

TE KOOP

Wijlseweg 11c
5398 JB Maren-Kessel

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort woning:

Nieuw te bouwen vrijstaande woning

Perceeloppervlakte:

2.100 m²

Woonoppervlakte:

ca. 145 m². Afhankelijk van de bouwwijze (staalframe of houtskeletbouw)

Inhoud:

Variabel tussen 556 en 604 m³

**Type woning:**

eengezinswoning

Ligging:

Aan rustige weg, vrij uitzicht,
buiten bebouwde kom,
landelijk gelegen



Omschrijving

Wijlseweg 11c, Maren-Kessel

Nieuwbouwwoning

Op zoek naar een unieke kans om uw droomhuis te laten bouwen in een prachtige, landelijke omgeving? Wij presenteren met trots dit vrijstaande nieuwbouwhuis op een kavel met wijds uitzicht aan de Wijlseweg 11c in Maren-Kessel. Deze woning biedt u de mogelijkheid om te wonen in een rustig en schilderachtig landschap, met voldoende voorzieningen binnen handbereik.

Woning:

Prefab schuurwoning met staalframe of houtskelet naar keuze.

De zeer energiezuinige woning wordt geprefabriceerd in de fabriek, in een heel korte periode op de bouwplaats als casco gemonteerd en geheel wind- en waterdicht afgewerkt.

Het is voor de koper mogelijk om, eventueel gesteund door lokale partijen, de gehele woning in eigen beheer uit te voeren. Hierbij te denken aan het plaatsen van niet-dragende binnenwanden, aanleg van installaties en afwerken van wanden en vloeren. Met korte reisafstanden blijven de afbouwkosten lager en kan (toekomstig) installatie-onderhoud snel en efficiënt plaats vinden. Optioneel kan de schuurwoning ook geheel sleutel-klaar worden afgewerkt en opgeleverd. Installaties en afwerkingen worden dan door de aannemer uitgevoerd.

De woning wordt aangeboden als een basis-ontwerp, maatwerkoplossingen zijn tegen een meerprijs natuurlijk mogelijk. De woning kan in architectuur en materiaalgebruik dus geheel gepersonaliseerd worden. De nieuwbouwgarantie biedt de zekerheid dat de woning is verzekerd tegen financiële risico's zoals een faillissement van de aannemer, of gebreken na de oplevering.

De bouwkosten zijn steeds duidelijk inzichtelijk. Tevens kan de aannemer ondersteuning verlenen bij het maken van de totale begroting.

De woning heeft een woonoppervlak van 145 m². Afhankelijk van de bouwwijze (staalframe of houtskeletbouw) varieert de inhoud tussen 556 en 604 m³.

De volgende onderdelen zijn in de prijs inbegrepen:

- Kosten architect
- Overleg met welstandcommissie
- Aanvraag omgevingsvergunning
- Wind- en waterdicht afgewerkt
- Fundering (exclusief eventuele hei-werkzaamheden)
- Kozijnen, ramen, deuren en beglazingen
- Luifel boven de voordeur
- BouwGarant of Woningborg verzekering

Niet in de prijs zijn begrepen:

- Eventueel benodigde funderingspalen
- Installaties, afbouw, trap, keuken en sanitair
- Zonwerende lamellen

Bij belangstelling wordt u in contact gebracht met de aannemer en wordt een gepersonaliseerde offerte uitgebracht.

Kavelbeschrijving:

De bouwkel is bestemd voor 'Wonen', wat inhoudt dat u hier een vrijstaande woning kunt bouwen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Daarnaast zijn er onder voorwaarden mogelijkheden voor aan-huis-gebonden activiteiten, zoals een kantoor of praktijkruimte. Ook het starten van een kleinschalige bed and breakfast met maximaal twee slaapkamers voor vier personen behoort tot de mogelijkheden. De bouwkel is gelegen aan een gemeenschappelijk binnenterrein en heeft een grootte van 2.100 m².

De kavels zijn flexibel in te richten, waarbij rekening moet worden gehouden met enkele bouwregels:

- Maximale goothoogte: 3 meter
- Maximale bouwhoogte: 8 meter
- Maximale inhoud van de woning: 750 m³
- Vrijstaande bijgebouwen: maximaal 5 meter hoog en 100 m² groot
- Erf- en terreinafscheidingen: voor de voorgevellijn maximaal 1,2 meter hoog, daarachter maximaal 2 meter

Ten behoeve van de realisatie van de bouwkelvellen zullen de aanwezige veestallen voor rekening van en door verkoper worden gesloopt.

Inrichting:

Het terrein krijgt een gemeenschappelijk erf en inritten en opritten voor de nieuwe en bestaande woningen. Bewoners wordt gevraagd voertuigen op eigen grond te parkeren, met twee verplichte parkeerplaatsen per kavel. Het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in greppels aan de randen van de bouwkelvellen.

Waterbeheer en Milieuzorg:

Het hemelwater afkomstig van de daken en verhardingen wordt opgevangen en geïnfiltreerd in greppels aan de randen van de bouwkelvellen. Dit duurzame waterbeheer draagt bij aan een gezonde en milieuvriendelijke leefomgeving.

Omschrijving

Maren-Kessel en de regio

Maren-Kessel is een klein dorp in de provincie Noord-Brabant, Nederland, gelegen in de gemeente Oss. Het dorp ligt aan de oevers van de Maas, tussen de steden Oss en Den Bosch. De regio waarin Maren-Kessel ligt, wordt gekenmerkt door een agrarisch landschap met veel weilanden, akkers en natuurgebieden. Het dorp zelf heeft een gemoedelijke en hechte gemeenschap. De gemeenschap van Maren-Kessel is nauw verbonden, en er heerst een dorps sfeer. Bewoners hebben veel betrokkenheid bij lokale evenementen en activiteiten. Omdat het een klein dorp is, zijn de meeste voorzieningen op loop- of fietsafstand bereikbaar.

Het winkelaanbod in Maren-Kessel is beperkt, zoals typisch is voor kleinere dorpen. Inwoners doen hun dagelijkse boodschappen in de wat grotere dorpen in de regio. De nabijheid van steden als Oss en 's-Hertogenbosch maakt het eenvoudig om toegang te hebben tot alle benodigde faciliteiten zonder dat de rust van het dorpsleven verloren gaat.

Het verenigingsleven speelt een belangrijke rol in het dorpsleven van Maren-Kessel. Er zijn diverse verenigingen en verschillende vrijwilligersorganisaties. Deze verenigingen organiseren regelmatig activiteiten en evenementen, wat bijdraagt aan het sociale leven en de betrokkenheid binnen de gemeenschap.

Over het algemeen biedt Maren-Kessel een rustige en vredige leefomgeving, met een sterke gemeenschapszin en voldoende basisvoorzieningen om het dagelijks leven aangenaam te maken. De nabijheid van grotere steden biedt bovendien een goede balans tussen het rustige dorpsleven en de toegang tot stedelijke voorzieningen.

Wilt u meer informatie of een afspraak maken voor een bezichtiging? Neem dan contact met ons op.









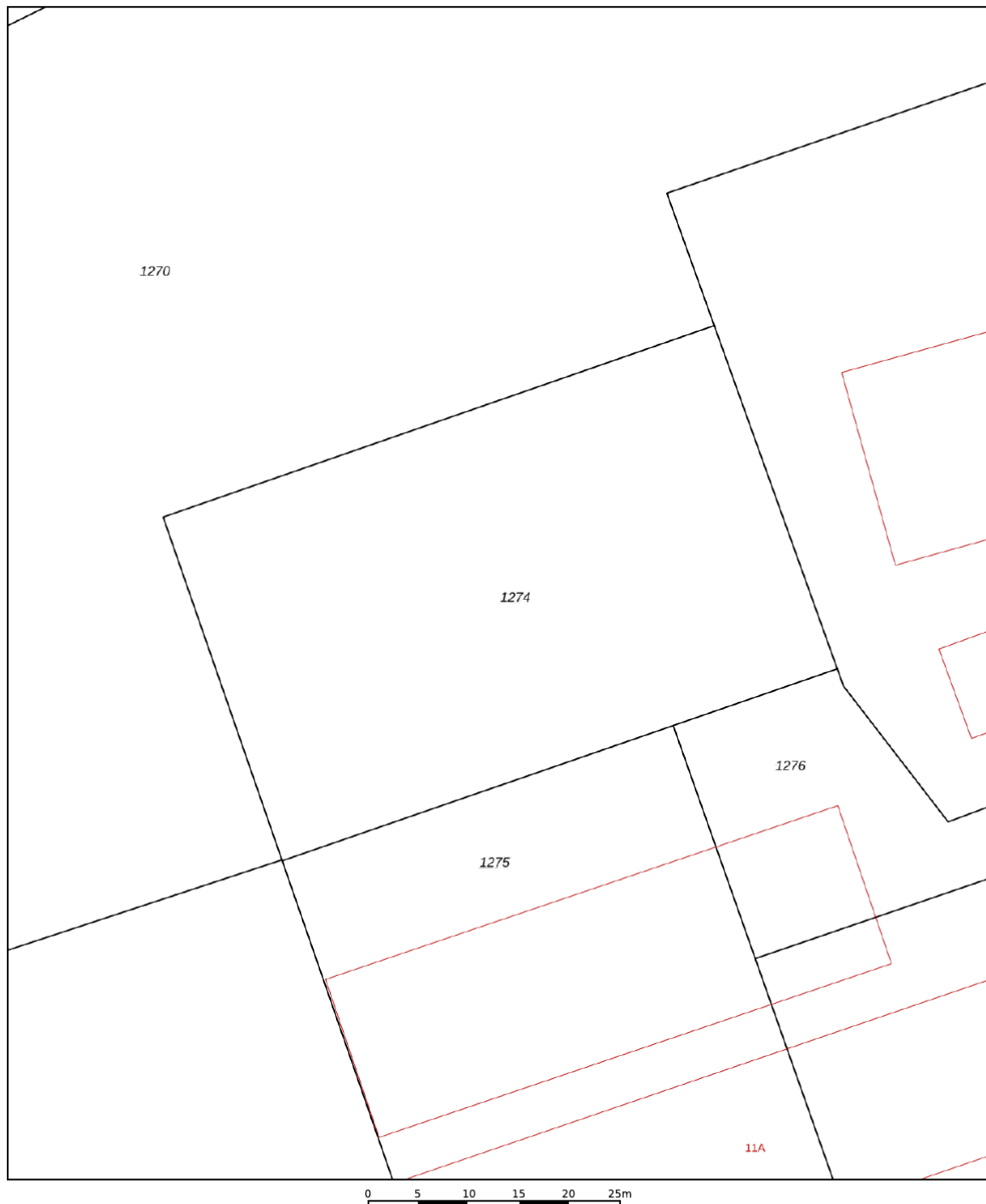




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wijlseweg11C



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Lith

F

1274

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 2025

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.

[illegible]

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Maten en oppervlaktes

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

NEN2580

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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voorbehoud instemming eigenaar

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

Algemene voorwaarden

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **www.bernheze.nl** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

