



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Karaktervolle
woonboerderij
met weidse tuin

Vinkel
Kaathoven 3

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



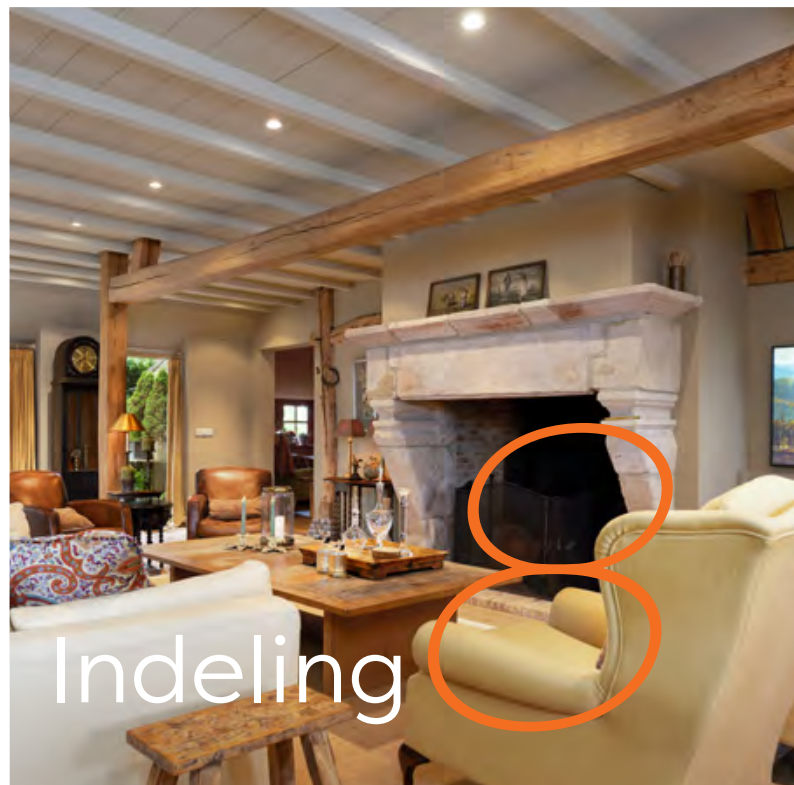
Kennismaking



Vinkel



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige
gegevens



Plattegronden





Vinkel Kaathoven 3

Vraagprijs € 1.675.000,- k.k.

Karaktervolle woonboerderij met bijgebouw en weidse tuin

Deze bijzondere woonboerderij uit 1850 vormt een wonderlijke ontmoeting tussen het authentieke en het verfijnde. Waar ooit staldeuren de gevel sierden, bieden nu hoge ramen een zee aan licht en oneindige vergezichten over het omliggende groen. Stap binnen en word verwelkomd door natuurlijke materialen en een karaktervolle trap met Franse allure. De royale living wordt gekenmerkt door een robuuste zandstenen schouw. De woning wordt omringd door een siertuin met volwassen bomen, een spiegelvijver en heldere zichtlijnen naar de twee, bijhorende weides en het achterliggende landschap. Het rietgedekte bijgebouw met open indeling is momenteel ingericht als biljartkamer en gastenverblijf en leent zich tevens voor gebruik als kantoor of mantelzorgwoning. Hier woon je landelijk, maar sta je binnen een kwartier in het bruisende hart van Den Bosch.

Authentieke charme met hedendaags comfort

De kortgevelboerderij ademt historie, zichtbaar in de oorspronkelijke gebinten en de 'Brabantse Kamer' met

*Vrijheid, ruimte
en privacy*

bedstede en bakoven. Tegelijkertijd zorgen smakvolle toevoegingen zoals de imposante trappartij en hoge ramen voor een fijne leefruimte waar licht en uitzicht samenvloeien. De combinatie van oude materialen met moderne accenten maakt dit woonhuis rijk aan karakter.

Rustieke ligging, fijne bereikbaarheid

Gelegen aan een zandpad in het buitengebied van Vinkel, omringd door landerijen en bossen, is deze woonboerderij een oase van serene rust. Toch bereik je snel de dorpen Vinkel, Berlicum en Heeswijk-Dinther met hun voorzieningen. De steden Den Bosch, Eindhoven en Nijmegen liggen op comfortabele reistijden, net als Eindhoven Airport en het NS-station Rosmalen.





Vinkel

Vinkel is een gezellig Brabants dorp dat letterlijk onder de rook van Den Bosch ligt. Met de auto is het minder dan 10 minuten en met de elektrische fiets staat u in ruim een half uur bij de Sint Jan. Dat is natuurlijk ideaal. Vinkel zelf is een gemoedelijk en klein dorp met zo'n 2.500 inwoners. Groot genoeg voor goede basisvoorzieningen in het dorp, denk aan de basisschool met ongeveer 300 leerlingen, een huisartsenpraktijk, horeca en middenstand en een bloeiend verenigingsleven met zo'n 50 verenigingen waaronder voetbal en tennis.

Gemeente 's-Hertogenbosch

Vinkel (oorspronkelijk Vinckel) is een eeuwenoud dorp. Kloosterlingen en monniken speelden een belangrijke rol in de ontwikkeling. Een aantal van hen zou de Grote Weetering hebben gegraven, toentertijd de 'Monniksgraeve' genoemd. Vinkel is omgeven door landbouw met waterlopen die vrijwel alle door mensen zijn gegraven. Bijzonder is de gemeentelijke herindeling van 1994. Het grootste deel van het dorp wordt dan onderdeel van de fusiegemeente Maasdonk en een klein

Gemoedelijk dorp op een steenworp van Den Bosch

deel aan de oostkant komt onder Bernheze te vallen. In 2015 is de gemeente Maasdonk overigens opgegaan in de gemeente 's-Hertogenbosch en Vinkel valt daar nu dus onder.

Grote steden dichtbij

Vinkel ligt enkele kilometers ten zuiden van de belangrijke verkeersader A59 en op maar 15 km van Brabants hoofdstad Den Bosch. Ook provinciestad Oss ligt op een vergelijkbare afstand. De omgeving van Vinkel is rustiek en landelijk met veel agrarische activiteiten en is een prima decor voor fiets- en wandeltochten. Voor wie regelmatig in steden als Nijmegen en Eindhoven moet zijn, is Vinkel een goede uitvalsbasis.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij, type kortgevelboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1850
Ligging	Idyllische ligging aan een zandpad, in het buitengebied van Vinkel. Gelegen tussen de plaatsen Vinkel, Berlicum en Heeswijk-Dinther, welke goede voorzieningen bieden, zoals basisscholen, supermarkten, winkels, sport- en horecagelegenheden. De Heeswijkse Bossen, met wandel- en ruitersporen en het Natuurtheater Kersouwe, zijn op zo'n 2 kilometer afstand gelegen.
Bereikbaarheid	Gunstig gelegen van Rijkswegen A50 en A59, het dichtstbijzijnde NS-station (Rosmalen) ligt op zo'n 8 kilometer afstand. Eindhoven Airport ligt op een half uurtje rijden en de steden Oss, Den Bosch, Eindhoven, Nijmegen en Utrecht bereik je met 10 á 40 minuten.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	293 m ² (waarvan 65m ² in bijgebouw)
- overige inpandige ruimte	63 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²
-externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	1.320 m ³
Perceeloppervlakte	13.300 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 2 slaapkamers (in hoofdgebouw)
Aantal badkamers	2 + 1 in het bijgebouw
Aantal verdiepingen	2
Bijzonderheden	Gemeentelijk monument, type kortgevelboerderij

Unique buying reasons (UBR):

- Heerlijke woonboerderij, waarbij authentieke details zijn gecombineerd met smaakvolle toevoegingen, zoals de prachtige trap uit een Frans chateau en een zandstenen schouw. Waar in vroegere tijden de staldeuren zaten, bieden nu hoge ramen prachtige vergezichten naar de tuin en de landerijen rondom.
- Fraaie tuin met oude bomen, siertuin met zichtlijnen en dubbele weide voor (hobby)dieren of paarden.
- Het bijgebouw (medio 2004) is nu in gebruik als biljardkamer en gastenverblijf, maar kan ook prima dienstdoen als kantoor-/praktijkruimte-aan-huis of worden omgebouwd naar mantelzorgwoning.
- Hier woon je landelijk én sta je met een kwartier in hartje Den Bosch.



Globale gegevens

Parterre	Hal, leefkeuken, woonkamer, werk-/TV-kamer, voorkamer en toilet.
Eerste verdieping	Overloop, twee slaapkamers met badkamer-en-suite en wasruimte.
Erf/tuin	Dubbele oprit, dubbele carport, schuur, siertuin met vijfverpartij en twee (paarden)weides.
Bijgebouw	Geheel onderkelderd gastenverblijf met woonkamer/-keuken, slaapkamer met doucheruimte, toilet en aangebouwde veranda.





Indeling

Begane grond

Hal

Riante entree met een oude trog als wasbak en vaste kast waarin de technische installatie is opgenomen, biedt een robuuste overgang naar de rest van de woning.

Woonkeuken

Woonkeuken met L-vormige wandopstelling rondom een groot werkblad met ingebouwd houten hakblok en een AGA-fornuis. De hoge ramen waar vroeger staldeuren zaten, geven panoramisch uitzicht over de tuin en het omringende landschap. Oude zichtbare gebinten zetten het authentieke karakter kracht bij.











Woonkamer

Sfeervolle ruimte met fraai balkenplafond, eikenhouten vloer en een robuuste zandstenen schouw. De trap uit een Frans chateau voegt een elegante blikvanger toe.









TV-kamer / Study

Intieme kamer met authentiek balkenplafond en een oud Engelse houthaard, een fijne plek om te ontspannen of geconcentreerd te werken.



Voorkamer (Brabantse Kamer)

Karakteristieke kamer met bedstede 'Den herd', rustieke schouw en fraaie tegels. Oorspronkelijk de voordeur en aardappeltelder, nu een veelzijdige ruimte voor werk, wonen of slapen.

Toilet

Compacte sanitaire ruimte met wastafel in voorportaal en toilet.







Eerste verdieping

Overloop

Fraai overzicht met uitzicht over de begane grond via de oude trap en zichtbare houten constructie.

Slaapkamer 1

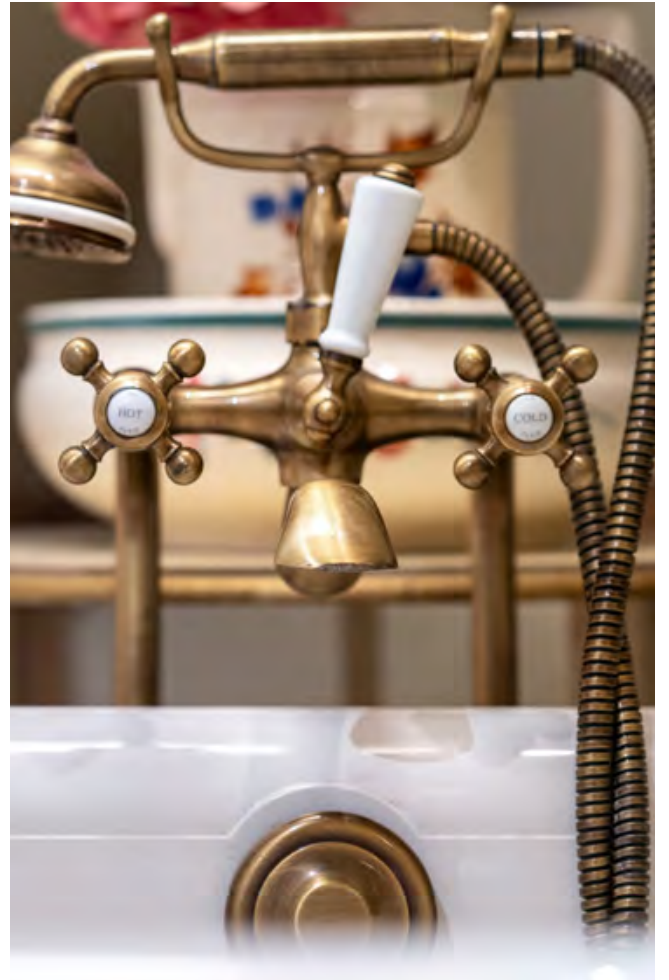
Groot bemeten slaapkamer met wasruimte/inloopkast en een luxe badkamer-en-suite met vrijstaand ligbad, inloofdouche, hardstenen wastafelmeubel en toilet.

Slaapkamer 2

Ruime slaapkamer met karakteristieke bedstede en directe toegang tot een badkamer-en-suite voorzien van douche, wastafel en toilet.











Indeling

Bijgebouw

Rietgedekt en volledig onderkelderd bijgebouw met authentieke houten gebinten en pen-en-gat-verbindingen. Op de begane grond een open ruimte met woonkamer en keuken, slaapkamer met doucheruimte, sauna, wastafel en toilet, aangebouwde veranda met houthaard en zicht op de uitgestrekte tuin. De kelder biedt veel opslagruimte en mogelijkheden voor fitness, wijnkelder of filmruimte.











Buiten

Dubbele oprit ontsloten door een poort, met ruimte voor meerdere auto's. Siertuin met strak vormgegeven hagen, spiegelvijver, vijverpartij en pergola, omlijst door oude bomen en bloemrijke borders. De achtergelegen weide is geschikt voor hobbydieren en paarden. Een romantisch eldorado dat rust en privacy garandeert.

































Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met één bouwlagen onder zadeldak met wolfseind.
Fundering	De woning is vermoedelijk gebouwd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton. De verdiepingsvloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels voorzien van voorzetwanden.
Kap	De kap is grotendeels gedekt met riet en een deel met Mulden-pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing en deels met voorzetramen.
Installaties en voorzieningen	De verwarming geschiedt middels een hete lucht-installatie (Brink, 2005), voor extra sfeerverwarming is een open haard aanwezig. Warmwatervoorziening middels boiler.
Isolatie	Het huis beschikt over vloerisolatie, gedeeltelijk dubbele beglazing en deels voorzetramen.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1850 gebouwd en in 2001 gerenoveerd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie C, nummer 3168, groot 13.300 m².



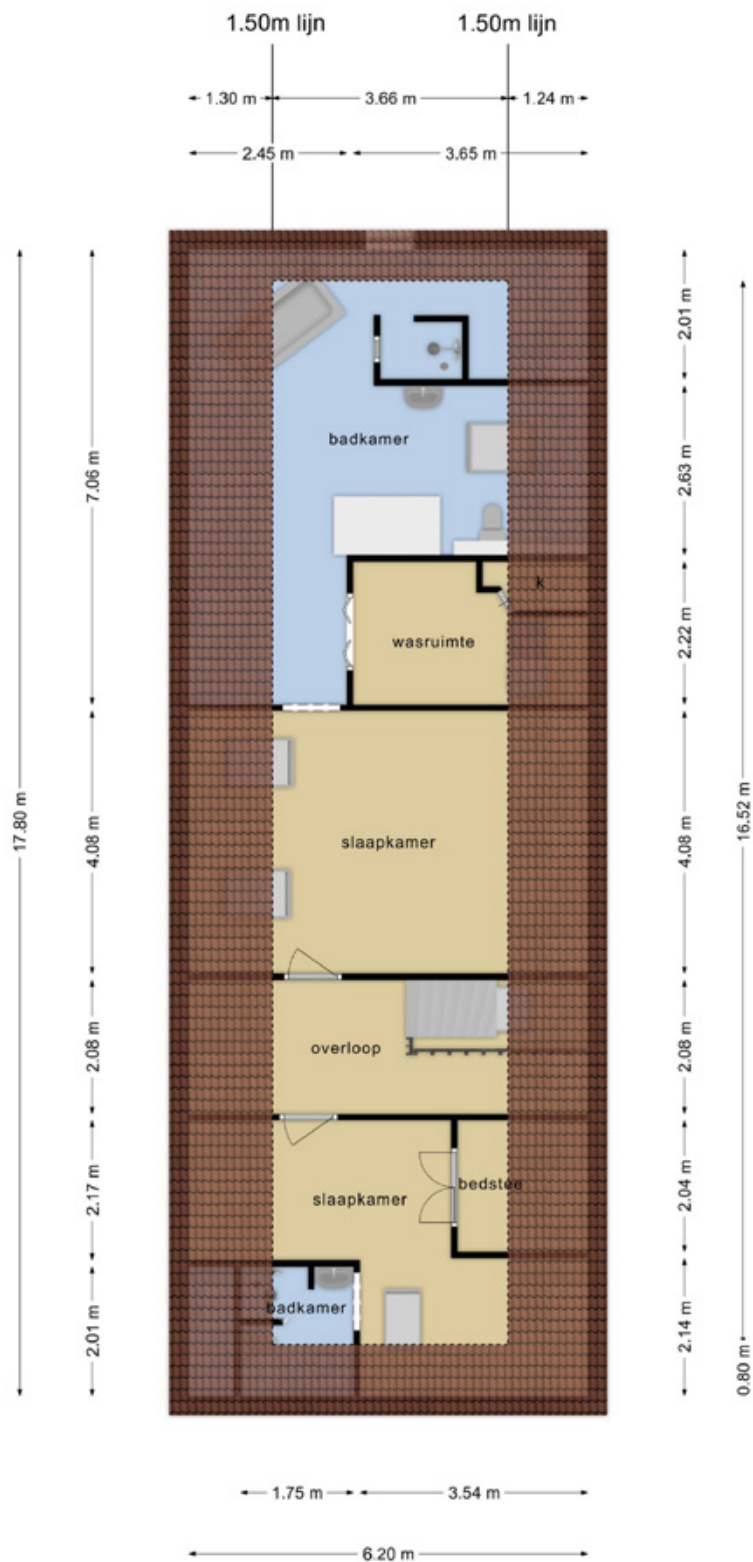
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



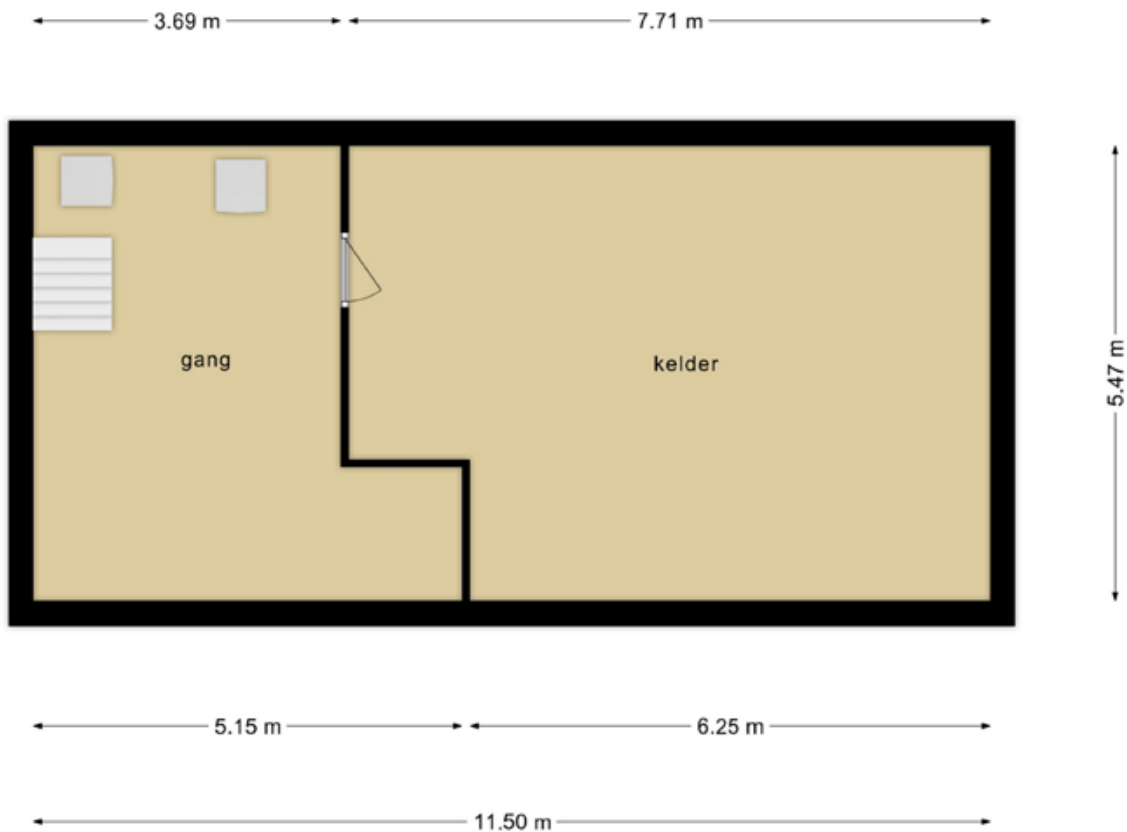
Plattegronden

Bijgebouw begane grond



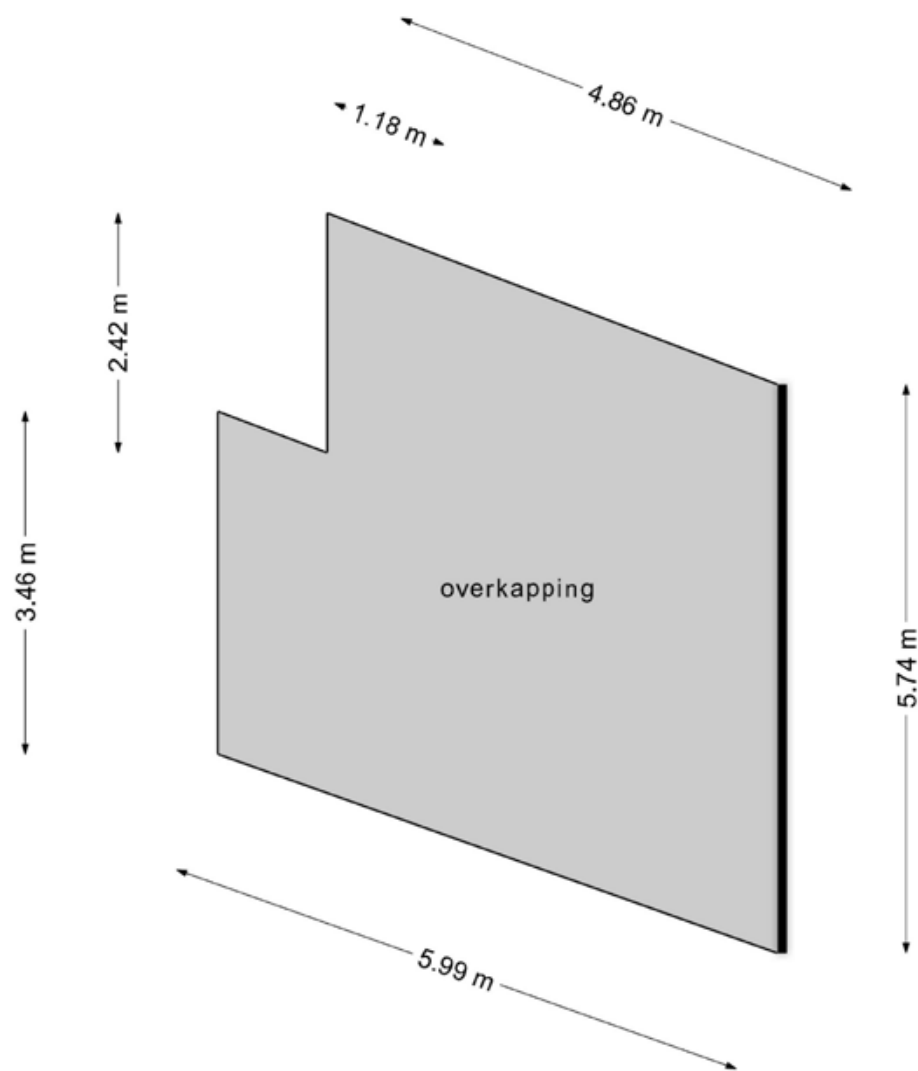
Plattegronden

Bijgebouw souterrain



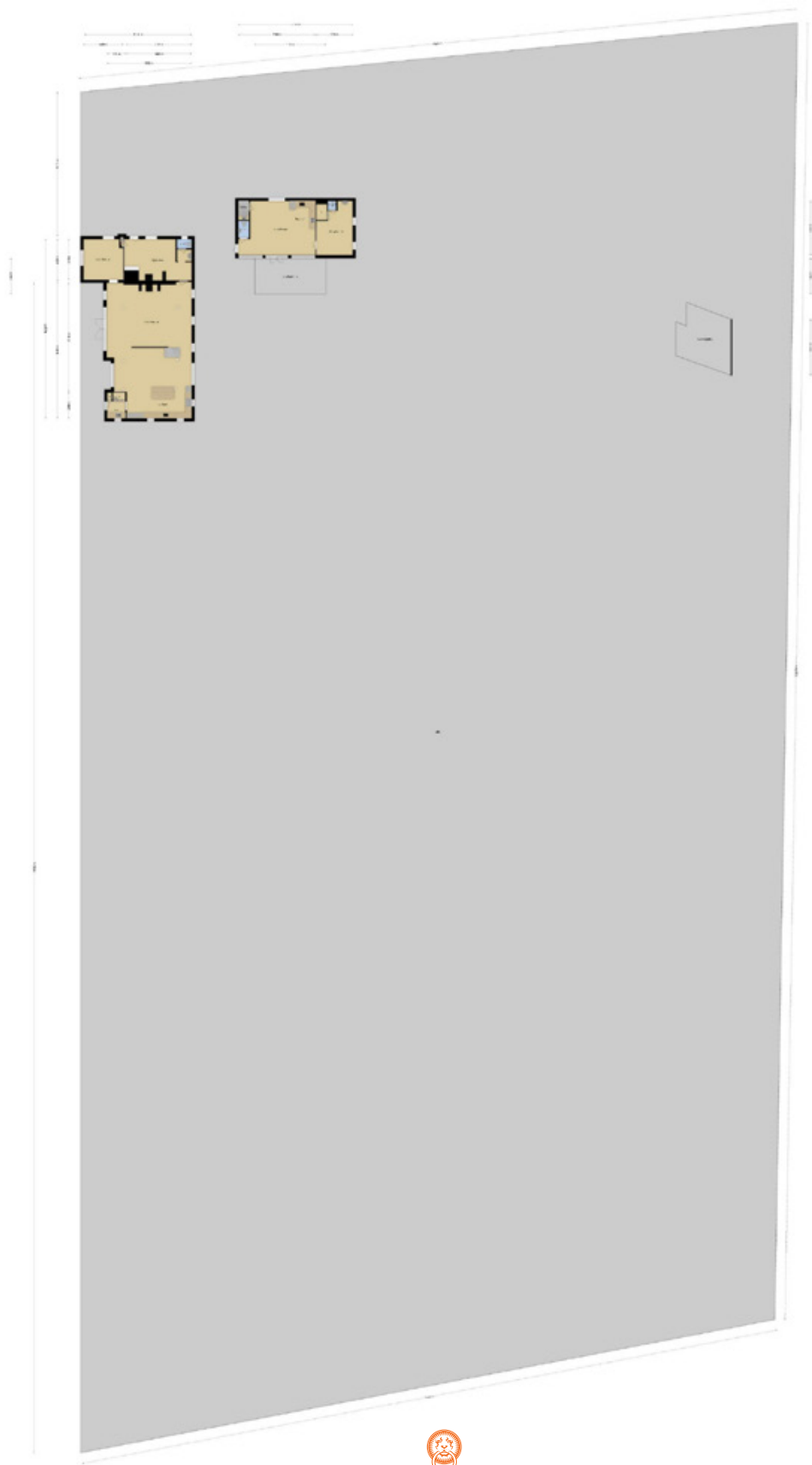
Plattegronden

Overkapping



Plattegronden

Indeling perceel



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: Gemeente 's-Hertogenbosch, tel. (073) 615 51 55, internet www.s-hertogenbosch.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerewardenstraat 34A
6624 KK Heerewarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67