



HERPEN | Heiweg 3

Bato Makelaars Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl

www.batomakelaars.nl

Welkom

Welkom bij Bato Makelaars, makelaars met een eigen, actieve benadering

Met onze kantoren in Oss en 's-Hertogenbosch zijn we sterk regionaal georiënteerd. Ons deskundig, enthousiast en gemotiveerd team staat graag voor u klaar. Ons hoogste doel? Úw tevredenheid!

Meer informatie over deze woning?

Middels deze brochure geven wij u graag een eerste indruk van deze woning. Wilt u een nog beter beeld én gevoel krijgen? Neem dan een kijkje via de video op www.funda.nl of op onze website www.Batomakelaars.nl. Doormiddel van de video maakt u een schitterende virtuele wandeling door de woning, heerlijk relaxed vanuit uw luie stoel. Een nog completer beeld is te verkrijgen met de 360 foto's.



Uiteraard kunt u vervolgens een afspraak tot bezichtiging plannen. Tijdens de bezichtiging vertellen wij u graag alle bijzonderheden van deze woning. Natuurlijk nemen wij bij deze afspraak ook de lijst van zaken en het NVM inlichtingenformulier (hierin staan alle bijzonderheden rondom de woning vermeld) voor u mee.

'Like Bato'

Via onze Facebookpagina, Twitter en Instagram houden we u op de hoogte van de woningen in de verkoop/verhuur, nieuws en acties. Daarnaast hebben wij onze 'Bato app.' ; bijzonder handig en makkelijk als u op zoek bent naar uw droomwoning en als eerste alle informatie wenst te ontvangen! Vragen over het kopen of verhuren van een woning? Een taxatie van de door u gekochte woning? Verkoop van uw eigen woning of kijken wat uw financiële mogelijkheden zijn? Loopt u gerust eens bij ons binnen of neem telefonisch en/of middels e-mail contact met ons op.

Tot slot

Het verkopen van een huis is voor iedere verkoper een spannende gebeurtenis, waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij van Bato Makelaars stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na een bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen.

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1968
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	1072 m ³
Woonoppervlakte:	211 m ²
Perceeloppervlakte:	5245 m ²
Overige inpandige ruimte:	79 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	15 m ²
Externe bergruimte:	43 m ²
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie

Omschrijving

Aan een rustige straat staat deze fors uitgebouwde vrijstaande woning met diverse bijgebouwen en een volledig vrij gelegen, parkachtige achtertuin met natuurvijver. De perceeloppervlakte bedraagt maar liefst 5245 m²!

De woning is gebouwd in 1968 en deed oorspronkelijk dienst als woonhuis met een aangrenzende paardenstal. Door de samenvoeging van beide gebouwen is een royaal en comfortabel woonhuis ontstaan, ideaal voor een groter gezin! De afgelopen jaren hebben de huidige bewoners geïnvesteerd in het verduurzamen van de woning. Zo wordt het huis gasloos verwarmd met lucht-luchtwarmtepompen, elektrische vloerverwarming en een gietijzeren houtkachel. Daarnaast zijn er maar liefst 30 zonnepanelen geplaatst, is het dak geïsoleerd en is er HR++ beglazing toegepast. Goed om te weten: het huidige energielabel C is afgegeven vóór de plaatsing van de zonnepanelen.

De woning ligt aan de rand van de bebouwde kom en biedt aan de voorzijde een vrij uitzicht. Aan de achterzijde geniet je van optimale privacy dankzij de indrukwekkende achtertuin van circa 95 meter diep. Deze parkachtig aangelegde tuin beschikt over meerdere bijgebouwen, een grote natuurvijver en diverse kweekvijvers. Het is een plek waar je niet alleen kunt ontspannen, maar zelfs een wandeling kunt maken. Hoe bijzonder is dat? Wandelen in je eigen tuin!

Het dorp Herpen heeft een rijk verenigingsleven en diverse sportverenigingen waaronder voetbal en tennis. Daarnaast bestaat de 'Open Club Herpen'. Dit is een samenwerking tussen diverse verenigingen die, met steun van de gemeente Oss, een plek creëren waar iedereen in Herpen kan sporten, bewegen en elkaar ontmoeten. De voorzieningen van de dorpskern zijn op nog geen 5 minuten fietsen gelegen. Hier vind je diverse winkels waaronder een supermarkt (op ongeveer 950 meter afstand), kinderopvang en basisschool. De snelweg A50 is met ongeveer 10 minuten autorijden bereikbaar. Van daaruit heb je een snelle verbinding richting Arnhem-Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

INDELING

Natuurlijk kun je de woning betreden via de deur in de voorgevel. Je komt dan in een kleine hal met de meterkast en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De huidige bewoners gebruiken eigenlijk altijd de zij-entree. Als je de woning via deze entree binnen gaat, kom je in een ruime hal die tevens dienst doet als bijkeuken. In de daar aangebrachte vaste kasten kun je de nodige spullen opbergen én de jassen ophangen. Ook vind je hier het luik met de vlizotrap naar de zolder.

Via deze ruimte kom je in een tussenhal met de wasruimte, vaste kastruimte en de toegangsdeur naar de woonkeuken.

De woonkeuken is voorzien van een moderne, hoekopgestelde keukeninrichting (2024) met een luxe werkblad, een porseleinen spoelbak en een ingebouwde Bora kooplaf met geïntegreerde afzuiging (met plasmafilter), combi-magnetron én combi-oven, quooker (kokend waterkraan), vaatwasmachine, koelkast en vriezer. De wanden en het plafond zijn strak afgewerkt met stucwerk en de ingebouwde plafondspots zijn dimbaar gemaakt. Verder is elektrische vloerverwarming (met eigen thermostaat) toegepast. Comfortabel!

Het grote raam in de voorgevel biedt én de nodige lichtinval én een mooi zicht op de voortuin en de woonomgeving.

Via de woonkeuken bereik je de woonkamer. Net als in de keuken zijn ook hier de wanden en het plafond strak en glad afgewerkt. De vloer is voorzien van sfeervolle houten vloerdelen (Robinia). De woonkamer wordt verwarmd door zowel een gietijzeren houtkachel (Dru) als een lucht-lucht warmtepomp (die bovendien ook kan koelen). Openslaande deuren bieden direct toegang tot de zijtuin.

Via de woonkamer kom je in een tussenhal met daar de toiletruimte en de toegangsdeuren naar de 2 slaapkamers en de multifunctionele ruimte.

Slaapkamer I, de huidige hoofdslaapkamer, is riant van opzet en ruim 20 m² groot. Ook hier zijn de mooie houten vloerdelen toegepast. Via deze kamer kom je in een tussenkamer. Deze kamer kan uitstekend dienst doen als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer, temeer daar deze kamer de beschikking heeft over een deur naar buiten (de zijtuin rechts van de woning). Via deze ruimte is een riante walk-in-closet te bereiken én heb je toegang tot de badkamer.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de linkerzijde van de woning en beschikt eveneens over een eigen toegangsdeur naar de tuin. Hierdoor is ook deze ruimte uitstekend geschikt als praktijk- of werkkamer. Bezoekers kunnen de kamer namelijk rechtstreeks betreden, zonder door de privéruimtes van de woning te hoeven gaan.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale, multifunctionele ruimte. Dankzij de ruime afmetingen, de dubbele toegangsdeuren en de prettige lichtinval is dit een plek met tal van gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een tweede woonkamer, een sfeervolle tuinkamer, een comfortabele logeerkamer, een chillruimte voor de kinderen, een praktische kantoor- of praktijkruimte, een gezellige feestruimte of een andere invulling die past bij jouw woonwensen.

De badkamer is bereikbaar via zowel de multifunctionele ruimte als de tussenkamer, is royaal van opzet en is voorzien van een ligbad, een inloofdouche, een badkamermeubel met dubbele wastafel en een infrarood saunacabine. Verder hangt hier de elektrische boiler ten behoeve van het warm water in de badkamer.

EERSTE VERDIEPING

(houten constructievloer)

Via een vaste trap in de multifunctionele ruimte bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop, een werkruimte en een hobby-/opslagruimte. Met enkele aanpassingen, zoals het plaatsen van dakramen, is het goed mogelijk om op deze verdieping twee volwaardige slaapkamers te realiseren. Daarmee biedt deze etage nog volop mogelijkheden om de woning verder naar wens in te delen.

ZOLDER

Via een luik vanuit de bijkeuken is de royale zolder boven het eerste gedeelte van de woning bereikbaar. Een ideale ruimte voor het opbergen van spulletjes die je niet dagelijks nodig hebt.

OVERKAPPING, TUIN, BIJGEBOUWEN, NATUURVIJVER

Grenzend aan de multifunctionele ruimte bevindt zich een overkapping: een fijne plek om ook op minder zonnige dagen comfortabel en beschermt buiten te zitten. Vanuit de overkapping heb je direct toegang tot de achtertuin.

De tuin is rondom de woning gelegen, laat zich moeilijk beschrijven maar is in één woord samen te vatten: parkachtig. De foto's bij deze presentatie spreken denken wij voor zich! Met terrassen, gevarieerde beplanting, hoge bomen, diverse vijverpartijen, (verstop-)hoekjes en wandelpaden biedt deze tuin aan ieder wat wils: dieren vinden er een beschutte leefomgeving en kinderen kunnen er heerlijk spelen. Door de diepte van de tuin is privacy gegarandeerd. Het is een tuin die ieder seizoen opnieuw verrast!

In de tuin staan diverse bijgebouwen: van opslagruimten tot een plantenkas van ongeveer 40 m², een overkapping voor het stallen van een aanhangwagen en een hobbyruimte. Deze ruimte meet ongeveer 27 m² en heeft een eigen toegangsdeur. Dat maakt dat dit bijgebouw geschikt is (te maken) voor meerdere gebruiksdoeleinden waaronder bijvoorbeeld een gastenverblijf, praktijk, mantel(zorg)woning of B&B.

De tuin/het omliggende perceel is dus niet alleen mooi om te zien, maar biedt ook volop mogelijkheden voor hobby, werk of het houden van dieren.

Op het achterste gedeelte van de tuin is een schitterende natuurvijver aanwezig. Een natuurvijver is een vijver die op een natuurlijke manier in balans blijft. Waterplanten zuiveren het water en bieden tegelijkertijd een leefomgeving voor verschillende dieren zoals libellen, kikkers, padden, salamanders en vogels. Door de beplanting en het leven rondom de vijver is het een vijver die gedurende de seizoenen steeds een andere uitstraling heeft.

In de zijtuin bevinden zich 5 kleinere vijvers en helemaal achterin de tuin is een 6e vijver aanwezig. Deze vijvers vullen zich met regenwater en hebben ook geen pomp. Deze vijvers zijn er voor de dieren maar ook voor het kweken van slakken en waterplanten voor de grote natuurvijver.

In de tuin is een automatische beregeningsinstallatie aangelegd.

PARKEREN

Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.

BENIEUWD?

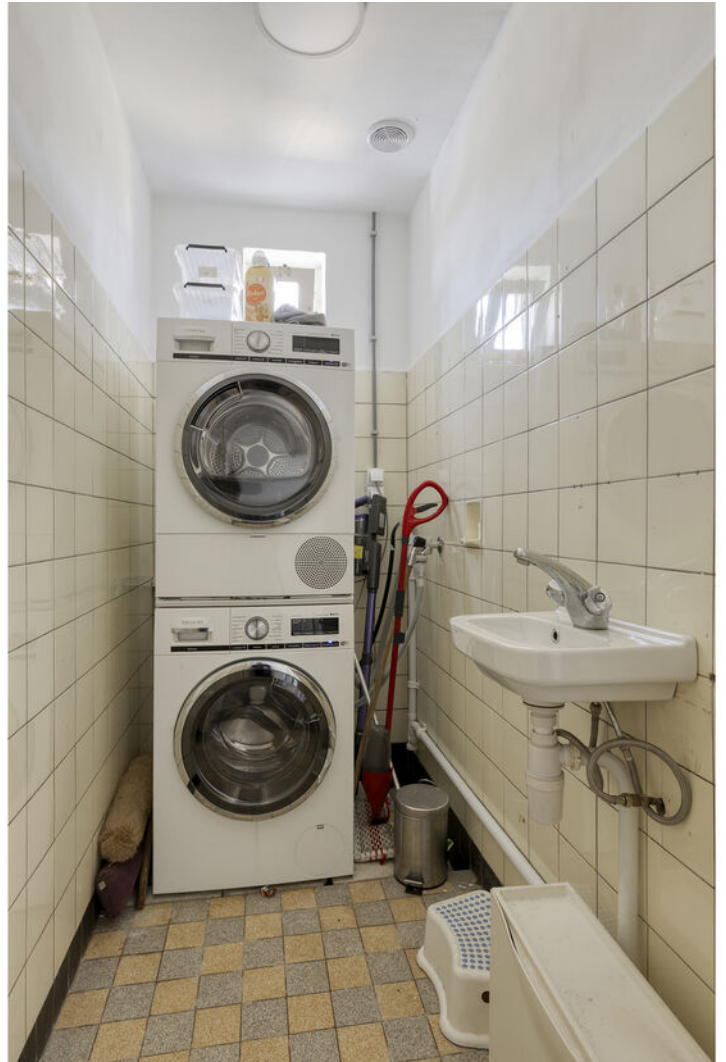
Wij kunnen ons voorstellen dat je na het zien van de foto's en het lezen van de presentatietekst nieuwsgierig bent geworden naar alles wat deze unieke woning jou te bieden heeft. Wil je meer informatie of een keertje binnen kijken? Bel of mail ons dan gerust. We nemen graag de tijd om je in alle rust de woning en het omliggende terrein te laten zien en je meer te vertellen over de bijzonderheden.

Tot slot:

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Graag tot ziens.





































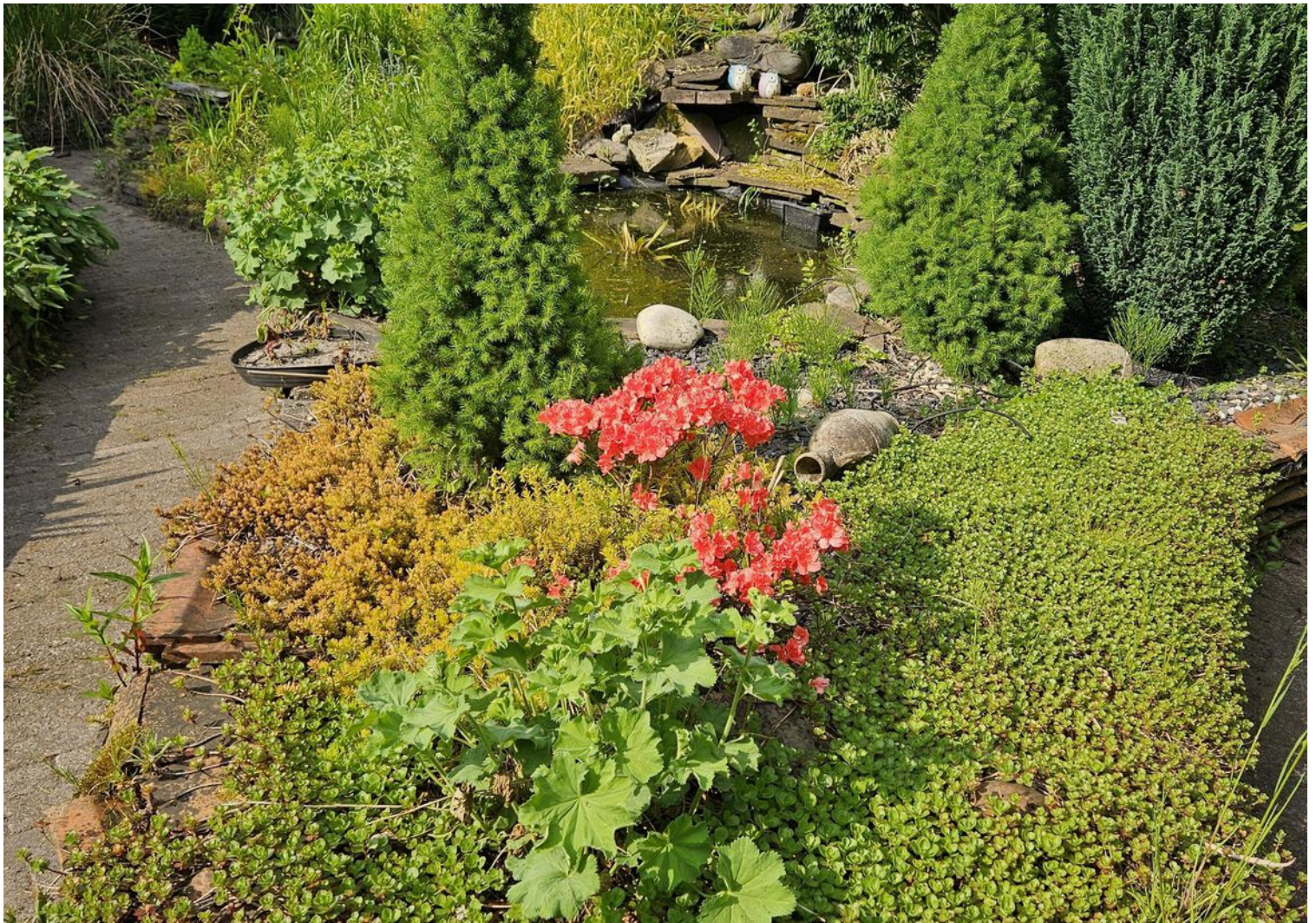




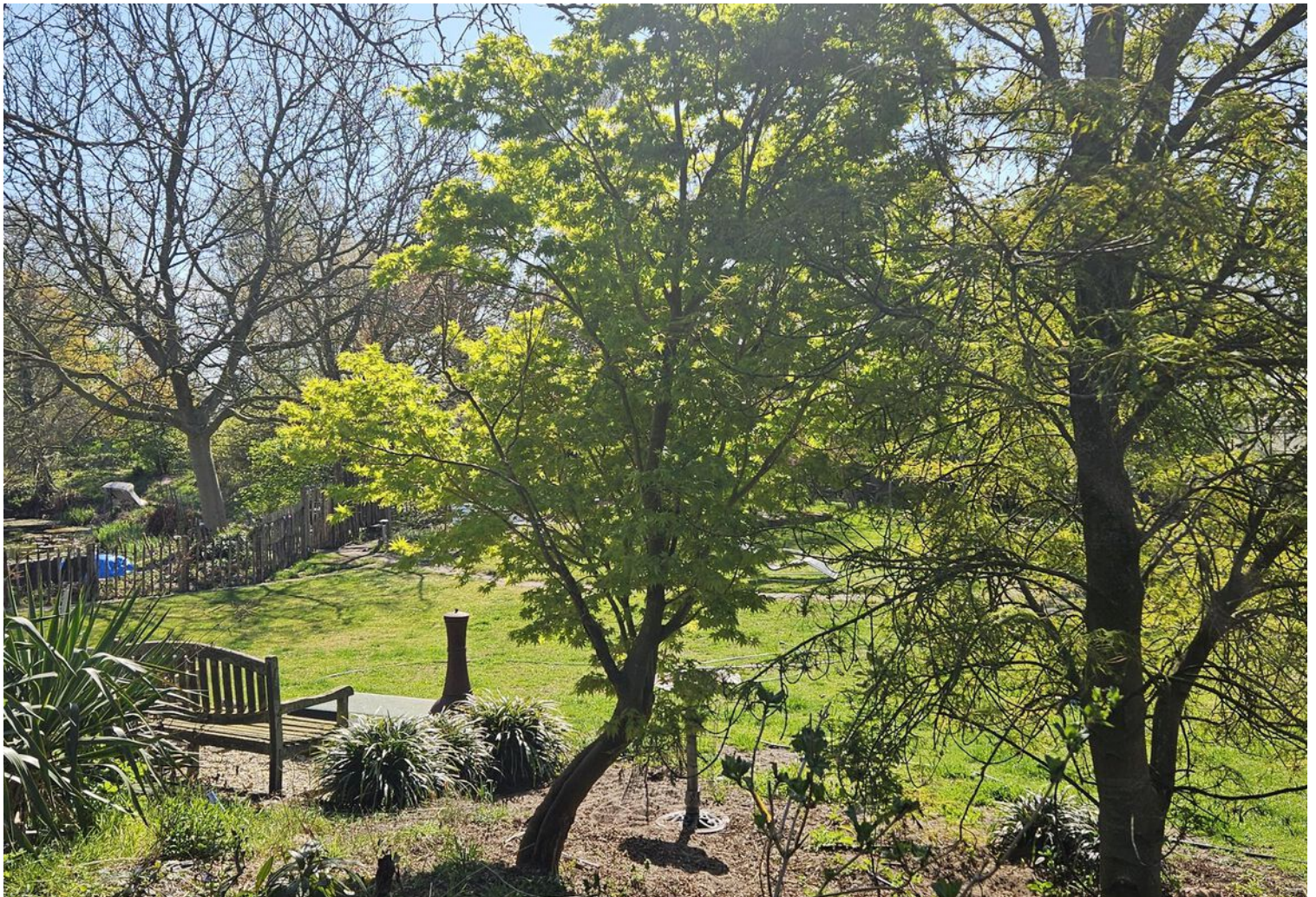










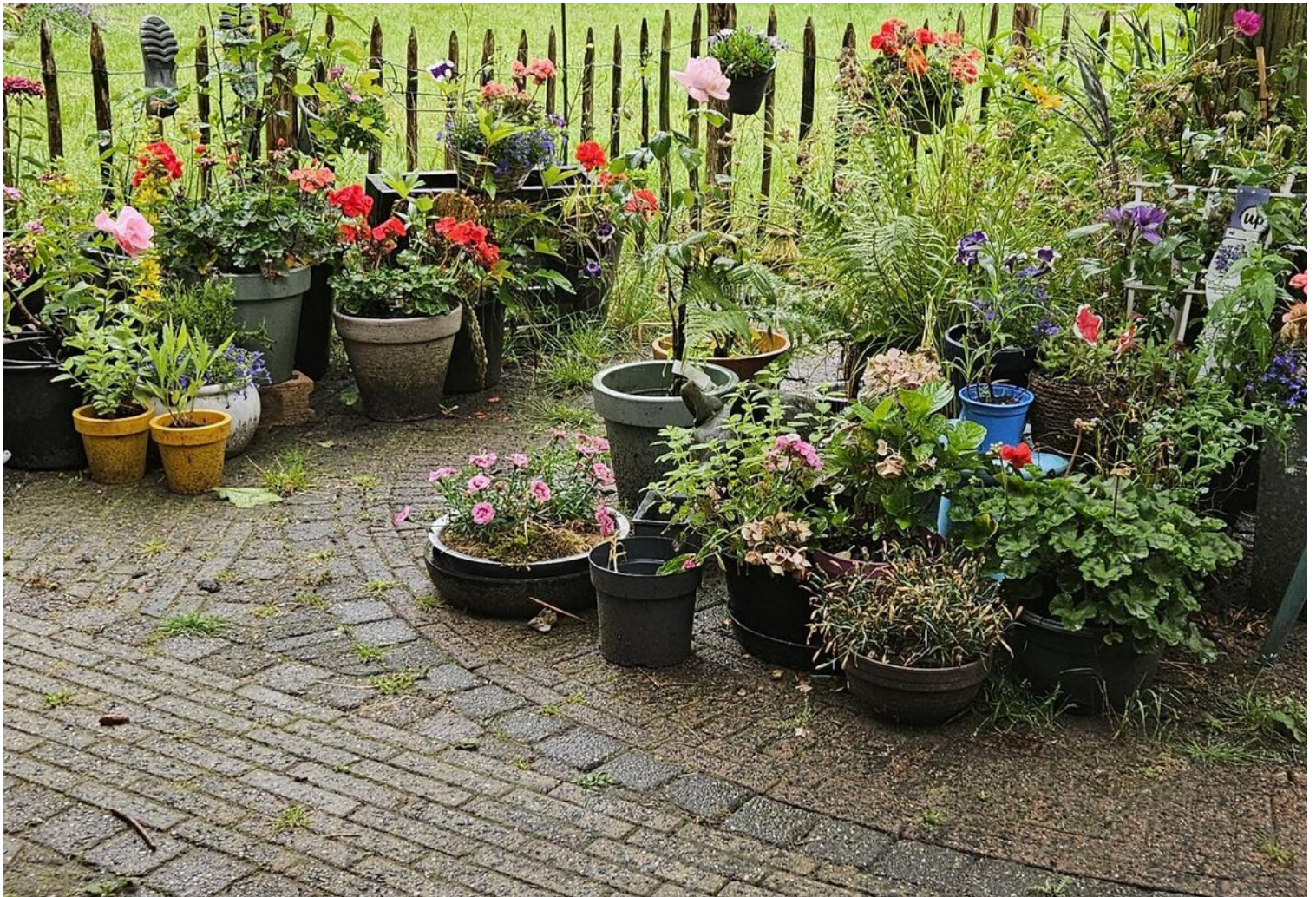


















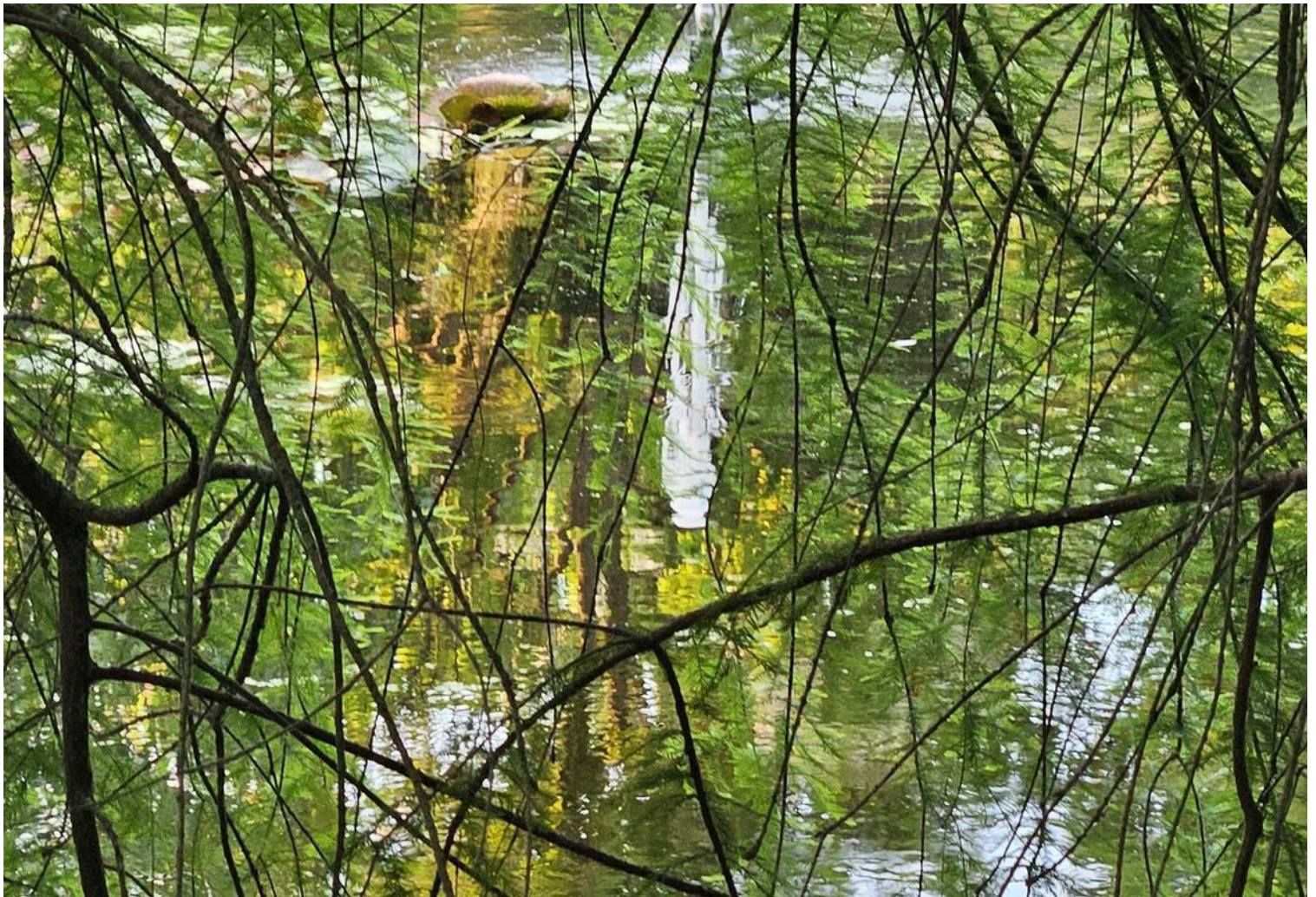
















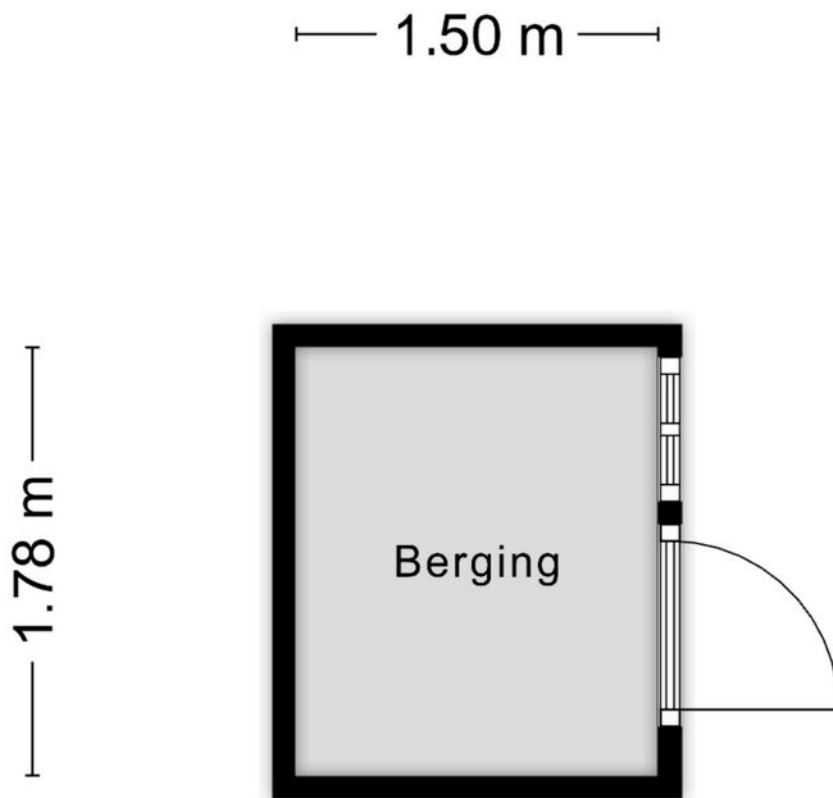




Plattegrond

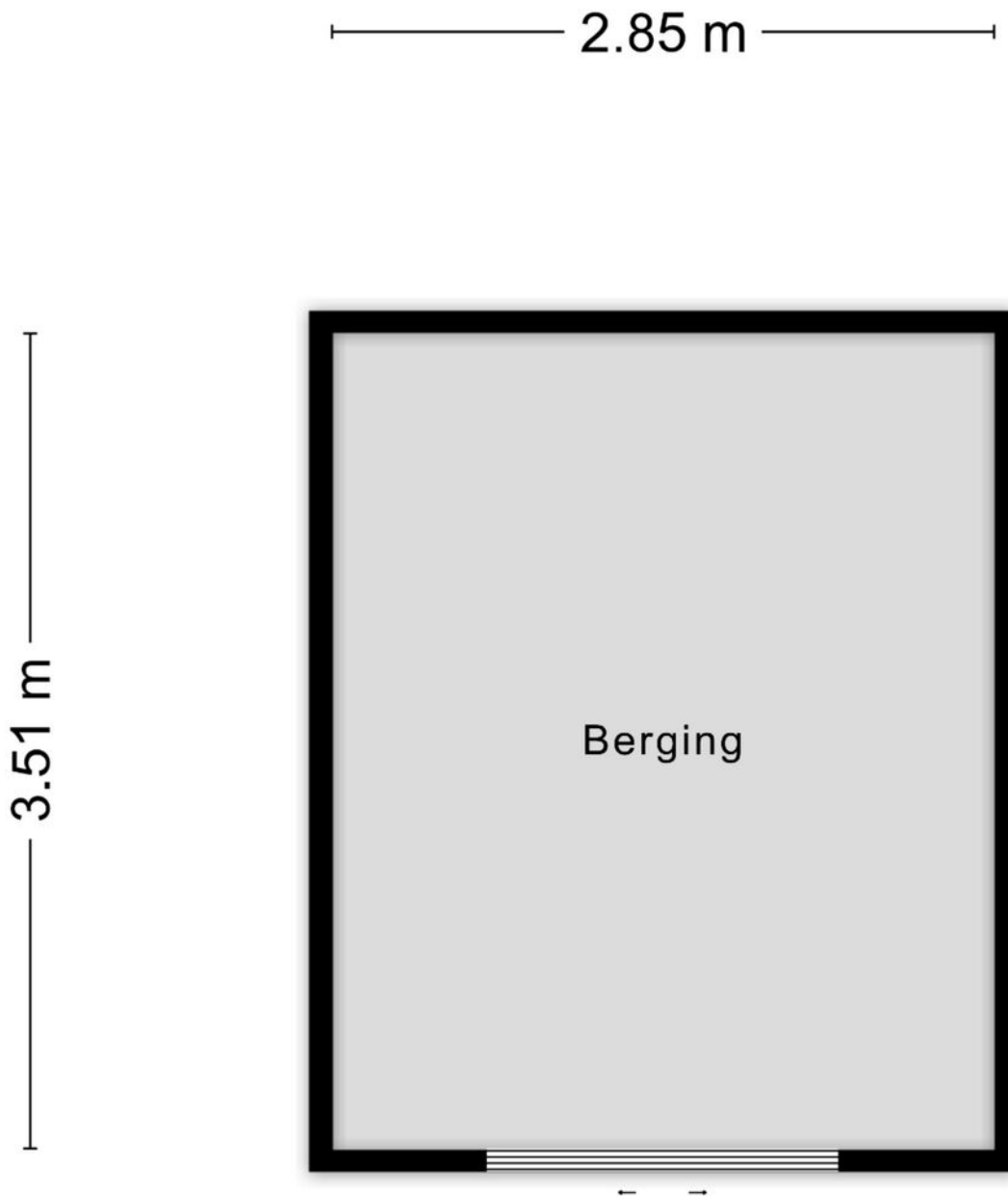


Plattegrond



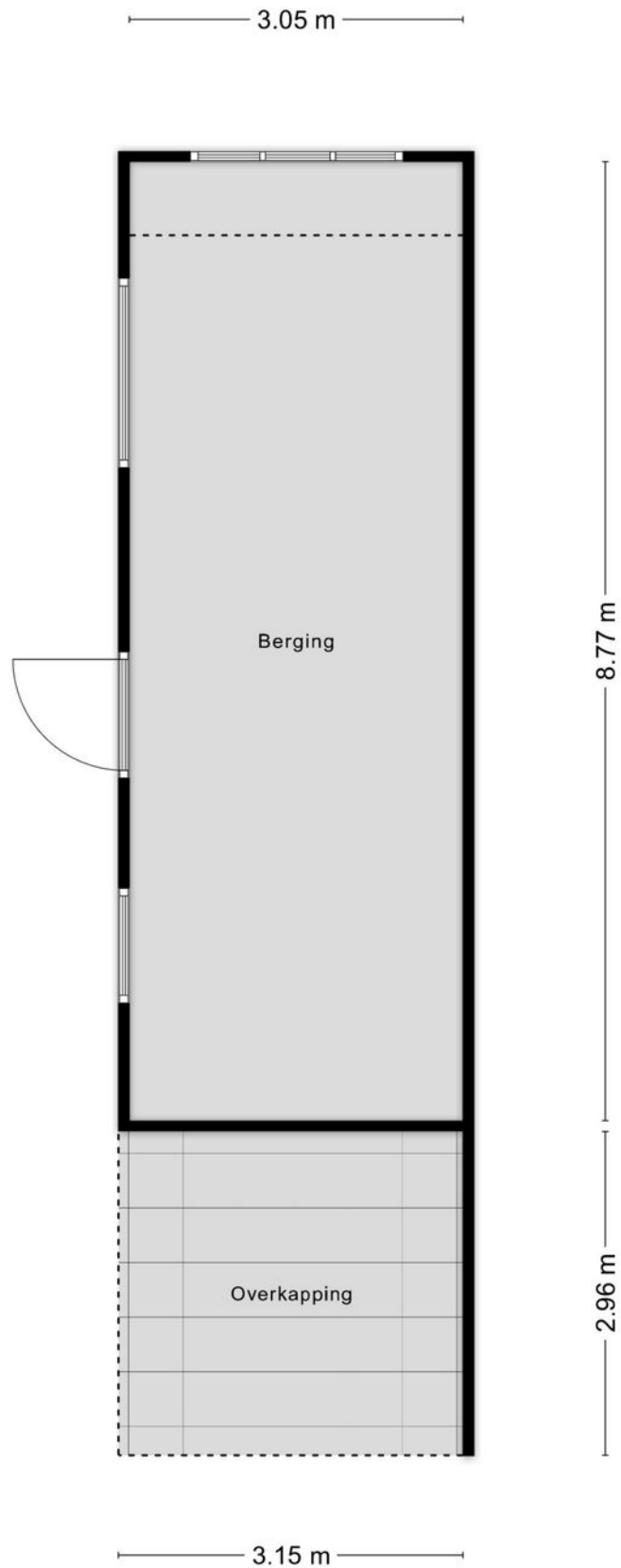
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

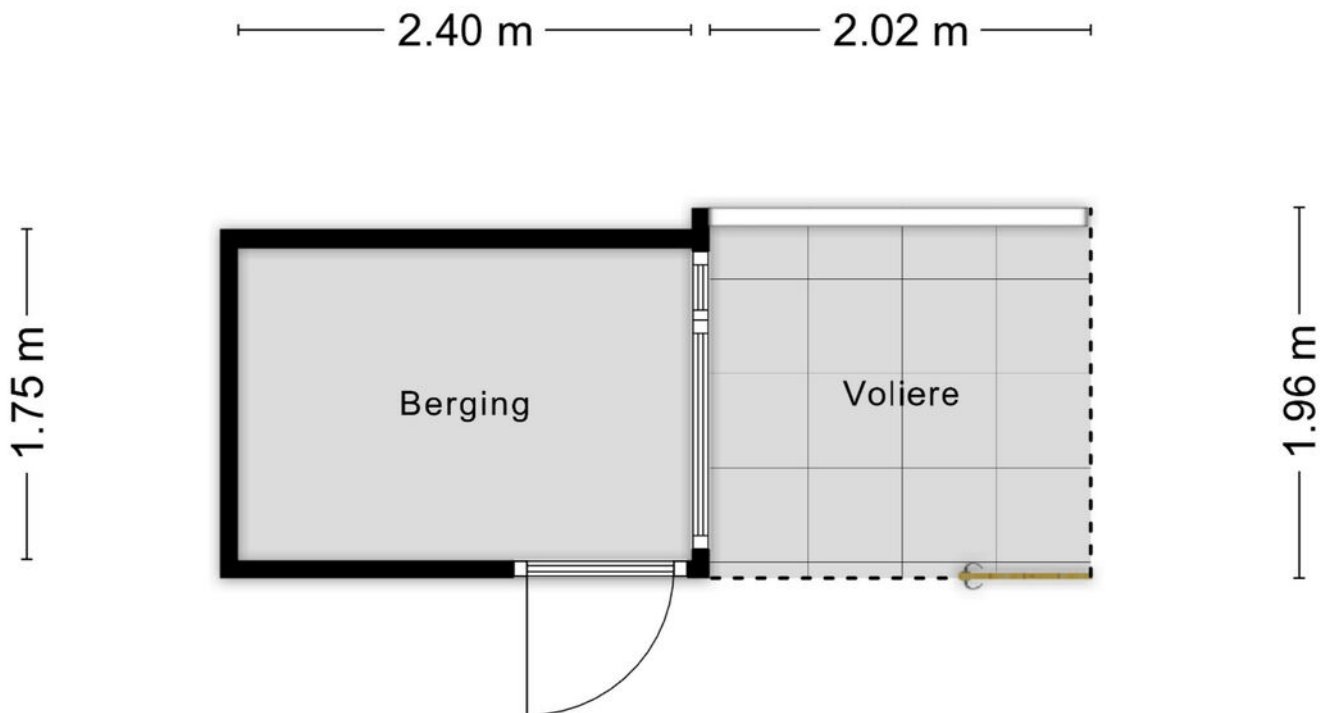


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

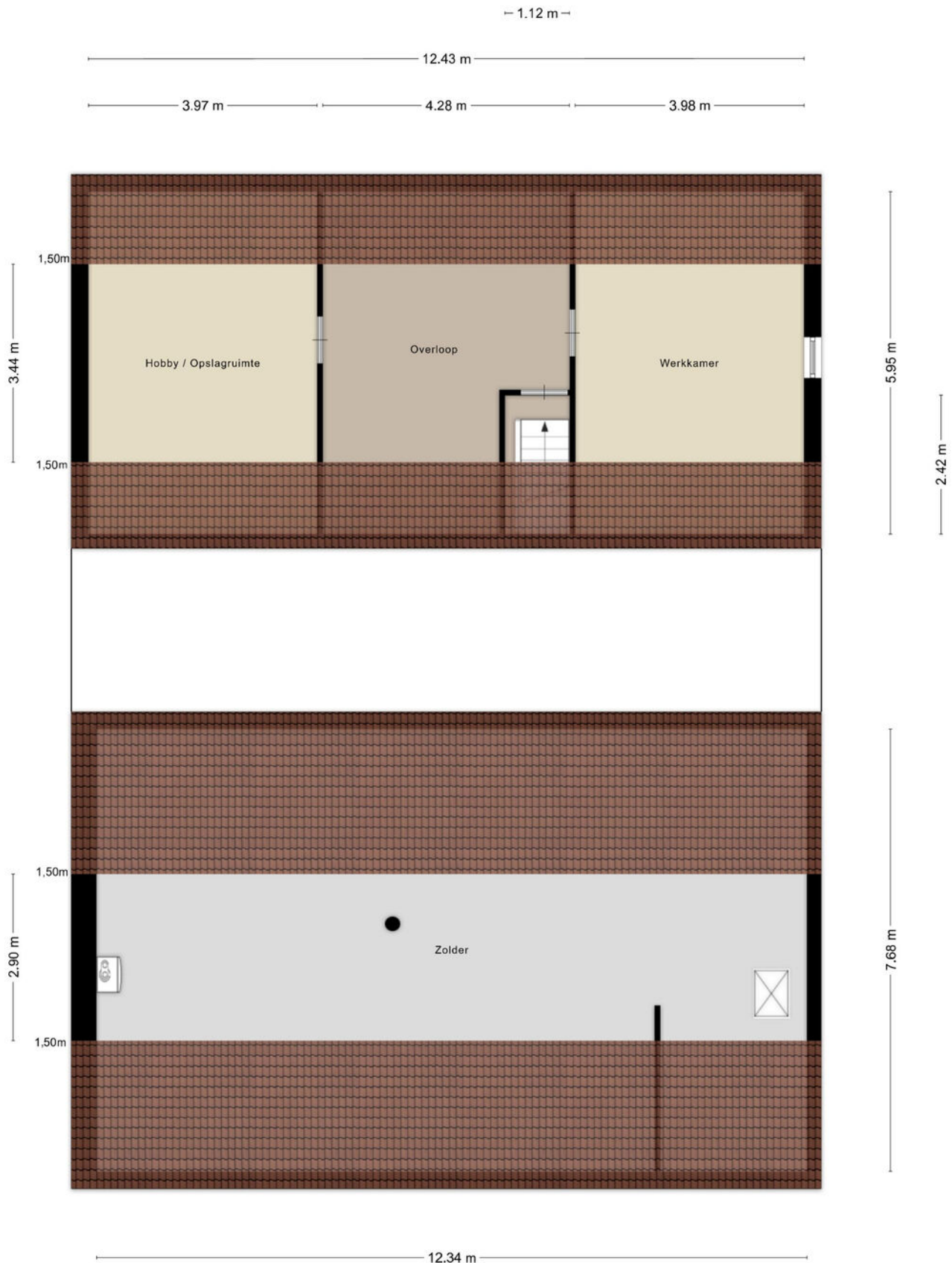


Plattegrond

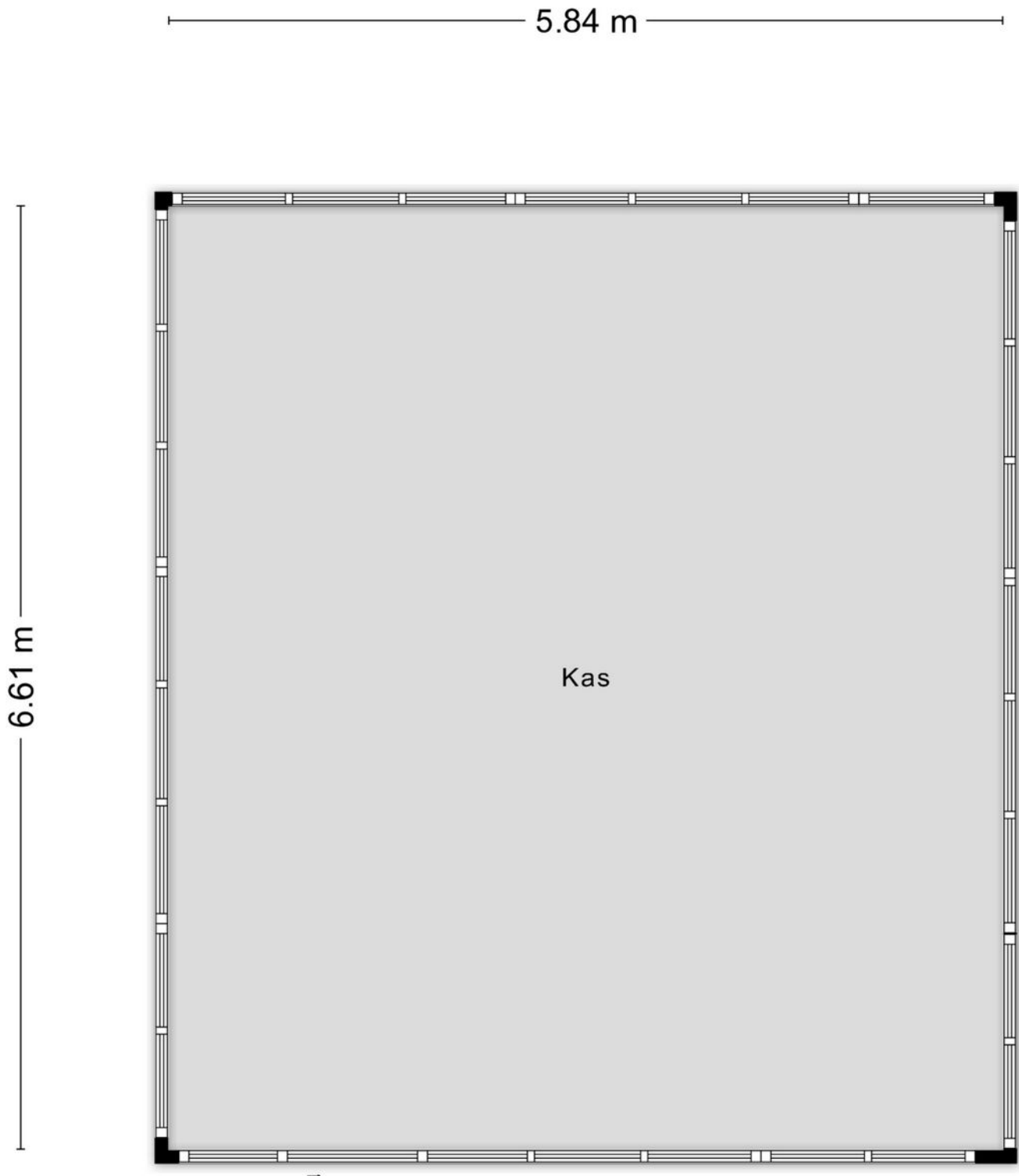


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

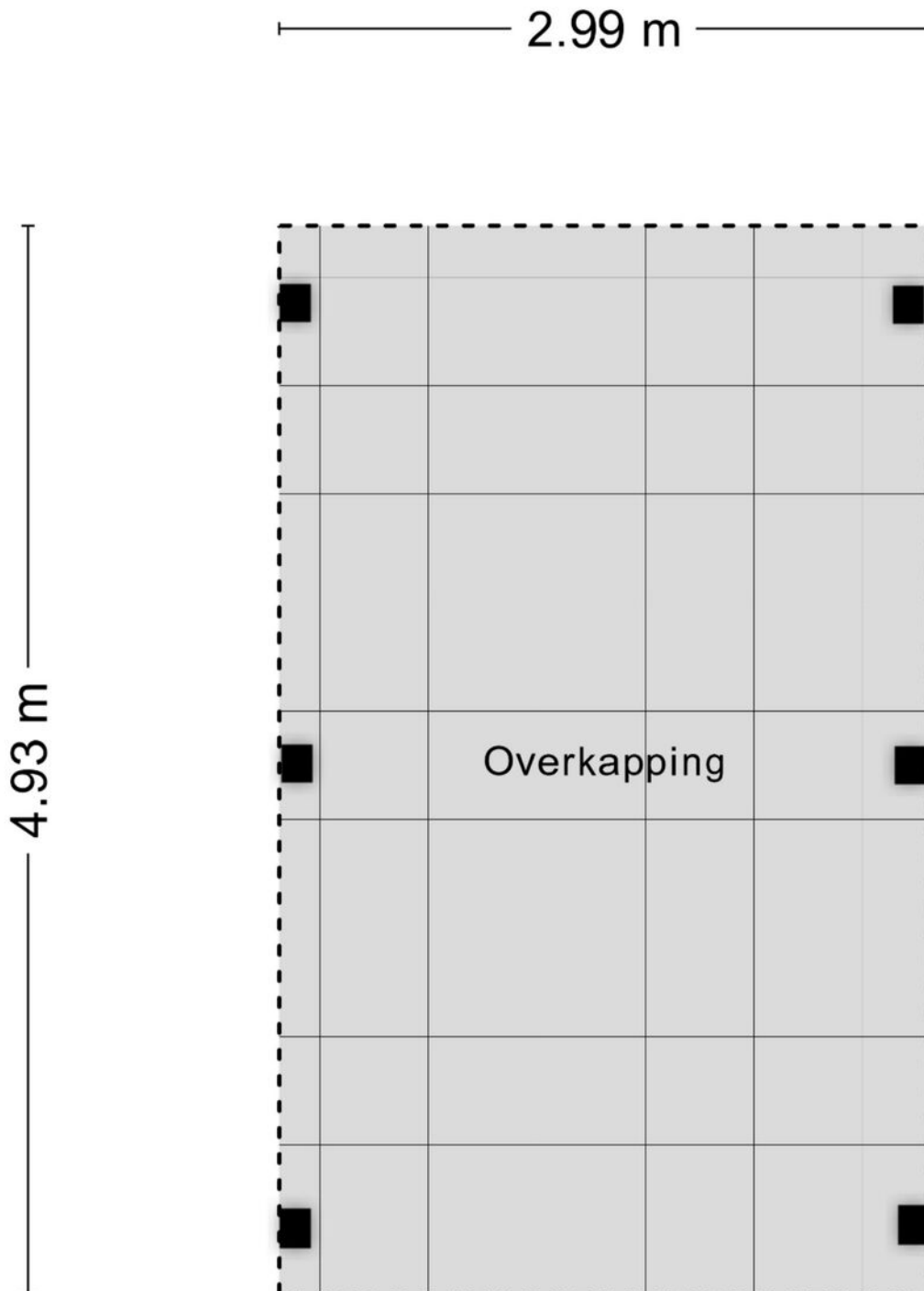
3.21 m

2.77 m

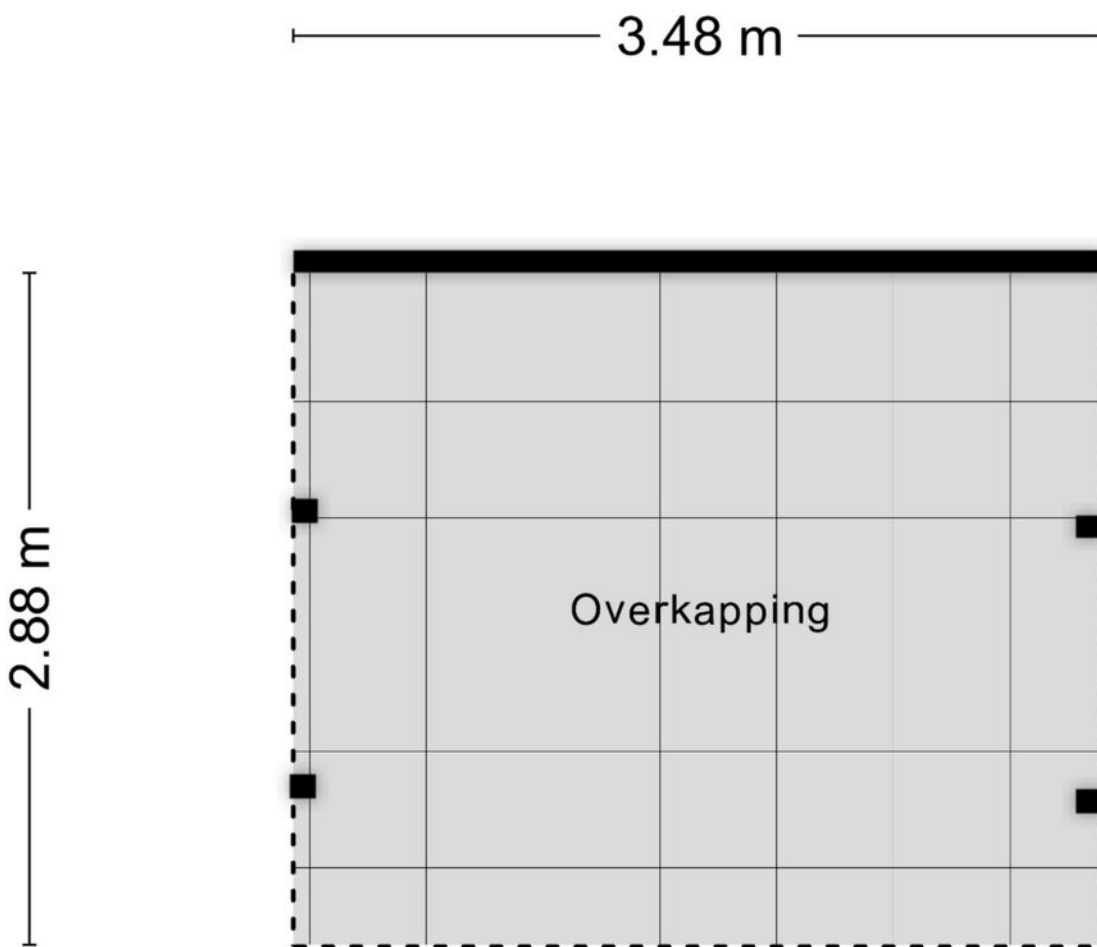


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



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





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ravenstein	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 441	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

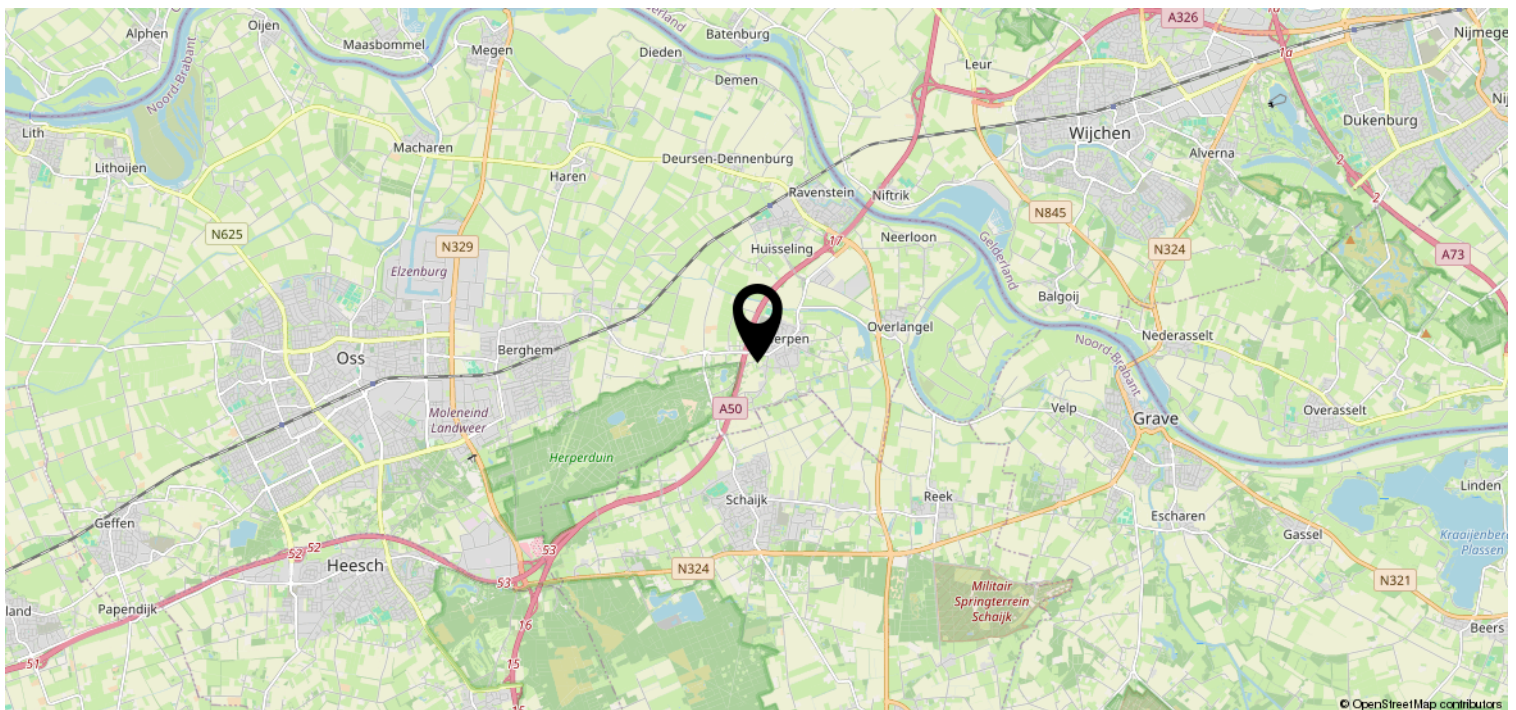
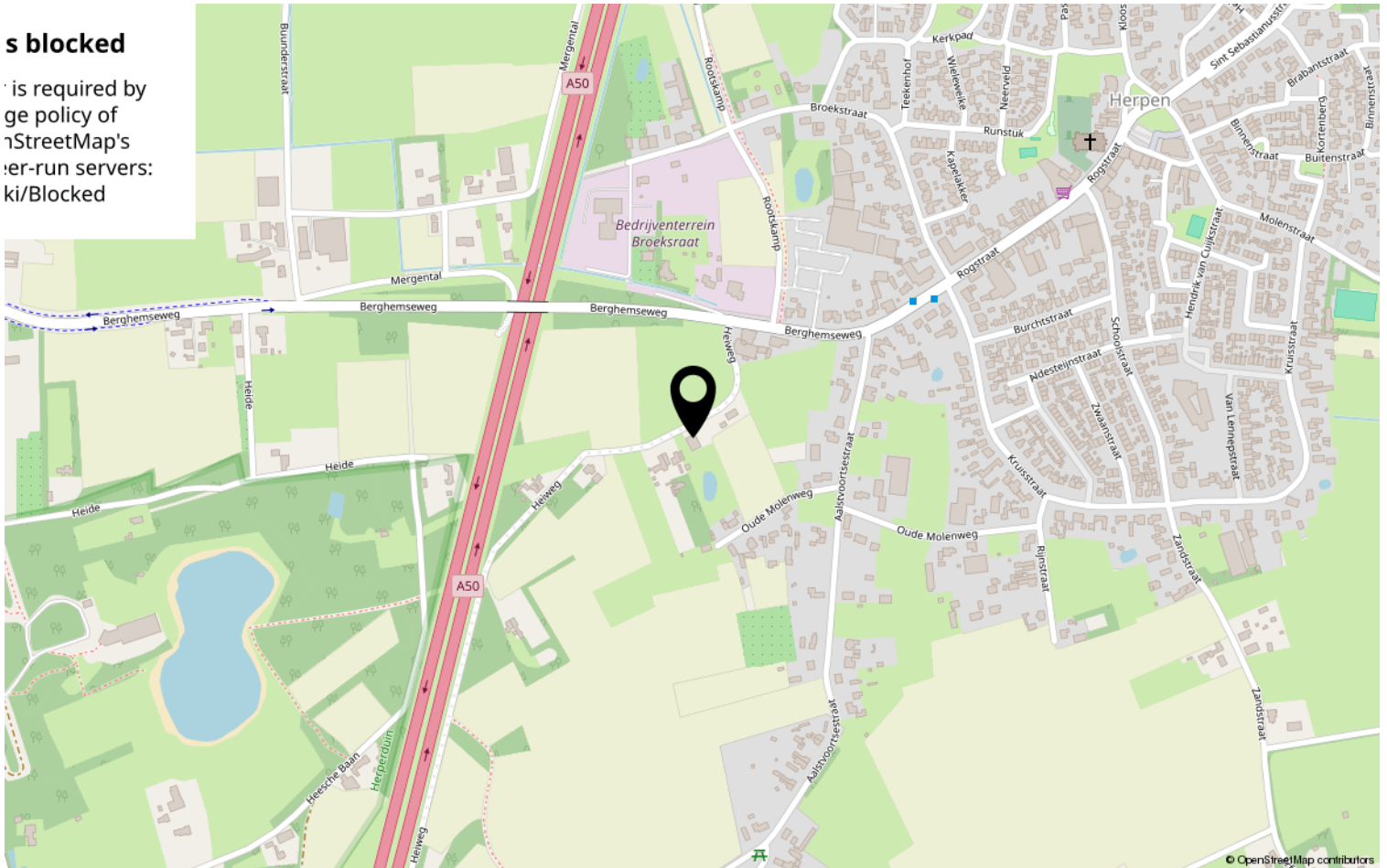
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart

is blocked

is required by
ge policy of
StreetMap's
er-run servers:
ki/Blocked



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl
WhatsApp 06-36220000
www.batomakelaars.nl