

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS

BUITEN
STATE

BUITENKANSEN
IN WONEN



HAM 18
VEGHEL

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	ca. 1846 (in 2001 grondig verbouwd)
Woonoppervlakte	ca. 286 m ²
Overige inpandige ruimte(n)	ca. 148 m ²
Inhoud	ca. 1.596 m ³
Perceel + strook langs stal	ca. 7.495 m ² + 90 m ²

Bijzonderheden

- De locatie beschikt over energielabel C
- Er zijn een aardgas- en glasvezelaansluiting aanwezig
- Bouwjaar is ca. 1846 en de woning is verbouwd in 2001
- Agrarische bestemming, raadpleeg vooraf uw bank in verband met afwijkende financieringsvoorwaarden
- 34 stuks zonnepanelen met een opbrengst van ca. 10.000kW/jaar
- Mogelijkheid tot wonen in combinatie met een beroep aan huis
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Vrijstaande woonboerderij met diverse bijgebouwen op een perceel van ca. 7.585 m² gelegen in het buitengebied van Veghel.

Vraagprijs € 739.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

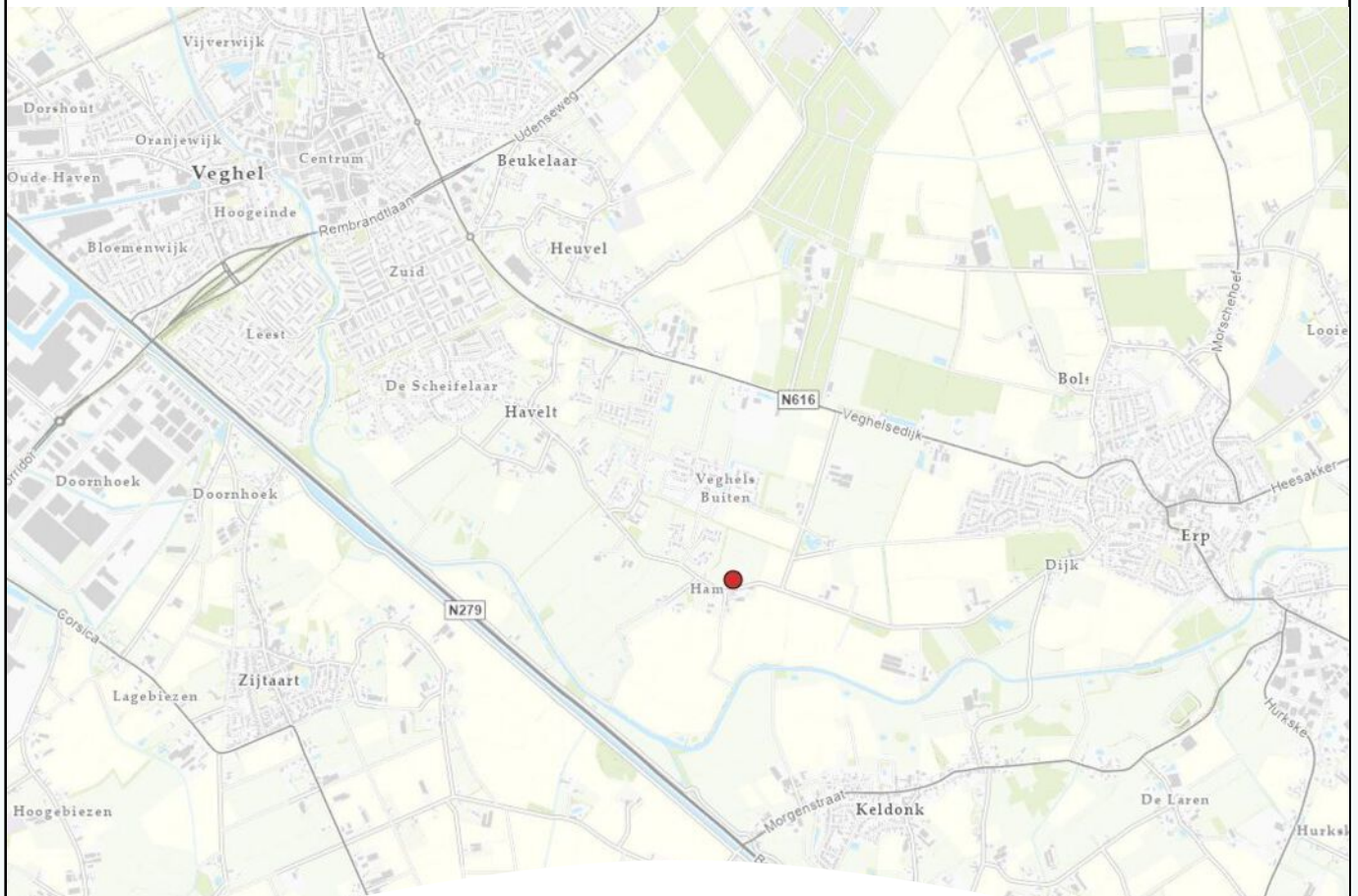
Ligging



De woning is gelegen in het buitengebied van Veghel op ca. 2 kilometer van de bebouwde kom van zowel Veghel als Erp.

In de nabije omgeving bevinden zich voornamelijk landelijke woningen, burgerwoningen, (agrarische) bedrijven en landerijen.

De woning is bereikbaar middels een verharde weg en op ca. 1 kilometer gelegen van de uitvalsweg N616. Tevens bevindt de uitvalsweg N279 zich op ca. 4 kilometer van de woning.



Algemeen

Stop met zoeken wanneer u op zoek bent naar een vrijstaande woonboerderij met ruimte voor uw hobby!

Ham 18 te Veghel is gelegen aan een rustige weg en biedt u een woonoppervlak van ca. 286 m², 5 slaapkamers (waarvan er één gerealiseerd kan worden op de begane grond) en een badkamer op de begane grond.



Indeling begane grond



Via de hoofdentree heeft u toegang tot de keuken, woonkamer en een trapopgang. Via deze trap gaat u naar de eerste verdieping waar u drie slaapkamers, een inloopkast en een toiletruimte vindt. Naast de hoofdentree geven twee buitendeuren ook toegang tot de achterhal. Vanuit deze achterhal is er toegang tot diverse ruimtes. Zo zijn vanuit deze achterhal de keuken, badkamer, wasruimte, kantoor en tv-kamer te bereiken.

Via een losse hal, gelegen naast de tv-kamer, heeft u toegang tot de inpandige garage.





De keuken is voorzien van een houten inbouwkeuken en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er vrij uitzicht over het eigen perceel.

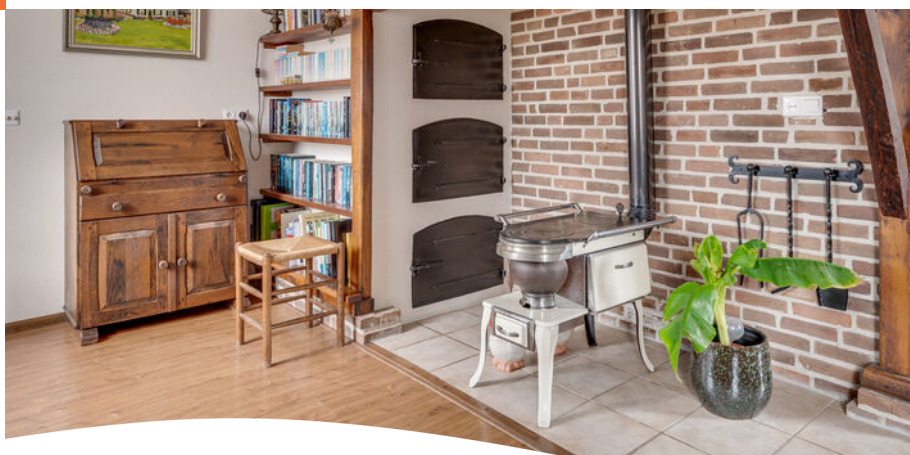
Keuken





Woonkamer

De gezellige woonkamer is voorzien een laminaat vloer en een houtkachel (welke als decoratie dient). De ruimte geeft voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale zit- en eethoek.





HAM 18 VEGHEL



Achterhal

Zoals eerder aangegeven geven twee buitendeuren ook toegang tot de woonboerderij. Via een van deze deuren komt u in de achterhal terecht.

In de achterhal bevindt zich de toiletruimte, badkamer, wasruimte en garderobekast.





De badkamer is voorzien van een ligbad, inloepdouche en twee vaste wastafels.

Naast de badkamer is de wasruimte gelegen, deze heeft aansluitingen voor witgoed en heeft een keukenblok met wateraansluiting en opbergruimte. Tevens geeft de wasruimte via een vaste trap toegang tot de eerste verdieping. Hier vindt u de overloop, slaapkamers en een berging.

Badkamer en wasruimte



Kantoor- en tv-ruimte



De achterhal geeft ook toegang tot een kantoor en een tv-kamer. Om een slaapkamer op de begane grond te creëren zou het kantoor eventueel gebruikt kunnen worden als slaapkamer.





1e verdieping (voor)

Via een vaste trap vanuit de entree heeft u toegang tot de eerste verdieping.

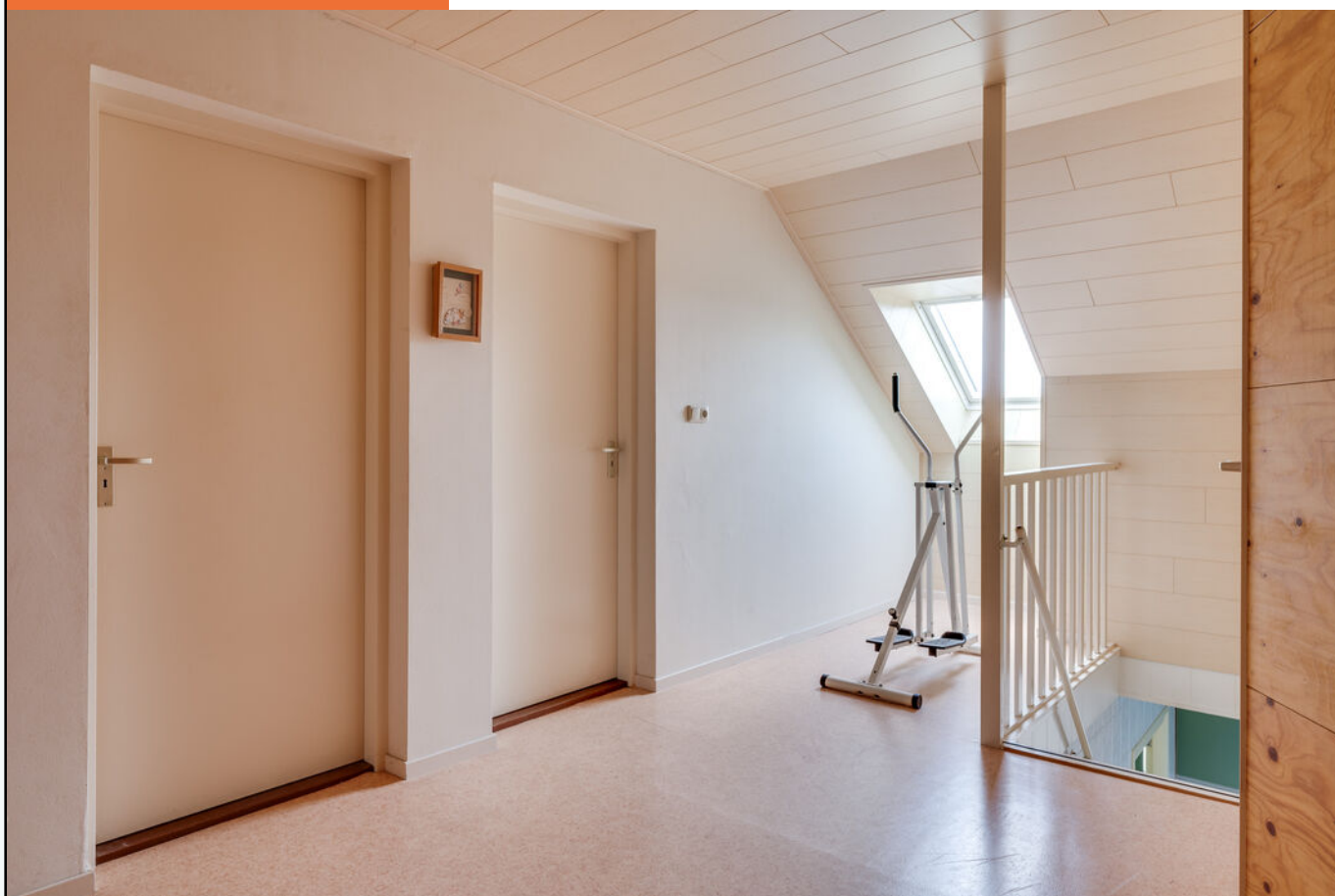
Deze verdieping is voorzien van een overloop, drie slaapkamers, toiletruimte en een inloopkast (kleine slaapkamer).





1e verdieping (achter)

Via een vaste trap vanuit de wasruimte heeft u toegang tot de eerste verdieping achter.







De inpandige garage is voorzien van een elektrische overheaddeur, een vaste trapopgang naar de eerste verdieping en kan gebruikt worden als opslag of opbergruimte.

Inpandige garage



Eikenhouten tuinhuis



Op het perceel bevindt zich ook nog een eikenhouten afdak, bouwjaar ca. 2014. Tevens vindt u nog een gezellige en ruime recreatieruimte. Het bouwjaar van de recreatieruimte is 1978 en is voorzien van verwarming, een houtkachel, ingebouwde bar en toiletruimte.

De ruimte kan voor verschillende doeleinden worden gebruikt. De ruimte biedt mogelijkheden om een gezellig feest te geven of om als mancave gebruikt te worden.





Recreatieruimte





Tuin en buiten- voorzieningen

Het perceel en de tuin bieden diverse mogelijkheden. Zo zijn er tal van mogelijkheden om van de rust en ruimte van het buitengebied te genieten. Er bevindt zich ook een dierenwei op het perceel, dus het houden van kleinvee is hier zeker mogelijk.

De tuin en de dieren wei is voorzien van een ondergrondse sproei installatie.





Bedrijfsgebouwen

Stal I

Konijnenstal, bouwjaar ca. 2004 gebouwd in spouwmetselwerk met stalen spanten en met sandwichpanelen gedekt. De stal heeft meerdere afdelingen en leent zich goed voor opslagdoeleinden

Afmetingen ca. 8 x 43,75 m
Oppervlakte 350 m²

Stal II

Voormalige varkensstal, bouwjaar ca. 1980 gebouwd in spouwmetselwerk met stalen spanten, dragende muren en met asbesthoudende golfplaten gedekt. Het dak is geïsoleerd met dupanel. De stal heeft meerdere afdelingen.

Afmetingen ca. 27,58 x 10,50 m
Oppervlakte 290 m²

Stal III

Dierenverblijf, bouwjaar ca. 1995 gebouwd in spouwmetselwerk met stalen spanten en met asbestvrije golfplaten gedekt.

Afmetingen 10 x 8 m
Oppervlakte 80 m²



HAM 18 VEGHEL



Bijzonderheden

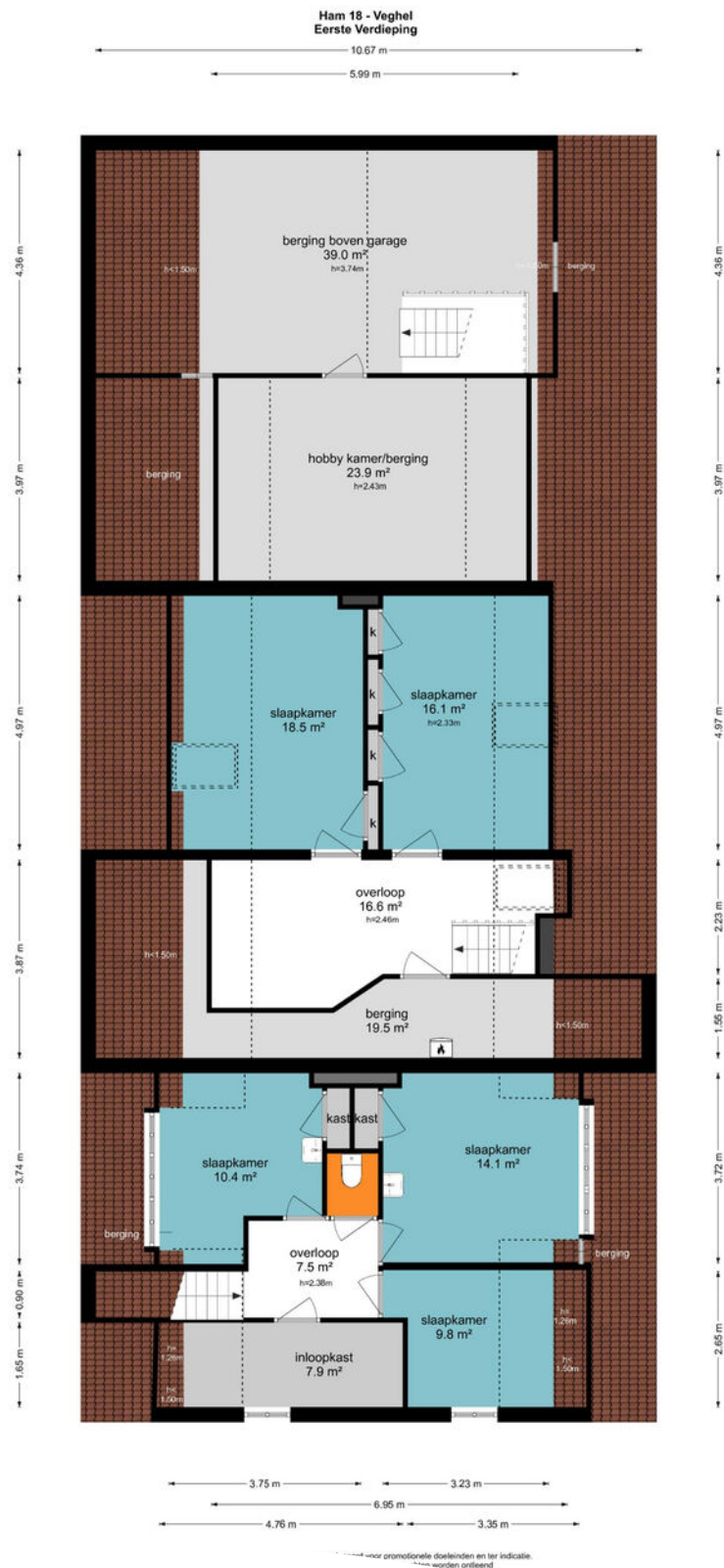
- * Ca. 800 m² gebakken klinkers rondom de woning, de erfverharding naar de stallen is van betonklinkers
- * De stallen zijn allen nog voorzien van verwarming met CV ketel.
- * Bedrijfsgebouwen hebben geen muur- en vloerisolatie.
- * De locatie beschikt over een omgevingsvergunning d.d. 6 oktober 2020 voor het houden van dieren, met een totale stikstof uitstoot van 684kgNh₃.
- * Ondergrondse beregeningsinstallatie aanwezig.



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Bestemmingsplan

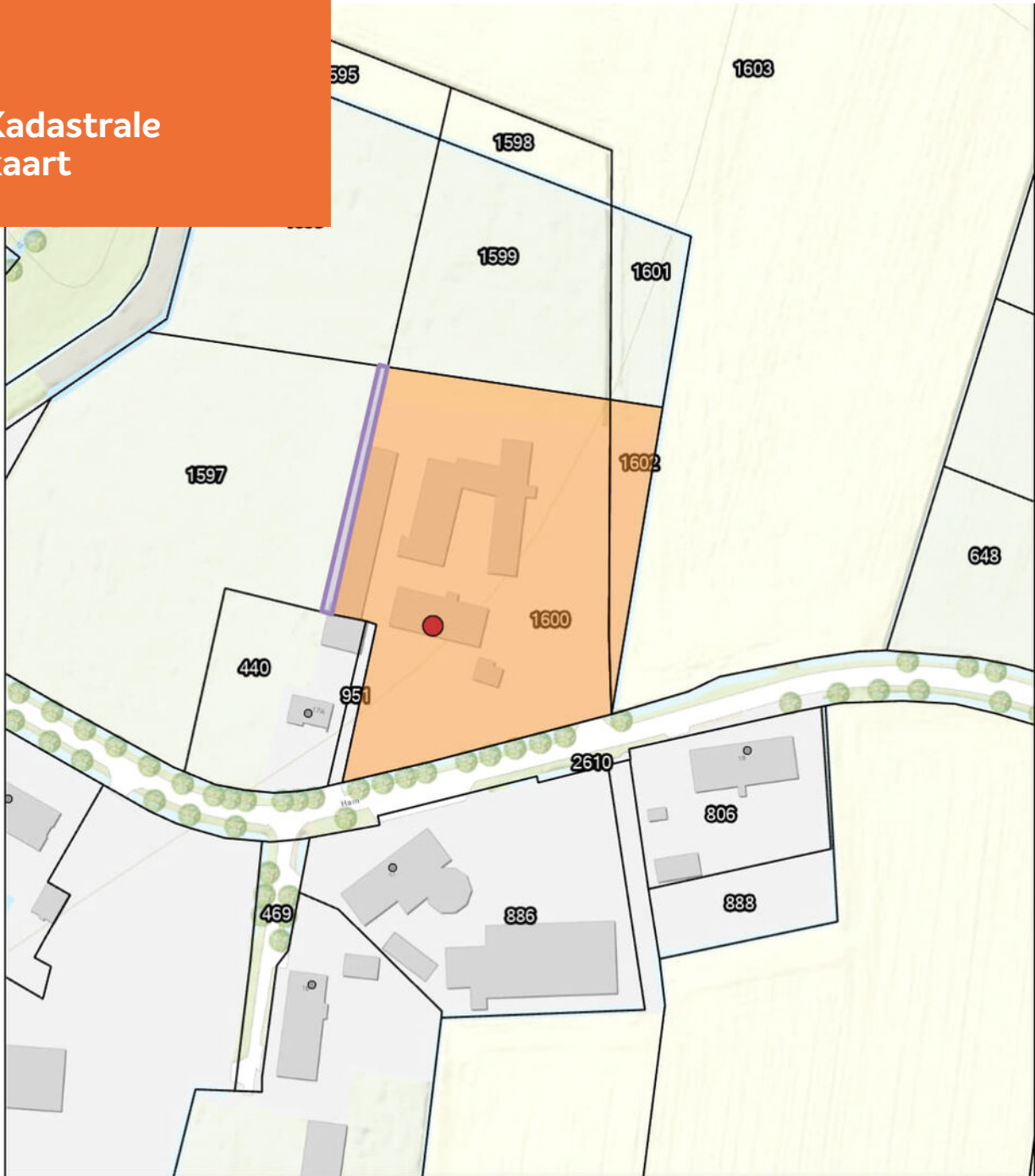
Ham 18 te Veghel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft hierin de bestemming: **Agrarisch**

Met aanduiding:

- Dubbelbestemming; Waarde - Archeologie 2
- Dubbelbestemming; Waarde - Archeologie 3
- Bouwvlak
- Functieaanduiding; intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding; boringsvrije zone
- Gebiedsaanduiding; dagrecreatie
- Gebiedsaanduiding; reconstructiewetzone - verwevingsgebied 2
- Gebiedsaanduiding; vrijwaringszone - radar



Kadastrale kaart



Ham 18 te Meijel

Auteur: Adriaan van den Heuvel
Datum: 16-02-2024



Geoweb versie 5.6
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor eventuele fouten.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis.

Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan dat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.