



Vraagprijs € 385.000 k.k.

MARIAHOUT
Julianastraat 41



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

VRIJSTAANDE WONING

Kenmerken

Energie label:

F

Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1964

Kamers:

4

Woonoppervlakte:

95 m²

Perceeloppervlakte:

348 m²

Inhoud:

351 m³

Bijgebouwen:

25 m²

Tuin gelegen op:

Zuidwest

Ligging:

aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

deels dubbel glas

Op een perceel van 348 m² is deze vrijstaande woning met garage en berging gelegen. De woning is gebouwd in 1964 en behoeft modernisering, maar biedt daardoor de handige klusser een unieke kans om naar eigen inzicht deze vrijstaande woning te verbouwen.

In de hal bevinden zich de toiletruimte, eenvoudige meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. Vervolgens is de L-vormige woonkamer toegankelijk. In de woonkamer is een kelderkast aanwezig.

Aan de achterzijde is in de uitbouw de keuken gelegen. De keukenuitrusting in hoekopstelling bestaat uit een ruim werkblad, onder- en bovenkasten, oven, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, 1,5 rvs spoelbak en koelkast. Een venster geeft zicht op de achtertuin.

Aan de keuken bevindt zich een portaal met aansluiting voor een wasmachine en de kast met de cv-installatie. Vervolgens is de badkamer op de begane grond bereikbaar. Deze is voorzien van een ligbad, toilet en een wastafel.

Julianastraat 41





Woonkamer









Badkamer



De tuin is gelegen op het zuidwesten en is volledig omheind. In de tuin is de eenvoudige houten garage gelegen met aangebouwde berging.

Een overdekt terras biedt een droge zitplek. De oprit is bereikbaar via de dubbele poort.

Tuin







Tuin



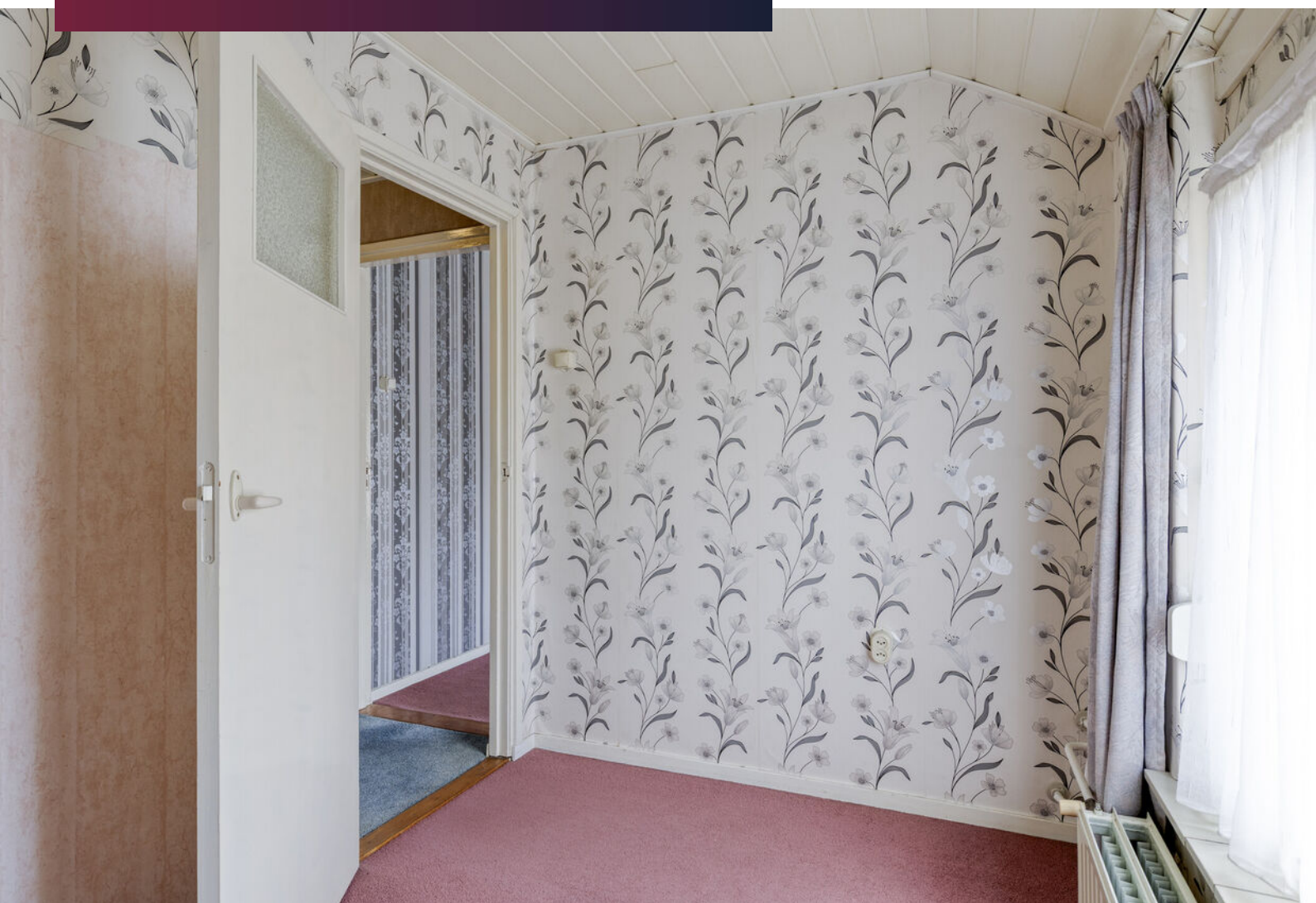
Aan de overloop op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en de originele badkamer gelegen.

2 slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde, de 3e slaapkamer is aan de voorzijde gelegen. De originele badkamer is uitgevoerd met een douche en een wastafel. De verdiepingvloer is uitgevoerd in houten balklaag.

Een luik biedt zicht op de bergzolder van de woning. De kap is voorzien van een asbestdakbeschot.



1e verdieping







2e badkamer





Bijzonderheden

- Vrijstaande woning
- Grotendeels voorzien van rolluiken
- Badkamer op de begane grond
- 3 slaapkamers
- Bouwjaar 1964
- Koper dient rekening te houden met verbouwing, renovatie en verduurzaming van de woning
- Rustig gelegen nabij het Oranjeplein in Mariahout

Waarborgsom/bankgarantie

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

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



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

Begane grond

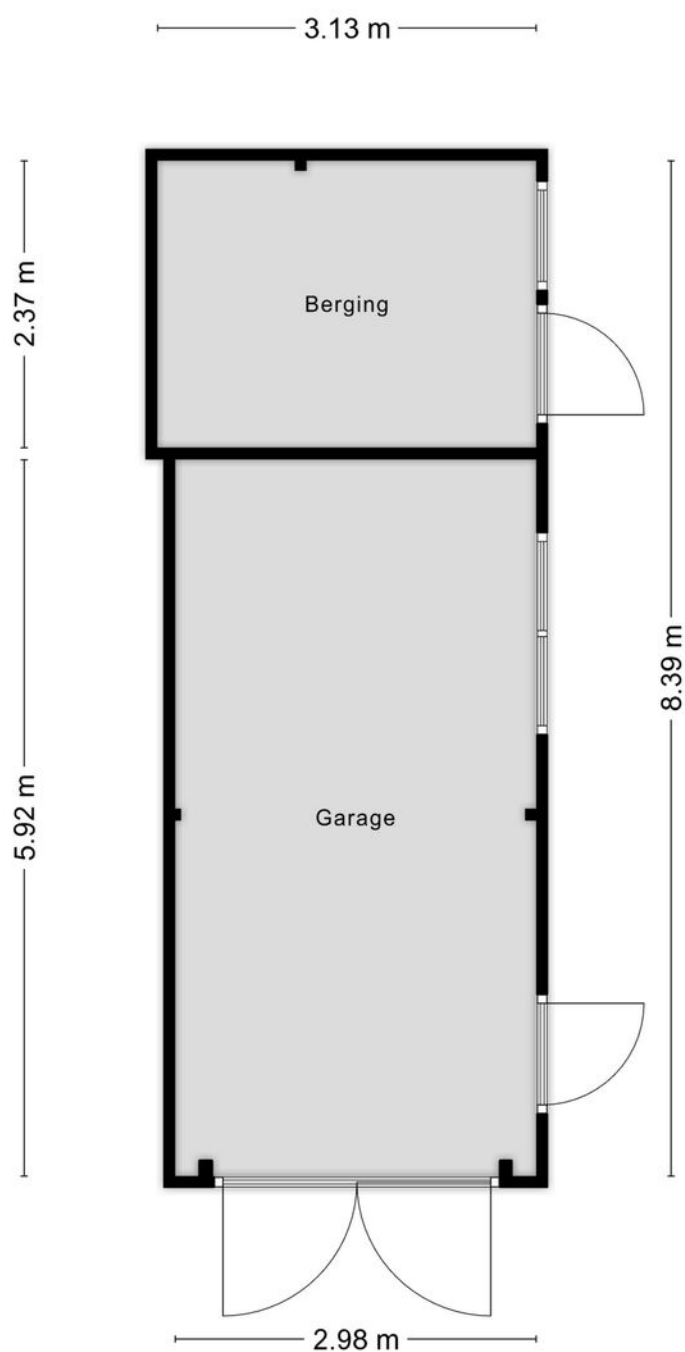
Plattegrond



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

1e verdieping

Plattegrond



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

Garaeg & berging

Plattegrond



2.52 m



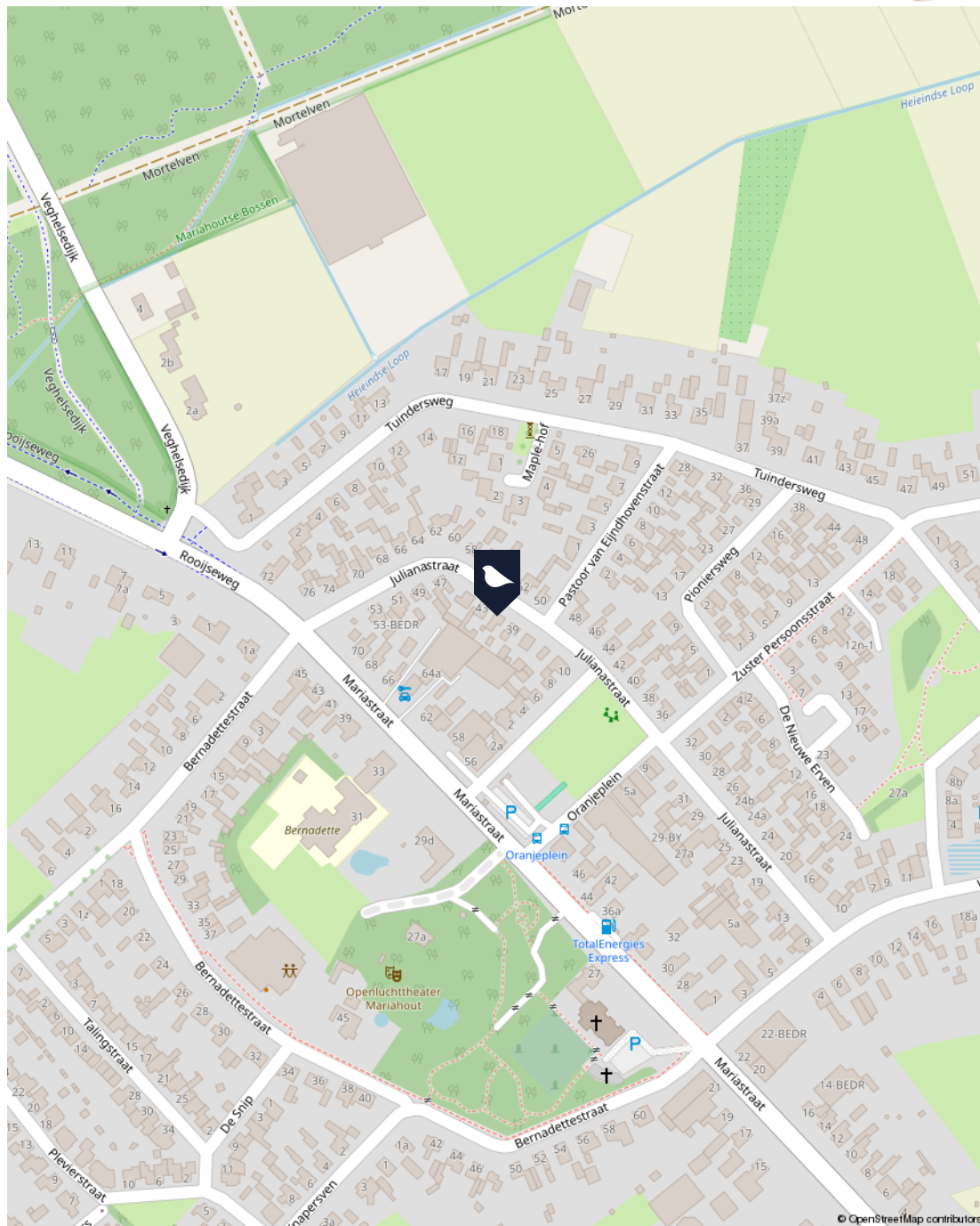
2.95 m

2.42 m

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

Overdekt terras

In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kamerkast			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- Koelkast is defect			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- wastafel			
- toiletkast			
- toilet			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Poort			

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!



Erik Klessens

NVM makelaar-taxateur

T 06 - 16 40 63 35

E e.klessens@berkkerkhof.nl



Merel Jacobs

Commercieel medewerker binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E m.jacobs@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

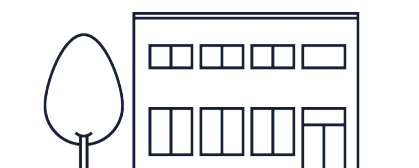


Vestiging Aarle-Rixtel

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

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van den Berk en Kerkhof Makelaardij Aarle Rixtel dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Julianastraat 41
Postcode/plaats	5738al, Mariahout
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	21-09-2026
Datum meetrapport	22-09-2026
Certificaatnummer	1687876

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	94,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	25,40	M ²
Bruto vloeroppervlak	113,50	M ²
Bruto inhoud woning	350,87	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan

Menu

Bestemmingsplan Mariahout

bestemmingsplan - Laarbeek

meer documentkenmerken

vastgesteld 15-10-2009 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Overzicht

Regels

Gerelateerd

Overig

Zoeken

Bestemmingen (2)

Bedrijf

Wonen

Bouwaanduidingen (2)

bijgebouwen

vrijstaand

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Maatvoeringen (1)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m); 6

Ongevingsloket

Regels op de kaart

Locatie zoeken

Julianastraat 41, 5738AL Mariahout

Toon documenten op gekozen locatie

Julianastraat 41, 5738AL Mariahout

Legenda

Kaartlagen

Legenda

Gekozen locatie

Bestemmingsplan

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

Artikel 12 Wonen

- [12.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [12.2 Bouwregels](#)
- [12.3 Nadere eisen](#)
- [12.4 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [12.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [12.6 Ontheffing van de gebruiksregels](#)

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen ten behoeve van de onder a. genoemde functie;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. aan huis gebonden beroepen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. doeleinden van openbaar nut.

12.1.2 Beroepsmatige activiteiten

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- b. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouw en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
- c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- d. detailhandel slechts is toegestaan voorzover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

12.1.3 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen' zijn de voor 'wonen' aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor:

- a. garageboxen;

- b. opritten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. doeleinden van openbaar nut.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen overeenkomstig de aanduiding worden gebouwd:

W[vrij]: vrijstaande of geschakelde woningen;

W[tae]: twee-aaneen (half-vrijstaande) of

geschakelde woningen;

W[aeg]: aaneengebouwd (woningen in gesloten

bebouwing);

- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste de aangeduide 'maximale goothoogte (m)' bedragen. Bij een maximale goothoogte van 3 m mag de bouwhoogte maximaal 5 m bedragen, bij een maximale goothoogte van 6 m mag de bouwhoogte maximaal 10 m bedragen;
- d. de hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 50°.

12.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. met uitzondering van het onder f bepaalde mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. voor de hoogten van bijgebouwen gelden de volgende regels:

	Maximum goothoogte
vrijstaande bijgebouwen	3,5 m
aangebouwde bijgebouwen	3,5 m

- c. de gezamenlijke diepte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat indien een hoofdgebouw een diepte

heeft van minimaal 11 m, de gezamenlijke diepte van hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw plus 4 m;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal bedragen:
 - bij een vrijstaande woning: 200 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
 - bij een halfvrijstaande, geschakelde of aaneengesloten woning: 150 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
- e. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60° (afschuiningshoek), behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
- f. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één aangebouwd bijgebouw, zoals een portaal of een erker, worden gebouwd, mits:
 - 1. de afstand tot de aan de weg grenzende perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
 - 2. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m met dien verstande dat voor entreeportalen de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
 - 3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
 - 4. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw;
 - 5. de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 respectievelijk 3,5 m.
- g. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één luifel worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan een kwart van de breedte van het hoofdgebouw;
 - 3. de luifel niet één geheel vormt met een aangebouwd bijgebouw, zoals bedoeld in 16.2.2.f..

12.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. de garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op de gronden, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met

uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;

- b. op de gronden, voorzover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het onder b bepaalde, mag bij hoekpercelen waar sprake is van meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de hoogte van een erfafscheiding bij situering voor de naar de weg gekeerde bouwgrens van de zijstraat ook maximaal 2 m bedragen, mits de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van de in artikel 12.2.1 en 12.2.2 bedoelde bouwwerken;
- b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;
- c. situering en afmetingen van erfafscheidingen op hoekpercelen,

indien zulks noodzakelijk is:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- in verband met milieu- en hydrologische aspecten.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

12.4.1 Ontheffing bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 12.2.1 onder a. en 12.2.2 onder d. voor het situeren van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de oppervlakte bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de ontheffing alleen mag worden verleend voor de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
- b. de hiermee gepaard gaande vergroting van het hoofdgebouw en/of de oppervlakte bijgebouwen niet mag leiden tot het ontstaan van een extra zelfstandige woning;
- c. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
- d. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden geschaad.

12.4.2 Ontheffing afschuiningshoek

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 16.2.2 onder e. voor het laten vallen van de eis van een afschuiningshoek ingeval er wel sprake is

van aansluitende bebouwing op het aangrenzende perceel, zonder dat er gesproken kan worden van een volledig doorlopende bouwmassa.

12.4.3 Procedure ontheffing

Bij toepassing van de ontheffingsmogelijkheden geldt de procedure als bedoeld in artikel 21.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Gebruiksregels algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 18 wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor de uitoefening van handel (incl. detailhandel) nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren en horeca), m.u.v. beroepsmatige activiteiten;
- b. van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte en voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor bewoning;
- c. voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

12.5.2 Gebruiksregels garageboxen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 18, wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen' daarnaast in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor de uitoefening van een ambachtelijk of industrieel bedrijf;
- b. voor opslag en overslag, anders dan in de vorm van de stalling van motorvoertuigen en/of rijwielen.

12.6 Ontheffing van de gebruiksregels

12.6.1 Ontheffing uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in de woning

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 18.2, juncto artikel 12.5 onder a. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en of bijgebouw(en), met dien verstande dat:

- a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
 - in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;

- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
- f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van:
 - 45 m² bij bouwpercelen tot 250 m²;
 - 60 m² bij bouwpercelen van 250 tot 750 m²;
 - 75 m² bij bouwpercelen groter dan 750 m².

12.6.2 Ontheffing afhankelijke woonruimte

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 18.2, juncto artikel 12.5 onder b. voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. de ontheffing uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
 - een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 - de afstand tussen de woning en het bijbehorende bijgebouw met daarin de afhankelijke woonruimte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- b. Burgemeester en Wethouders nadere voorwaarden kunnen stellen aan de ontheffing;
- c. Burgemeester en Wethouders de ontheffing intrekken, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.6.3 Procedure ontheffing

Bij toepassing van de ontheffingsmogelijkheden geldt de procedure als bedoeld in artikel 21.