



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Karaktervol  
wonen aan de  
Marense Dijk



Maren Kessel  
Provincialeweg 69

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Maren-Kessel

5



Kenmerken

6



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

38



Plattegronden

40



# Maren Kessel

## Provincialeweg 69

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

### Karaktervol wonen aan de Marese Dijk

Deze karakteristieke woonboerderij uit 1906 ligt stevig verankerd in het landschap, alsof ze er altijd al is geweest. Het robuuste huis en de plek, vertellen het verhaal van ruim een eeuw bewoning, terwijl de iets verhoogde ligging het pand extra allure geeft. Wie het erf op rijdt, ziet het meteen: rust, ruimte en een vrij uitzicht over het groen. U woont hier net buiten de kern van Maren-Kessel, met de stad op prettige afstand en de Maas letterlijk om de hoek.

### Binnen alle ruimte, licht en zicht op de tuin

Vanuit de hal stapt u de royale woonkeuken in. Het kookgedeelte met Belgisch hardstenen werkblad, een eiland met ontbijtbar en een fraaie schouw nodigen uit om de dag te beginnen of af te sluiten. Schuifdeuren verbinden de keuken met de eetkamer-en-suite, die uitkijkt over het zwembad en de brede tuin. In de woonkamer zorgt de open haard voor behaaglijke warmte, terwijl een grote schuifpui de kamer met het terras en zwembad verbindt. De aangrenzende werkkamer is royaal en laat zich naar wens invullen, als werkhoek, atelier of praktijk aan huis. Boven brengt de overloop met vide u langs

*De rust van het  
buitenleven en de rivier  
letterlijk om de hoek*

vier slaapkamers en de badkamer, waar het zicht op de tuin steeds terugkeert. Deze woonboerderij combineert landelijk wonen met hedendaags woongemak.

### In het groen

Rondom het huis loopt het perceel door tot aan de Marese Dijk, met een weide, fruitbomen en een heerlijk terras bij het zwembad met vrij uitzicht over de tuin. Het vrijstaande bijgebouw leent zich voor een poolhouse of een rustige werkplek met zicht op het groen. En wie er toch op uit wil: mooie fietsroutes en de jachthaven liggen dichtbij net als het bruisende Den Bosch.







# Maren-Kessel

Maren en Kessel vormden vroeger samen met het dorpje Alem de voormalige gemeente Alem, Kessel en Maren. Door de kanalisering van de Maas in de dertiger jaren van de vorige eeuw, kwam Alem aan de overkant, de Gelderse kant, te liggen. Na de Tweede Wereldoorlog ontstond het dorp Maren-Kessel als gevolg van een nieuwe woonkern tussen beide dorpen. Tot 1958 bleef echter de gemeente Alem, Maren-Kessel in stand. Tegenwoordig maakt Maren-Kessel deel uit van de gemeente Oss.

## Recreëren aan de Maas

Maren-Kessel is dus een van de jongste kerkdorpen van Noord-Brabant, maar als dorp aan de rivier waren er voor onze jaartellingen al nederzettingen waarover de Romeinen schreven. Tegenwoordig telt het dorp ruim 1.300 inwoners. Er is een lagere school en een aantal basisvoorzieningen en diverse verenigingen waaronder tennis en voetbal. Dichtbij ligt Maaspark De Lithse Ham met jachthaven en ongeveer 250 hectare open water in rechtstreekse verbinding met de Maas. Aan de oevers van de Maas bevinden zich diverse zandstranden en inhammen waar men heerlijk kan zwemmen, vissen of zonnen.

## Vergezichten en watersport

### Grote steden nabij

Maren-Kessel ligt binnen 5 á 10 autominuten van de bourgondische stad Den Bosch, waar men terecht kan voor een breed aanbod aan voorzieningen op het terrein van onderwijs, uitgaan en winkels. Eveneens dichtbij ligt de plaats Rosmalen met een eigen NS-station, middelbare school en een goed winkel- en horeca-aanbod. Direct aan de overkant van de rivier liggen het Land van Maas en Waal en de Bommelerwaard. Via het veer staat u zo in Zaltbommel en geniet u van dit eveneens landelijk gebied met alle mogelijkheden om te recreëren en te genieten. Vanwege de goede ontsluiting zijn ook Utrecht en Eindhoven prima bereikbaar.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1906
Ligging	Net buiten de kern van Maren-Kessel, grenzend aan de Mareense Dijk met daarachter de Maas en haar Uiterwaarden. Het dorp Maren-Kessel biedt en een basisschool, sportvelden en een brasserie. Jachthaven De Lithse Ham vind je op 3,5 kilometer afstand en de plaatsen Oss, Rosmalen en (hartje) Den Bosch op zón 10 tot 15 kilometer.
Bereikbaarheid	Maren-Kessel is goed bereikbaar door de ligging nabij de A2 en A59. Op korte afstand biedt een autoveerpont een snelle overgang naar Gelderland.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	241 m <sup>2</sup>
- overige in pandige ruimte	11 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	57 m <sup>2</sup>
Inhoud	885 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	3.391 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2 + kelder
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Het perceel is heerlijk ruim en loopt door tot aan de Mareense Dijk. Vrijwel alle ruimtes in huis zijn op de tuingericht, waardoor je een groot gevoel van vrijheid hebt.</li><li>- Doordat de woning wat verder van de straat is gelegen, kun je hier fijn terugtrekken en door de hogere ligging van de woning en het terras heb je een fraai zicht over de hele tuin.</li><li>- De indeling en grootte van de woning biedt de mogelijkheid voor een praktijk/kantoor-aan-huis of voor atelier, mantelzorg of B&amp;B.</li><li>- Mogelijkheid voor houden van (hobby) diertjes.</li><li>- Met een paar minuten ben je in de jachthaven en met een kwartier sta je op de Markt in Den Bosch.</li></ul>

# Globale gegevens

Parterre	Hal, toegang kelder, toilet, bijkeuken/achterentree, woonkeuken met eetkamer-en-suite, woonkamer, werkhoek, speel-/slaapkamer.
Eerste verdieping	Overloop, vide, vier slaapkamers waarvan één met inloopkast, badkamer
Tuin/erf	Oprit, bijgebouw met berging en werkruimte met pantry en bergzolder. Terras met zwembad, lager gelegen gedeelte met boomgaard, weide en stalletje, mogelijkheid voor looppad naar de Mareense dijk.

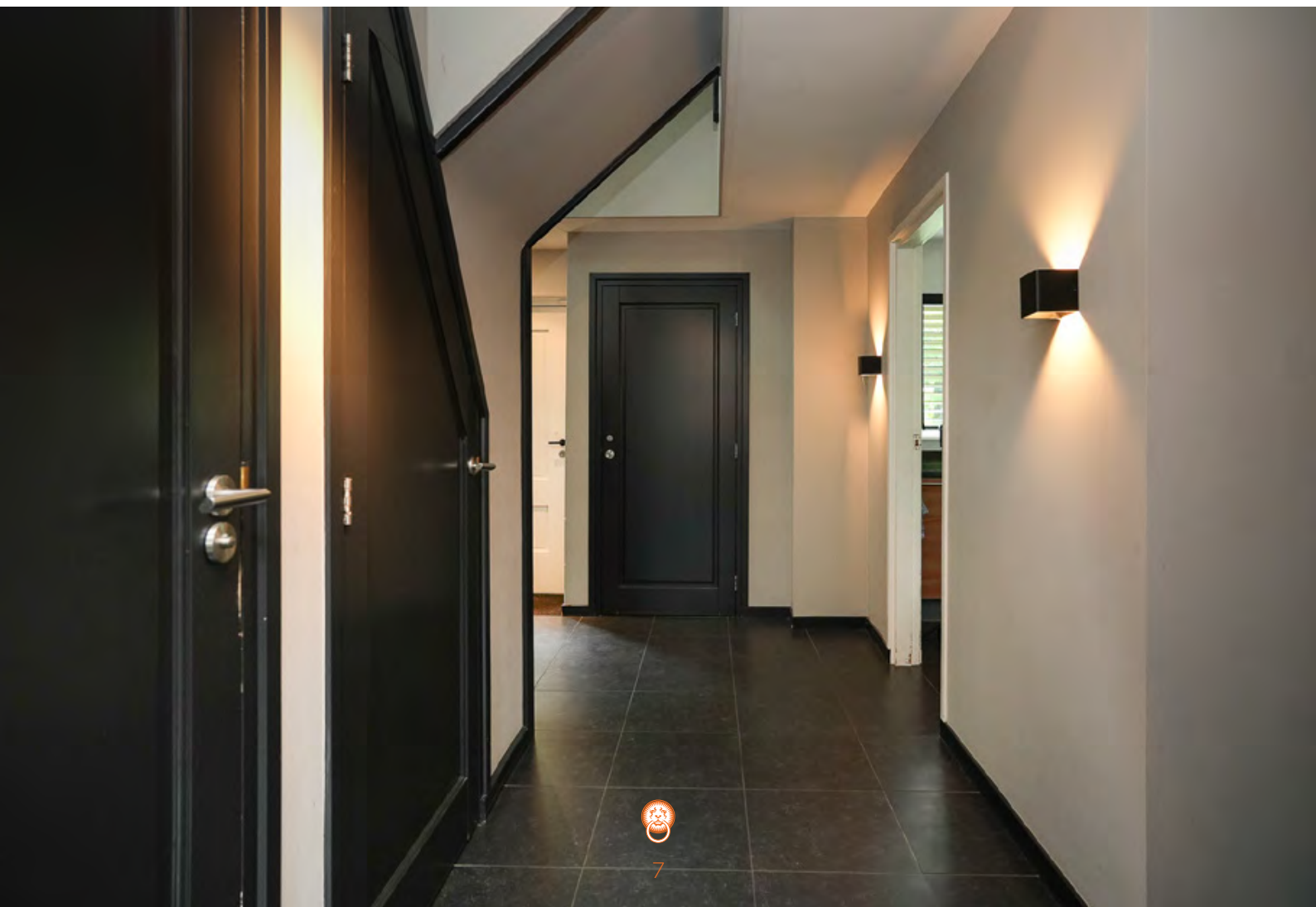


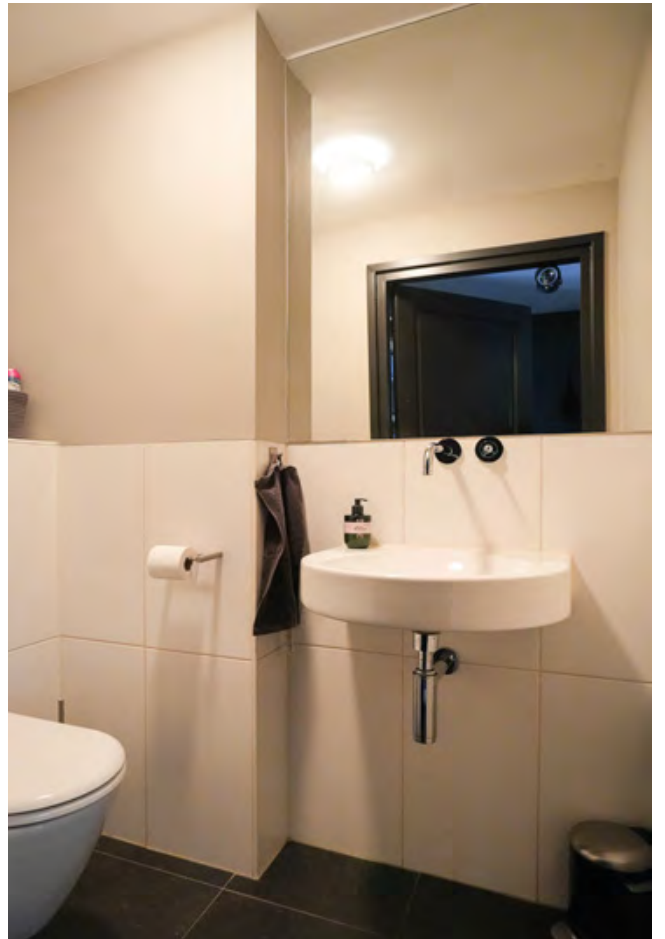
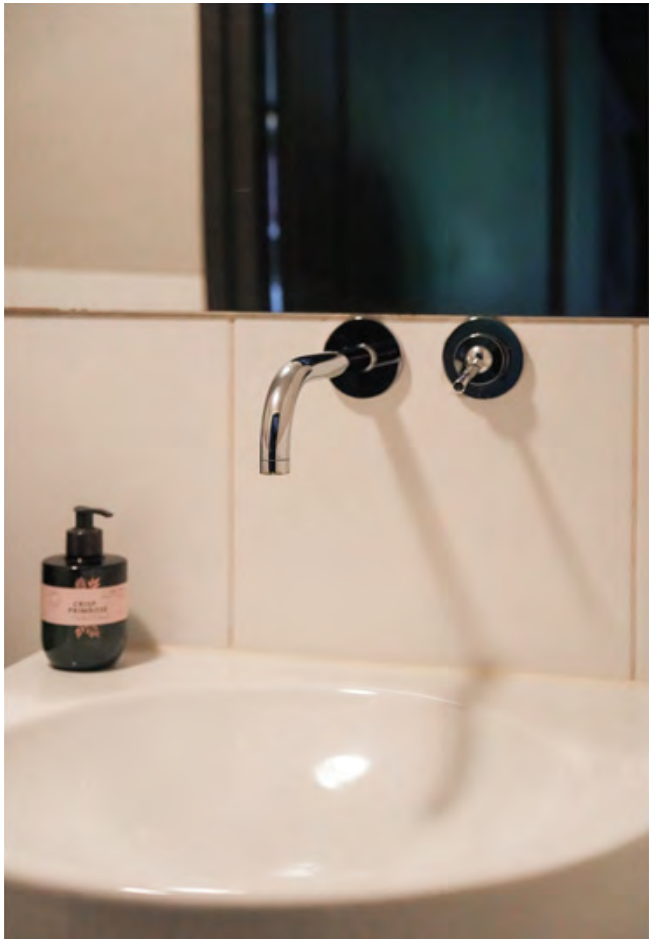
# Indeling

## Begane grond

### Hal

De hal verbindt vrijwel alle ruimtes op de begane grond met elkaar. Hier bevindt zich de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en het toilet met fonteintje. Vanuit de hal is ook de kelder toegankelijk, die gewelfd is en mogelijk ouder dan de woning zelf.







### Woonkeuken met eetkamer-en-suite

Deze ruimte biedt een heerlijke plek om gasten te ontvangen. De keuken heeft een fornuis, Belgisch hardstenen werkblad, een schouw met sierkachel en een eiland met bar. Via schuifdeuren komt u in de eetkamer-en-suite met zicht op de tuin. Het vele daglicht zorgt voor een open gevoel.











### Achterentree/bijkeuken

Ruime bijkeuken met wasmachineaansluiting, bergruimte en directe toegang tot de tuin.





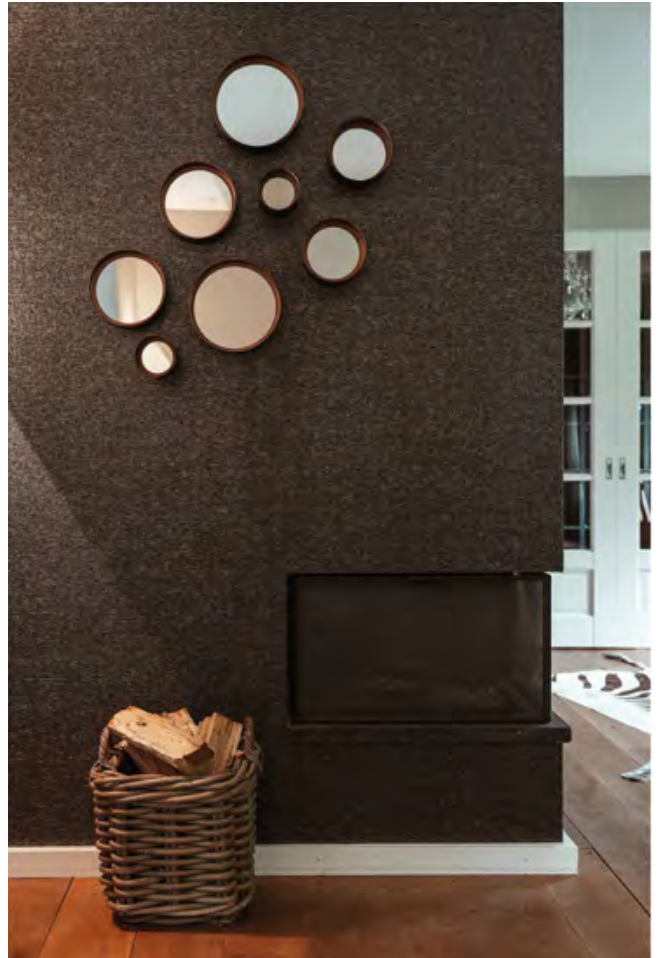
### Woonkamer

De heerlijke woonkamer heeft zicht op zowel de voor- als achtertuin. Een open haard zorgt voor extra sfeer en warmte. De grote schuifpui opent de woonkamer naar het terras met zwembad, zodat binnen en buiten in elkaar overvloeien.









## Werkhoek

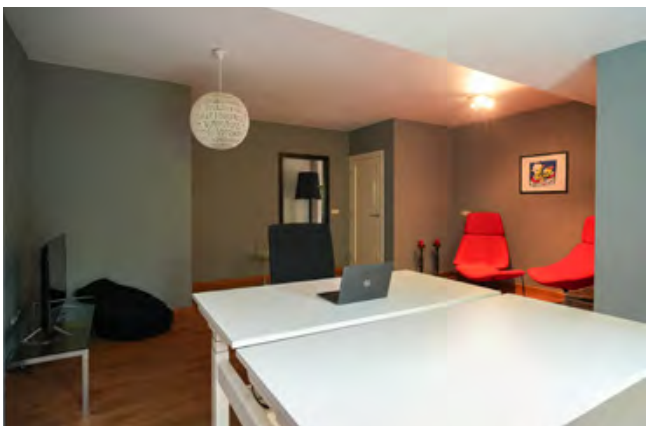
Afgeschermd met schuifdeuren van de woonkamer is deze ruimte ideaal als thuiswerkplek of bibliotheek.





### **Multifunctionele kamer**

Deze zeer royale kamer is voorzien van vaste kasten en kan dienen als extra leefruimte, praktijk- of kantoor aan huis. Het kan ook worden ingericht als mantelzorgwoning of B&B.



# Eerste verdieping

## Overloop

De overloop met vide geeft toegang tot de slaapkamers.

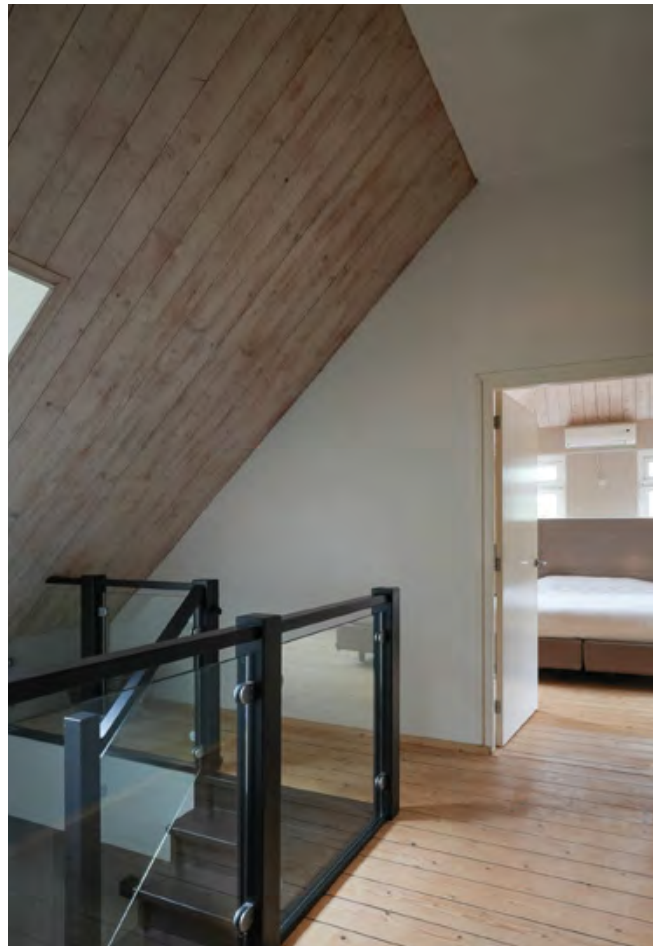
## Slaapkamers

Alle vier de slaapkamers zijn voorzien van dakkapellen.  
Eén slaapkamer heeft een inloopkast.

## Badkamer

De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, vrijstaand ligbad, dubbel wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming.





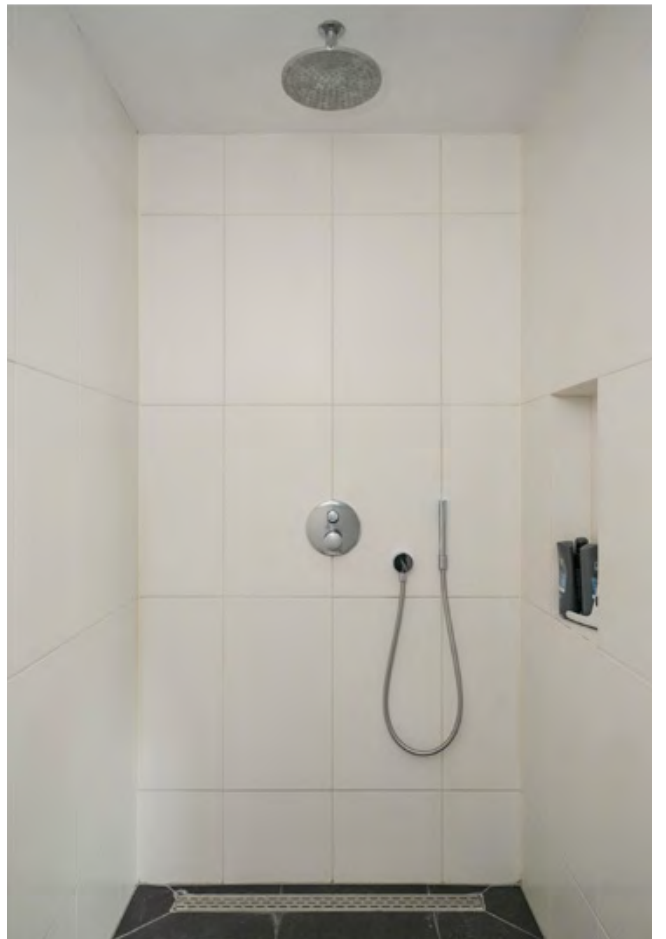
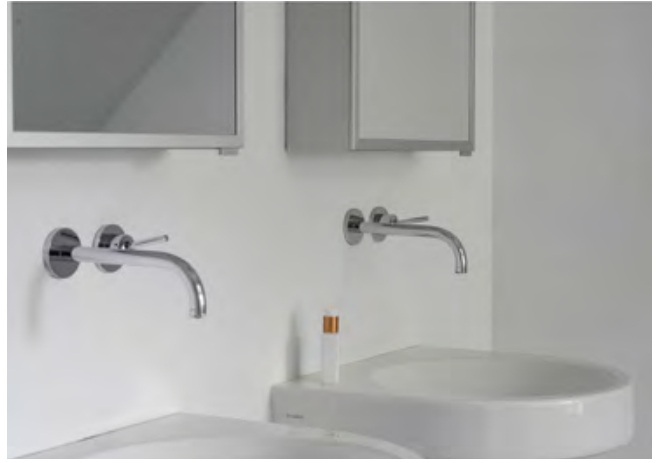












# Buiten

## Voortuin

De royale voortuin biedt veel privacy door de afstand tot de straat.

## Oprit

De oprit is ruim en biedt plaats aan meerdere auto's. Deze ligt aan de voorzijde van het perceel en geeft toegang tot de woning en het bijgebouw.

## Achtertuintuin

De tuin is verdeeld in twee niveaus. Vanaf het hoger gelegen terras met zwembad heeft u een fraai uitzicht over de tuin.

Het lager gelegen deel is ingericht als weide met stalletje en een kleine boomgaard, afgeschermd door een beukenhaag.

## Bijgebouw

Het vrijstaande bijgebouw bestaat uit een berging met openslaande deuren naar de oprit, een werkruimte met pantry en een bergzolder. De berging bevat een werkbank en de pompinstallatie voor het zwembad. Indien gewenst kan de werkruimte worden omgebouwd tot poolhouse, fijne werkplek of atelier.



















# Bewoners vertellen

“Deze bijzondere plek is altijd een soort oase geweest van rust, ruimte en natuur. Het huis staat op een lichte verhoging, waardoor je prachtig uitkijkt over de tuin en het groen van de uiterwaarden. Je woont hier echt midden in de natuur – omringd door bomen en vogelgeluiden.

Voor de kinderen was dit een fantastische omgeving om op te groeien. Uren zwemmen, spelen in de tuin, marshmallows roosteren met vriendjes bij een vuurtje. De natuur hoorde bij het dagelijks leven, met spechten in de bomen, uilen die rond schemertijd overvliegen, pruimentaat van eigen pruimen uit de tuin en wandelingen met de honden door de uiterwaarden.

Ook praktisch bood het huis veel mogelijkheden. Vanuit de kantoorruimte zijn twee bedrijven ontstaan. Later werd diezelfde ruimte een speelkamer waar het speelgoed gewoon mocht blijven liggen. Het huis heeft alle ruimte, maar heeft

tegelijkertijd altijd knus en warm aangevoeld. In de keuken is veel gekookt en gebakken. Mijn persoonlijke voorkeur waren altijd de Italiaanse maaltijden.

Wat bijzonder blijft, is de combinatie van vrijheid en bereikbaarheid. Je woont aan een dijk midden in een prachtig rivierenlandschap, terwijl het sfeervolle en bourgondische 's-Hertogenbosch bijna om de hoek ligt. Ook Eindhoven en Utrecht zijn verrassend dichtbij. Via het pontje richting Utrecht ontwijk je bovendien vaak eenvoudig de files. In de afgelopen jaren zijn ook voorzieningen steeds dichterbij gekomen, met winkels en horeca op korte afstand.

Het voelt bijzonder om afscheid te nemen van dit huis. Er liggen hier ontzettend veel mooie herinneringen. We wensen de volgende bewoners toe dat zij hier net zo veel geluk, rust en mooie momenten zullen beleven.”



# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder schilddak. De woning is deels onderkelderd.
Fundering	De woning heeft vermoedelijk een fundering 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De woning is voorzien van opgemetselde gevels, bij één van de verbouwingen is een extra buitenspouwblad toegepast.
Kap	De houten kap is voorzien van pannen en rond 2005 vernieuwd.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met HR++-beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Nefit Topline), in het bijgebouw is een tweede cv-ketel aanwezig (Intergas Xtreme). De woning is deels voorzien van vloerverwarming en als extra sfeerverwarming is een open haard in de woonkamer aanwezig.
Isolatie	Het huis beschikt over dakisolatie, tevens is het huis voorzien van HR++-beglazing..
Energie label	B (geldig tot 12-05-2036)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het oorspronkelijke woonhuis is in 1906 gebouwd en rond 1946 deels opnieuw opgetrokken, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>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.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



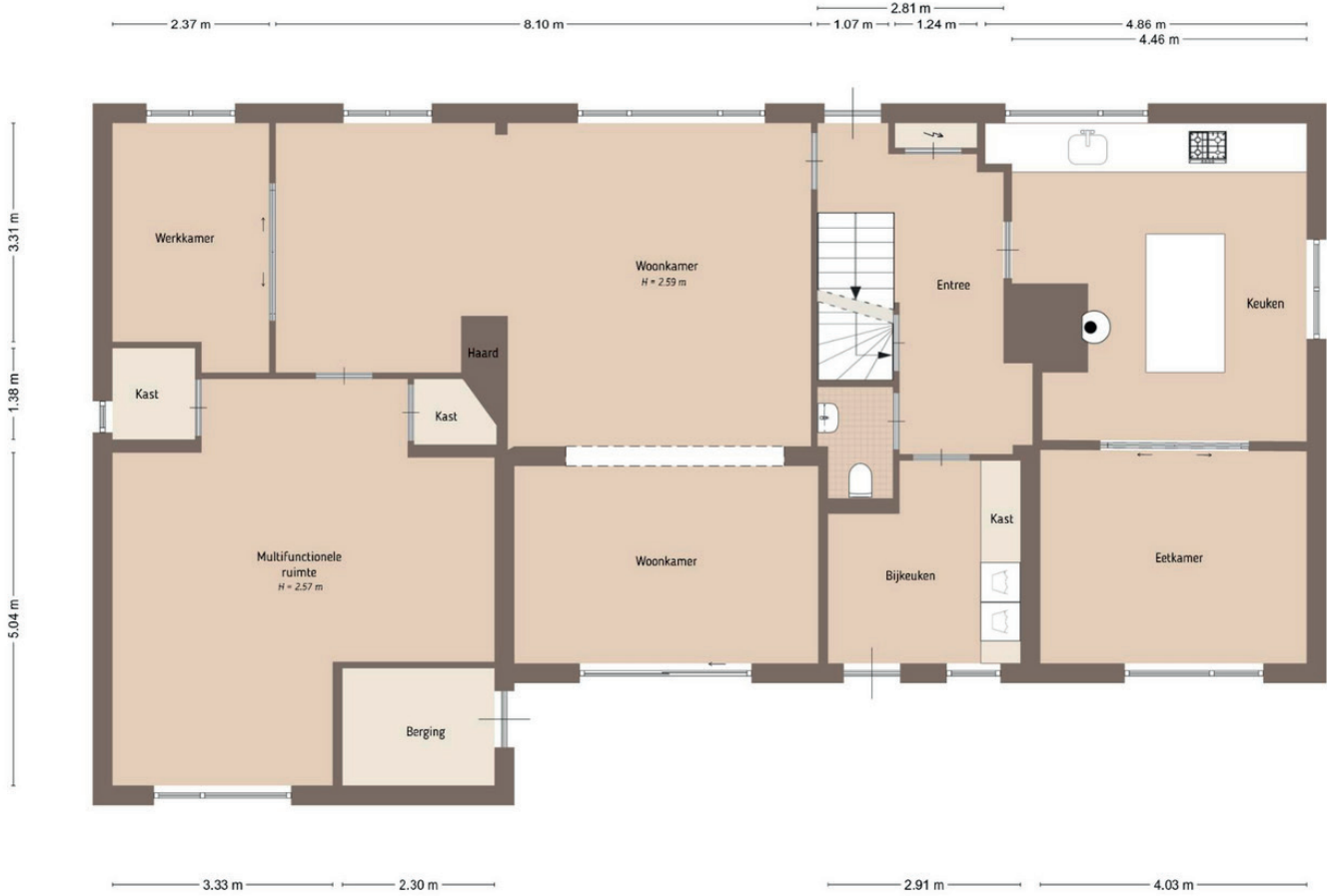
# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Alem, sectie C, nummer 1493, groot 3.391 m<sup>2</sup>



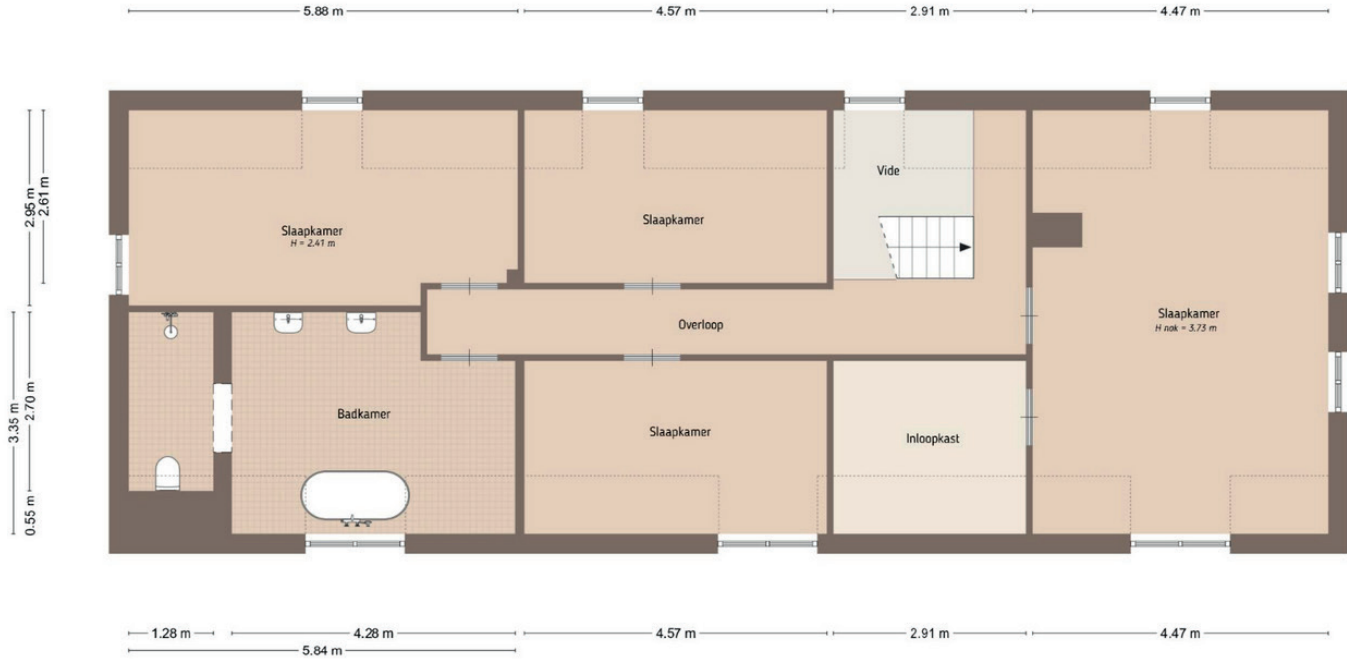
# Plattegronden

Begane grond



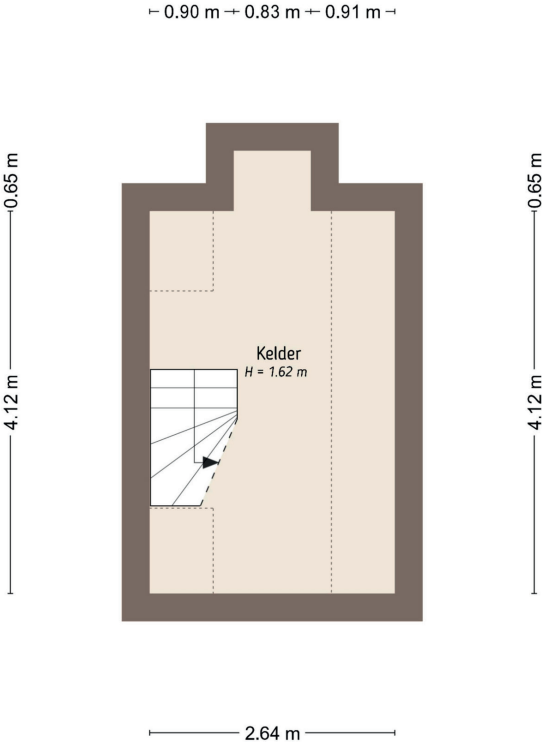
# Plattegronden

1e verdieping



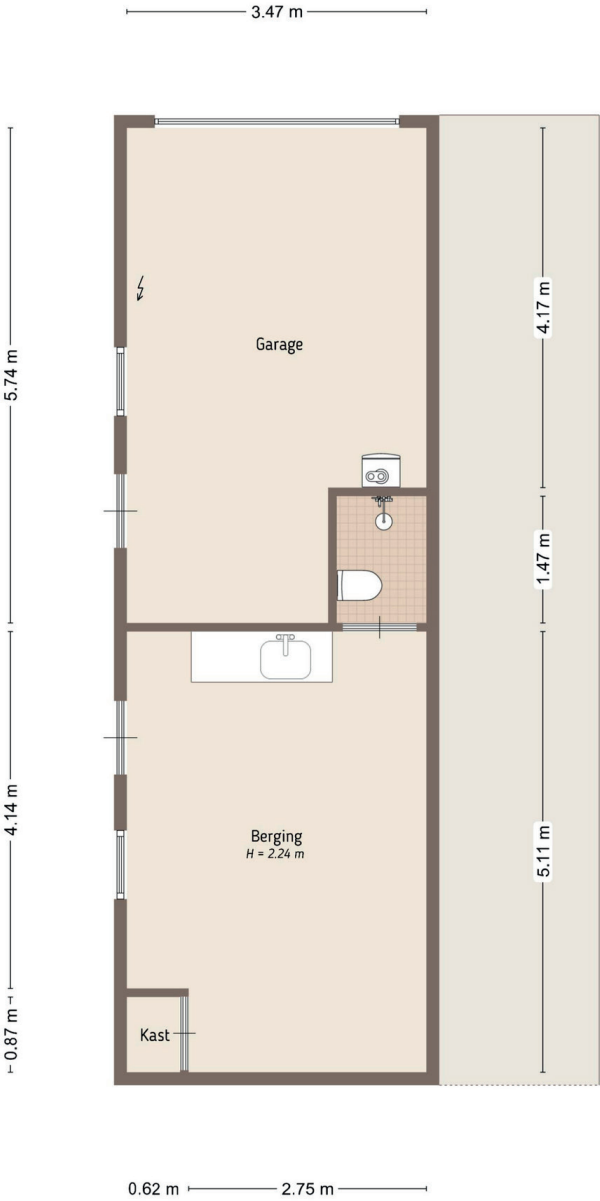
# Plattegronden

Kelder



# Plattegronden

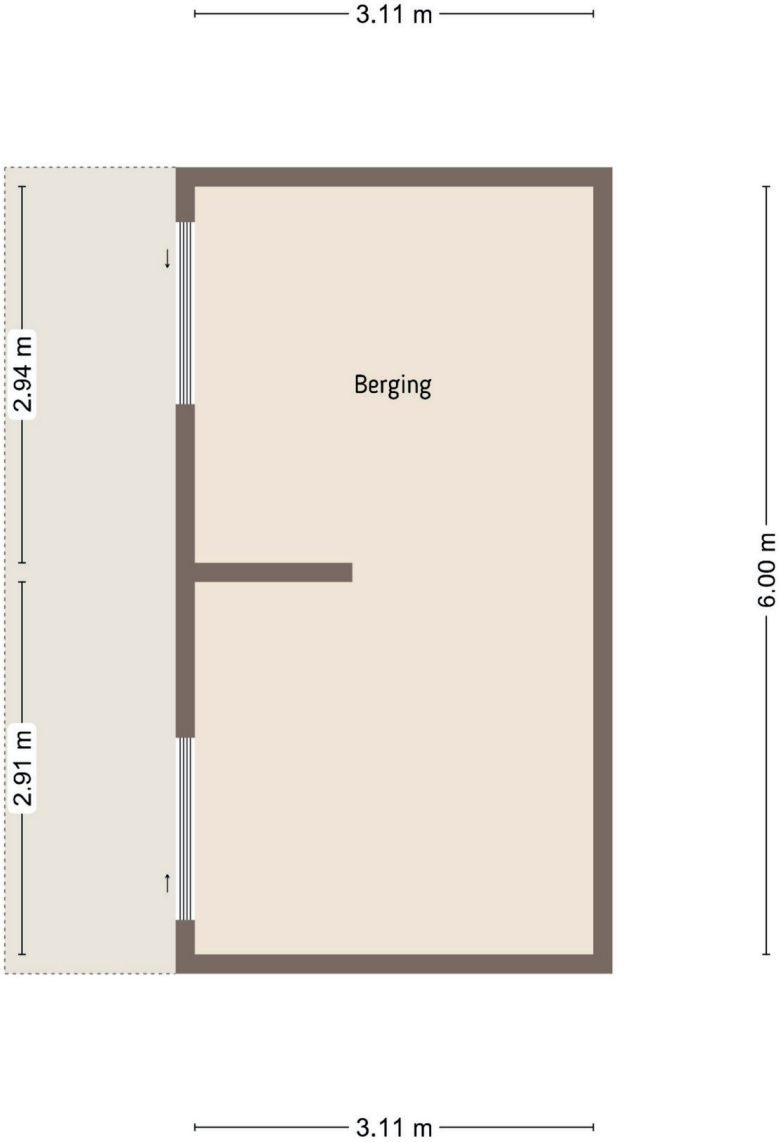
Garage en berging



# Plattegronden

Berging

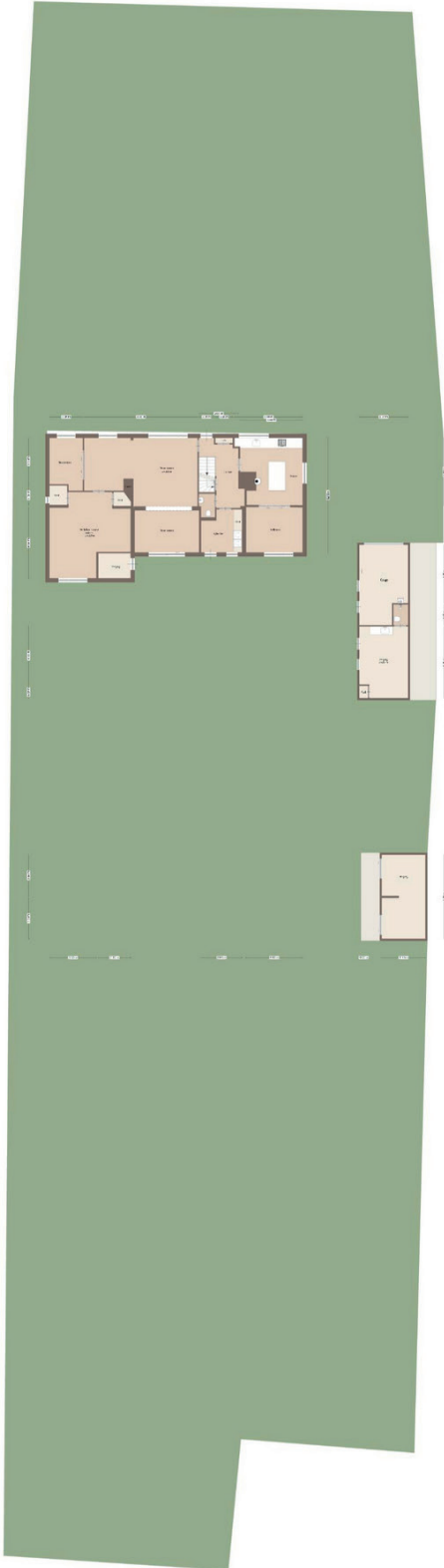
---



# Plattegronden

Situatie

---



# 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 Oss, tel. 14 0412, [www.oss.nl](http://www.oss.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<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerwaardenstraat 34A  
6624 KK Heerwaarden

088 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540  
BTW NLO01929266B67