




 van Santvoort
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**



Nu in de
verkoop:

**Eind 11
Riethoven**

Méer interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)



Nu in de verkoop:

**Eind 11
Riethoven**

VRAAGPRIJS

€ 1.295.000,- k.k.



Locatie

Plaats:	Riethoven
Straat:	Eind 11

Bouw

Soort woning:	Woonboerderij
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	


Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	296 m ²
Perceeloppervlakte:	2180 m ²
Woning inhoud:	1145 m ³
Parkeren:	Op eigen terrein

Indeling

Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	5
Aantal woonlagen:	2

Energie

Energielabel:	
Isolatie:	Dak-, muur- & vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, HR glas
Verwarming:	C.v.- ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

Highlights

Stel je voor: wonen in een prachtig gerenoveerde woonboerderij, waar de sfeer van weleer hand in hand gaat met modern comfort. Deze perfect onderhouden langgevelboerderij in Riethoven, met een bouwjaar van omstreeks 1900, is een droom voor iedereen die op zoek is naar ruimte, rust en authenticiteit. Of je nu een groot gezin hebt, van het buitenleven houdt of graag je eigen atelier aan huis wilt, dit huis biedt jou de perfecte leefomgeving. Kom thuis in een woning die gedurende de jaren veelvuldig is gerenoveerd en gerestaureerd, en waar de details spreken van liefde en aandacht.

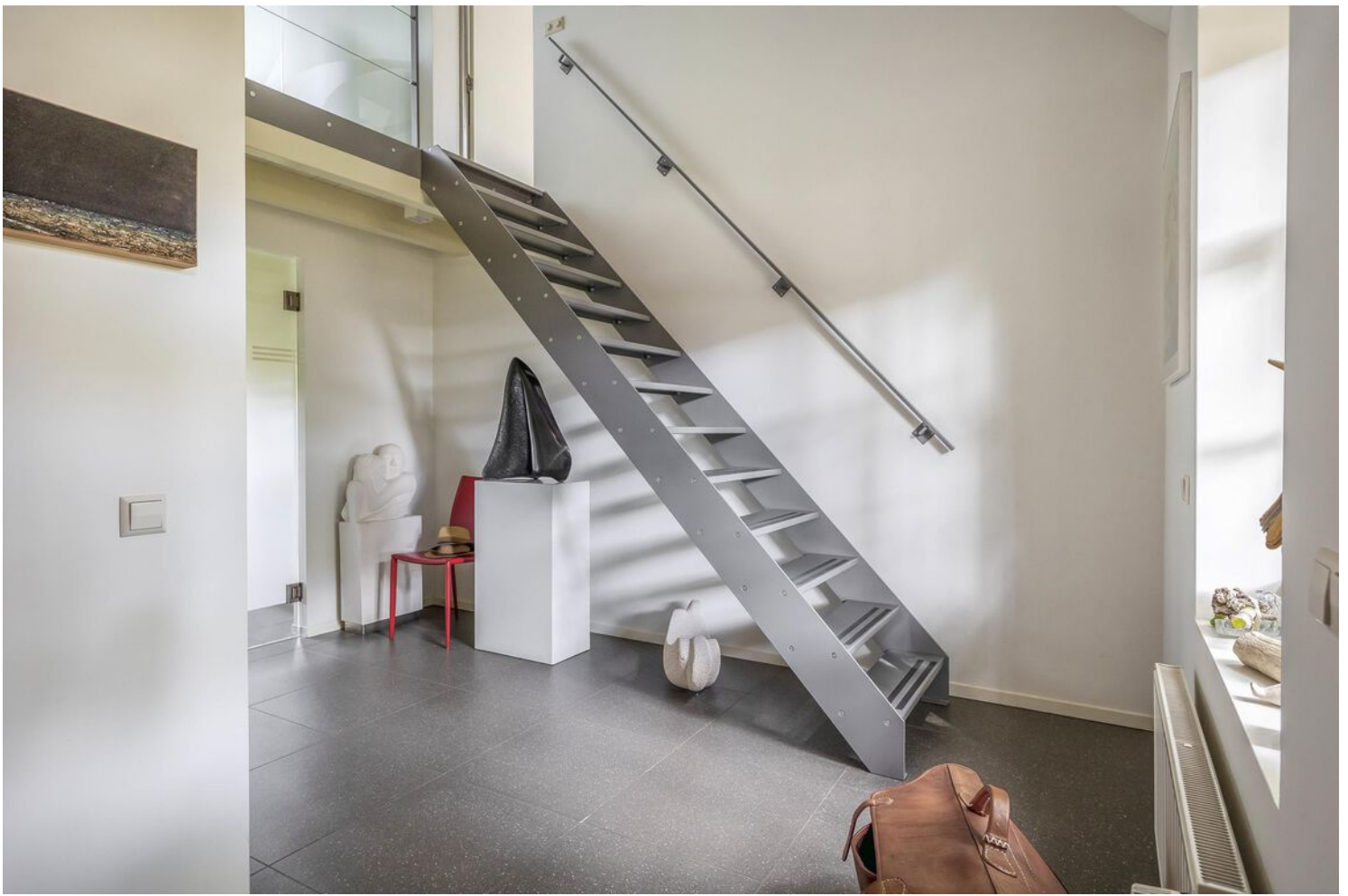




Omschrijving



Bij binnenkomst in de entreehal valt direct de tegelvloer met vloerverwarming op in combinatie met de strakke stukwerk wanden en een stukwerk plafond. Bijzonder in het oog valt het fraai zicht op de eerste verdieping via de vide en trapopgang naar de verdieping. In de hal vind je ook de meterkast met een compleet vernieuwde inrichting, voorzien van een uitgebreide groepenindeling en krachtstroom. Daarnaast bevat de hal het geheel betegeld toilet met wandcloset, fonteintje, urinoir en mechanische afzuiging.





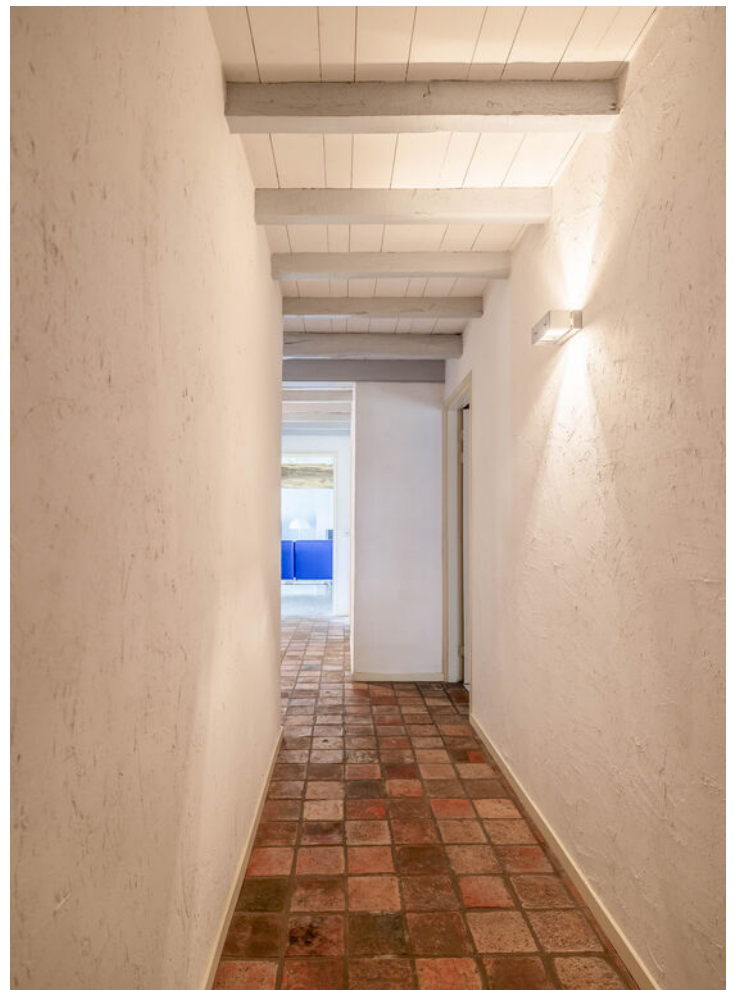
Vanuit de hal stap je de royale leefkeuken aan de linkerzijde van de woning binnen. De keuken is eveneens voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming met stucwerk wanden en een fraai houten balken plafond. In 2011 is de keuken voorzien van een compleet vernieuwde inrichting. Je treft er een kook-/schiereiland met een composiet aanrechtblad, een 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander, afzuigkap en de nodige bergruimte. Een wandopstelling met composiet aanrechtblad is uitgerust met een grootsteen, vaatwasser en een close-in-boiler. Een andere wandopstelling bevat een diepvries, koelkast, oven en stoomoven.

Vanuit de keuken heb je via een loopdeur en dubbele openslaande tuindeuren toegang tot de achtertuin. De sfeer wordt verhoogd door de opgestelde houtkachel en een fraai hoog raam aan de zijgevel met zicht via een glasplaat in de slaapkamer op de eerste verdieping. Ook is er een vaste inbouwkast met de opstelling van de vloerverwarmingsverdeler.

Via dubbele deuren vanuit de keuken bereik je de woonkamer, welke is voorzien van een gladde, gepolijste betonvloer met vloerverwarming. De woonkamer heeft stucwerk wanden en een fraai houten balken plafond met mooie oude eiken liggers. Een groot raam aan de voorzijde en dubbel openslaande tuindeuren aan de achterzijde bieden een mooi zicht in de tuin. Ook hier is een houtkachel opgesteld voor extra warmte en gezelligheid.







Vanuit de woonkamer loop je naar het rechterdeel van de woning, waar een hal (met automatische verlichting) je leidt naar 2 slaapkamers, de 1e badkamer en de garage. Deze hal heeft een oude plavuizen tegelvloer, stucwerk wanden en een oud balken plafond.

Slaapkamer één, aan de achterzijde, heeft vloerbedekking, stucwerk wanden en een balken plafond. De royale tweede slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, is eveneens voorzien van vloerbedekking met stucwerk wanden en een balkenplafond. Deze kamer beschikt over een driedelige ingebouwde kledingkast, een inloopkledingkamer met extra kastenwanden. Deze ruimte is mogelijk als extra slaapkamer in te richten.

De badkamer op de begane grond is deels betegeld en compleet uitgerust met een ligbad, douchecabine met in de muur ingebouwde thermostaatkraan en zijstralers, twee vaste wastafels met mengkranen en een toilet.

Vanuit de gang op de begane grond loop je door naar de inpandige garage. Deze garage is aan de voorzijde toegankelijk via dubbele openslaande houten deuren en is voorzien van verwarming, een uitstortgootsteen en aansluitingen voor de wasapparatuur. Je vindt er tevens de opstelling van de grondwaterpomp en de installatie voor de tuinberegening. De garage beschikt over een krachtstroomaansluiting en diverse persleidingen voor een compressor en heeft een vaste trapopgang naar de 1e verdieping. Een achterdeur biedt toegang tot de achtertuin.







Eerste verdieping

Vanaf de vaste trapopgang in de entreehal bereik je de eerste verdieping van de hoofdwoning. Hier tref je een royale overloop met vloerbedekking, stucwerk wanden en een balkenplafond, met zicht in de hal van de begane grond. Vanaf hier heb je toegang tot twee slaapkamers en de 2e badkamer.

De eerste slaapkamer op deze verdieping, geheel aan de linkerkzijde van de boerderij, is afgewerkt met vloerbedekking, stucwerk wandafwerking en een balken plafond. Deze kamer beschikt over een groot Velux dakvenster aan de achterzijde en heeft een fraai hoog raam wat doorloopt tot in de keuken op de begane grond. Deze ruime slaapkamer heeft tevens een boekennis in de wand verwerkt. Slaapkamer twee, gelegen in het midden van de woning, heeft een vergelijkbare afwerking en drie grote dakvensters die zorgen voor veel lichtinval.

De badkamer op deze verdieping is via een glaswand met glazen deur gescheiden van de overloop. Hier ligt een vinylvloer en de wanden zijn deels betegeld. Een groot Velux dakvenster zorgt hier voor de nodige lichtinval. De badkamer is uitgerust met een wandcloset, vaste wastafel met mengkraan en een douchecabine met thermostaatkraan, die afsluitbaar is via een schuifdeur.







Aansluitend aan deze beide kamers bevindt zich op deze verdieping een tussenkamer, die ook perfect als extra slaapkamer of thuishkantoor gebruikt kan worden. Deze kamer heeft vloerbedekking, gipsplaten plafondbewerking en een groot Velux dakvenster met verduistering.

Daarnaast een grote zolderverdieping, die eventueel vrij in te delen is met extra kamers. Deze royale ruimte is voorzien van drie grote dakvensters (één aan de achterkant, twee aan de voorzijde). Hier is tevens de Nefit c.v. combiketel (bouwjaar 2012) opgesteld. Een vaste trap leidt vanuit deze ruimte tot de garage. De gehele verdieping biedt volop potentieel voor jouw woonwensen en realisatie van extra kamer(s).

Tuin



Achter de woning en aan de zijkanten ligt een prachtig aangelegde tuin. Aan de linkerzijde bevindt zich een mooi royaal stuk met gazon, plantenborders, bestrating van oude gebakken klinkers en diverse beukenhagen. Aan de achterzijde geniet je van een fraai zicht, een grote vijverpartij (met biologische filter), een ruim gazon, plantenborders en volwassen begroeiing. De tuin is goed aangelegd en goed onderhouden. Een dubbele oprit is aanwezig aan de rechterzijde van het pand. De tuin biedt zelfs de mogelijkheid voor het houden van kleine beestjes. Je vindt er ook een stukje tuin met een "de loverslane". Links van de woning ligt een aangelegde jeu-de-boules-baan.





Achter de woning staat een vrijstaand gebouw, het tuinhuis, dit omvat de tuinkamer, atelierruimte en een wijnkelder, geheel in steen opgetrokken en voorzien van een pannendak. De tuinkamer is aan 3 zijden geheel voorzien van glas, waarvan aan de tuinkant schuifdeuren en aan de terraskant met vouwdeuren. Vanuit hier heb je een fraai zicht in de tuin. Deze ruimte is voorzien van een grote schouw met forse houtkachel en beschikt over een elektrische verwarmingslamp. De vloer is voorzien van oude klinkerbestrating.

Het onderdeel van dit bijgebouw dat als atelierruimte in gebruik is, heeft een betonvloer, twee dakvensters aan de achterzijde en tevens aan 3 zijden ramen en een uitstortgootsteen met koudwateraansluiting. Vanuit hier heb je via een vaste trap nog toegang tot een zolderruimte met een groot Velux dakvenster en de nodige bergruimte. De atelierruimte beschikt bovendien over een manshoge wijnkelder, toegankelijk via een luik met vaste trap. De atelierruimte is tevens voorzien van een gasgevelkachel.





Rechts van de boerderij tref je een tweede, groot bijgebouw in verschillende segmenten: een vrijstaande, dubbele garage met berging. Deze is via een dubbele openslaande poort vanuit de oprit aan de voorzijde toegankelijk en biedt parkeerruimte voor 2 auto's. Het bijgebouw bestaat uit twee garagedelen, voorzien van tweemaal dubbele openslaande deuren, twee grote dakvensters, een betonvloer en elektravoorziening. Het betreft een fraaie houten schuur met oude houten spanten, voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie en een opgestelde houtkachel.

Het meest rechtse gedeelte van dit bijgebouw betreft nog een berging. Dit bergdeel is ook via dubbele openslaande deuren aan de voorzijde toegankelijk en eveneens voorzien van een betonvloer en elektra. Rechts van de schuur is er nog een houtopslag.





- Het exacte bouwjaar van de boerderij is niet helemaal bekend, mogelijk ouder dan omstreeks 1900.
- Gebruiksoppervlakte wonen bijna 300 m².
- Het geheel is gelegen op een royaal perceel van 2.180 m².
- Dit betreft een perfect onderhouden woonboerderij (langgevelboerderij).
- De woning is voorzien van spouwmuurisolatie (nieuwe binnenmuren), dakisolatie en deels vloerisolatie (in het linker deel van de woning).
- Ook de vloer van de zolderruimte is voorzien van isolatie, evenals het afgetopte plafond in deze ruimte.
- Het geheel is voorzien van houten kozijnwerk. Dit is gedeeltelijk met dubbele beglazing (HR+ glas), hoewel enkele plaatsen nog enkele beglazing hebben.
- Het dak is deels riet gedekt en deels pannen gedekt.
- Alle Velux dakvensters op de verdieping zijn voorzien van verduistering.
- De gehele tuin is voorzien van een computergestuurde beregeningsinstallatie via een grondwaterput.
- Het verkeert in een goede staat van onderhoud, waarbij het laatste groot onderhoud aan het riet ongeveer drie tot vier jaar geleden is gepleegd.
- Alle gevels verkeren in goede staat van onderhoud en gedurende de jaren is de woning op veel plaatsen gerenoveerd en gerestaureerd.
- Splitsing van de woonboerderij is (onder voorwaarden) mogelijk. Voor meer info verwijzen wij naar de Gemeente of het bestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl
- Op het gehele perceel rust een woonbestemming met nabij gelegen, toekomstige woongebieden.
- Het betreft hier een prachtige, deel riet- en pannengedekte woonboerderij, gelegen op een fantastische, landelijke locatie net buiten het dorp. De woning is in het buitengebied van Riethoven gelegen met uitvalswegen richting Valkenswaard en Veldhoven op korte afstand.
- Voor verdere informatie of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen



Plattegronden

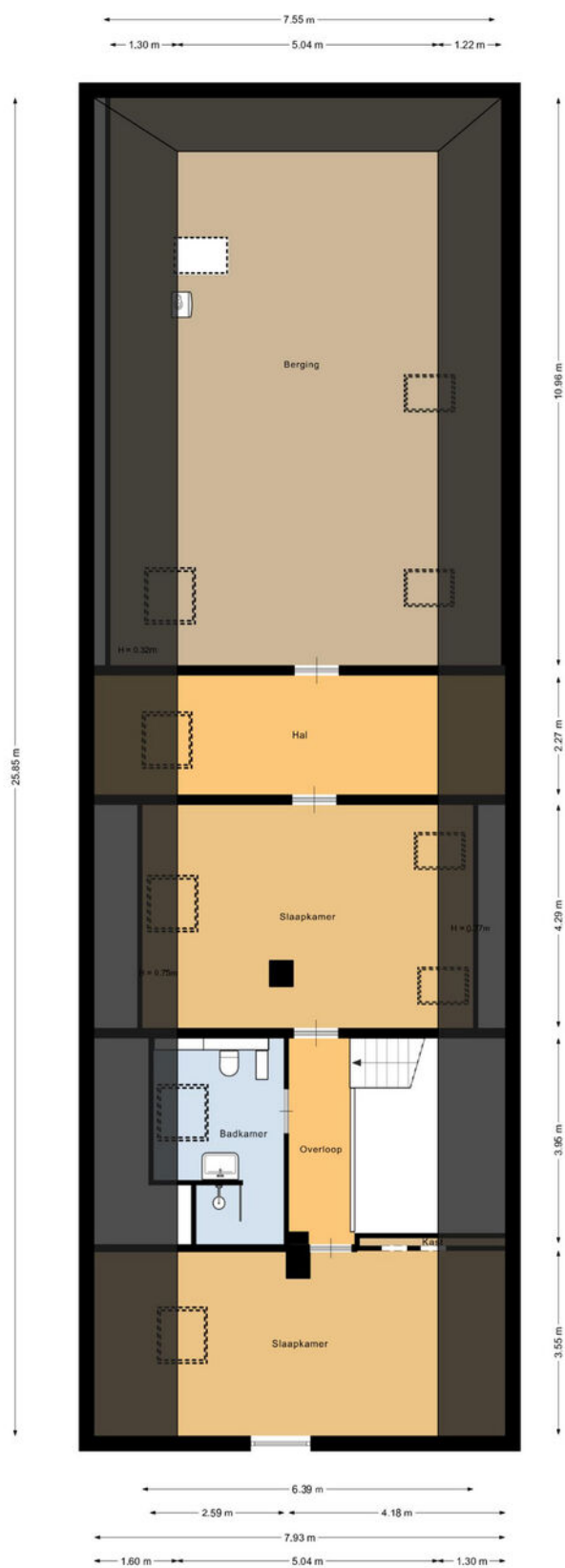
Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

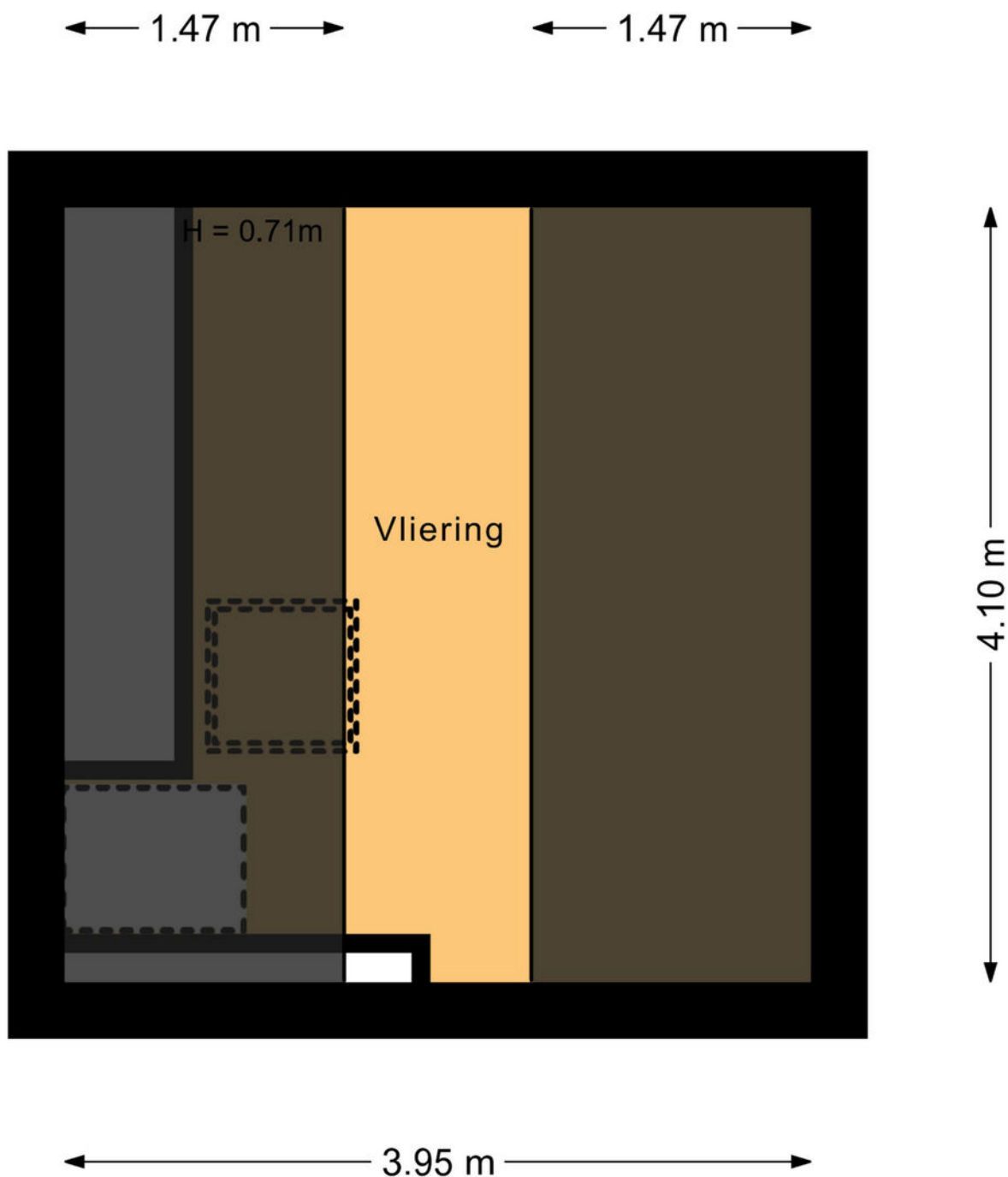
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

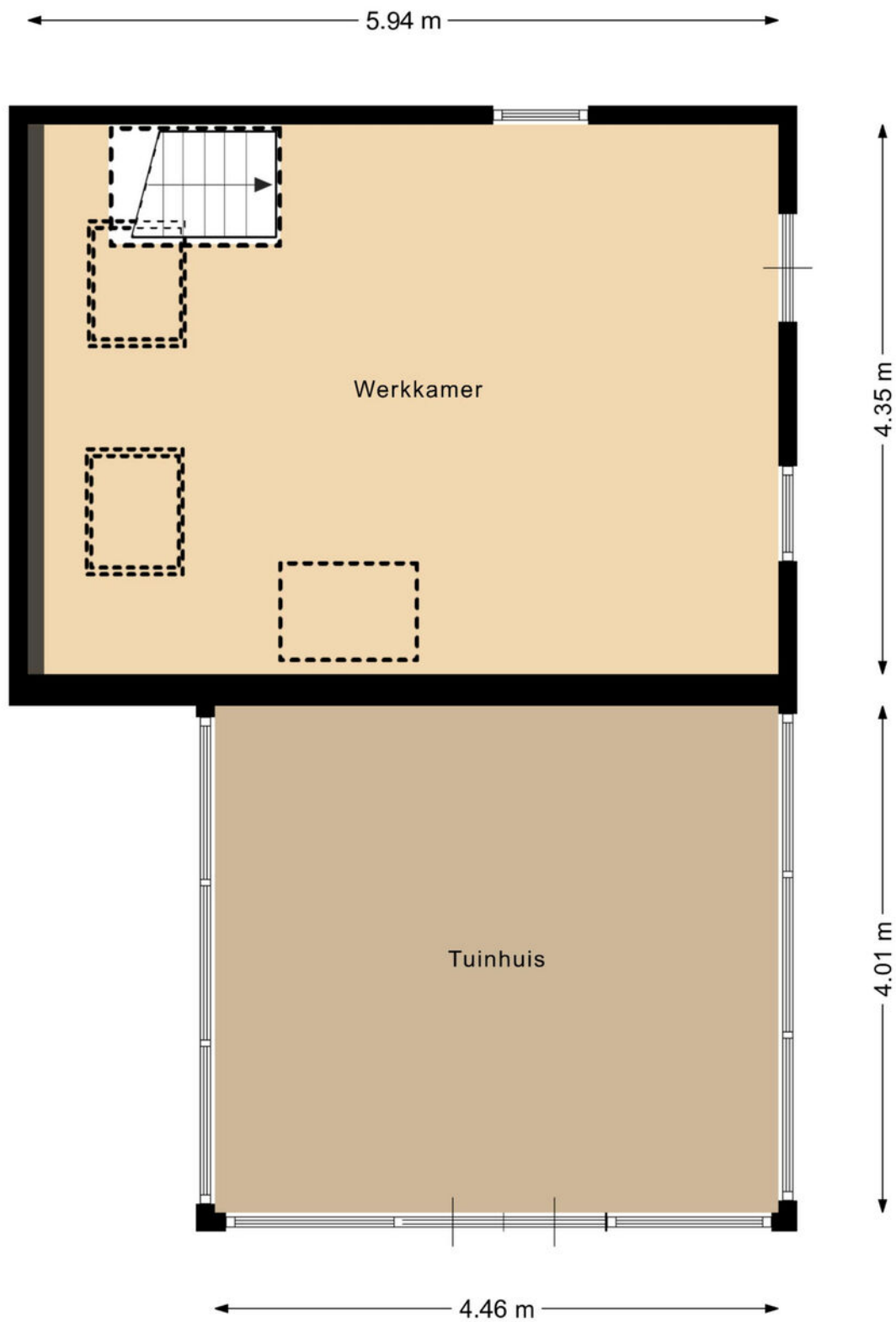
Zolder



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

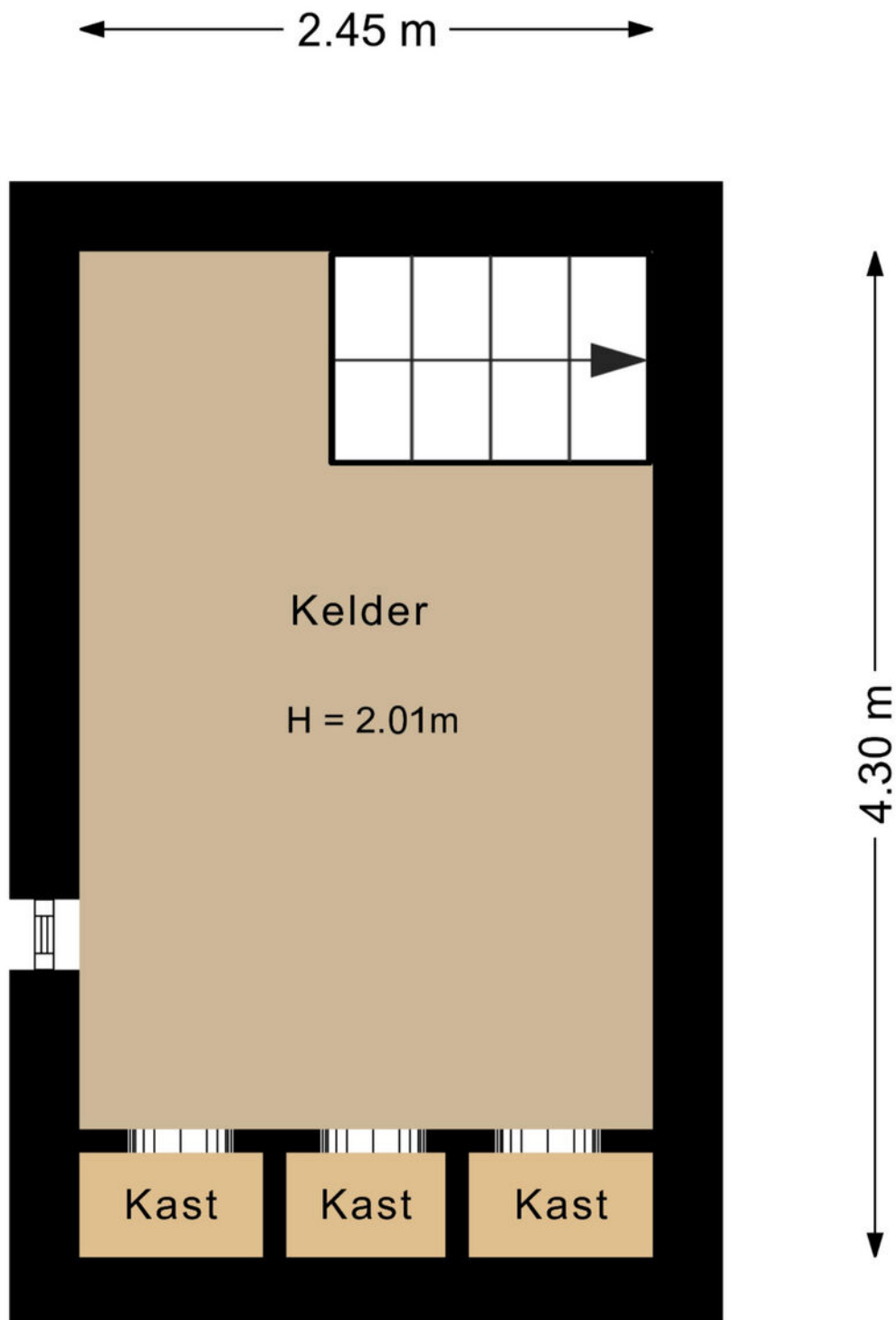
Tuinhuís



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

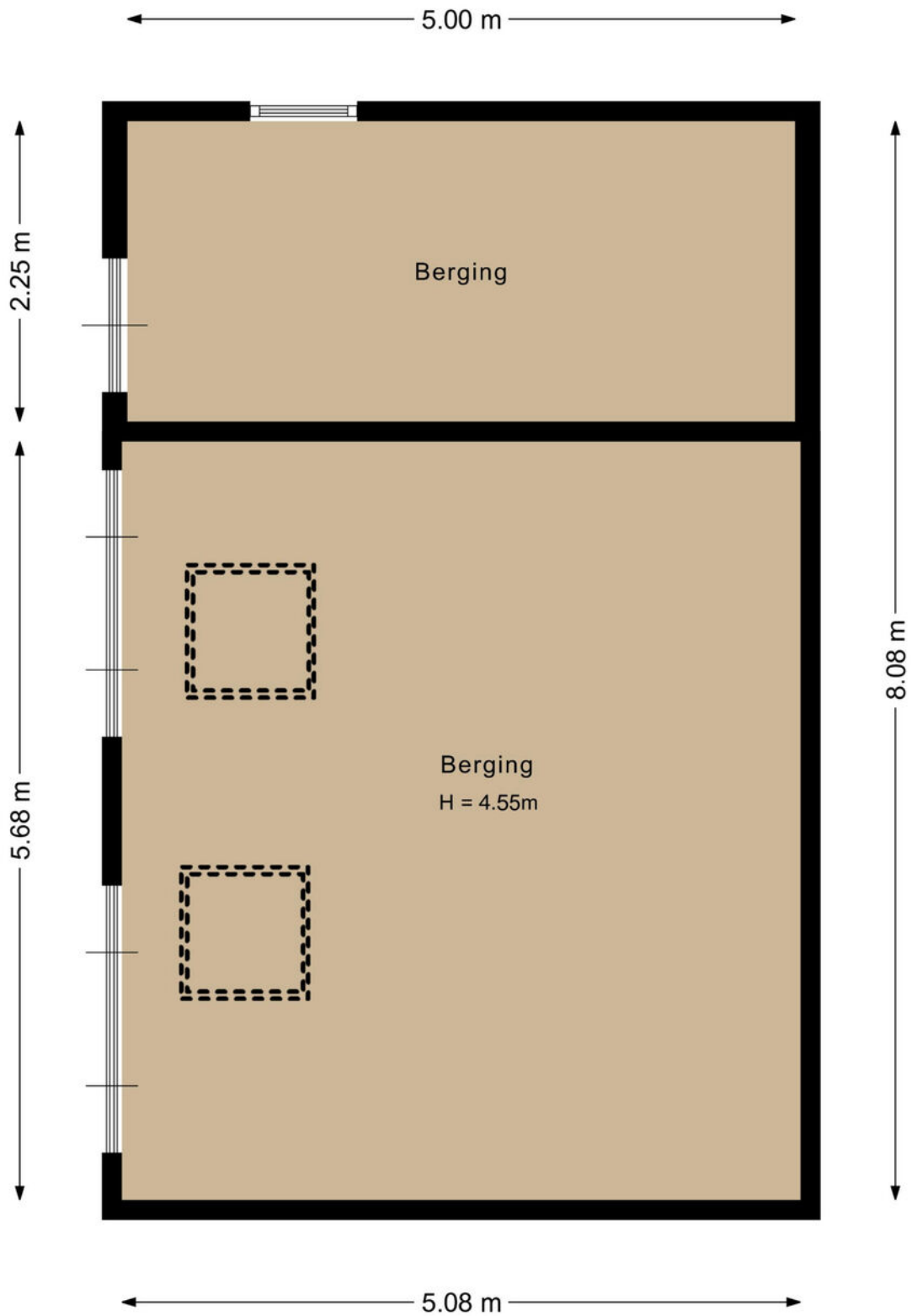
Wijnkelder



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

Bijgebouw



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Riethoven	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025.
De bezonder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Maak **Kennis** met het **team!**

Eric Hoeks
Office Manager



Anouk Verkuijlen
Commercieel medewerker
binnendienst



Makelaar aan het woord:

"Makelaar zijn is mijn passie. Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke levensbeslissing. Als makelaar deel uitmaken van dit proces blijft bijzonder. Mijn ervaring leert: het gaat om meer dan een woning vinden; het gaat om het juiste thuis vinden. De persoonlijke aanpak die we hebben bij van Santvoort, die maakt voor mij het verschil."

Robbert Diender,

Van Santvoort Makelaars, Eersel

Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSP LICHT

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheeken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.



**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning?**

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Eersel

Nieuwstraat 62 • 5521 CD Eersel • +31 (0)497 51 3393

info@eersel.vansantvoort.nl

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eindhoven

Torenallee 65
5617 BB Eindhoven
+31 (0)40 269 2530
info@eindhoven.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond
+31 (0)492 52 5552
info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Nuenen

Berg 2 - 4
5671 CC Nuenen
+31 (0)40 283 3708
info@nuenen.vansantvoort.nl

Vestiging Deurne

de Wever 7
5751 KT Deurne
+31 (0)493 32 2111
info@deurne.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)