

**ADRIAAN**  
VAN DEN  
**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**

**BUITEN  
STATE**

**BUITENKANSEN  
IN WONEN**



**LEENSELWEG 9**  
**LIESSEL**

**HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U**









Luxe, sfeervolle woonboerderij voorzien van prachtige authentieke elementen gelegen op een ruim en privacy biedend perceel.

**Vraagprijs € 1.160.000 k.k.**

*Aanvaarding* in overleg

LEENSELWEG 9 LIESSEL

## Leenselweg 9 te Liessel

Een authentieke woonboerderij is van zichzelf al sfeervol en mooi, maar het unieke van deze boerderij is dat deze in 2007 opnieuw is opgebouwd met behoud van de buitenmuren, de houten gebinten en andere waardevolle oude elementen. De boerderij heeft dan ook de charme en sfeer van een oude boerderij maar met het wooncomfort van een modern huis. Tijdens de renovatiewerkzaamheden zijn de oude bouwmaterialen hergebruikt en gecombineerd met moderne voorzieningen zoals onder andere geïsoleerde dakplaten, vloerverwarming en dubbel glas.

De in 2007 opnieuw opgebouwde woonboerderij biedt een zee aan ruimte en heeft een speelse indeling. De woning bestaat uit een grote leefkeuken, lichte woonkamer, vijf slaapkamers en twee badkamers. Aan de zuidkant van de boerderij is een overdekt terras met schuiframen als extra genietplek gerealiseerd. Daarnaast treft u op het perceel een vrijstaand bijgebouw/garage welke momenteel ingericht is als hobbyruimte met bar, een verwarmd zwembad, een jacuzzi en tuin rondom. De landelijke omgeving zorgt voor een weids uitzicht over het beekdal van de Astense Aa en een gevoel van vrijheid.

### Algemeen

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Bouwjaar:                    | 1717, volledig gerenoveerd in 2007 |
| Woonoppervlakte:             | 254 m <sup>2</sup>                 |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 26 m <sup>2</sup>                  |
| Inhoud:                      | 1.221 m <sup>3</sup>               |
| Externe bergruimte:          | 60 m <sup>2</sup>                  |
| Perceel                      | 3.895 m <sup>2</sup>               |
| Energielabel:                | C                                  |

### Bijzonderheden

- De boerderij dateert uit 1717 en is in 2007 compleet gerenoveerd;
- De boerderij heeft cultuurhistorische waarde; er was in 1717 al een bierlokaal gevestigd;
- De woonboerderij heeft een buitengewoon goede, verzorgde en degelijke afwerking;
- De woning is voorzien van dak- en vloerisolatie en spouwmuren;
- De kozijnen (2007) zijn uitgevoerd in hardhout en voorzien van dubbele beglazing (HR++);
- Zowel het binnen- als buitenschilderwerk in de gehele woning is van 2024 en 2025;
- De begane grond is grotendeels uitgerust met vloerverwarming;
- Het zwembad is opnieuw geplaatst in 2024;
- 18 stuks PU-panelen (2020) a 375 WP, geplaatst op de garage.
- Fraaie authentieke elementen in combinatie met het comfort van deze tijd zorgen voor een sfeervol en luxe geheel.
- Paardenliefhebbers kunnen hier extra genieten door de uitgestrekte bossen aan de overzijde van de weg.
- Door de vrije en landelijke ligging, comfortabele woonboerderij plus aanwezige ruimte en genietplekken is dit met recht een fraaie Buitenstate.





LEENSELWEG 9 LIESSEL



## Begane grond

### Entree

De ruime en verzorgde entree heeft een prettige lichtinval en staat in directe verbinding met de gang die toegang biedt tot de vertrekken op de begane grond. In de entree bevindt zich de toiletruimte met een hangend toilet, fonteintje en natuurlijke ventilatie. Daarnaast treft u twee grote inbouwkasten; een van de kasten is voorzien van de technische installatie voor de vloerverwarming. De entree, toiletruimte en gang zijn afgewerkt met een leistenen vloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en stucwerk plafonds met inbouwverlichting. De deuren en architraven passen in de stijl van het huis.

### Woonkamer

Sfeervolle en ruime woonkamer (ca. 52 m<sup>2</sup>) voorzien van een houten PVC vloer, betimmerd plafond en fraaie hoge plinten. De wanden zijn glad gestuct. De nok van het zitgedeelte is ca. 6,5 meter hoog en de originele houten gebinten zijn in het zicht gehouden. Dit zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Van alle kanten is er lichtinval; de kamer is voorzien van meerdere openslaande deuren in de gevels. Een stucwerk schouw met gashaard geeft de woonkamer nog meer sfeer en warmte. De kamer wordt verwarmd middels convectorputten.

Vanuit de woonkamer loopt u via openslaande tuindeuren of een loopdeur naar een groot overdekt terras met een fraaie donkere tegelvloer. Vanaf het terras heeft u uitzicht op het zwembad en de daarachter gelegen landerijen.

### Leefkeuken

Ook in de zeer ruime leefkeuken (ca. 48,5 m<sup>2</sup>) is de nok ca. 6,5 meter hoog en zijn de originele houten gebinten zichtbaar. De keuken is voorzien van een leistenen vloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en een betimmerd plafond.

De op maat gemaakte luxe keuken is zeer compleet en in een moderne, landelijke stijl vormgegeven. De keukeninrichting bestaat uit een hoekopstelling met kookgelegenheid, een spoeleiland met bar en bergruimte en een separate apparatenwand met bergruimte. Naast het granieten werkblad is de keuken uitgerust met luxe apparatuur bestaande uit een 6-pits gasfornuis met dubbele oven (Bosch Solitaire), een stoomoven (Bosch), een combimagnetron/oven (Siemens), een vaatwasser (Bosch), een koelkast (Liebherr) en een koffieautomaat (Bosch). In de keuken is voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel. Vanuit de keuken kijkt u uit op de tuin. De meterkast met moderne installatie bevindt zich eveneens in de keuken.

Vanuit de keuken komt u in een halletje waardoor u naar buiten kunt en feitelijk twee ingangen hebt in de boerderij. Het halletje is afgewerkt met een leistenen vloer met vloerverwarming en stucwerk wanden.



Entree





## Woonkamer







LEENSELWEG 9 LIESSEL



## Overdekt terras







LEENSELWEG 9 LIESSEL



## Leefkeuken







LEENSELWEG 9 LIESSEL



### **Bijkeuken**

Via het halletje kun je naar de bijkeuken. In de bijkeuken is de aansluiting voor het witgoed en een gootsteen. De bijkeuken is voorzien van een leistenen vloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en een gipsplaten plafond.

In het midden van de woning bevinden zich de slaapkamers.

### **Slaapkamer 1 en 2:**

Leuke en lichte kinderkamers met een grenen houten gelakte vloer en raam dat uitkijkt op de achtertuin. De wanden zijn gestuct eveneens als het plafond. Tegenover deze kamers is een grote trapkast met veel bergruimte.

### **Slaapkamer 3:**

Ruime kamer gelegen aan de voorzijde van het huis. Ook deze kamer is voorzien van stucwerk wanden, een grenen houten gelakte vloer en een raam.

### **Slaapkamer 4 / werkkamer:**

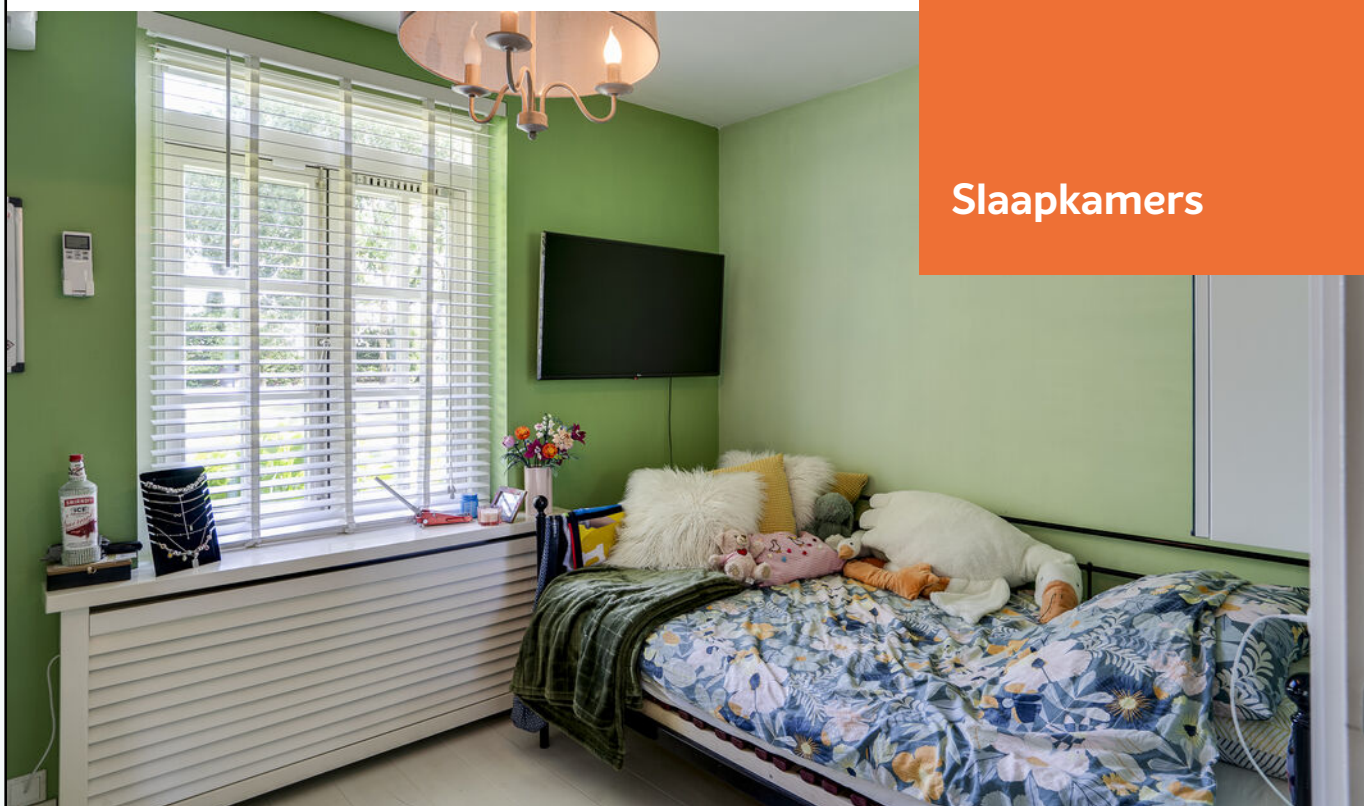
Deze kamer grenst aan de achtertuin. Een loopdeur biedt toegang tot de tuin. Deze eigen entree geeft de mogelijkheid voor een kantoor of praktijkruimte aan huis. De ruimte is afgewerkt met een leistenen vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting.

### **Badkamer 1**

De badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche, een prachtig extra breed wastafelmeubel met composiet blad, bergruimte, een verwarmde spiegel en een decorradiator. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming, deels betegelde wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting.



## Slaapkamers







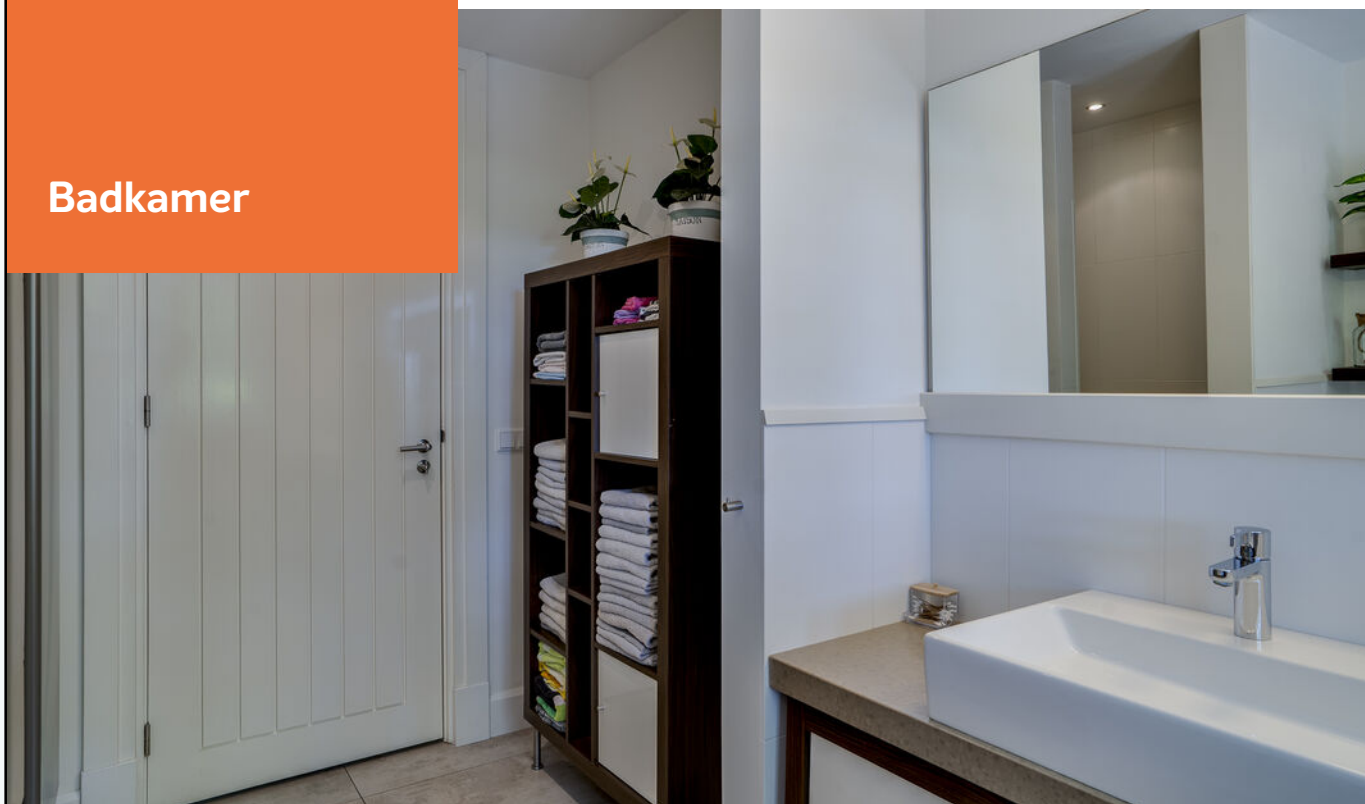




LEENSELWEG 9 LIESSEL



## Badkamer





## Eerste verdieping

Via de bordestrap in de entree komt u op de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot de masterbedroom, badkamer, separaat toilet en grote bergruimte (met opstelling CV-ketel en boiler, Atag q38sr solo, 2023).

### Master bedroom

De master bedroom beslaat de volle breedte van de boerderij. Ook hier treft u houten balken en heeft u zicht tot in de nok. Het is een sfeervolle ruimte met mooie dakramen, lichtinval en uitzicht op de tuin. Vanuit de kamer is er direct toegang tot een inloopkast met ruimte voor kleding. De kamer is afgewerkt met laminaatvloer, stucwerk wanden en een betimmerd plafond.

### Badkamer 2

Deze badkamer hoort bij de master bedroom en is voorzien van een inloofdouche en twee wastafels. De badkamer is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en een groot Velux dakraam. De wanden achter de wastafels zijn betegeld, de spiegels verwarmd. Tevens is voorzien in aansluitingen ten behoeve van een whirlpool.

De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een hangend toilet.



Master bedroom





## Toilet en badkamer





## Exterieur

De parkachtige tuin is op landelijke wijze ingericht. De inrichting bestaat uit een gazon met fraaie oude bomen en struiken, vrijstaand bijgebouw (met hobbyruimte en bar), verwarmd zwembad met terras en zespersoons jacuzzi. Het verwarmde zwembad is 6 bij 3 meter.

Het sfeervolle overdekte terras/tuinkamer aan de achtergevel van de boerderij kijkt uit op het zwembad en over de velden. De overkapping is opgetrokken met eikenhouten balken en het dak is bedekt met pannen. Op de grond liggen tegels. Vanaf dit terras heeft u een bijzonder mooi uitzicht op de landerijen en het beekdal van de Astense Aa.

De oprit is volledig bestraat met klinkers, vooraan de oprit staat een ijzeren (elektrische) dubbele sierpoort en er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook treft u aan de voorzijde veel groen en prachtige struiken. Pal tegenover de boerderij ligt een landelijk toegangsweggetje naar een uitgestrekt gebied met bossen en landerijen. Ideaal voor liefhebbers van natuur en/of paarden.

### **Vrijstaand bijgebouw / garage:**

De garage is volledig geïsoleerd en is voorzien van een toilet. Momenteel is de ruimte ingericht als hobbyruimte/gastenverblijf/poolhouse.

## Algemeen

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.



LEENSELWEG 9 LIESSEL









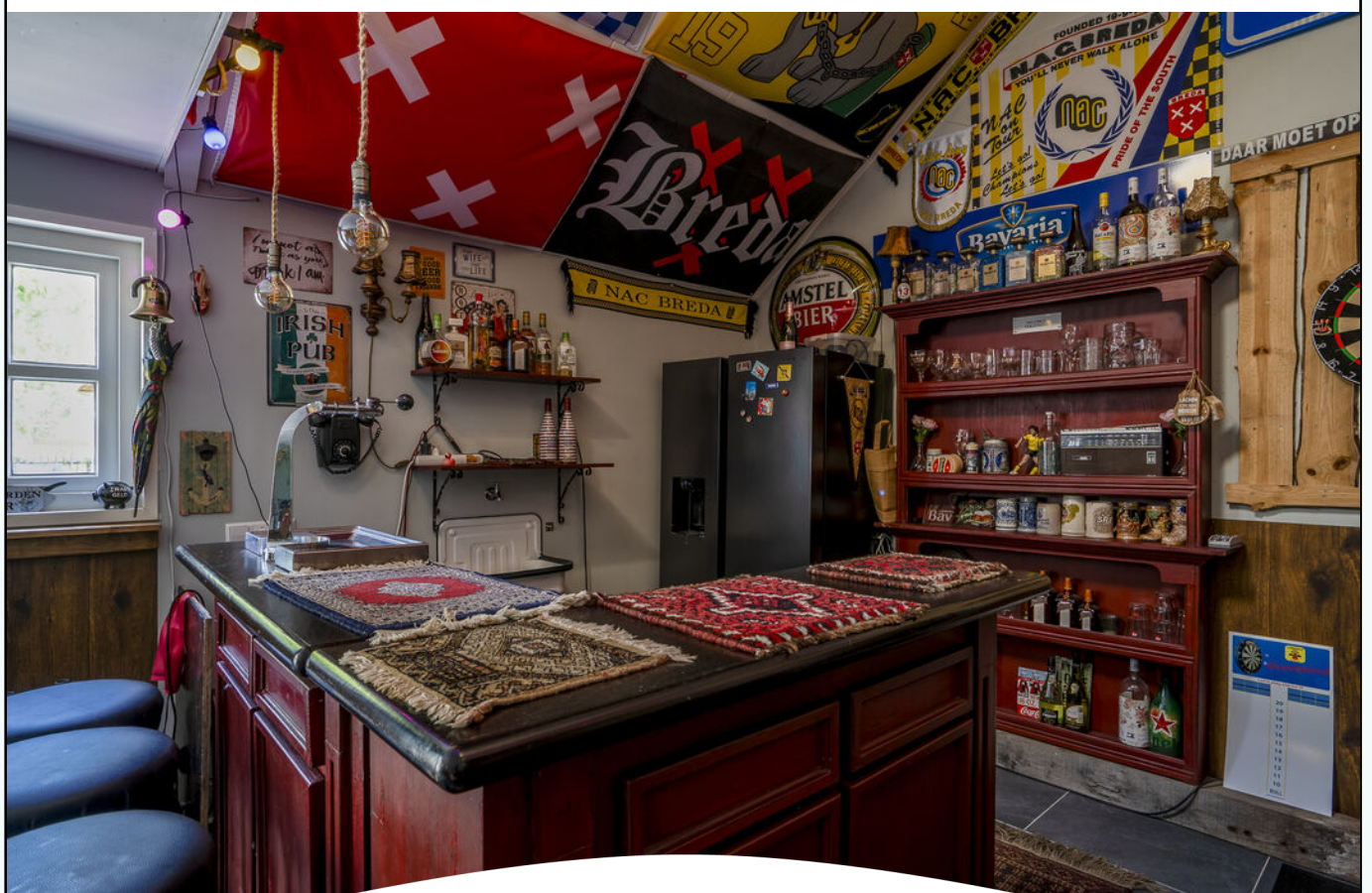
LEENSELWEG 9 LIESSEL



Vrijstaand  
bijgebouw / garage





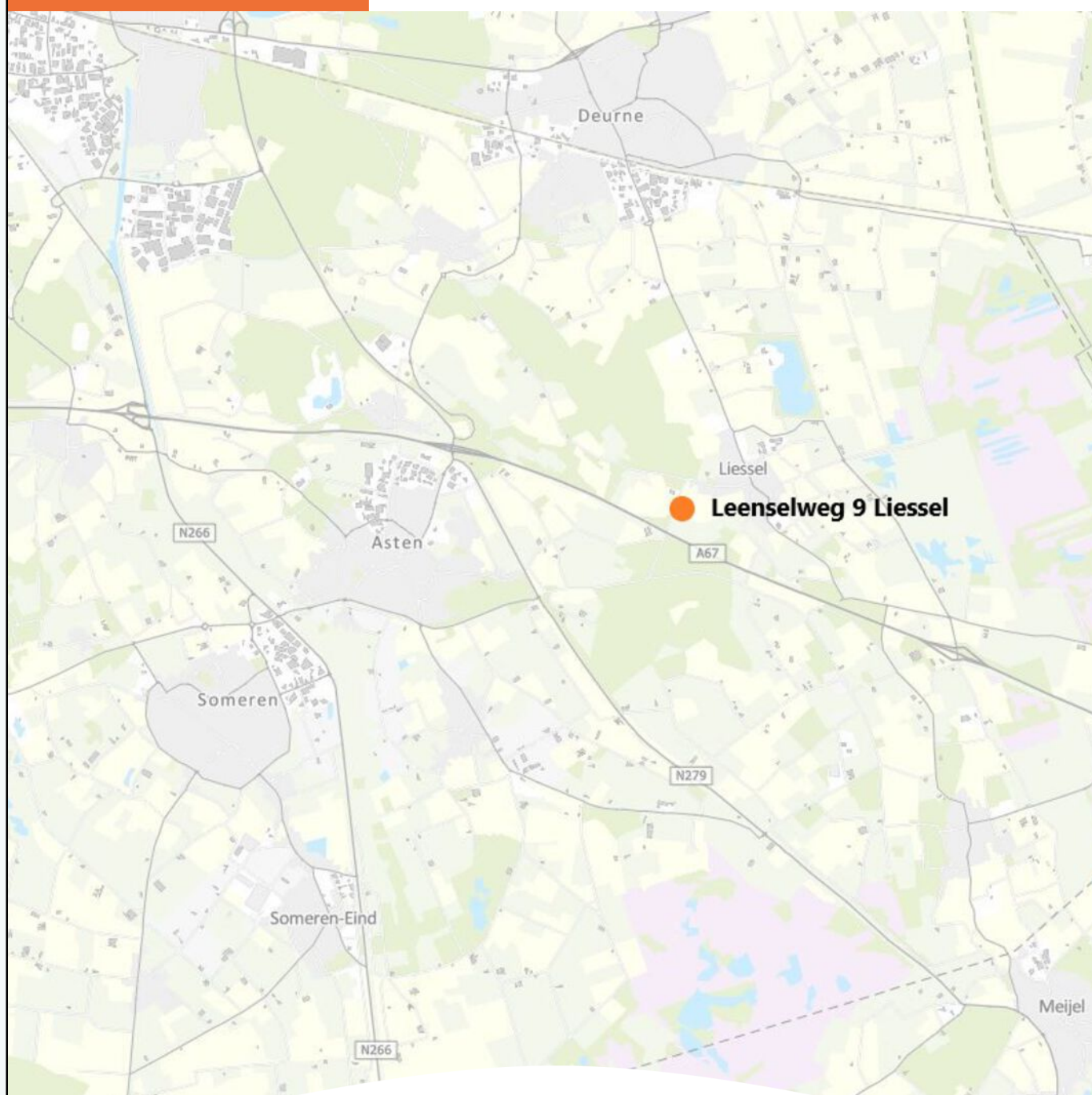


LEENSELWEG 9 LIESSEL



## Ligging

Liessel is een levendig kerkdorp van Deurne op de groene rand van Nationaal Park De Groote Peel. Het heeft talrijke voorzieningen voor jong en oud. De sociaal hechte gemeenschap kent een actief verenigingsleven op sportief en cultureel terrein. Wonen, werken en recreëren gaan in Brabantse gemoedelijkheid hand-in-hand met het nabije Brainport Eindhoven als aanjager van een economische technologieregio van internationale klasse.





Het object is gelegen in het bestemmingsplan  
"Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021" en is  
vastgesteld door de Raad van de gemeente Deurne op 5 juli 2022  
Het object heeft de bestemming: Wonen en Agrarisch

Met aanduiding:

- Waarde - Archeologie 3
- Gebiedsaanduidingen; overige zone - beperkingen veehouderij
- Gebiedsaanduidingen; wetgevingzone - omgevingsvergunning  
bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)

**Bestemming**





## Plattegrond begane grond





## Plattegrond 1e verdieping

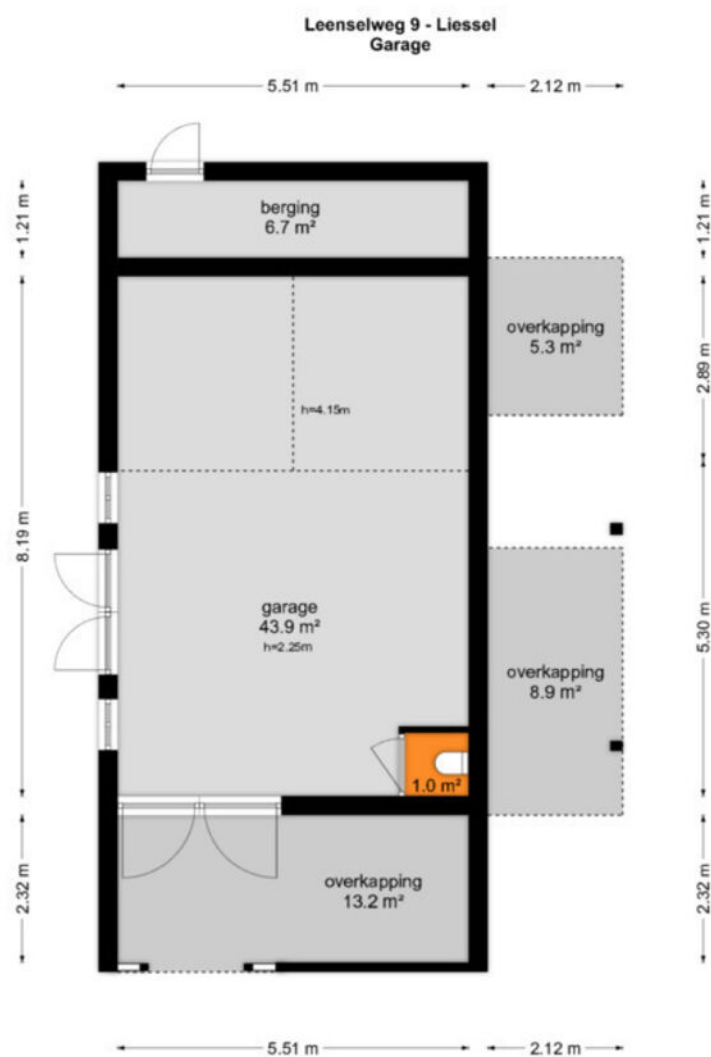
Leenselweg 9 - Liessel  
Eerste Verdieping



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



## Plattegrond garage



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



## Kadastrale kaart



### Leenselweg 9 Liessel

Auteur: Adriaan van den  
Heuvel makelaars  
Datum: 16-5-2025

Schaal: 1: 2945



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 ontleen 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.



# LEENSELWEG 9 LIESSEL

**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,



Eric Verbruggen

06 51 58 92 25

eric@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](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



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