v. Casteren

MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 449.000,- k.k.

Bosrand 18

Herperduin, Herpen

NVM

vastgoedcert

RM-gecertificeerd | Register-Makelaar

funda



Specificaties

- Woonoppervlakte
  78 m²
- Overige inpandige ruimte
  15 m²
- Externe bergruimte
  9 m²
- Perceeloppervlakte
  1.150 m²
- Inhoud woning
  289 m³
- Bouwjaar
  1993 , compleet gerenoveerd in 2025
- Energielabel
  B

Soort woning	**recreatie woning**
Type woning	**vrijstaande woning**
Aantal kamers	**4 kamers, waarvan 2 slaapkamers**
Tuin	**rondom**
Berging	**vrijstaande houten berging**
Ligging	**in een bosrijke omgeving, in natuurgebied Herperduin en de Maashorst**
Verwarming	**cv-installatie (2018), vloerverwarming (2025).**









Omschrijving

Scandinavische designlodge midden in de natuur | Volledig gerenoveerd | Inclusief exclusieve designinventaris. Sommige woningen bekijk je. Andere voel je direct. **Bosrand 18** is zo'n plek.

Verscholen tussen de bomen, op een royaal perceel van circa 1.150 m², ligt deze volledig gerenoveerde designlodge. Geen standaard recreatiewoning, maar een plek waar Scandinavisch design, hoogwaardige afwerking en de rust van het bos samenkomen.

Zodra je binnenstapt, valt de drukte van je af. De grote raampartijen halen het licht en de natuur naar binnen, waardoor ieder seizoen onderdeel wordt van het interieur. Overal voel je de verbinding met buiten. De stilte, het groen en het steeds veranderende licht zorgen voor een sfeer die direct ontspant.

De woning is in 2025 met uitzonderlijk veel aandacht en oog voor detail vernieuwd. Warme, natuurlijke materialen, maatwerkmeubels, een luxe maatwerkkeuken en een stijlvolle badkamer met privésauna geven de woning de uitstraling van een exclusieve Scandinavische hideaway. Een plek die doet denken aan een boutiquehotel, maar dan helemaal voor jezelf.

Ook op de verdieping ademen de ruimtes deze rust. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een maatwerkmeubel, een ruime kastenwand en een balkon met vrij uitzicht over de bosrand. De tweede kamer is ingericht als werkruimte en beschikt over een slaapruimte op de entresol. Hierdoor is deze kamer ook uitstekend geschikt als tweede slaapkamer, logeerkamer of combinatie van werken en overnachten.

Buiten gaat de beleving moeiteloos verder. Het royale terras vormt een natuurlijke verlenging van de woonkamer. Hier geniet je van lange zomeravonden aan tafel met familie en vrienden, terwijl de zon langzaam tussen de bomen verdwijnt. En op de momenten daartussen is er vooral stilte. Nauwelijks verkeer. Geen drukte. Alleen het ruisen van de bomen en het gezang van vogels.

De natuurlijke bostuin biedt veel privacy en sluit prachtig aan op de omliggende natuur. Het terras is voorzien van een afrastering met hekje, waardoor een beschutte en hondvriendelijke buitenruimte is ontstaan. Verder beschikt het perceel over een tuinhuis, een berging en een eigen puls met pomp. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor drie auto's aanwezig.

De woning wordt bovendien volledig gemeubileerd en gestyled aangeboden. Vrijwel het complete interieur blijft achter, waaronder iconische Vitra-designstoelen, een Rolf Benz-bank, designverlichting van onder meer Louis Poulsen en diverse andere hoogwaardige designmeubelen en accessoires. Alles is zorgvuldig op elkaar afgestemd en vormt één harmonieus geheel met de architectuur en uitstraling van de woning.

De woning is in 2025 volledig gerenoveerd en verduurzaamd. Het dak, de gevels en de vloer zijn geïsoleerd, het dak is voorzien van nieuwe dakplaten en - pannen en de gevels zijn opnieuw geïsoleerd en afgewerkt. De begane grond beschikt over vloerverwarming. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Nefit cv-installatie uit 2018.

Bosrand 18 ligt op het kleinschalige recreatiepark De Bosrand, direct grenzend aan natuurgebied Herperduin. Dit natuurgebied maakt deel uit van De Maashorst en staat bekend om zijn bossen, zandverstuivingen, vennen en uitgebreide wandel- en fietsroutes.
Herpen, Schaijk en Berghem liggen op korte afstand en bieden een goed voorzieningenniveau. Ook Ravenstein, Grave, Megen en de uiterwaarden van de Maas zijn snel bereikbaar. Dankzij de nabijgelegen aansluiting op de A50 zijn Oss, Nijmegen, Arnhem en ’s-Hertogenbosch eveneens goed bereikbaar.

Kortom
Bosrand 18 is een exclusieve en volledig gerenoveerde designlodge op een bijzondere plek midden in het groen. Met luxe maatwerk, een complete keuken, privésauna, vloerverwarming, twee mogelijke slaapruimtes en een balkon met uitzicht op de bosrand biedt deze woning een bijzonder hoog niveau van comfort, rust en uitstraling.

Draai de sleutel om, zet je koffers neer en het genieten kan direct beginnen.





Pluspunten woning

- Exclusieve designlodge, in 2025 volledig en hoogwaardig gerenoveerd.
- Tot in detail afgewerkt met luxe materialen en stijlvol maatwerk.
- Luxe open keuken met stoomoven, inductiekookplaat, koelkast, vrieskast, vaatwasser en was-droogcombinatie.
- Complete badkamer met toilet, wastafelmeubel, spiegelkast, stortdouche en privésauna voor twee personen.
- Royale hoofdslaapkamer met maatwerkmeubel, vaste kastenwand, dakraam en aluminium deuren naar het balkon. Balkon heeft een vrij en sfeervol uitzicht over de bosrand.
- Multifunctionele werk- en kantoorruimte met slaapgelegenheid op de entresol, geschikt als logeerruimte of tweede slaapkamer.
- Veel praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken en een instapklaar afwerkingsniveau.
- Het dak is geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakplaten en -pannen, de gevels zijn geïsoleerd en opnieuw afgewerkt en ook de vloer is volledig geïsoleerd.
- Comfortabele vloerverwarming op de begane grond en een Nefit cv-installatie uit 2018.
- Houten kozijnen en twee nieuwe aluminium puien met HR++ beglazing. Alle ramen en deuren zijn voorzien van insectenhorren.







Pluspunten ligging en omgeving

- Direct aan de bosrand van natuurgebied Herperduin en midden in De Maashorst, met uitgestrekte bossen, natuurlijke vennen en karakteristieke zandverstuivingen binnen handbereik
- Talrijke wandel- en fietsroutes starten vrijwel voor de deur, waardoor dit een ideale uitvalsbasis is voor rustzoekers, natuurliefhebbers en iedereen die graag actief buiten is.
- De Maas, haar prachtige uiterwaarden en sfeervolle plaatsen als Ravenstein, Grave en Megen liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.
- De dagelijkse voorzieningen van Herpen, Schaijk en Berghem zijn snel bereikbaar, terwijl de nabijgelegen A50 zorgt voor een goede verbinding met Oss, Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch.

Vakantiepark Herperduin

- De Bosrand is een kleinschalig en rustig recreatiepark met circa 30 recreatiewoningen. Wat onderdeel is van het naastgelegen vakantiepark Herperduin.
- Alle woningen staan op eigen grond, géén erfpacht.
- Met de auto bereikbaar tot aan het eigen perceel. Toegang via een slagboom met een tag of op afstand te openen via een app.
- Nabij de voorzieningen van vakantiepark Herperduin.
- Op het vakantiepark bevinden zich onder meer horeca, speeltuinen en recreatieve voorzieningen
- Restaurant Pan & Zo, 14tien en paviljoen De Kriekeput liggen in de omgeving.
- Verplichte toetreding Coöperatie van eigenaren Herperduin;
  parklasten ca. 2.940,- per jaar (excl. btw - 2025)
























BOSCH













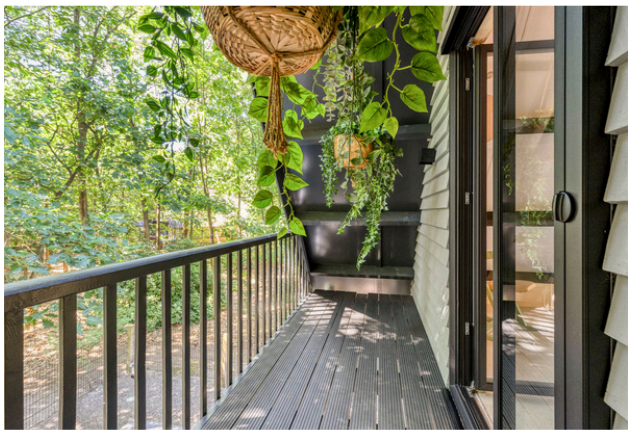






















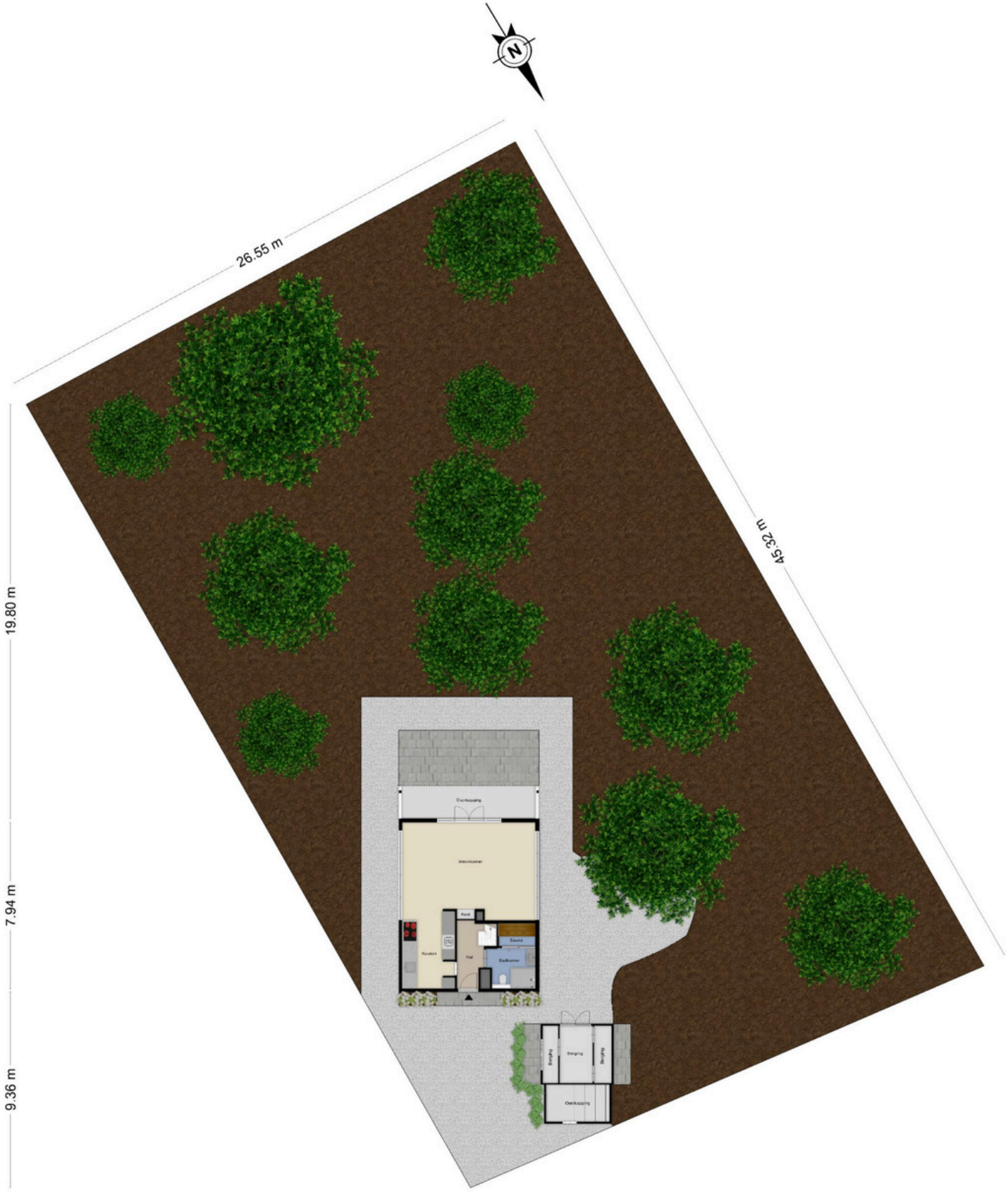






v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Overzicht plattegrond



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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Begane Grond

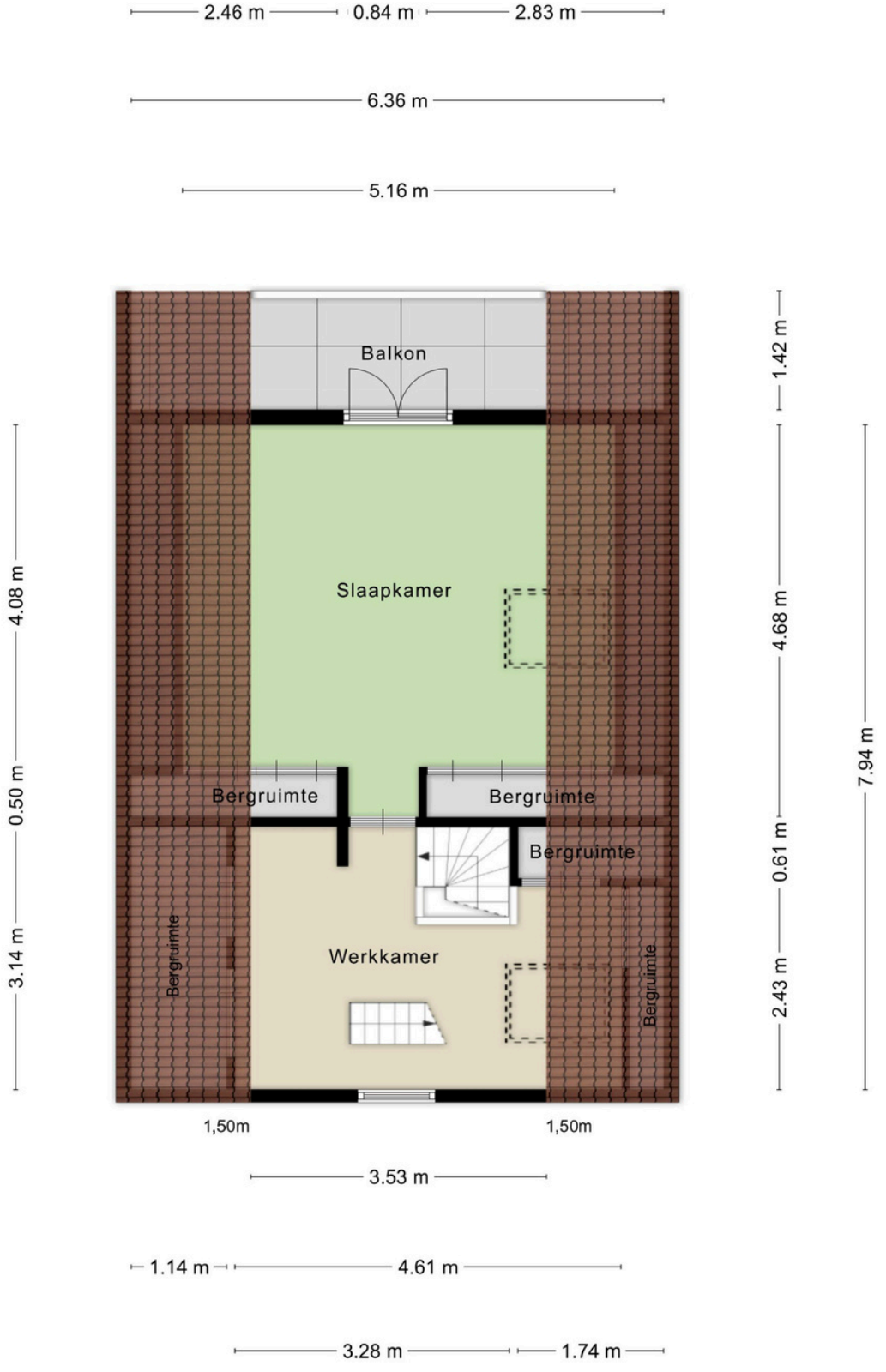


Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

© Zibber | www.zibber.nl

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

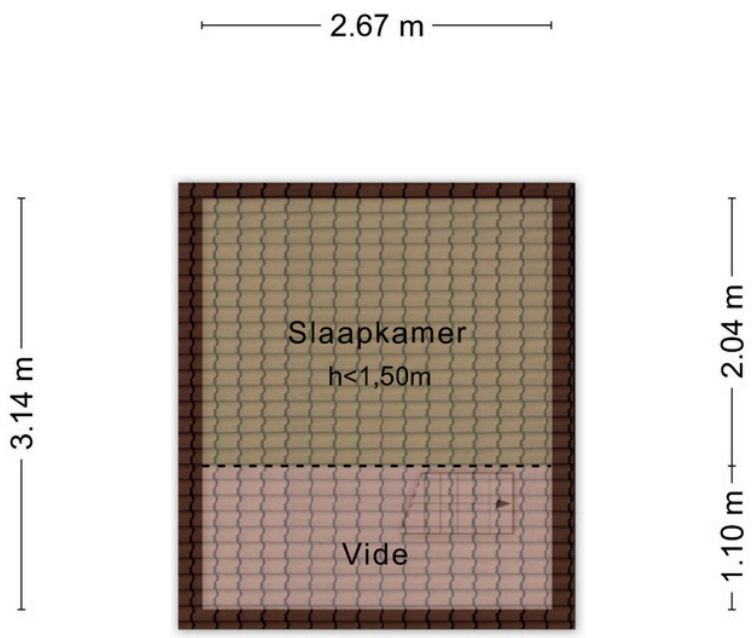
Eerste verdieping



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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

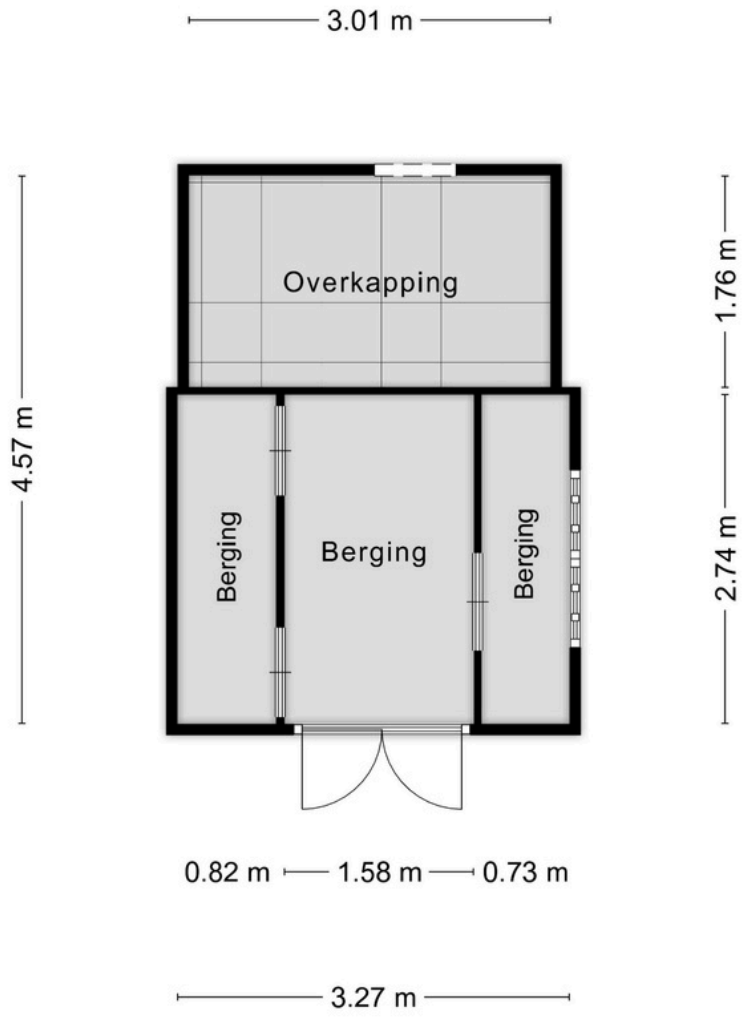
Entresol



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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Berging



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

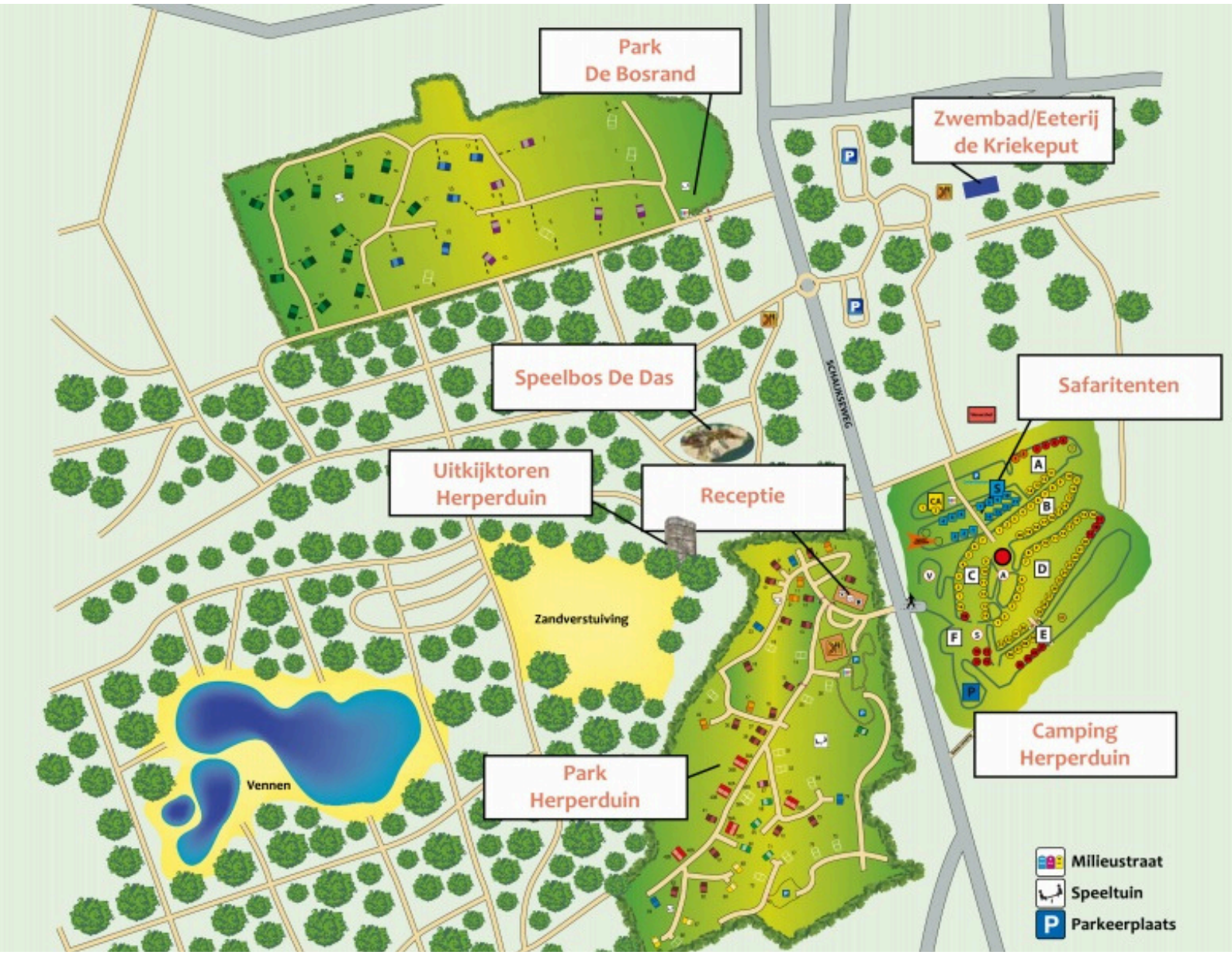
v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Plattegrond de Bosrand



v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Plattegrond vakantiepark ‘Herperduin’



Extra informatie

Koopakte:
Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:
De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:
Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

***Schriftelijkheids vereiste*:**
Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Voorbehouden:
Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto’s en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:
De woning is gemeten volgens de meetinstructie. 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 meet instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:
Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.
Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

Voor vragen of toelichtingen neem contact met ons op!

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.





Theo van Casteren (RM-RT)
Makelaar / Taxateur en oprichter
theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)
Register Taxateur / Assistent Makelaar
jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)
TNVM Makelaar / Register Taxateur
mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten
Makelaar / Taxateur
luuk@vancasteren.nl

Van Casteren Makelaardij
0486 - 416082
06-12157808
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

Pastoor van Winkelstraat 39 B
5374 BG Schaijk

BTW: 814149066
KvK: 17176347

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU