



TE KOOP

Maasdijk 28
5356 NC Neerloon

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort woning:

Woonboerderij

Woonoppervlakte:

162 m²

Inhoud:

601 m³

Perceeloppervlakte:

5724 m²

Aantal kamers:

4

Slaapkamers:

3

**Bouwworm:**

Bestaande bouw

Type woning:

Vrijstaande woning

Energie label:

C

Bouwjaar:

1800

Warm water:

C.v.-ketel

Ligging:

Aan rustige weg, buiten bebouwde kom

Berging:

Aangebouwd steen

Verwarming:

C.v.-ketel, gaskachels

Isolatie:

Dakisolatie, vloerisolatie



Omschrijving

Maasdijk 28 Neerloon

Vrijstaande, karakteristieke woonboerderij met vrijstaande garage, royale overkapping en een bijzonder fraai aangelegde, parkachtige tuin, gelegen op een riant perceel van 5.724 m² in het landelijke Neerloon. De woonboerderij dateert volgens de BAG oorspronkelijk uit circa 1800 en combineert de authentieke uitstraling van een oude Brabantse boerderij met het comfort en afwerkingsniveau van deze tijd.

De woning beschikt over circa 162 m² woonoppervlakte en een bruto inhoud van circa 601 m³. Daarnaast is circa 34,5 m² buitenruimte en 37,5 m² externe bergruimte aanwezig.

Na aankoop is de boerderij met veel aandacht voor detail verbouwd en gemoderniseerd. Daarbij zijn karakteristieke elementen behouden en gecombineerd met een eigentijdse, hoogwaardige afwerking. De indrukwekkende houten gebinten en karakteristieke authentieke raampjes vormen echte blikvangers en benadrukken de oorspronkelijke charme van de boerderij. De grote open leefruimte, moderne keuken, strak afgewerkte vloeren en het vele glas geven de woning tegelijkertijd een moderne uitstraling. Ook aan verduurzaming is aandacht besteed.

Indeling:

Begane grond

Entree in de hal met trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken. Het hart van de woning wordt gevormd door de bijzonder royale leefruimte, waarin woonkamer, eetgedeelte en keuken op fraaie wijze in elkaar overlopen. De authentieke houten gebintconstructie is nadrukkelijk zichtbaar gebleven en vormt samen met de hoge kap en moderne afwerking een sfeervol geheel.

De woonkamer heeft veel lichtinval en staat via grote gevelopeningen en openslaande deuren in directe verbinding met de tuin en het overdekte terras.

De moderne keuken beschikt over een lange wandopstelling en een royaal kook-/werkeiland, diverse inbouwapparatuur en een geïntegreerde wijnklimaatkast.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast twee slaapkamers en twee badkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor gelijkvloers wonen. De grotere badkamer is voorzien van onder meer een ligbad, douche, toilet en wastafel. De tweede badkamer beschikt eveneens over sanitaire voorzieningen; een douche, wastafel en toilet. Verder zijn door de woning diverse praktische vaste kasten aanwezig.

Verdieping

Via de vaste trap bereikbare verdieping met overloop, een derde slaapkamer, de CV-ruimte en extra bergruimte onder de schuine kap.

In totaal beschikt de woonboerderij over drie slaapkamers en twee badkamers.

Bijgebouwen:

Op het erf staat een vrijstaande stenen garage met twee afzonderlijke garagedeuren en aanvullende bergruimte. De totale externe bergruimte bedraagt circa 37,5 m². De garage biedt ruimte voor het stallen van auto's, fietsen, tuinmateriaal en overige zaken.

Het ruime erf en de eigen oprit bieden daarnaast volop gelegenheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Direct aan de woning bevindt zich een fraaie en zeer royale houten overkapping. Deze sluit aan op de woonkeuken en woonkamer en is uitgevoerd als een volwaardige buitenkamer. De robuuste houten constructie past uitstekend bij het landelijke karakter van de boerderij. Met circa 34,5 m² buitenruimte is hier voldoende plaats voor een grote eettafel en meerdere zitplekken.

Tuin:

Een van de meest onderscheidende onderdelen van het object is zonder meer het perceel. Rondom de woonboerderij ligt een zeer royale, parkachtig aangelegde tuin met gazons, volwassen bomen, hagen, borders en verschillende fraaie zichtlijnen. De omvang en volwassen beplanting zorgen voor veel privacy en geven het geheel een bijna landgoedachtige sfeer. Het verkoopadvies kwalificeert de ligging eveneens als een fraai perceel met parkachtige tuin.

Bijzonder is de natuurlijke vijver, die verscholen ligt tussen de volwassen beplanting en het groene karakter van het perceel verder versterkt. De vijver is aangesloten op de regionale waterhuishouding. Rondom de woning zijn meerdere plekken aanwezig om van zon of schaduw te genieten.

Aan de achterzijde vormt de grote overkapping de overgang tussen binnen en buiten. Vanuit zowel de keuken als de leefruimte is de tuin gemakkelijk bereikbaar. Door de combinatie van het grote perceel, de volwassen begroeiing, vijver, gazons en terrassen biedt het erf volop rust en privacy.

Energie en Duurzaamheid:

Voor een karakteristieke woning met een bouwjaar rond 1800 beschikt Maasdijk 28 over een net energielabel C. De woning is deels geïsoleerd en wordt verwarmd met een HR-107 cv-ketel, waarbij een lagetemperatuur-afgiftesysteem aanwezig is. Een mooie duurzame toevoeging zijn de zonnepanelen met een totaal vermogen van 5.299 Wp, die bijdragen aan de eigen elektriciteitsopwekking. De woning voldoet bovendien aan de standaard voor woningisolatie, waarmee al een goede basis aanwezig is voor verdere verduurzaming in de toekomst.

Bijzonderheden:

Maasdijk 28 heeft volgens het geldende omgevingsplan de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn daarmee bestemd voor wonen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en voorzieningen. Binnen de woonbestemming zijn daarnaast onder voorwaarden onder meer aan-huis-gebonden activiteiten tot 35 m² en een bed & breakfast tot maximaal 2 slaapkamers en 4 personen rechtstreeks toegestaan.

Waterschap Aa en Maas werkt aan de toekomstige versterking van de Maasdijk tussen Cuijk en Ravenstein. Ter hoogte van Neerloon wordt de dijk volgens het huidige ontwerp versterkt en aan de rivierzijde verhoogd door middel van een zogenaamde tuimeldijk. Daarbij blijft het karakteristieke dijklint zoveel mogelijk behouden. Tevens wordt een deel van de buitendijkse uiterwaard verlaagd. De werkzaamheden maken onderdeel uit van een omvangrijk project ter verbetering van de hoogwaterveiligheid en starten volgens de huidige planning vanaf 2027. Het ontwerp en de uitvoering kunnen nog op onderdelen wijzigen.

Locatie en Omgeving:

Neerloon is een klein en sfeervol Maasdorp binnen de gemeente Oss, waar rust, ruimte en het Brabantse buitenleven centraal staan. De ligging aan de Maas en de uitgestrekte uiterwaarden maakt de omgeving bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van wandelen, fietsen, natuur en watersport. Vanuit huis geniet je volop van het karakteristieke rivierenlandschap en zijn er prachtige routes over de dijken en door de omliggende dorpen. Tegelijkertijd liggen Ravenstein, Wijchen en Oss op korte afstand voor winkels, scholen en overige voorzieningen. Ook steden als Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar. Een heerlijke woonomgeving voor wie landelijk en ontspannen wil wonen, maar de voorzieningen van stad en dorp graag binnen handbereik houdt.

Unieke Kenmerken:

- Karakteristieke vrijstaande woonboerderij
- Royaal perceel
- Parkachtig aangelegde tuin
- Zeer royale en sfeervolle leefruimte
- Authentieke houten gebinten
- Moderne, luxe woonkeuken
- Levensloopbestendig woonprogramma
- Grote overdekte buitenruimte
- Vrijstaande dubbele garage en volop parkeergelegenheid
- Energielabel C en zonnepanelen
- Prachtige landelijke ligging aan de Maasdijk

Samenvattend:

Een unieke vrijstaande woonboerderij waar karakter, luxe en comfort samenkomen, met 162 m² woonoppervlakte, een levensloopbestendige indeling en een prachtig parkachtig perceel van maar liefst 5.724 m² nabij de Maas.

Tot slot

Wij nodigen u van harte uit om deze prachtige woning met eigen ogen te komen bekijken en de unieke sfeer zelf te ervaren. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden die deze woning u te bieden heeft. We kijken ernaar uit u te ontmoeten!





















































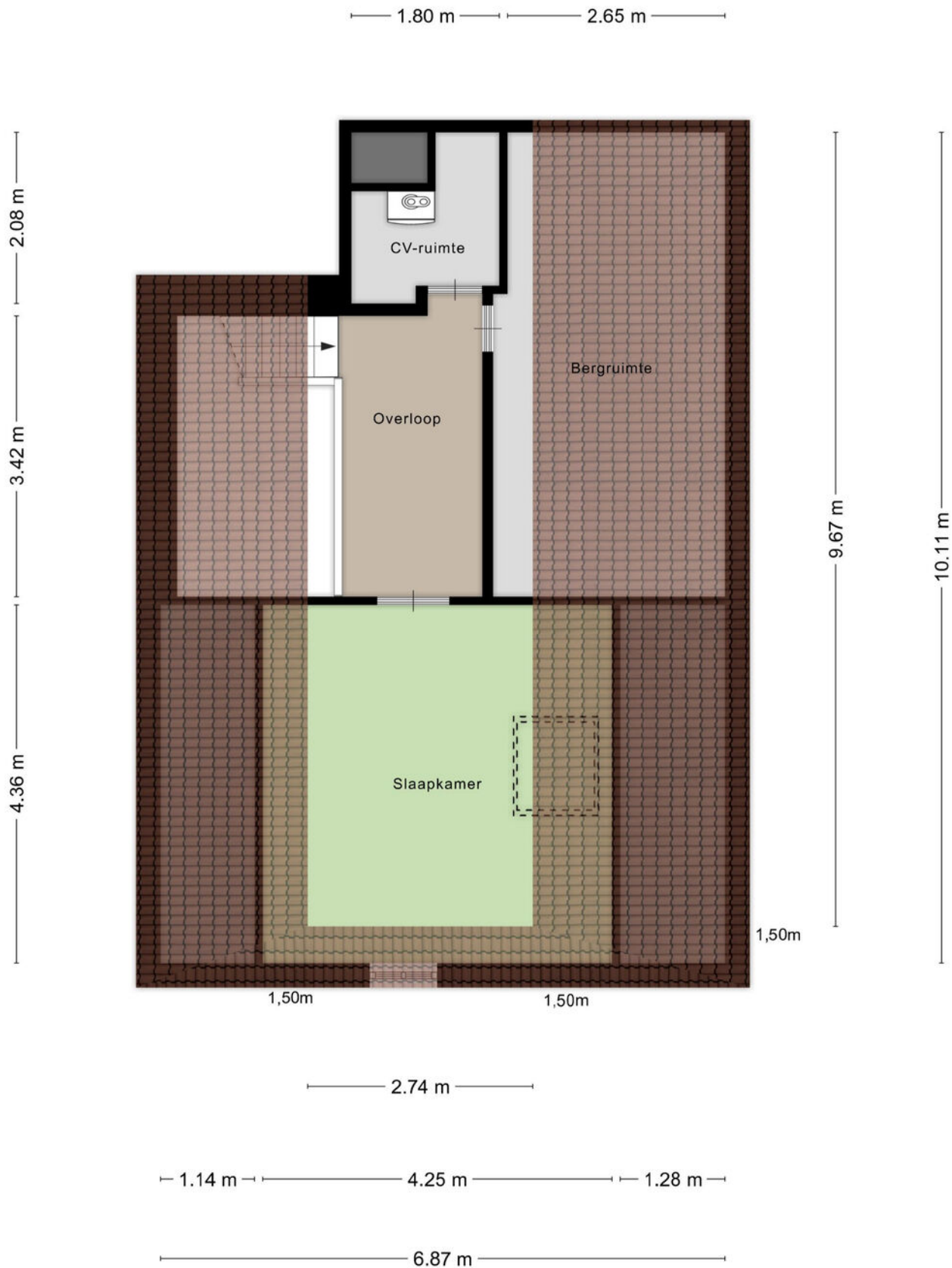




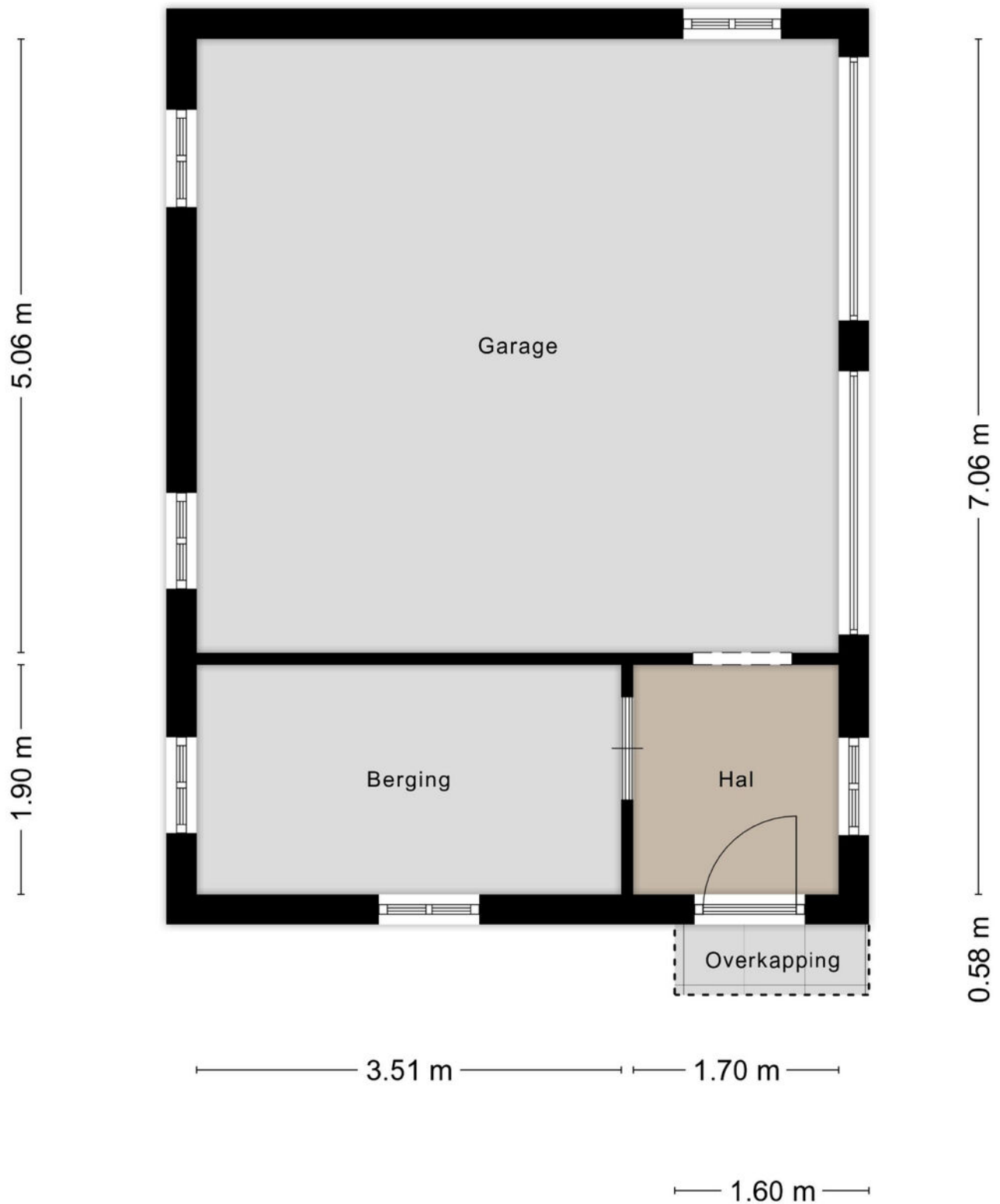
Plattegrond



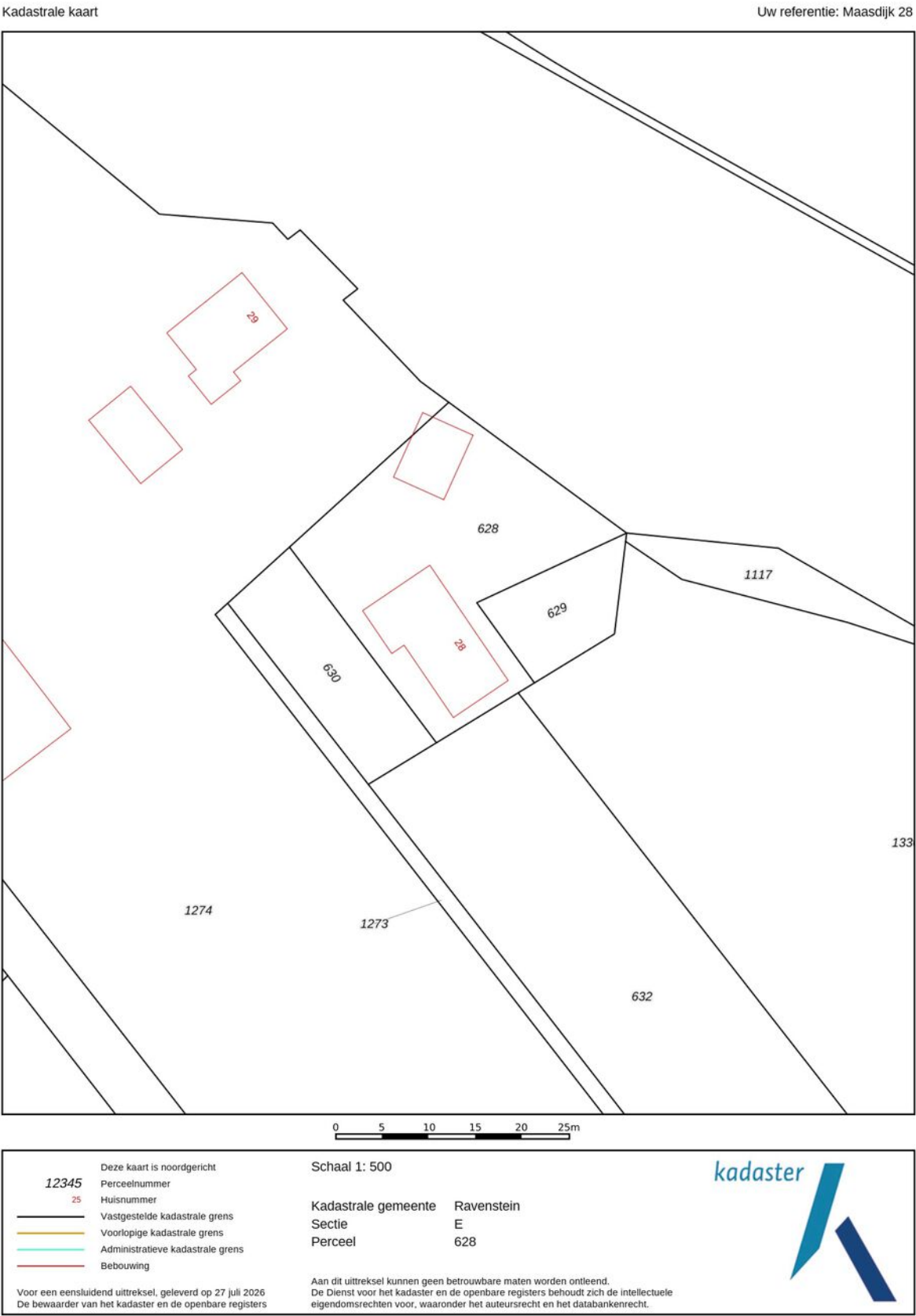
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



[illegible]

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

