



TE KOOP

Kesselse Dijk 23
5398 CA 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:

Eengezinswoning

Woonoppervlakte:

105 m²

Inhoud:

541 m³

Perceeloppervlakte:

720 m²

Aantal kamers:

8

Slaapkamers:

3

**Bouwvorm:**

Bestaande bouw

Type woning:

Halfvrijstaande woning

Energie label:

A

Bouwjaar:

1910

Warm water:

Elektrische boiler eigendom

Ligging:

Aan water, aan rustige weg,
open ligging, aan vaarwater

Tuin:

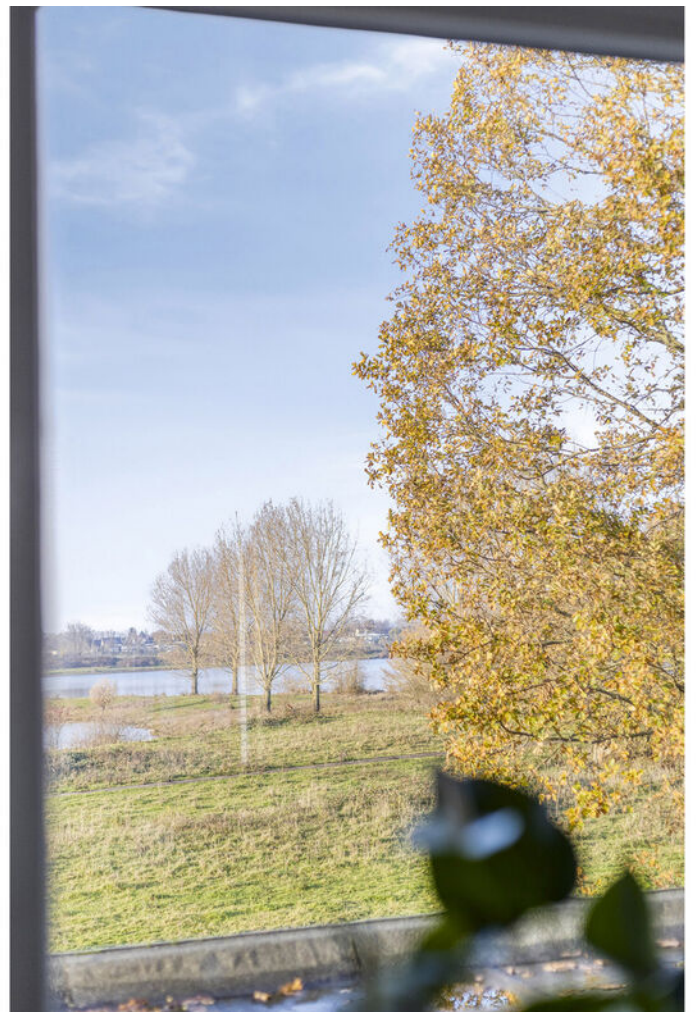
140 m² in eigendom en 580
m² huurgrond Waterschap

Berging:

Vrijstaand hout

Verwarming:

Pelletkachel en
airconditioning



Omschrijving

Kesselse Dijk 23, Maren-Kessel

Kesselse Dijk 23 te Maren-Kessel betreft een halfvrijstaande woning met een karakteristieke ligging in de historische lintbebouwing langs de dijk. De woning is oorspronkelijk gebouwd rond 1910 en ademt daarmee de traditionele dijkhuis-architectuur die zo kenmerkend is voor dit deel van het Maasgebied. De woning is karakteristiek te noemen en biedt een unieke combinatie van sfeer, comfort en bovenal een schitterend uitzicht op zowel de Maas als op de dijk.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 105 m² en staat op een perceel van 140 m². Daarnaast is nog circa 580 m² tuin en weiland bij de woning in gebruik. Deze grond wordt gehuurd van Waterschap Aa en Maas.

De woning heeft een geregistreerd energielabel A. Door recente renovaties is de woning volledig geïsoleerd, de woning beschikt over 7 zonnepanelen met een capaciteit van 380 Wp per stuk, en verwarming geschiedt middels airco-installatie en een pelletkachel.

Indeling:

De begane grond (dijkniveau) vormt het sfeervolle hart van de woning en wordt gekenmerkt door veel licht en een fraai uitzicht op zowel de Maas als de dijk. De woonkamer is ruim opgezet en voorzien van een pelletkachel en airco, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel verblijven is. Aansluitend ligt de open, hoekopgestelde keuken met natuurstenen werkblad en complete inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. De afwerking met PVC-vloer, strak stucwerk en subtiele plintverwarming zorgt voor een verzorgde en hoogwaardige uitstraling.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche, wastafel en toilet en is stijlvol afgewerkt met een gietvloer, betonstuc wanden en een dakraam. Twee slaapkamers zijn voorzien van stucwanden en vloerbedekking, waarbij één kamer uitzicht heeft op de dijk en een andere is voorzien van airconditioning. De derde slaapkamer beschikt over een praktische zeilvloer. Op de overloop is bergruimte aanwezig, waar ook de elektrische boiler (2023) is geplaatst.

De bergzolder is bereikbaar via een luik en afgewerkt met een houten vloer. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen.

Het souterrain biedt verrassend veel ruimte en gebruiksmogelijkheden. Via een portaal met karakteristieke bakovenpartijen bereikt u een multifunctionele ruimte met eenvoudig keukenblok, een bijkeuken met witgoedaansluitingen en een aparte berging. Absolute blikvanger is de (niet verwarmde) royale serre van ruim 25 m² met houten kozijnen, dubbel glas en openslaande deuren, en wederom een prachtig uitzicht op de tuin en de Maas.

Bijgebouwen:

De grote tuin biedt volop ruimte om te ontspannen en te genieten van de groene omgeving en het uitzicht op de Maas. In de tuin staan een houten tuinhuisje, een houten overkapping en een houten tuinschuur (fietsenberging en opslag). De bijgebouwen staan op de huurgrond van het Waterschap.

Energie en Duurzaamheid:

De woning is uitstekend voorbereid op de toekomst en beschikt over een energielabel A, wat duidt op een zeer energiezuinig en comfortabel woonklimaat. De aanwezige zonnepanelen leveren een belangrijk deel van de benodigde elektriciteit, wat niet alleen de maandlasten verlaagt maar ook bijdraagt aan een duurzaam gebruik van de woning. Daarnaast is het huis volledig gasloos, waardoor het aansluit bij de hedendaagse normen voor duurzaam en toekomstbestendig wonen. Deze combinatie van goede isolatie, eigen energieopwekking en een gasloze installatie zorgt voor een solide energetische basis, lage exploitatiekosten en een prettig binnenklimaat, nu én in de jaren die komen.

Omschrijving

Kesselse Dijk 23, Maren-Kessel

Locatie en Omgeving:

Kesselse Dijk 23 ligt op een fraaie, rustige locatie aan de rand van Maren-Kessel, direct langs de Maas. Dit karakteristieke dijkclint wordt gekenmerkt door een afwisseling van woonhuizen, groen en open rivierlandschap. Vanuit de woning wandelt of fietst u zo langs het water, over de dijk en door het omliggende buitengebied, waar rust, ruimte en natuur samenkomen. De directe omgeving voelt dorps en gemoedelijk, met weinig verkeer en veel privacy, terwijl het uitzicht en de nabijheid van de rivier een bijzondere woonkwaliteit geven.

In het dorp zelf zijn de dagelijkse voorzieningen aanwezig, zoals een basisschool, bakkerij, supermarkt in het naastgelegen dorp Lith, en diverse verenigingen op het gebied van sport, cultuur en ontspanning. Maren-Kessel kent een actief verenigingsleven en een hechte gemeenschap, wat het dorp aantrekkelijk maakt voor zowel gezinnen als senioren. Voor uitgebreidere voorzieningen, middelbare scholen, winkels en horeca ligt Oss op korte rijafstand, waar ook een NS-station is met verbindingen richting onder andere 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Regionaal is de ligging bijzonder gunstig. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Uden vlot bereikbaar, net als de A2, A50 en A59 richting Eindhoven, Arnhem en de Randstad. Hierdoor combineert deze locatie het beste van twee werelden: landelijk wonen aan de Maas, met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Unieke Kenmerken:

- Unieke dijkligging aan de Maas
- Karaktervol dijkhuis uit circa 1910
- Volwaardig souterrain met serre
- Licht, uitzicht en meerdere woonlagen
- Energielabel A, gasloos en zonnepanelen
- Dorps én regionaal sterk gelegen

Kortom: een woning met ziel, prachtige ligging en solide toekomstwaarde — een zeldzame combinatie in het Maasgebied.

Wij nodigen u van harte uit om deze prachtige woning met eigen ogen te komen bekijken en de unieke sfeer zelf te ervaren. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden die deze woning u te bieden heeft. We kijken ernaar uit u te ontmoeten!





























































Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/ - + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	- +/ - + ++
4 Vloeren	- +/ - + ++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	+/ - + ++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	2326 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



52,1 %

Plattegrond

Souterrain



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

Plattegrond

begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zihher www.zihher.nl

Plattegrond

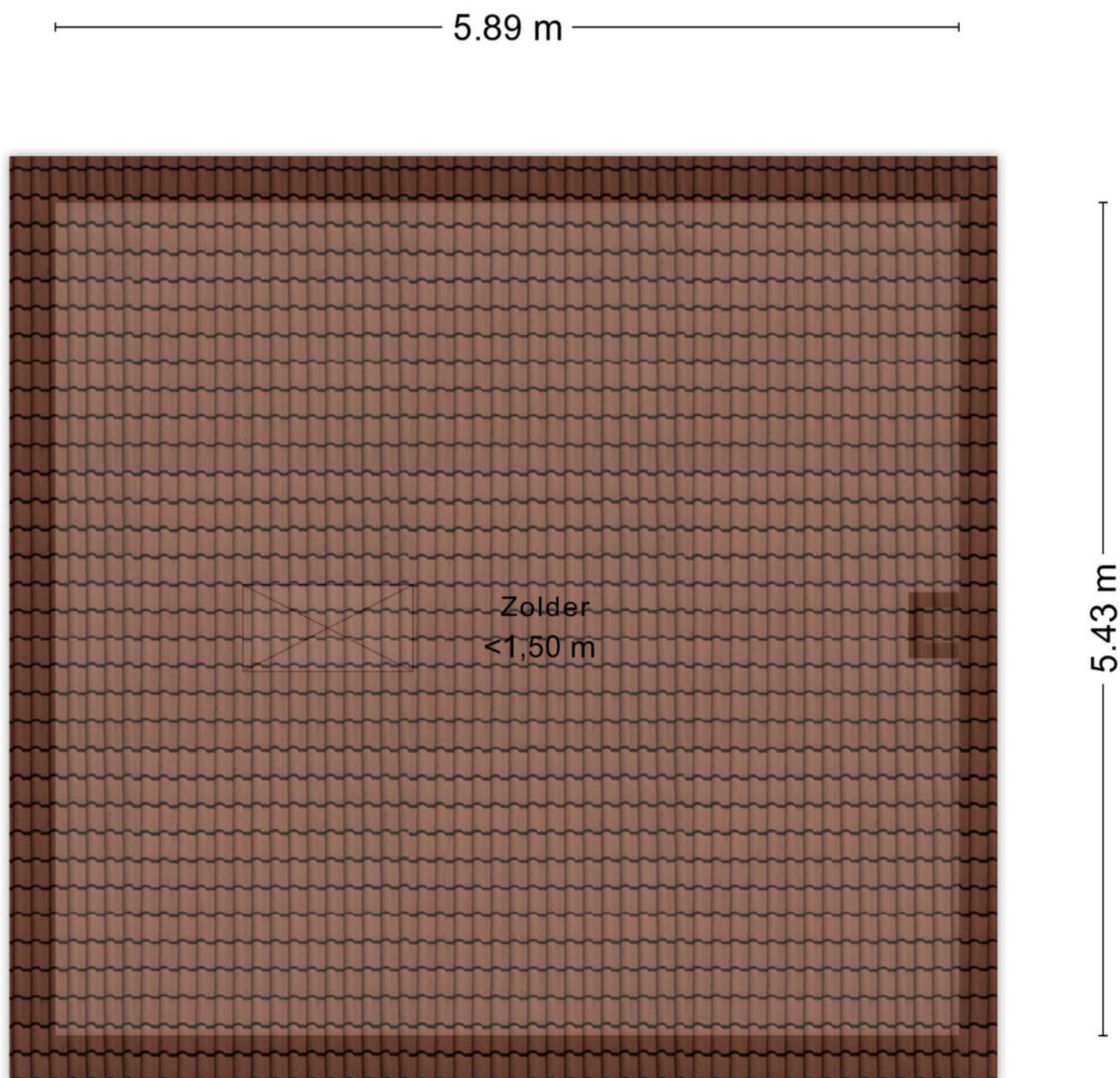
1e verdieping



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

Plattegrond

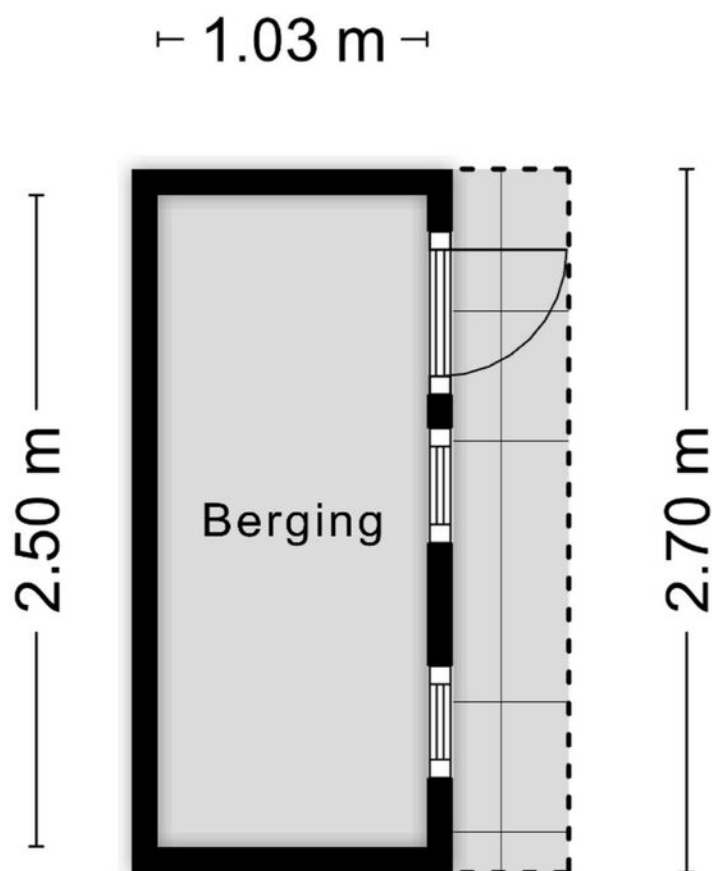
Vliering



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

Plattegrond

Berging

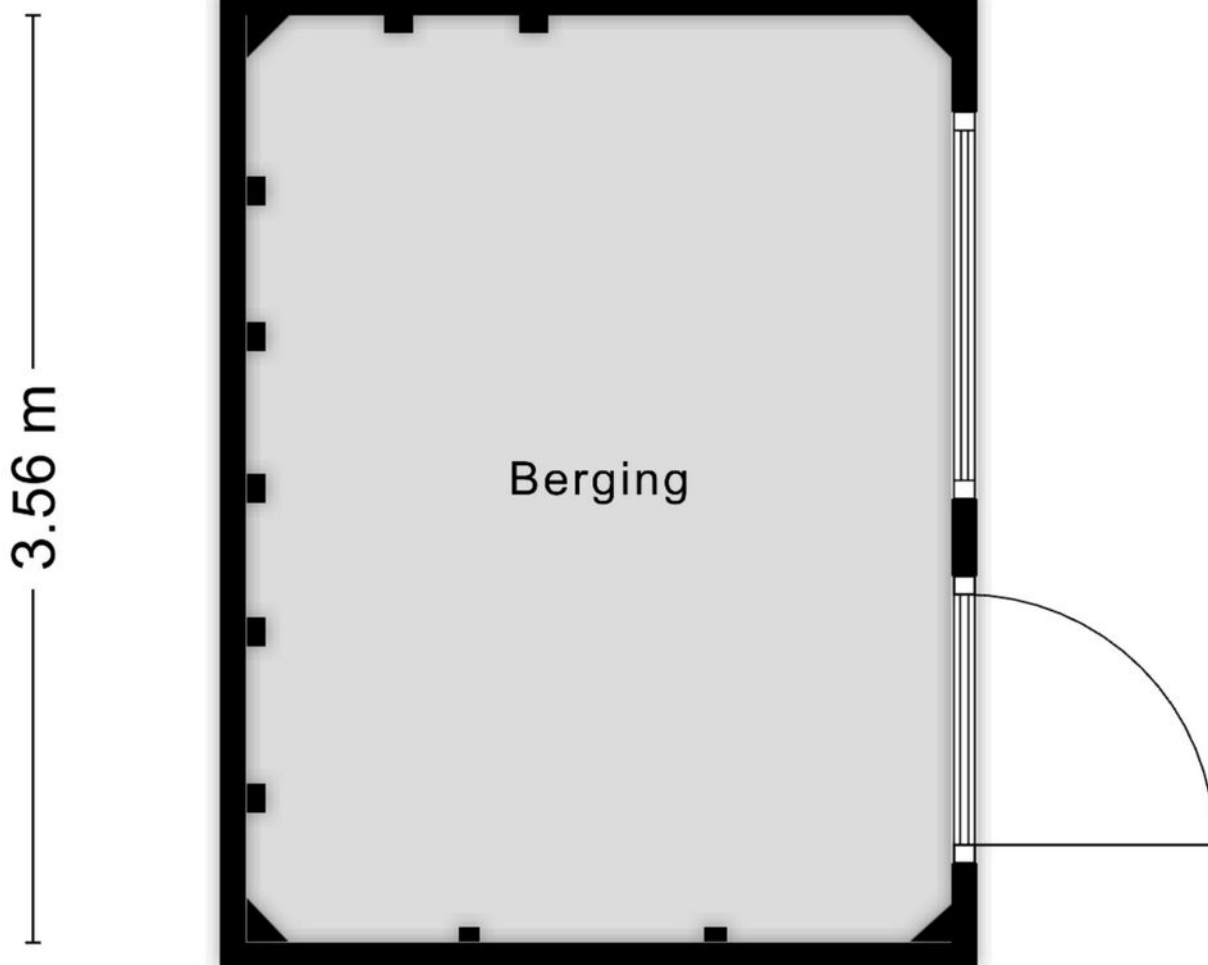


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging

2.71 m

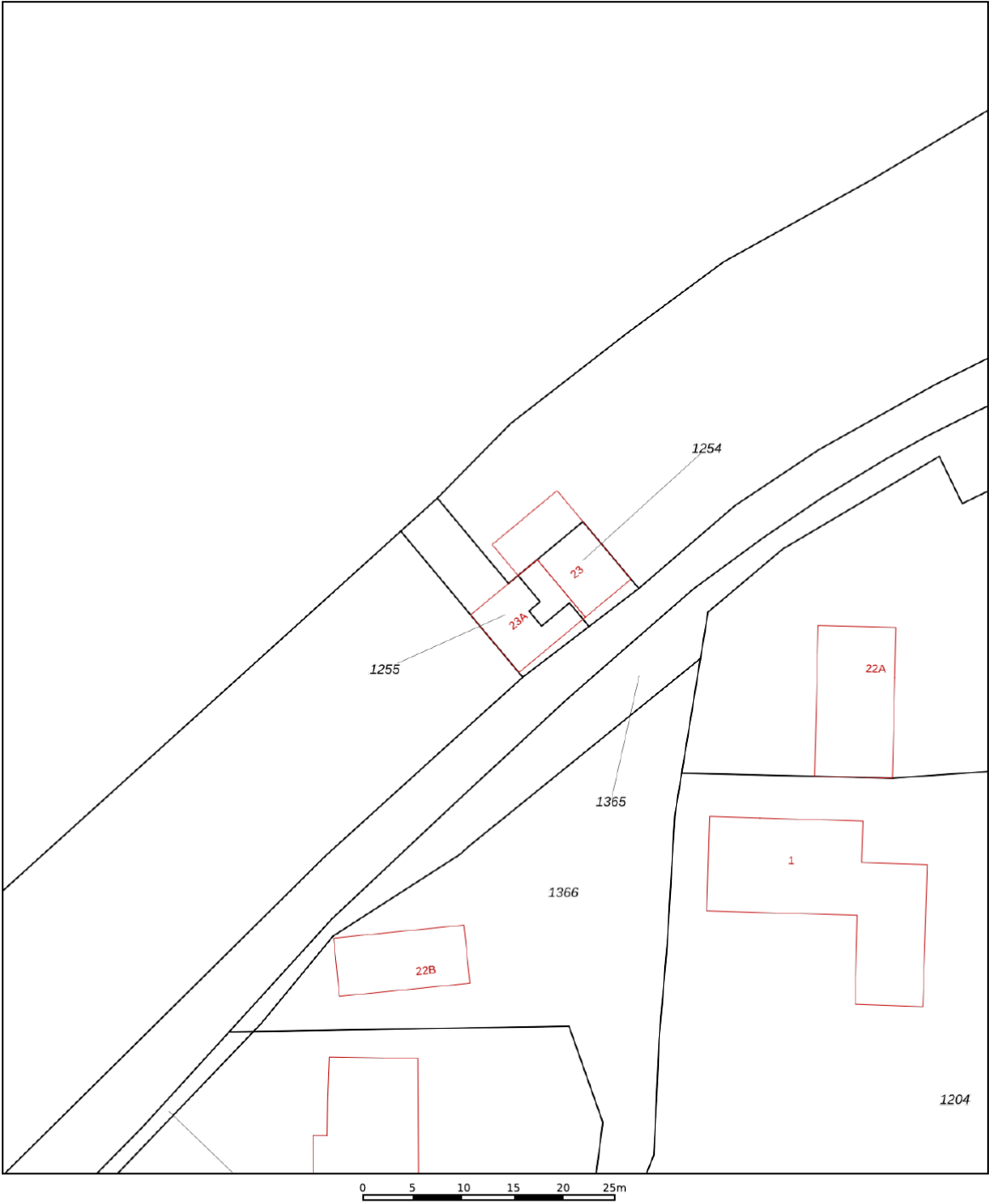


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: LA.ACQ.Verkoop



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alem

Sectie A

Perceel 1255

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 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.

Plattegrond

Groen: eigendom - Geel: huurgrond



[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

