

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



KNAPERSVEN 9
MARIAHOUT

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bijzonderheden

- Landelijk gelegen op een rustige locatie aan de rand van Mariahout;
- Perceel van 3.467m², deels woonbestemming, deels agrarisch;
- Hoofdwoning met 86m² gebruiksoppervlakte en aangebouwde garage t.g.v. 24 m²;
- Multifunctioneel bijgebouw met paardenstallen, living, open keuken en zolder (geen woonbestemming);
- Voorzien van zowel kunststof als houten kozijnen met HR++ beglazing;
- Voorziet 16 zonnepanelen van ca. 400 Wp;
- Externe bergruimte van 65m² zijnde een grote schuur;
- Op korte afstand van Eindhoven, Helmond en Veghel.
- 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.

Kenmerken

PERCEEL:

Maar liefst 3.467 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE:

Woning: 86 m²

Bijgebouw: 182 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE:

Garage aan woning: 24 m²

Bijgebouw (stallen, bijkeuken en hal): 62 m²

EXTERNE BERGRUIMTE:

Schuur: 65 m²

BRUTO INHOUD:

Totaal: 1.250 m³

BOUWJAAR:

Woonhuis: 1968

Bijgebouw: 1995

Garage: 1985



Een zeldzame kans om het buitenleven te combineren met comfort, ruimte en talloze mogelijkheden. Aan de rustige rand van het Brabantse Mariahout, te midden van het groen en omringd door weilanden, ligt deze charmante woning met groot multi-functioneel bijgebouw, gelegen op een royaal perceel van 3.467m². Een uniek object voor wie op zoek is naar rust, ruimte, privacy en de vrijheid om zijn of haar woonwensen waar te maken.

Vraagprijs € 620.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

Algemeen



Hier woon je buitenaf, maar met alle gemakken van het dorp binnen handbereik. Eindhoven, Helmond en Veghel liggen op korte afstand, waardoor je profiteert van de rust van het platteland én de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Scholen, winkels, sportverenigingen en gezellige eetgelegenheden vind je in Mariahout zelf of in het nabijgelegen Lieshout en Beek en Donk.

De hoofdwoning, gebouwd in 1968, is robuust, praktisch en beschikt over verrassend veel ruimte.



Woning en
bijgebouw





Woonkamer & keuken

De voorentree leidt links naar de gezellige living van deze woning en rechts naar de fijne leefkeuken waar de huidige bewoners veel vertoeven. De vloer is voorzien van een tegel bij de stijl van de woning passend.

De keuken is landelijk van stijl, voorzien van een gasfornuis en afzuigkap, en biedt genoeg plek voor een grote eettafel – de ideale plek voor lange diners of gezinsmomenten.







KNAPERSVEN 9 MARIAHOUT





Badkamer

Vanuit de keuken bereik je de badkamer, uitgerust met een inloophdouche, wastafel en witgoedaansluitingen. De betegeling is functioneel en sfeervol doorgevoerd in de naastgelegen separaat gelegen toiletruimte.



Aan de achterzijde is een achterportaal met een karakteristiek keukenblokje en waar je tevens extra bergruimte hebt.

Bijkeuken/ achterportaal





KNAPERSVEN 9 MARIAHOUT

De verdieping herbergt twee ruime slaapkamers, elk met toegang tot een handige bergzolder. De overloop biedt tevens plaats aan de cv-installatie.

Een aangebouwde garage maakt de woning compleet en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobbyruimte of als in pandige werkplek.

Eerste verdieping





KNAPERSVEN 9 MARIAHOUT



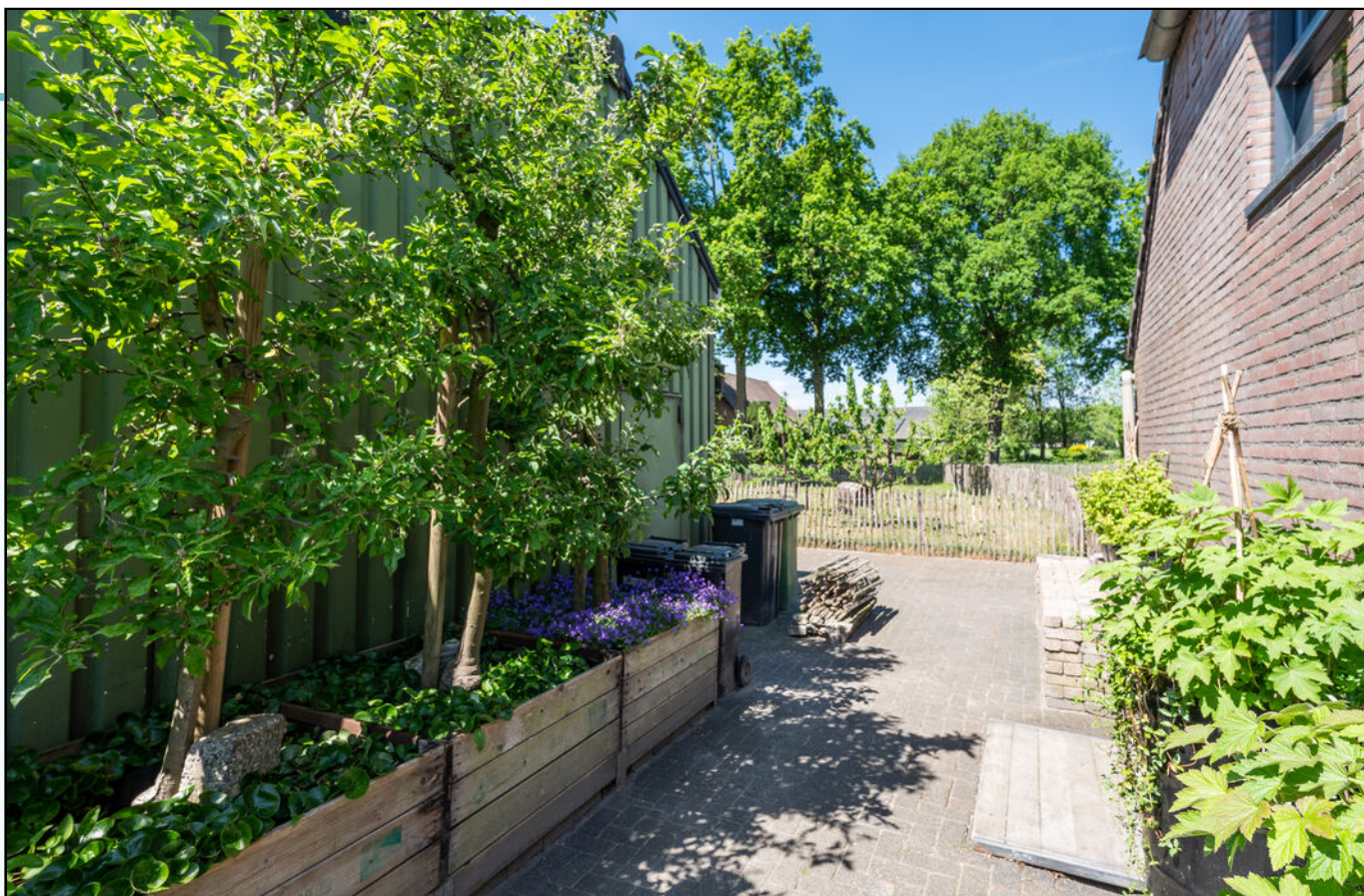
Multifunctioneel bijgebouw



Op een steenworp afstand van de woning bevindt zich een indrukwekkend bijgebouw (bouwjaar: 1991), welke ruim 182m² woonoppervlakte voorziet. Dit is exclusief de paardenstalling op begane grond welke nog eens 62 m² overig inpandige ruimte voorziet. Deze ruimte is reeds deels ingericht als comfortabele woon- en werkruimte en biedt talloze gebruiksmogelijkheden. Formeel gezien is dit hoogwaardig bijgebouw geen woonruimte conform het bestemmingsplan en mag het alleen als bijgebouw worden gebruikt.







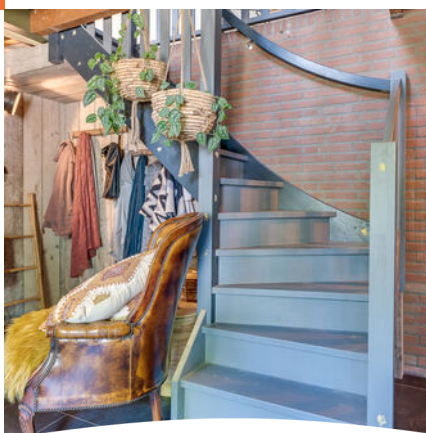
KNAPERSVEN 9 MARIAHOUT





Bijgebouw

Je betreedt het gebouw via een eigen hal met toegang tot een toilet/ doucheruimte, trapopgang en doorgang naar de multifunctionele ruimtes. De grote living met open keuken is afgewerkt in een landelijke stijl, voorzien van een moderne tegelvloer en geïsoleerd – een fijne plek om te werken, ontspannen of gasten te ontvangen.





Interieur



Het bijgebouw beschikt over twee paardenboxen, een bijkeuken, een beklinkerde stalruimte en directe toegang tot de buitenruimte. De imposante zolderruimte op de eerste verdieping is een blanco canvas: denk aan een atelier, cursusruimte, B&B, yogastudio, of ruimte voor zorg aan huis. Houd er rekening mee dat het bijgebouw op dit moment een agrarische bestemming heeft – informeer bij de gemeente naar de mogelijkheden voor functiewijziging indien je hier permanente bewoning of bedrijfsmatige activiteiten overweegt.

De bijgevoegde plattegronden geven een goede indruk van dit fantastische bijgebouw.







KNAPERSVEN 9 MARIAHOUT





KNAPERSVEN 9 MARIAHOUT

Eerste verdieping





KNAPERSVEN 9 MARIAHOUT





Buitenruimte



Het ruime perceel biedt volop gelegenheid om te genieten van het Brabantse buitenleven. Rondom de woning en het bijgebouw liggen twee fraai aangelegde paardenweides, waar dieren vrij kunnen grazen. Of je nu een liefhebber bent van paarden, kleinvee houdt of simpelweg van buitenlucht en natuur wilt genieten: dit erf biedt alle mogelijkheden.

De tuin rondom de woning biedt voldoende ruimte voor meerdere terrassen, een moestuin, speelruimte voor kinderen of het creëren van een fijne loungeplek in de zon of schaduw. De perceelsindeling maakt een duidelijke scheiding tussen het woongedeelte en het agrarische deel, wat flexibiliteit geeft in gebruik.





KNAPERSVEN 9 MARIAHOUT

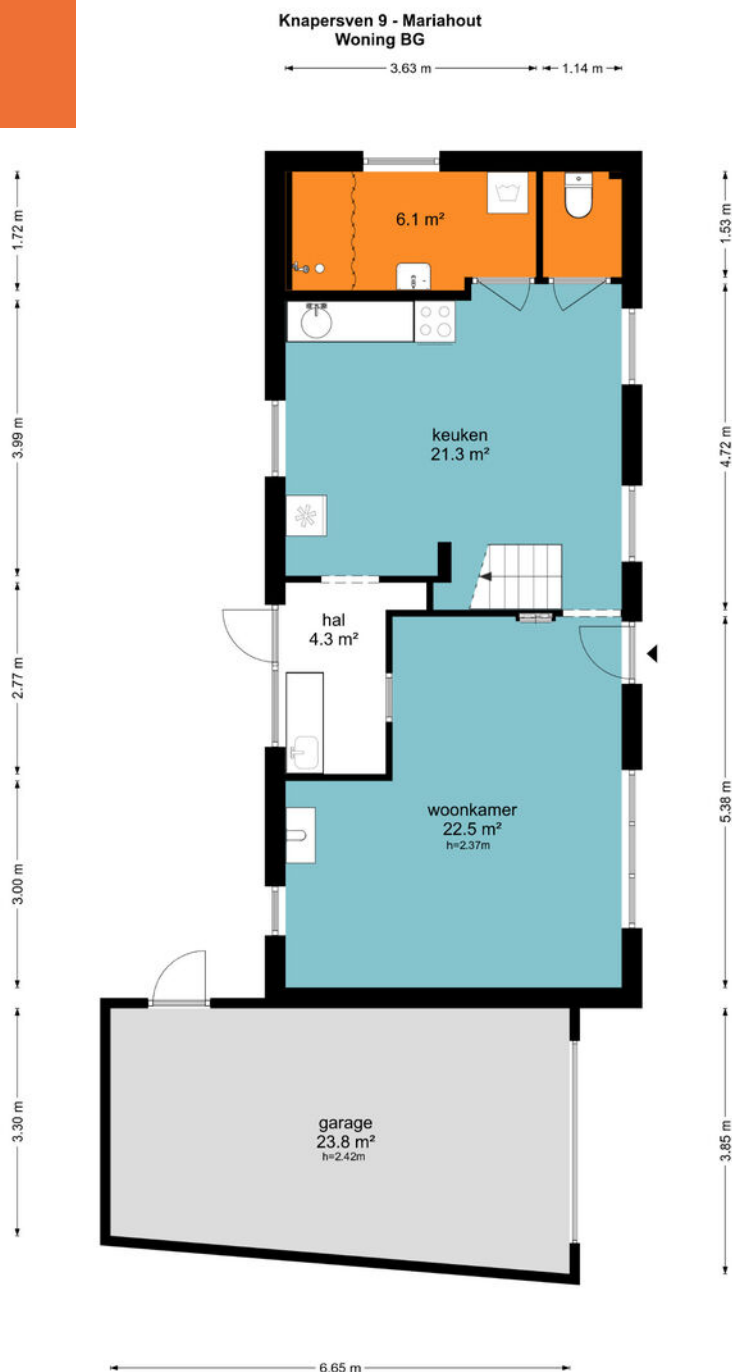
Situering





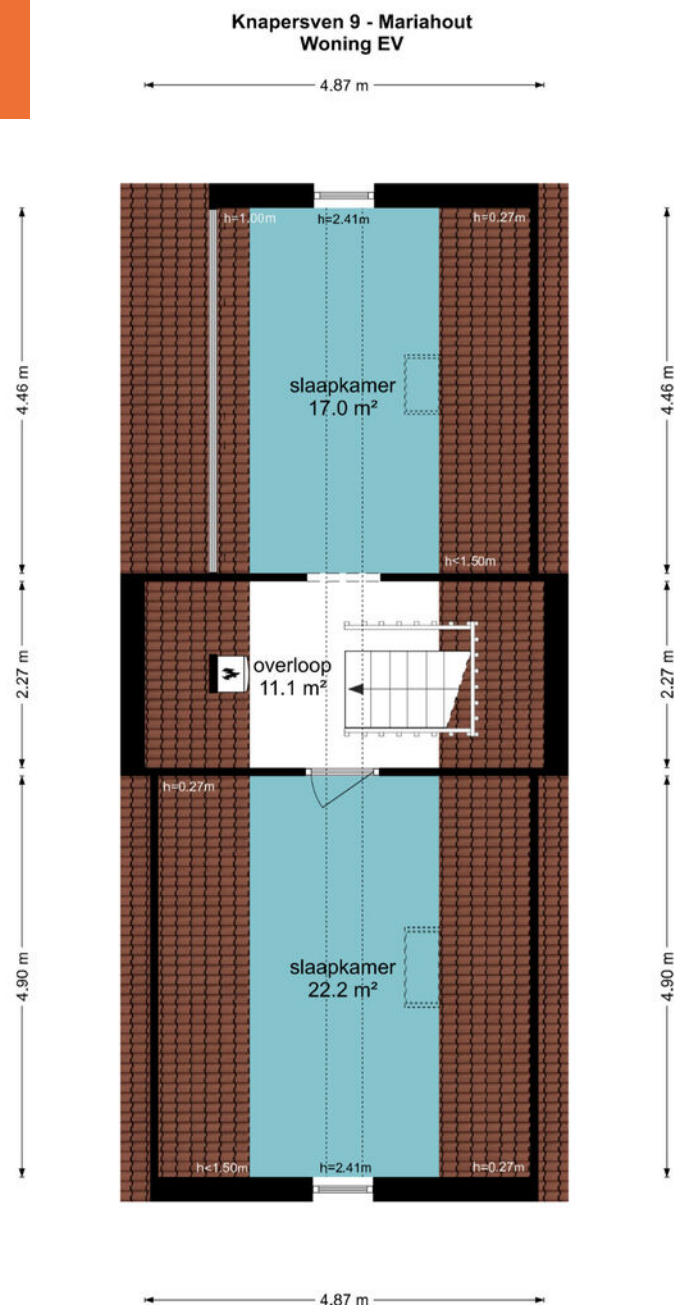
KNAPERSVEN 9 MARIAHOUT

Plattegrond Begane grond



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

Plattegrond Eerste verdieping

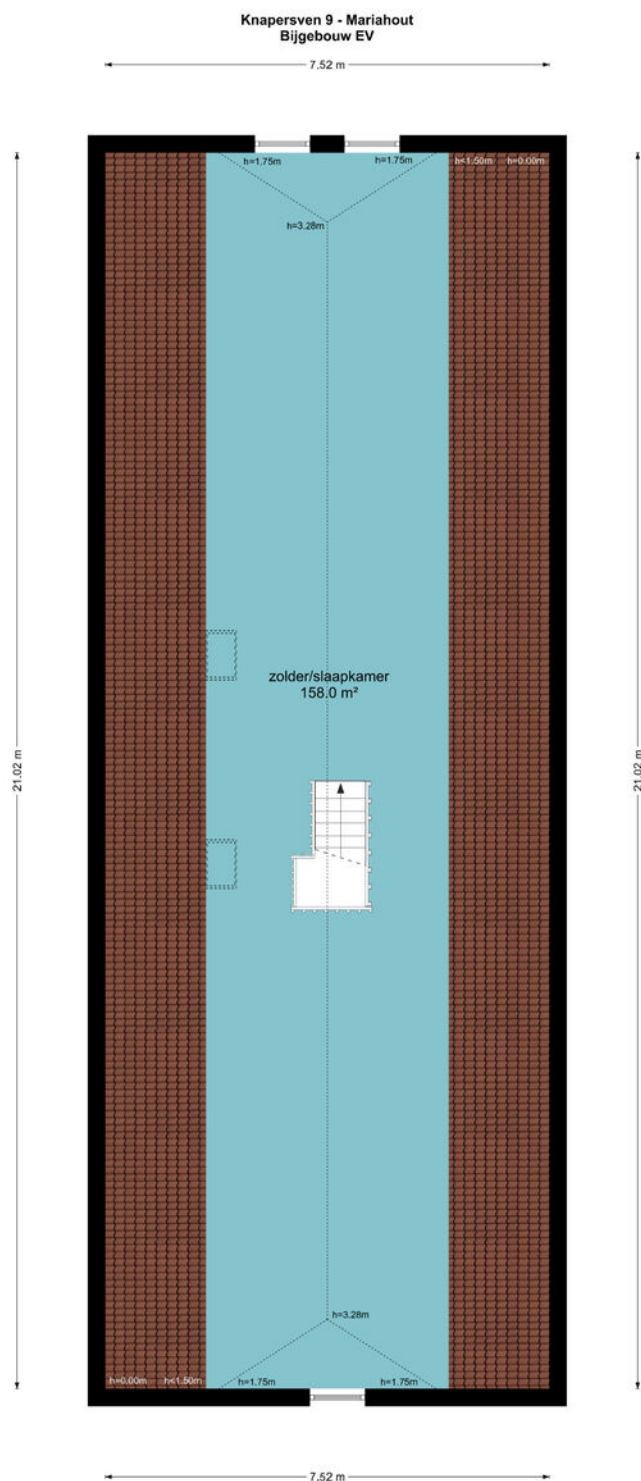


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

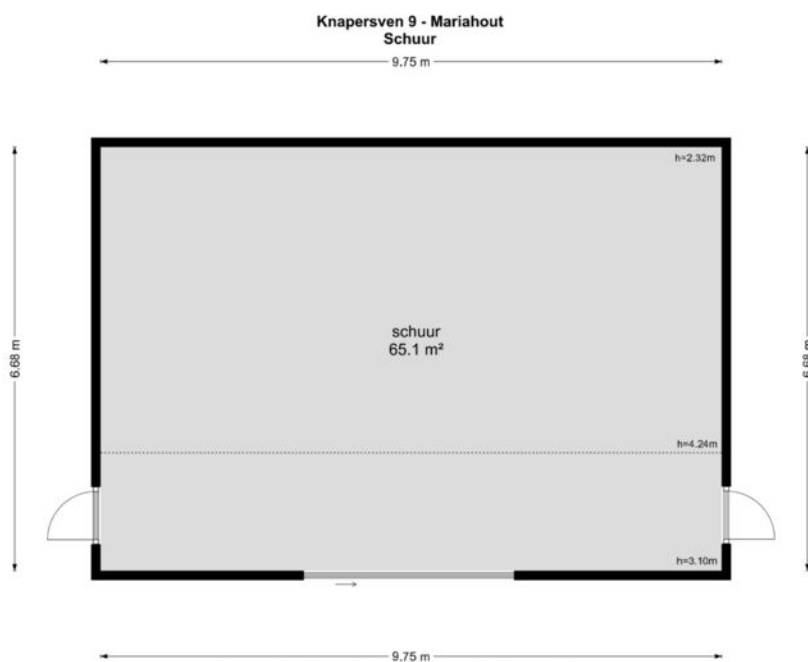
Plattegrond Bijgebouw



Plattegrond Bijgebouw

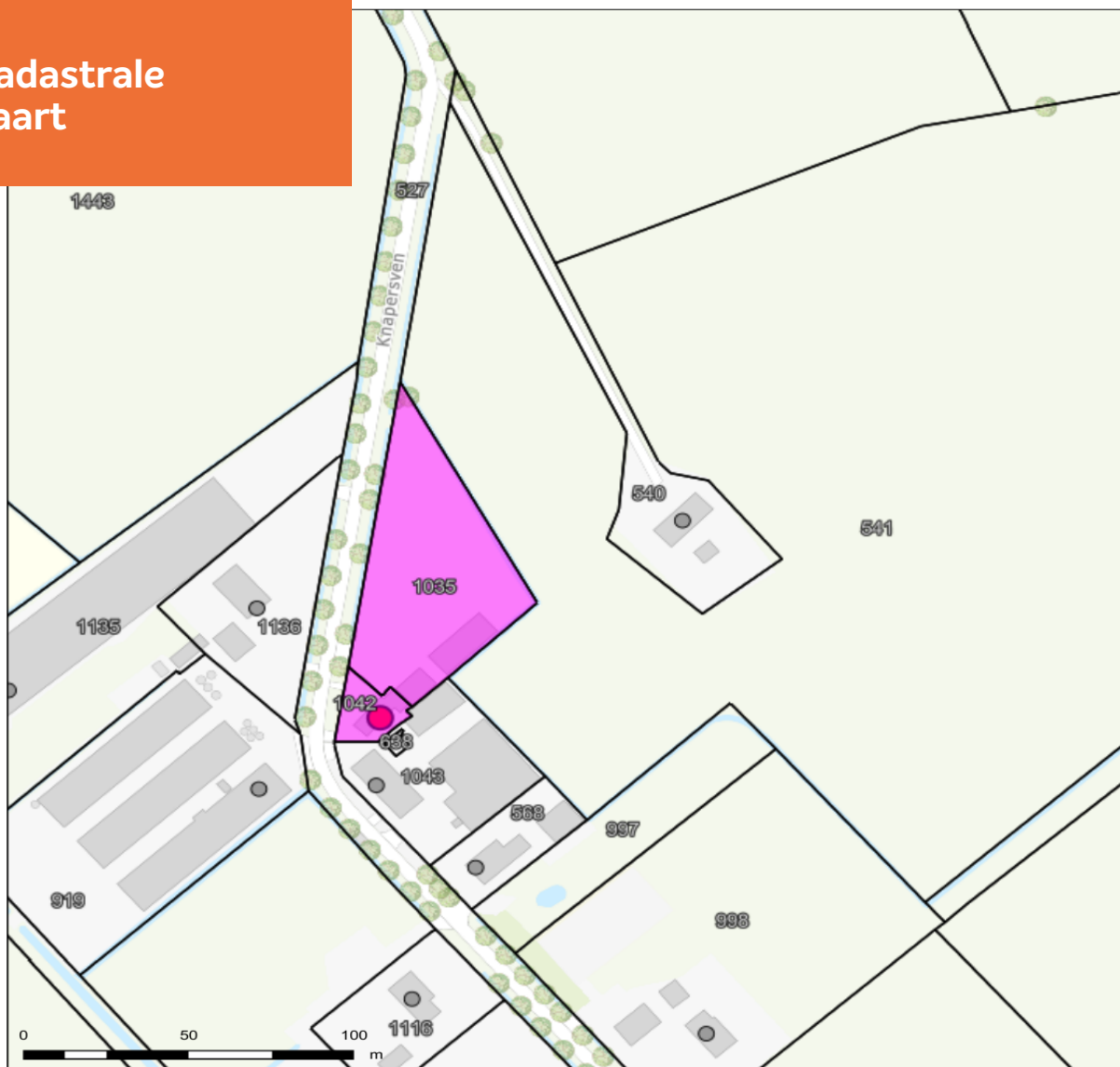


Plattegrond Schuur



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

Kadastrale kaart



Knapersven 9 - Mariahout

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 26-5-2025

Schaal: 1: 1764



Copyright © 2024 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 enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



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 wat 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.