



Westgaag 96 Maasland

Prachtig verscholen, rondom natuur op ruim 2.900 m² eigen grond, bevindt zich in het buitengebied van Maasland de “Anthoniushoeve”.

Een zeer royale woonboerderij met authentieke (voormalige) stal.

De paardenliefhebber kan hier zijn hart ophalen met ruime boxen, zadelkamer, grote dubbele paddock, hooizolder en longeerbak. Door de dubbele ingang is het object ook bij uitstek geschikt voor kantoor/praktijk ruimte of, bij medewerking van de gemeente, voor dubbele bewoning. Aan de voorzijde bestaat, mits aan de regelgeving wordt voldaan, de mogelijkheid tot realisatie voor een mantelzorgwoning of een B&B.

Vraagprijs: € 1.750.000,- k.k.

Oplevering: in overleg.

Gebruiksopp. ca. 390 m ²	Aantal kamers 10	Bouwjaar ca. 1966
Perceelopp. 2.920 m ²	Overige inpandige ruimte ca. 310 m ²	Energielabel C

Introductie:

De royale woonboerderij “Anthoniushoeve”. Prachtig verscholen, rondom natuur op ruim 2.900 m² eigen grond, bevindt zich in het buitengebied van Maasland. De woning en voormalige stal is voorzien van diverse ruime kantoorruimtes, een thuis-bioscoop, fitnessruimte met wellness, ruime inpandige garage en werkzolder.

En dan eigenlijk het belangrijkste, ook op paardengebied is aan werkelijk alles gedacht.

Paarden aan huis houden, het is hier mogelijk. De paardenliefhebber kan hier zijn hart ophalen met ruime boxen, zadelkamer, grote dubbele paddock, hooizolder en longerbak.

Met de dubbele ingang is het object ook bij uitstek geschikt voor kantoor/praktijk ruimte of, na medewerking van de gemeente, voor dubbele bewoning. Aan de voorzijde is er de mogelijkheid tot uitbreiding voor een mantelzorgwoning of een B&B.

In de loop de jaren is het woonhuis en de stal grondig aangepakt, waarbij de voormalige stal geheel geïsoleerd is en onder andere v.v. een nieuw dak met 79 zonnepanelen.

Ook buiten is aan alles gedacht in de vorm van een landelijke buitenkeuken, groot terras en 6 aangelegde parkeerplaatsen.

Indeling:

Entree naar hal met toilet. Slaap-/werkkamer, badkamer, woonkamer, keuken en kelder.

1^e etage is voorzien van een ruime overloop en 3 slaapkamers.

Royale woonkeuken is de verbinding met de voormalige stal.

Grote kantoorruimte en naastgelegen bijkeuken met toilet.

Ruime hal met trapopgang, bergruimte, fitness/wellness-ruimte en een bijkeuken annex wasruimte met technische ruimte.

Via de trap is er toegang tot de entresol met een grote thuis-bioscoop en kantoorruimte.

Er is een achtergelegen garage van 80 m² voor de materialen t.b.v. de paarden of het parkeren van meerdere auto's met eveneens een technische ruimte.

De verdieping boven de garage heeft een werkplaats met veel bergruimte die verdeeld is in twee afzonderlijke ruimten.

Aan de achterzijde is de stal met 2 paardenboxen en ruimte voor 3 paarden met een naastgelegen aparte zadelkamer; tevens; ook bevindt zich boven de stallen een hooizolder met ruimte voor een jaarronde hooi opslag.

Via de buitenzijde te bereiken veranda en een naastgelegen berging en terras.

Tuin:

Royale tuin rondom met sproeisysteem, veelal voorzien van gras (deels voor gebruik van de paarden). Naast de veranda met buitenkeuken is een groot terras aanwezig. Erf met voldoende ruimte voor parkeren met tevens een voormalige hooikap welke als carport wordt gebruikt.

Bijzonderheden:

- Het voorhuis is voorzien van een woonkamer met veel lichtinval, airco en vrij zicht op de tuin.
- Slaap/-werkkamer op de begane grond aan de voorzijde met vaste kast.
- Het toilet in de hal is voorzien van een fonteintje.
- De badkamer is gesitueerd in de opkamer en voorzien van een douchehoek, 2^o toilet met zwevend closet, dubbele wastafel met meubel en hoekbad.
- Onder de badkamer is een ruime kelder gelegen van ca. 14 m².
- Eerste etage met 2 slaapkamers een grote open overloop met daarachter een zeer ruime 3e slaapkamer (met hoog en authentiek balkenplafond).
- De royale woonkeuken is de verbinding met de voormalige stal die de afgelopen jaren, in etappes, bij de woning is betrokken en een nadere indeling heeft gekregen.
- De keuken is voorzien van kastjes, lades, 6 pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, spoelbak met mengkraan, koelkast, vaatwasser en een voorraadkast.
- Zeer royale kantoor-/werkruimte van ca. 32 m².
- Bijkeuken/hal met meterkast en toilet.
- Naastgelegen hal met vide en trapopgang.
- Gezond bezig zijn en thuis sporten kan in de fitnessruimte en daarna volledig heerlijk ontspannen in de sauna's en afkoelen onder een verfrissende douche.
- Inpandige praktische bergruimte.
- Ruime bijkeuken annex wasruimte met praktisch keukenblok en naastgelegen technische ruimte.
- Via de trap is er toegang tot de entresol met een grote thuisbioscoop/game-room en een nog grotere kantoorruimte met dakramen.
- Er zijn diverse airco's aanwezig welke ook kunnen verwarmen en er is gedeeltelijke vloerverwarming.
- Er is een achtergelegen garage van 90 m² voor het inpandig parkeren van auto's of andere opslag voor de materialen t.b.v. de paarden, met eveneens een technische ruimte. In deze technische ruimte zijn ook de thuisbatterijen aanwezig (capaciteit van 60 kWh en zijn ter overname).
- De verdieping boven de garage heeft een werkplaats met veel bergruimte welke verdeeld is in twee afzonderlijke ruimten.

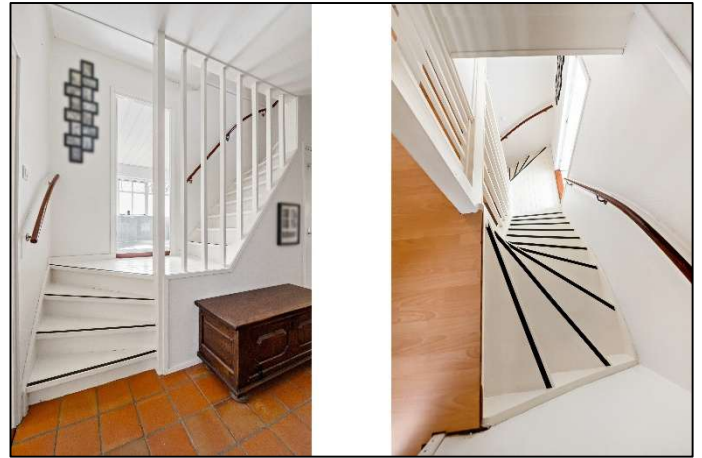
- Aan de achterzijde is de stal gelegen met 2 paardenboxen, eventueel te verdelen in 3 boxen voor 3 paarden, met een naastgelegen ruime zadelkamer; tevens een bovengelegen hooizolder.
- Beide boxen hebben een uitloop naar een verharde paddock voor 24/7 bewegingsvrijheid van de paarden.
- Via de buitenzijde te bereiken veranda met heerlijke grote Boretti buitenkeuken met keukenkastjes en wasbak. De veranda is af te sluiten zodat er ook prettig in de luwte gezeten kan worden. Zonnige ligging op het westen waar u van de zonsondergang kunt genieten en het tevens de perfecte locatie is voor feestjes en ontspanning. Met een houtkachel voor als het wat kouder wordt.
- Naastgelegen inpandige berging voor extra opslag van tuinspullen
- De verwarming en warm water verloopt via een cv-ketel.
- Grotendeels houten kozijnen met dubbel glas.
- De (voormalige) stal is aan de binnenzijde geheel opnieuw opgetrokken en volledig geïsoleerd; daarbij is ook het dak recent vernieuwd en v.v. geïsoleerde sandwich-platen.
- Het voorhuis is ook enigszins geïsoleerd. De woning beschikt over energielabel C.
- Het betreft een object met 2.920 m² eigen grond.
- Parkeren kan ruimschoots op eigen terrein en gedeeltelijk overdekt.
- Op het voorterrein is een langeerbak met beregening en drainage aanwezig.
- Tevens is er, ten zuiden van de woning, een 'ruïne', de restanten van een voormalig zomerhuis. Deze plek geeft, als aan de geldende regelgeving kan worden voldaan, de mogelijkheid tot het realiseren van een mantelzorgwoning of B&B van circa 60 m².
- De woonboerderij is te bereiken middels een recht van overpad over de laan naar de Westgaag.
- In de koopovereenkomst zal de ouderdoms- en materialenclausule alsmede een vrijwaring ten behoeve van verkoper voor bodemverontreiniging worden opgenomen.
- Gelegen op een prachtige locatie met het vrije gevoel van het buitengebied.
- Diverse winkels in het centrum van Maasland, Maassluis of Maasdijk.
- Goede bereikbaarheid via de A20 of de uitvalsweg N468 naar de A4.





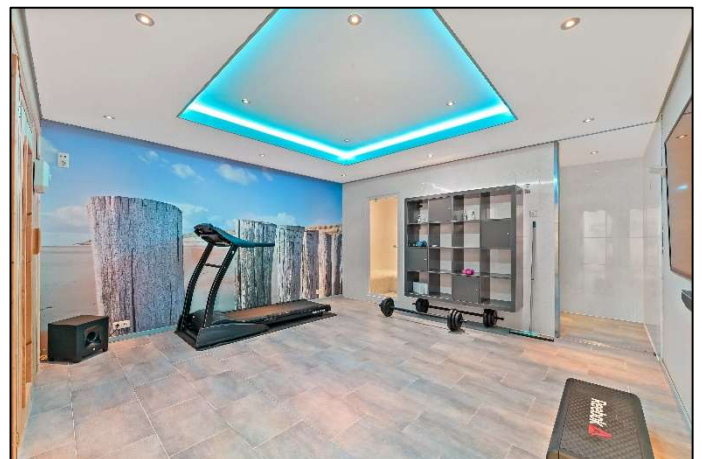


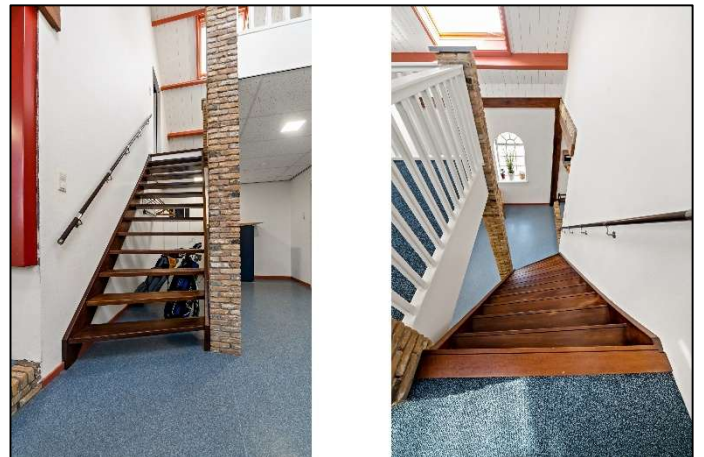


























Situatietekening



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com*



<p>12345 25</p> <p>— Voorgeschiede kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Betschuiving</p> <p>Voor een aanvullend uittreksel, geleverd op 26 februari 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Maasland Sectie: 1 Perceel: 49</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	---	---

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.