



TE KOOP

Lithoijense Dijk 11
5396 NC Lithoijen

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort woning:

Eengezinswoning

Woonoppervlakte:

283 m²

Inhoud:

1243 m³

Perceeloppervlakte:

5036 m²

Aantal kamers:

14

Slaapkamers:

4

**Bouwworm:**

Bestaande bouw

Type woning:

Vrijstaande woning

Energie label:

D

Bouwjaar:

1869

Warm water:

C.v.-ketel, gasboiler eigendom

Ligging:

Aan water, open ligging, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, landelijk gelegen sfeervol en ruim, met verwarmd zwembad en achtergelegen weiland

Tuin:**Verwarming:**

Vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming

Isolatie:

Dubbel glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Lithoijense Dijk 11, Lithoijen

Wonen op een plek waar rust, ruimte en luxe elkaar ontmoeten.

Aan de karakteristieke Lithoijense Dijk, aan de rand van het dorp Lithoijen, staat deze indrukwekkende vrijstaande woonboerderij met zwembad, royaal bijgebouw, paardenfaciliteiten en een prachtig aangelegd perceel. Een woning die de charme van het landelijke leven combineert met het comfort en de afwerking die moderne woonwensen vragen.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 283 m², een inhoud van circa 1.243 m³ en staat op een royaal perceel van circa 5.036 m². De overige inpandige ruimte (51 m²) en het overdekte terras (24 m²) maken dat er aan ruimte geen gebrek is. Daarnaast behoort een multifunctioneel bijgebouw van circa 121 m² tot het geheel. De woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en gemoderniseerd, waarbij karakteristieke elementen behouden zijn gebleven en zijn gecombineerd met eigentijdse luxe en comfort.

Begane grond

Via de verzorgde entree bereikt u de ruime ontvangsthal. Hier bevinden zich onder andere een garderobe-nis, een toiletruimte en aangrenzend een praktische en royale wasruimte en een kantoor. Deze kantoorruimte is ideaal voor werken aan huis, maar kan eveneens dienstdoen als speelkamer, hobbyruimte of praktijkruimte.

Vanuit de hal leidt een niveaoverschil naar het leefgedeelte. Hier wordt direct duidelijk wat deze woning zo bijzonder maakt. De royale woonkamer en eetkamer staan in open verbinding met elkaar en worden gekenmerkt door een indrukwekkende balkenconstructie, grote raampartijen en meerdere openslaande tuindeuren. Het vele daglicht, de warme materialen en de fraaie gashaard zorgen voor een sfeervolle leefomgeving waarin comfort centraal staat.

De keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de halfopen verbinding met de eetkamer blijft contact met familie en gasten vanzelfsprekend. De tweede eetkamer beschikt over diverse karakteristieke details, waaronder een fraaie schouw, en vormt een sfeervolle ruimte voor lange diners en gezellige avonden.

Een bijzonder onderdeel van de woning vormt de royale gewelfde kelder, verdeeld over meerdere ruimten. Deze authentieke ruimte biedt volop mogelijkheden voor wijnopslag, provisie, hobby of opslag.

Via de zij-entree, voorzien van een tweede toiletruimte en vaste kastruimte, is de tuin eveneens bereikbaar.

Verdieping

De verdieping beschikt over meerdere comfortabele slaapkamers, waaronder een royale master bedroom met eigen badkamer en een ruime kledingkamer. Daarnaast beschikt de woning over een tweede complete badkamer.

Beide badkamers zijn verzorgd uitgevoerd en voorzien van alle comfort dat men van een woning in dit segment mag verwachten. De op de tweede verdieping aanwezige multifunctionele ruimte biedt daarnaast mogelijkheden als speelkamer, fitnessruimte, hobbykamer of extra thuiswerkplek.

Omschrijving

Lithoijense Dijk 11, Lithoijen

Bijgebouw

Het vrijstaande bijgebouw vormt een waardevolle aanvulling op het geheel. Momenteel beschikt het over meerdere bergingen, garage- en opslagruimte, paardenstallen en een bergzolder. Hierdoor is het object uitermate geschikt voor paardenliefhebbers, hobbyisten, verzamelaars of ondernemers die behoefte hebben aan extra ruimte aan huis.

Tuin en buitenleven

De buitenruimte is met veel aandacht ontworpen en aangelegd. Strakke hagen, volwassen bomen, sierlijke beplanting en diverse terrassen creëren een sfeer van rust en privacy.

Het verwarmde zwembad vormt een absolute blikvanger en nodigt uit tot ontspannen tijdens warme zomerdagen. De ruime overdekte veranda met houten balkenconstructie en geïntegreerde heaters zorgt ervoor dat ook in het voor- en najaar optimaal van het buitenleven genoten kan worden.

Achter het bijgebouw bevindt zich een royale weide die tal van gebruiksmogelijkheden biedt. Of u nu paarden wilt houden, ruimte zoekt voor hobbydieren of simpelweg wilt genieten van vrijheid rondom uw woning; hier is het allemaal mogelijk.

Energie en duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel D, maar door de in de afgelopen jaren uitgevoerde verbeteringen zullen de feitelijke energieprestaties beter zijn. Zo zijn zonnepanelen geplaatst en is geïnvesteerd in wooncomfort en isolerende voorzieningen. Hierdoor biedt de woning een aangenaam binnenklimaat en zijn er bovendien nog aantrekkelijke mogelijkheden voor verdere verduurzaming.

Locatie

Lithoijen is een geliefd dijkdorp aan de Maas, waar rust, ruimte en de bekende Brabantse gemoedelijkheid nog vanzelfsprekend zijn. Het dorp kent een hechte gemeenschap met een actief verenigingsleven, waardoor inwoners zich hier snel thuis voelen. Lithoijen heeft een eigen basisschool, welke op loopafstand bereikbaar is. Sportverenigingen, muziekverenigingen, diverse evenementen en lokale initiatieven zorgen het hele jaar door voor verbinding en levendigheid.

Ondanks het landelijke karakter zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Voor winkels, scholen, horeca, sportaccommodaties en medische voorzieningen kunt u terecht in Lith, Oss en de omliggende dorpen. Daarnaast biedt de regio een breed aanbod aan recreatie, natuur en watersport langs de Maas.

De centrale ligging zorgt ervoor dat steden als Oss, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven uitstekend bereikbaar zijn. Hierdoor geniet u dagelijks van de rust en vrijheid van het buitenleven, zonder afstand te doen van de faciliteiten en voorzieningen die de regio te bieden heeft.

Omschrijving

Lithoijense Dijk 11, Lithoijen

Bijzonderheden

- Vrijstaande woonboerderij met karaktervolle uitstraling;
- Ruim woonoppervlak;
- Perceel van ruim 5.000 m²;
- Separate toegangsweg aan de achterzijde, met elektrische poort;
- Multifunctioneel bijgebouw van circa 121 m²;
- Zwembad met zonneterras;
- Royale veranda met heaters;
- Kantoorruimte op de begane grond;
- Authentieke gewelfde kelder;
- Paardenstallen en aangrenzende weide;
- Royale parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Uitstekend onderhouden en instapklaar.

Een unieke combinatie van wonen, leven en genieten. Een plek waar luxe, ruimte en vrijheid dagelijks samenkomen.

Wij nodigen u van harte uit om deze bijzondere woonboerderij met eigen ogen te komen ervaren. Neem contact op met ons kantoor voor een bezichtiging en ontdek zelf de sfeer, kwaliteit en mogelijkheden die deze unieke woning te bieden heeft.















































































Plattegrond

Souterrain



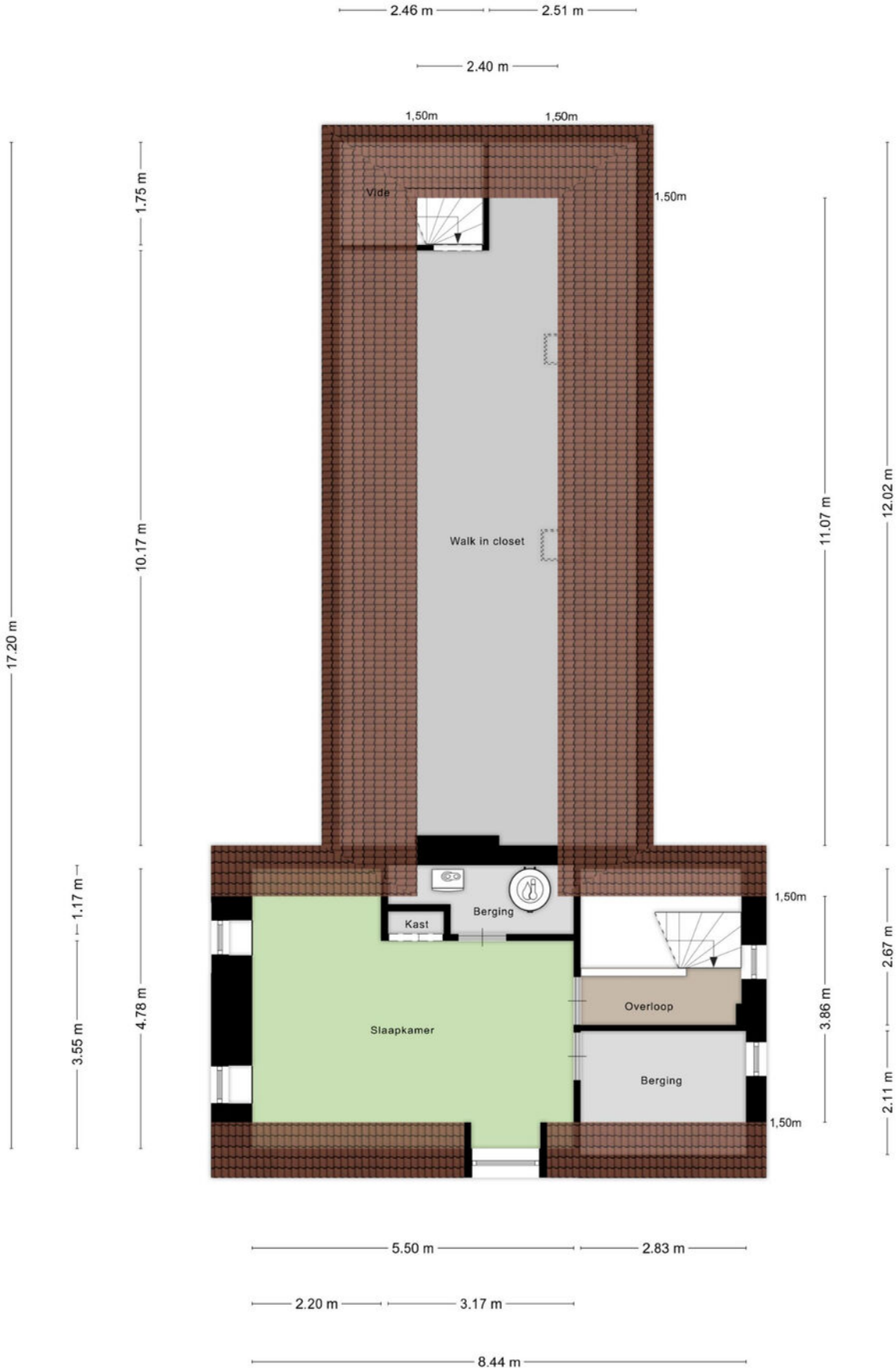
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

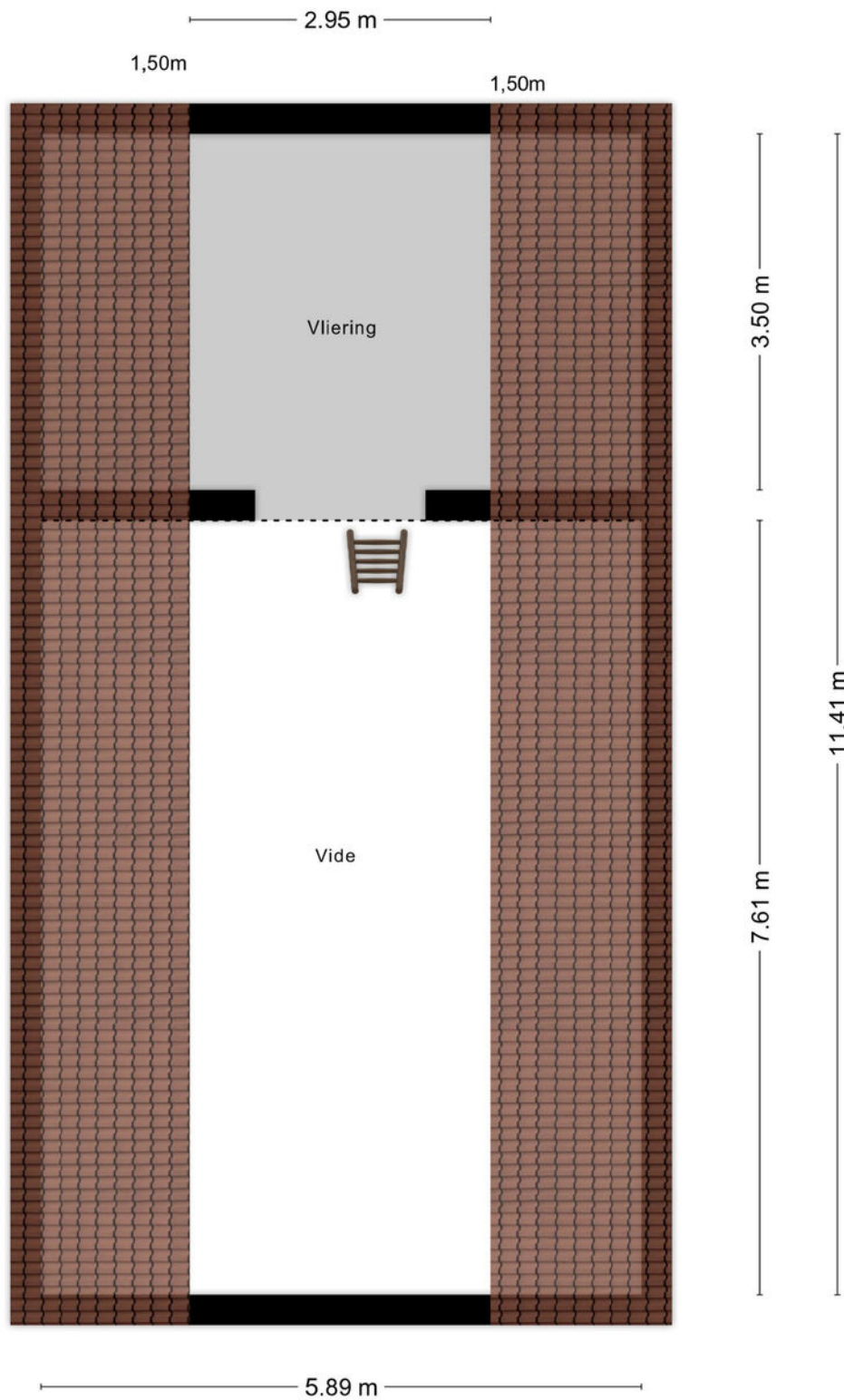
Garage met opslagruimten en paardenstallen



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

Plattegrond

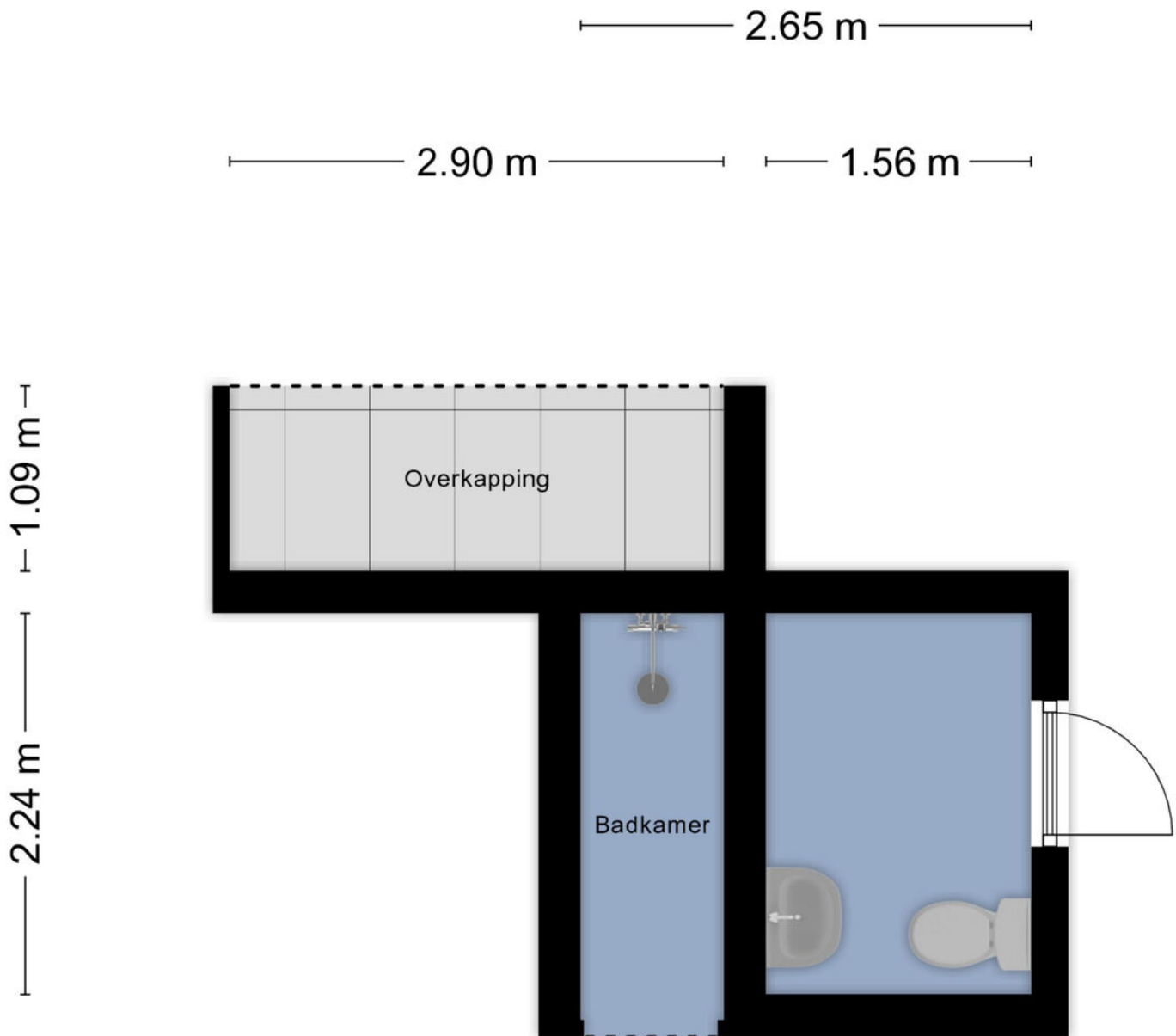
Bergzolder garage



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

Plattegrond

Bijgebouw



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

Lithoijense Dijk 11, Lithoijen

Situatiekaart aangeboden percelen



Perceel circa 5.036 m²

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 2-6-2026

Schaal: 1: 816



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Kadastrale kaart


perceel A 2547

Kadastrale kaart

Uw referentie: HvG



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lithoijen	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2547	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

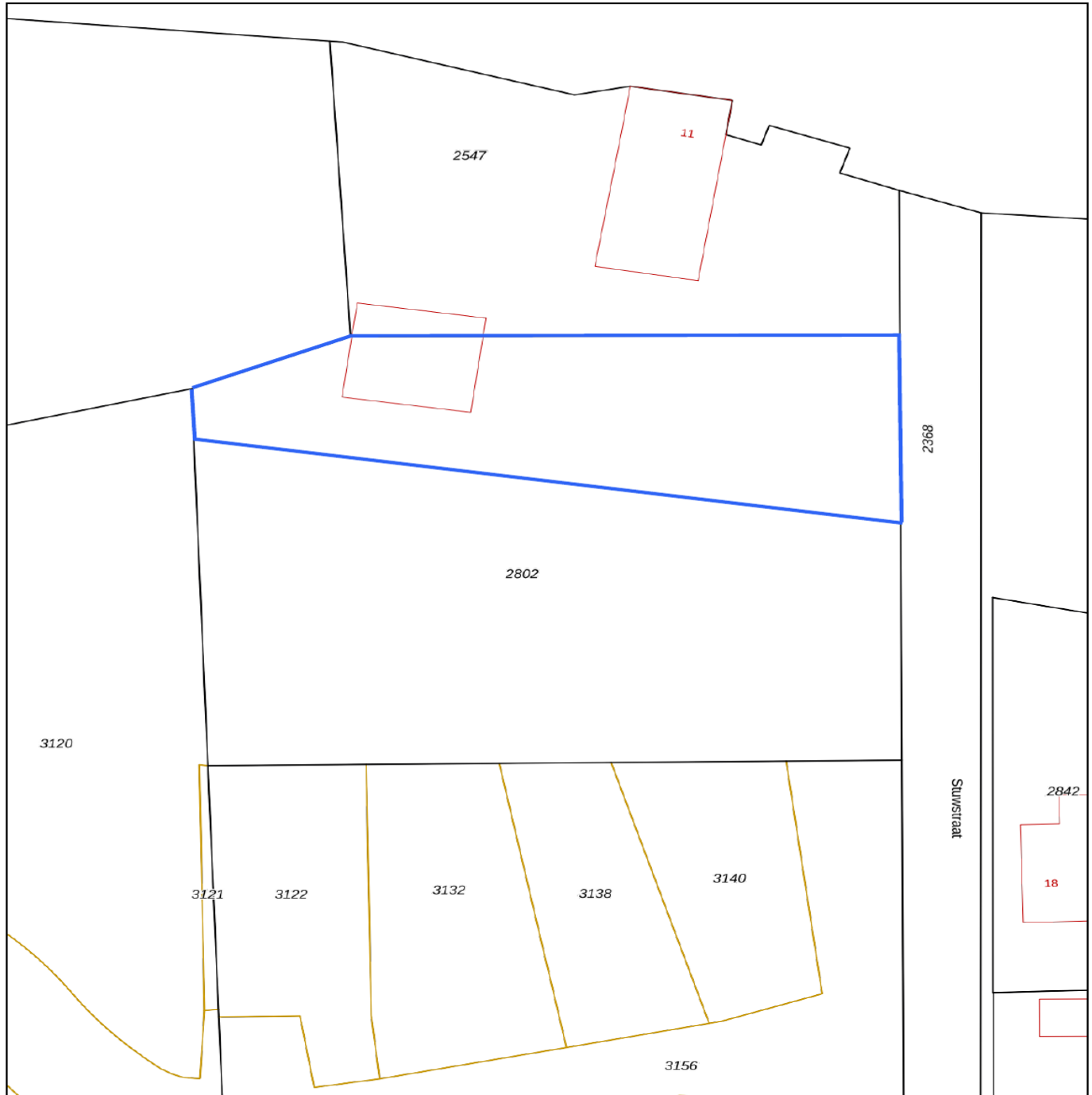
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.


Kadastrale kaart

Perceel A 2802 (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lithojense Dijk 11



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Lithojen	
— (zwart)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— (geel)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2802	
— (rood)	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 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.


Kadastrale kaart

Perceel A 2740

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lithojense Dijk 11



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Lithojen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2740	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 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.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Maten en oppervlaktes

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voorbehoud instemming eigenaar

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

Algemene voorwaarden

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **www.bernheze.nl** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca. 30 professionele medewerkers, verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving, waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme, leveren de beste ingrediënten, om onze opdrachtgevers goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende relatie met onze opdrachtgevers, die wij in elke fase van de vastgoedcyclus en/of in elke fase van hun leven of onderneming van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

