



TE KOOP

Statenweg 22
5428 GG Venhorst

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort woning:

Landhuis

Woonoppervlakte:

164 m²

Inhoud:

641 m³

Perceeloppervlakte:

1841 m²

Aantal kamers:

9

Slaapkamers:

5

**Bouwworm:**

Bestaande bouw

Type woning:

Vrijstaande woning

Energie label:

A

Bouwjaar:

2011

Warm water:

C.v.-ketel

Ligging:

Vrij uitzicht, buiten
bebouwde kom, in bosrijke
omgeving

Tuin:

Rondom

Berging:**Verwarming:**

Gashaard

Isolatie:

Volledig geïsoleerd



Omschrijving

Venhorst, Statenweg 22

Wonen en ondernemen in één: Ruimte, rust en mogelijkheden op Statenweg 22 – Venhorst

Op zoek naar een unieke plek waar wonen en werken moeiteloos samenkomen? Dan is deze prachtig gelegen bedrijfswoning in het groene hart van Brabant precies wat u zoekt. Op een royaal perceel van in totaal ca. 1.841 m² vindt u deze prachtige bedrijfswoning met een woonoppervlakte van ca. 164,5 m². De woning biedt comfortabel en ruim wonen.

Het perceel biedt daarnaast ruimte om een loods van maar liefst ca. 400 m² te realiseren waarvan de goot- en bouwhoogte van het gebouwde ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter mag bedragen. Voor deze uitbreiding geldt een anterieure overeenkomst, waarin is bepaald dat het terrein subtiel moet worden aangeplant. Dit biedt u de kans om het geheel netjes en representatief te maken, zonder in te leveren op praktisch gebruik. Met deze combinatie van een royale woning en een nieuw te bouwen loods biedt dit perceel een ideale plek voor wonen én ondernemen!

Omgeving

De omgeving van Statenweg 22 in Venhorst biedt een ideale combinatie van rust, natuur en gemak. Gelegen te midden van het prachtige Brabantse landschap, omringd door weilanden en bosrijke gebieden, is het een perfecte plek voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven. Het dorp Venhorst zelf heeft een warme, gemeenschappelijke sfeer en biedt basisvoorzieningen zoals een dorpswinkel, een basisschool en sportfaciliteiten. Voor uitgebreidere voorzieningen liggen grotere plaatsen zoals Boekel en Gemert op korte rijafstand. Deze groene en landelijke omgeving biedt niet alleen ontspanning, maar ook een uitstekende balans tussen privacy en verbinding met de regio.

Bereikbaarheid

De bedrijfswoning is goed bereikbaar dankzij de gunstige ligging in een landelijke omgeving met prima verbindingen naar omliggende dorpen en steden. De locatie is eenvoudig te bereiken via de nabijgelegen N277, een belangrijke verbindingsweg in de regio. Daarnaast zorgen lokale wegen voor een vlotte toegang, ook voor fietsers en wandelaars. Openbaar vervoer is beperkt beschikbaar, maar met de auto zijn voorzieningen zoals winkels en scholen binnen enkele minuten bereikbaar. De rustige ligging maakt het een aantrekkelijke plek voor wie rust en ruimte zoekt, terwijl de bereikbaarheid naar omliggende gebieden behouden blijft.

Omschrijving

Venhorst, Statenweg 22

Indeling object

Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning betreedt u de hal, vanwaar u toegang heeft tot diverse ruimtes. Links vindt u de berging, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich in de hal een separaat toilet. Rechtdoor leidt de hal naar de ruime woonkamer, die dankzij de vele raampartijen en een grote schuifdeur naar buiten wordt overspoeld met daglicht. Een sfeervolle gashaard vormt het centrale element van deze uitnodigende leefruimte. Vanuit de woonkamer bereikt u de keuken, die is uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een vaatwasser, een magnetron/ovencombinatie en een gasfornuis. Voor extra opslag is er een praktische, ruime kelderkast aanwezig.

Eerste verdieping: De trap in de hal leidt naar de eerste verdieping, waar zich vijf royale slaapkamers bevinden. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, een douche en een dubbele wastafel. Daarnaast is er op deze verdieping een separate toiletruimte. Een vlizotrap geeft toegang tot de bergzolder, die extra opbergruimte biedt.

Via de tuindeuren in de woonkamer bereikt u de geheel omheinde tuin met een fraai gazon. Aan de achterzijde van het perceel, op een terrein van ca. 1.280 m², is ruimte gereserveerd voor de bouw van een extra hal van ca. 400 m². Met deze unieke combinatie van royale woonruimte, een functionele bedrijfshal en uitbreidingsmogelijkheden biedt deze locatie alles wat u nodig heeft voor wonen en werken op één plek!































Plattegrond



Deze plattegronden zijn enkel gemaakt voor indicatieve doeleinden

Plattegrond

Venhorst, Statenweg 22



Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Statenweg 22



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Boekel
Sectie	D
Perceel	3542

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 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

