

Boterhurken 12

5469 SV Erp



esser
MAKELAARDIJ



> Kenmerken

Woonoppervlakte
707 m²

Perceeloppervlakte
circa 14.550 m²

Inhoud
2.834 m³

Bouwjaar
2008

> Kenmerken

Prijs
Vraagprijs € 3.150.000 k.k.

Soort woning
landhuis

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
10

Aantal slaapkamers
6

Energie label
A+++

Isolatie
volledig geïsoleerd





> Omschrijving

Te koop in het buitengebied van Erp een werkelijk uniek riet gedekt landhuis met guesthouse en garage op een riant perceel van bijna 1.5 hectare. Een droomhuis waar het echt aan niets ontbreekt, landelijk, klassiek, chique en technisch modern. Het energielabel A+++ geeft aan dat dit schitterende object ook helemaal op de toekomst is voorbereid. Een woning volledig onder keldert, begane grond, 1ste verdieping en een zolder is hier aan ruimte geen gebrek. Dit heerlijke familie huis voelt ruim en cosy zonder het gevoel te krijgen dat het veel te groot is. Begane grond: hal, werkkamer, living, open keuken, slaapkamer, badkamer, walking-closet, tuinkamer en serre. 1ste verdieping: 5 slaapkamers en 2 badkamers. Kelder: wasruimte, technische ruimte, fitness en feestruimte met een buiten uitloop. Het guesthouse is een extra en vooral multifunctioneel, mantelzorg, kantoor, praktijk etc. waar het ook aan niets ontbreekt. Verder nog een separate garage geschikt voor meerdere auto's en met veel bergruimte. Locatie Erp dichtbij Veghel en Uden en op nog geen 10 minuten van de A50. Hiermee zijn de steden Eindhoven, Nijmegen en 's-Hertogenbosch op ruim een half uur bereikbaar.

Binnen:

Begane grond: via de dubbele voordeur bereik je de ruime hal met vaste trap naar boven, toilet, garderobe en deuren naar de kelder, de personen lift en de living. De living is sfeervol, chique en rustgevend met doorkijk naar de prachtige tuin en de schitterende haardpartij. Met rechts het kantoor middels en-suite deuren bereikbaar. Ga je naar links dan bereik je de open keuken met hier veel werkblad, opbergruimte, een kookeiland en alle denkbare keukenapparatuur die de echte liefhebber van de kookkunst zich maar kan wensen. De volgende apparatuur is hier aanwezig: stoomoven, oven, combi-oven, warmhoudlade, 6-pits gasfornuis, 2 x vaatwasser en een quooker.

Wat het nog meer bijzonder maakt dat in de keuken een kleine goederen lift aanwezig is om zowel de kelder als 1ste verdieping van eten en dranken te voorzien. Een koelcel i.p.v. een koelkast ook vrij uniek om je eigen koelkast in te lopen. Aan de achtertuin zijde is direct achter de keuken een fantastische tuinkamer gesitueerd die als eetkamer dienst doet. Uiteraard met overal glas en uitzicht op tuin en landerijen. Pal naast de tuinkamer is een serre aanwezig met een heerlijke buitenhouthaard. Deze ruimte kun je volledig openzetten middels schuifdeuren zodat je de prachtige tuin naar binnen kunt halen. Last but not least dit tophuis is ook nog eens levensloop bestendig. Aan de linker voorzijde van de woning is de masterbedroom gesitueerd, met ruime badkamer en walking-closet. De volledige begane grond heeft een Belgisch natuurstenen vloer met vloerverwarming en koeling maar kan ook verwarmd en gekoeld worden met een airco.

Boven: De 1ste verdieping is zowel bereikbaar via vaste trap als een personen lift vanuit de hal. Boven aan gekomen een vide met ruime overloop met hier 5 slaapkamers en 2 badkamers. De hele etage is voorzien van een prachtige eikenhouten plankenvloer behalve de badkamers hebben een keramische tegelvloer. Alle slaapkamers zijn ruim, hebben dakkapellen en dus voldoende daglicht met overal uitzicht op de tuin en de landelijke omgeving. Het afwerking niveau ook hier is onberispelijk en je waant je hier in een 5 sterren hotel. Een van de 5 slaapkamers (masterbedroom) is nog veel ruimer en doet momenteel dienst als kantoorruimte werkelijk schitterend. Alle 5 kamers zijn voorzien van airconditioning. Een grote badkamer met dubbele wastafel, bad en douche en een kleinere met wastafel en douche. Het toilet is separaat.



Zolder: Via een vlizotrap op de overloop bereik je de ruime zolder met hier de WtW installatie voor de etage vloer.

Kelder: Dit niveau is net zoals de verdiepingvloer bereikbaar met een vaste trap als de personen lift. Met hier een wasruimte, 2 x berging, badkamer met wastafel en douche en 2 x toiletruimtes. De technische ruimtes met een aardwarmtepomp, WtW installaties, CV installatie, grote boiler, centraal stofzuiger systeem en dompelpomp. Dan is er nog een gezellige feestruimte met een bar, goederenlift en bijkeuken met horeca vaatwasser. De fitnessruimte en de feestruimte zitten naast elkaar en zijn d.m.v. een gordijn met elkaar te verbinden of te separeren. De fitnessruimte heeft openslaande deuren en een buitenruimte. Middels een buitentrap kun je naar de sfeervolle tuin.

Bijgebouwen:

Garage: Links van de woning staat de garage volledig in stijl met hoofdgebouw ook met rietenkap. Hier een dubbele garage ruim plek voor 2 auto's, elektrische garagedeur, extra ruimte voor fietsen en motor. Via de achtertuin is er een toegang tot een ander deel van dit gebouw. Een hal met een ruimte voor honden inclusief een buiten ren. Via een vaste trap bereik je de verdiepingvloer met hier boven nog tal van mogelijkheden. De garage heeft zowel een CV, elektra als water. Achter de garage staat nog een kippenhok uiteraard ook riet gedekt met een bijbehoren uitloop helemaal vossen en roofvogel proef.

Guesthouse: Ook dit prachtige bouwwerk is volledig in stijl met de woning. Het is eigenlijk gewoon een multifunctioneel vakantiehuis. Het linkerdeel is voor techniek en berging. Techniek voor zowel het gebouw als voor het zwembad. Het leefgedeelte begane grond heeft

een hal met toilet, berging, badkamer met wastafel en douche en een vaste trap naar de 1ste verdieping. De woonkamer is heel ruim met een pantry en overal raampartijen voor zicht op tuin en weiland. Boven etage is een grote open ruimte en heeft een vide en meerdere dakramen voor het nodige licht. Dit bijzondere gebouw heeft heel veel potentie en mogelijkheden.

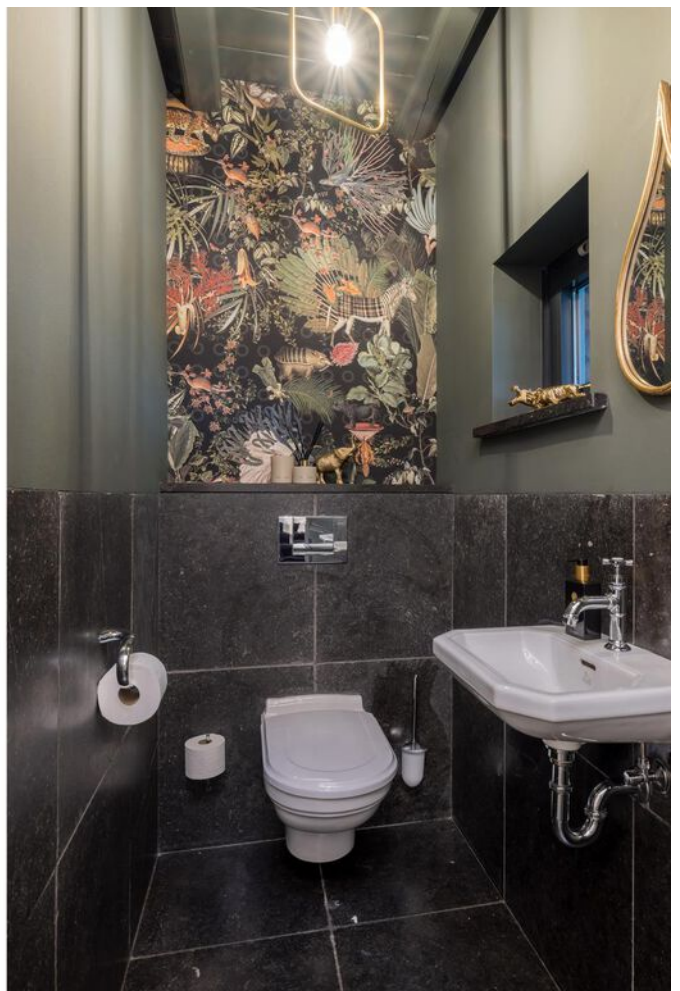
Buiten: Een prachtig aangelegde voortuin met aan 2 zijdes ruime parkeer mogelijkheden. De achtertuin is riant en onderhoud vriendelijk. Met een uitzicht op zowel in de verte het bos, weiland, het guesthouse, het buiten zwembad en de prachtig aangelegde tuin. Er is een zonnepanelenpark van 125 stuks aanwezig die zorgen dat er voldoende stroom wordt opgewekt. Het zwembad is volledig afsluitbaar maar kan uiteraard ook volledig worden geopend middels een schuifkoepel systeem. De verwarming van het zwembad gaat via een hybride warmtepomp. Het gazon is enkele jaren geleden vervangen door kunstgras wat er eerlijk gezegd wel heel erg goed uitziet en het wel heel onderhoudsvriendelijk maakt. Het rechter deel van de achtertuin is ingericht als speelruimte voor de kinderen. Achter het guesthouse en links van de woning is nu ingericht als grasland totaal bijna 4 hectare. Rechts van de woning is een poort met een pad om bij het grasland te komen. Links van het kavel is een serieuze sloot (loop) waar altijd water aanwezig dit is gelegen aan het beekdal en van het riviertje de Leijgraaf. Aan de voorzijde van de woning aan de overkant van de weg ligt nog een perceel van 3.085 m² wat er ook bij hoort. Het totale terrein is 44.549 m²/ 4.45 hectare en het mag ook met alle grond verkocht worden. Wij bieden het echter nu aan met 14.549 m² zie tekening.



Bijzonderheden:

- Zeer hoogwaardig afgewerkte woning met bijgebouwen
- Energielabel A+++ woning kan zonder problemen van het gas af
- Het geheel heeft een geweldige staat van onderhoud
- Landelijk wonen in ultieme rust en privacy
- Fijne rustige buurt tegen de rand van bos en natuur (vogelgebied)
- Een combinatie van landelijk, chique en sfeervol modern
- Vloerverwarming kelder, begane grond en badkamers boven
- Airco's zowel begane grond als slaapkamers boven
- 6 slaapkamers en 4 badkamers
- 2 x gashaard en een buitenhouthaard
- Multifunctioneel bijgebouw
- Park van 125 zonnepanelen aanwezig
- Prachtig aangelegde tuin met beregeningsinstallatie
- Afsluitbaar buiten zwembad
- Domotica, alarminstallatie en rookmelders aanwezig
- Er is nog een mogelijkheid om een schuur te bouwen van maximaal 200 m²
- De ideale locatie voor de paardenliefhebber
- Object heeft een bedrijfsbestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming
- Eventueel ook met meer grond te koop
- Op ruim een half uur rijden van Eindhoven Airport



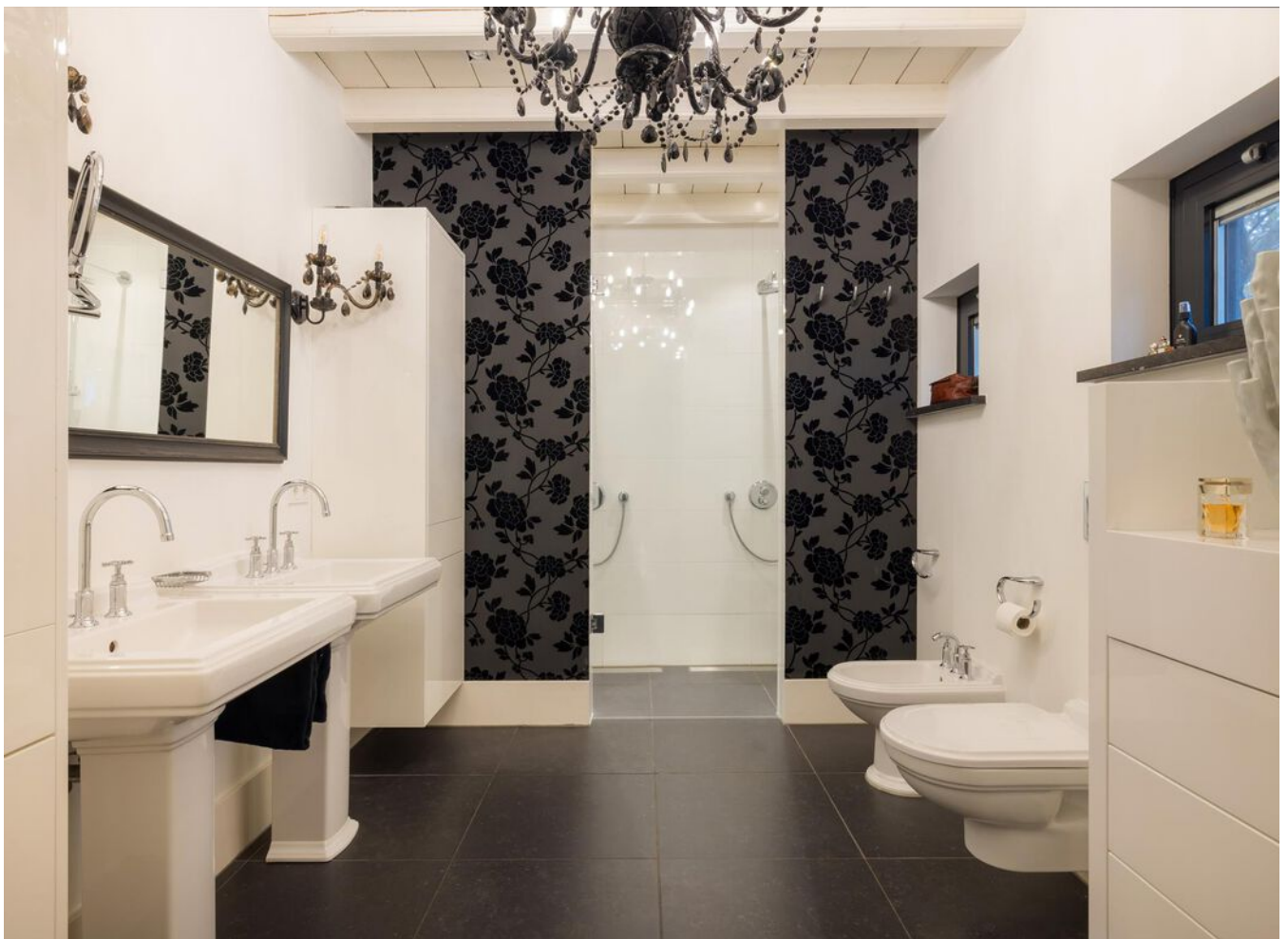


































> Plattegrond

Begane grond



> Plattegrond

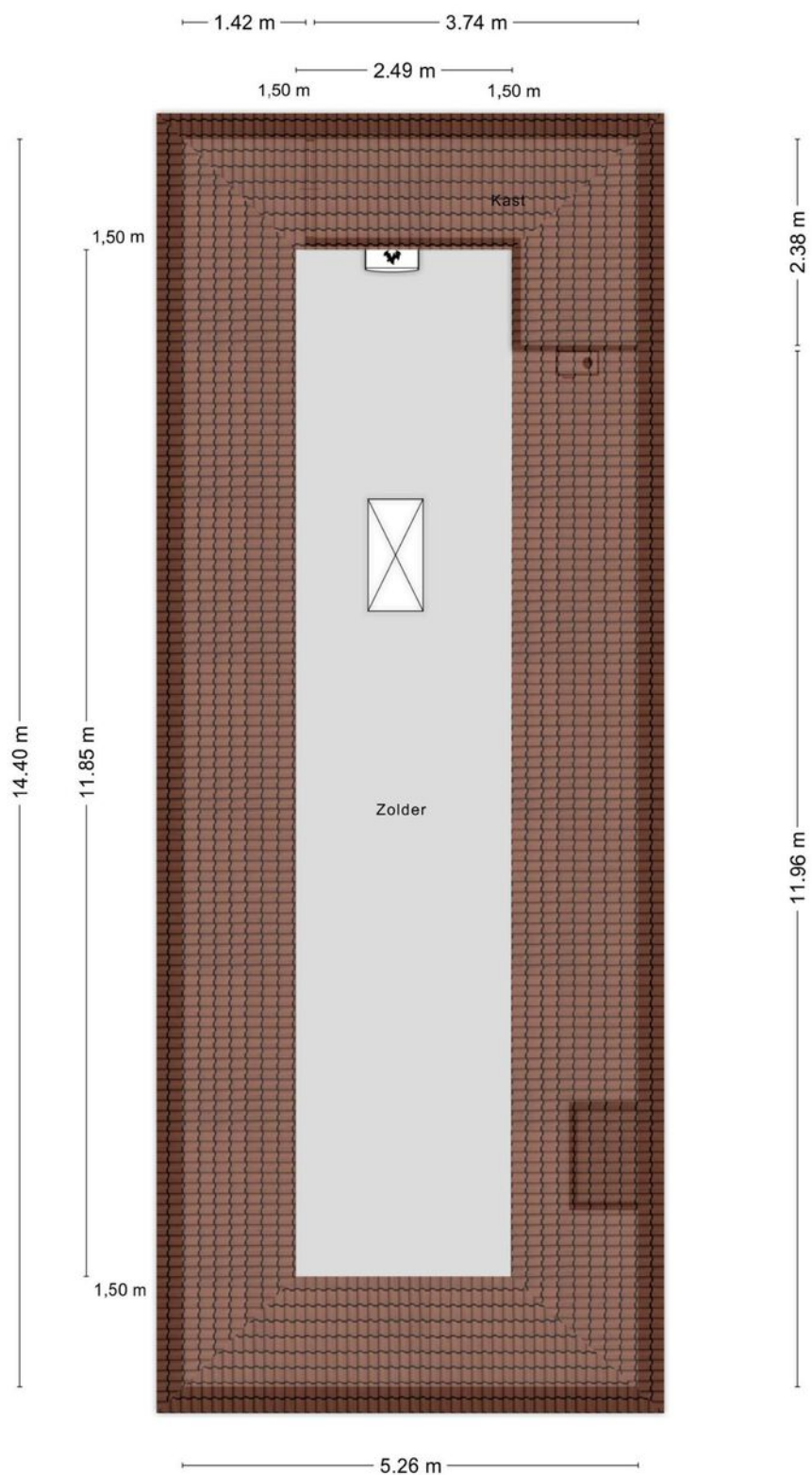
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Zolder



> Plattegrond

Souterrain



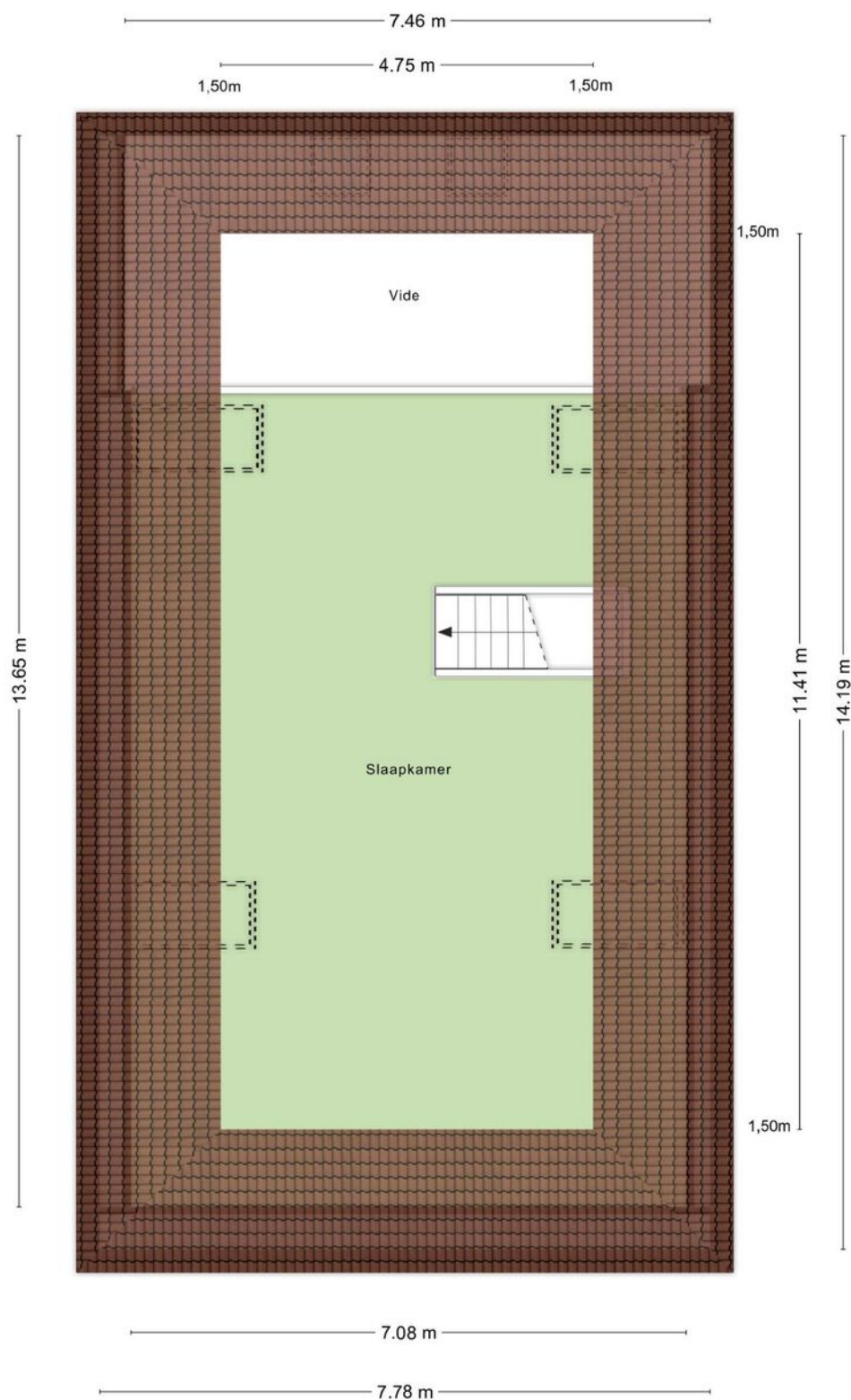
> Plattegrond

Bijgebouw



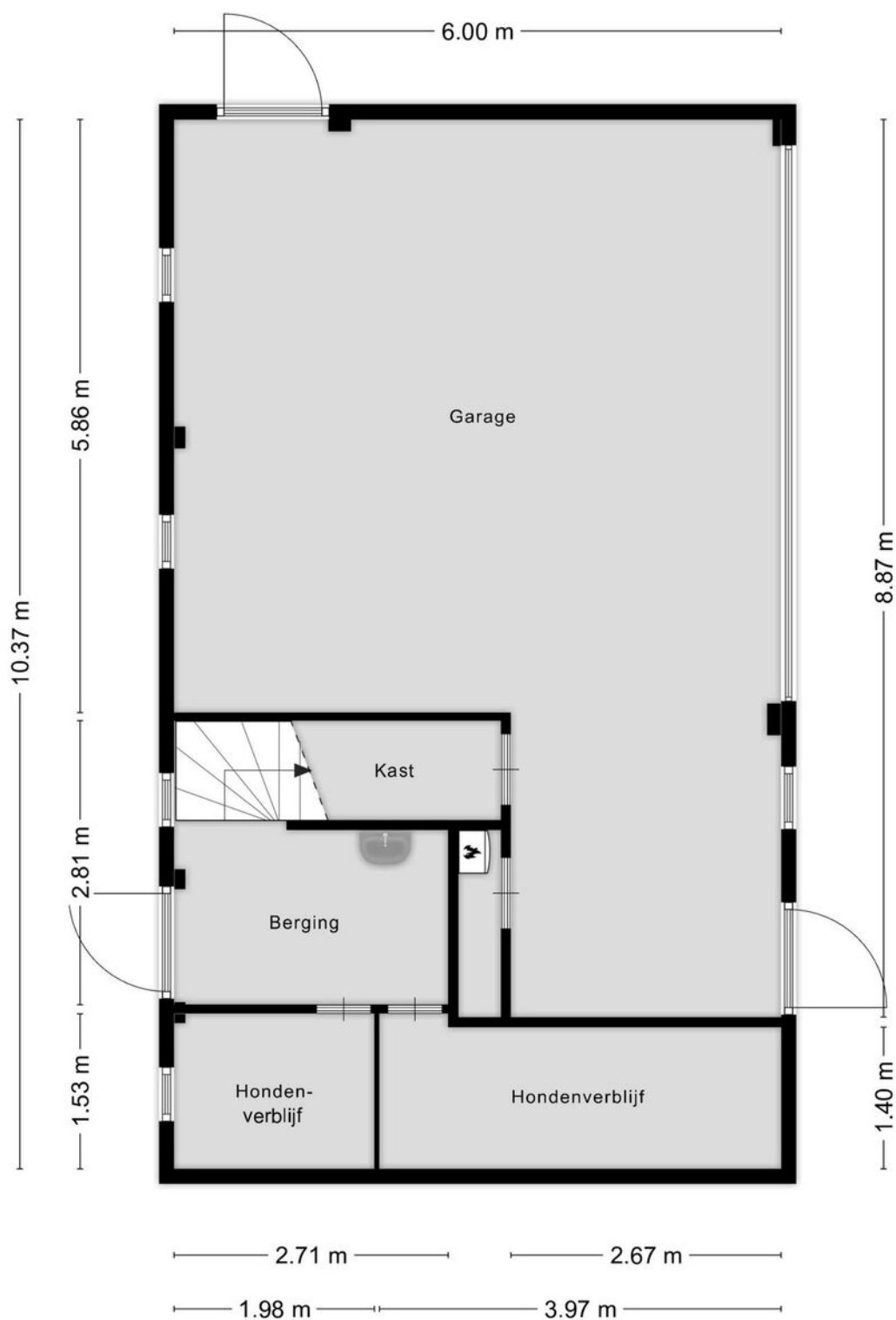
> Plattegrond

Bijgebouw verdieping



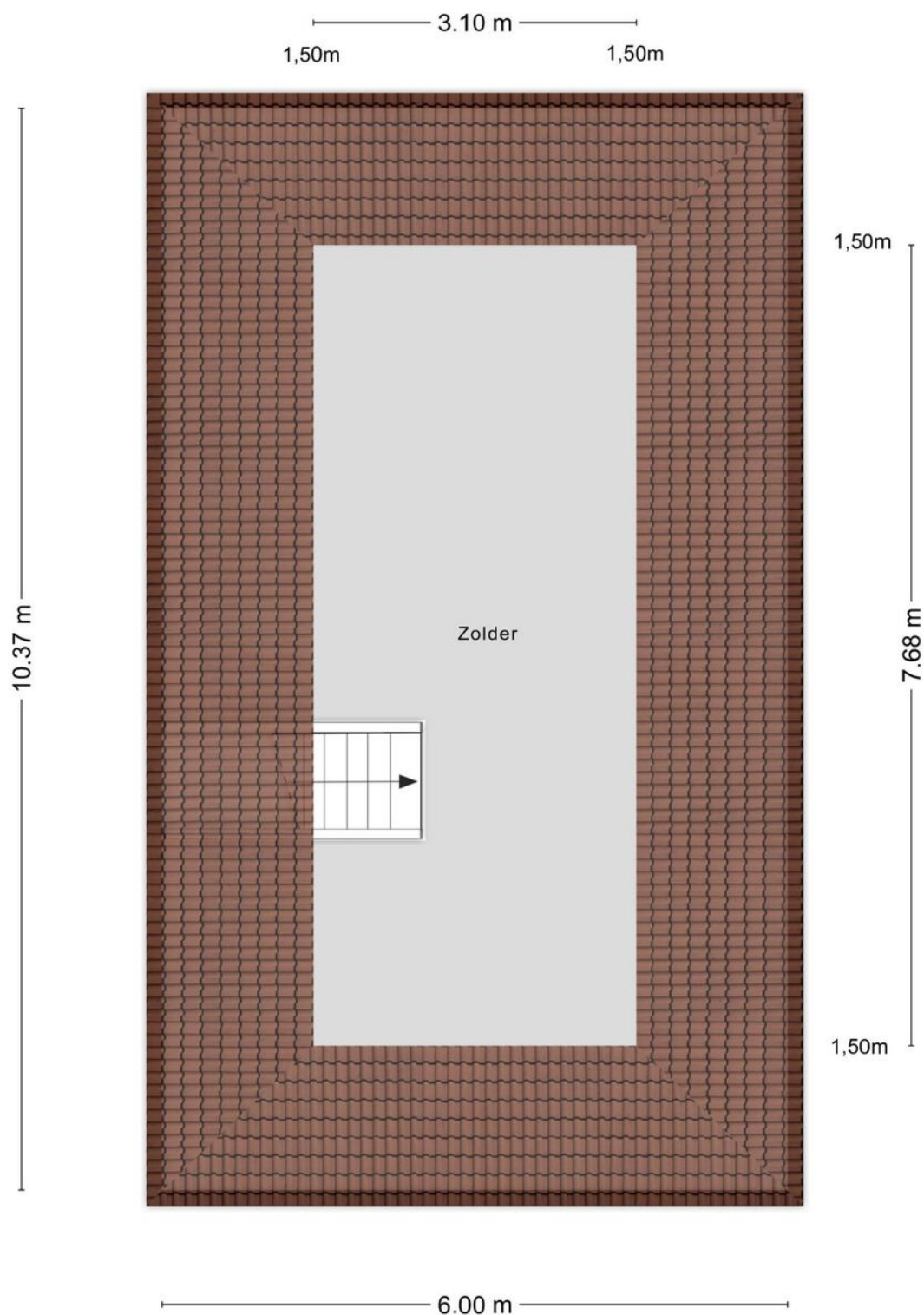
> Plattegrond

Garage



> Plattegrond

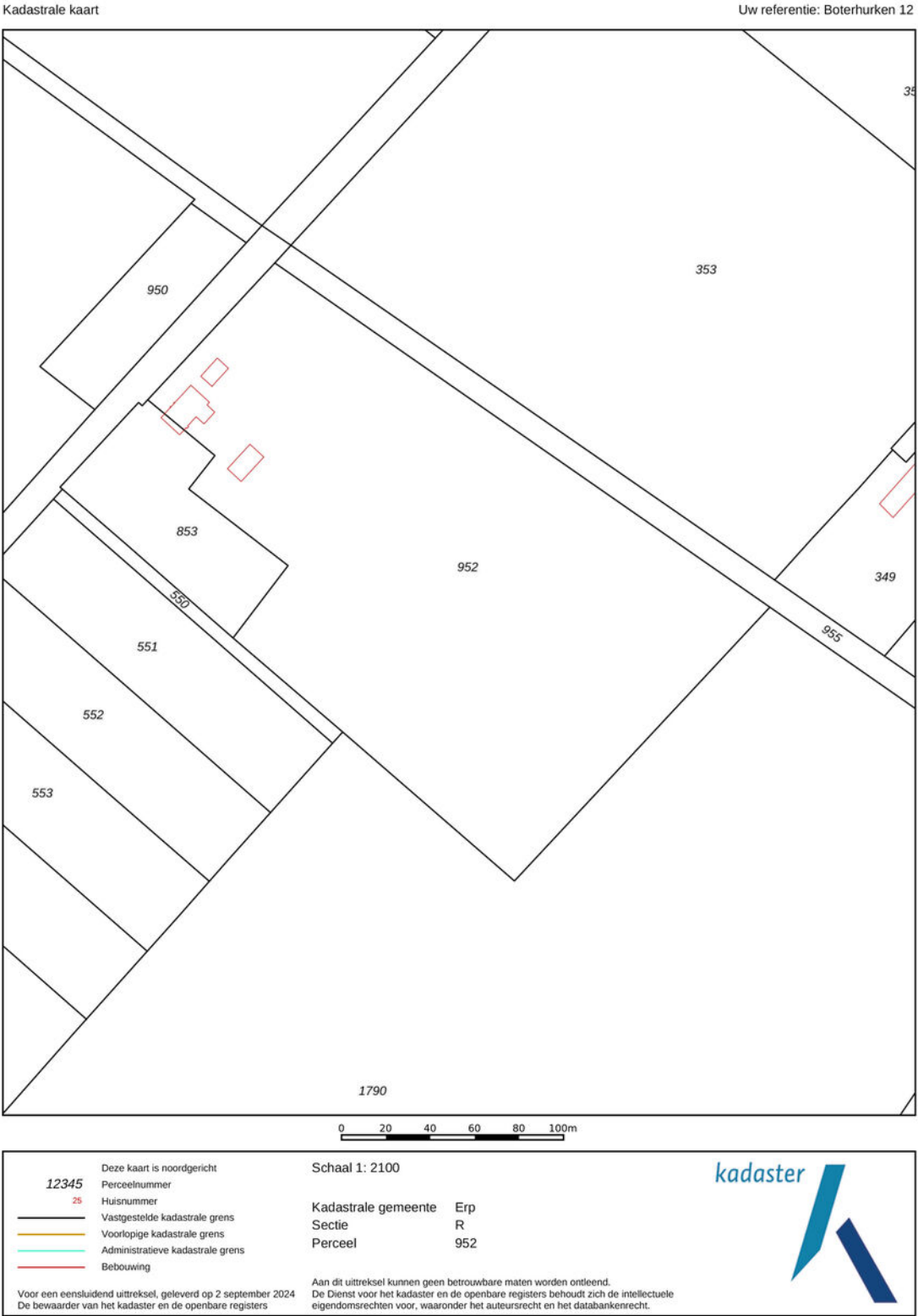
Zolder garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Boterhurken 12





Esser Makelaardij
Volkelseweg 20b
5405 NA Uden
0413 - 246 555
info@essermakelaardij.nl

www.essermakelaardij.nl