

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



BOTERHURKEN 20 -20A
ERP

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Bijzonderheden + kenmerken:

WOONHUIS:

WOONOPPERVLAKTE: Maar liefst 326 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE: 93 m² berging en werkplaats

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE: 75 m² zolder

BOUWJAAR: 1911

PERCEEL: ca 10.357 m² (nog nader uit te meten)

BIJGEBOUWEN:

SCHUUR MET ZITKAMER: 843 m²

VOORMALIGE STAL MET AAN DE VOORZIJD E DUBBELE GARAGE & KANTINERUIMTE: 404 m²

TWEE GARAGES: 202 m²

MET AANSLUITENDE OVERKAPPING: 171 m²

BIJZONDERHEDEN:

- Eventueel meer grond bijkopen is bespreekbaar tot een totale oppervlakte van 48.200 m²;
- Het betreft hier bestemmingsplantechnisch 1 woning opgedeeld in twee zelfstandige woningen; ideaal te benutten in combinatie met mantelzorg;
- Uitermate geschikt voor houden van paarden en hobbyvee;
- Fraai gelegen met zowel aan de voor- als achterzijde een weids uitzicht;
- Gunstige ligging tussen de dorpskernen van Erp, Boekel en Mariaheide;
- Volledig gasloos dankzij een warmtepomp uit 2024, 100 zonnepanelen en een professionele thuisbatterij met maar liefst 55 kWh opslagcapaciteit;
- Het betreft hier een dubbel woonhuis, 20 en 20A.. Ideaal voor degene die om welke reden dan ook 2 zelfstandige woningen zoekt onder één dak.



Zeer rustig in het buitengebied gelegen, met vrij en weids uitzicht, doch op korte afstand van diverse kernen, verrassend ruime dubbele woning met grote bijgebouwen, gelegen op een perceel van ruim 1 hectare.

Vraagprijs € 795.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Algemeen



Dit object heeft een agrarische bestemming met waarden en geen woonbestemming. **Zie voor gedetailleerde regels deze link:** <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0860.BU01aa000000BP2013-VG02/regels?selecties=bestemmingsvlakken-agrarischmetwaarden,1&locatie=Boterhurken%2020A,%205469SV%20Erp&annotatie=bestemmingsvlakken-agrarischmetwaarden&kaartbeeld=plankaart,0,100&session=7f10ad87-344b-4e94-8624-f1b3f8cc3b5c>

We spreken hier van de huisnummers 20 en 20A, waarbij 20A de hoofdwoning is en 20 de aangrenzende (mantel)zorgwoning, waarover straks meer.





Zodra u komt aanrijden, ziet u aan de linkerzijde de ruime oprit, bereikbaar via de elektrisch bedienbare rolpoort.

Wanneer u op de oprit parkeert, ziet u aan de rechterzijde de meest gebruikte entree van woning nummer 20A.

Aankomst & Entree



Boterhurken 20A Hal & toiletruimte

Vervolgens komt u in de hal met toiletruimte. Via een tweede hal, met ruimte voor het opstellen van een bureau, bereikt u het woongedeelte.

Hier bevinden zich de ruime living van circa 30 m² en de open keuken met een nette inrichting, voorzien van diverse inbouwapparatuur.



Woonkamer







De woning is bovendien levensloopbestendig dankzij de slaapkamer op de begane grond aan de voorzijde.

Deze kamer is voorzien van airconditioning en biedt een vrij uitzicht. De ruimte kan uiteraard ook uitstekend worden gebruikt als werk-, hobby- of speelkamer. Aansluitend bevindt zich de complete badkamer met ligbad, tweede toilet, wastafelmeubel en douchecabine.

Slaapkamer & badkamer



Bijkeuken

Terug in de hal bevindt zich aan uw linkerhand de ruime bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor de witgoedapparatuur en extra bergruimte.

Aansluitend bevindt zich een tweede berging van ruim 33 m², die in verbinding staat met de royale werkplaats van maar liefst 57 m².





BOTERHURKEN 20 -20A ERP



Eerste verdieping Slaapkamers

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, beide voorzien van airconditioning, een dakkapel en praktische kastruimte onder de schuine kap.





Boterhurken 20

Deze woning is jarenlang in gebruik geweest bij de ouders van de huidige eigenaar. Via de achterdeur komt u binnen in de ruime bijkeuken van maar liefst 20 m², voorzien van onder andere de aansluitingen voor de witgoedapparatuur.

Vanuit de bijkeuken bereikt u de royale living van ruim 40 m².





Bijkeuken

Woonkamer -/ Keuken



Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in wandopstelling, met fraai zicht op het royale perceel. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aan de rechterzijde bevinden zich twee separate vertrekken. Deze ruimtes zijn uitstekend te gebruiken als slaapkamer, maar kunnen uiteraard ook dienstdoen als werk-, hobby- of studeerkamer.





BOTERHURKEN 20 -20A ERP



Slaapkamer -/ Studeerkamer

Aan de rechterzijde bevinden zich twee ruime vertrekken.

Deze kamers kunnen uitstekend worden ingericht als slaapkamers, maar zijn ook geschikt als werk-, hobby- of studeerkamer.



Via een vaste trap gaat u naar de eerste verdieping. Dit is een grote, onbenutte zolderverdieping van 24 m², die vrij indeelbaar is.

Eerste verdieping Zolderverdieping



Badkamer -/ Extra ruimte



Terug naar beneden gaat u via de grote bijkeuken naar de gemoderniseerde badkamer. Deze ruime badkamer is voorzien van een inloofdouche met glazen spatscherm, wastafel en toilet.

Daarachter bevindt zich een grote ruimte van circa 33 m², die bijvoorbeeld kan worden gebruikt als extra zitkamer, game- of chillruimte.



Op het royale perceel van ruim 1 hectare bevinden zich drie hoogwaardige bijgebouwen, die volop mogelijkheden bieden voor bijvoorbeeld werken, hobby's, opslag of het stallen van voertuigen.

Buitenruimte & Bijgebouwen



I Schuur -/ Voormalige stal



Linksvoor op het perceel staat een schuur/ voormalige stal van ca. 800 m² (zie plattegrond) met aan de buitenzijde over de volle lengte volieres met aansluitend binnenverblijven. Degelijk gemetseld in spouw en v.v. stalen spanten gedekt met asbestvrije golfplaten. Op de bijgaande plattegrond kunt u de afmetingen zien zoals b.v. ook de hoogte. Op het royale perceel van ruim 1 hectare bevinden zich drie hoogwaardige bijgebouwen, die volop mogelijkheden bieden voor bijvoorbeeld werken, hobby's, opslag of het stallen van voertuigen.

Voorin dit bijgebouw, tegenover de zijentree van het huis op nummer 20A, bevindt zich een apart vertrek/zitkamer met een keukenblokje en twee schuifpuien, dat voor meerdere doeleinden geschikt is. Verder bevindt er zich in deze kolossale hal een aparte ruimte waar een zware batterij is geplaatst voor opslag van verkregen elektriciteit van maar liefst 100 panelen (ca. 440 wp) gelegen op





BOTERHURKEN 20 -20A ERP





BOTERHURKEN 20 -20A ERP



II Stal, dubbele garage & kantine

Rechts vooraan op het perceel, naast nummer 20, bevindt zich een degelijke ruimte van ruim 400 m².

In het voormalige stalgedeelte zijn momenteel ook vogels gehuisvest, maar de ruimte kan uiteraard naar eigen inzicht voor andere doeleinden worden gebruikt. Aan de voorzijde bevinden zich een garage die geschikt is voor meerdere auto's, een kantine met keukenblokje en een toiletruimte.





BOTERHURKEN 20 -20A ERP

Kantine





Achter op het perceel bevindt zich het derde gebouw, ingedeeld in twee garages van ruim 100 m², met aansluitend een grote overkapping van ruim 170 m².

Alles verkeert in een degelijke en goede staat.

III Garages met overkapping







BOTERHURKEN 20 -20A ERP

Plattegrond Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

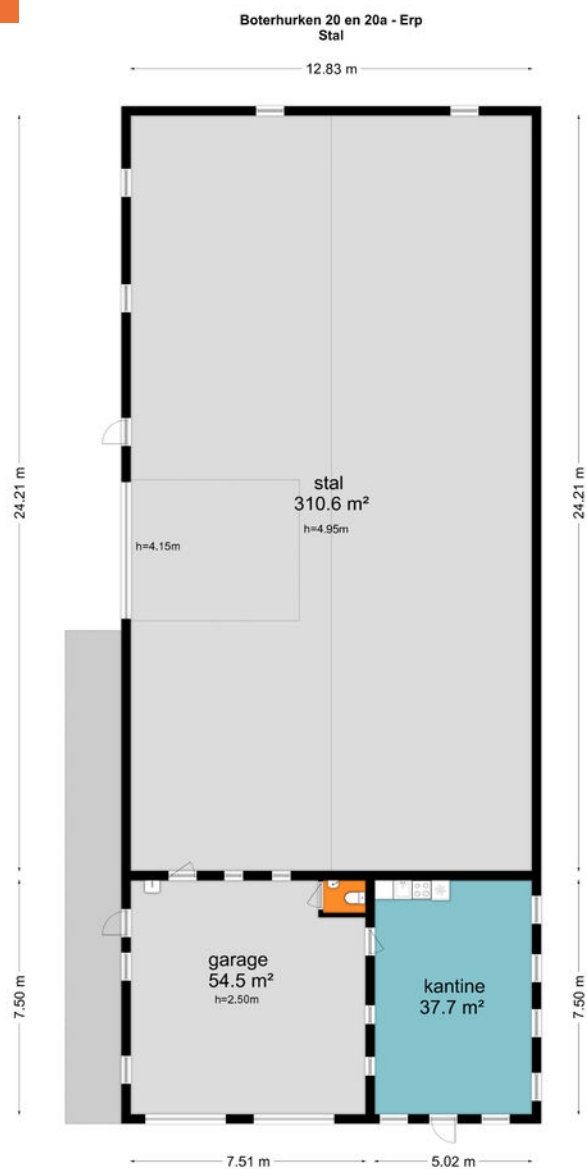
Plattegrond Eerste verdieping

Boterhurken 20 en 20a - Erp
Eerste Verdieping



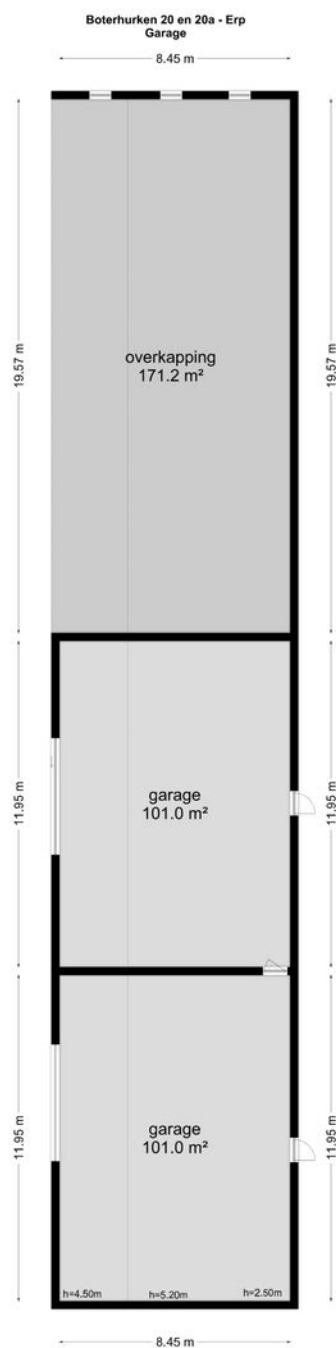
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond Stal



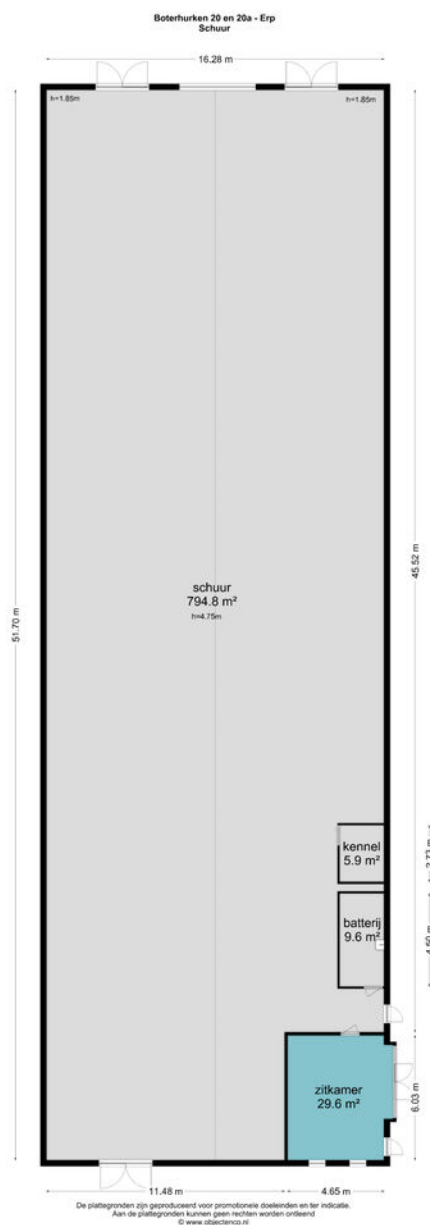
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Garage

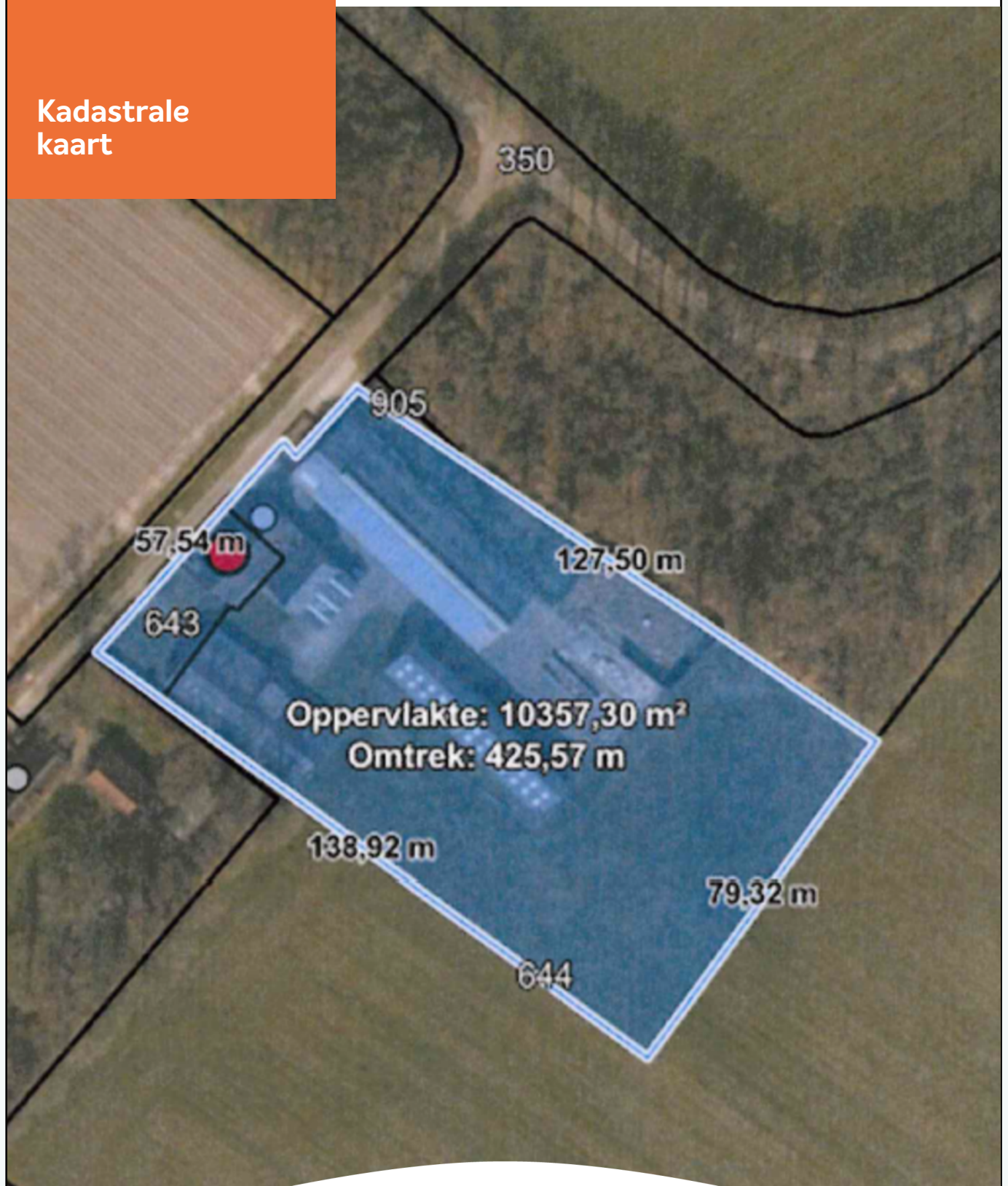


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond Schoor



Kadastrale
kaart



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.