



TE KOOP

Blokkenweg 2
5247 NE Rosmalen

Vrije tekst

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:

392 m²

Inhoud:

1674 m³

Perceeloppervlakte:

10420 m²

Aantal kamers:

14

Slaapkamers:

10

Bouwworm:	Bestaande bouw
Type woning:	Vrijstaande woning
Energie label:	C
Bouwjaar:	1957
Warm water:	C.v.-ketel

Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom
Tuin:	undefined m ²
Berging:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Over de woning

Blokkenweg 2 Rosmalen

Uitzonderlijk vrij wonen onder de rook van 's-Hertogenbosch

Ruim 390 m² woonoppervlakte, circa 1.675 m³ inhoud, meer dan 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, cultuurgrond voor bijvoorbeeld paarden én kilometers ver uitzicht over het polderlandschap. En dat alles op circa een kwartier rijden van hartje 's-Hertogenbosch.

Sommige locaties moet je gezien hebben om ze goed te kunnen begrijpen. Blokkenweg 2 is er zo één. 's-Ochtends kijk je vanuit het keukenraam uit over kilometers polderlandschap. Een kwartiertje later kun je midden in het bruisende 's-Hertogenbosch staan.

Soort woning:

Woonboerderij

Energie label:

C

Bouwjaar:

1957

Woonoppervlakte:

392 m²

Inhoud:

1674 m³

Perceeloppervlakte:

10420 m²



Omschrijving

Blokkenweg 2 Rosmalen

Aan een rustige en doodlopende weg in de Rosmalense Polder ligt deze uitzonderlijk royale vrijstaande woonboerderij met drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, een grote tuin, erf en aansluitende cultuurgrond. Rondom overheerst het open polderlandschap. Weilanden en landbouwgronden bepalen het uitzicht en op verschillende plaatsen kijk je letterlijk kilometers ver weg.

Die vrijheid staat in opvallend contrast met de bereikbaarheid. Rosmalen, De Groote Wielen en 's-Hertogenbosch liggen allemaal dichtbij. De snelwegen A2 en A59 zijn vlot bereikbaar, het NS-station van Rosmalen ligt op circa een kwartier fietsen en met de auto sta je in ongeveer een kwartier op de Parade in het centrum van 's-Hertogenbosch.

En dan de ruimte. De woning alleen al beschikt over bijna 400 m² gebruiksoppervlakte wonen, aangevuld met bijna 59 m² overige inpandige ruimte. De bruto inhoud bedraagt circa 1.674 m³. Daarachter staat vervolgens nog ruim 1.000 m² schuren / loodsen (externe bergruimte).

Dit is dan ook geen doorsnee woning, maar een object voor mensen die ruimte daadwerkelijk willen gebruiken. Voor een groot gezin, mantelzorg of inwoning, paardenliefhebbers, de fanatieke hobbyist of iemand die wonen wil combineren met een kleinschalig aan huis gebonden beroep en behoefte heeft aan veel opslagruimte.

De belangrijkste kenmerken

- Vrijstaande, zeer royale woonboerderij uit 1957
- Circa 392 m² woonoppervlakte
- Circa 59 m² overige inpandige ruimte
- Bruto inhoud circa 1.674 m³
- Huidige indeling met maar liefst tien slaapkamers
- Zeer geschikt voor een groot gezin en indeling ten behoeve van mantelzorg/inwoning
- Drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, momenteel hoofdzakelijk in gebruik als opslag
- Circa 1.036 m² externe bergruimte
- Cultuurgrond geschikt om bijvoorbeeld paarden te weiden
- Twee afzonderlijke perceelopgangen
- Mogelijkheden voor een kleinschalig beroep aan huis met afzonderlijke ontsluiting van de bijgebouwen
- Grote siertuin met onder meer een kas/tuinhuis en overkappingen
- Energielabel C
- Zonnepanelen met gezamenlijk 8.559 Wp opgesteld vermogen
- Uitzonderlijk vrije ligging in het polderlandschap
- Rustige doodlopende weg
- Centrum 's-Hertogenbosch, Rosmalen, NS-station en snelwegen verrassend dichtbij

Blokkenweg 2 Rosmalen



Ondertitel



Omschrijving

Blokkenweg 2 Rosmalen

LOCATIE

Vrij wonen, zonder afgelegen te wonen. Wie naar de foto's of het uitzicht kijkt, zou gemakkelijk kunnen denken dat voorzieningen ver weg liggen. Maar het tegenovergestelde is waar. De Blokkenweg is een doodlopende weg. Aan het uiteinde kan met de fiets gemakkelijk richting De Groote Wielen worden gereden. Daarmee ligt een grote woonwijk met een uitgebreid voorzieningenniveau letterlijk aan de andere zijde van het buitengebied.

Het centrum van De Groote Wielen beschikt inmiddels over twee supermarkten, diverse winkels, horeca en gezondheidsvoorzieningen met onder andere huisarts en apotheek. In de wijk zijn bovendien vijf basisscholen en diverse mogelijkheden voor kinderopvang aanwezig. Ook zijn er uiteenlopende sportvoorzieningen, waaronder voetbal, tennis, korfbal, watersport en een manege. En dit alles op nog geen 5 fietsminuten!

Ook Rosmalen zelf beschikt over een compleet voorzieningenaanbod met winkels, supermarkten, horeca, onderwijs en overige dagelijkse voorzieningen. Het NS-station ligt op ongeveer vijf kilometer afstand; in de praktijk circa 15 minuten fietsen of circa 10 minuten met de auto.

En voor wie op 's-Hertogenbosch is georiënteerd: met de auto is de Parade in hartje centrum in circa een kwartier bereikbaar. De aansluitingen op de A2 en A59 zijn in minder dan circa 6 tot 10 autominuten te bereiken.

Juist die combinatie maakt Blokkenweg 2 bijzonder: wonen alsof je ver buiten de stad zit, terwijl de stad en alle wenselijke voorzieningen feitelijk gewoon om de hoek liggen.

DE WOONBOERDERIJ

De vrijstaande woonboerderij is gebouwd in 1957 en is vooral indrukwekkend door haar omvang. Het meetrapport vermeldt een gebruiksoppervlakte wonen van 392,40 m² en een bruto inhoud van 1.674,24 m³. Met een dergelijke omvang zijn er gebruiksmogelijkheden die bij een reguliere woning eenvoudigweg niet bestaan.

De woning beschikt over twee volwaardige bouwlagen met daarnaast nog zolder- en bergruimte. De huidige indeling omvat meerdere woon- en leefruimten, meerdere keukenvoorzieningen, slaapvertrekken op zowel de begane grond als de verdieping en meerdere sanitaire ruimten.

Daarmee kan een toekomstige eigenaar de woning op allerlei manieren naar de eigen gezinssituatie vormgeven.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in een woning die direct laat zien hoeveel ruimte hier aanwezig is.

Aan de voorzijde bevinden zich onder andere een woonkamer en een keuken. Meer naar het midden van de woning ligt een bijzonder royale centrale leefruimte. De huidige plattegrond laat daarnaast meerdere keuken- en bijkeukenvoorzieningen zien, waardoor het huis een veel flexibelere indeling kent dan een traditionele gezinswoning.

Omschrijving

Blokkenweg 2 Rosmalen

Daarnaast zijn er volop provisie-, kast- en gebruiksruimten.

De indeling kan vanzelfsprekend naar eigen inzicht worden gemoderniseerd en aangepast. Juist de grote oppervlakte en relatief royale vertrekken geven daarvoor bijzonder veel vrijheid.

Eerste verdieping

Ook de verdieping is opvallend groot. Via de centrale trapopgang kom je op een overloop met een lange centrale gangstructuur. Vanuit hier zijn volgens de huidige plattegrond acht slaapkamers bereikbaar.

Samen met de twee slaapkamers op de begane grond telt de woning in de bestaande indeling daarmee maar liefst tien slaapkamers.

Daarnaast zijn op deze verdieping een badkamer, diverse vaste kasten en bergruimten aanwezig. Aan het uiteinde bevindt zich aanvullende zolderruimte.

Voor een gezin dat veel slaapkamers nodig heeft is dit uiteraard interessant, maar ook wie bijvoorbeeld een aantal kamers wil inzetten als kantoor, studeerkamer, hobbyruimte, fitnessruimte of logeerkamer heeft hier mogelijkheden te over.

WONEN MET TWEE GENERATIES

De enorme omvang van het huis maakt het object bijzonder interessant voor mantelzorg of inwoning. Er is voldoende fysieke ruimte om binnen één woning verschillende leefgedeelten te creëren. Door de aanwezigheid van meerdere leefruimten, keukenvoorzieningen, slaapkamers en sanitaire voorzieningen kunnen privacy en gezamenlijk wonen goed met elkaar worden gecombineerd.

Het uitgangspunt blijft nadrukkelijk één woning en niet twee zelfstandige woningen. Voor mantelzorg of inwoning biedt de bestaande omvang en indeling echter bovengemiddeld veel mogelijkheden, uiteraard binnen de daarvoor geldende voorwaarden vanuit de overheid. Daarmee kan bijvoorbeeld een situatie ontstaan waarin ouders of kinderen dicht bij elkaar wonen, maar ieder toch over een eigen gedeelte van het huis beschikken.

BIJGEBOUWEN

Wie ruimte zoekt voor hobby, verzameling, voertuigen, machines of opslag hoeft hier waarschijnlijk niet snel meer bij te bouwen. Achter de woonboerderij bevinden zich drie nabij elkaar gelegen en deels aaneengebouwde voormalige agrarische stallen. De gebouwen zijn tegenwoordig hoofdzakelijk als opslagloods in gebruik. Bij elkaar meer dan 1.000 m².

Het geheel beschikt over twee afzonderlijke perceelopgangen. Eén oprit ligt direct bij de woonboerderij. De andere bevindt zich meer aan de zijkant van het perceel en ontsluit het gedeelte bij de voormalige bedrijfsgebouwen. Daardoor kunnen het privé-erf en eventueel verkeer dat samenhangt met een kleinschalig beroep aan huis praktisch van elkaar worden gescheiden. Voor iemand met een kleinschalig aan huis gebonden beroep kan dat bijzonder prettig zijn. De woning blijft echt de woning, terwijl opslag of werkzaamheden grotendeels bij de loodsen kunnen plaatsvinden.

Omschrijving

Blokkenweg 2 Rosmalen

De woning is echter ook gewoon heel interessant voor allerlei particuliere gebruiksdoeleinden. Denk aan stalling van auto's, motoren, oldtimers of een caravan, een uitgebreide werkplaats voor de hobbyist, opslag van materialen, ruimte voor paardenspullen of simpelweg de luxe om thuis nooit gebrek aan bergruimte te hebben.

Ook voor paardenliefhebbers heeft het object interessante kenmerken. Aansluitend aan het woonerf behoort circa 3.200 m² cultuurgrond tot het verkochte. Deze grond kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor het weiden van paarden. In combinatie met de bestaande voormalige agrarische bebouwing ontstaat daarmee een goede basis voor iemand die graag buiten woont én één of enkele paarden dicht bij huis wil houden.

GEBRUIK

De woning wordt leeg en ontruimd opgeleverd. Aanvaarding kan op korte termijn.

STAAT VAN ONDERHOUD

Deze karaktervolle boerderij ademt sfeer en historie die helemaal past bij het leven op het platteland, maar vraagt wel om een nieuwe frisse blik. De woning is zeer zeker nog prima bewoonbaar, maar voldoet niet meer aan de hedendaagse woonstandaarden voor luxe, comfort en duurzaamheid. Dit biedt een unieke kans voor de nieuwe eigenaar: met een grondige grootschalige verbouwing en modernisering kan hier een prachtig eigentijds thuis ontstaan, helemaal naar eigen smaak en wensen. De basis is er; de rest is een blanco canvas voor wie droomt van landelijk wonen met alle comfort van nu.

KADASTER

De woning is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Rosmalen, sectie I, nummer 4340 met een grootte van 1 hectare, 4 are en 20 centiare; oftewel 10.420 m².

Op het kadastrale perceel rusten enkele zakelijke rechten ten behoeve van nutsvoorzieningen. Zie hiervoor ook het Kadastraal uittreksel. Zo is een opstalrecht nutsvoorzieningen gevestigd ten gunste van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit recht houdt naar verwachting verband met de op het perceel aanwezige drukrioolput en de daarbij behorende rioleringsvoorzieningen.

Daarnaast is sprake van een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van Enexis Netbeheer B.V. Dit recht heeft betrekking op de aanwezigheid van ondergrondse elektriciteitskabels en -leidingen.

Beide rechten strekken er in hoofdzaak toe dat medewerkers van de betreffende nutsbeheerder, indien nodig, toegang tot het perceel kunnen verkrijgen voor inspectie, onderhoud, herstel en vervanging van de aanwezige voorzieningen. In de dagelijkse praktijk levert dit doorgaans nauwelijks tot geen hinder op voor het normale gebruik van het perceel.

Omschrijving

Blokkenweg 2 Rosmalen

OMGEVINGSPLAN

Het perceel is gelegen in het “Omgevingsplan gemeente ‘s-Hertogenbosch”, waarin via het tijdelijk deel van het Omgevingsplan nog verwezen wordt naar het voorgaande bestemmingsplan: het bestemmingsplan “Buitengebied noord en Kloosterstraat” (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2023). Het geheel heeft de enkelbestemming “Agrarisch”, waarbij de woning en de bijgebouwen met ondergrond, tuin en erf een bouwvlak heeft van grofweg 4.400 m² (formeel de enkelbestemming “Agrarisch - Agrarisch bedrijf”).

Het volledige omgevingsplan is kosteloos te raadplegen via het Omgevingsloket van de overheid. Het Omgevingsloket is te vinden via: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

De woonboerderij en de omliggende gronden hebben binnen het geldende Omgevingsplan een agrarische functie. Zie ook het kopje ‘Omgevingsplan’. Binnen het aanwezige bouwvlak is de bebouwing opgericht en de woning heeft dus planologisch de status van agrarische bedrijfswoning. In strikte planologische zin is een dergelijke woning gekoppeld aan een agrarisch bedrijf.

De feitelijke situatie is echter al zeer lange tijd anders. Al circa 25 jaar is geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering van enige wezenlijke omvang en worden hooguit nog enkele dieren hobbymatig gehouden. Daarmee is sprake van wat in het vastgoedvakgebied doorgaans wordt aangeduid als Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB): een voormalig agrarisch erf waarvan de oorspronkelijke bedrijfsmatige functie geheel of grotendeels is komen te vervallen.

Dergelijke situaties komen in het Nederlandse buitengebied veelvuldig voor. Voormalige agrarische bedrijfswoningen worden in de praktijk regelmatig regulier bewoond, terwijl de bijbehorende voormalige bedrijfsgebouwen bijvoorbeeld worden benut voor opslag, hobbydoeleinden of ander kleinschalig gebruik. Ook bij Blokkenweg 2 sluit het huidige gebruik aan bij dat karakter: royaal landelijk wonen, eventueel gecombineerd met paarden, hobbyactiviteiten of een kleinschalig aan huis gebonden beroep.

Dit huidige bestaande gebruik van de woning als reguliere woning door de gemeente al geruime tijd geaccepteerd. Een formele wijziging naar een reguliere woonfunctie is niet zonder meer mogelijk, onder meer vanwege de nabijheid van agrarische gronden en de daarbij relevante milieuzonering, waaronder mogelijke spuitzoneringen. Voor kopers is met name van belang dat een agrarische planologische aanduiding bij een VAB-locatie niet automatisch betekent dat de koper zelf een agrarisch bedrijf moet gaan exploiteren.

Ook de financierbaarheid van dergelijke objecten is in de praktijk zeer goed mogelijk. Diverse reguliere geldverstrekkers (denk aan de Nederlandse grootbanken, zoals de Rabobank en ABN-AMRO en dergelijke) financieren voormalige agrarische bedrijfswoningen voor particuliere bewoning, waarbij uiteraard altijd een individuele beoordeling plaatsvindt van onder meer het object, de planologische situatie en de financiële positie van de koper.

Omschrijving

Blokkenweg 2 Rosmalen

Kort samengevat: Blokkenweg 2 is in planologische zin een agrarische bedrijfswoning, maar functioneert feitelijk al lange tijd als royale landelijke woonlocatie. Juist dat VAB-karakter maakt het object interessant voor kopers die zeer vrij en ruim willen wonen en daarbij gebruik willen maken van de aanwezige gronden en royale oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing.

DOCUMENTATIE VIA MOVE.NL

Voor het delen van alle relevante verkoopinformatie maken wij gebruik van Move.nl. Via dit online platform van de NVM krijgt de koper op een veilige en overzichtelijke manier toegang tot alle beschikbare documenten, zoals de concept koopovereenkomst, kadastrale gegevens, voorgaande notariële aktes, (omgevings)vergunningen en alle overige bijlagen. Zodra u een bezichtiging van deze woning aanvraagt, ontvangt u een uitnodiging om op dit portaal in te loggen. Zo verloopt het proces en de informatieverstrekking overzichtelijk, transparant en volledig digitaal.

KOOPOVEREENKOMST

Zodra tijdens de onderhandelingen overeenstemming is bereikt over de belangrijkste zaken (zoals de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris en eventuele ontbindende voorwaarden: ook wel de 'essentialia' genoemd) wordt deze mondelinge overeenstemming vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst.

Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de meest recente versie van de standaard koopovereenkomst voor 'bestaande eengezinswoningen' (model 2026 van de Nederlandse Vereniging van Makelaars). Deze koopovereenkomst is via Move.nl beschikbaar en is al in- en aangevuld voor deze specifieke verkoop.

Tenzij tijdens de onderhandelingen uitdrukkelijk anders wordt afgesproken, wordt een koper geacht een bod uit te brengen onder conformering aan deze standaard koopovereenkomst.

MEER INFORMATIE

Er is meer en uitgebreidere informatie over deze woning beschikbaar, zoals bijvoorbeeld foto's van binnen. U kunt de verkoopbrochure aanvragen via Funda of bij Bernheze Makelaars. Bij gebleken interesse kunt u ook toegang krijgen tot Move.nl, waarin aanvullende documentatie beschikbaar is (zoals bouwtekeningen, het energielabel e.d.).

Plattegrond



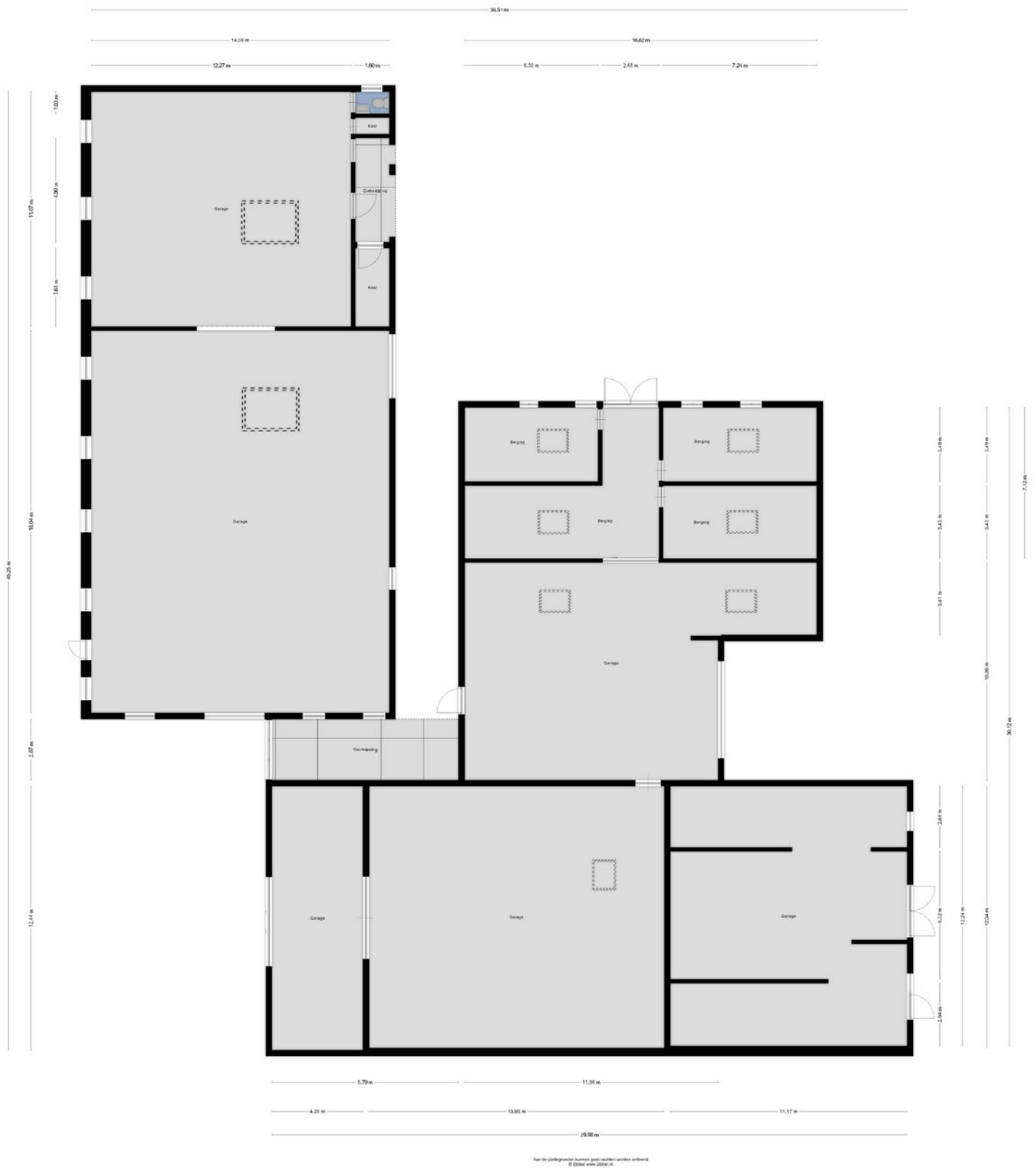
Plattegrond



Plattegrond



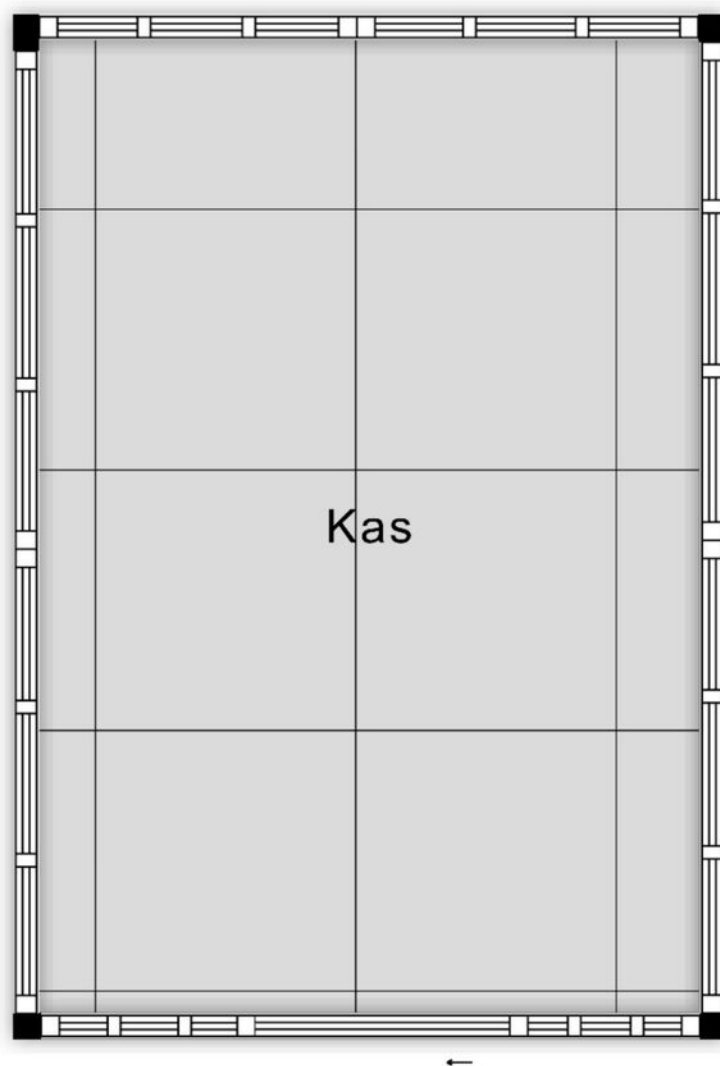
Plattegrond



Plattegrond

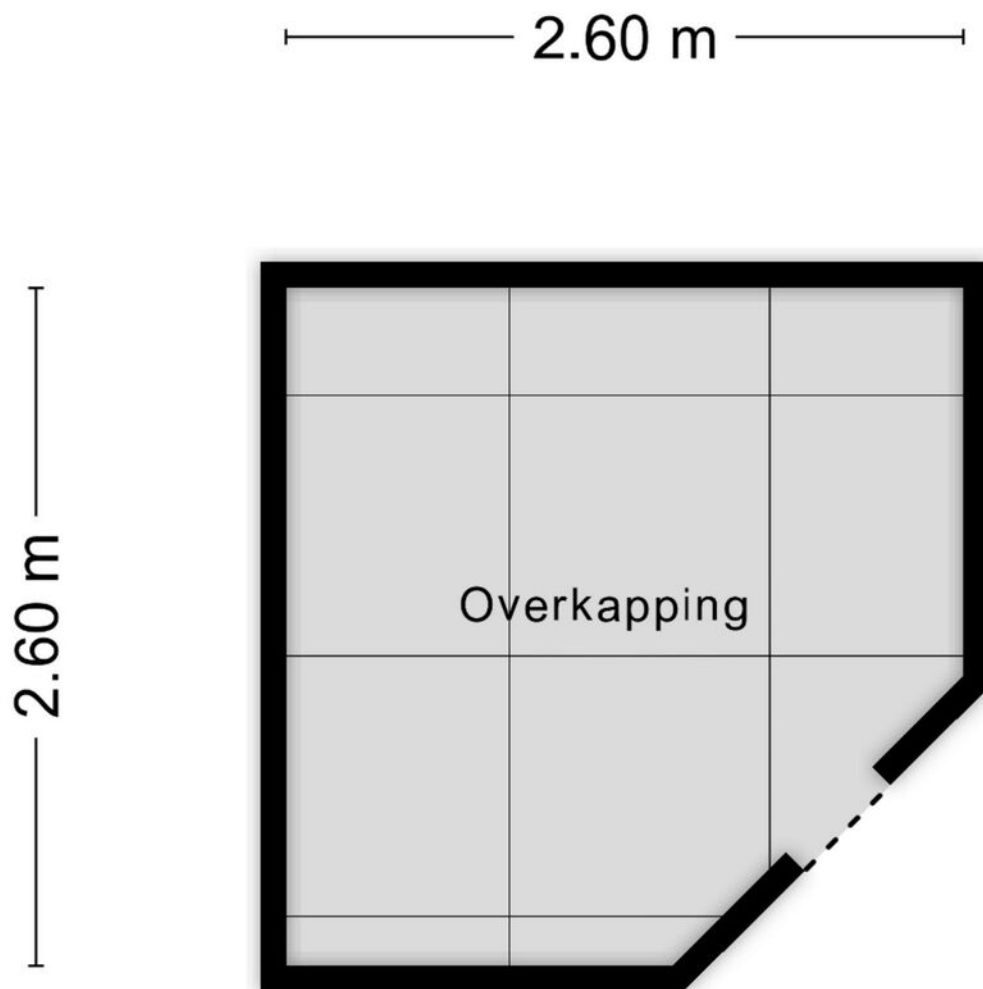
2.53 m

3.73 m



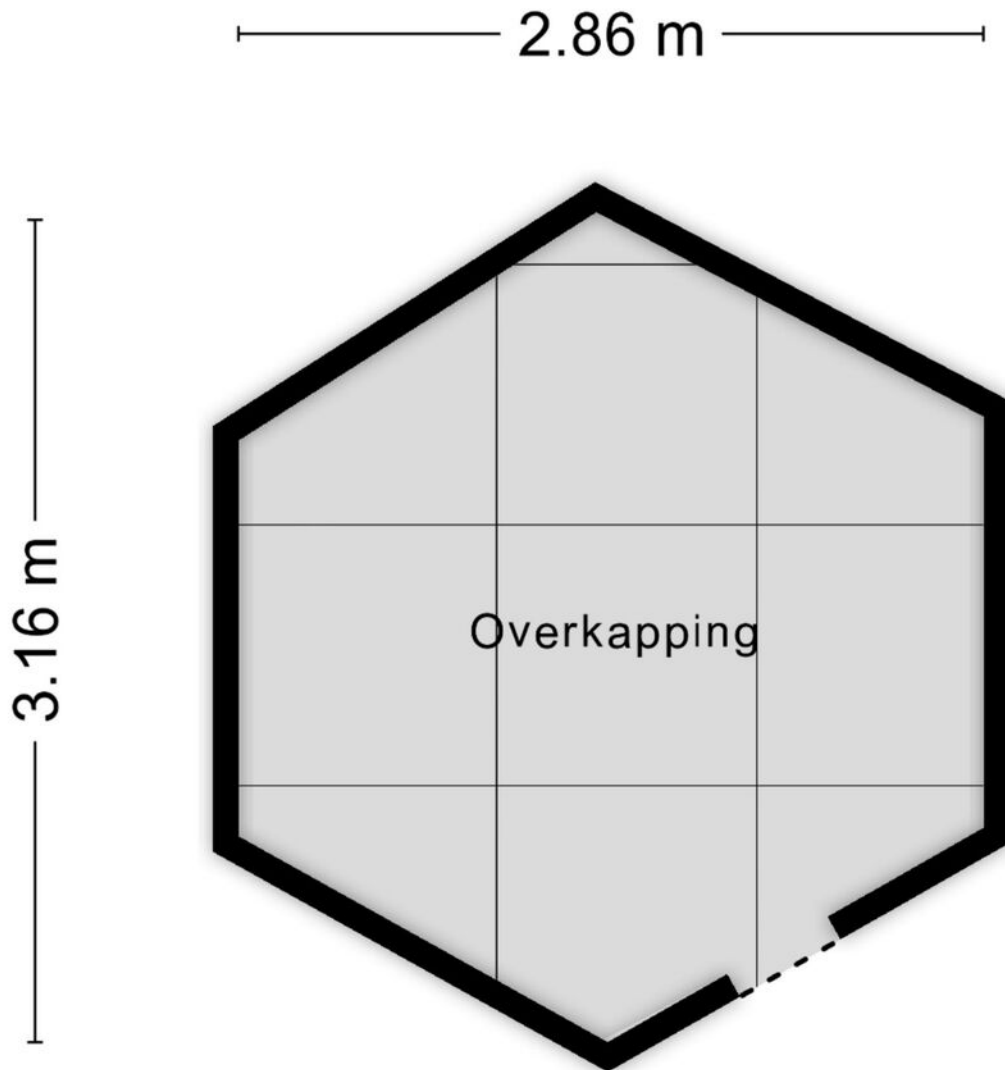
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

[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

