



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Nieuwe, comfortabele woonboerderij



Herpt
Hoefstraat 4A

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Kenmerken



Bouwkundige
gegevens



Herpt



Indeling



Plattegronden





Herpt Hoefstraat 4A

Vraagprijs € 1.375.000,- k.k.

Schitterende woonboerderij met weids uitzicht over de landerijen en het Oude Maasje

De serene uitstraling van het rieten dak van deze voormalige Vlaamsche schuur is volledig in harmonie met de rustieke omgeving. Aan de rand van het dorp Herpt ligt deze woonboerderij die in 2022 is gebouwd. Omdat bij de bouw een klein deel van de oorspronkelijk gevel is blijven staan, is de Vlaamsche schuur officieel 'herbouwd'. Hierdoor valt de nieuwbouw onder de rijksmonumentale status van de oorspronkelijke boerderij. Comfort kenmerkt deze instapklare gasloze woning met energielabel A+++. Het weidse uitzicht over de landerijen en het Oude Maasje zijn prachtig verweven in de hoeve. De grote glazen pui in de riante woonkamer en de aangrenzende woonkeuken verleiden het daglicht om uitbundig binnen te vallen. De hedendaagse luxe vermengt zich naadloos met het vleugje mystiek van de vervlogen tijd. In het open karakter van de hoge ruimtes klinkt zachtjes de echo van het verleden van de Vlaamse schuur. De begane grond herbergt volop leefruimte voor het hele gezin met onder meer een grote multifunctionele ruimte en een werk- en slaapkamer. De verdieping biedt twee slaapkamers en een tweede badkamer. De boerderij stond bekend als 'De Bernse Hoeve' vanwege de nabijheid van het gehucht Bern ten noorden van Herpt. Tot 1904 behoorde Bern bij Herpt, maar door het graven van de Bergse

Hedendaagse luxe met een vleugje mystiek

Maas werd Bern van Herpt afgesneden. Het Oude Maasje dat direct achter het perceel stroomt, bestaat uit een gedeelte van de oude Maasbedding. Het grote gazon in de achterliggende tuin grenst aan het water. Kunt u het gekabbel al horen of de kwakende kikkers die het voorjaar aankondigen?

Mogelijkheid tot extra kamers

Landelijk en ruim wonen. In de multifunctionele ruimte met vide kunt u zowel beneden als boven een extra kamer creëren of de ruimte omvormen tot een studio voor een inwonend kind. De master bedroom annex badkamer op de begane grond is levensloopbestendig. Bovendien is de rijksmonumentale status ideaal om in de toekomst subsidies aan te vragen voor het onderhoud. In de tuin staat een volledig geïsoleerde dubbele garage.

Vestingstad Heusden

Herpt is een rustig dorp. De nabijgelegen vestingstad Heusden biedt vertier, gezelligheid en alle benodigde voorzieningen. In de historische omgeving van Herpt vindt u prachtige natuur en het bourgondische Den Bosch ligt op slechts twaalf kilometer.





Herpt

In de landelijke omgeving van de Maas ligt het Noord-Brabantse Herpt. Het dorp heeft zo'n 830 inwoners. Herpt behoort tot de gemeente Heusden en ligt vlak bij de oude vestingstad Heusden.

Oude Maasje

Waarschijnlijk is Herpt in de tiende eeuw door de heren van Heusden gesticht op de hoger gelegen stroomruggronden ten noorden van het Oude Maasje. De akkers lagen midden op de donk, de hooi- en graslanden strekten zich uit in het lagere gebied eromheen. In 1148 kreeg Herpt als zelfstandige parochie met een Romaans kerkje een eigen pastoor. In de omgeving van het kerkje ontwikkelde zich een ambachtenbuurt. In de Tweede Wereldoorlog werd het Romaanse kerkje verwoest. De landbouw was het belangrijkste middel van bestaan. In 1904 werd de Bergse Maas gegraven, waardoor het buurtschap Bern van Herpt werd afgesneden. Tegenwoordig ligt Bern aan de overkant van het water in Gelderland. Toen in 1908 een stoomzuivelfabriek werd gebouwd, stapte een aantal boeren over op de melkveehouderij.

Voorzieningen

In de buurttuin en in het dorps huis zijn diverse verenigingen

Landelijk dorp in een historische omgeving

actief. Daarnaast organiseren enthousiaste ouders al meer dan 40 jaar diverse kinderactiviteiten zoals een kampweekend, een speelweek in de zomervakantie en een disco. Tijdens carnaval verandert het dorp in Maoskesdam. Het nabijgelegen Heusden biedt voorzieningen zoals drie basisscholen en enkele supermarkten.

Rust en gezellige drukte

Wandelen en fietsen door het rivierenlandschap van Heusden en Altena is puur genieten. Een rustige stop in de Loonse en Drunense duinen of gezellige drukte in Heusden of Den Bosch. Vermaak in de Efteling of een partijtje golf op de prachtige baan van Cromvoirt. Het ligt allemaal in een straal van zo'n 10 tot 22 kilometer. Herpt ligt in de driehoek Gorinchem, Den Bosch, Breda. De nabije A59 biedt een goede ontsluiting. Het Bernse veer over de Maas vaart dagelijks tussen Herpt en Bern.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Ligging	Aan de dorpsrand van Herpt.
Bereikbaarheid	Herpt ligt in de driehoek Gorinchem, Den Bosch, Breda. De nabije A59 biedt een goede ontsluiting. Er is een dagelijks veer over de Maas tussen Herpt en Bern.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	264 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
- externe bergruimte	60 m ²
Inhoud	1.284 m ³
Perceeloppervlakte	4.035 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	1

Bijzonderheden	Rijksmonument (nummer 517314)
----------------	-------------------------------

Unique buying reasons (UBR):	• Voormalige Vlaamsche schuur, complete nieuwbouw in 2022; • Instapklaar en direct te betrekken; • Gasloos en energielabel A+++; • Volledig geïsoleerde dubbele garage; • Weids uitzicht over de landerijen en het Oude Maasje; • Gelegen nabij vestingstad Heusden.
------------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Entree, toilet, hal, woonkamer, master bedroom annex badkamer, woonkeuken, bijkeuken, kantoor en proviandruimte.
Verdieping	Overloop, twee slaapkamers, badkamer en berging.
Tuin	Elektrische poort, oprit, dubbele garage, terras en gazon.



Indeling

Begane grond

Entree

Een grote aluminium pui markeert de overdekte entree. Bij de entree bevinden zich de garderobe en de meterkast.

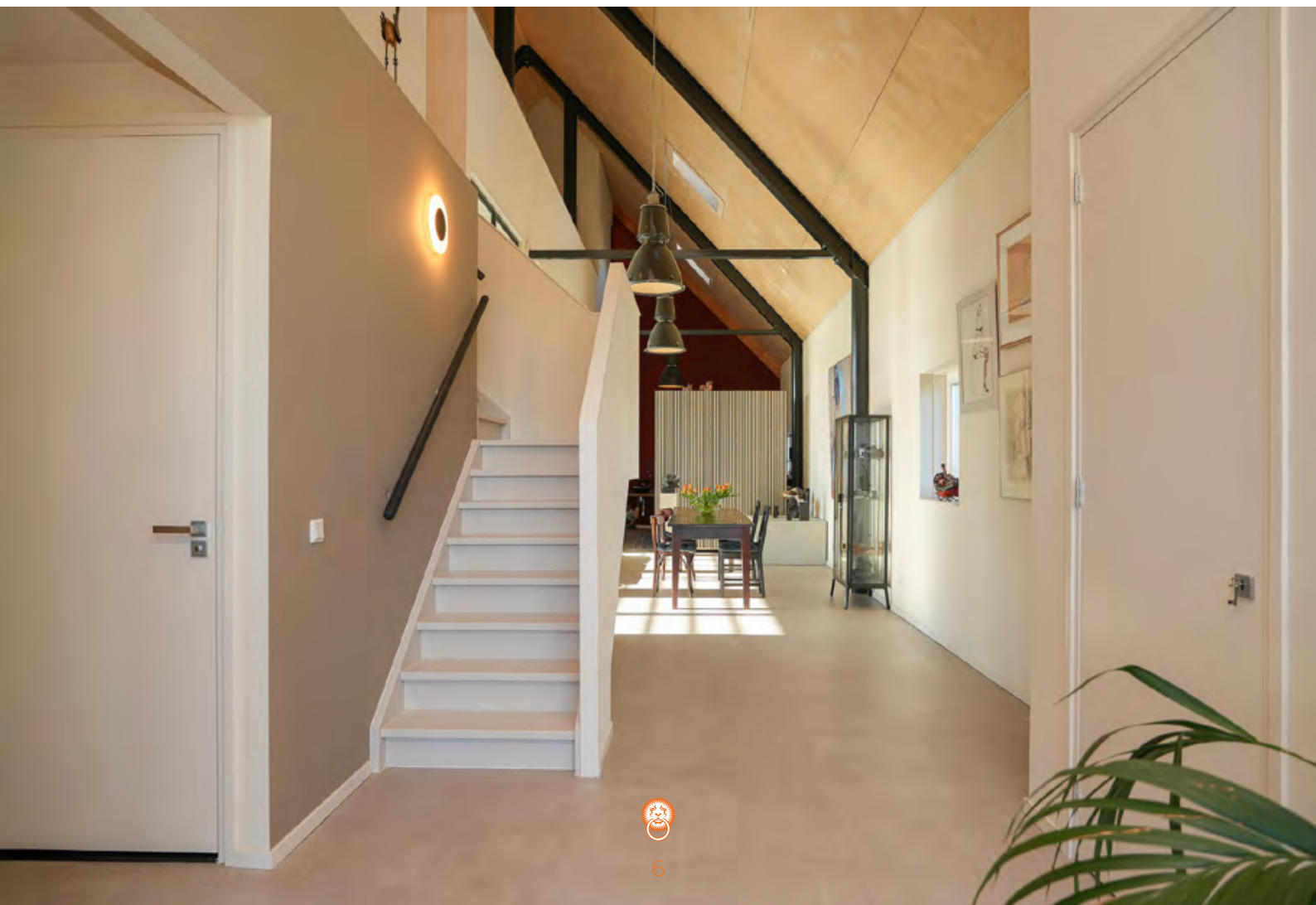
Hal

Een multifunctionele ruimte met vide die naar achteren doorloopt. Het is mogelijk om achterin zowel beneden als boven een extra kamer te creëren of er een studio voor een

kind van te maken. Beneden is reeds een wastafel met warm en koud water. De technische ruimte met aardwarmtepomp (NIBE), buffervat (NIBE) en de unit van de vloerverwarming bevinden zich achterin de hal.

Toilet

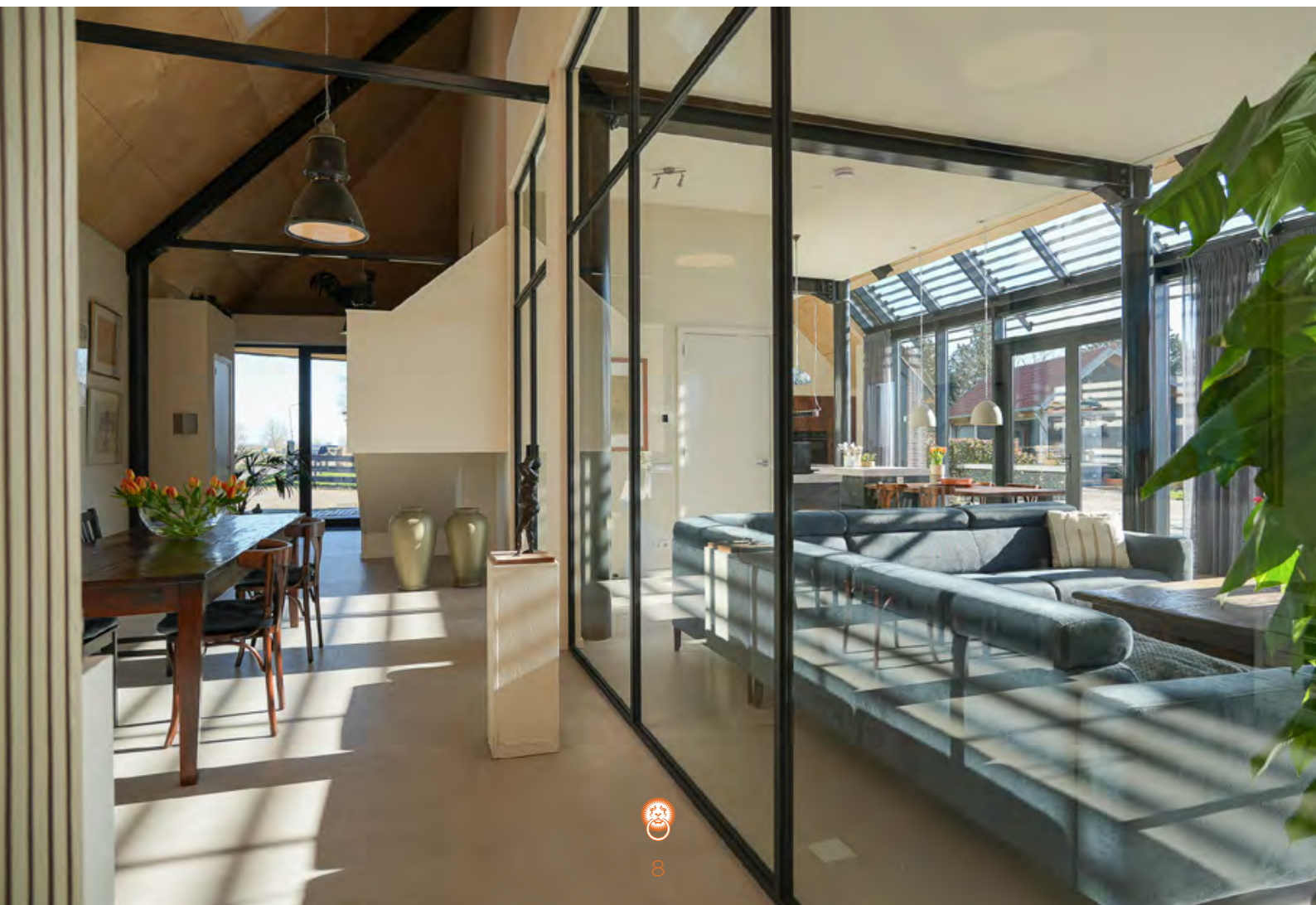
Met wandcloset en fonteintje.





Woonkamer

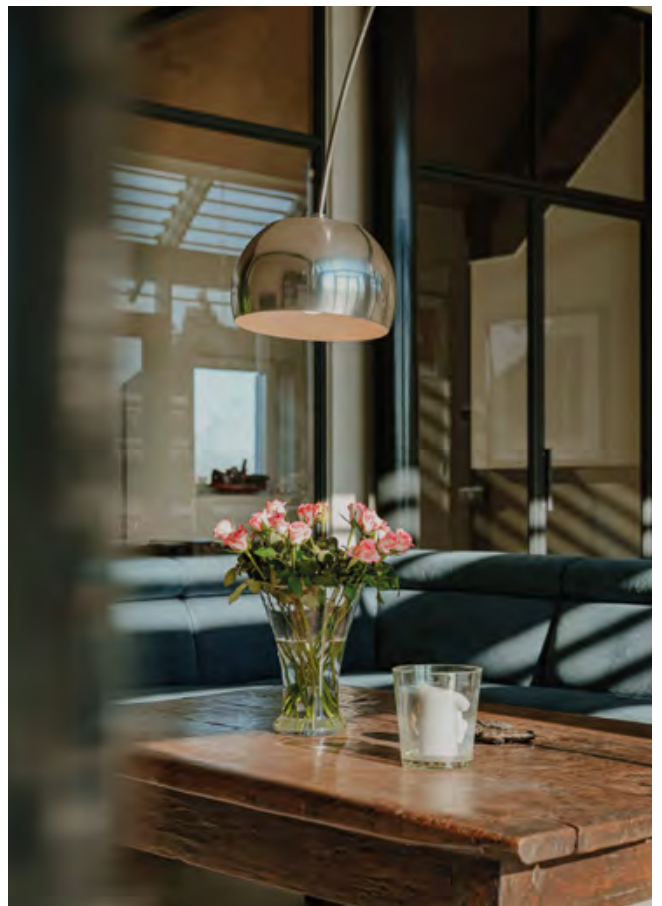
Riante woonkamer waar het daglicht binnenstroomt door de grote glazen pui met dubbele openslaande deuren. Het open karakter komt ook tot uiting in de fraaie, hoge ruimte en de connectie met de keuken. De pui is aan de buitenzijde voorzien van verstelbare lamellen. In de woonkamer bevindt zich een vaste kast.













Woonkeuken

Heerlijke open ruimte die uitnodigt tot koken. Het eiland is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, dubbele spoelbak en Quooker. De wandkast is voorzien van een oven, combimagnetron en warmhoudlade.

Proviandruimte

Deze grote inloopkast is direct bij de keuken gesitueerd. Uw 'kelder' op de begane grond.

Bijkeuken

De bijkeuken heeft een kastenwand met grote vriezer, kitchenette met spoelbak en witgoedaansluitingen.





Kantoor

Praktische werkkamer direct naast de entree. Het raam met vlakverdeling en het ossenrode balkenplafond dat zowel in de bijkeuken als in het kantoor is teruggebracht, zorgt voor een authentieke twist.





Master bedroom

De master bedroom annex badkamer is voorzien van een kastenwand en een deur naar de tuin.

Badkamer

Met inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset.





Verdieping

Overloop

Met vide.

Twee slaapkamers

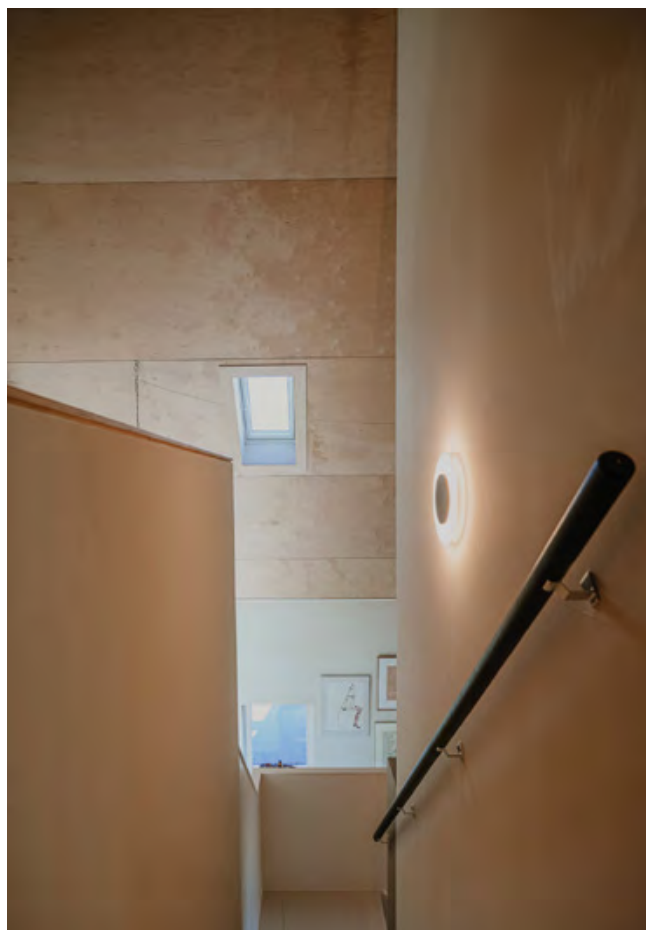
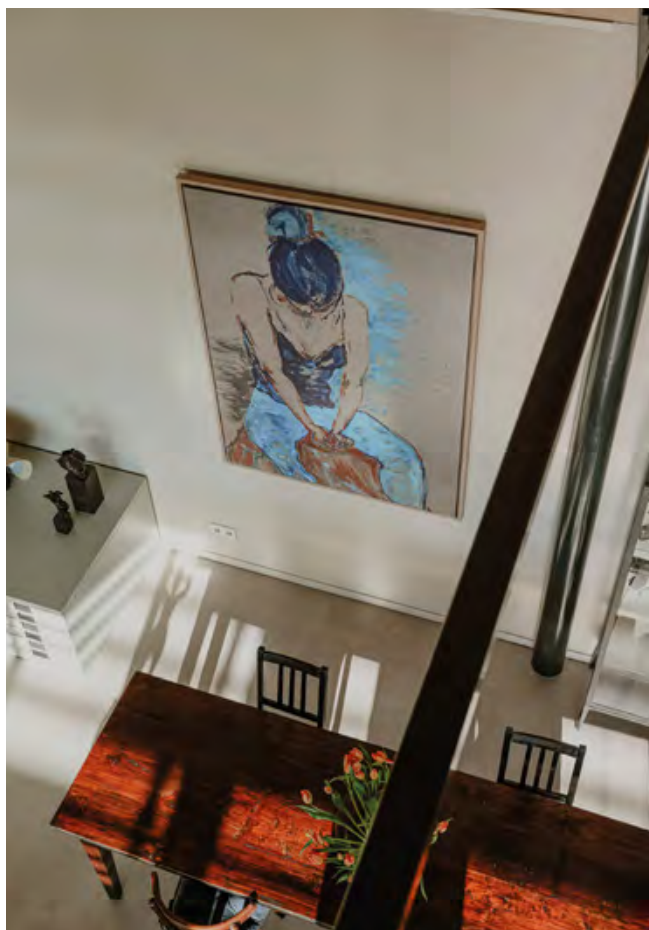
Allebei de slaapkamers zijn afgewerkt met een belijning van essenhout die fraai combineert met de industriële look van de zichtbare luchtkanalen.

Badkamer

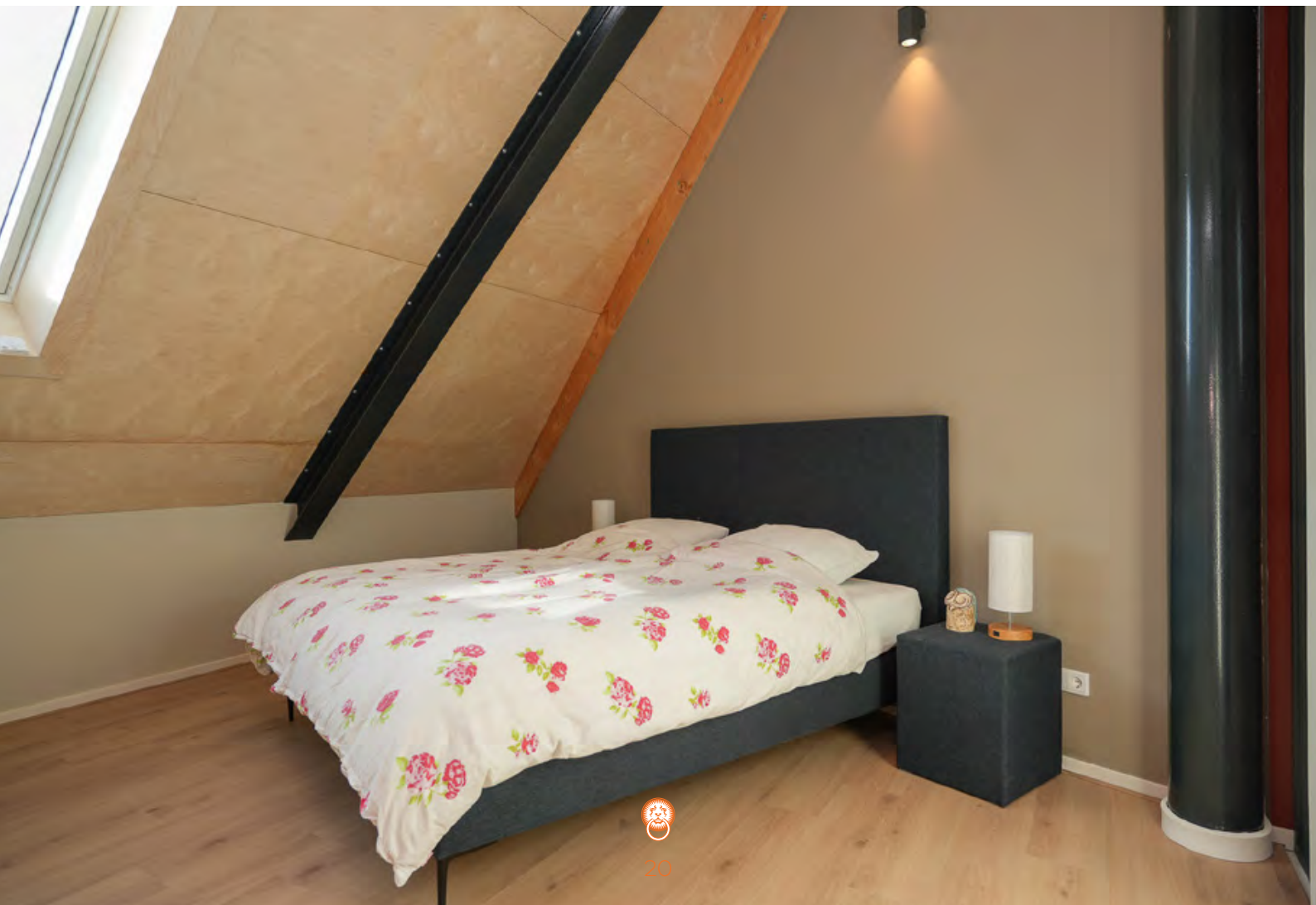
Met douche, wastafel en wandcloset.

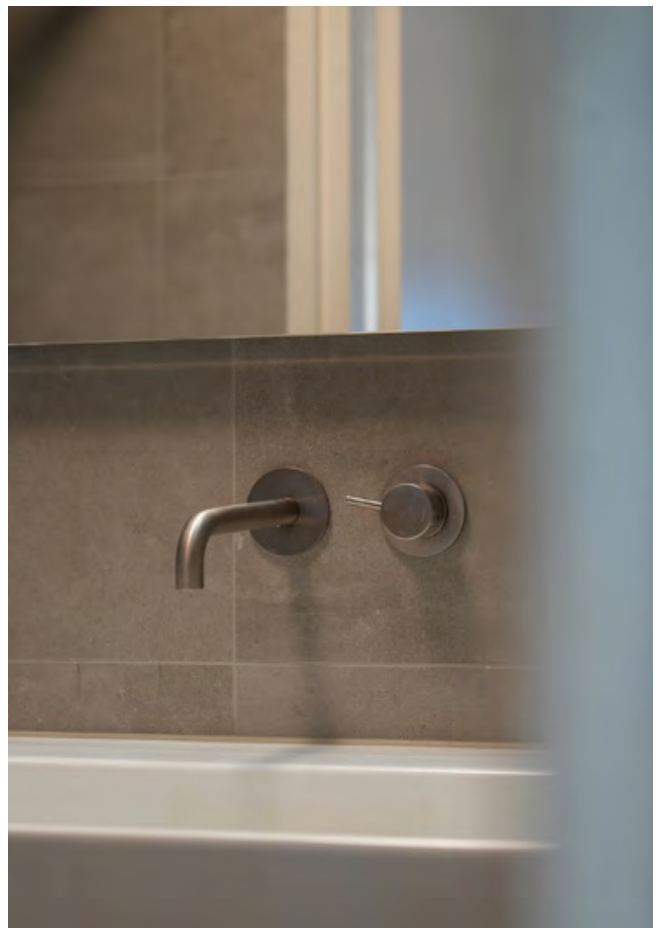
Berging

Riante berging met warmteterugwinning systeem (Zehnder) en de unit van de vloerverwarming. Eventueel ook te gebruiken als grote inloopkast.









Buiten

Oprit

Een elektrische poort geeft toegang tot een groot erf met grind.

Tuin

Meer dan een royale tuin die zich uitstrekt tussen de omliggende landerijen.

Terras

In de luwte van de woonboerderij met zicht op het aansluitende gazon/weide dat grenst aan het Oude Maasje.

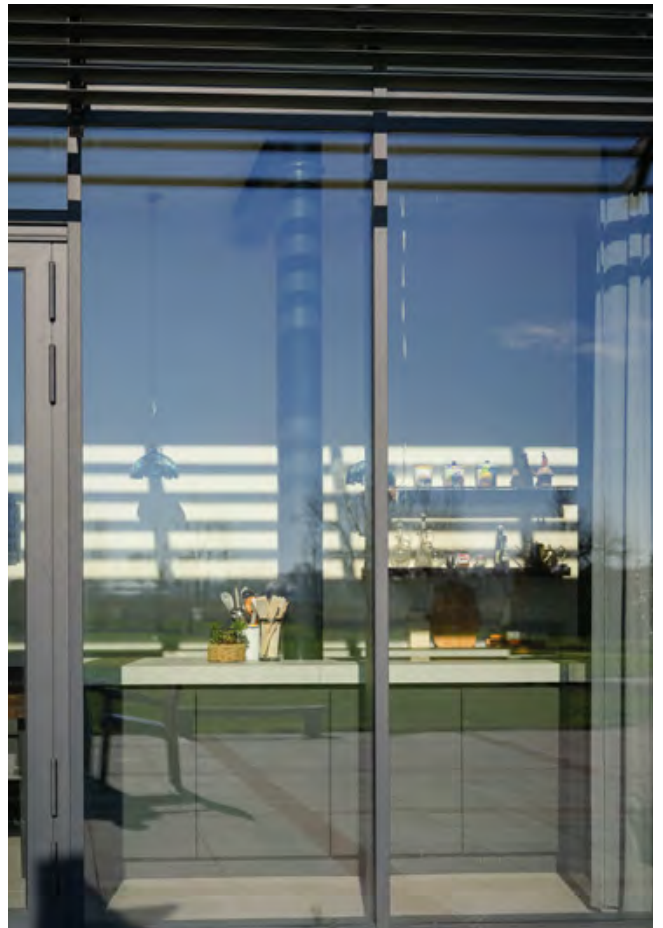
Bijgebouw

Het bijgebouw heeft een eikenhouten constructie met Zweeds rabat. De voorzijde is gedekt met keramische pannen, op het achterdakvlak liggen 25 zonnepanelen. De dubbele garage biedt plaats aan twee of drie auto's. Twee elektrische overheaddeuren geven toegang tot de garage. Het bijgebouw is voorzien van een houtkachel, wateraansluiting, insteekzolder en is volledig geïsoleerd. Ideaal dus voor uw dagelijkse auto en/of oldtimer.















Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het dak is gedekt met riet.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met HR+++ glas. De kozijnen aan de buitenkant zijn met koper afgewerkt.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een aardwarmtepomp (NIBE, 2022). De begane grond en de verdiepingsvloeren zijn voorzien van vloerverwarming, per kamer individueel te regelen. Tevens zijn er 25 zonnepanelen geplaatst en is de woning volledig gasloos.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	A+++
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2022 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en uitstekende 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 water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie G, nummer 1677, groot 4.035 m².



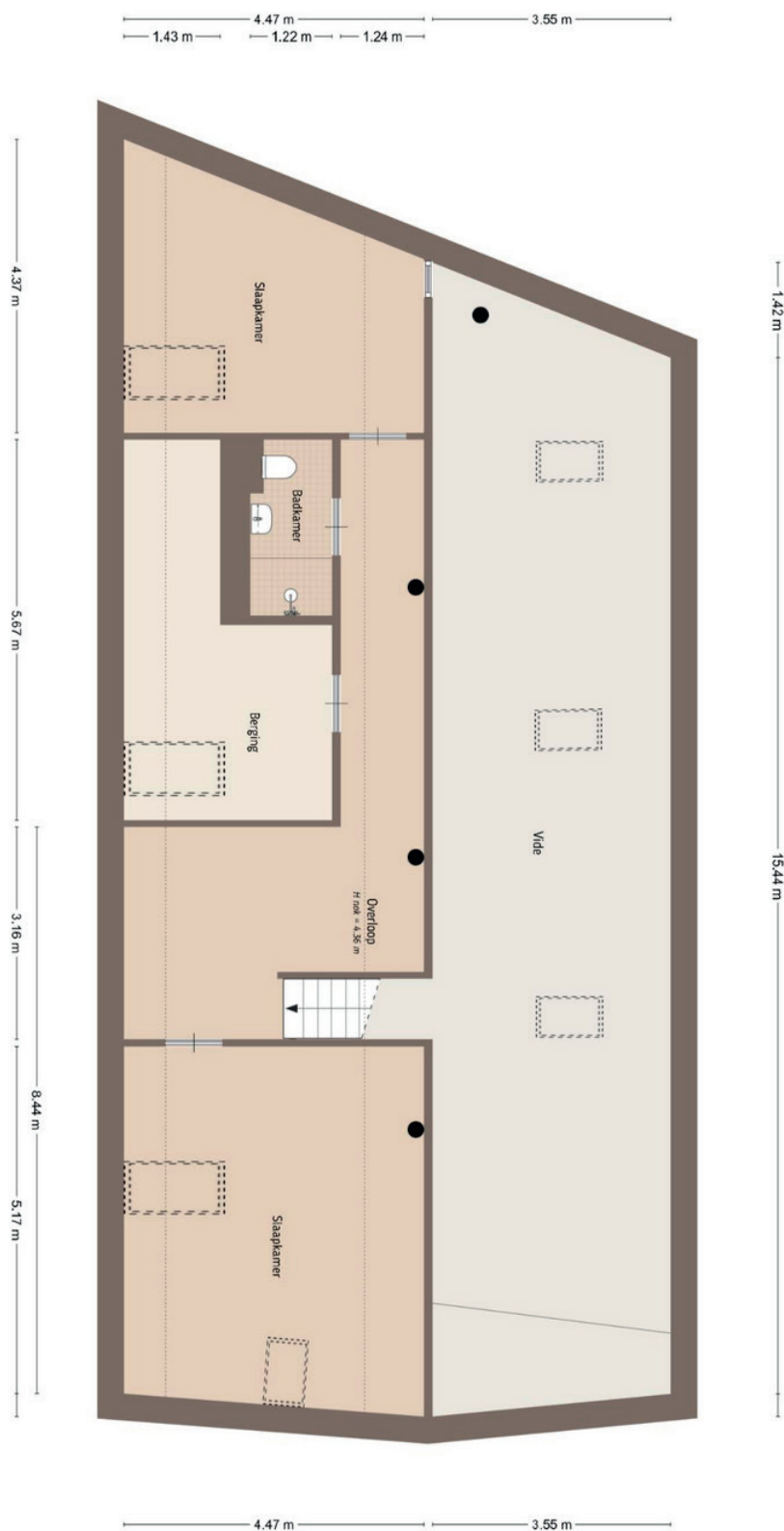
Plattegronden

Begane grond



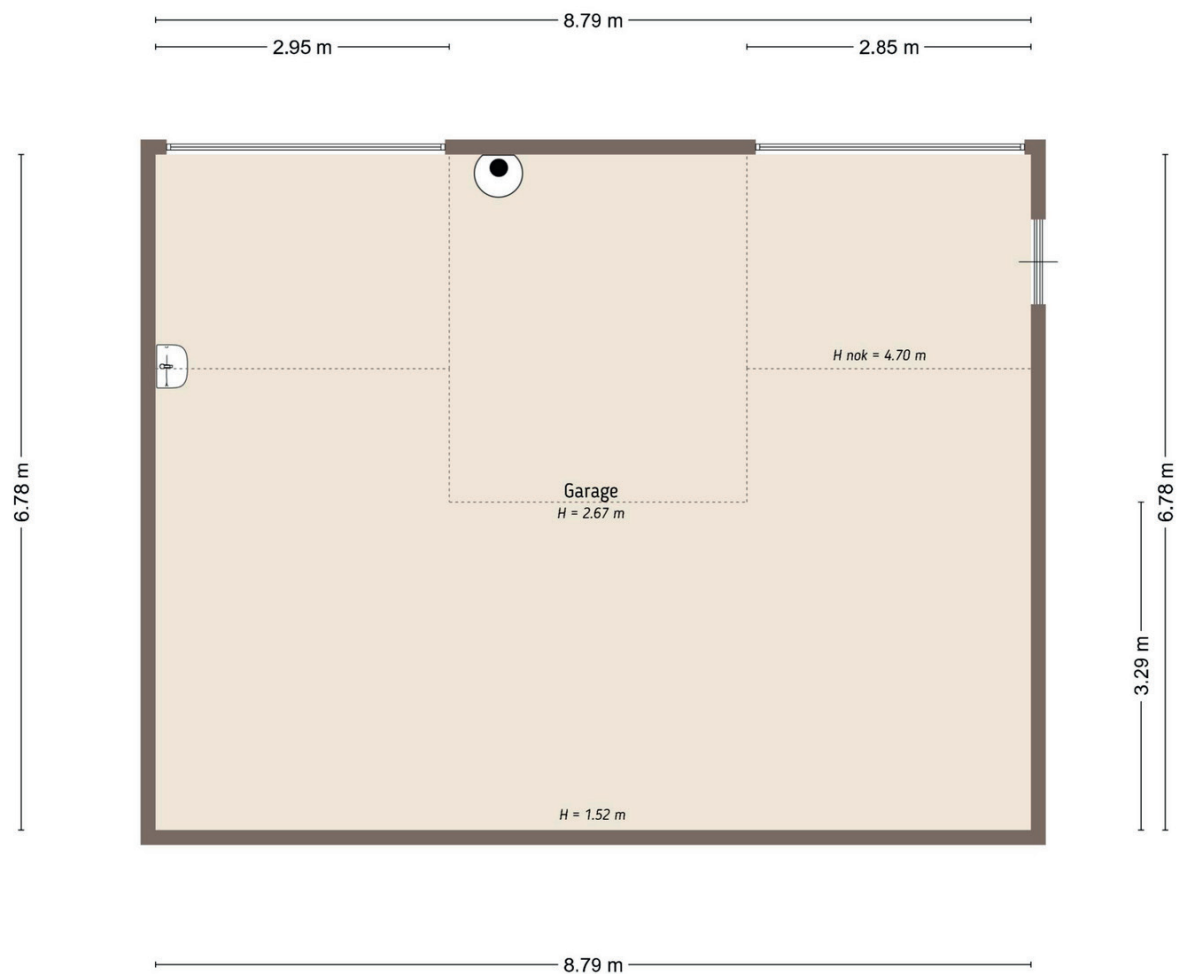
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Garage



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@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 Heusden, tel. 073 513 17 89, www.heusden.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



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01