

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



BOERDONKSEDIJK 15
ERP

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1960
Woonoppervlakte	144 m ²
Overige inpandige ruimte: aanpandige schuur	151 m ²
Externe bergruimte (voormalige kippenschuur)	43 m ²
Inhoud	1100 m ³
Perceel	4770 m ²

Bijzonderheden

- Ideale kans voor degene die in een betaalbare prijsklasse over een royaal perceel en goed degelijk huis wil beschikken voor b.v. een paard aan huis of andere hobby's door de grote bijgebouwen;
- Woning is altijd zeer keurig onderhouden en deels verduurzaamd: b.v. nageïsoleerde spouwmuren woning en vernieuwde kozijnen beneden met HR beglazing;
- De Boerdonksedijk ligt centraal tussen de gezellige dorpskern van het gemoedelijke Boerdonk en Erp met zijn extra voorzieningen. Ook nabij uitvalswegen zoals de N279 met korte afstand naar Veghel/Den Bosch en Helmond. Deze woning biedt een Ideale mix van ruimte en vrijheid maar doch goed en snel bereikbaar en dicht bij de voorzieningen.
- Deze woning is tevens een levensloopbestendige woning dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Wonen in het buitengebied met alle voorzieningen dichtbij – unieke kans op 5.000 m² eigen grond! Kom eens kijken om dit te ervaren !

Vraagprijs € 725.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Algemeen



Als u altijd al hebt willen wonen in het buitengebied doch dicht bij de voorzieningen dan is dit een mooie kans. Op ca. 5.000 m² grond is deze fijne woning met veel extra ruimte gelegen. Achter grenzend aan uitgestrekte landerijen en wandelbossen kunt u optimaal van de natuur genieten en kunt ook aan huis b.v. paarden en andere dieren houden. Tevens biedt deze woning een slaapkamer en doucheruimte beneden en nog veel meer.

Kom eens kijken om dit te ervaren !





Begane grond Hal & Entree:



Zodra u de woning bereikt, valt direct de vrije ligging en de ruimte rondom het huis op.

Er is meer dan voldoende parkeergelegenheid. U betreedt de woning aan de voorzijde, waar de hal zich bevindt. In de hal vindt u de meterkast (met krachtstroomaansluiting). Vervolgens gaat u naar de royale living van zo'n 40 m².





Deze gezellig living kent daarnaast ook nog eens opvallend veel lichtinval door de ramen rondom. De vloer is belegd met fraaie houtendelen. U kunt hier zowel een royale zithoek als eethoek opstellen waarbij de kachel in de zithoek voor extra gezelligheid zorgt!

In de hoek waar de eettafel staat is een deur naar keldertje. Via 3 treden naar beneden bereikt u de droge kelder.

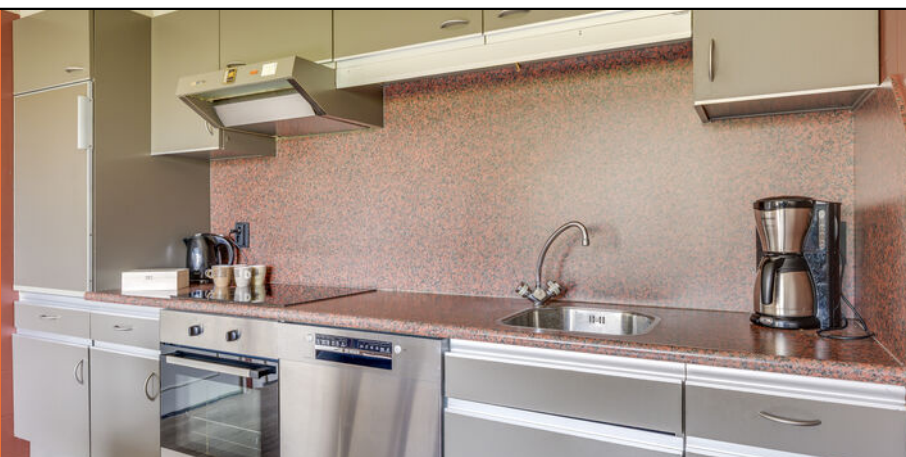
Living







Keuken



Aansluitend komt u in de eetkeuken, waar voldoende ruimte is om een eettafel te plaatsen, zoals zichtbaar op de foto's.

De keukeninrichting (2000) is uitgevoerd in een praktische wandopstelling en uitgerust met grotendeels in 2021 vernieuwde inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en afzuigkap.





Doucheruimte & Bijkeuken



Aansluitend bevindt zich de doucheruimte met inloopdouche en de toiletruimte. Dit gedeelte van de woning, samen met de aansluitende tweede keuken/bijkeuken en slaapkamer, is in 2018 gerealiseerd.

Bijkeuken

Deze fijne ruimte beschikt over een tweede keukenblok en biedt tevens de mogelijkheid om de was te doen. Hier hangt ook de HR-combiketel, die in 2022 is vernieuwd.





Vanuit deze ruimte gaat u naar de royale benedenslaapkamer van ca. 17 m² met praktisch vaste kastenwand. Vanuit de slaapkamer fijn zicht op de tuin.

Terug naar de bijkeuken loopt u van hieruit de ruime garage in van meer dan 25 m². Deze fijne, droge garage kan natuurlijk ook ideaal dienen als hobbyruimte.

Slaapkamer



Schuur



Vervolgens bereikt u de ruime schuur van maar liefst ruim 100 m². Deze multifunctionele ruimte biedt talloze mogelijkheden: van het stallen van voertuigen, machines of tuingereedschap tot het inrichten van een hobby- of werkplaats.

Dankzij de royale afmetingen kunt u hier letterlijk alle kanten op. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van opslagruimte, een atelier, een klusruimte of het onderbrengen van dieren. Een ruimte met enorme potentie voor zowel hobbyisten als professionals.





Kippenschuur

Via de overkapping bereikt u de voormalige kippenschuur van circa 43 m².





Terug aan de voorzijde van de woning gaat u vanuit de hal de trap op naar de eerste verdieping. Op deze verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, twee slaapkamers zijn voorzien van vaste wastafels en praktische inbouwkasten.

Op de overloop treft u daarnaast een ruime vaste kast – oorspronkelijk bedoeld als doucheruimte – naast meerdere andere bergruimtes. Via een luik is de bergzolder op de tweede verdieping beperkt bereikbaar.

Eerste verdieping







Buiten



Achteraan de oprit bevinden zich nog een carport en een kas.

In het veld is de afbakening van het perceel duidelijk zichtbaar door middel van paaltjes. Wanneer u voor de woning staat, ligt aan uw rechterhand de siertuin en bestaat de rest uit open terrein. Zoals eerder genoemd biedt dit perceel, met een oppervlakte van circa een halve hectare, talloze mogelijkheden voor het houden van dieren, tuinieren en andere wensen die passen bij een royaal stuk grond. Het perceel is aan alle kanten vrij gelegen en aan de achterzijde geniet u van een prachtig uitzicht over de landerijen. Bekijk ook zeker de dronefilm om hier een goed beeld van te krijgen.





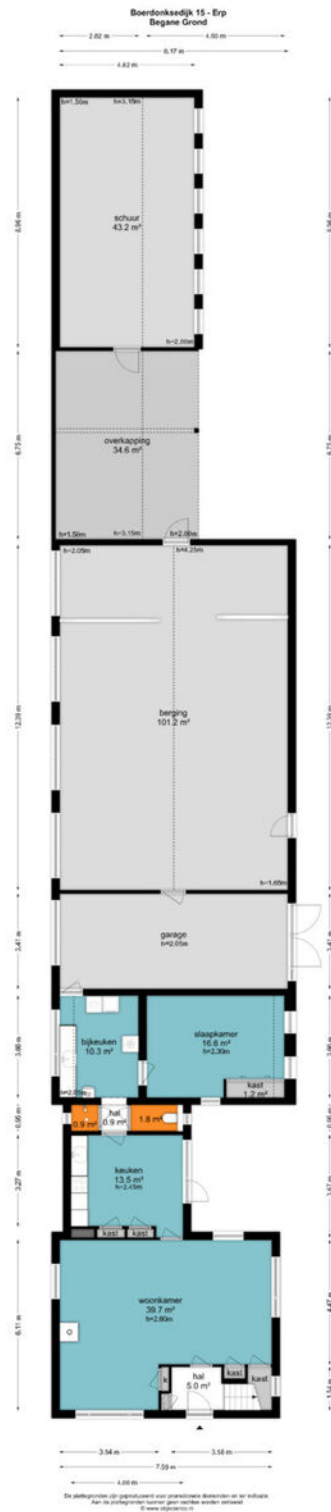




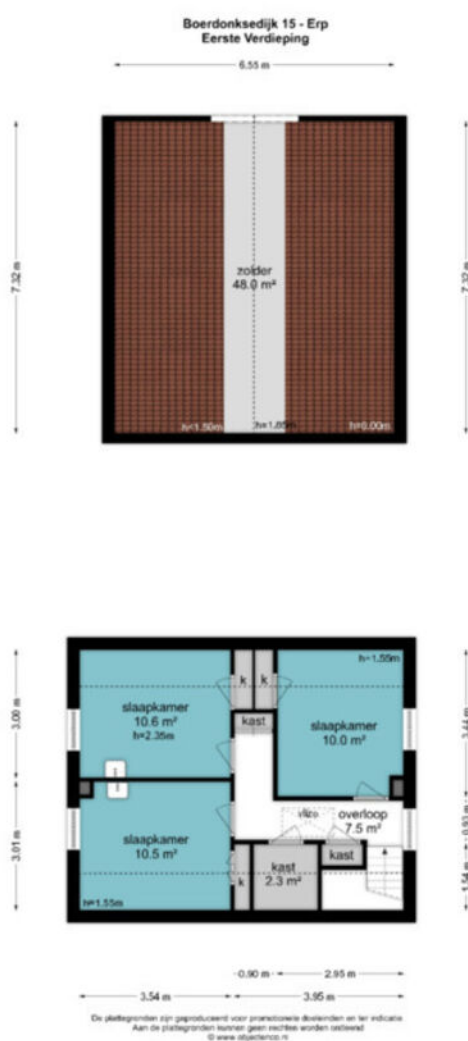




Plattegrond Begane grond

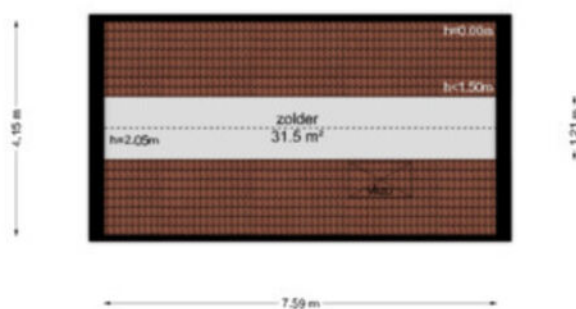


Plattegrond Eerste verdieping



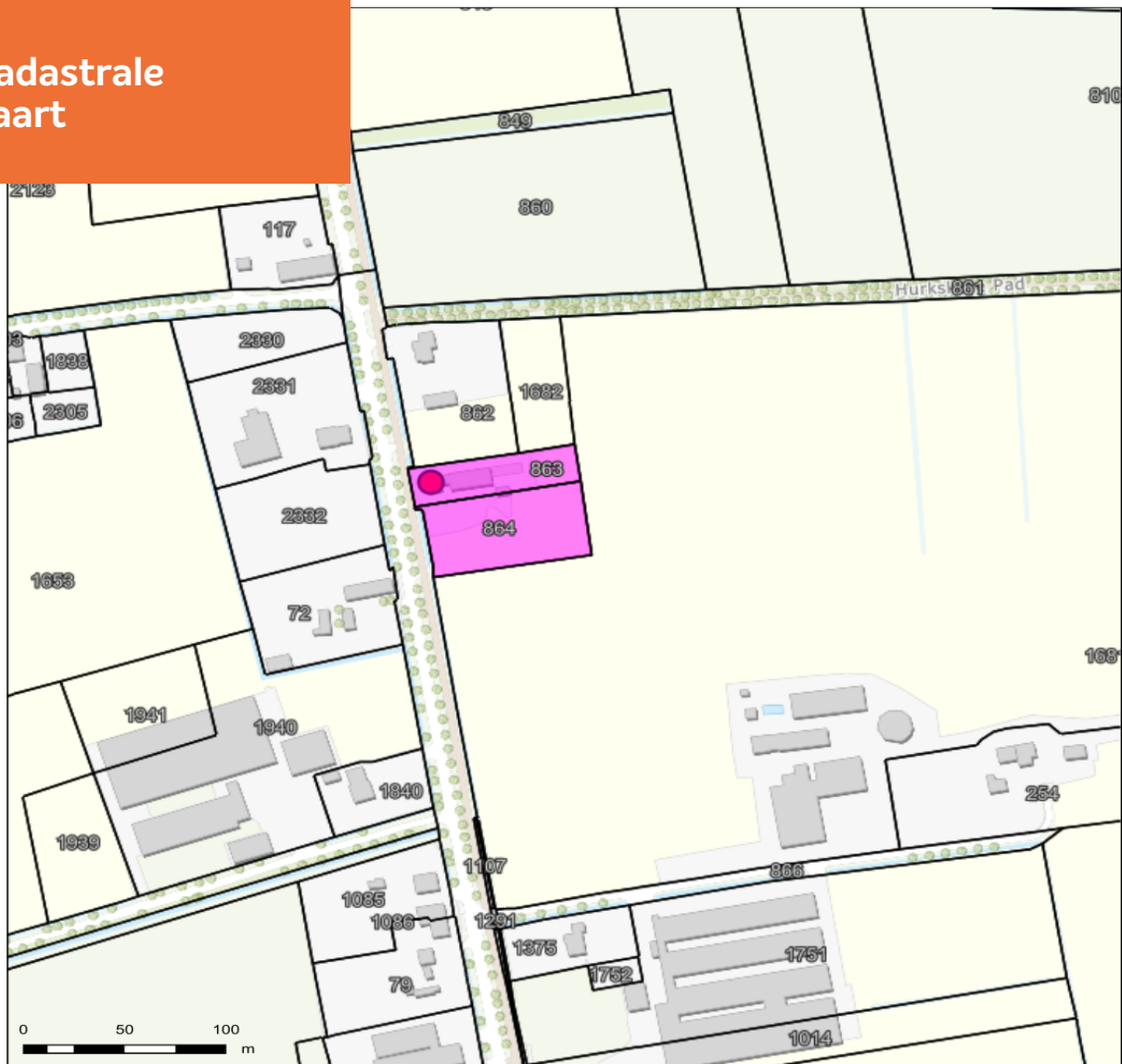
Plattegrond Tweede verdieping

Boerdonksedijk 15 - Erp
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor praktische doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 28-11-2025

Schaal: 1: 2868



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

BOERDONKSEDIJK 15 ERP

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U