




 van Santvoort  
makelaars

**“Dromen  
mag! Welkom  
thuis!”**



Nu in de  
verkoop:

**Roestenberg 2 A  
Wintelre**

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



Nu in de verkoop:

**Roestenberg 2 A  
Wintelre**

VRAAGPRIJS  
**€ 675.000,- k.k.**



## Locatie

Plaats:	Wintelre
Straat:	Roestenberg 2 A

## Bouw

Soort woning:	Woonboerderij
Bouwjaar:	1930, volledig vernieuwd & uitgebouwd in 2012

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	157 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	3130 m <sup>2</sup>
Woning inhoud:	623 m <sup>3</sup>
Parkeren:	openbaar parkeren, op eigen terrein, op afgesloten terrein

## Indeling

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal woonlagen:	2

## Energie

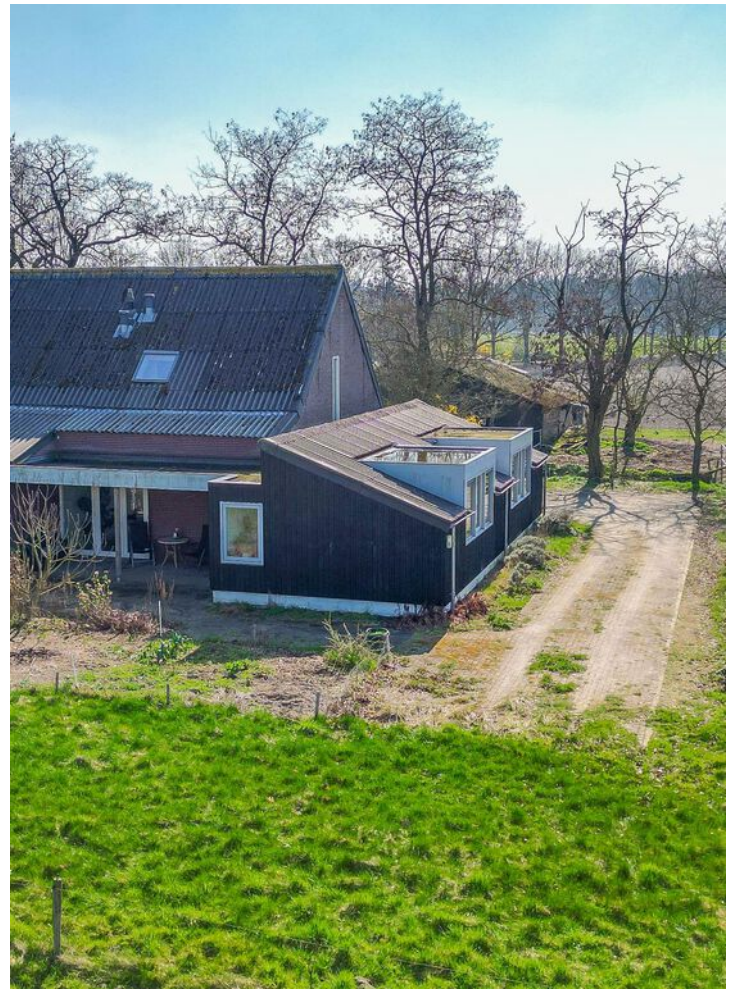
Energielabel:	nog in aanvraag
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Vloerverwarming gedeeltelijk

## Highlights

Op zoek naar rust, ruimte en modern comfort? Deze sfeervolle halfvrijstaande woonboerderij aan de Roestenberg 2A ligt in een prachtig buitengebied, omringd door bossen en weilanden. Oorspronkelijk uit 1930 en in 2012 volledig verbouwd tot een moderne woning. Met ruim 3.000 m<sup>2</sup> grond en een eigen weiland is dit de ideale plek voor rustzoekers en dierenliefhebbers.











### **BEGANE GROND**

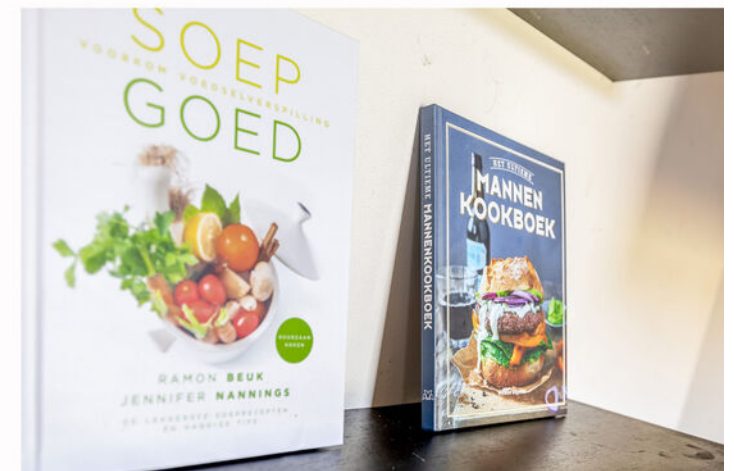
Bij binnenkomst via de entreehal proef je direct de fijne sfeer van het huis. De hal, voorzien van een moderne gietvloer en een ruim toilet met urinoir, geeft toegang tot alle vertrekken.

De woonkamer is een heerlijke, lichte ruimte met een prachtig hoog plafond als karakteristiek detail. De grote ramen aan de voorzijde zorgen voor een fijne lichtinval en bieden een weids uitzicht.

De open verbinding leidt je naar de moderne keuken, die van alle gemakken is voorzien: een spoeliland, een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, combi-oven en een koel-vriescombinatie.

Via de dubbele openslaande deuren loop je zo het terras op, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.





Uniek aan deze woning is dat je ook de slaapkamers en de badkamer op de begane grond vindt. Er zijn twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een royale dakkapel met een schitterend zicht over je eigen weiland.







De badkamer is luxe afgewerkt met een ligbad, inloopdouche met glaswand en een wastafel. Dankzij de vloerverwarming (per vertrek regelbaar) geniet je hier altijd van optimaal comfort.



## **EERSTE VERDIEPING**

Via een vaste eikenhouten trap bereik je de eerste verdieping. Dit is momenteel een royale open ruimte met een prachtig zijraam en een groot dakvenster. De potentie hier is enorm: of je nu extra slaapkamers, een royaal thuishkantoor of een hobbyruimte zoekt, je kunt het hier volledig naar eigen wens indelen. De wanden zijn al voorzien van stucplaten, dus met een beetje afwerking creëer je hier een strak en volwaardig geheel.



## **TUIN**

Buitenleven is waar het hier om draait. Het perceel van ruim 3.000 m<sup>2</sup> biedt je alle ruimte die je nodig hebt. Direct aan de woning ligt een gezellig terras met overkapping en ingebouwde verlichting, waar je tot laat in de avond kunt genieten. Daarnaast vind je er een strook tuin met een gazon en zelfs een eigen moestuin. Het aangrenzende grote weiland met volwassen bomen maakt het plaatje compleet; ideaal voor het houden van kleinvee of gewoon om te genieten van het vrije uitzicht.

## **SCHUUR**

Op het perceel staat een vrijstaande stenen schuur (voormalige dierenstal). Hoewel deze schuur het nodige onderhoud kan gebruiken, biedt het ook een geweldige kans voor herbouw van een compleet nieuwe schuur of hobbyruimte naar eigen ontwerp.

## **BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlakte circa 157 m<sup>2</sup>
- Vrijstaande stenen schuur van circa 123 m<sup>2</sup> (mag volgens opgave bestemmingsplan terug gebouwd worden, wellicht zelfs tot 200 m<sup>2</sup> in plaats van 150 m<sup>2</sup>)
- Oorspronkelijke bouwjaar 1930, echter is de woning volledig vernieuwd en uitgebouwd in 2012
- Voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie en hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Uitgerust met een ventilatiewarmtepomp en volledige vloerverwarming op de begane grond
- Unieke ligging in het buitengebied met vrij uitzicht en een eigen weiland



# Plattegronden

Begane grond

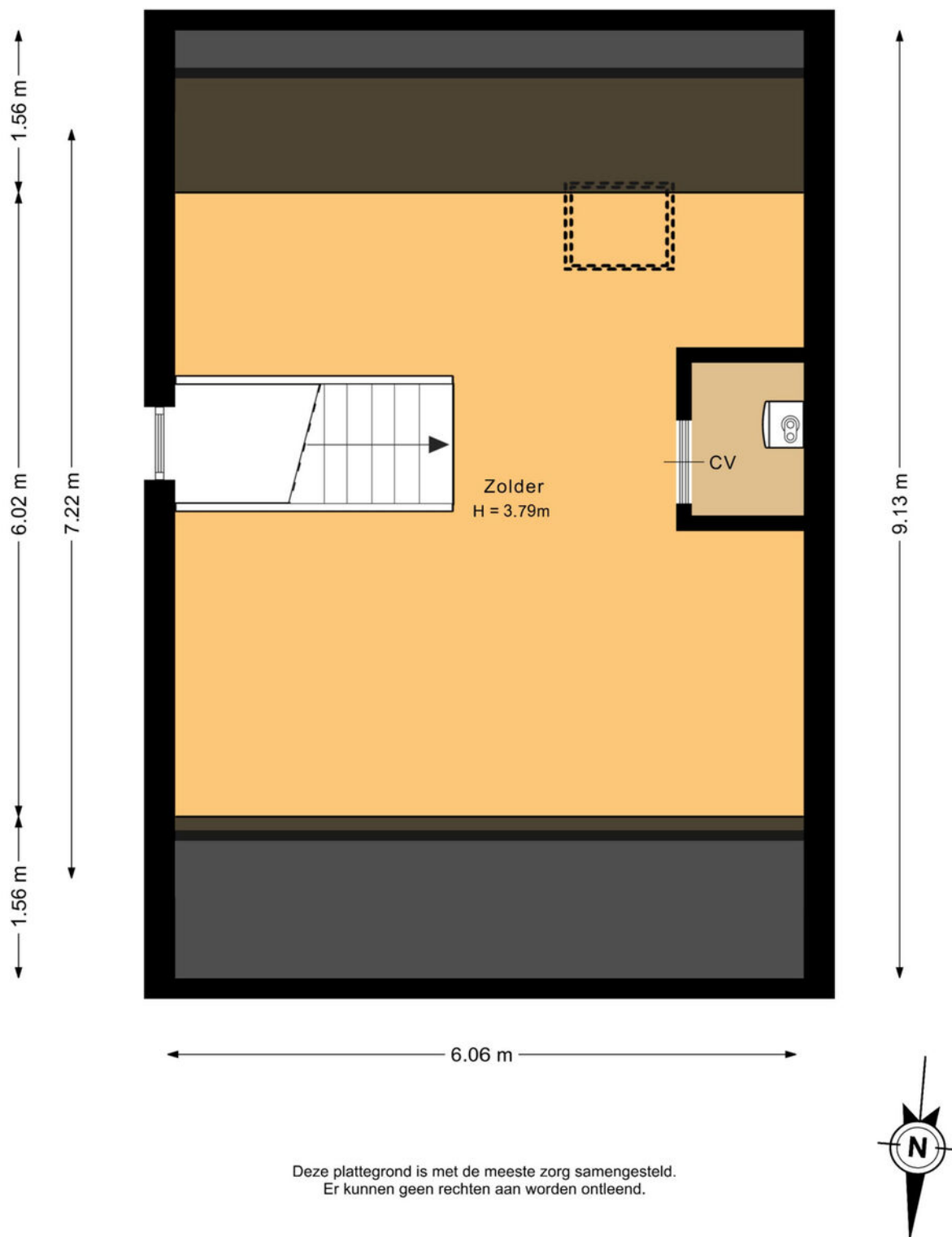


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



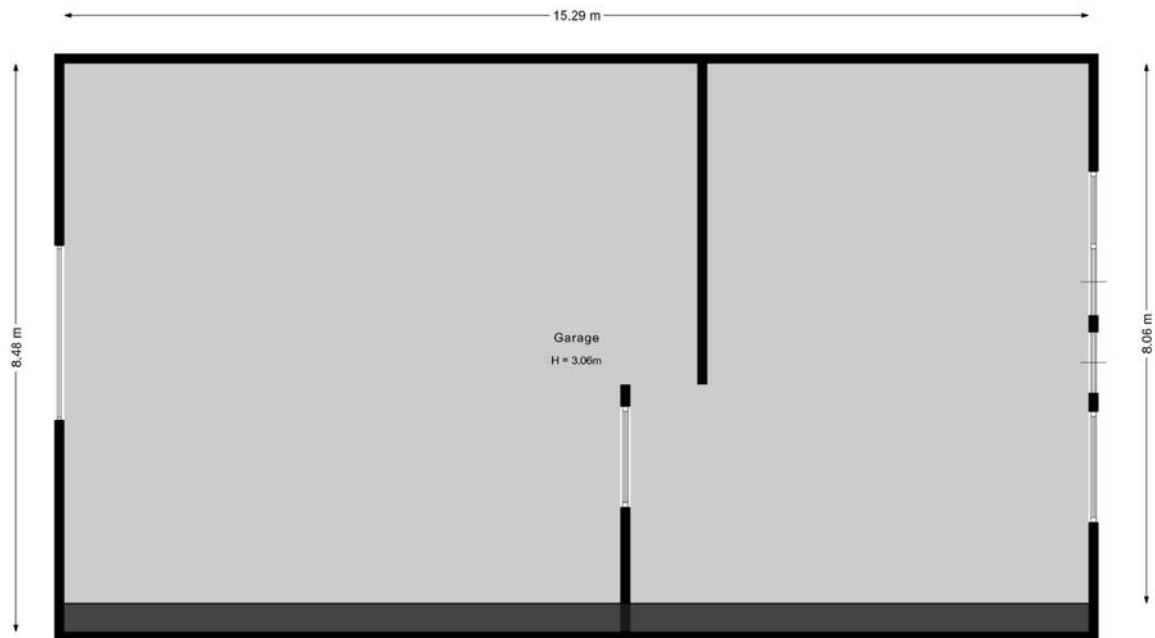
# Plattegronden

Eerste verdieping



# Plattegronden

Garage

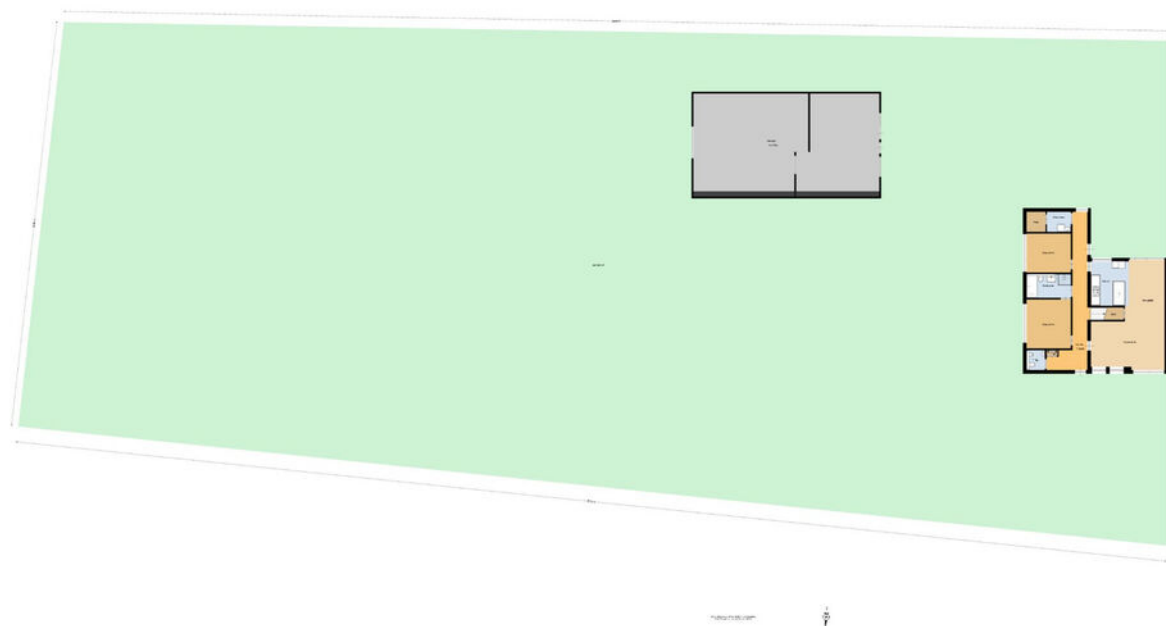


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Overzicht perceel




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roestenberg 2a



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Eersel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 630	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026  
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.

# 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. KOOPVEREENKOMST

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](http://www.vansantvoort.nl).

## 10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheke 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](http://www.intersant.nl).

# Het Van Santvoort verkoopplan

**Gebaseerd op onze uitgebreide ervaring hebben we een unieke verkoopmethode ontwikkeld, waarbij we media optimaal en effectief inzetten. Dit resulteert in een optimale vindbaarheid voor potentiële kopers en draagt bij aan een snellere verkoop tegen de best mogelijke prijs. Maatwerk en een persoonlijke benadering zijn kernwaarden in ons verkoopplan!**

## **1. GOED ADVIES**

Tijdens ons eerste gesprek ontvang je deskundig advies over de juiste vraagprijs en de aanpak voor de verkoop van jouw woning. We leggen uit hoe we te werk gaan en maken afspraken over ons tarief.

## **2. PROFESSIONEEL BEELDMATERIAAL**

We laten professioneel beeldmateriaal maken door een ervaren fotograaf, inclusief prachtige foto's van de woning, evenals een sfeervolle video met drone-opnames. Alles om jouw woning optimaal te presenteren!

## **3. MARKETINGSTART!**

Zodra de verkoop van de woning wordt gestart, brengen we dit onder de aandacht van onze social media kanalen, een digitale nieuwsbrief en diverse websites. Ook tippen we woningzoekende die matchen met de woning.

## **4. PERFECTE PRESENTATIE**

Door het gebruik van nieuwe presentatiemogelijkheden ben je verzekerd van een top-ranking op Funda. Jouw woning scoort hoog in alle zoekmachines.

## **5. SOCIALE MEDIASTRATEGIE**

We zetten groots in op social media. Wat begint met een sneak preview op Facebook en Instagram. Dankzij extra acties brengen we het pand nog meer onder de aandacht na het starten van de verkoop. Daarnaast werken we met advertising specialisten die de doelgroep precies weten te vinden met betaalde advertenties.

## **6. ADVERTENTIES**

Waar nodig maken we natuurlijk ook gebruik van 'traditionele' media. Zo plaatsen we advertenties in diverse bladen en kranten.

## **7. OPEN HUIZEN**

Zien doet kopen! We organiseren regelmatig open huizen en nemen deel aan landelijke Open Huizen Dagen om potentiële kopers de kans te geven om jouw woning te bezichtigen. Deze acties worden altijd ondersteund met extra advertenties, e-mailcampagnes en publiciteit.

## **8. BEZICHTIGING EN BEGELEIDING**

Dankzij de goede vindbaarheid van jouw huis, krijg je al snel aanvragen voor bezichtigingen. Wij plannen deze voor je in en begeleiden belangstellenden. Natuurlijk krijg je van ons ook advies over de presentatie van je huis en houden wij je voortdurend op de hoogte van onze vorderingen in het verkoopproces, persoonlijk én via het online klantendossier.

## **9. AFHANDELING**

Eenmaal verkocht, zorgen wij uiteraard voor een perfecte afwikkeling.



**“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](mailto:info@eersel.vansantvoort.nl)

Winnaar

Topmakelaar  
van het Jaar  
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025 Hosted by Funda

Scan de QR & volg ons!



**Vestiging Eindhoven**

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

**Vestiging Nuenen**

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

**Vestiging Helmond**

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

**Vestiging Deurne**

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

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