

te koop



Brakkensedijk 17

Vorstenbosch

Vraagprijs € 995.000 k.k.


ROBIN
Makelaardij

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
ca. 300 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
4980 m²

INHOUD
1092 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
6

BOUWJAAR
ca. 1850

ENERGIELABEL
B

ZONNEPANELEN
28 stuks

WARMTEPOMP
JA









Omschrijving

Op een unieke plek, volledig omgeven door groen, ligt deze fantastische langgevelboerderij. Gebouwd rond 1850 en in de afgelopen jaren verbouwd tot een duurzame woning, uitgebreid met een mooi multifunctioneel B&B-verblijf.

Tussen Vorstenbosch, Uden, Veghel en Heeswijk-Dinther heeft deze woonboerderij een centrale ligging. Binnen no-time bevind je je op de A50 of in het centrum van Uden en Veghel (ca. 5 km). Ook sta je binnen 30 minuten in Eindhoven, Den Bosch of Nijmegen.

De woning grenst aan natuurgebied de Bedafse Bergen. Wanneer we ons via het bospad richting de boerderij begeven, arriveren we in een prachtige groene tuin, vol inheemse planten, (fruit)bomen en wilde bloemen waar het leeft van de vogels, bijen en andere fauna. De rust komt je direct tegemoet en al snel waan je je in een agriturismo in Italië of in een tuin in Zuid-Frankrijk.

Via de voordeur komen we in de entree, die ons leidt naar de B&B (links, daarover later meer) en de hal van de woning (rechts). In de royale hal ervaar je door de groenbruine plavuizen een karakteristieke uitstraling, die perfect gepaard gaat met de moderne groene kleur op de wand. Het grote raam met roedeverdeling zorgt voor een prettige lichtinval. Ook de volledig geüpdatete meterkast, de toegang tot de toiletruimte en de bijkeuken bevinden zich in de hal.

We worden ontvangen in een gezellige, grote woonkeuken met natuurstenen vloer. De wanden zijn deels glad gestuukt en deels voorzien van schoonmetselwerk. In combinatie met het prachtige balkenplafond geeft dit een aangename, landelijke sfeer. Het keukenblok is in 2017 in L-opstelling geplaatst en beschikt over een oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasmachine.

De industriële schuifdeuren zorgen voor een prettige verbinding tussen de keuken en de woonkamer. De woonkamer is in 2017 in pandig verruimd en is met 80 vierkante meter zeer ruim. Er zijn onder andere openslaande tuindeuren geplaatst richting de achtertuin, en de ruimte is voorzien van een royale raampartij met zicht op de voortuin. Hierdoor komt er een fraaie hoeveelheid licht binnen en is er optimaal zicht op de tuin. De vloer is afgewerkt met een houtlook PVC-vloer, voorzien van vloerverwarming die door de warmtepomp wordt gestuurd. Ook is er een houtkachel in de zithoek. Er is plek voor een eettafel waar een groot gezelschap aan kan tafelen, en er is een ideale thuiswerkplek gecreëerd. Via een loopdeur is de tuin aan de voorzijde eenvoudig te bereiken.

Via de hal bereiken we de trap naar de eerste etage, waar zich maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een flinke bergruimte bevinden. Op de overloop zijn tien ingebouwde kasten. Drie slaapkamers bevinden zich in het rechterdeel van de boerderij, waar de vloeren zijn afgewerkt met vloerbedekking. De wanden zijn netjes afgewerkt, en onder de kapschuinte bevinden zich kastdeurtjes, waarachter veel praktische bergruimte schuilgaat. De masterbedroom heeft toegang tot een badkamer en suite met douche, dubbele wastafel en toilet.

In het linkerdeel van de boerderij ligt een houten vloer. Hier bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers en een badkamer. Een van de twee slaapkamers is voorzien van een vaste kastenwand en staat in verbinding met de badkamer, die is uitgerust met een toilet, ligbad, douche en wastafel. De eerste verdieping heeft Velux-dakramen, voorzien van insectenhorren en aan de voorkant ook van zonwering.

Het zelfstandige appartement op de begane grond is in 2025 verwezenlijkt en leent zich uitstekend voor een B&B aan huis. Hiervoor is door de gemeente een vergunning verleend aan de huidige eigenaren. Maar je kunt ook denken aan gebruik als mantelzorgwoning of een eigen plek voor oudere, thuiswonende kinderen. De ruimte is van alle gemakken voorzien en heeft een PVC-houtlookvloer met vloerverwarming. De wanden zijn glad gestukt, en het keukenblok is compleet uitgerust met een koelkast, compacte vaatwasser en magnetron. Er is momenteel een losse inductiekookplaat aanwezig, met daarboven een afzuigkap. De slaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een kast. De volledige betegelde badkamer grenst aan de slaapkamer en is voorzien van een toilet, inloopdouche en wastafel met meubel.

In de tuin, zowel voor als achter, heb je 100% privacy. Je bent er volledig omgeven door groen en natuur. Er zijn diverse landschappelijke hoogteverschillen aangebracht door een ecologische tuinontwerper, beplant met struiken en bomen. In een deel van de achtertuin mag de natuur zijn gang gaan. Hier zie je regelmatig hertjes, eekhoorns en hazen. In de kleine vijver hebben kikkers, padden en salamanders hun thuis. Een wandeling door de eigen tuin is zeker de moeite waard. Je komt gegarandeerd uitnodigende plekjes tegen om even plaats te nemen en te genieten van de omgeving. Ook in de sauna achter in de tuin kom je heerlijk tot rust.

Verder zijn er twee schuren: één is ideaal voor een auto of aanhanger, en de tweede schuur is voorzien van krachtstroom en een uitstekende ruimte voor het uitoefenen van hobby's. Ook beschikt de tuin over een waterput (puls) voor sproeiwater, een plantenkas, regentonnen en een infiltratiekrat. De tuin heeft een eigen Instagramaccount [@livingintheroyalforest](https://www.instagram.com/livingintheroyalforest)

Fijne feitjes:

- Vrije ligging in het groen
- Royaal perceel van 4980 m² (woning en tuin)
- Tweede perceel van 3920 m² (t.b.v. pad, in)
- 28 zonnepanelen aanwezig
- Warmtepomp
- Energielabel B
- B&B aan huis (multifunctioneel)
- Sauna

















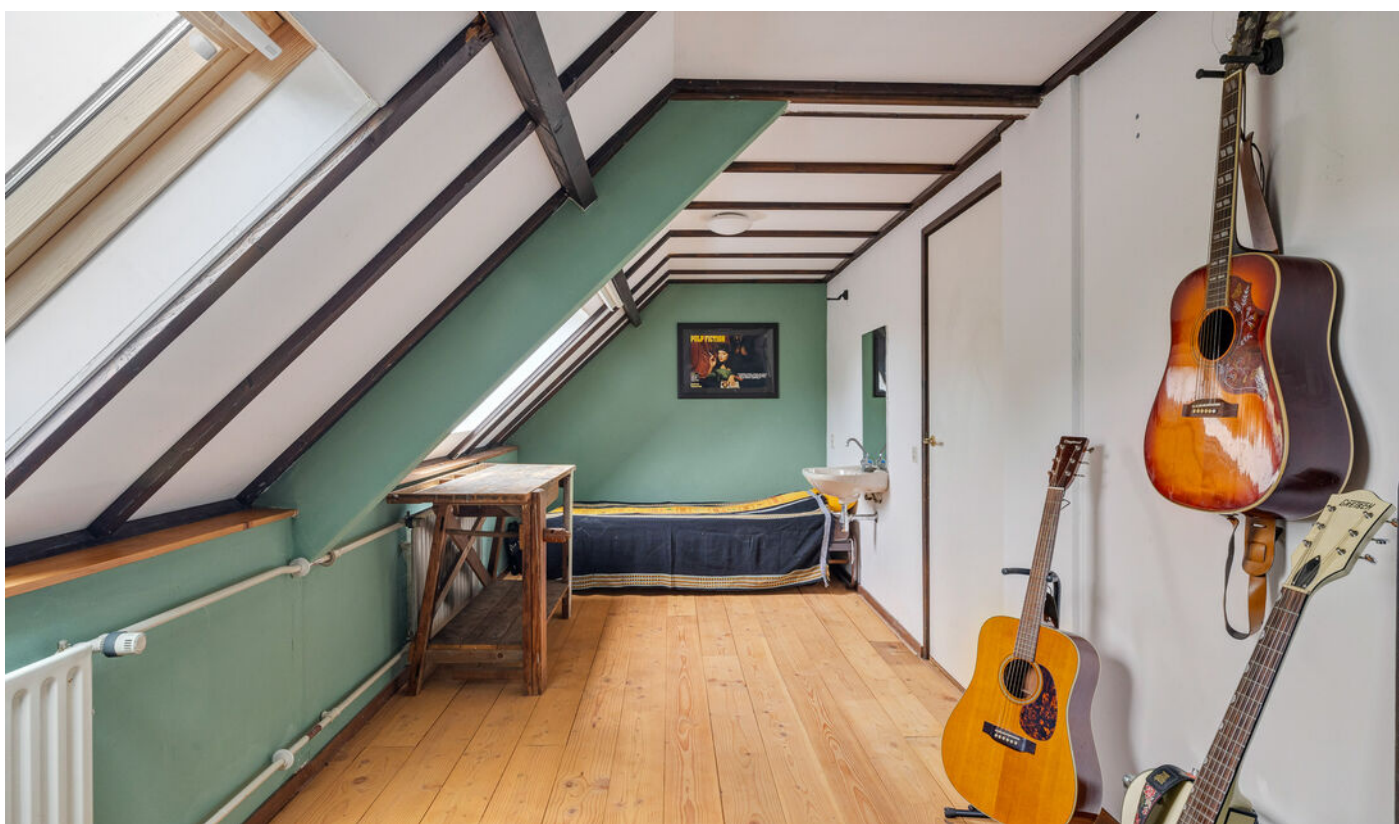
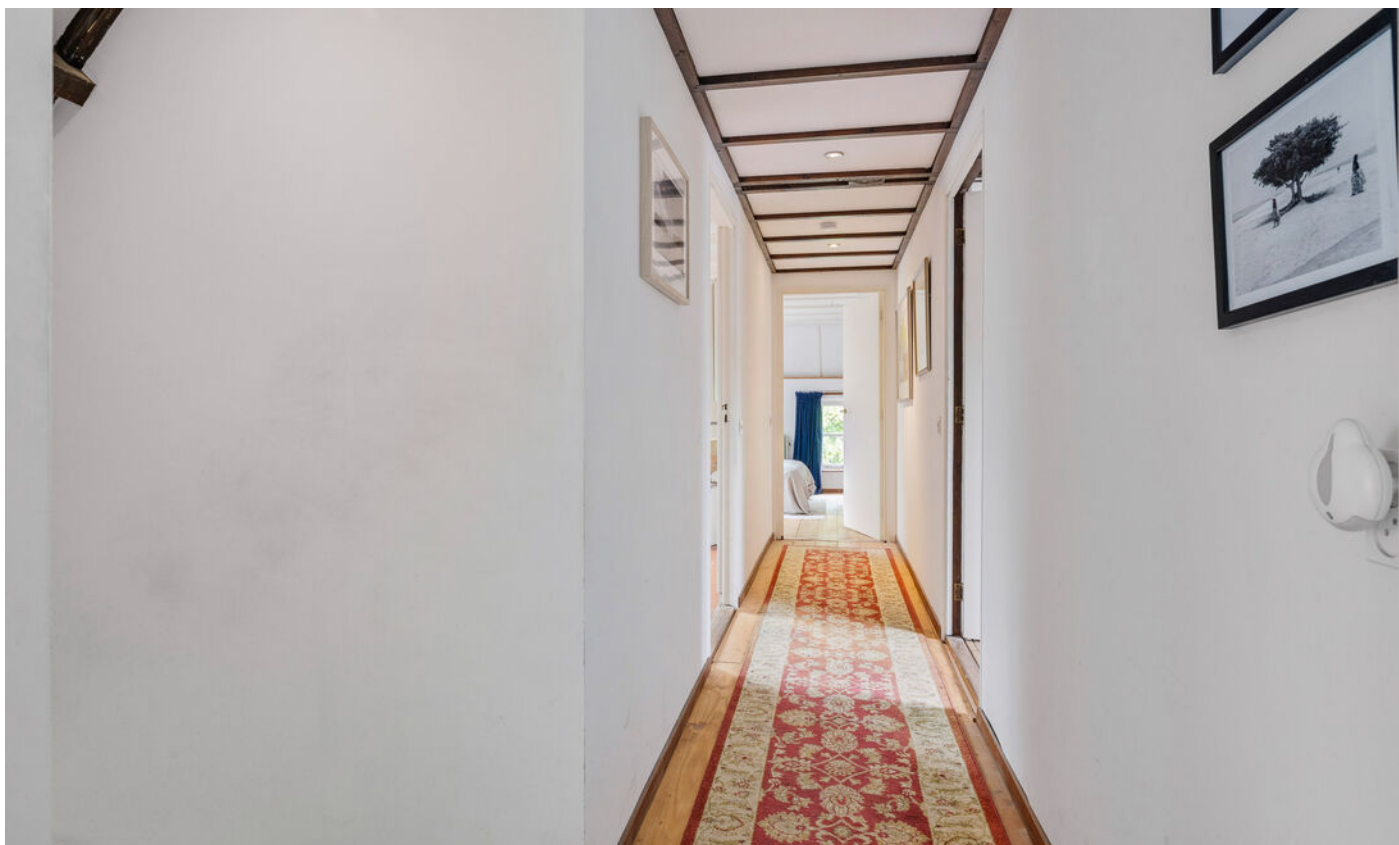




















Mogelijke B&B





























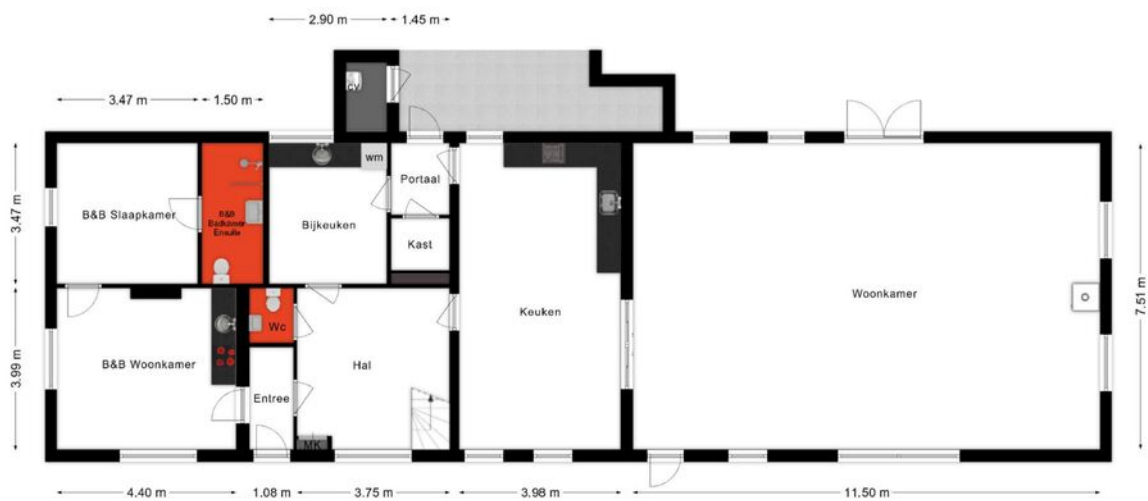




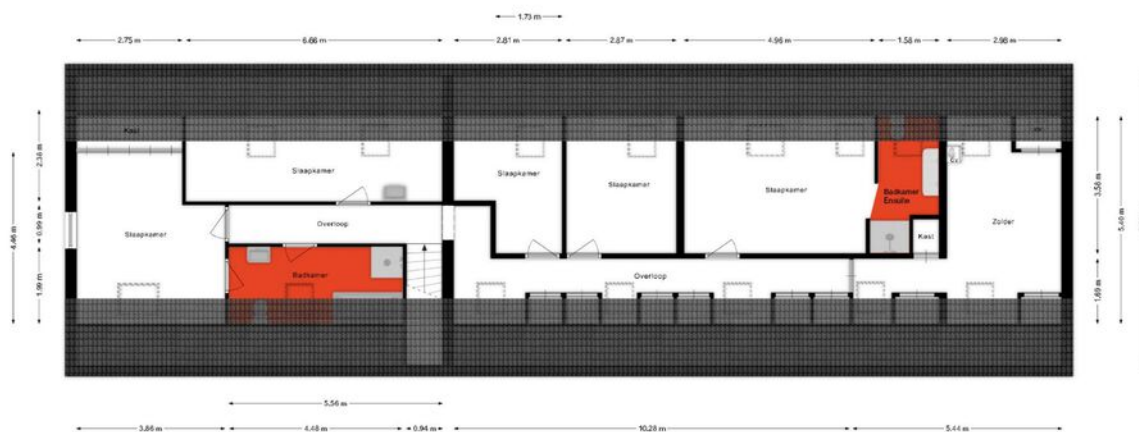




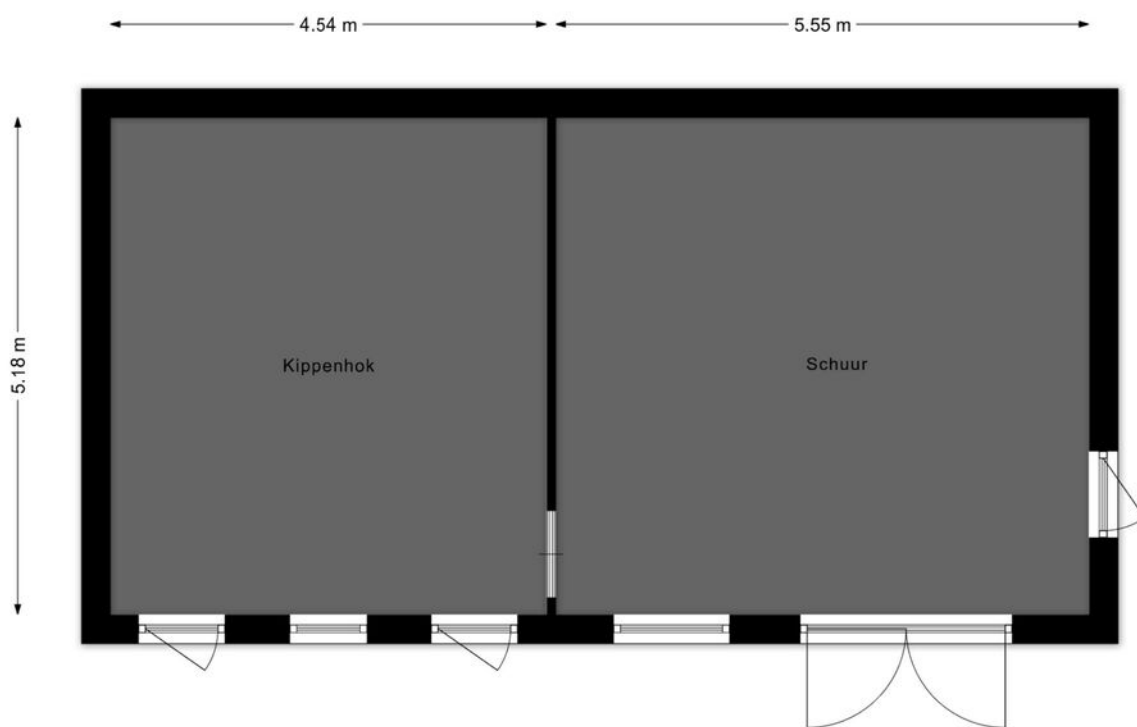
Plattegrond Begane grond



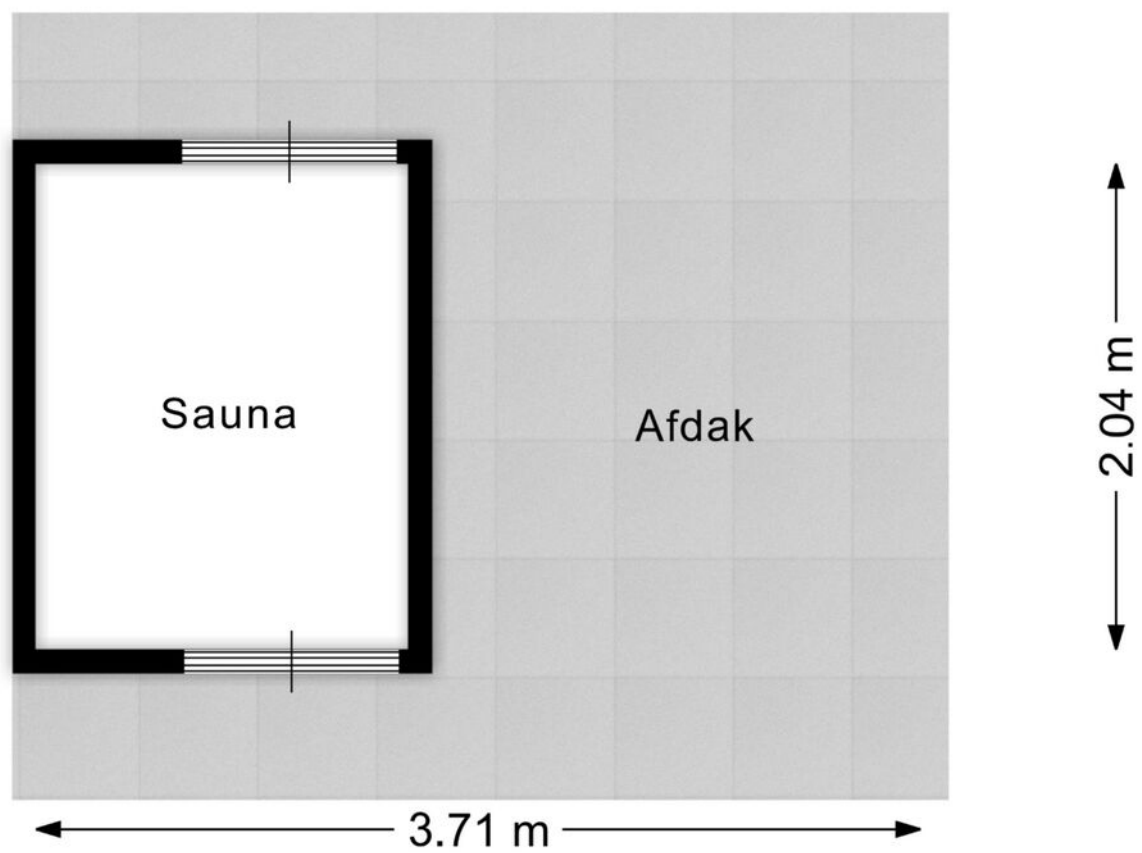
Plattegrond Eerste verdieping



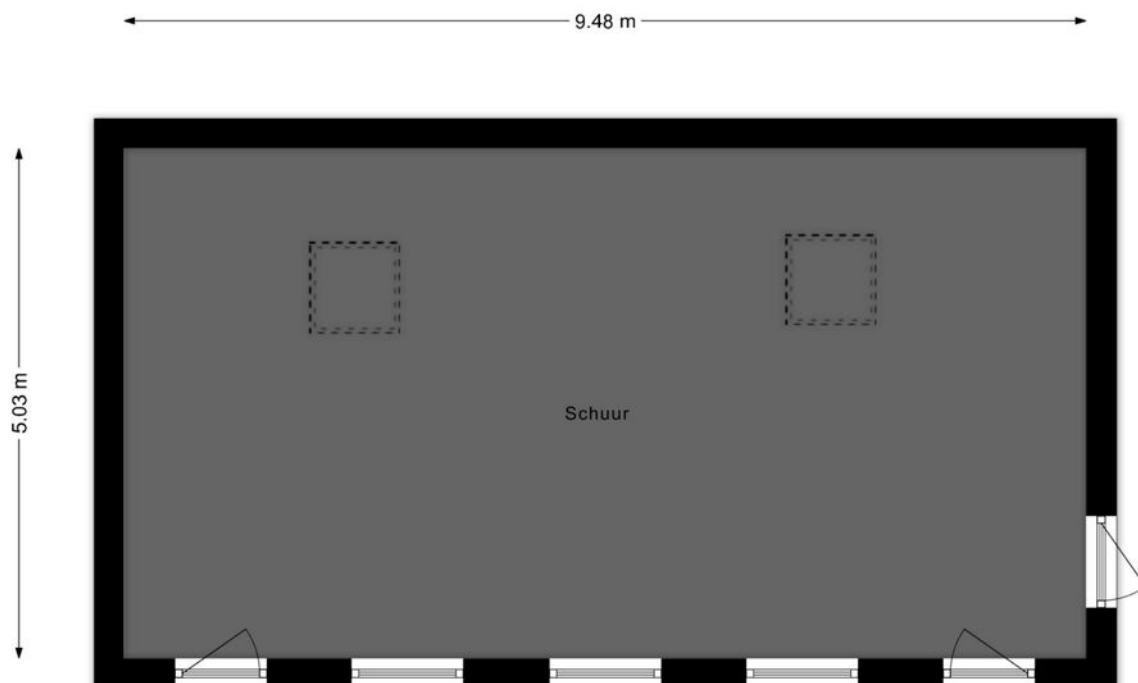
Plattegrond Schuur en kippenhok



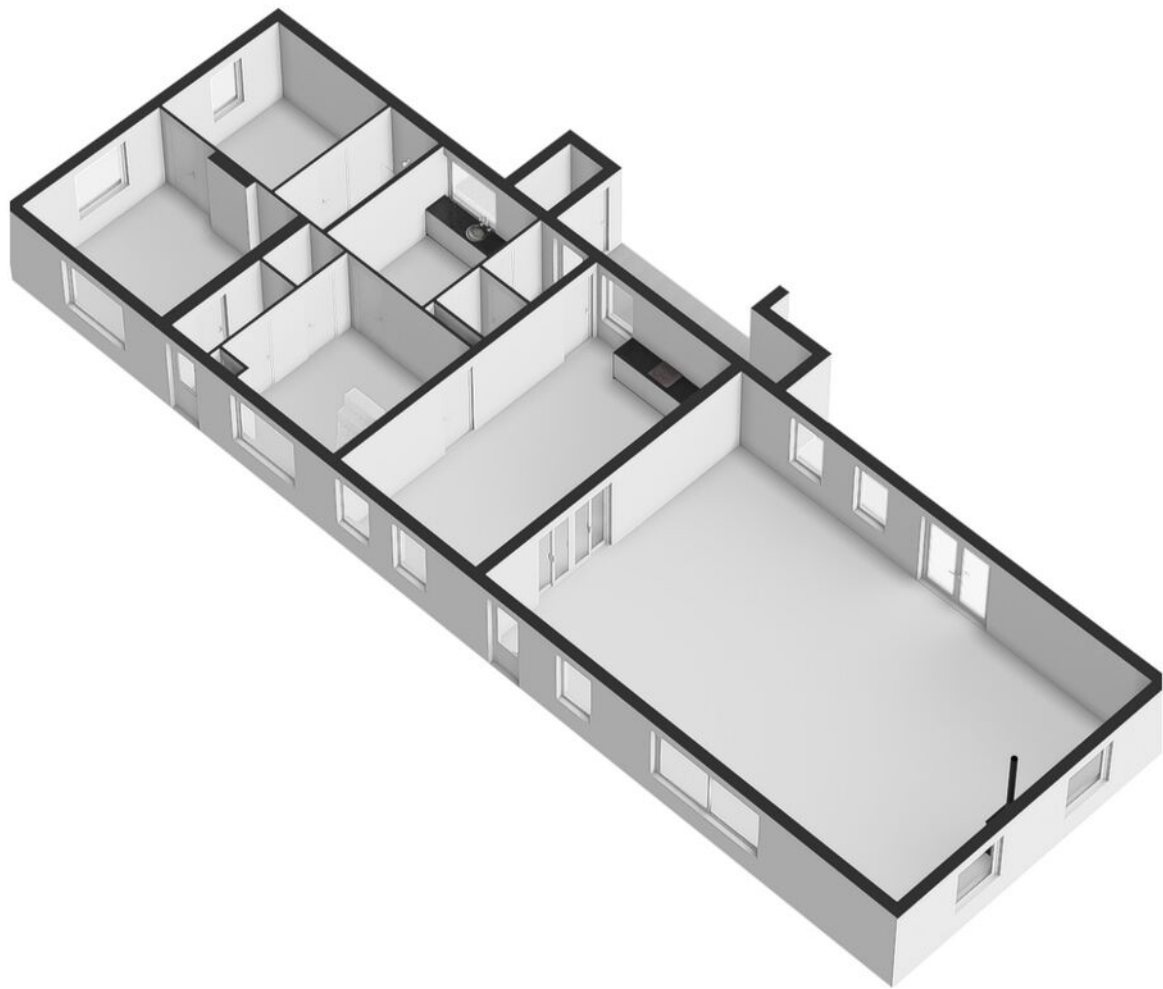
Plattegrond Sauna



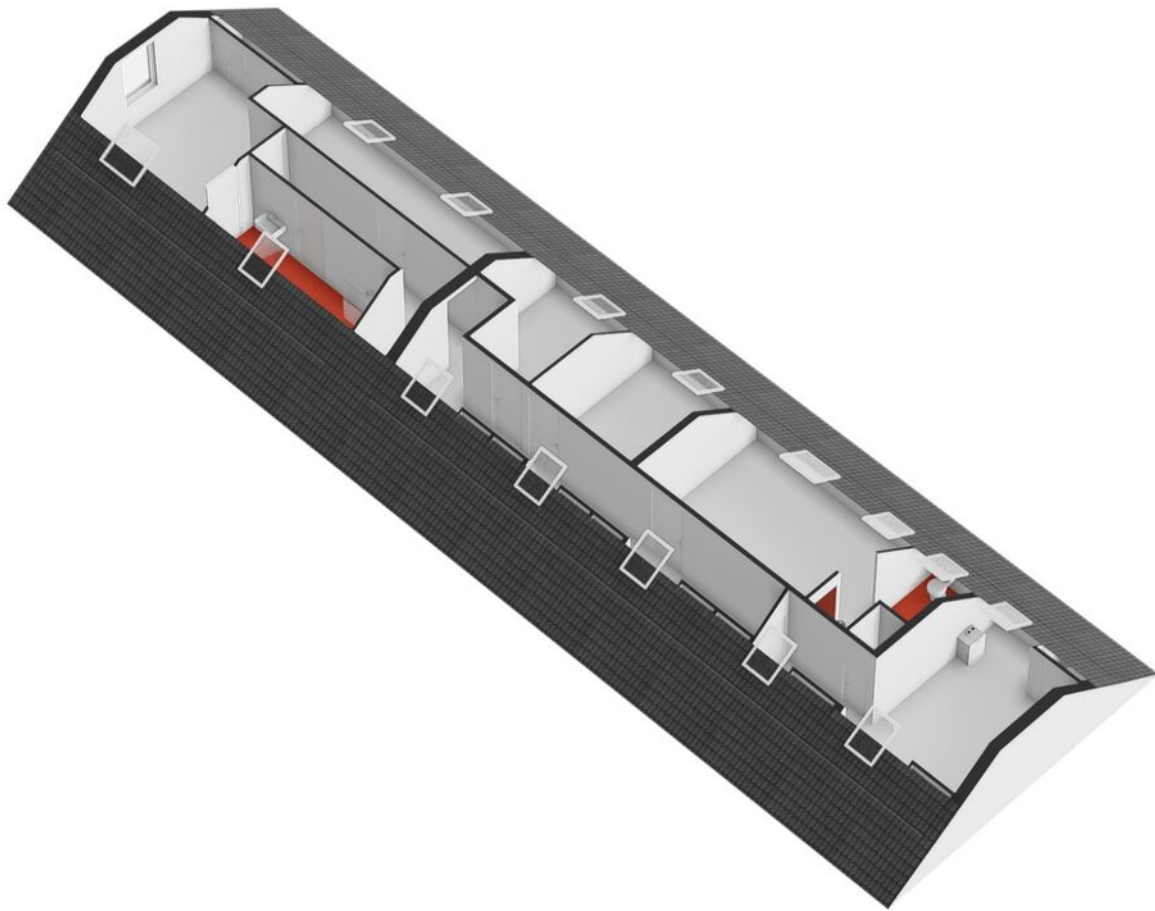
Plattegrond Schuur



Plattegrond 3D begane grond



Plattegrond 3D eerste etage








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Robin



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nistelrode	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 334	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
- PCV vloeren	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
Glasvezelaansluiting	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Moet worden overgenomen				
Zonnepanelen: Nee				
Gastank propaan - firma Benegas			Moet worden overgenomen	

Aantekeningen



interesse

in deze mooie woning?




ROBIN
Makelaardij