



Vraagprijs € 819.500 k.k.

VENHORST

Statenweg 113



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

2008

Kamers:

6

Woonoppervlakte:

180 m²

Perceeloppervlakte:

ca. 2.500 m²

Inhoud:

1.160 m³

Bijgebouwen:

96 m²

Tuin gelegen op:

Gelegen rondom de woning

Ligging:

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

Volledig geïsoleerd



Aan de Statenweg in Venhorst staat deze royale semi-bungalow op een prachtig perceel met een vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen. De woning is in 2008 volledig herbouwd en combineert comfortabel gelijkvloers wonen met verrassend veel leefruimte, zowel binnen als buiten. Een ideale woning voor wie ruimte zoekt om te wonen, werken en genieten van het buitenleven.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereikt u de royale en lichte woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een aangename sfeer en een prachtig uitzicht op de tuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken met voldoende plaats voor een grote eettafel, zodat koken en tafelen moeiteloos samengaan. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met extra bergruimte en de witgoedaansluitingen.

Grenzend aan de keuken ligt een multifunctionele ruimte die ideaal is als kantoor, hobbyruimte, praktijk of bedrijfsruimte aan huis. Achter deze ruimte bevinden zich de royale slaapkamer en de moderne badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning volledig gelijkvloers te bewonen en bovendien levensloopbestendig.

Daarnaast beschikt de woning over een zeer ruime inpandige garage met twee roldeuren. Deze biedt volop mogelijkheden voor het stallen van meerdere auto's, het uitoefenen van een hobby of het inrichten van een werkplaats. De garage is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.

De woning is volledig geïsoleerd en biedt een aangenaam en energiezuinig wooncomfort. De gehele begane grond is afgewerkt met een plavuizenvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. Daarnaast zijn meerdere slaapkamers uitgerust met airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie ruime slaapkamers en een tweede complete badkamer. Dankzij deze praktische indeling is de woning niet alleen geschikt voor gelijkvloers wonen, maar biedt zij ook alle ruimte aan een gezin.





Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De royale overkapping met lichtkoepels vormt een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door buiten te zitten. Achter op het perceel staat een grote vrijstaande garage met roldeur, voorzien van 20 zonnepanelen. Het achtergelegen stuk grond biedt volop mogelijkheden voor het houden van dieren, een moestuin of andere hobby's. Daarnaast biedt de ruimte de mogelijkheid om, afhankelijk van de geldende regelgeving, een mantelzorgwoning op het perceel te realiseren. De combinatie van het royale perceel, de vele gebruiksmogelijkheden en het vrije uitzicht over de landerijen maakt dit een bijzonder compleet geheel.





Entree/hal





Lichte woonkamer









Woonkeuken







Bijkeuken





Werkkamer





Slaapkamer



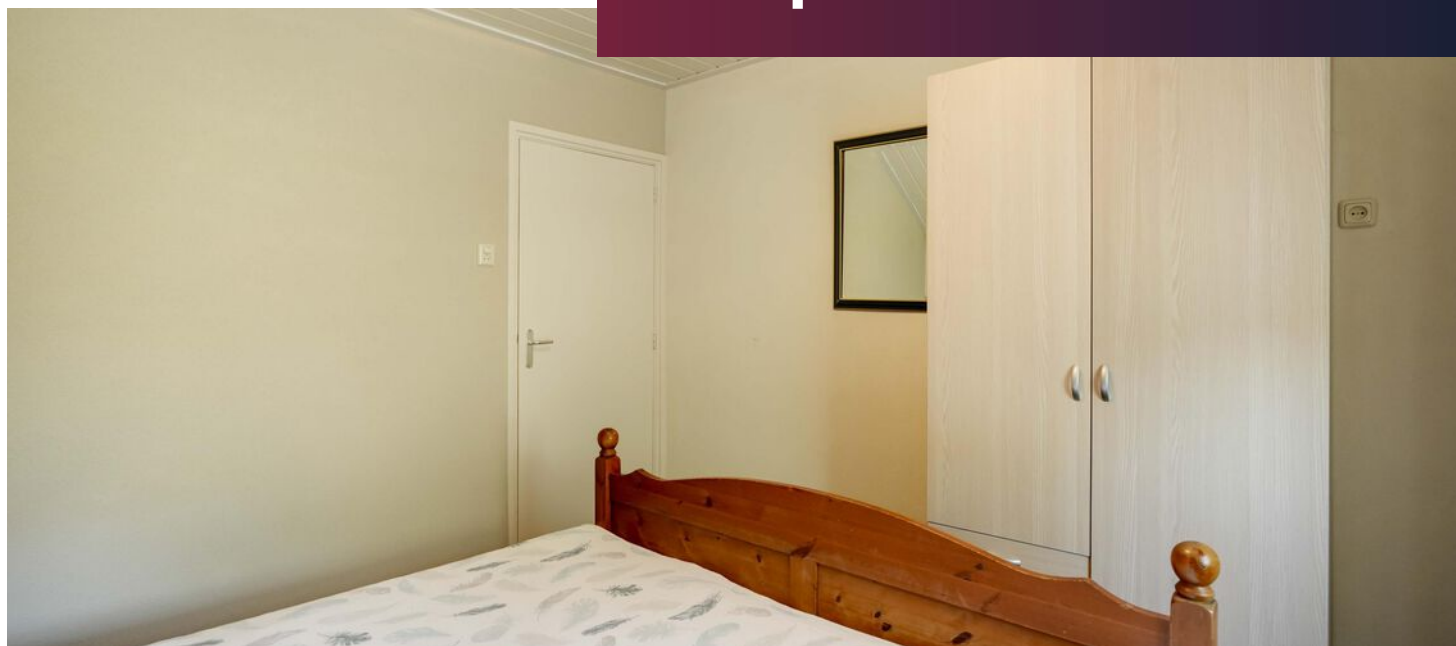




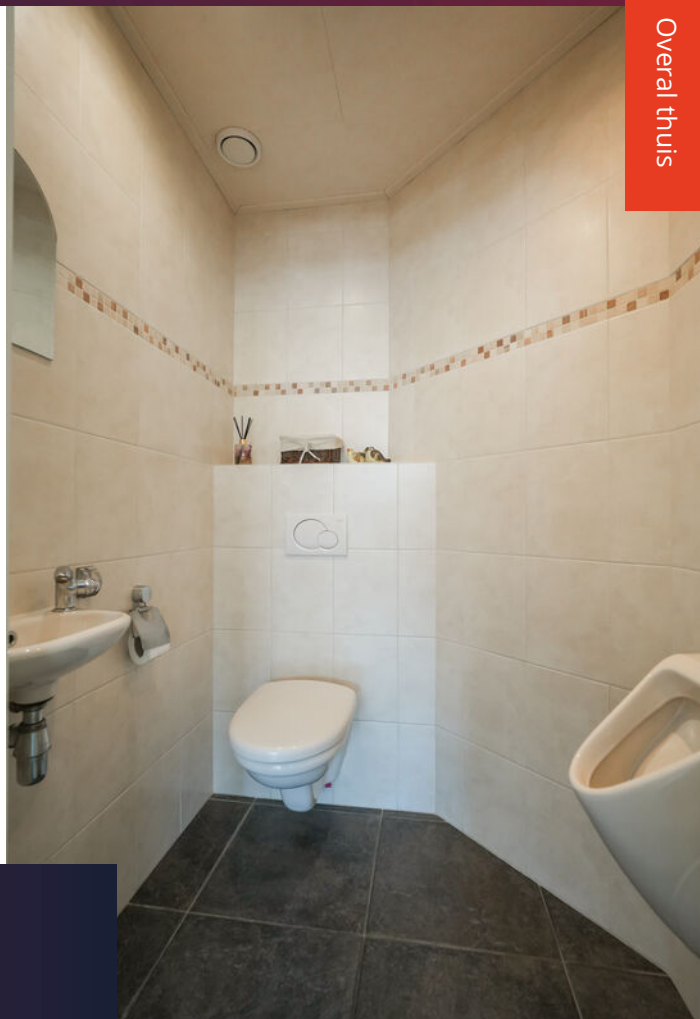




Slaapkamers

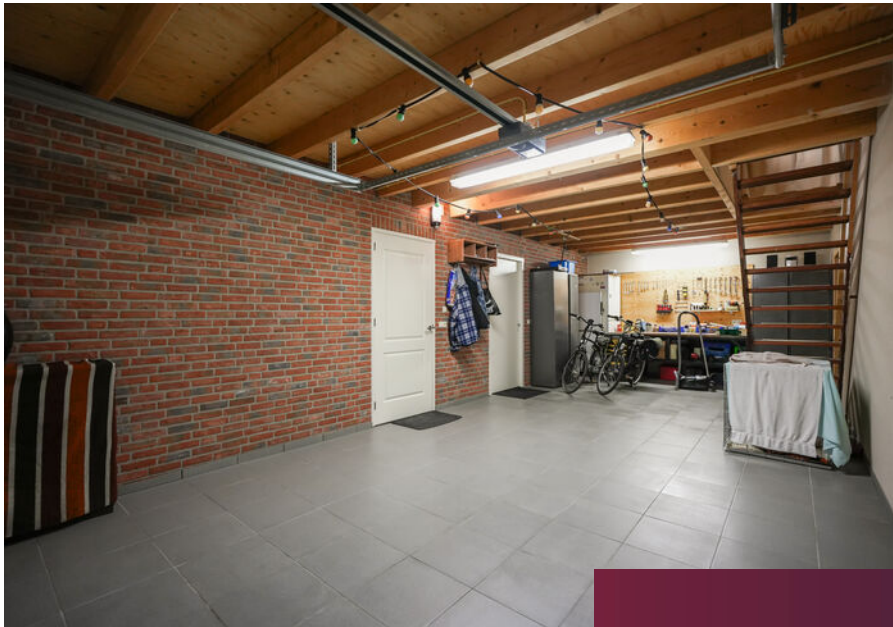




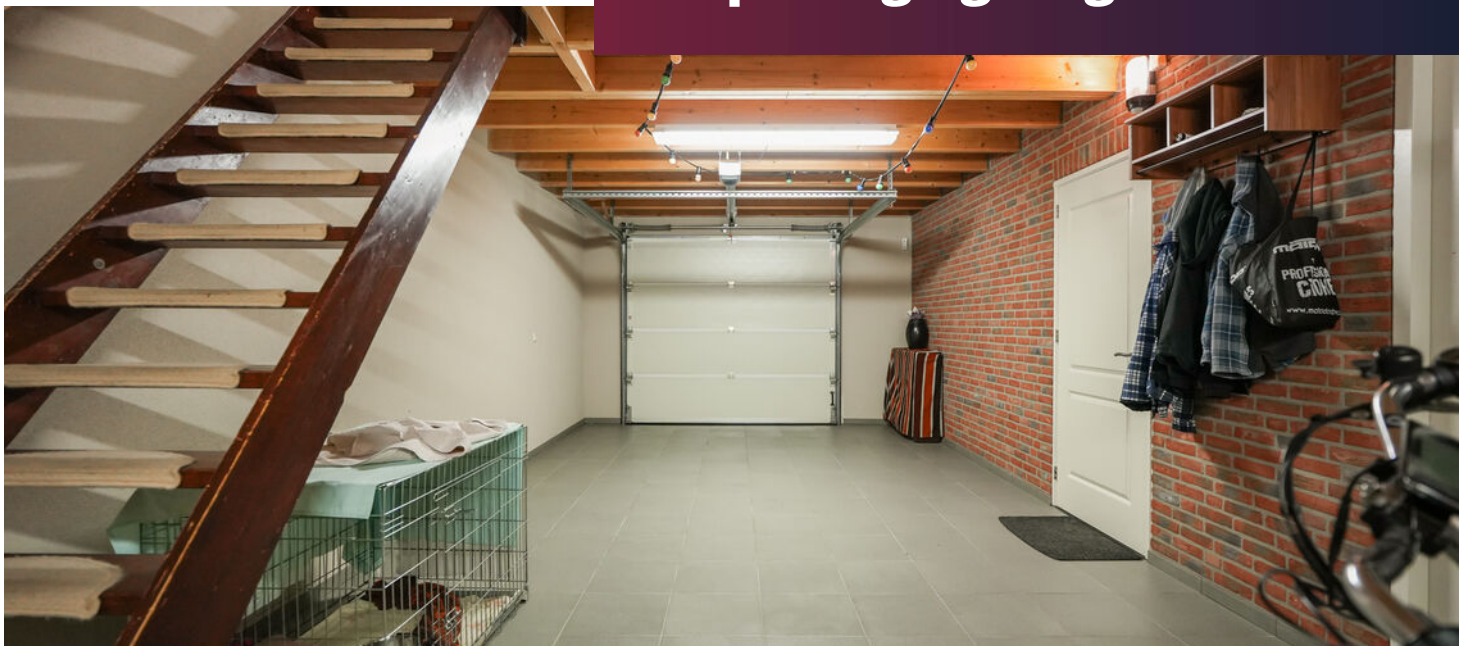


Toilet en badkamer



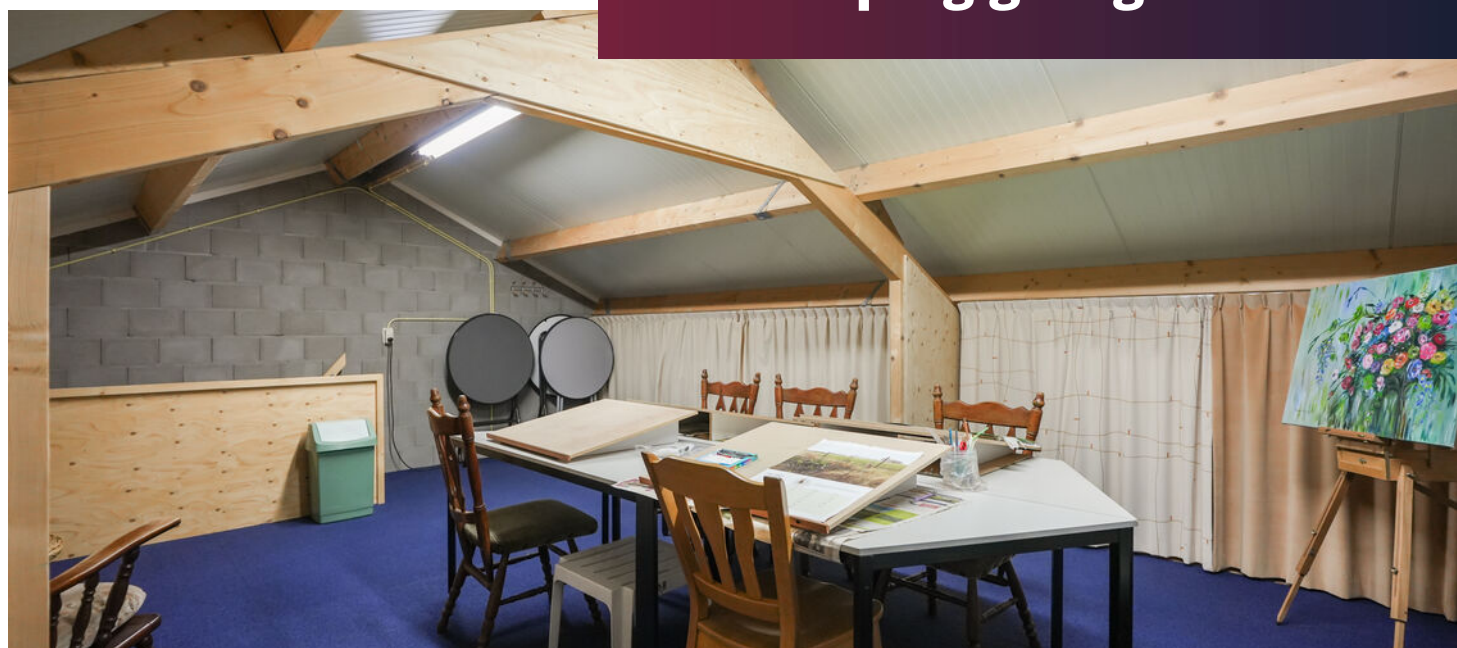


Inpandige garage



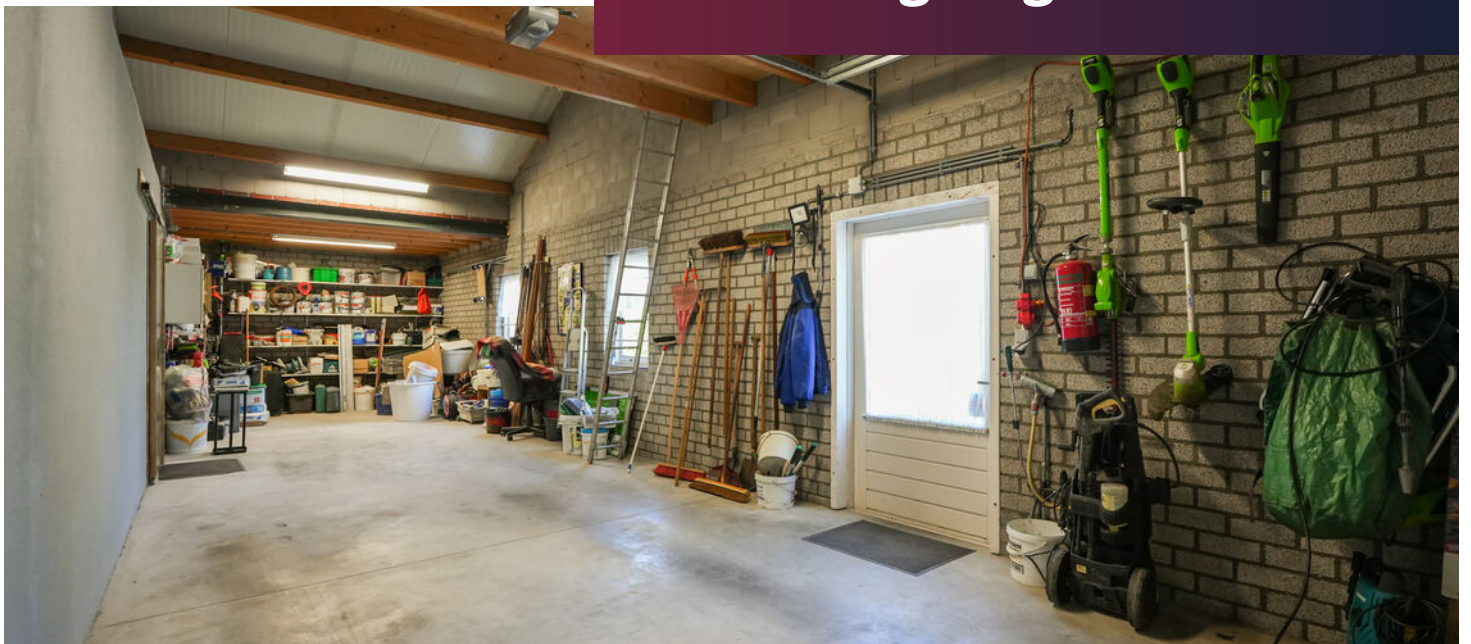


Verdieping garage



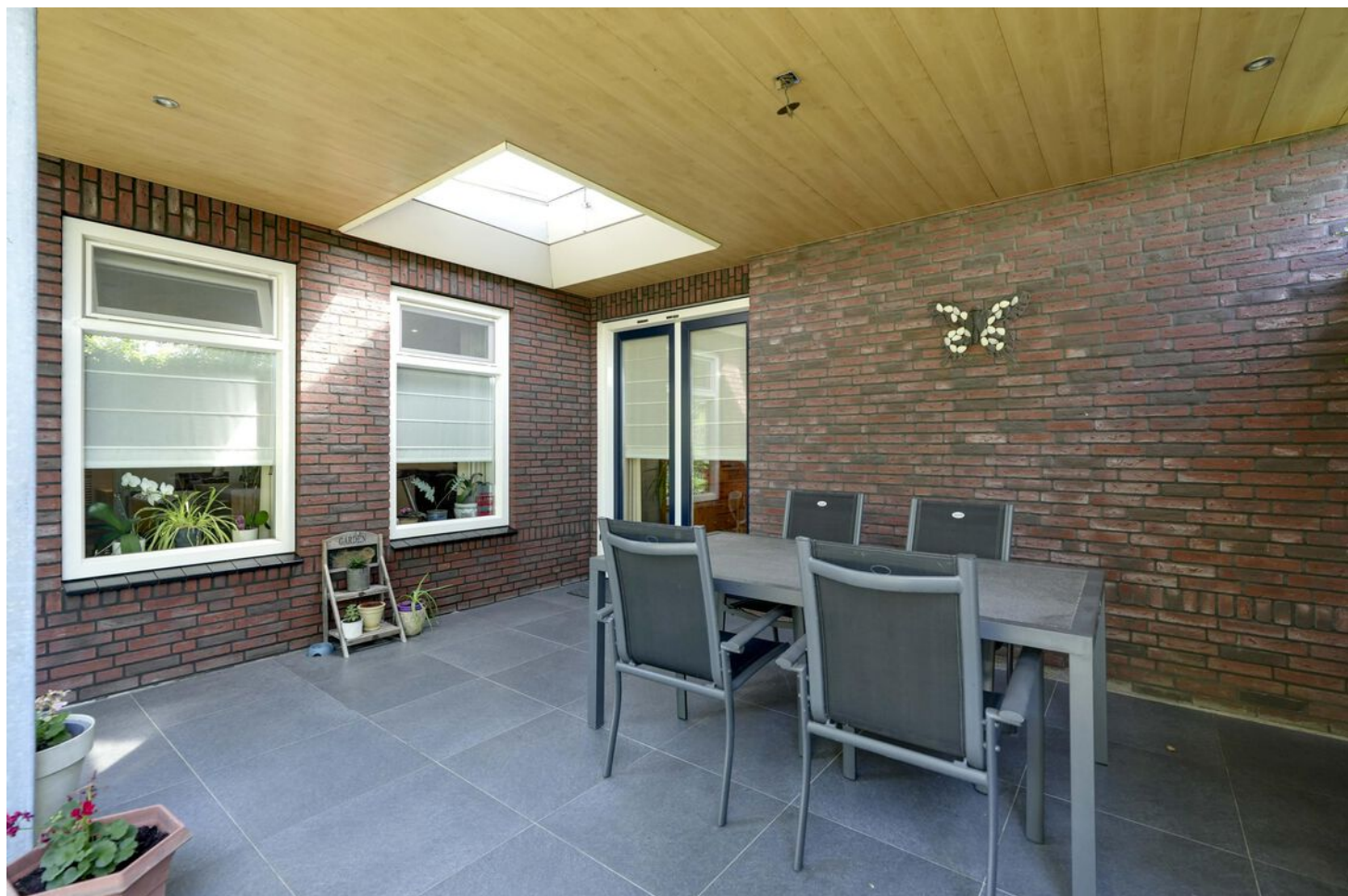


Tweede garage





Terrasoverkapping





Achtertuin





Vrijstaande garage









Bijzonderheden

- Royale semi-bungalow, volledig herbouwd in 2008.
- Het totale perceel dat wordt verkocht bedraagt circa 2.500 m² en bestaat uit een perceel van 946 m² met de woning en circa 1.554 m² van het achtergelegen perceel.
- Gelijkvloers wonen met slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond.
- Vier slaapkamers, twee badkamers en een multifunctionele werk /bedrijfsruimte.
- Volledig geïsoleerd.
- Begane grond voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming; inpandige garage gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.
- Meerdere slaapkamers voorzien van airconditioning.
- Zeer ruime inpandige garage met twee roldeuren.
- Grote vrijstaande garage voorzien van 20 zonnepanelen.
- Achtergelegen grond met mogelijkheden voor het houden van dieren of het realiseren van een mantelzorgwoning.

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Plattegrond



Begane grond

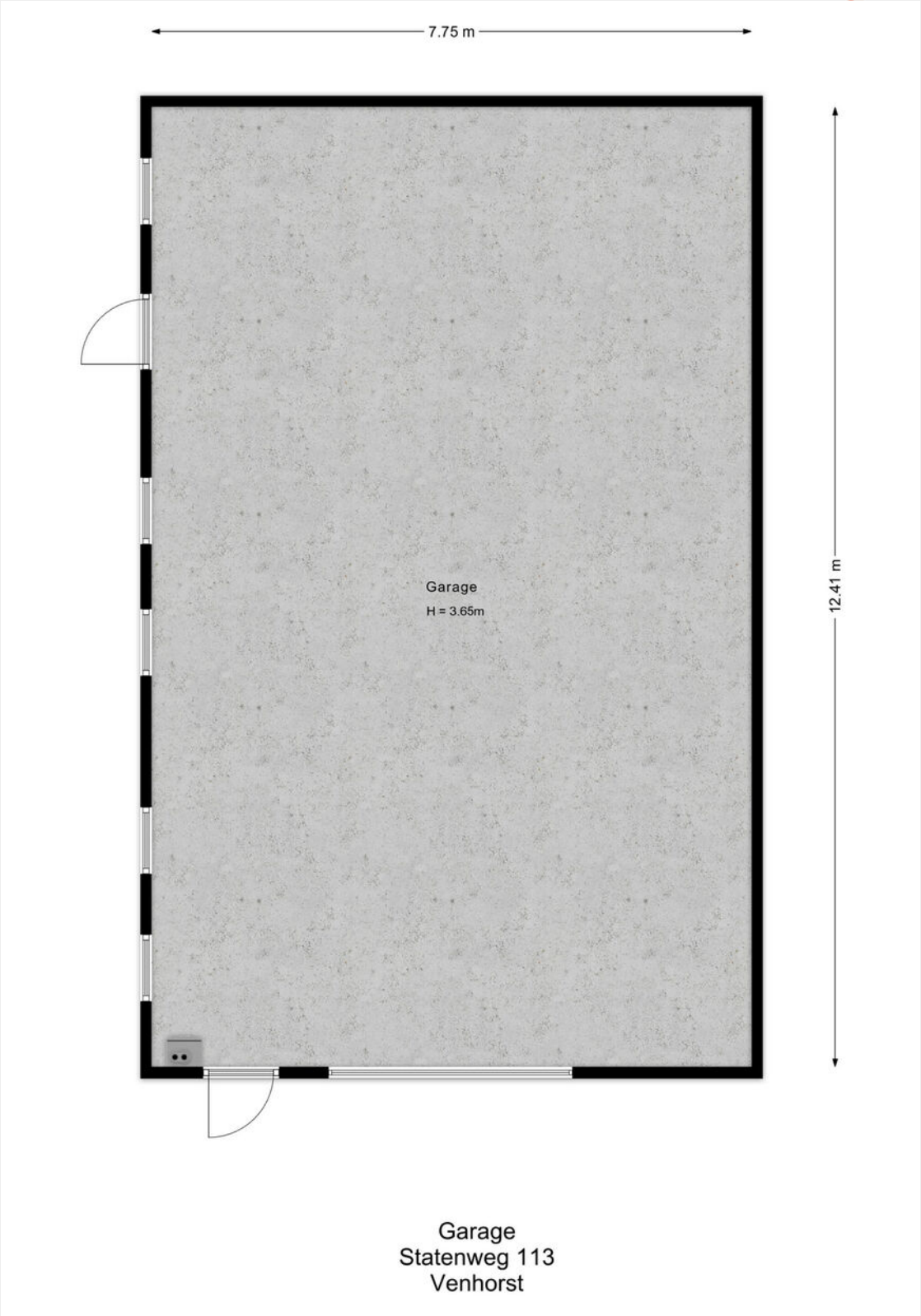
Plattegrond



Eerste verdieping
Statenweg 113
Venhorst

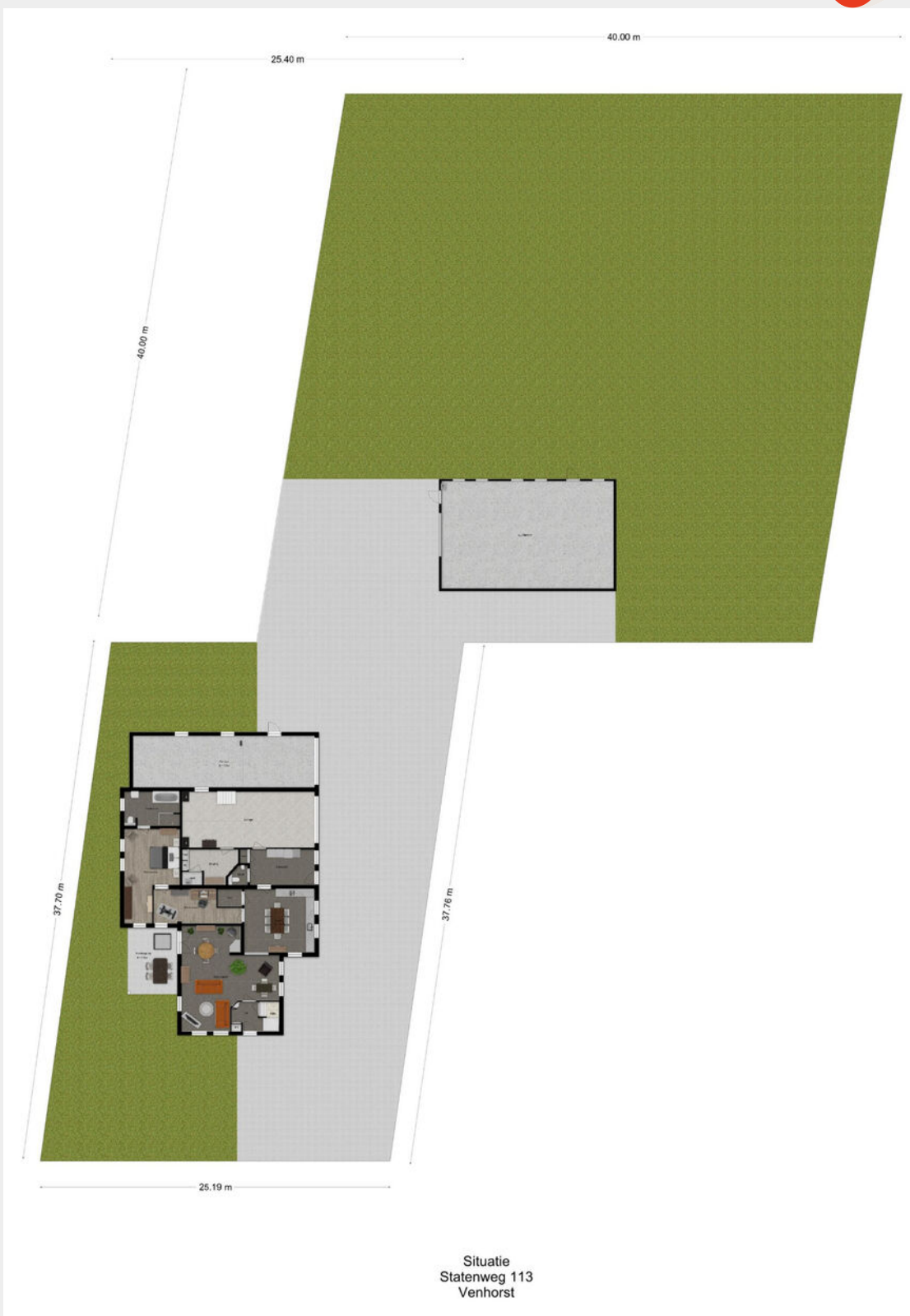
Eerste verdieping

Plattegrond



Garage

Plattegrond



Situatie

Kadaster & Locatie

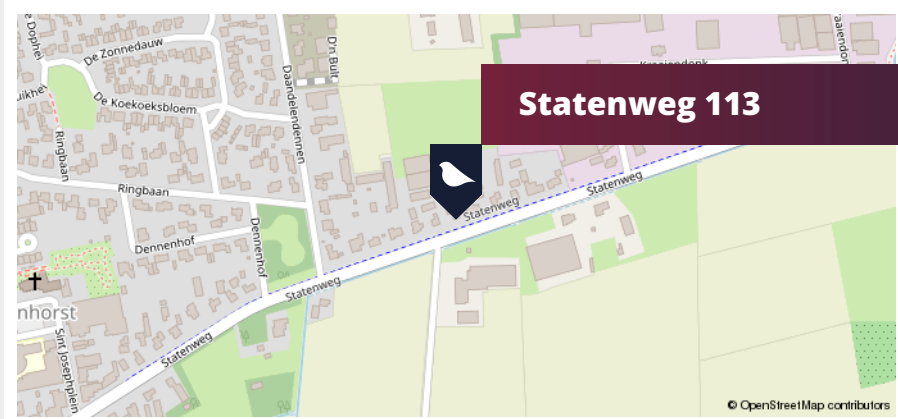


Kadastrale gemeente
Boekel

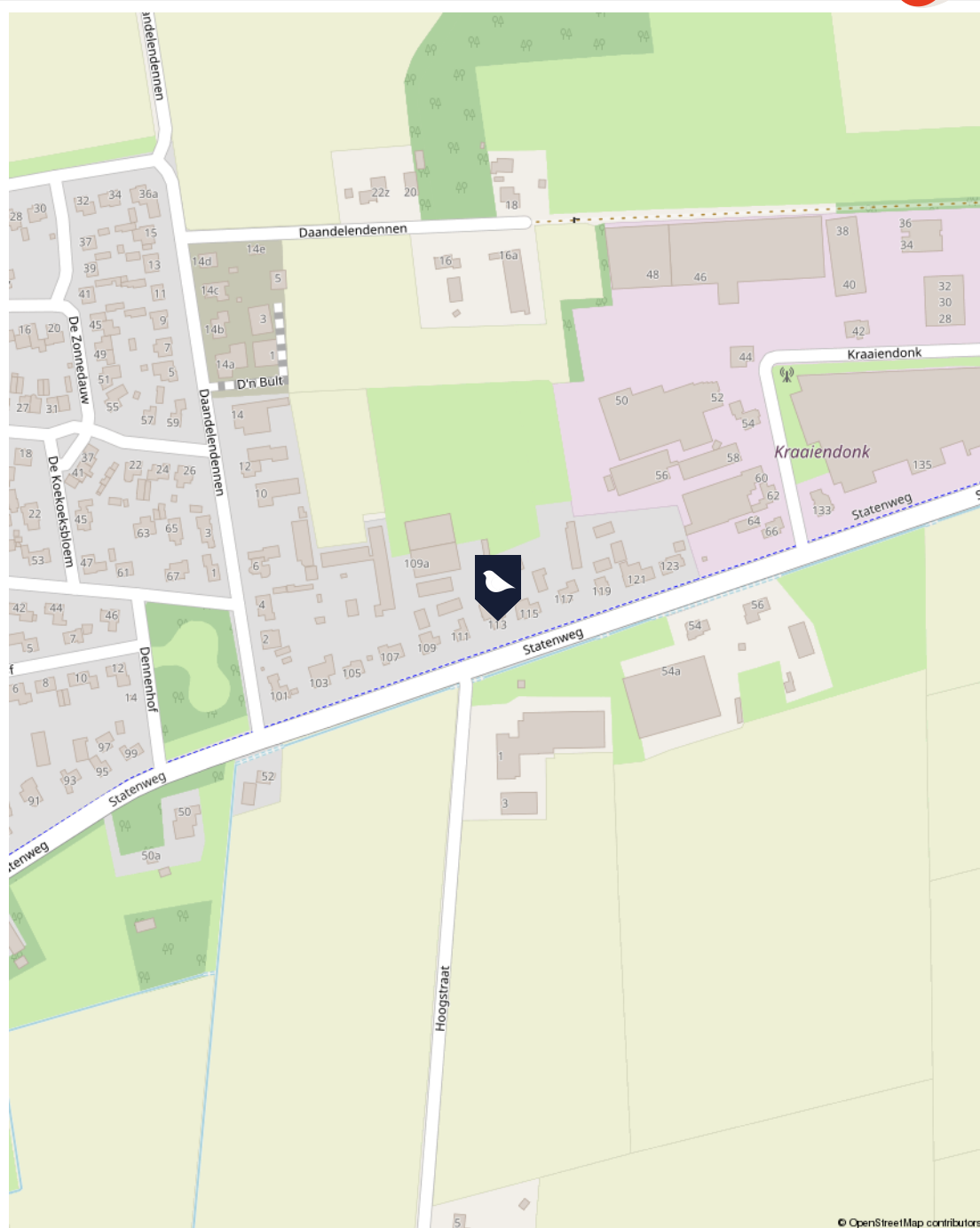
Sectie en perceel
D, 2065 en 2452

Oppervlakte
ca. 2.500 m²

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving



Deze vrijstaande woning is gelegen aan de rand van een woonwijk in Venhorst gemeente Boekel. Naast het buitengebied zijn ook de dagelijkse voorzieningen en de diverse uitvalswegen snel en gemakkelijk te bereiken.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap			
- magnetron			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Onno Ernst

NVM makelaar-taxateur

T 06 – 24 78 71 92

E o.ernst@berkkerkhof.nl



Isa van der Ligt

Adviseur Wonen

T 0492 - 38 66 00

E i.vanderligt@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

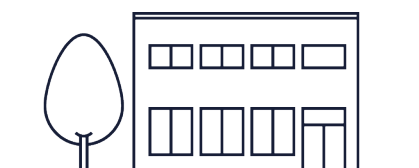


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

**Statenweg 113
5428 NL Venhorst**



Opdrachtgever:	Van den Berk & Kerkhof Makelaardij
Datum opname:	01-07-2026
Datum meetrapport:	03-07-2026
Type woning:	Vrijstaand
Opname door:	RS Virtual Solutions

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	Circa 179.9
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa 141.8
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 17.2
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 96.2
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 321.8
Bruto Inhoud in m3:	circa 1160

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Sven Bombeeck, werkzaam voor RS Virtual Solutions. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Helmond, 03-07-2026

Sven Bombeeck



Bijlage: Bestemmingsplan

Menu

Omgevingsloket

Regels op de kaart

Locatie zoeken

179832, 402318

Deze coördinaten liggen in

Statenweg 113, 5429NL Venhorst

Percel Boekel (BK105) D 2452

Toon documenten op gekozen locatie

Venhorst

beheersverordening - Gemeente Boekel

meer documenten merken

vastgesteld 25-02-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Overzicht

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overlig

Besluitvlakken (1)

Woongebied

Map navigation controls

Map showing land parcels with a grid overlay. A specific parcel is highlighted with a red pin and labeled '179832, 402319'. The map includes a legend, a scale bar, and a compass.

berkkerkhof.nl

Artikel 3 Woongebied

3.1 Toegestaan gebruik

- a. de binnen het besluitvlak 'Woongebied' gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. binnen 'Woongebied' is ook het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen toegestaan;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf 1' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf 2' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf 3' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Detailhandel' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor detailhandel;
- g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Horeca' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor horeca in de vorm van een café-restaurant, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;
- h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Maatschappelijk' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor maatschappelijke, sociale culturele en educatieve voorzieningen;
- i. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Sport' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor sportvoorzieningen;
- j. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Agrarisch' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten;
- k. ten behoeve van functies als beschreven onder c t/m h zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

3.2 Bouwwerken

3.2.1 Algemeen

Binnen 'Woongebied' mogen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;

3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen, of het spitsen van bestaande hoofdgebouwen, is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen de binnen het besluitvlak 'Woongebied' en de besluitsubvlakken aanwezige bestaande hoofdgebouwen worden vervangen door hoofdgebouwen binnen de bestaande contouren.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. voor de voorgevellijn mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van een erker, balkon of luifel worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 - 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - 3. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 4. de (nok)hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 5. de breedte mag niet meer dan de helft van de voorgevel bedragen.
- c. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m²;
- d. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder d geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
- e. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één zijstrook van minimaal 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij van bijbehorende bouwwerken te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. met betrekking tot de (nok)hoogte geldt het volgende:
 - 1. van bijbehorende bouwwerken mag de (nok)hoogte niet meer bedragen dan 5 m, behoudens het hierna onder 2 en 3 bepaalde;
 - 2. indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens mag de (nok)hoogte in de perceelsgrens niet meer bedragen dan 3 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toenemen tot niet meer dan 5 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde;
 - 3. indien een bijbehorende bouwwerk aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) voor het bouwen van vervangende hoofdgebouwen buiten de contouren van de te vervangen hoofdgebouwen, indien:

- a. de voorgevel is gesitueerd in de voorgevellijn of op een afstand van niet meer dan 3 meter daarachter;
- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw met niet meer dan 10% wordt vergroot;
- c. de goot- en bouwhoogte niet met meer dan 1 meter wordt verhoogd;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2. halfvrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder dan 2,5 m bedragen;
 - 3. aaneengesloten woningen bij de eindwoningen mag niet minder dan 2,5 m bedragen;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de naastliggende percelen niet negatief worden beïnvloed.

3.4 Beroep aan huis

Het gebruik van gedeelten van een woning voor kantoor- of praktijkruimte ten behoeve van een beroep aan huis is toegestaan, mits:

- a. de woonsituatie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- c. de beroepsvloeroppervlakte ten hoogste 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt tot ten hoogste 60 m²;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het gebruik geen evenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- f. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- g. geen horeca- en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het beroep aan huis.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Wonen

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

3.5.2 Bedrijven

Tot een gebruik, in strijd met de bedrijfsfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen;
- c. verkooppunten van motorbrandstoffen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) onder a voor het realiseren van een Bed & Breakfast (B&B) mits:

- a. de bestaande hoofdfunctie gehandhaafd blijft;
- b. de oppervlakte van de B&B activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw;
- c. de B&B activiteit binnen bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan vier slaapkamers voor acht personen;

- d. de woning een minimale inhoud heeft van 600 m³, tenzij het een rijks- of gemeentelijk monument betreft of een ander cultuurhistorisch waardevol pand. Deze voorwaarde geldt niet indien de B&B activiteiten enkel worden uitgeoefend in (vrijstaande) bijgebouwen;
- e. de B&B wordt uitgebaat door de hoofdbewoner van de woning waarin de B&B is gevestigd;
- f. de voorziening ten behoeve van de B&B binnen de bestaande, vergunde bebouwing wordt gerealiseerd;
- g. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand of complex behouden blijft;
- h. het aantal reclame uitingen is beperkt tot één met een maximaal oppervlakte van 0,5 m²;
- i. de voorziening door zijn bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige woning. Dit betekent bijvoorbeeld dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- j. de B&B aan niet meer dan 8 personen wordt aangeboden, verdeeld over maximaal vier afgescheiden kamers, met dien verstande dat er binnen de woning minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoners van de woning zelf;
- k. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed. Er wordt hiervoor een parkeernorm aangehouden van één parkeerplek per (slaap)kamer. Daarnaast geldt tevens een norm van 2 parkeerplekken voor de woning zelf. Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Binnen de bebouwde kom kan hiervan worden afgeweken indien uit parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. Voor het buitengebied geldt dat de parkeerplekken aan het zicht vanaf de weg onttrokken dienen te zijn (bijvoorbeeld door erfbeplanting).
- l. er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- m. controle op het verblijf plaats vindt door middel van een nachtregister dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd;
- n. ter voorkoming van permanente bewoning het aaneengesloten verblijf maximaal twee weken betreft;
- o. er toeristenbelasting wordt afgedragen.