



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

48

BROEKSTEEG

HAAREN

OMSCHRIJVING

Vrij wonen, in en met de natuur. Rust en ruimte. Relaxed leven. Dat kan nog. Waar? Op de Noenes te Haaren (Gemeente Oisterwijk). Een buurtschap aan de rand van het beschermde natuurgebied "Het Helvoirtse Broek". Verscholen in het groen, opgedeeld in 240 grote percelen, grotendeels permanent bewoond. Buiten wonen in de driehoek Den Bosch, Tilburg en Eindhoven. Binnen 5 minuten voor de boodschappen in Haaren, 20 minuten op de fiets door de bossen naar Vught en Oisterwijk. Leven in en met de natuur, maar niet afgezonderd. Buren rondom. Voor een praatje en hulp zodra gewenst. Daarnaast is er de vereniging de Noenes waar bewoners op vrijwillige basis voor slechts € 50,-- per jaar lid van kunnen worden. Deze vereniging zet zich in voor het buurtschap en zijn leden en organiseert activiteiten voor de sociale cohesie. (De Noenes.nl)

Op deze droomplek staat in een grote tuin een sfeervolle houten 3-kamer woning. Wat direct opvalt zijn de grote overstekken, de royale veranda, de grote ramen en de 50 cm verhoogde ligging ten opzichte van de tuin en de paarden wei. Dankzij dit ontwerp en de gebruikte materialen bestaat er een harmonieuze verbinding tussen binnen en buiten. Iedere dag, ieder jaargetijde, ongeacht het weer genieten van het goede leven.

Als u meer woonruimte wenst bestaat de mogelijkheid tot uitbreiding of zelfs voor vervangende nieuwbouw. De gemeente heeft een wijziging van het huidige bestemmingsplan in procedure gebracht waarmee de permanente bewoning wordt geformaliseerd en een verruiming van de bouwmogelijkheden tot 90m² en 480 m³ inhoud wordt mogelijk gemaakt.

Specificaties

Bouwjaar: 1980

Woonoppervlakte: 60 m² (woning met bijgebouw)

Externe bergruimte: 2m²

Gebouwgebonden buitenruimte 53m²

Inhoud van de woning: 200m³

Energielabel: C

Aanvaarding: in overleg

Beschrijving :

Vanaf de oprit, breed genoeg voor 2 auto's , loopt u via een slingerpaadje de tuin in. Door de verzonken zandpaadjes, de hoge bomen lijkt het natuurgebied door te lopen tot aan het huis. Via 2 treetjes stapt u de veranda op en loopt u langs de houtkachel naar de deur van de woning.

Woonkamer met open keuken.

Met dank aan de grote ramen en de verhoogde ligging is ook binnen, vanaf iedere plek, vrij uitzicht op de tuin, de wei en het natuurgebied. Tussen de zit- en de eetkamer staat een strakke HR houtkachel. Geweldig voor de sfeer, desgewenst ook voor het warm stoken van het hele huis. De C.V. kan dan echt uit. Bij behoefte aan een derde slaapkamer kan deze eenvoudig gemaakt worden door de eetkamer af te scheiden en de veranda, door het plaatsen van 2 glaspuien, eventueel als eetkamer in te richten. De keuken is efficiënt ingericht met schuifladen in iedere kast. Zelfs de grote brede koelkast is voorzien van 2 laden waardoor ook hier niet gebukt hoeft te worden. Verder is er een 3 pits gascomfort met een afzuigkap. De grote radiatoren zijn mooi weggewerkt en stoken de gehele ruimte lekker warm. Dankzij de optimale isolatie blijft de woning zomers heerlijk koel en 's winters comfortabel warm. Het zoldertje boven de eetkamer en het slaapgedeelte is eenvoudig te bereiken en ideaal voor koffers, de kerstballen en andere zaken die niet dagelijks nodig zijn.

Garderobe, slaapkamer 1 met eigen badkamer. De eerste slaapkamer heeft een eigen badkamer met wastafel, douche en toilet. In de garderobekast bevinden zich naast een kapstok een HR C.V.-ketel, plaats voor een wasmachine , een groepenkast met internetaansluiting. Voor een nog snellere internet verbinding ligt er een glasvezel kabel welke zeer eenvoudig tot in de

glasvezel kabel welke zeer eenvoudig tot in de meterkast gebracht kan worden.

Slaapkamer 2 met eigen badkamer

De tweede slaapkamer met slaapgelegenheid voor 3 personen met eigen badkamer met wastafel, douche en toilet ligt in een blokhut op 6 stappen van de veranda. Dit ook optimaal geïsoleerde huisje wordt verwarmd door een elektrisch radiator. Een ideaal en romantisch optrekje voor kinderen of gasten die hier optimale privacy vinden.

Deze gebouwen staan achter op het perceel zodat bijna de hele tuin voor en naast de woning ligt. Dankzij de natuurlijke aanleg met de bodem bedekkende Hedera vraagt de tuin weinig onderhoud. Eén keer per twee weken met de bosmaaier rond, wat onkruid uittrekken en klaar is "Hendrik-Jan". In het voor- en najaar nog wel even opschietend hout en de haag snoeien en bramen plukken. Op het terras aan de paarden wei, is het genieten van het prachtige uitzicht over "Het Helvoirtse Broek". Onder de koestering van opkomende zon, met op de achtergrond een vrolijke vogelconcert, is het hier heerlijk ontbijten. In de zitkuil, beschut achter het wilgentenen schuttinkje, is het in alle privacy heerlijk windvrij zonnen. Voor het houthok vindt u de zon tot hij 's avonds wegzakt achter de boomtoppen. Op ieder moment van de dag kunt u kiezen tussen zon en schaduw. Ook voor kinderen is dit een paradijs, mede dankzij de wip, de schommels, de zandbak en de ruimte om een zwembadje op te zetten.

Ook op de veranda is het zowel bij warme- als bij wat frissere dagen heerlijk toeven. Het dak is ook hier optimaal geïsoleerd waardoor het zelfs op tropische dagen geen hitte afstraalt naar de veranda. Dankzij de open houtkachel is het hier ook 's avonds en op koudere dagen heerlijk en romantisch zitten. In het houthok ligt genoeg hout voor jaren stookplezier. Het schuurtje heeft door de schappen voldoende bergruimte voor

gereedschap en 2 fietsen.

Kortom een droomplek voor natuur-, ruimte en rust zoekers. Ook voor hen die meer woonruimte nodig hebben of hun nieuwe huis geheel naar eigen wens willen bouwen. Nu door omstandigheden te koop.

FINANCIERING:

Hoewel de gemeente een bestemmingsplan in procedure heeft gebracht waarin de permanente bewoning op de Noenes wordt gelegaliseerd is de officiële huidige bestemming van de woning nog recreatief.

Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog in procedure is en dus nog niet van kracht is, is het haast onmogelijk om deze woning middels een hypothecaire geldlening te financieren. Voor houten recreatiewoningen gelden immers andere financieringsregels.

Wij adviseren u daarom voor een bezichtiging te onderzoeken of u deze woning zou kunnen financieren.

Wij plannen alleen bezichtigingsafspraken in met geïnteresseerden die voor een aankoop geen voorbehoud voor een financiering hoeven te maken.

Voor een eventuele verkoop van een eigen woning kan wel een voorbehoud worden gemaakt.

Wij danken u voor uw begrip in deze.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1980

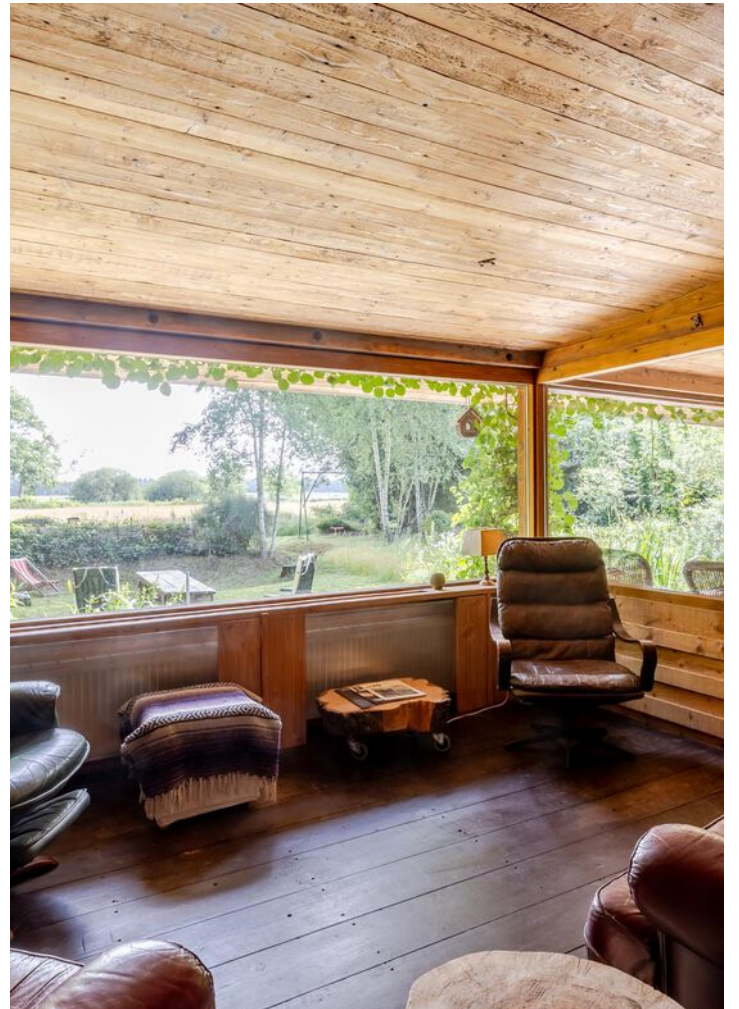
WOONOPPERVLAKTE:
60 m²

INHOUD:
200 m³

PERCELOPPERVLAKE:
1000 m²









































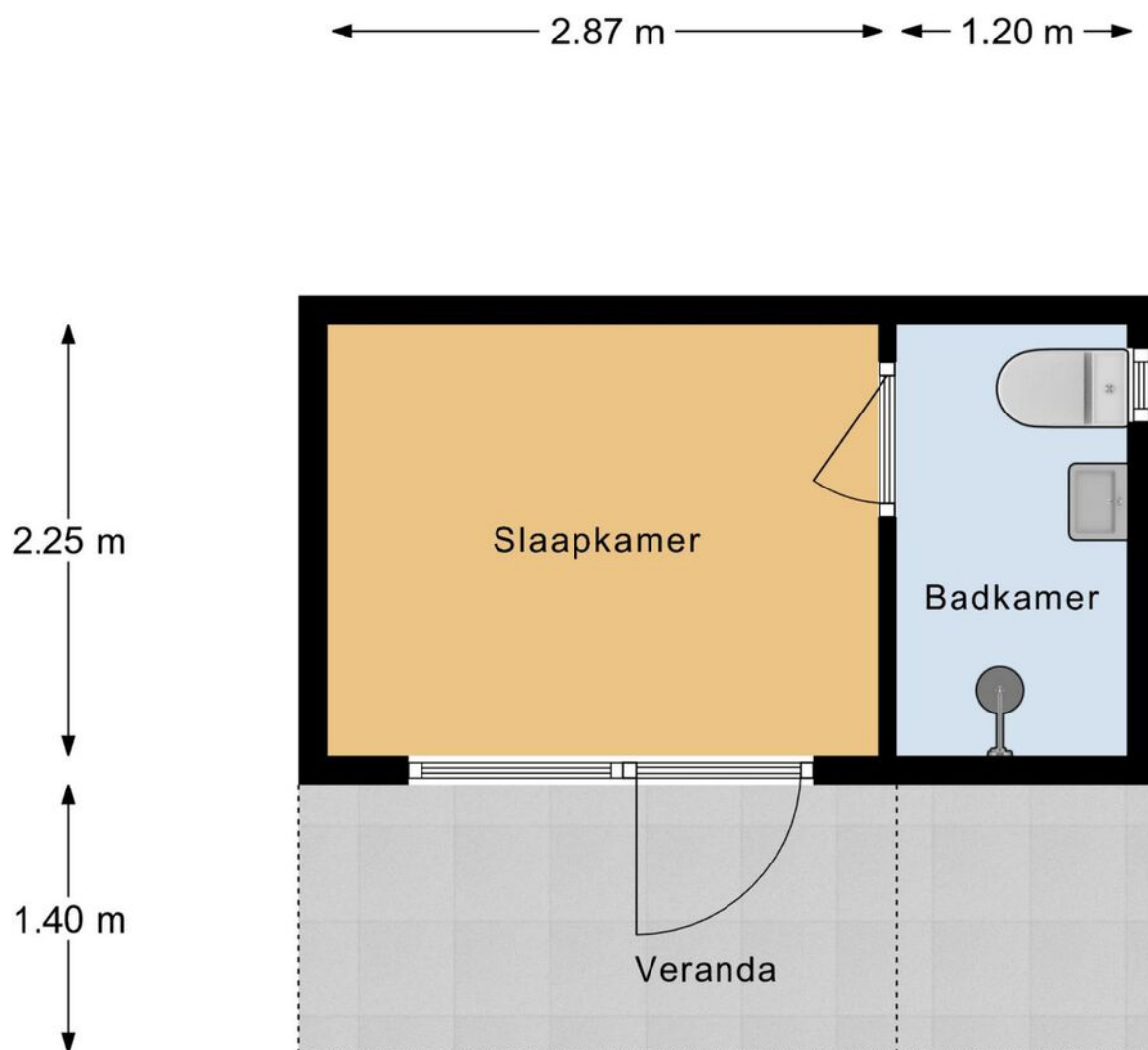
PLATTEGROND



Woning

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

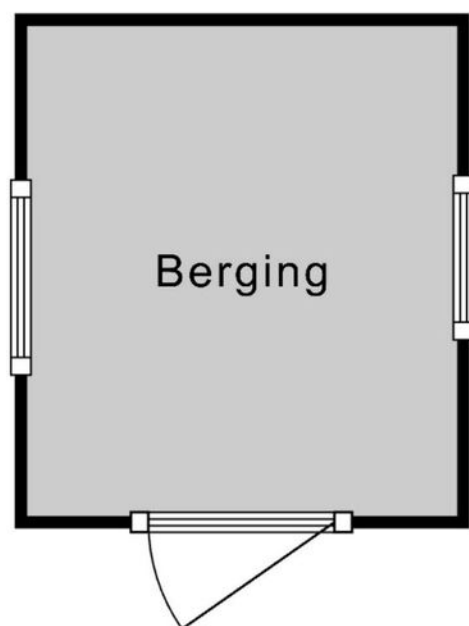


Bijgebouw

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

← 1.72 m →



↑
1.96 m
↓

Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: AMB vught



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haaren

Sectie B

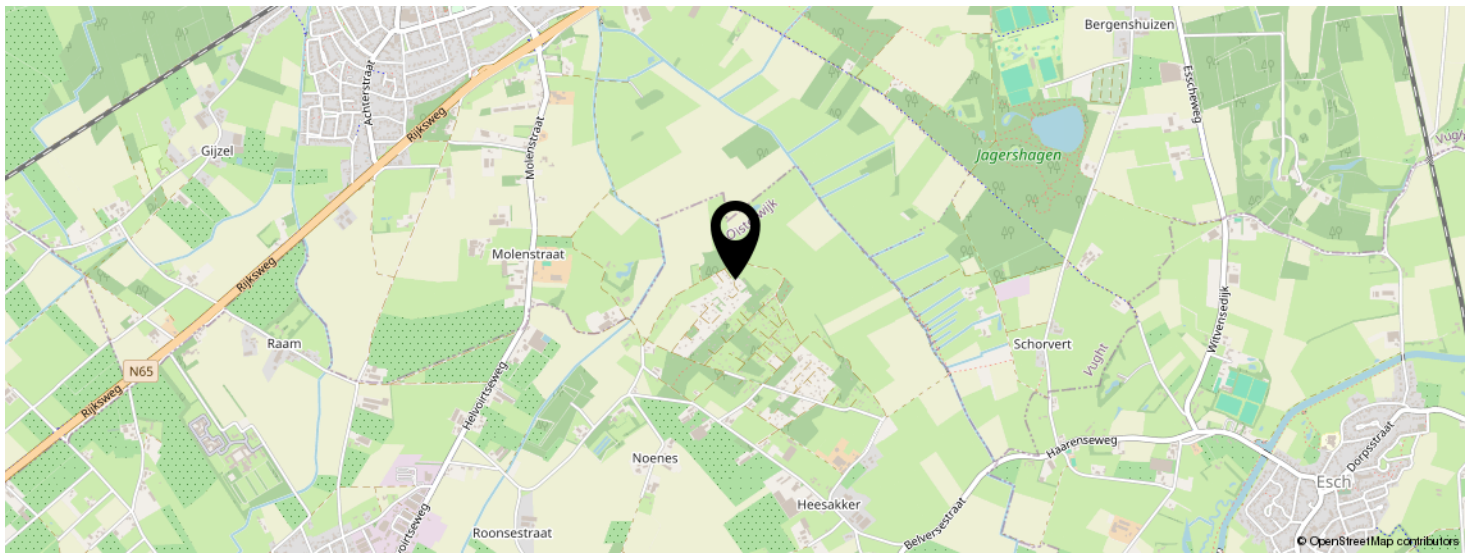
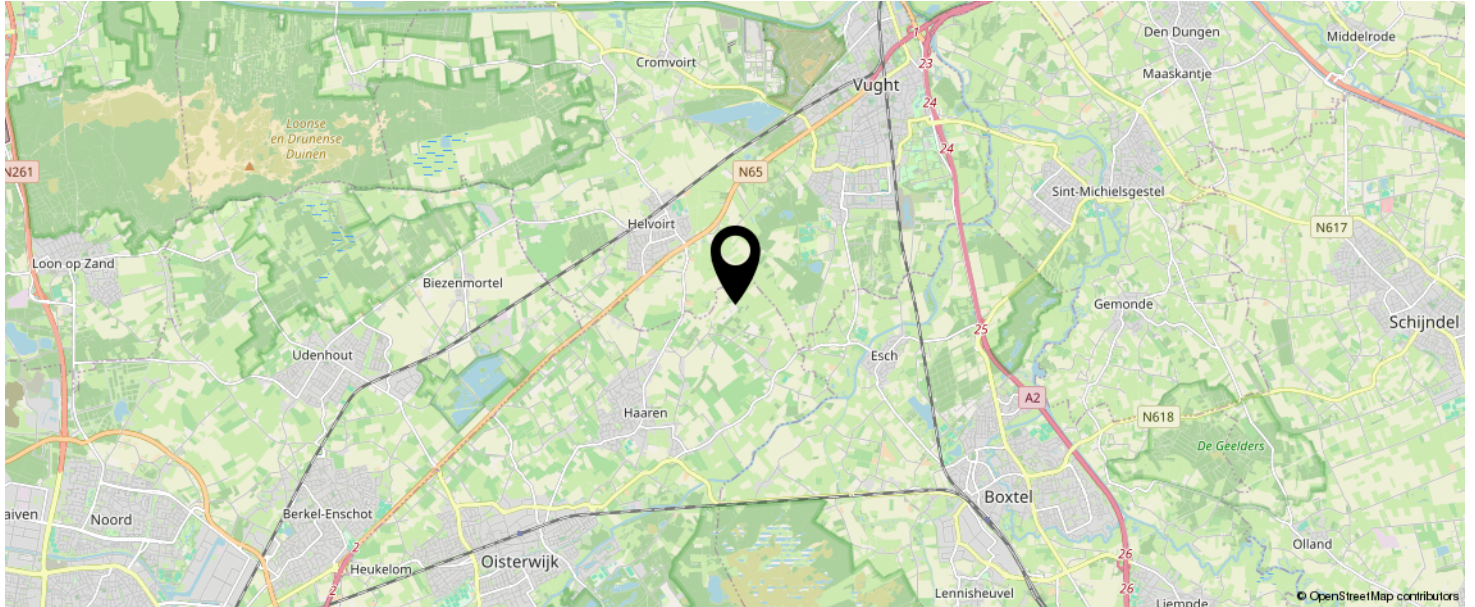
Perceel 2174

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

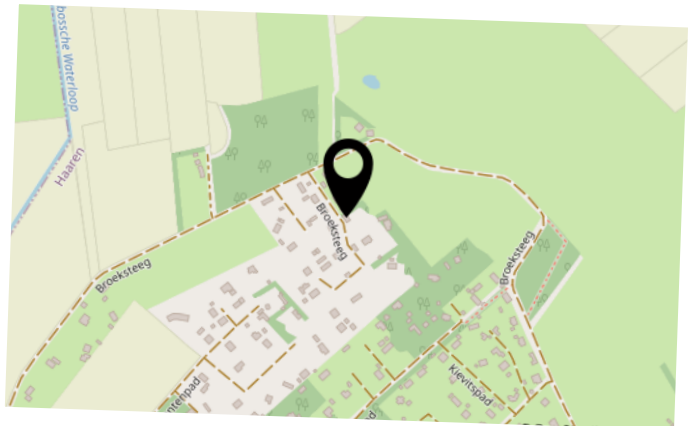
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!



Beekhuizen Makelaardij B.V.

Sint Nikolaasstraat 6

5268 EK, Helvoirt

06-21395588

helvoirt@beekhuizenmakelaardij.nl

www.beekhuizenmakelaardij.nl

**beekhuizen
makelaardij**



Uw woning **verkopen?** *‘Vraag het de vrouw des **huizen**’*

gratis
waarde
bepaling

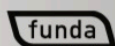
Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen, of wilt u een **gratis waardebepaling van uw huis?** Neem dan contact op voor een vrijblijvende afspraak.



**beekhuizen
makelaardij**



vastgoedcert
gecertificeerd



Beekhuizen Makelaardij

Ingrid van Beek
Register makelaar
Register Taxateur

Sint Nikolaasstraat 6
5268 EK Helvoirt
0411 611302
06 21395588

info@beekhuizenmakelaardij.nl
www.beekhuizenmakelaardij.nl

Documentatie

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat deze verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Voor eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden verkoper en Beekhuizen Makelaardij B.V. geen enkele aansprakelijkheid.

Onderzoeksplicht

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook een onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop, en zich nimmer kan beroepen op onbekendheid van feiten.

Bouwkundige risico's

De koper is te allen tijden gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Er wordt bij onroerende zaken ouder dan 20 jaar ook standaard een algemene ouderdomsclausule in het koopcontract opgenomen.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. De woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte / Waarborgsom

Beekhuizen Makelaardij hanteert de koopovereenkomst vastgesteld door NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). In deze koopovereenkomst is opgenomen dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort bij de notaris of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Koper dient hieraan te voldoen.

Voorbehouden

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór/ tijdens de (mondelinge) overeenstemming. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Vanaf het moment van mondelinge overeenstemming, wordt de koopakte binnen 5 werkdagen getekend. Kan dit niet gehaald worden door de koper, dan zal dat in de onderhandeling kenbaar gemaakt moeten worden.

Oplevering

Het object wordt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per datum van de eigendomsoverdracht.