CONDUCT
EXCLUSIEF WONEN



Te koop:
Stationsweg 104, Herkenbosch

Vraagprijs €1.950.000 k.k.

www.conductvastgoed.com

Unieke vrijstaande villa direct aan de prestigieuze golfbaan De Herkenbosche

Exclusief wonen aan de golfbaan, met een panoramisch uitzicht over de greens. Stelt u zich eens voor: iedere dag wakker worden met een schitterend uitzicht over de glooiende greens van golfbaan De Herkenbosche. Wonen op een unieke locatie, waar rust, ruimte, natuur en exclusiviteit op bijzondere wijze samenkomen.

www.conductvastgoed.com

Te midden van een uitgestrekt natuurgebied (Nationaal park de Meinweg) bevindt zich deze verborgen parel: een fraai onder architectuur gebouwde, vrijstaande villa, verdeeld over drie woonlagen en een groot chalet. De woning beschikt over royale terrassen, een prachtig aangelegde tuin en een adembenemend vrij uitzicht over de golfbaan. Parkeergelegenheid is volop aanwezig op eigen terrein.

www.conductvastgoed.com

CONDUCT
EXCLUSIEF WONEN

De woning ligt aan het einde van de Stationsweg die van daaruit overgaat in een bosweg, het nationaal park in. In de omgeving zijn vele wandel- en fietspaden. Herkenbosch heeft circa 4.000 inwoners en het dorp heeft een ruime supermarkt, bouwmarkt, bakker, sport-school, kapper, een medisch centrum en meerdere restaurants (waaronder Landgoed kasteel Daelenbroek). De Duitse grens ligt op circa 4 km afstand en Roermond op 8 km.





CONDUCT
EXCLUSIEF WONEN





www.conductvastgoed.com

Kenmerken:

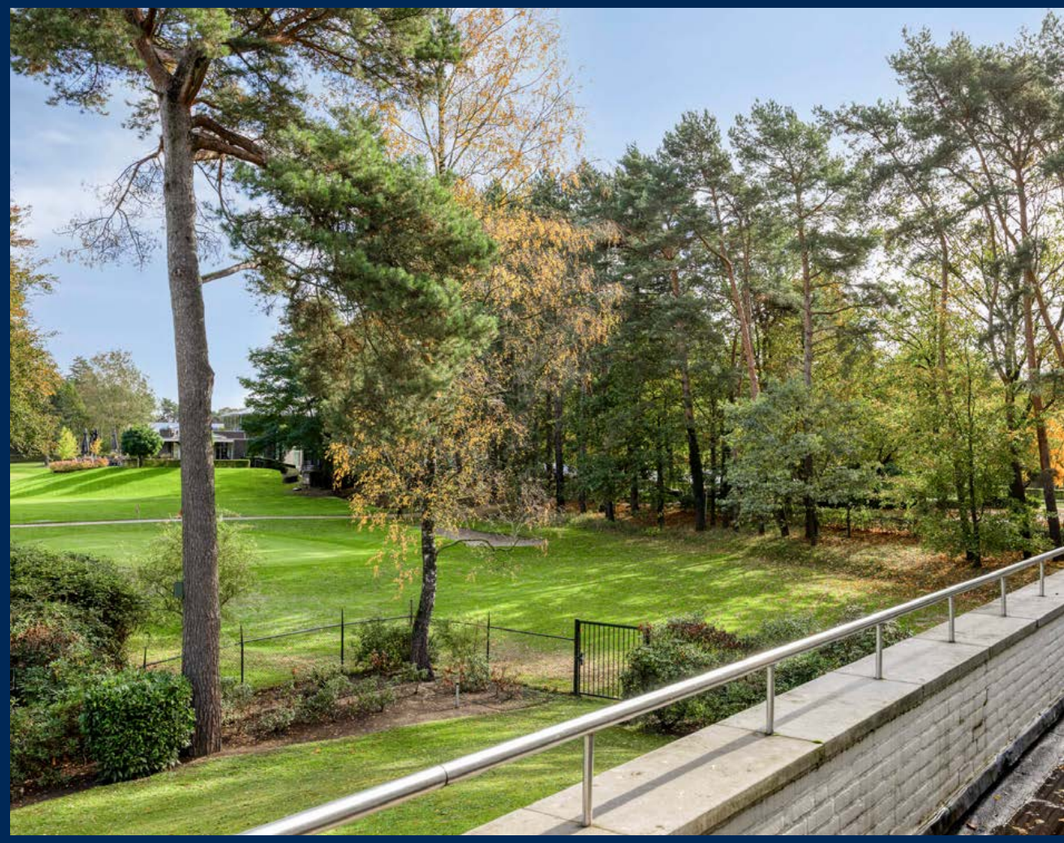
Vraagprijs:	€ 1.950.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Kadastraal bekend:	Melick en Herkenbosch A 5471
Bouwjaar:	1994
Perceelgrootte:	2.480 m^2
Gebruiksoppervlak woonruimte:	269 m^2
Externe bergruimte:	31 m^2
Bruto inhoud:	998 m^3
Woningtype:	Villa, vrijstaand
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	4
Buitenruimte:	Tuin rondom
Parkeren:	6 parkeerplaatsen op eigen terrein
Energielabel:	Volgt
Bijzonderheden:	Aan golfbaan en nationaal park

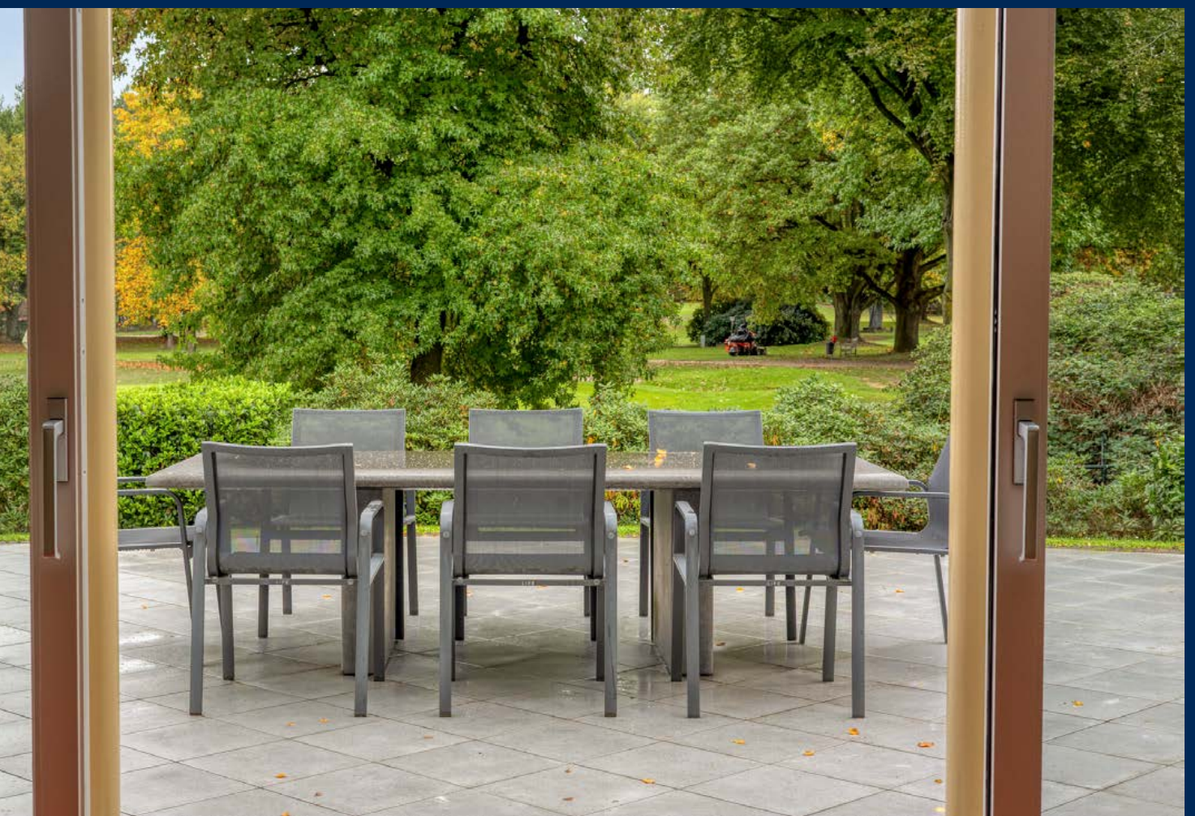




CONDUCT
EXCLUSIEF WONEN





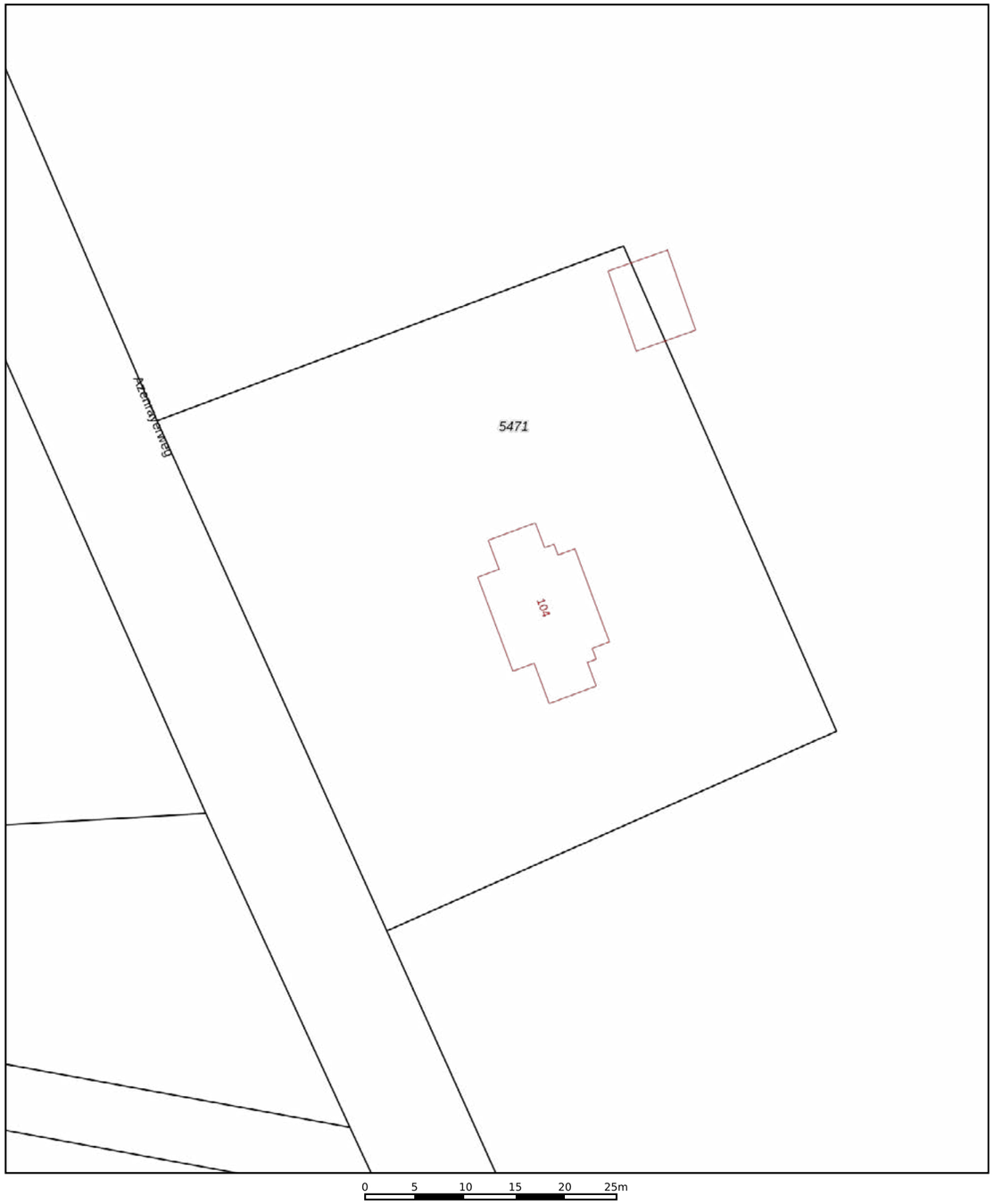




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stationsweg 104



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Melick en Herkenbosch
Sectie	A
Perceel	5471

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

OMSCHRIJVING

Golfbaan De Herkenbosche staat bekend om haar prachtige golfomgeving en biedt golfers van uiteenlopende niveaus volop mogelijkheden om hun sport te beoefenen.

Een zeldzame combinatie van architectuur, privacy, natuur en golfbeleving. Hier woont u niet zomaar aan de golfbaan, maar beleeft u deze iedere dag. Een bijzonder privilege is de eigen toegang tot de oefengreens, waardoor u vanuit uw eigen tuin vrijwel direct de golfbaan op stapt. Ook het stijlvolle clubhuis bevindt zich op slechts enkele minuten loopafstand.

INDELING

Begane grond

De entree bevindt zich op een overdekt bordes en wordt gemarkeerd door een fraaie toegangsdeur die toegang biedt tot de ruime hal. Hier bevindt zich het centrale trappenhuis naar zowel het souterrain als de verdieping. Vanuit de hal zijn tevens de garderobekast in een praktische zijhal, het separate gastentoilet en de meterkast bereikbaar.

Via royale openslaande deuren bereikt u de sfeervolle woonkamer, die zich kenmerkt door een fraaie indeling en een aangename verbinding met de terrassen en de omliggende tuin. Aan de linkerzijde bevindt zich het comfortabele zitgedeelte met gashaard en serre. Centraal is een tweede zitgedeelte gesitueerd. Aansluitend de luxe keuken en een tweede serre, ingericht als eethoek.

De diverse openslaande deuren zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden vanuit de woonkamer rechtstreeks toegang tot de terrassen, waar u geniet van een fraai uitzicht over de aangrenzende golfbaan.

Verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, elk gelegen aan een eigen zijde van de verdieping en beide voorzien van een en-suite badkamer. Het royale balkon vormt een bijzonder aangename plek om te genieten van het uitzicht over de golfbaan.

Souterrain

Het souterrain beschikt over een centrale hal met toegang tot twee ruime kamers, waarvan één momenteel in gebruik is als atelier. Beide kamers zijn voorzien van twee kleinere badkamers.

Daarnaast bevinden zich hier de technische ruimte met de opstelling van de cv-installatie, een ruime bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en een separate berging, ideaal voor het opslaan van levensmiddelen en proviand. Dankzij de royale maatvoering biedt het souterrain diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor hobby, atelier of een multifunctionele invulling.

Bijgebouw

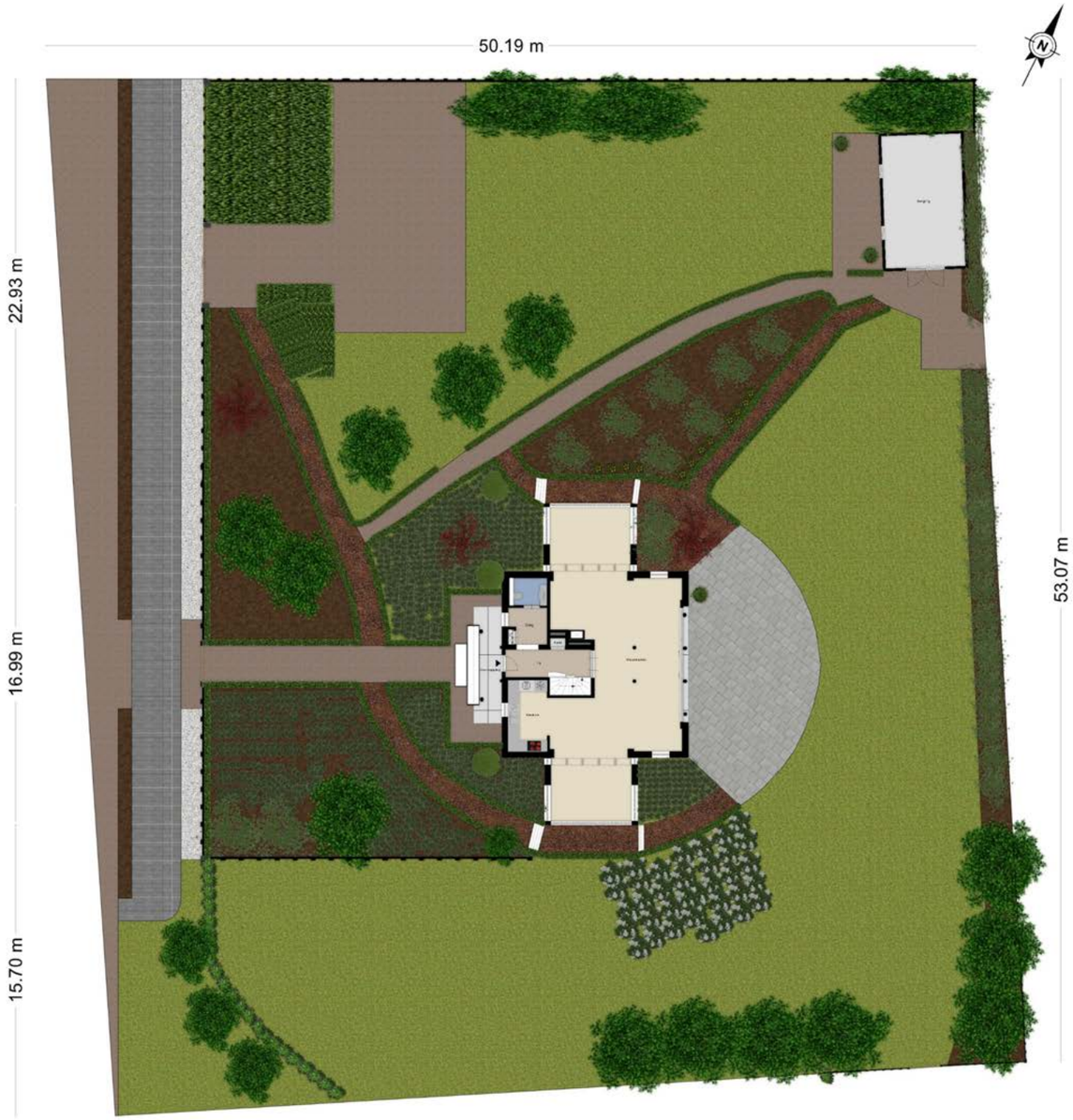
Het bijgebouw is bijzonder ruim van opzet en beschikt over een vrij indeelbare ruimte. Momenteel wordt deze gebruikt voor het stallen en opbergen van tuinapparatuur en golfattributen. De royale oppervlakte biedt volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen inzicht in te richten.

Tuin en buitenruimte

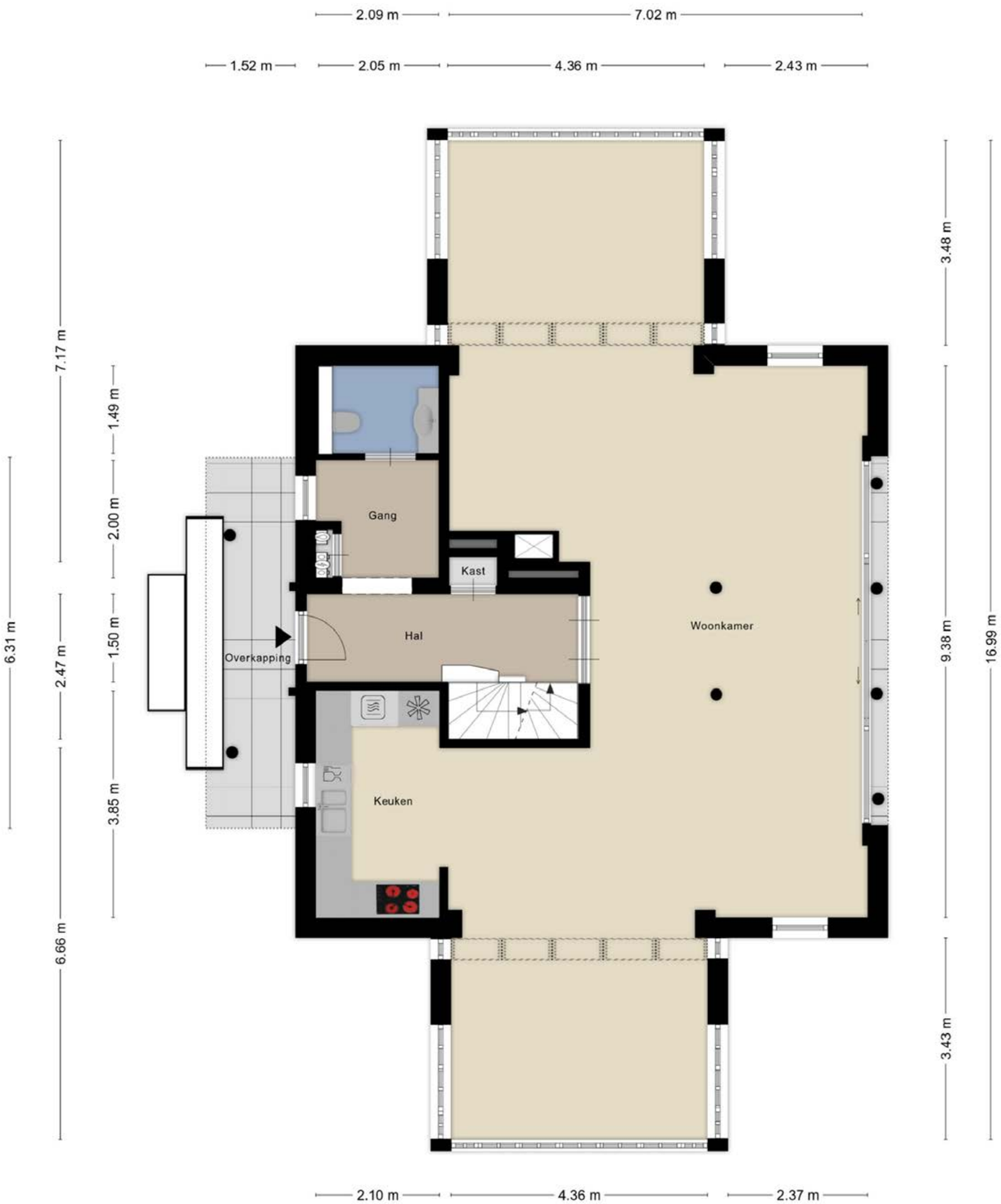
De geheel omheinde tuin is fraai en doordacht aangelegd, met een overzichtelijke indeling in verschillende tuindelen. Zo beschikt het geheel over een siertuin, een ruim parkeerterrein, wandelpaden, een verzorgd gazon en diverse royale terrassen.

De gevarieerde beplanting geeft de tuin een aantrekkelijk en verzorgd karakter. Sierlijke rhododendrons worden gecombineerd met onder meer buxushagen en paden, wat bijdraagt aan de klassieke uitstraling van het geheel.

Plattegrond situatie



Plattegrond begane grond



CONDUCT
EXCLUSIEF WONEN

Plattegrond eerste verdieping



CONDUCT
EXCLUSIEF WONEN

Plattegrond souterrain



CONDUCT
EXCLUSIEF WONEN

Conduct Vastgoed B.V.
Herenweg 96
2361 EV Warmond
Telefoon 071 3019121
info@conductvastgoed.com
www.conductvastgoed.com