



Oude Pastoriestraat 5
Maren-Kessel

- De oude pastorie -

Dat is de naam van dit prachtige, statige herenhuis met bijgebouwen. Niet alleen het herenhuis zelf is bijzonder ruim en voorzien van markante dakkapellen, ook de aan- en bijgebouwen zijn bijzonder van aard. Wat te denken van het gerieflijke badhuis, de binnentuin en de vrijstaande representatieve kantoorruimte met riante inpandige garage en carport. Daarnaast treft u hier een ruime parkachtige tuin van formaat aan. Een overkapt zwembad, een strakke vijver met fontein, een lindenlaan, een terras met dakplantanen, eeuwenoude bomen en struiken, prachtig groen

gazon en zo kunnen we nog even doorgaan. Als extra historische bijzonderheid vindt u in de tuin het prachtige Marensse Heilig Hartbeeld, dat geschonken is uit dankbaarheid door een gezin uit Maren in de vorige eeuw. De sfeer van dit huis en haar ligging valt nagenoeg niet in woorden te beschrijven, het beste is als u deze zelf komt ervaren. U zult dan door de prachtige polders vanuit Den Bosch, wat op een kleine 10 minuten afstand ligt, het pittoreske Maren-Kessel bereiken, dat gelegen is aan de Maas met volop recreatiemogelijkheden voor watersporters.



meester in monumentale huizen



Beknpte gegevens

Soort woonhuis:	vrijstaand herenhuis
Bouwjaar:	begin vorige eeuw, zo rond het jaar 1905
Woonopp. woonhuis:	380 m ²
Inhoud woonhuis:	1.654 m ³
Perceeloppervlakte:	4007 m ²
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	4
Bijgebouwen:	schuur annex badhuis, vrijstaand kantoorgebouw met inpandige garage, carport en houten tuinhuis
Inhoud kantoorgebouw:	1.077 m ³
Vloeropp. kantoorgebouw:	270 m ²
Tuin:	prachtig aangelegde en verzorgde parkachtige tuin welke onder meer is voorzien van een vijver met fontein, zwembad met overkapping, diverse bomen en struiken en meerdere terrassen en zitjes
Ligging:	Aan de Oude Pastoriestraat (vroeger de Achterweg genaamd) die parallel loopt aan de Provinciale weg in de oude kern van Maren.
Bijzonderheden:	het huis is een gemeentelijk monument.





meester in monumentale huizen



Voorkamer

De statige voorgevel leidt via de voordeur naar de vestibule, die op haar beurt middels dubbele deuren toegang verschaft tot de hal, die het hart van het huis vormt. Deze gang leidt aan linkerzijde naar de voorkamer welke is uitgerust met prachtige hoge ramen met binnenluiken en roedeverdeling. Een natuurstenen schouw geeft de ruimte extra sfeer.



Studeerkamer

Via een open toegverbinding brengt de voorkamer u in de studeerkamer. Ook hier weer dezelfde hoge ramen met binnenluiken en prachtige hoge plafonds met sierlijsten. Via een deur heeft u toegang tot het portaal dat leidt naar de eetkamer en de kelder.



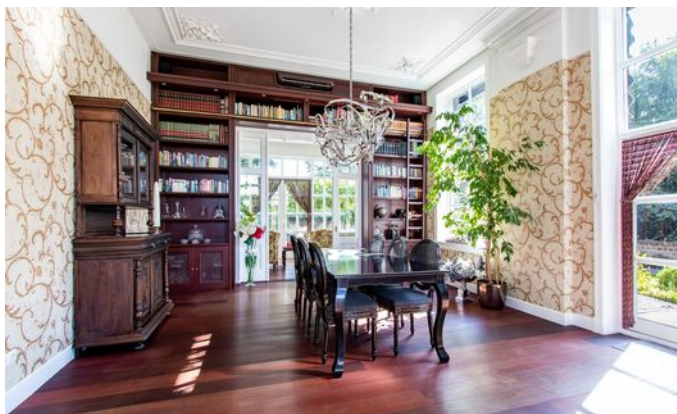


Woonkamer/Salon

Aan de rechterzijde van de centrale gang geven statige, dubbele paneeldeuren u toegang tot de woonkamer, oftewel de salon, zoals deze in de bouwtijd van dit herenhuis werd genoemd. Hier zijn een aantal noemenswaardige elementen aanwezig. Zo zijn ook hier de hoge ramen met binnenluiken en roedeverdeling toegepast, alsook een natuurstenen schouw met gashaard. Extra bijzonder zijn de dubbele glazen tuindeuren die toegang geven tot de binnentuin. Hier kunt u met het kleinste zonnetje al heerlijk genieten van de buitenlucht. Het kabbelende water van de fonteinnetjes en de prachtige planten in deze tuin zullen u volledig tot rust brengen.

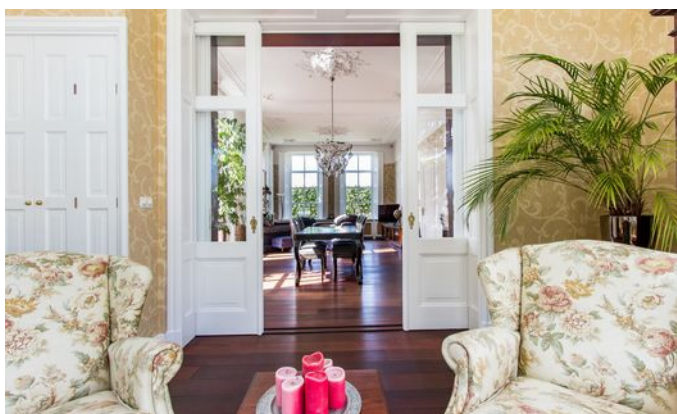
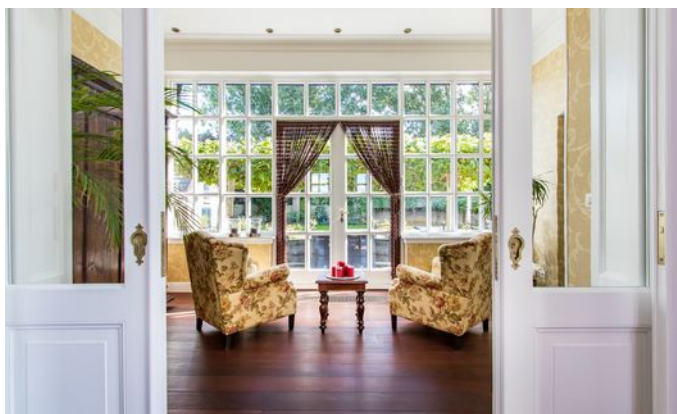






Serre

Via prachtige en-suite schuifdeuren welke omgeven zijn door een boekenkast, bereikt u vervolgens de serre. Deze tuinkamer is heerlijke gelegen aan de achterzijde van het huis en geeft een magnifiek uitzicht op de tuin en door de openslaande tuindeuren rechtstreeks toegang tot het terras en de achtertuin. Tevens is via de serre de langgerekte ingang achterom toegankelijk.



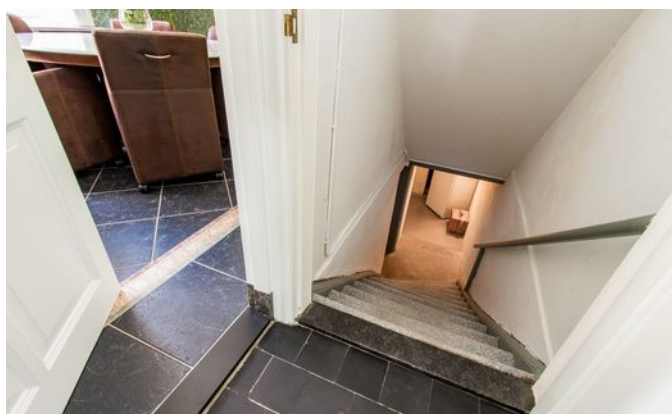
Binnentuin

Hier treft u een foto impressie van de genoemde binnentuin. Voelt u de serene rust?



Eetkamer

Vanuit de centrale gang, maar ook via de studeerkamer, is de eetkamer toegankelijk. Hier vindt u een gezellige en knusse ruimte waar u heerlijk kunt tafelen. De hoge ramen met binnenluiken, plafonds met sierlijsten, dragen bij aan een sfeervol gevoel. Ter plaatse van de ruimte waar van oudsher de schouw zich bevond, is nu een praktische barbecue geplaatst.





Keuken

Het vertrek waar de keuken is geplaatst heeft een riant formaat. Dit heeft ertoe geleid dat er ook een keukenunit van formaat te vinden is. Deze bestaat uit twee wandgedeelten en een kookeiland. De keuken is afgewerkt in een kersenhouten kleur en is voorzien van een natuurstenen werkblad. Aan inbouwapparatuur treft u een vaatwasser, oven, magnetron, koelkast, vrieskast, afzuigkap en 6-pits RVS gaskookplaat.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar en u heeft via de achterdeur toegang tot het terras en de achtertuin.

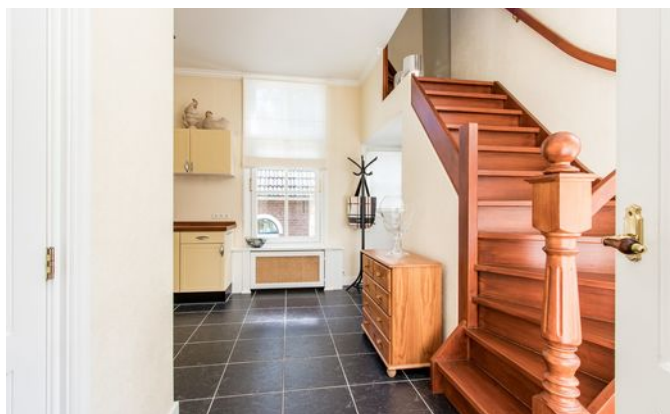




Bijkeuken en doucheruimte

In de bijkeuken staat een keukenblokje opgesteld. Onder het houten werkblad zijn de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Een vaste, houten, trap leidt naar de zolder boven de keuken en bijkeuken.

In de bijkeuken bevindt zich een compacte doucheruimte, met een douche, wastafel en staand toilet.

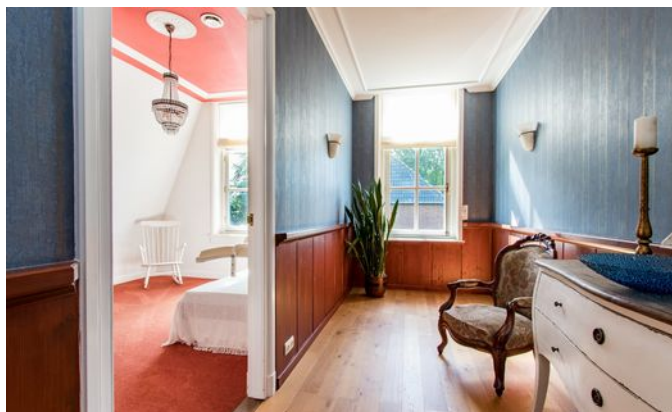




www.hofstaetemakelaardij.nl

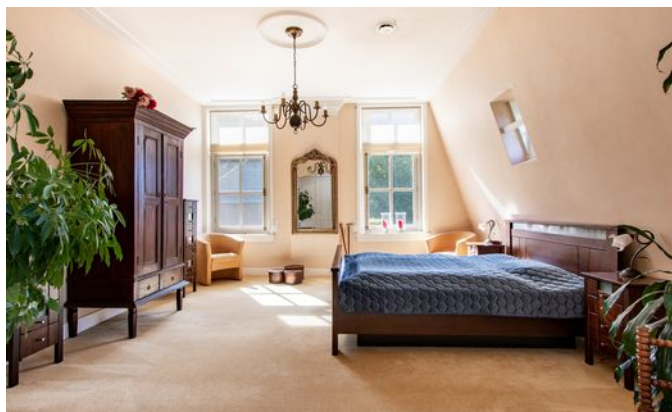
Slaapkamers

Via de houten trap met looper in de centrale gang bereikt u de overloop, welke leidt naar alle vertrekken op de eerste verdieping. Zo vindt u hier een slaapvertrek zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde. De originele hefschuiframen met roedeverdeling zijn omgebouwd naar praktische draairamen. Het maatgemaakte messing sluitwerk van alle ramen vormt een bijzonder element.



Masterbedroom

Eveneens aan de voorzijde van het woonhuis bevindt zich de master bedroom. Deze benaming mag met recht gegeven worden aan dit vertrek van formaat ! Via een toegverbinding zijn het slaapgedeelte en de inbouwkasten optisch van elkaar gescheiden.



Badkamer

's Morgens heeft u de zon in deze zeer chique en in stijl vormgegeven badkamer, die compleet is uitgerust met een ligbad met whirlpool, douchecabine met stoomafzuiging, dubbele wastafelkolom en een toilet. De ingelegde tegelvloer heeft een comfortabele elektrische vloerverwarming.

De toegepaste brons-messing kranen geven extra cachet aan dit ruime vertrek.



meester in monumentale huizen





meester in monumentale huizen



Dakterras

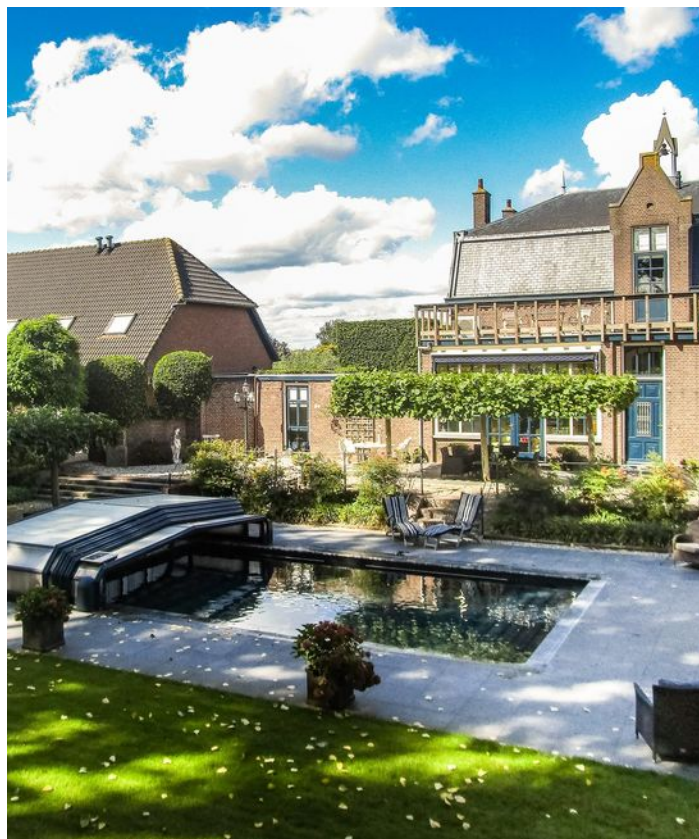
De overloop maakt halverwege een T-splitsing. Hier leidt een aparte ruimte u naar het dakterras. Voordat u deze bereikt vindt u aan weerszijden een werkkast enerzijds en een toiletruimte voorzien van staand toilet en fonteintje anderzijds.

Een openslaande deur geeft vervolgens toegang tot het ruime dakterras. Hier kunt u heerlijk genieten van een overall uitzicht op de prachtige tuin.





meester in monumentale huizen

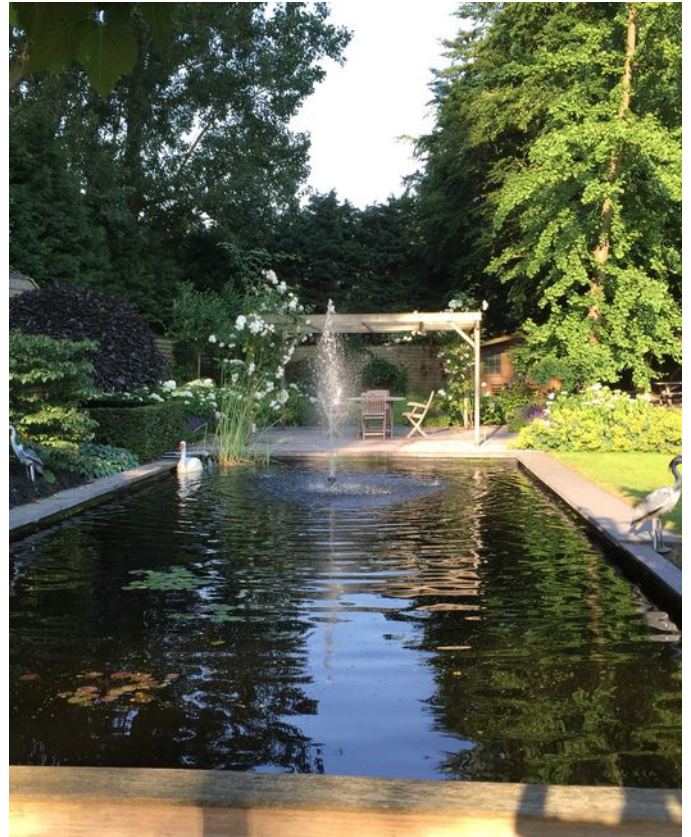


Kantoorgebouw

Het kantoorgebouw bestaat uit twee volwaardige ingerichte verdiepingen waar meerdere kantoorruimtes zijn te vinden. Daarnaast heeft u zowel boven als beneden de beschikking over toiletruimten en een pantry.

Inpandig is ook de garage bereikbaar waar u 4 auto's kunt stallen.







meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Begane grond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Tekenglan.nl



meester in monumentale huizen

Eerste verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Tekenglan.nl



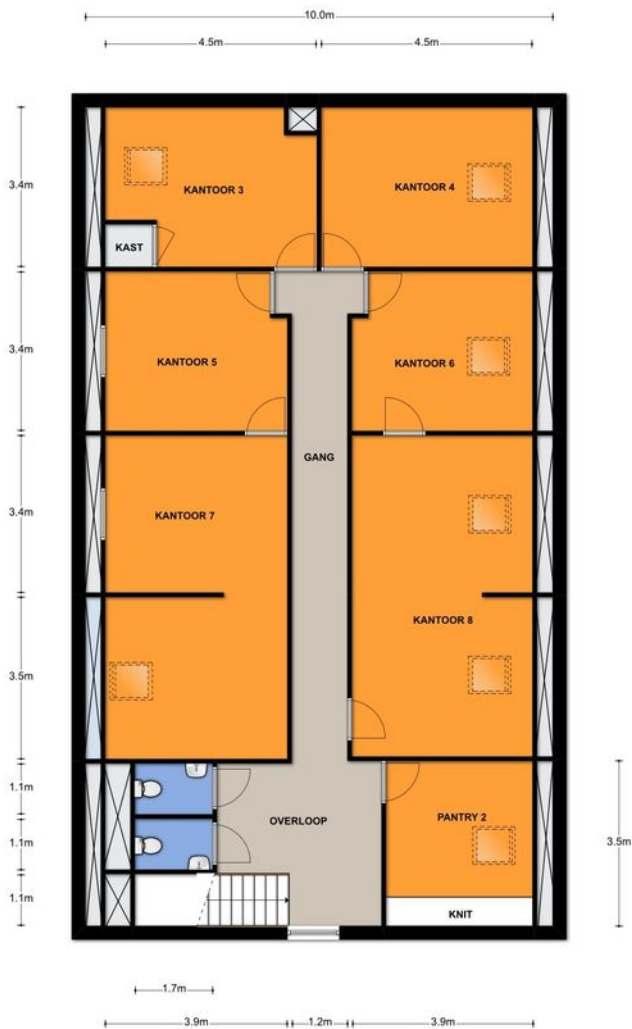
Bijgebouw begane grond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Tekenplan.nl



Bijgebouw eerste verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Teknplan.nl





Bijzonderheden

Bouwwijze woonhuis:

het woonhuis is traditioneel gebouwd. De gevels zijn gedeeltelijk vervaardigd van steens metselwerk en gedeeltelijk uitgevoerd met spouw (aanbouw 1953). De verdiepingvloer is van hout. Het dak van de hoofdbouw is met natuurstenen leien gedekt, het dak van de aanbouw is met pannen gedekt. Het platte dak van de zij-entree is gedekt met bitumen. In het woonhuis zijn twee vochtvrije kelders. Afmeting kelder 1: 8.40 x 1.55 m. Afmeting kelder 2: 5.00 x 4.00 m. Beide kelders hebben een stahoogte van 1.80 m.

Isolatie:

het dak is gedeeltelijk geïsoleerd; de vliering fungeert tevens als een luchtsolatie buffer. Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing, een paar bovenlichten hebben enkelglas. De vloeren van de keuken en bijkeuken zijn geïsoleerd.

Nutsvoorzieningen:

zelfstandige aansluitingen op water-, gas- en elektriciteitsnetwerk; aansluitingen op telefonie- en datanetwerk en het gemeenteriool.

Installaties:

de gehele elektra-installatie is in 2009-2011 vernieuwd en voorzien van zwaardere hoofdzekeringen (3 fasen). In de meterkast is een moderne groepenkast met automatische zekeringen en differentiaalschakelaars aangebracht.

De verwarming en koeling van het woonhuis is in twee zones verdeeld.

- Begane grond: deze wordt verwarmd door 2 CV-ketels (waarvan één met warm water) in cascade geschakeld. 1 x Remeha Quinta 45 (2009) en 1 x Remeha Calenta 40C (2011). De aansturing geschiedt door een digitale Nest thermostaat. In de woonkamer is een airconditioning systeem met warmtepomp aangebracht. In de keuken is vloerverwarming (2 zones) aangebracht.
- Verdieping: op de vliering is een op maat gemaakt Thermo-air luchtbehandelingssysteem geplaatst en een aparte CV-ketel

(Remeha Calenta 25 (2013)). Het systeem wordt door twee programmeerbare digitale thermostaten aangestuurd.

In het woonhuis is een digitaal alarmsysteem (2018) met aansluiting meldkamer aanwezig. Dit alarmsysteem heeft een koppeling met het kantoorpand, beide systemen zijn zowel vanuit het woonhuis als het kantoor te bedienen.

De ramen van de westzijde van de verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Boven de openslaande deuren en een raam bij de patiotuin zijn 2 elektrisch bedienbare markiezen aangebracht. Boven de tuindeuren van de serre is eveneens een elektrisch bedienbare markies aangebracht.

Bouwwijze kantoorgebouw:

het kantoorgebouw is vanaf 2000 parktisch geheel opnieuw opgebouwd. De traditionele bouw met gemetselde spouwmuren en de houten kap constructie zijn behouden gebleven. Alle ramen en deuren zijn van hardhout en voorzien van dubbele beglazing. Het dak is volledig vernieuwd en voorzien van geïsoleerde dakplaten en gedekt met betonnen pannen. Op de verdieping zijn geïsoleerde velux dakramen aangebracht. De vloer van de begane grond is geheel vernieuwd en bestaat uit een geïsoleerde beton vloer afgewerkt met tegels. De vloeren van de verdieping en de vliering zijn van hout en dubbel uitgevoerd.

Nutsvoorzieningen:

Het kantoorgebouw heeft zelfstandige aansluitingen op elektriciteits-, gas- en telefonie-datanetwerk en is aangesloten op het gemeenteriool. Het water komt van het woonhuis. Het kantoor heeft een zelfstandige ontsluiting naar de openbare weg.

Installaties:

Op de vliering is een op maat gemaakte Thermo-air luchtbehandelingsinstallatie aangebracht. Het klimaat in het kantoorgebouw wordt automatisch geregeld middels een Honeywell regelunit.



De lucht wordt automatisch gefilterd, gekoeld of verwarmd. De verwarming wordt verzorgd door een in de garage geplaatste Remeha Quinta 45 cv ketel (binnenwerk geheel vernieuwd 2016). De koeling wordt verzorgd door een Daikin airconditioner.

De elektrische installatie is in 2002 geheel nieuw aangebracht en voorzien van een moderne 3 fasen groepenkast met differentiaal-schakelaars. Er is een multikabel (48 aderparen) aangebracht tussen het kantoorgebouw en het woonhuis. Het hele kantoorpand is voorzien van kabelgoten en UTP5 bekabeling.

In de garage bevinden zich twee op afstand bedienbare elektrische sectionaaldeuren. De separate inrit naar het kantoorpand en de parkeerplaats is voorzien van een elektrisch bedienbare poort. Deze is met afstandsbedieningen te bedienen maar er is ook een telefoonkiezer geïnstalleerd.

Historie van de pastorie

De bouw van de nieuwe kerk en pastorie in Maren werd in 1905 begonnen en duurde ongeveer twee jaar. Naar men zegt werd er eerst een kuil van maar liefst 9 meter diep gegraven en die werd daarna met zand gevuld. Hoe het ook zij, de fundamenteën van zowel de pastorie als de kerk blijken oersterk te zijn: de fundamenteën van de kerk, die nog te zien zijn, dienen dan ook nog gedeeltelijk als fundamenteën voor het kantoorgebouw wat staat waar vroeger de kerk heeft gestaan.

De twee gebouwen, kerk en pastorie, moeten in het begin van de vorige eeuw imposant zijn geweest: vanwege hun massieve doch speelse doordachte constructie, geholpen door het feit dat ze beide stonden op een klein kunstmatig heuveltje, een nodige voorziening in verband met de vele overstromingen die het Maasland kende totdat de Beerse overlaat uiteindelijk in 1942 werd gedicht.

In de tweede wereldoorlog werd de pastorie af en toe door onderduikers gebruikt als een veilige toevlucht voor de Duitsers. Het

bood voldoende schuilplaats onder vloeren en in kelders. In het najaar van 1944 verdreef het Canadese leger de Duitse weermacht uit Maren, maar door de komst van de winter werd de situatie er niet beter op. Gedurende de hele winter lag het front langs de Maas in het noorden en een wetering voorbij 't Wild. In Empel stond een Duits geschut en in de mening dat de kerk in Maren (of liever gezegd, de toren ervan) gebruikt zou worden als uitkijkpost hebben de Duitsers de kerk beschoten. Na zes voltreffers was er van de toren weinig over gebleven. Een vergelijkbaar lot is de kerk in Kessel overkomen. In dit geval werd de kerk niet beschoten maar opgeblazen door Duitse commando's die de rivier waren overgestoken.

Na de oorlog werd besloten één kerk te bouwen voor de 2 dorpen Maren en Kessel, ongeveer halverwege. De bouw werd voltooid in 1952, vanzelfsprekend kwam er ook een nieuwe pastorie bij. Daarna werd de kerk in Maren gesloopt tot op de fundamenteën, met uitzondering van gedeelten van twee muren, die nog staan en een standbeeld van de heilige Lambertus met 2 engelen, dat nog te zien is bij de ingang van het terrein. De beeldhouwer van dit beeld, A. van Osch, trok de Christusfiguur op in een sierlijke artdeco stijl. Einde jaren '20 brandde in Maren de woning af van Gert Schel. Er bleef niets van over. Familie en vrienden vonden het zo triest dat ze in kranten een actie startten, onder het motto: 'Helpt de Schellen uit Maren'. Van heinde en verre kwam het geld binnen. Zoveel dat er niet alleen een nieuw huis kon komen. De Schellen hielden zoveel over, dat ze uit dankbaarheid besloten het Marens Heilig Hartbeeld te bekostigen en te schenken aan de kerk.

De pastorie van Maren lag enkele jaren verlaten en werd in 1956 verkocht aan een boer met 9 kinderen. Er werd een pracht van een schuur gebouwd, voor een deel op de fundamenteën van de verdwenen kerk. De pastorie deed dienst als boerderij tot het voorjaar van 1975. In 1998 werd het gekocht door de huidige eigenaar die het verbouwde en restaureerde in de oorspronkelijke stijl.



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstaete Makelaardij o.z. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 3 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop. In dit kader is het wellicht ook verstandig om het object bouwkundig te laten keuren.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door de koper niet wordt opgezegd.

Monument:

Het woonhuis is een gemeentelijk monument. De naastgelegen historische begraafplaats is deels een rijks-monument. Het in de grindtuin aanwezige beeld is een rijks-monument.

Waarborgsom:

In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.





Uw makelaar



Nico van Vliet

MAKELAAR / TAXATEUR O.Z.

Hofstaete Monumentaal is een makelaar in exclusief en monumentaal onroerend goed.

Exclusieve objecten en monumenten verlangen een speciale benadering.

Bent u op zoek naar een expert op het gebied van monumenten
en exclusieve huizen? Hofstaete Monumentaal biedt u deze expertise.

Hofstaete Monumentaal Gamerschestraat 49 5301 AR Zaltbommel
T 0416-671700 E info@hofstaetemakelaardij.nl W www.hofstaetemakelaardij.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

