

# Te koop



**Ham 12**

**Veghel**

**Vraagprijs € 2.295.000 k.k.**

  
**RAADHAGE**  
makelaardij

\\ Stationsstraat 20, 5461 JV Veghel \\ 0413-378921 \\ info@raadhage.nl \\ www.raadhage.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**367 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**14635 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**1928 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1863**

ENERGIELABEL  
**A+++**



# Omschrijving

**Ham 12, Veghel**

**Een zeldzame woonboerderij waar historie, luxe en buitenleven samenkomen.**

Verscholen in het lommerrijke buitengebied van Veghel, omringd door uitgestrekte landerijen en absolute rust, ligt deze uitzonderlijk stijlvolle woonboerderij uit 1863. Een karaktervol erfgoed dat met uiterste zorg en visie is getransformeerd tot een eigentijdse residentie van hoog niveau. Hier gaan authentieke charme, moderne luxe en duurzaamheid naadloos hand in hand.

Op een perceel van circa **1,5 hectare** ontvouwt zich een privélandgoed met een woonoppervlakte van maar liefst **ca. 367 m<sup>2</sup>** compleet met zwembad, poolhouse en hoogwaardige paardenfaciliteiten. Een buitengewone plek voor wie op zoek is naar ruimte, privacy en een levensstijl die zelden wordt aangeboden.

**Exclusief buiten wonen, met alle comfort binnen handbereik**

De ligging biedt het beste van twee werelden: volledige vrijheid, rust en weidse uitzichten, terwijl het centrum van Veghel en alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Hier woont u discreet en beschermt, met een gevoel van ruimte en privacy dat elke dag opnieuw voelbaar is.

**Indeling – royaal, comfortabel en flexibel**

De woning is doordacht ingedeeld en geschikt voor uiteenlopende woonwensen. In totaal beschikt het huis over **vier slaapkamers**, een **multifunctionele tv-/werkruimte** en **twee luxe badkamers**.

De begane grond is ingericht op comfortabel gelijkvloers wonen en biedt drie slaapkamers en een complete badkamer, ideaal voor een gezin of gastenverblijf. Daarnaast bevinden zich hier de royale woonkamer, de woonkeuken, een bijkeuken/wasruimte en een separate tv kamer / kantoor- of multifunctionele ruimte.

Op de verdieping bevindt zich de exclusieve master suite met eigen badkamer en een zeer ruime inloopkast. Verder beschikt de woning over een praktische kelder en diverse inpandige bergruimtes.

## **Woonkamer – grandeur met karakter**

De woonkamer is zonder twijfel één van de meest indrukwekkende ruimtes van de woning. De imposante kapconstructie met authentieke houten spanten, hoge plafonds en royale dakramen zorgen voor een prachtig samenspel van licht, ruimte en sfeer. De warme houttinten en hoogwaardige afwerking geven de ruimte tegelijkertijd een intieme en uitnodigende uitstraling.

Centraal in de woonkamer bevindt zich de sfeervolle haard, die de verschillende leefzones op natuurlijke wijze met elkaar verbindt. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek en een aparte lounge- of leeshoek, perfect voor zowel ontspannen wonen als stijlvol ontvangen.

## **Woonkeuken – het hart van het huis**

De woonkeuken vormt het kloppend hart van de woning. Op maat gemaakte houten elementen, een robuust kookeiland met natuurstenen werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur zorgen voor een luxe en tijdloze uitstraling. Het professionele **6-pits fornuis van Wolf** maakt koken hier tot een ware beleving.

De geïntegreerde bar nodigt uit tot lange avonden met familie en gasten. Grote raampartijen en een schuifpui zorgen voor een directe verbinding met de overkapping en de tuin. De aangrenzende eethoek met gashaard maakt het geheel compleet.

## **Slaapkamers & badkamers (begane grond)**

De drie slaapkamers op de begane grond zijn ruim, comfortabel en hoogwaardig afgewerkt. De luxe badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming.

## **Tv-kamer / multifunctionele ruimte**

Een sfeervolle, aparte ruimte ingericht als tv-kamer biedt volop mogelijkheden als werk-, speel- of hobbyruimte. De karaktervolle details en het maatwerk interieur maken dit een bijzonder fijne plek. Via een wenteltrap is de bovenverdieping bereikbaar.

## **Bijkeuken /wasruimte**

De ruime bijkeuken is praktisch én stijlvol uitgevoerd met maatwerk kasten, een werkblad met spoelbak en ruimte op hoogte voor de wasapparatuur. Deze ruimte vormt een perfecte secundaire entree en biedt volop bergruimte en functionaliteit. Hier zijn nog een apart toilet en een urinoir gevestigd.

## **Master suite – hotelwaardige luxe**

De verdieping is volledig gewijd aan de master suite. Hier ervaart u rust, ruimte en uitzicht over de omliggende landerijen. De open kap, zichtbare spanten en warme materialen creëren een serene, bijna hotelachtige ambiance.

De ensuite badkamer is royaal opgezet en voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche, toilet en vloerverwarming. Aangrenzend bevindt zich een zeer ruime inloopkast.

## **Duurzaam & toekomstbestendig**

Deze woonboerderij voldoet aan de hoogste eisen op het gebied van comfort en duurzaamheid:

- Energielabel **A+++**
- Warmtepomp en volledige vloerverwarming
- **52 zonnepanelen**
- Uitstekende isolatie

Dit resulteert in een aangenaam binnenklimaat en lage energielasten, zonder concessies aan luxe.

## **Buitenleven – vrijheid, ontspanning en stijl**

Het buitenleven is hier minstens zo indrukwekkend als het interieur. De fraai aangelegde, volledig omheinde tuin biedt meerdere terrassen, open zichtlijnen en volledige privacy.

Het zwembad (ca. 3,5 x 6 m) vormt samen met het luxe poolhouse een absolute eyecatcher. Het poolhouse is ingericht als volwaardige verblijfsruimte met haard, elektrische vloerverwarming, grote schuifdeuren en een compleet uitgeruste keuken — een plek om het hele jaar door te genieten. In de tuin bevindt zich ook een hottub, ideaal om na een lange dag volledig tot rust te komen.

Achter het poolhouse bevinden zich een ruime schuur met zolder, technische installaties en aansluitend de paardenstallen.

### **Bijgebouwen & paardenfaciliteiten**

De bijgebouwen zijn uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige, karakteristieke stijl als de woning:

- Dubbele carport met berging
- Authentiek bakhuisje
- Luxe, geïsoleerde paardenstal met 4 boxen, zadelkamer en wasplaats
- Professionele buitenbak (ca. 20 x 60 m) met Agterberg bodem, verlichting en dressuurspiegel
- Meerdere omheinde weilanden met schuilstallen
- Extra weiland mogelijk, totaal tot ca. **25.640 m<sup>2</sup>**

Directe uitrijmogelijkheden naar omliggend natuurgebied maken dit object ideaal voor de paardenliefhebber.

### **Kenmerken in het kort**

- Hoogwaardig gerenoveerde woonboerderij met bijgebouwen
- Woonoppervlakte ca. **367 m<sup>2</sup>**
- Perceel ca. **14.635 m<sup>2</sup>** (uitbreidbaar tot 25.640 m<sup>2</sup>)
- Inhoud ca. **1.928 m<sup>3</sup>**
- Energielabel **A+++**
- 4 slaapkamers, 2 badkamers
- Zwembad met luxe poolhouse
- Paardenfaciliteiten van professioneel niveau
- Volledige privacy en vrij uitzicht

### **Een uitzonderlijke kans om te wonen op een landgoed van internationale allure.**

Voor wie ruimte, luxe, rust en kwaliteit zoekt — op een unieke locatie nabij alle voorzieningen.









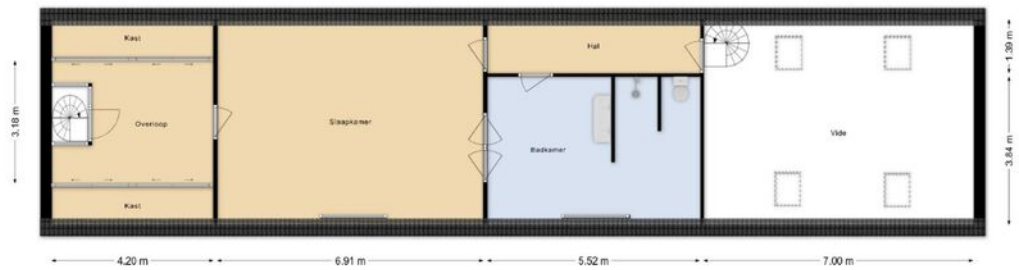




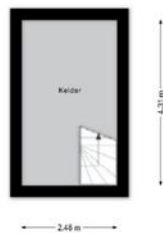
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



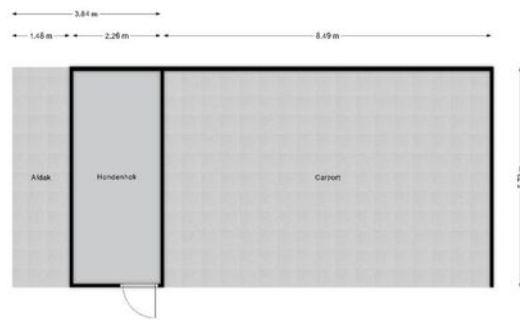
# Plattegrond kelder



# Plattegrond poolhouse, schuur en stallen

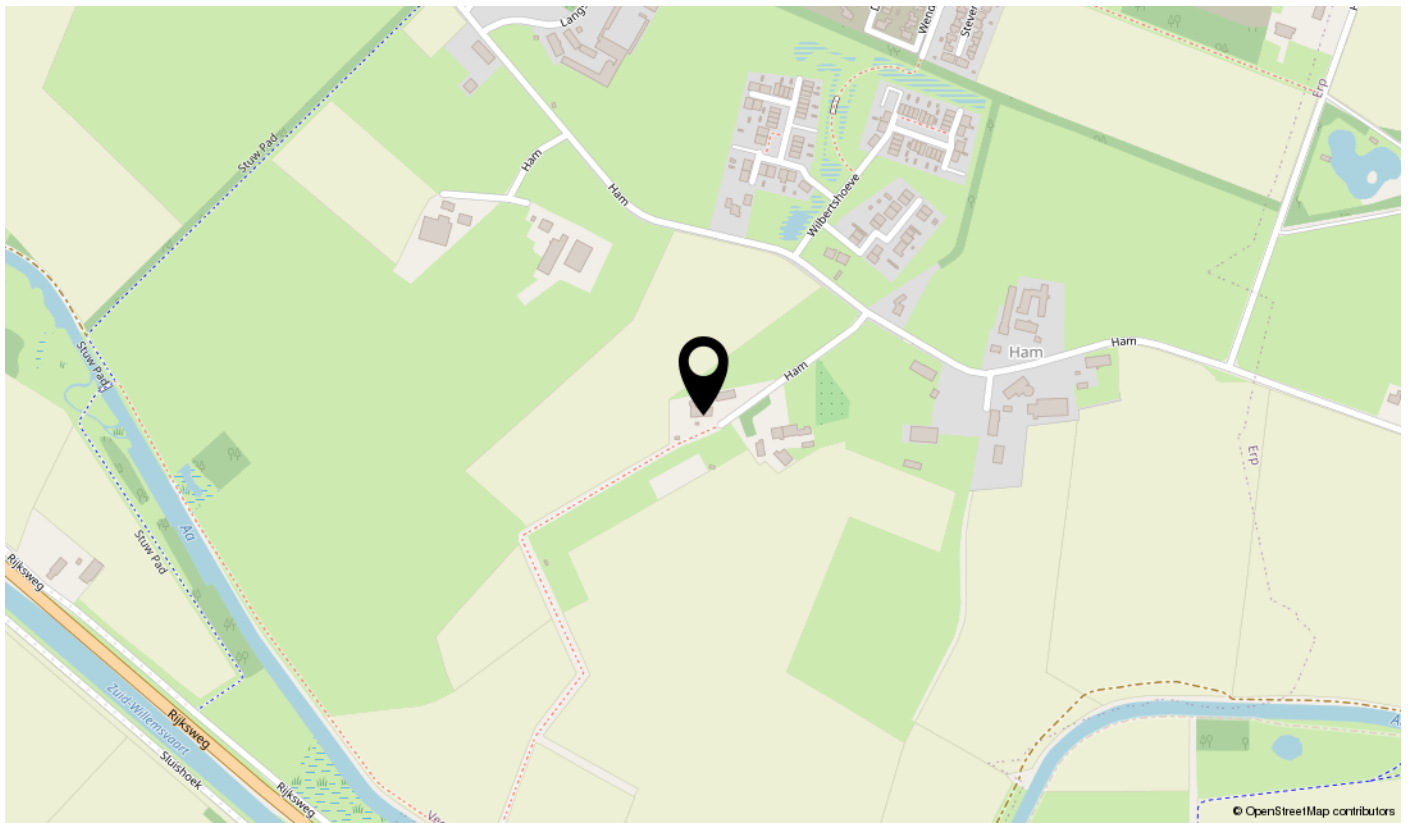
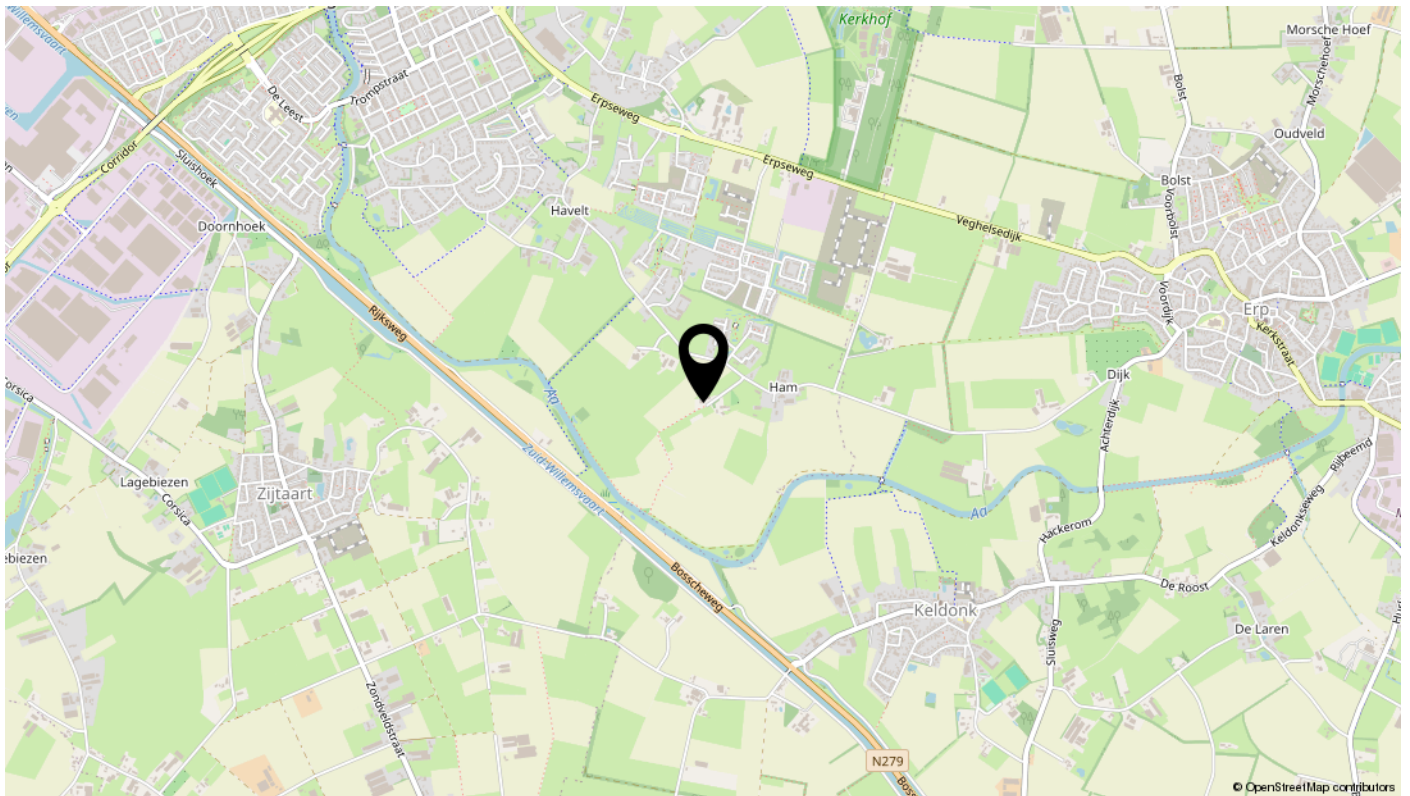


# Plattegrond carport met berging





# Locatie



# Ook uw huis verkopen? Plan een vrijblijvende afspraak



# Algemene informatie bij deze brochure

Deze brochure bevat meer uitgebreide informatie over het pand waarvoor u belangstelling heeft getoond.

## Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper daaraan geen rechten ontleen. Deze informatie is geen aanbieding, maar slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan.

## Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Daarom adviseren wij kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

## Bouwkundige risico's en asbesthoudende materialen

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965/1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in een periode voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

## Roerende goederen

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken.

# Interesse?

