

Honders/Alting

Landgoed Hoogenhuizen



OIRSCHOTSEWEG 12, MOERGESTEL

WWW.HONDERSALTING.NL

OIRSCHOTSEWEG 12, MOERGESTEL

Er zijn plekken die je niet alleen bekijkt, maar binnenrijdt. Landgoed Hoogenhuizen is zo'n plek. Aan de rand van Moergestel, verscholen achter volwassen groen en bereikbaar via de brug met monumentale hoofdboort, ligt een historisch ensemble dat in Brabant nog maar zelden op deze schaal en met deze eigenheid beschikbaar komt.

Het hart van het landgoed wordt gevormd door het hoofdhuis met koetshuis op een besloten perceel van circa één hectare, volledig omzoomd door een gracht. Daarbinnen ontstaat een bijna klassieke buitenplaatsbeleving: de oprijlaan, de brug, het hek, het huis, het koetshuis en de parkachtige tuin vormen samen een wereld op zichzelf. Privé, statig en beschut, maar toch verrassend dicht bij de dorpskern van Moergestel.

Een historische buitenplaats waar de buitenkant al klopt, maar waar de volgende eigenaar de binnenwereld opnieuw mag vormgeven.

De villa dateert uit 1889 en is gebouwd in eclectische stijl. De gevels, het metselwerk, de hoge raampartijen, de kap en de oorspronkelijke verhoudingen geven het huis die vanzelfsprekende allure die je niet kunt maken, alleen kunt bewaren. Aan de buitenzijde verkeert het hoofdhuis in een verzorgde en representatieve staat. Het beeld dat men bij aankomst krijgt, is dat van een echte buitenplaats: monumentaal, ingetogen en met een grandeur die nergens geforccerd voelt.

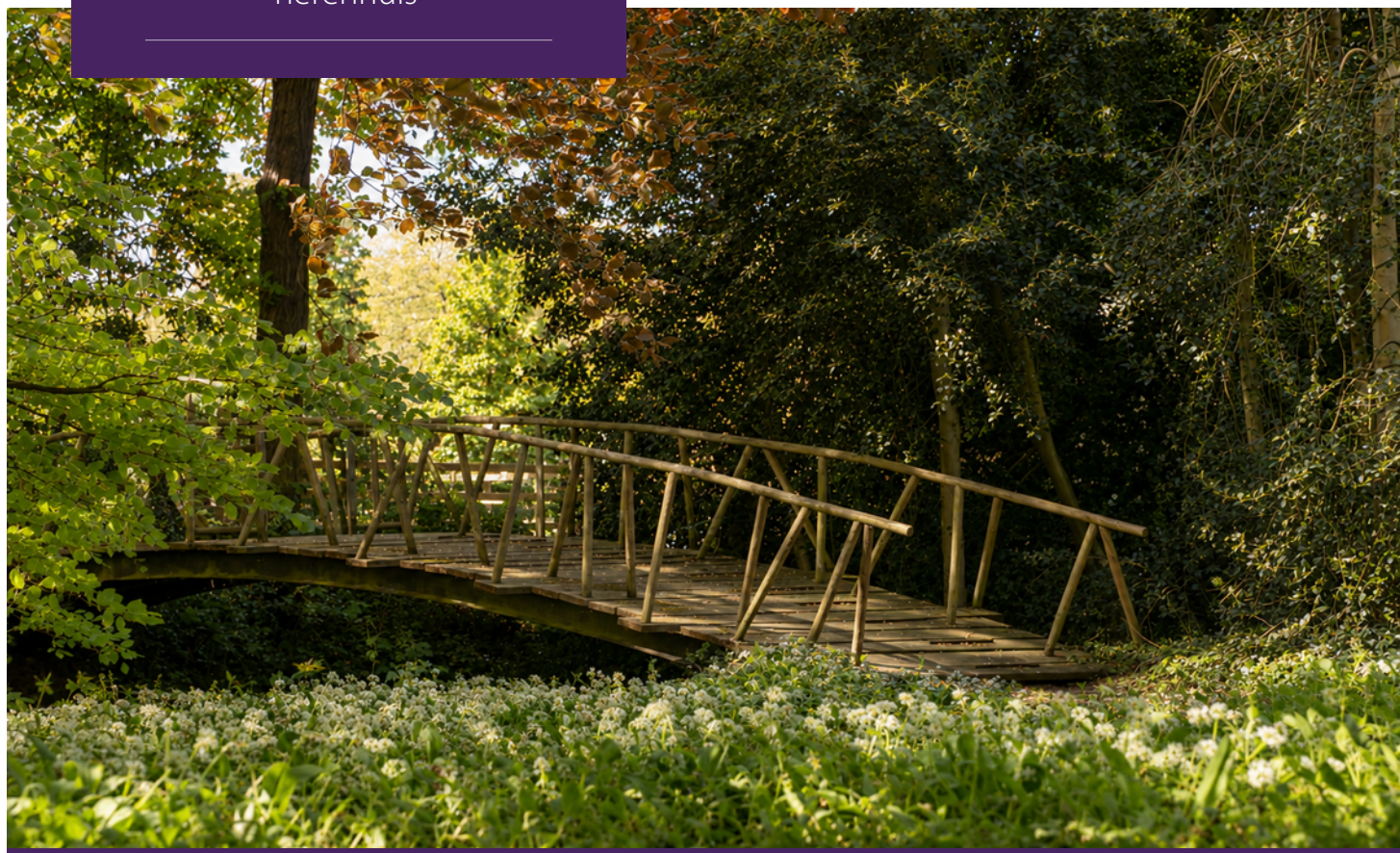


KENMERKEN

Bouwjaar:	1889
Woonoppervlakte:	322 m ²
Perceeloppervlakte:	10000 m ²
Inhoud:	1674 m ³
Aantal kamers:	11
Aantal slaapkamers:	7
Aantal badkamers:	2
Energie label:	G



Slotgracht om het
herenhuis



Zijkant van de villa
met koetshuis



Koetshuis

Het grote vrijstaande koetshuis is een volwaardig onderdeel van het ensemble. Het verkeert aan de buitenzijde in goede staat en is in de huidige situatie uitstekend bruikbaar voor het parkeren van circa drie auto's, aangevuld met een werkplaats en een bergzolder. Daarmee is het praktisch, ruim en passend bij het gebruik van een landgoed.

Tegelijkertijd biedt juist dit koetshuis bijzondere mogelijkheden. Onder voorbehoud van de geldende publiekrechtelijke regels, monumentale toetsing en eventuele vergunningen kan het geheel of gedeeltelijk worden verbouwd tot een fraaie aanleunwoning of pre-mantelzorgwoning, atelier, kantoorruimte, gastenverblijf of zelfstandige werkplek aan huis. Daarmee kan het koetshuis meebewegen met de levensfase en wensen van de volgende eigenaar.



Binnen vraagt de woning om een nieuwe aanpak. De indeling, keuken, badkamers, installaties, schilderwerk en afwerking zijn gedateerd en dienen te worden gemoderniseerd op een niveau dat past bij een object als dit. Dat is geen kleine opgave, maar juist ook de kans. De basis is er: volume, historie, maat, licht, zichtlijnen en een ruimtelijke structuur die zich goed laat aanpassen aan hedendaags wooncomfort.

nergens geforceerd

Momenteel beschikt de woning over zes slaapkamers, met mogelijkheden voor uitbreiding en herindeling. Wie hier doorheen kijkt, ziet niet alleen wat er nu is, maar vooral wat het kan worden: een buitenhuis met de elegantie van vroeger en het comfort van nu. Denk aan ruime suites, comfortabele badkamers, een royale woonkeuken, werk- en gastenruimten en een meer open verbinding tussen wonen, tuin en park.

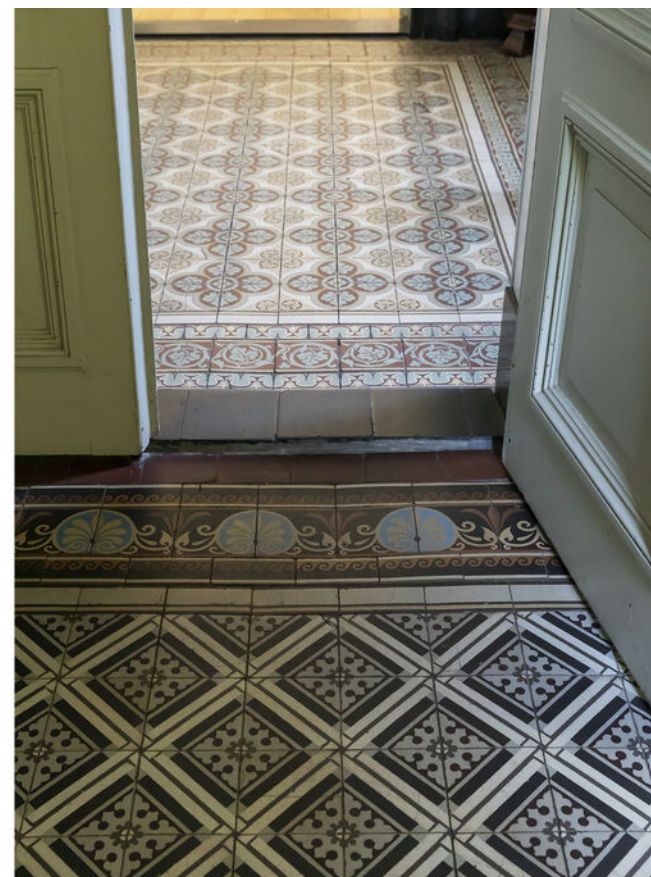




Keuken

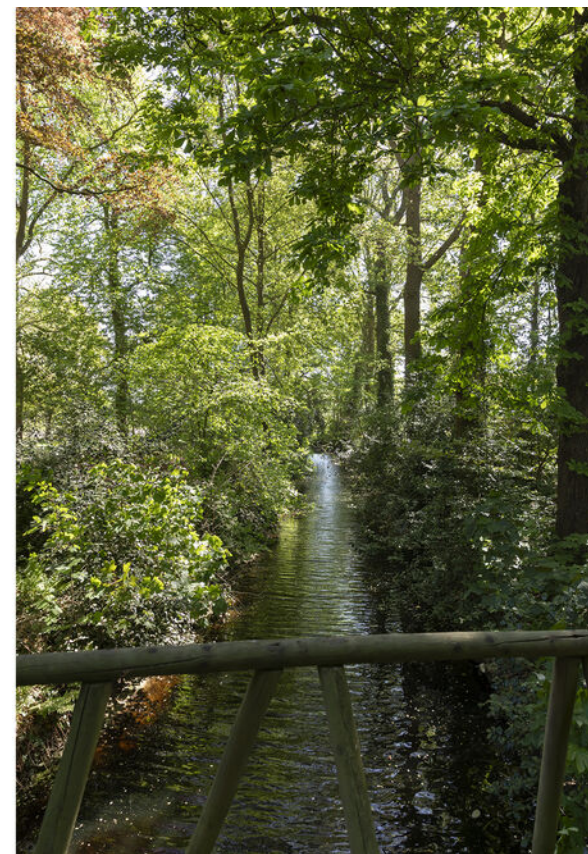


Trapopgang





Bijgebouw/schuur



Binnen de gracht ligt een prachtige, parkachtige tuin van circa 10.000 m² met monumentale bomen, volwassen groen en een sfeer die je alleen bij oude buitenplaatsen aantreft. De tuin voelt besloten en royaal tegelijk. Vanaf het huis kijk je niet tegen burens aan, maar in groen, lucht, stammen, water en seizoenen. Het is een plek voor lange lunches in de tuin, rustige avonden, kinderen die verdwijnen tussen de bomen, gasten die aankomen via de poort en het dagelijkse genoeg van wonen op een plek met geschiedenis.

Eventueel is het perceel verder uit te breiden met de weilanden (circa 74.000 m²) en stallen die aansluitend, maar buiten de gracht zijn gelegen. Buiten de slotgracht bestaat het perceel uit grote weilanden met een omvang die het object veel meer maakt dan een villa met tuin. Hier ontstaat de mogelijkheid om paarden aan huis te houden, een kleine buitenplaatsfunctie te creëren of de gronden landschappelijk en extensief te beheren. Het hierop aanwezige grote stallengebouw vraagt wel om aandacht. De staat daarvan is slecht en bij toekomstig gebruik moet rekening worden gehouden met een volledige modernisering of herinrichting. Voor paardenliefhebbers kan dat juist de kans zijn om de stalvoorzieningen meteen goed en toekomstbestendig op te zetten. Wie geen behoefte heeft aan eigen paarden of actief grondbeheer, heeft de mogelijkheid de weilanden te verpachten of in gebruik te geven. Zo blijft men eigenaar en behoudt men regie, zonder dat de gronden dagelijks zorg vragen. Een andere mogelijkheid is dat de stallen verbouwd gaan worden tot garage en/of recreatieve ruimte en/of portierswoning en/of gastenverblijf.



Dit is het totale perceelsoverzicht

Voor wie dit landgoed bedoeld is:

Hoogenhuizen is niet bedoeld voor iemand die alleen een instapklare villa zoekt. Dit is een landgoed voor een koper die de waarde ziet van ligging, historie, schaal en eigenheid, en die bereid is om het interieur naar zijn eigen hand te zetten. De beloning is groot: een buitenplaats met een sterk monumentaal ensemble, een besloten hoofderf, een prachtig koetshuis, parkachtige aanleg, weilanden en de mogelijkheid om een werkelijk persoonlijk familie-landgoed te creëren en te behouden tot ver in de toekomst.

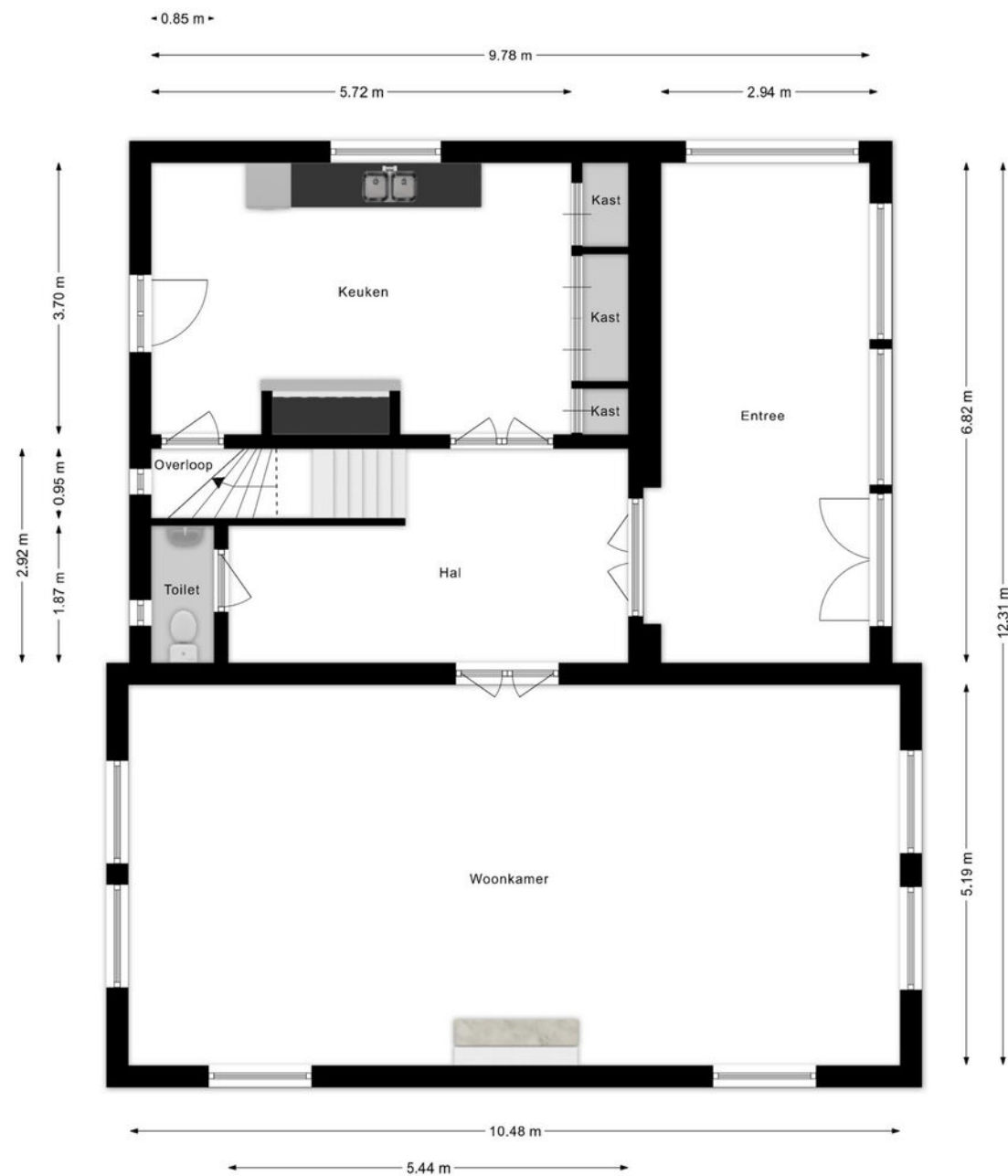
Kernpunten

- Hoofdhuis, koetshuis, hoofdpoort en brug als krachtig monumentaal ensemble.
- Besloten hoofderf van circa 10.000 m2, volledig omzoomd door een gracht.
- Het perceel van 10.000m2 is uit te breiden met 74.240m2 weiland tot in totaal 84.240 m2.
- Het landhuis is aan de buitenzijde zeer representatief en verkeert in uitstekende staat. De binnenzijde vraagt om algehele modernisering.
- Momenteel zes slaapkamers, met mogelijkheden voor herindeling en uitbreiding.
- Groot vrijstaand koetshuis met ruimte voor circa drie auto's, een werkplaats en een bergzolder.
- Koetshuis mogelijk interessant als aanleun- of pre-mantelzorgwoning, een atelier, kantoor of gastenruimte. Een en ander is afhankelijk van vergunningen en monumentale toetsing.
- Grote weilanden en een stallengebouw buiten de gracht; ideaal voor paarden aan huis of extensief beheer/verpachting.
- Rijksmonument en NSW-landgoed. Informatie over de subsidie- en fiscale voordelen van een rijksmonument en de NSW status van het landgoed vindt u op de websites van de 'Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed' en de 'Rijksdienst voor Ondernemend Nederland' (rvo)



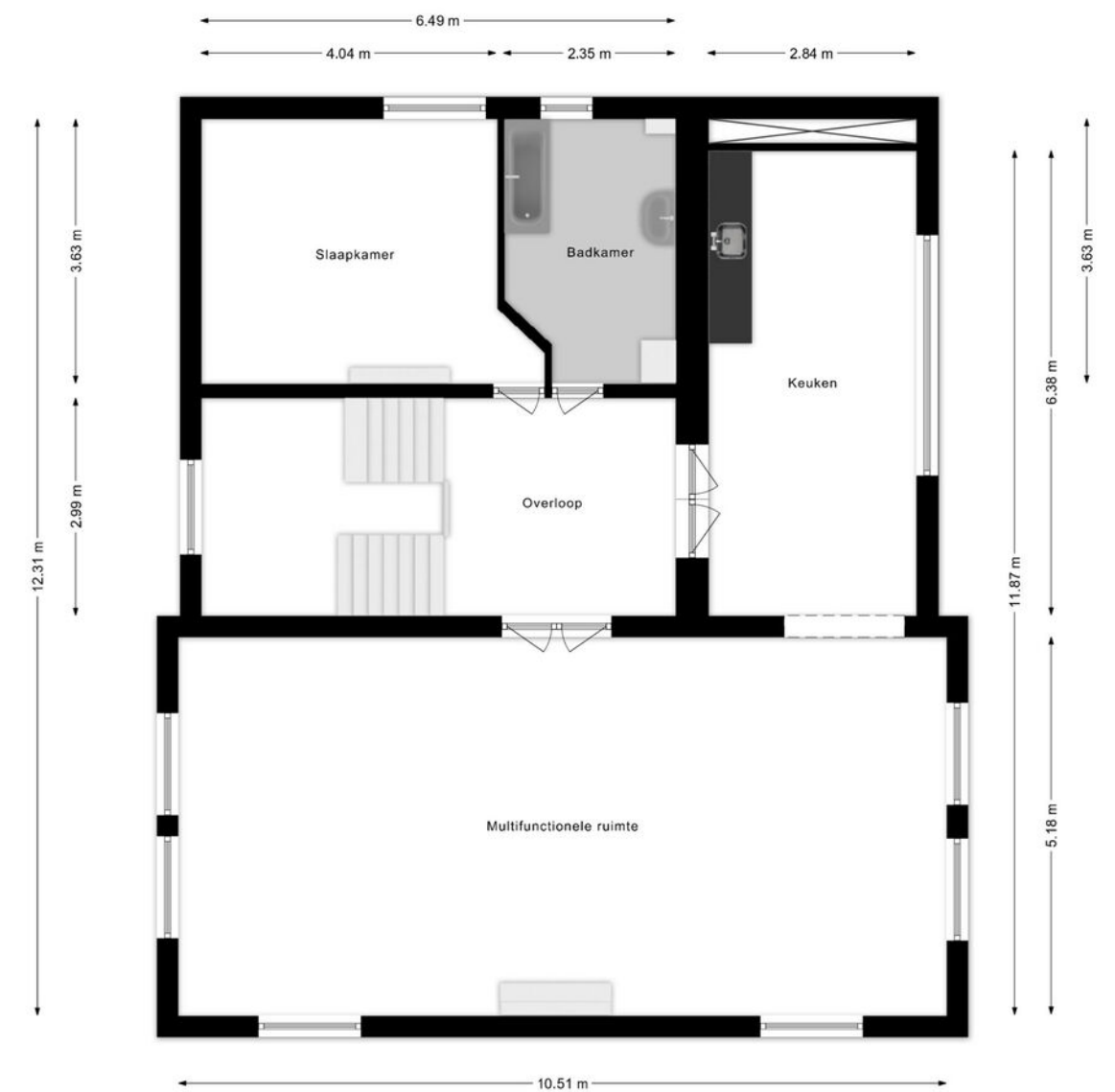
PLATTEGROND

Begane grond villa



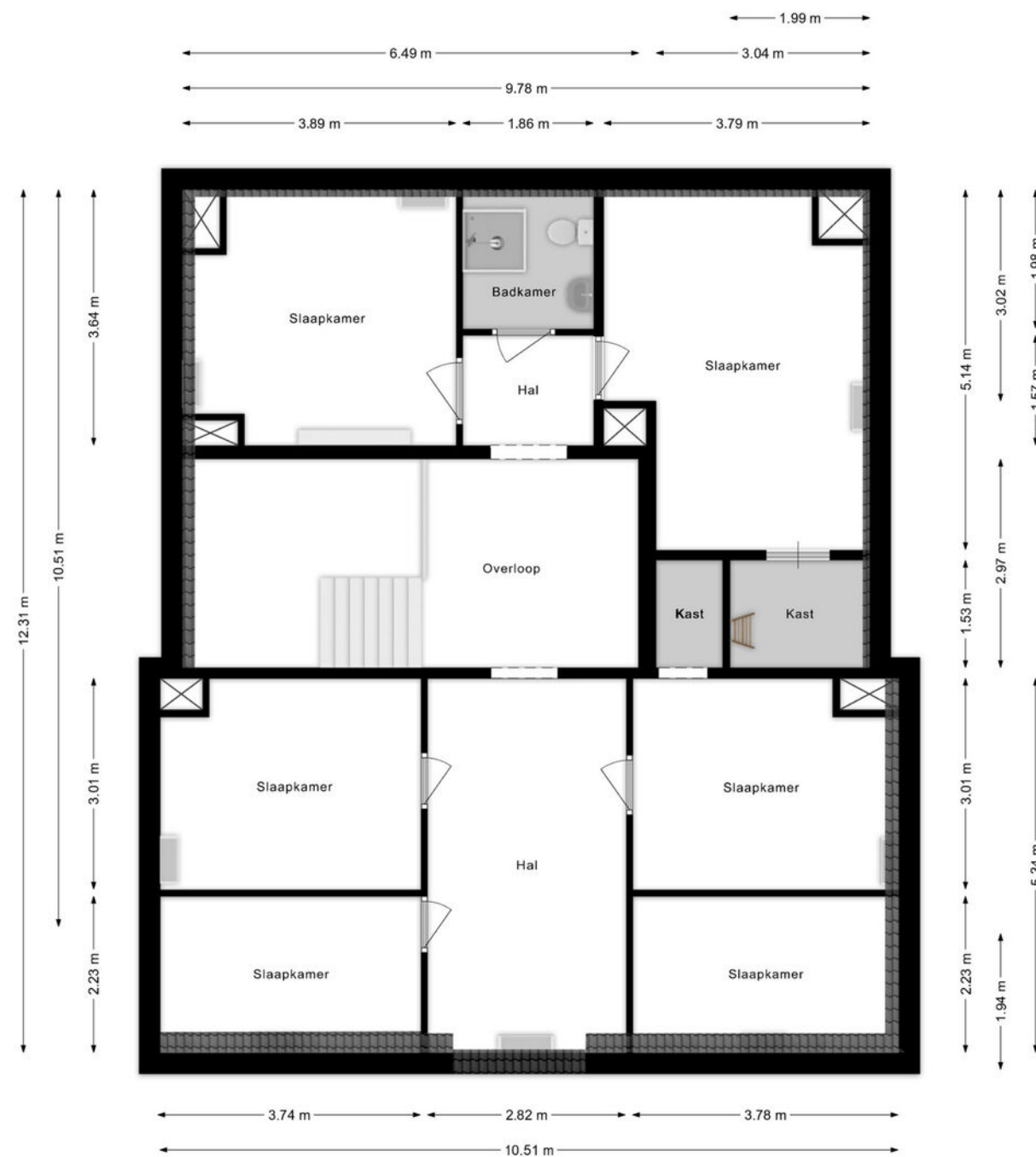
PLATTEGROND

Eerste verdieping



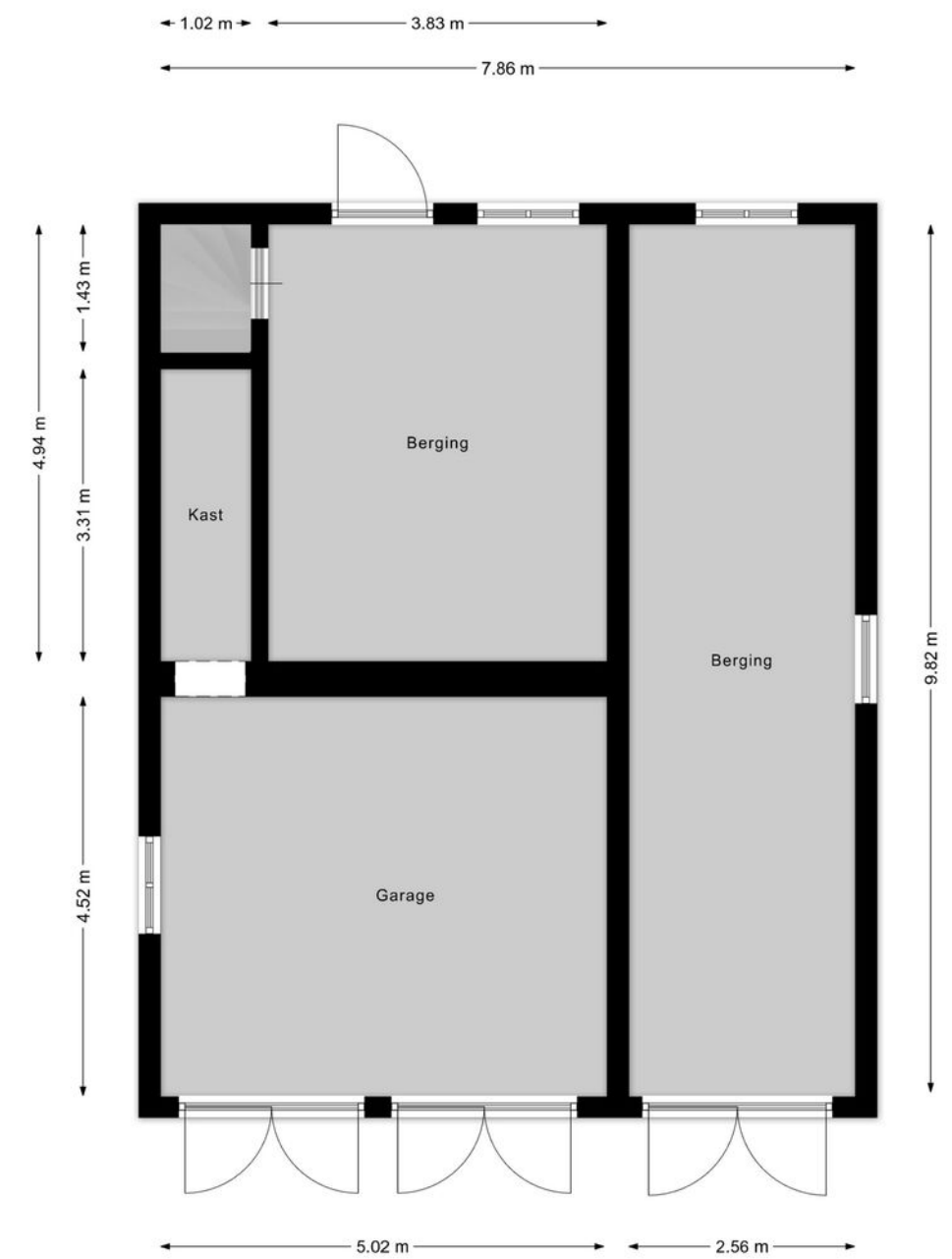
PLATTEGROND

Tweede verdieping



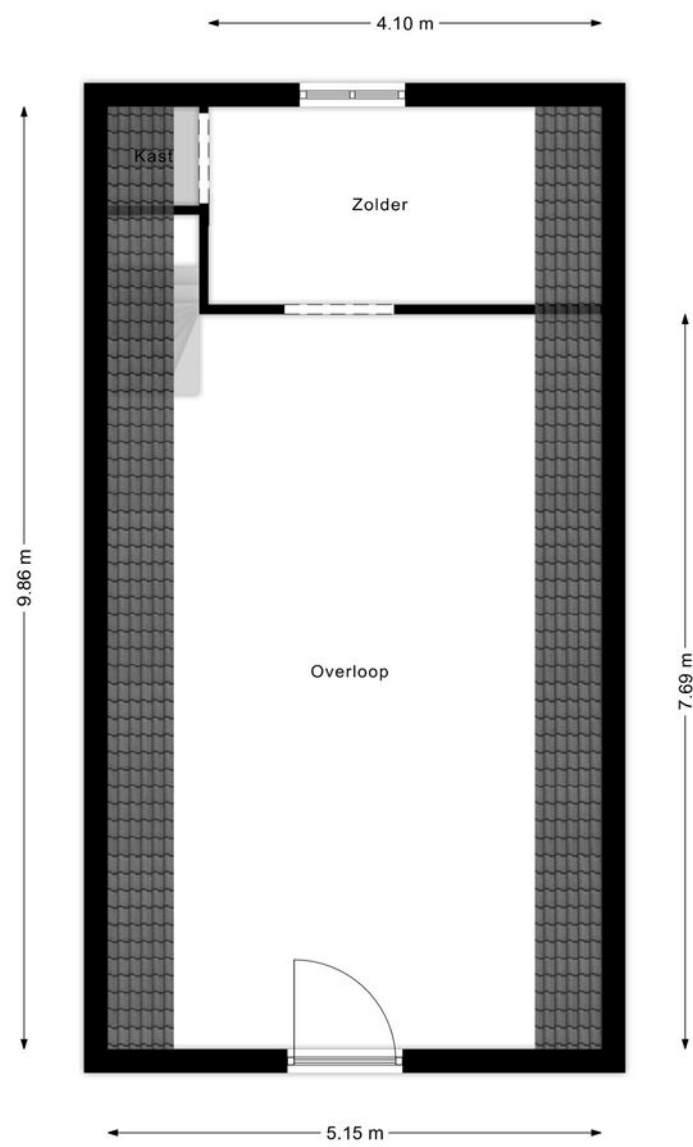
PLATTEGROND

Koetshuis/garage



PLATTEGROND

Zolder koetshuis/garage



PLATTEGROND

Bijgebouw/schuur





HENK HONDERS

mobiel 06-55726642

'Het verkrijgen van een opdracht is en blijft een bijzonder moment, ook na 25 jaar. Het vertrouwen van een nieuwe opdrachtgever geeft me altijd weer een enorme drive om het beste eruit te halen.'

KENNETH ALTING

mobiel 06-25034966

'Ieder verkoopproces is anders. Met passie speel ik dit spel van geven en nemen, met als ultieme bekroning een geslaagde transactie. Het onbereikbare mogelijk maken, daar doe ik het voor.'



SANDRA VAN DOGGENAAR

makelaar



SASKIA HONDERS

Office manager

'Klanten zijn eerst en vooral mensen. Pas als je weet wat iemand drijft, kun je optimale service leveren. Een woning is meer dan een transactie en daarom staat de mens altijd centraal.'



SUZE COPPENS

Assistent makelaar



Honders/Alting Makelaars is gespecialiseerd in exclusieve woningen. Honders/Alting onderscheidt zich door voor iedere woning een unieke marketingstrategie te bepalen, waarbij een stijlvolle en op de doelgroep afgestemde presentatie centraal staat.

VERKOOP

Wie zijn exclusieve woning wil **verkopen**, heeft een doelgericht plan van aanpak nodig dat op maat is gemaakt voor de te verkopen woning. Kopers zijn schaars, veeleisend en niet eenvoudig strikken. Veel potentiële kopers hebben slechts een latente vraag en zijn moeilijk te identificeren.

Honders/Alting heeft de kennis en kunde om deze kopers wél te **bereiken** en te **verleiden**.

VERHUUR

Exclusieve woningen kunnen aantrekkelijk zijn als verhuurobject, bijvoorbeeld voor expats. Honders/Alting **adviseert, begeleidt** en **vertegenwoordigt** opdrachtgevers bij de verhuur van exclusieve woningen.

AANKOOP

Een exclusieve woning is geen alledaagse aankoop. De selectie, waarde-bepaling en onderhandeling vragen om **specifieke expertise**. Juist als uw droomhuis binnen handbereik is, is het belangrijk het hoofd koel te houden. Met Honders/Alting aan uw zijde bent u verzekerd van de **beste deal**. Een verantwoorde investering in levenskwaliteit, met duurzaam woongenot als direct resultaat.

TAXATIE

Ervaring en kennis zijn onmisbaar bij het taxeren van woningen in het hogere segment. Honders/Alting verzorgt taxaties op basis van de meest gangbare taxatiemodellen.

De taxaties van Honders/Alting worden gebruikt voor alle voorkomende doelen, zoals financiering, boedelscheiding, successie, splitsing of op verzoek van een rechtbank. Daarnaast verzorgt Honders/Alting gecertificeerde taxaties, wat door steeds meer banken gevraagd wordt.

De taxateurs van Honders/Alting zijn lid van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en werken volgens de NVM- en Taxateursunie en/of NWWI-normen.

Honders/Alting

Honders/Alting makelaars Oisterwijk

De Lind 18
5061 HW Oisterwijk
Telefoon: 013-5232600 of 085-3301060
E-mail: info@hondersalting.nl

Honders/Alting makelaars Eindhoven

Kleine Berg 11
5611 JS Eindhoven
Telefoon: 040 440 0295
E-mail: eindhoven@hondersalting.nl

Honders/Alting makelaars Den Haag

Nassauplein 14
2585EB Den Haag
Telefoon: 070 550 0234
E-mail: denhaag@hondersalting.nl

Honders/Alting makelaars Utrecht

Maliebaan 80a
3581CW Utrecht
Telefoon: 030 550 0235
E-mail: utrecht@hondersalting.nl

Honders/Alting makelaars Venlo

Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo
Telefoon: 077 440 0215
E-mail: venlo@hondersalting.nl

Honders/Alting makelaars Horst-Venray

Hoofdstraat 11
5961 EX Horst
Telefoon: 077 440 0215
E-mail: horst@hondersalting.nl

