

Te koop



Looieind 30

Erp

Vraagprijs € 1.495.000 k.k.


RAADHAGE
makelaardij

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
381 m²

PERCEELOPPERVLAKE
5875 m²

INHOUD
1407 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
6

BOUWJAAR
2004

ENERGIELABEL
A+





Omschrijving

Wonen tussen het groen, omringd door karakter, rust en ruimte.

Sommige plekken hebben iets bijzonders. Een sfeer die je direct voelt zodra je het erf oprijdt. Looieind 30 in Erp is zo'n plek. Verscholen in het groene buitengebied ligt deze prachtige woonboerderij op een riant perceel van maar liefst 5.875 m². Een plek waar het leven zich afspeelt tussen volwassen bomen, bloeiende borders, kabbelend water en karaktervolle gebouwen. Hier ervaar je iedere dag het gevoel van vrijheid, rust en ruimte, zonder afstand te doen van comfort.

De woonboerderij werd in 2004 gebouwd in authentieke Oost-Brabantse boerderijstijl en vormt samen met de onder architectuur aangelegde tuin een bijzonder geheel. De woning, de vijver, de glazen kas, de veranda's en de vele sfeervolle plekken op het perceel zorgen ervoor dat elk seizoen hier zijn eigen charme heeft.

Een huis met warmte en karakter

De hoofdwoning ademt sfeer vanaf het moment dat je binnenkomt. Met een woonoppervlakte van circa 381 m², een inhoud van ruim 1.400 m³ en een volledig afgewerkte kelderverdieping biedt deze woning niet alleen veel ruimte, maar vooral ook een bijzonder fijne leefomgeving. Houten vloeren, zichtbare houten balken, landelijke details en een hoogwaardige afwerking geven het interieur een warme en uitnodigende uitstraling.

De royale woonkamer vormt het hart van het huis. Hier zorgen de houten vloer, de fraaie schouw met open haard en de openslaande deuren naar buiten voor een sfeer waarin je direct tot rust komt. Vanuit vrijwel iedere ruimte is er zicht op het omliggende groen, waardoor buiten altijd dichtbij voelt.

Via schuifdeuren bereik je de keuken, een plek waar koken en genieten samenkomen. De complete inbouwkeuken is voorzien van een granieten werkblad, een 5-pits Boretti gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Terwijl je aan de keukentafel zit, kijk je uit over de tuin en het groen rondom de woning.

Een bijzondere toevoeging is de glazen kas aan de achterzijde van de woning. Deze lichte ruimte vormt een prachtige verbinding tussen binnen en buiten en is perfect als tuinkamer, atelier, werkplek of plek om simpelweg van de tuin te genieten.

Daarnaast beschikt de begane grond over diverse multifunctionele ruimtes die uitstekend dienst kunnen doen als slaap-, werk- of speelkamer. Verder bevinden zich op deze verdieping twee separate toiletten en een badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een separaat toilet en een complete badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van houten vloeren en hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel en de royale master bedroom heeft bovendien een ruime inloopkast. De badkamer sluit perfect aan bij de landelijke sfeer van de woning en is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel in meubel, designradiator en mechanische ventilatie.

Ook de volledig afgewerkte kelderverdieping biedt verrassend veel mogelijkheden. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, een c.v.-ruimte met Nefit-installatie (2004), een separaat toilet, een badkamer met inloopdouche en wastafel, een wasruimte en een zeer royale berging. Dankzij de prettige lichtinval is deze verdieping veel meer dan alleen opslagruimte en uitstekend geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

Buiten leven zoals het bedoeld is

Het echte onderscheid van deze plek zit misschien wel buiten. De tuin, ontworpen en aangelegd door Fons Linders Tuinmeesters, is een landschap op zichzelf. Volwassen bomen, strak geschoren hagen, kleurrijke borders, romantische doorkijkjes en sfeervolle terrassen wisselen elkaar af en zorgen voor een gevoel van rust en geborgenheid.

Centraal in de tuin ligt een prachtige vijver die het buitenleven een bijna parkachtige uitstraling geeft. Rondom het water zijn verschillende plekken gecreëerd waar je kunt ontspannen, genieten van de natuur of samenkomen met familie en vrienden. Hier hoor je vogels, zie je de seizoenen veranderen en ervaar je een uitzonderlijke mate van privacy.

Verspreid over het perceel bevinden zich meerdere sfeervolle buitenruimtes. Het charmante tuinhuis met veranda, rieten dak en kachel voelt als een eigen vakantieverblijf in de achtertuin. Een plek waar je het hele jaar door kunt genieten van lange avonden en het uitzicht over het groen.

Bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden

Op het perceel bevindt zich tevens een zelfstandig bijgebouw uit 1924. Dit object verkeert in goede staat van onderhoud maar dient wel te worden gemoderniseerd. De indeling bestaat uit een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, badkamer, berging, opkamer, zolderruimte en een kelder onder de opkamer.

Dankzij deze complete indeling biedt het bijgebouw volop mogelijkheden voor uiteenlopende doeleinden. Denk hierbij aan mantelzorg, het ontvangen van gasten, een bed & breakfast, een praktijk- of kantoorruimte aan huis, werken vanuit huis of het creëren van een zelfstandige woon- of verblijfsruimte voor familieleden. Deze veelzijdige aanvulling maakt het geheel bijzonder aantrekkelijk voor kopers die op zoek zijn naar extra ruimte en flexibiliteit.

Extra mogelijkheden

Eventueel is er een extra schuur bij te kopen met een opvervaltek van ca. 200 m² met hierin paardenstallen en opslagruimte. Dit is gelegen op een perceel van 2.055 m² met een eigen toegangsweg vanaf Looieind.

Modern comfort achter een authentieke uitstraling

Hoewel de woning een authentieke uitstraling heeft, is zij voorzien van moderne technieken die bijdragen aan comfort en gebruiksgemak. Zo beschikt de woonboerderij over een Nikobus domoticasysteem voor de bediening van verlichting, verwarming en andere elektrische functies, een mechanisch ventilatiesysteem, een centrale stofzuigerinstallatie, een centrale geluidsinstallatie en een centraal wateronthardingssysteem.

Daarnaast zorgen zonnepanelen voor duurzame energievoorziening, wat mede heeft geleid tot het uitstekende energielabel A+.

Landelijk wonen met voorzieningen dichtbij

Erp staat bekend om zijn gemoedelijke Brabantse karakter, sterke gemeenschapsgevoel en groene omgeving. In het dorp zijn scholen, winkels, sportverenigingen en horecagelegenheden aanwezig. Dankzij de centrale ligging tussen Veghel, Uden en Gemert en de goede aansluiting op de A50 woon je hier midden in het groen, terwijl steden als Eindhoven, Nijmegen en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar zijn.

Een plek om verliefd op te worden

Looieind 30 is meer dan een woning. Het is een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen, waar ieder seizoen zijn eigen charme laat zien en waar rust, karakter en comfort samenkomen. Van een kop koffie in de ochtendzon aan de vijver tot lange zomeravonden onder de veranda, van genieten van het uitzicht vanuit de serre tot wandelen door de prachtig aangelegde tuin; hier voelt iedere dag als een kleine ontsnapping aan de drukte van alledag.

Een thuis voor mensen die waarde hechten aan ruimte, privacy en kwaliteit van leven. Een plek waar je de vrijheid van het buitengebied ervaart, zonder afstand te doen van comfort en bereikbaarheid. Een plek die je niet alleen bezoekt, maar vooral beleeft.





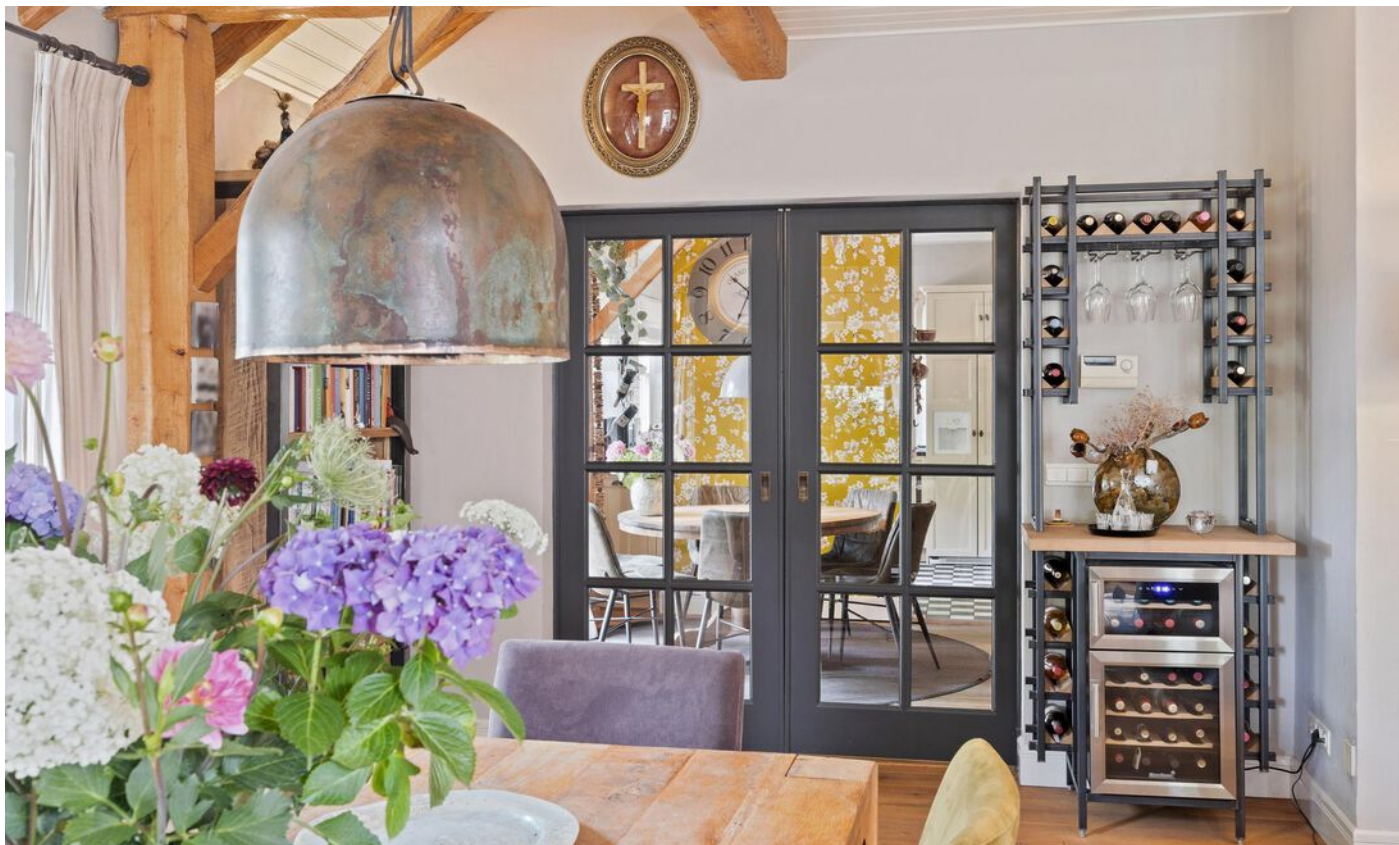














































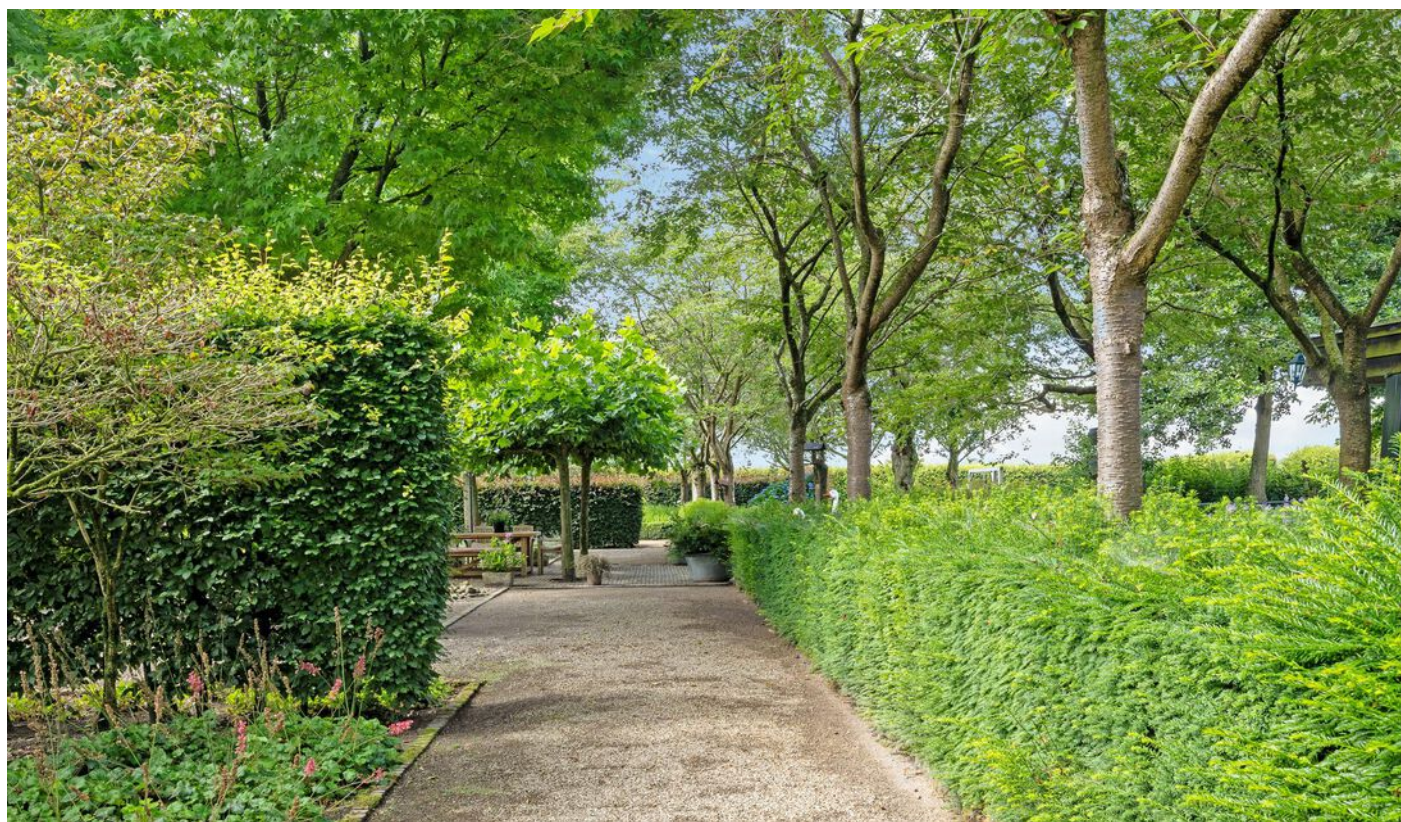








































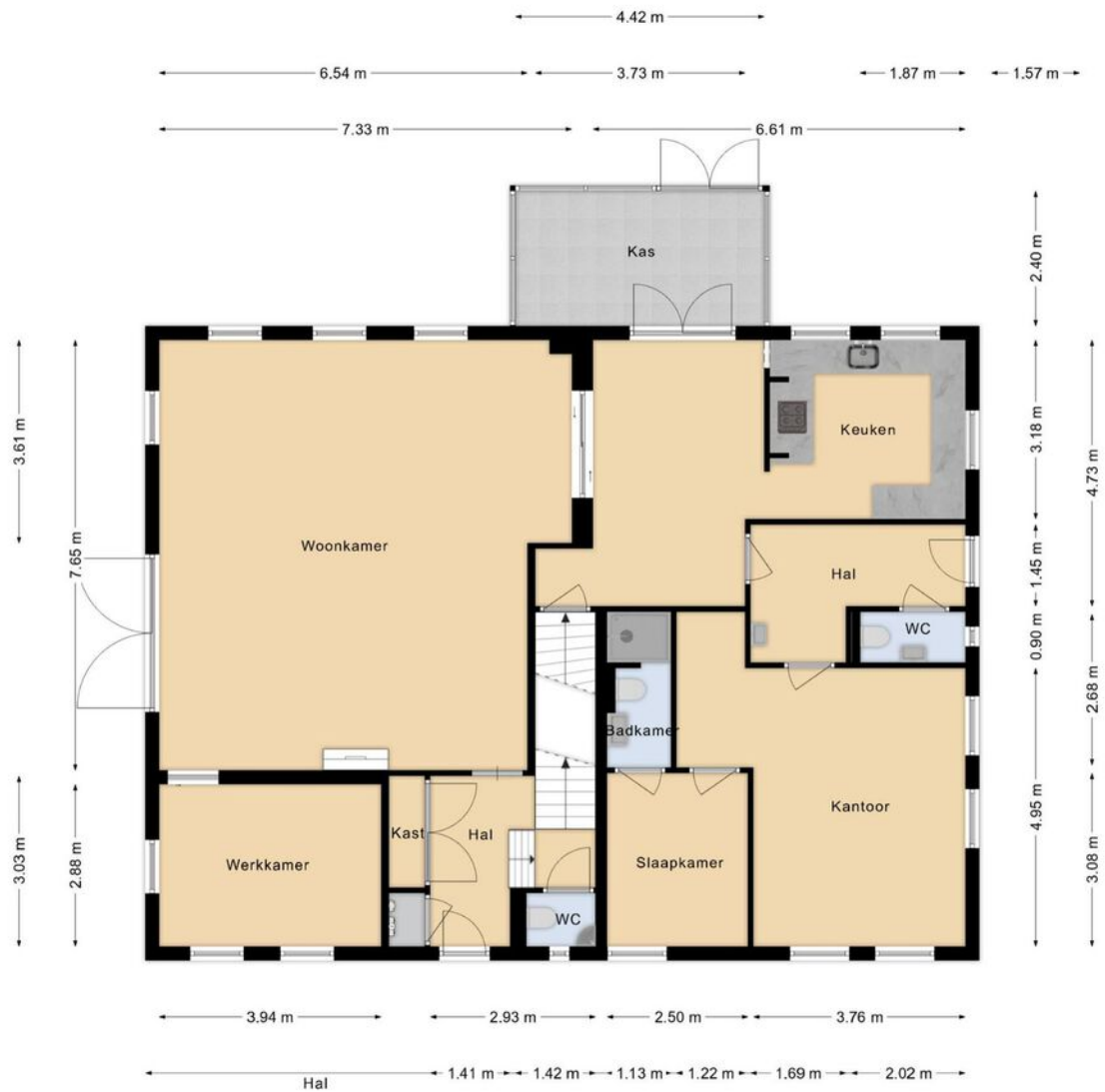




Plattegrond kelder



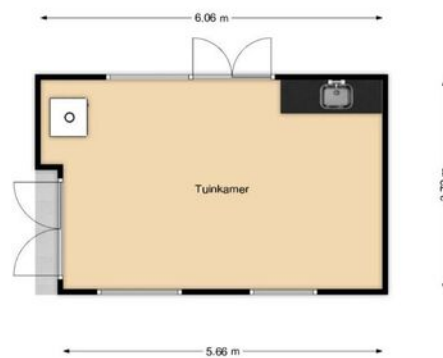
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



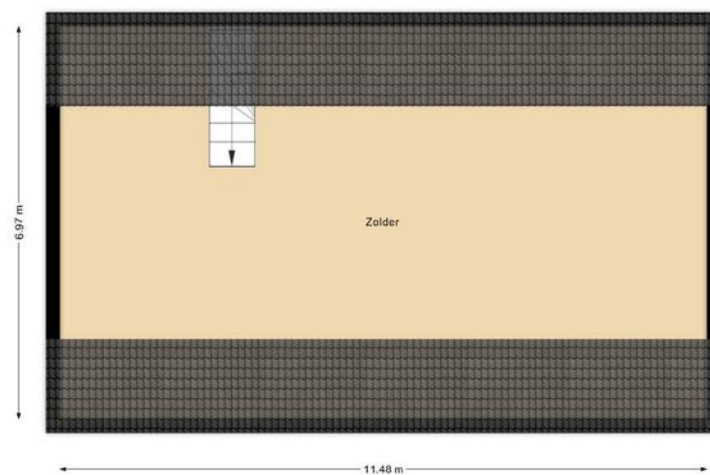
Plattegrond tuinhuis



Plattegrond begane grond mantelzorgwoning



Plattegrond eerste verdieping mantelzorgwoning



Kadastrale kaart



12345
25
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

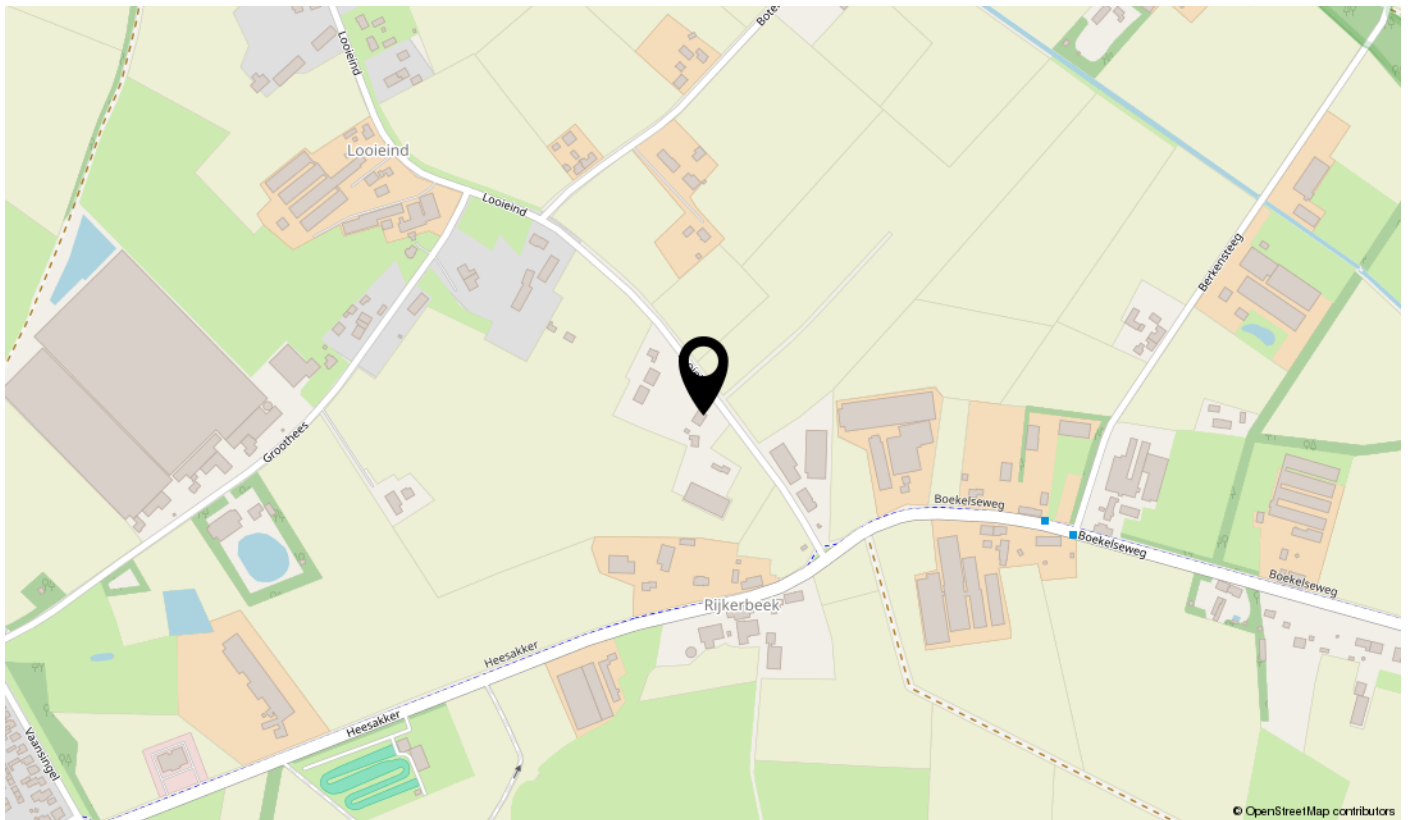
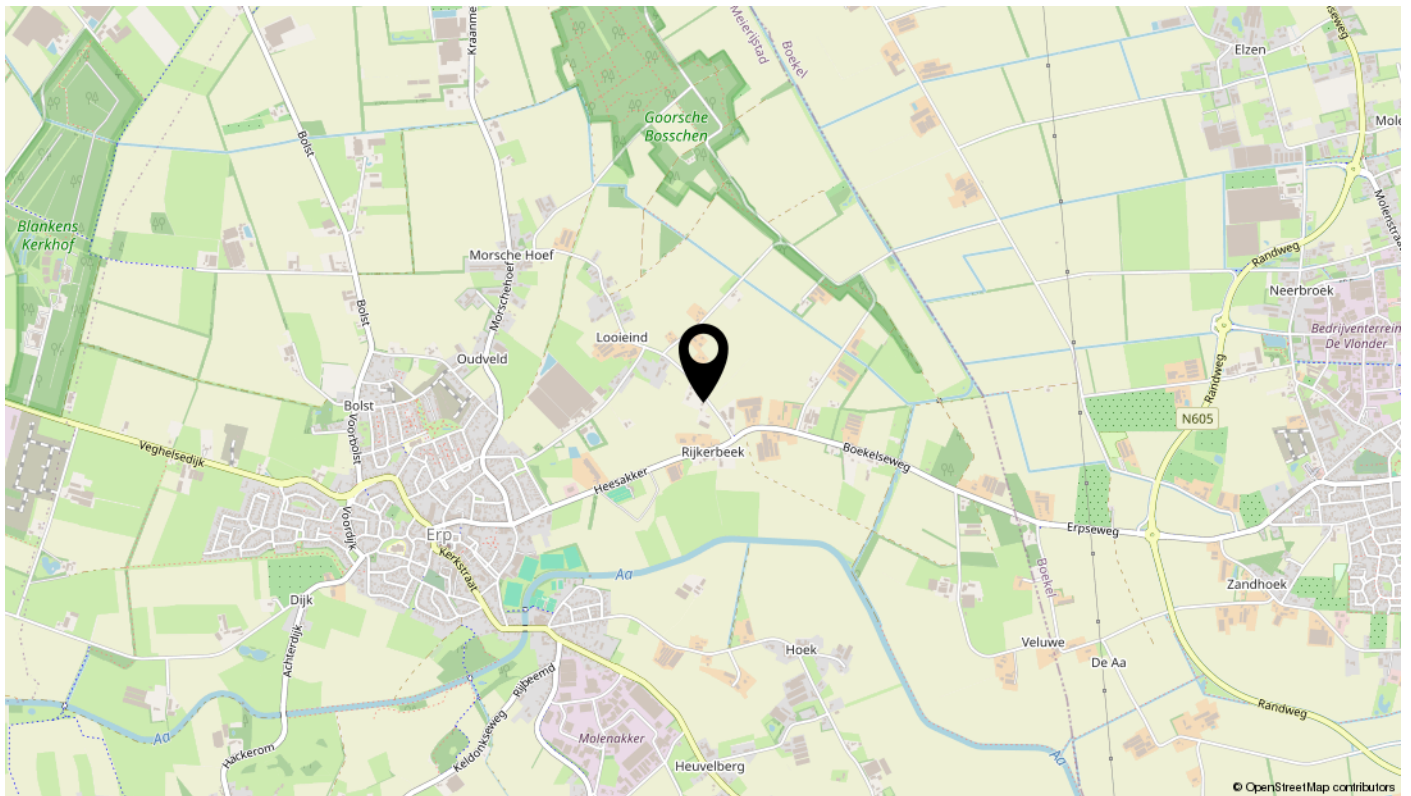
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000
Kadastrale gemeente Erp
Sectie R
Perceel 626

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 databankrecht.



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 ontlenen. 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 (vloeistoffen) 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?

