

makelaarsvannu



Maaij 9 – Bergeijk

Vraagprijs: €1.350.000 k.k.



Woonoppervlak: 327 m²



Perceel: 7483 m²



Aantal kamers: 13

Ligging



Vrijstaande, rietgedekte villa met guesthouse (mogelijkheid mantelzorg) en dubbele garage. De fraaie villa met 4 badkamers en 5 slaapkamers is gelegen op een bijzonder ruim perceel van ca. 7500 m2 met rondom het monumentale natuurgebied "de Maaij". Algemeen De villa 'Pampelonne' is gelegen in het waterrijke buitengebied van Bergeijk en werd in 1957 gebouwd voor het schrijversechtpaar Hudlesston-Slater. 'De Maaij' is een rijk natuurgebied met een wildstand van reeën, vossen, eekhoorntjes, wezels en talrijke vogelsoorten waaronder het zeldzame ijsvogeltje. Als u de poort uitloopt vindt u talrijke wandelroutes, fiets- en ruiterspaden, visvijvers en uitgestrekte bossen met landerijen. Ook de natuurgebieden 'De Plateaux' en 'Malpie' bevinden zich op korte afstand. Deze natuurgebieden waaronder 'De Maaij' kunt u ook vinden in de gids van Natuurmonumenten. Verder is de villa slechts 15 minuten van de rand van Eindhoven gelegen en maar 5 minuten van het centrum van Bergeijk. Via de stijlvolle oprijlaan met elektronisch bedienbare poort komt u bij de hoofdentree van de woning. De lommerrijke binnenplaats biedt volop parkeergelegenheid.

Indeling



Begane grond:

De fraaie entree leidt naar de mooie hal met ingebouwde garderobe. Vanuit de hal is het luxe gastentoilet met marmeren wandtegels bereikbaar. Middels een bordestrap is de eerste verdieping toegankelijk, terwijl een trapje naar beneden toegang geeft tot de kelder. Tevens bevindt zich in de hal de uitgebreide meterkast.

De royale woonkamer is voorzien van airco en een karakteristiek balkenplafond, met veel lichtinval door de grote raampartijen. Net als de hal heeft de woonkamer een fraaie, doorlopende pvc-vloer. Vanuit de woonkamer, serre en keuken is er een prachtig uitzicht op de rondom gelegen natuur. Centraal in de woonkamer bevindt zich een sfeervolle open haard. Tegenover de haard leiden openslaande deuren, via een opstapje, naar het tweede zitgedeelte van de woonkamer.

De serre is ideaal als eetkamer te gebruiken en biedt via openslaande tuindeuren direct toegang tot de tuin. De separate, ruime leefkeuken (Siematic) is voorzien van vloerverwarming en uitgerust met alle denkbare apparatuur (grotendeels uit 2024), waaronder een Amerikaanse koelkast, combi-stoomoven, combi-magnetron, inbouw-koffiezetapparaat, grillunit, Quooker en vaatwasser. De keuken heeft een Belgisch hardstenen werkblad, een RVS-afzuigkap en een kookeiland. Vanuit de keuken is eveneens prachtig uitzicht op de tuin. De bijkeuken biedt aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling voor de warmtepompinstallatie (hybride, merk: Nefit/LG, uit 2019).

Het tweede gedeelte van de woning is samen met de verdieping die erboven is gelegen ideaal te gebruiken als aparte woning. De (woon-/werk-)kamer is voorzien van een ingebouwde kast, openslaande deuren en een trapopgang naar de verdieping. De luxe badkamer (2019) beschikt over een douche, vaste wastafel en hangend toilet. Op de verdieping bevindt zich een royale slaapkamer met toegang tot een kleedkamer of extra slaapkamer.

Eerste verdieping:

De master bedroom is voorzien van veel inbouwkasten, airco en openslaande deuren naar het dakterras, met een schitterend uitzicht op de omliggende tuinen. De bijbehorende, ruime en luxe 2e badkamer (uit 2022) beschikt over een ligbad, een hangend toilet, een dubbele wastafel in fraai meubel en een plafond voorzien van inbouwspotjes. Daarnaast is er een slaapkamer met walk-in closet en twee inbouwkasten, en een 3e separate badkamer met douche, hangend toilet en wastafel met meubel.

Kelder:

In de centrale hal bevindt zich de praktische bergkelder, waarin tevens de toegang tot de kruipruimte is gesitueerd. De kruipruimte is volledig geïsoleerd.

Guesthouse/dubbele garage

Het volop privacy biedende en gezellige gastenverblijf beschikt over een serre, openslaande deuren, een tegelvloer en airco. De semi-open keuken is recent vernieuwd en voorzien van inbouwapparatuur. De vernieuwde badkamer is uitgerust met een douche, toilet en aansluiting voor wasapparatuur. Op de verdieping bevinden zich een airco en de slaapkamer, met een aparte ruimte voor de boiler. Doorgang naar de slaap/hobbyruimte en trap naar de dubbele garage met dubbele elektrisch bedienbare sectionaaldeuren.

Multifunctioneel buitenverblijf:

Het buitenverblijf heeft een overkapping. De sfeervolle ruimte is voorzien van een bar met spoelbak en een houtkachel (ter overname). De multifunctionele ruimte heeft verder twee elektrisch bedienbare sectionaaldeuren. In de zomer dient dit verblijf dan als overdekt terras. De aaneengesloten berging/garage is eveneens voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Deze royale ruimte is ideaal te gebruiken als garage, maar ook als opslag voor uw tuingereedschap.

Tuin:

De hoofdtuin is gelegen op het zuiden en beschikt over diverse terrassen, een gazon en tuinverlichting. De tuin is geheel omheind en wordt afgesloten door een elektrisch bedienbare poort met een lange oprijlaan. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een aftakking van een klein beekje, dat eigendom is van Natuurmonumenten.

Bijzonderheden

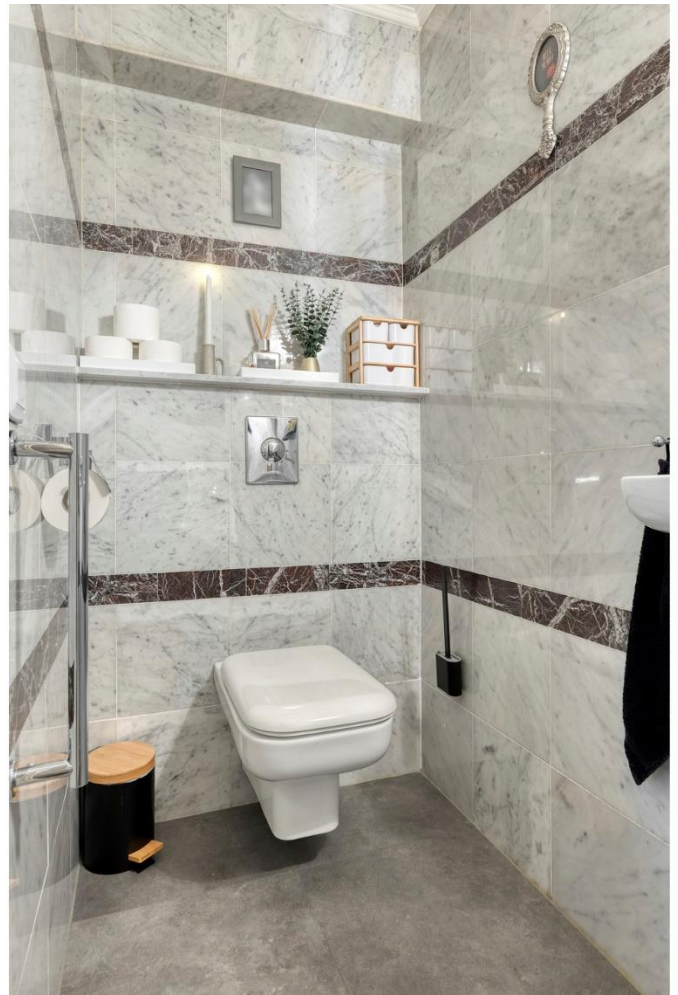
- De rietgedekte villa met guesthouse heeft een totale woonoppervlak van maar liefst 327m². Het guesthouse is voor veel doeleinden geschikt.
- Het huis is gelegen op 7483m² eigen grond, omgeven door privacy biedende tuinen en terrassen.
- De omliggende natuurgebieden zijn in eigendom bij Natuurmonumenten.
- Oorspronkelijke bouwjaar is 1957, recent grotendeels verbouwd en gemoderniseerd.
- In 2024/2025 is de rietgedekte kap volledig vernieuwd en tevens geïsoleerd.
- Alarmsysteem en camerabewakingssysteem aanwezig.
- Verwarming middels warmtepompinstallatie (hybride).
- Gastank aanwezig t.b.v. centrale verwarming.
- Gedeeltelijk voorzien van airco (uit 2019).
- Voorzien van maar liefst 24 zonnepanelen (uit 2021).
- Olie tank aanwezig (KIWA gecertificeerd gesaneerd).
- Energielabel B aanwezig.
- Vernieuwde intercominstallatie met camera aanwezig.
- Het woonhuis is grotendeels voorzien van zonnescreeën.
- Gehele woning is voorzien van HR++ beglazing.
- Een zeer compleet landhuis waar rust gecombineerd wordt met klasse en een centrale ligging richting Eindhoven en Antwerpen.

Ter informatie

Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst, moet de koper rekening houden met een bankgarantie / waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Het copyright op de inhoud van deze brochure is voorbehouden aan Makelaars van Nu.











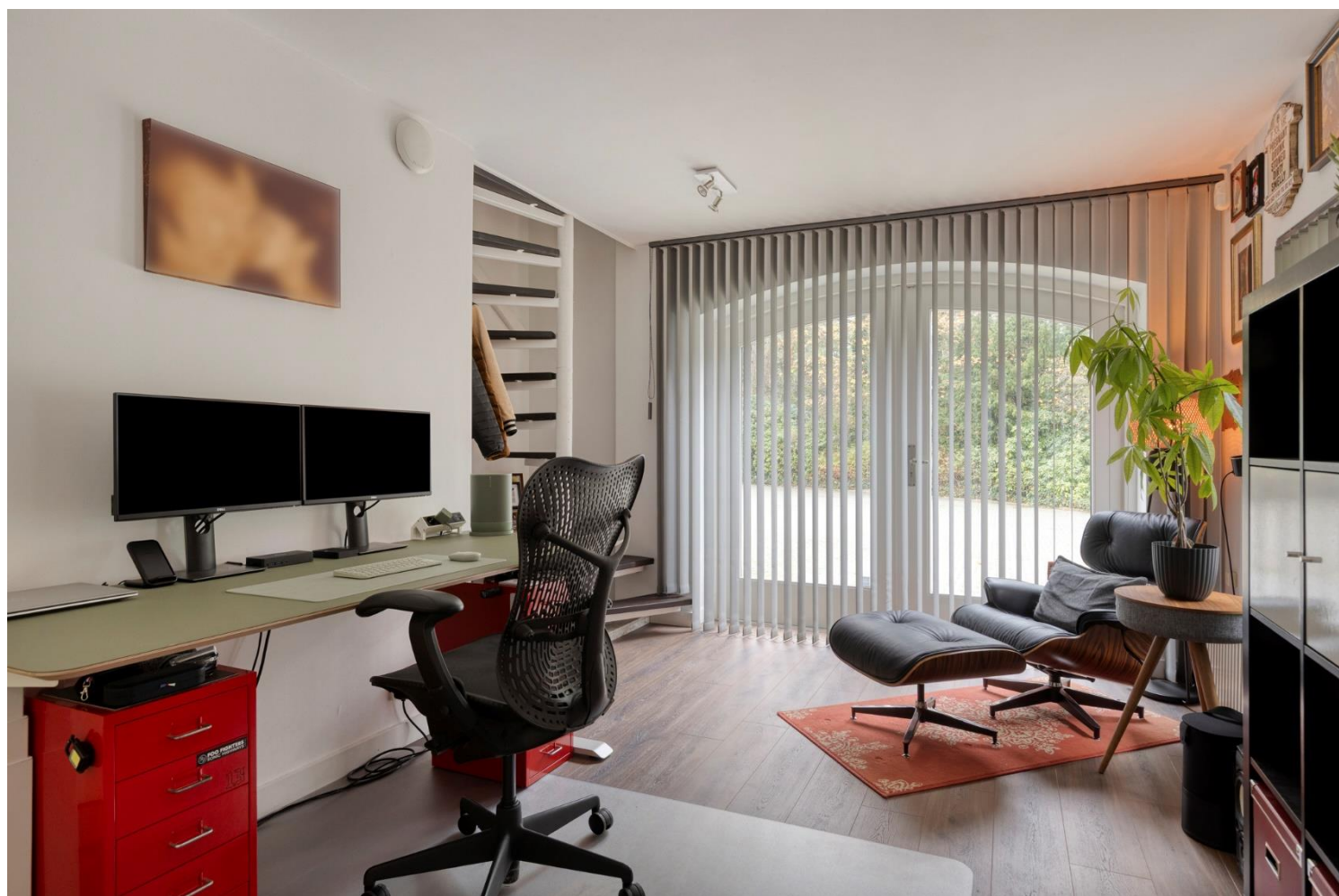






































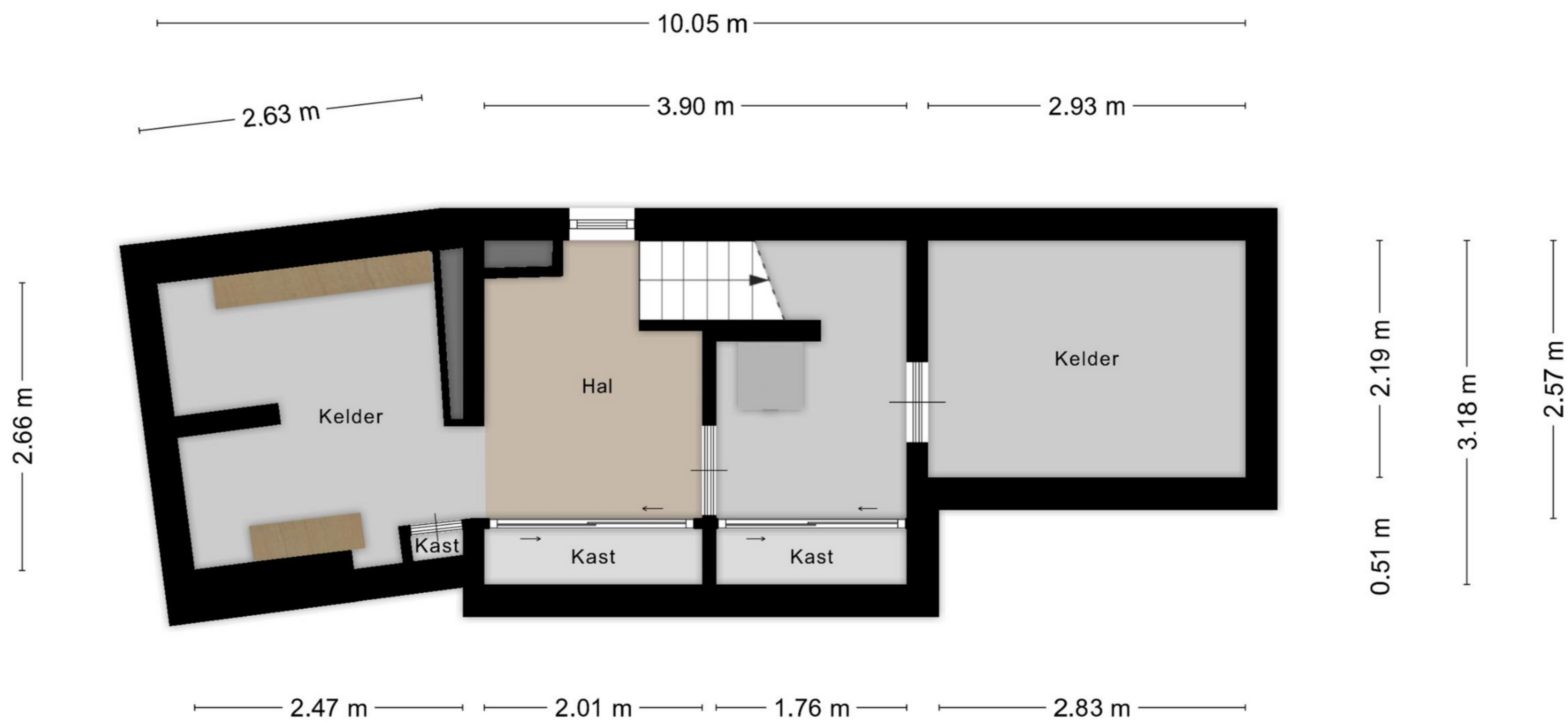




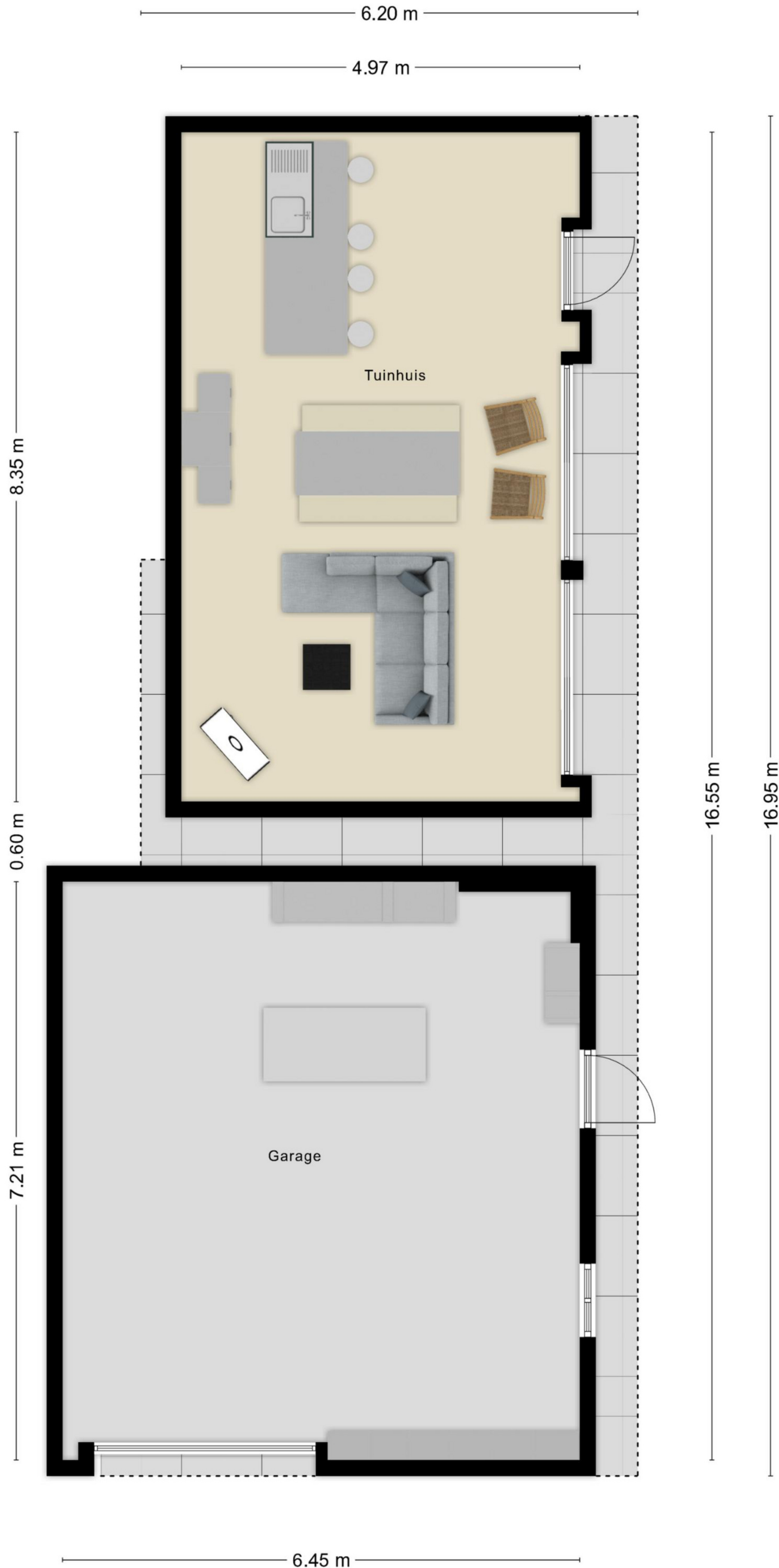




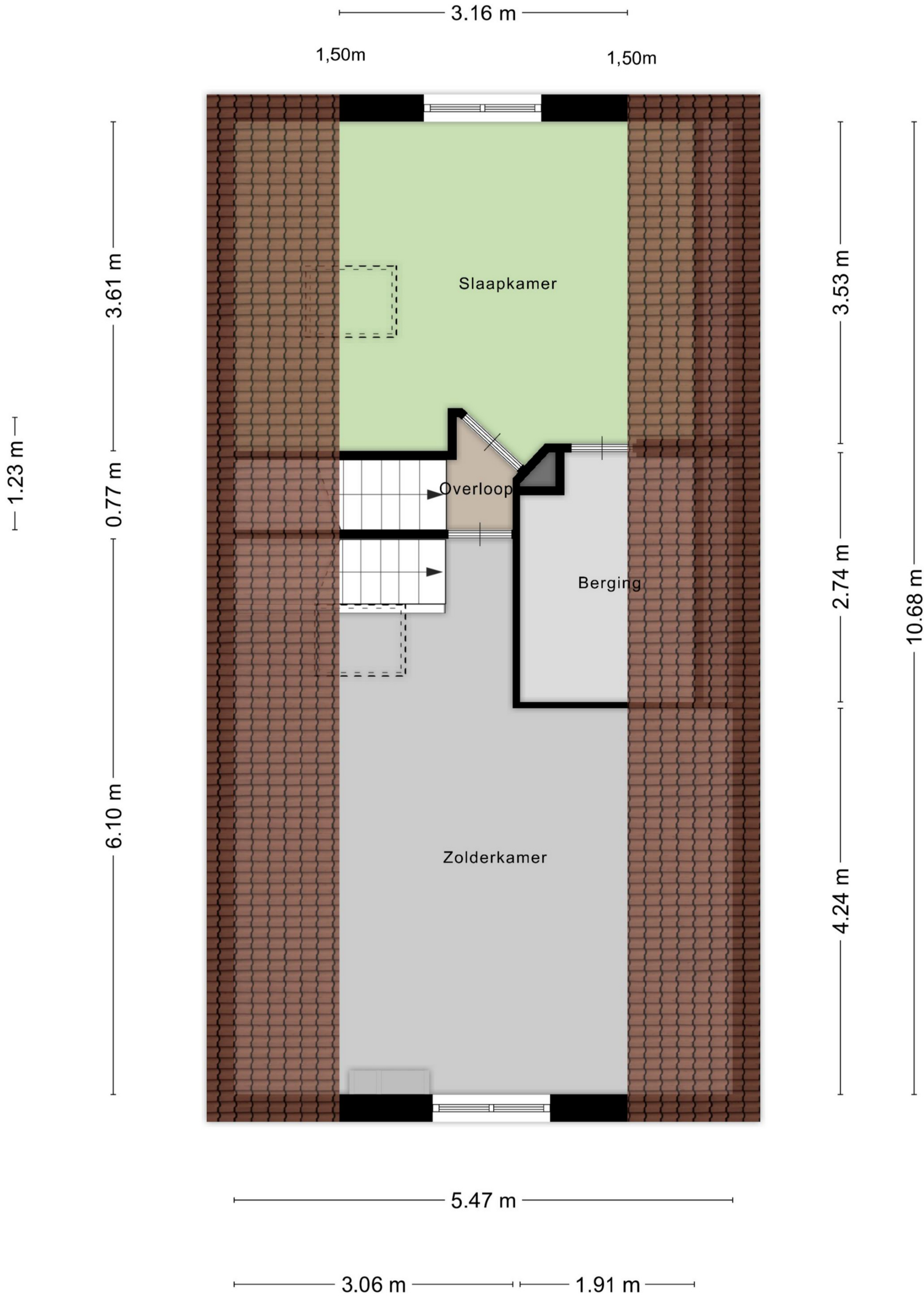




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

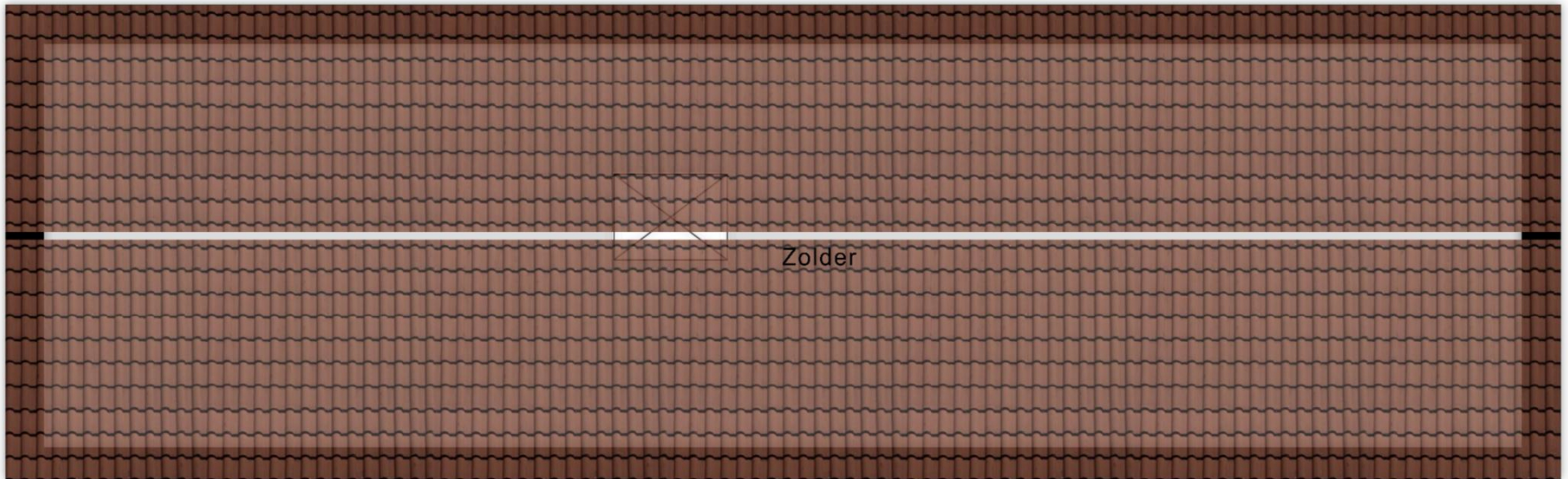






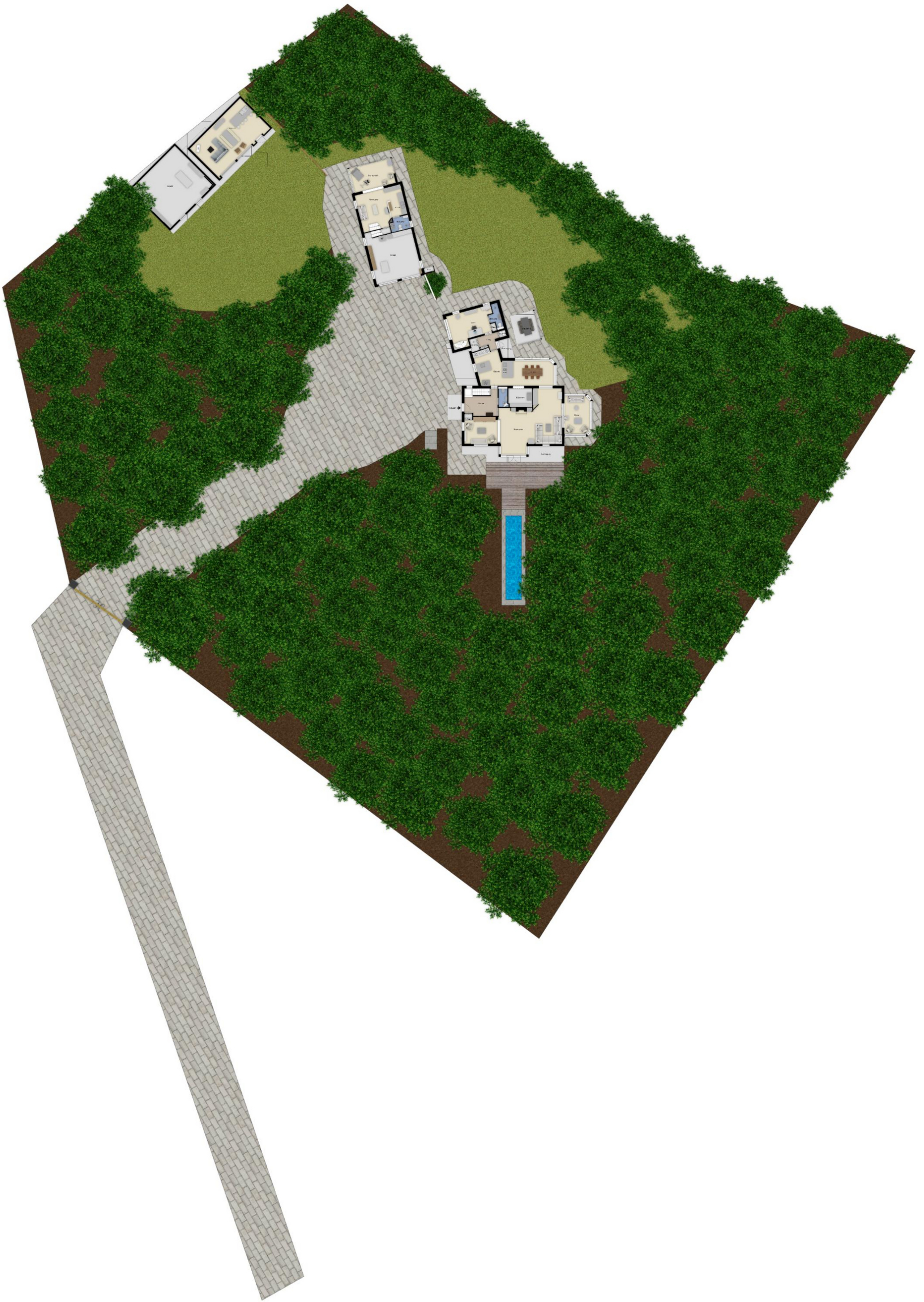
11.40 m

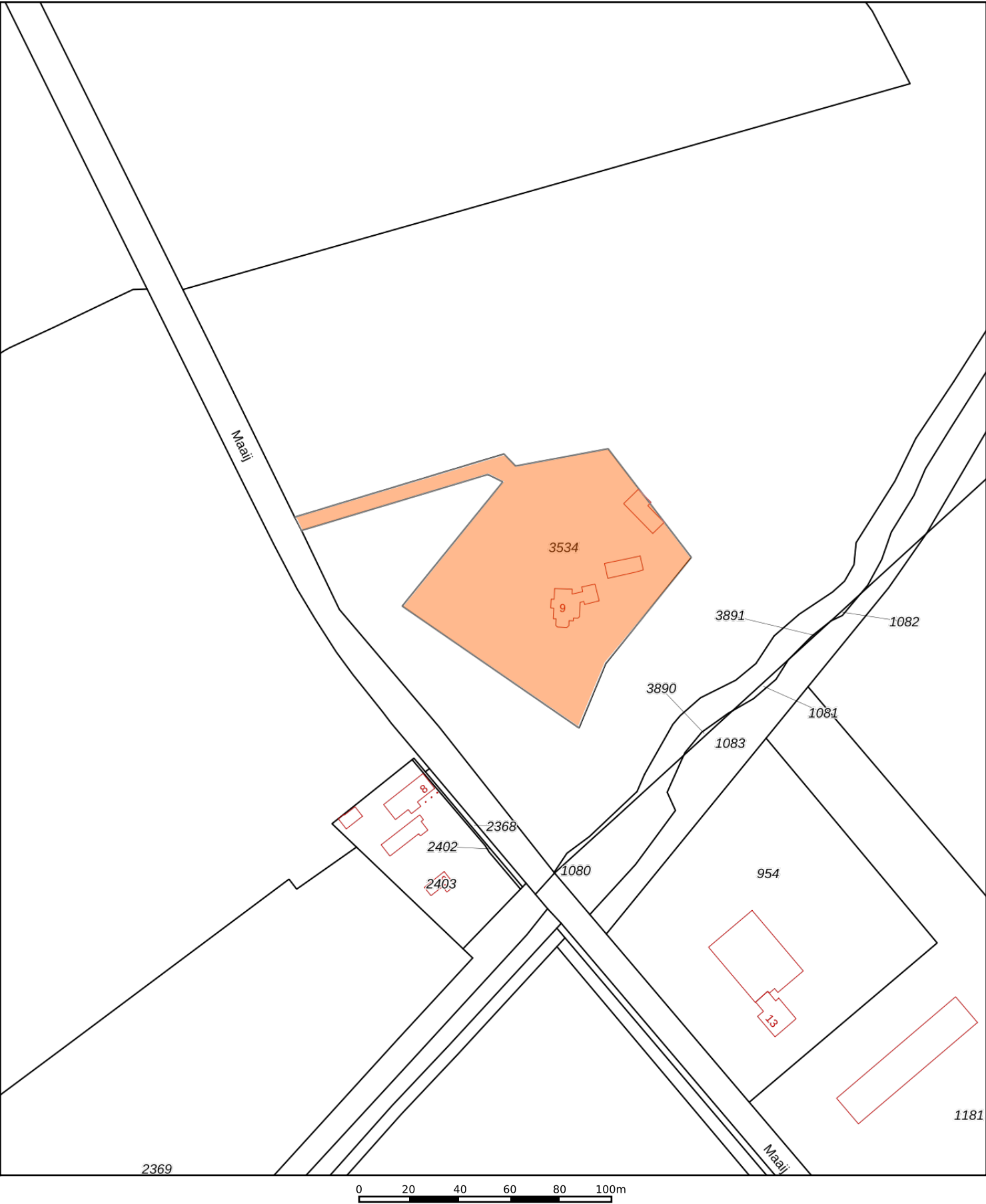
3.11 m



1,50m
1,50m

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





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bergeijk

B

3534

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

makelaarsvannu

Dorpstraat 89 – 5504 HC Veldhoven

040 - 2553883

info@makelaarsvannu.nl

www.makelaarsvannu.nl

KvK Eindhoven 172.19.424 – BTWnr NL8190.29.178.B01 – IBAN NL59RABO014.18.92.242