MARIALAAN 52
BUDEL-DORPLEIN

Vraagprijs € 549.500,- K.K.

Casa Nostra
Makelaardij

www.casanostra.nl

Marktstraat 1b, 6021 CG Budel
0495 - 49 57 10
info@casanostra.nl

kenmerken

Status	Beschikbaar
Vraagprijs	€ 549.500,- K.K.
Aanvaarding	In overleg

Perceeloppervlakte	1080m²
Bouwjaar	1900
Woonoppervlakte	158m²
Inhoud	820m³
Slaapkamer(s)	3
Energielabel	E (geldig tot 12-5-2036)

beschrijving

Halfvrijstaand monumentaal herenhuis | Royale tuin | Karaktervol wonen | Unieke ligging

Aan de karakteristieke Marialaan in Budel-Dorplein staat dit stijlvolle monumentale halfvrijstaande herenhuis uit 1900 op een royaal perceel van maar liefst 1.080 m².

Het geheel verkeert in topconditie en is onderdeel van een historisch erfgoed binnen een beschermd dorpsgezicht. Hier woon je in alle rust, op loopafstand van natuurgebied "De Hoort" met bossen, heide, vennen en bijzondere flora en fauna.

Deze sfeervolle woning combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort. Denk aan hoge plafonds, originele elementen, royale leefruimtes én diverse energetische voorzieningen zoals 18 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, warmtepompboiler, pelletkachel en pelletketel.

De woning beschikt onder andere over een gezellige woonkamer, separate eetkamer, tuinkamer met prachtig uitzicht op de tuin, drie slaapkamers, een gastenverblijf boven de garage/berging en een schitterende parkachtige achtertuin op het zuiden. Het geheel verkeert in uitstekende onderhoudsstaat en maakt deel uit van een historisch erfgoed binnen beschermd dorpsgezicht.

Met een woonoppervlakte van ca. 176 m² biedt deze woning een unieke combinatie van karakter, comfort, ruimte en rust.

Indeling
Kelder
Ruime provisiekelder met opstelplaats voor de pelletketel (16 kW).

Begane grond
Via de verhoogde entree kom je binnen in de ontvangsthal met originele plavuizenvloer. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, eetkamer, keuken, tuinkamer, toiletruimte, kelder en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer en eetkamer bevinden zich aan de voorzijde van de woning en ademen sfeer dankzij de hoge plafonds, schouwen, antieke plavuizenvloeren en lambrisering. De grote getoogde ramen zorgen voor veel lichtinval en bieden door de verhoogde ligging een vrij uitzicht met volop privacy.

De gesloten keuken is uitgevoerd in landelijke stijl en beschikt over veel praktische kastruimte, een granieten werkblad en een carrouselkast. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti 4-pits inductiefornuis met dubbele oven, RVS afzuigkap, vaatwasser, dubbele porseleinen spoelbak en Quooker.

Aan de achterzijde bevindt zich de lichte tuinkamer met grote raampartijen en een lichtkoepel. Deze fijne leefruimte is voorzien van een licht eiken parketvloer en een pelletkachel (16 kW) die vrijwel de gehele woning kan verwarmen. Vanuit de tuinkamer kijk je prachtig uit over de parkachtige achtertuin. Via het aangrenzende terras bereik je middels een klein trapje de tuin.

Eerste verdieping
De eerste verdieping is bereikbaar via een fraaie bordestrap. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

beschrijving

De royale hoofdslaapkamer beschikt over inbouwkasten, een vaste wastafel en airconditioning. De stijlvolle badkamer is ingericht met een ruime douchecabine, wastafel en wandcloset.

Slaapkamer 2 beschikt over een vrijstaand ligbad en slaapkamer 3 is voorzien van een vaste wastafel. Tussen slaapkamer 2 en 3 bevindt zich een tussendeur.

Zolder
Via een vlizotrap bereikbare ruime bergzolder, ideaal voor extra opslagruimte.

Berging & gastenverblijf
Aansluitend aan de tuinkamer bevindt zich een ruime berging met opstelling van de cv-ketel, hybride warmtepompboiler (250 liter) en uitstortgootsteen.

Daarnaast beschikt het perceel over een garage/berging met daarboven een sfeervol gastenverblijf met eigen entree. Deze ruimte is voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet en is daardoor ideaal voor logees, hobbyruimte of werken aan huis.

Buiten
De voortuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een eigen oprit met twee separate parkeerplaatsen. Daarnaast is er een houten garage met elektrische kantelpoort aanwezig.

Via een lage poort zijn de voor- en achtertuin van elkaar gescheiden, waardoor de achtertuin tevens met de auto bereikbaar is.

De royale achtertuin op het zuiden is werkelijk een heerlijke plek om te genieten van rust, privacy en natuur. De tuin is sfeervol aangelegd met volwassen bomen, gevarieerde beplanting, grindpaden, meerdere terrassen en diverse zit- en zonnehoekjes. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een royaal houten tuinhuis met elektra.

Wat kun je nog meer verwachten
- Monumentaal herenhuis uit 1900 gelegen binnen beschermd dorpsgezicht
- Uitstekend onderhouden en door de jaren heen gemoderniseerd
- 18 zonnepanelen (10 stuks uit 2018 en 8 stuks uit 2022)
- Hybride warmtepomp Remeha (2021)
- Warmtepompboiler 250L hybride (2021)
- CV-ketel Intergas HRE (2018)
- Haier airconditioning (2021)
- Artel pelletketel (2020)
- Musa pelletkachel Hydromatic (2022)
- Pelletketel met buffer van 16 kW
- Plat dak vernieuwd in 2024/2025
- Plat dak tevens geïsoleerd
- Oplaadpunt voor elektrische auto aanwezig
- Gedeeltelijk voorzien van HR-glas
- Voorzetramen aanwezig bij vide, slaapkamers voorzijde en badkamer
- Voorzien van alarminstallatie en camerabewaking
- Energielabel E (geldig tot 12-05-2036)

- Op loopafstand van natuurgebied “De Hoort”
- Verkoper verlangt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom

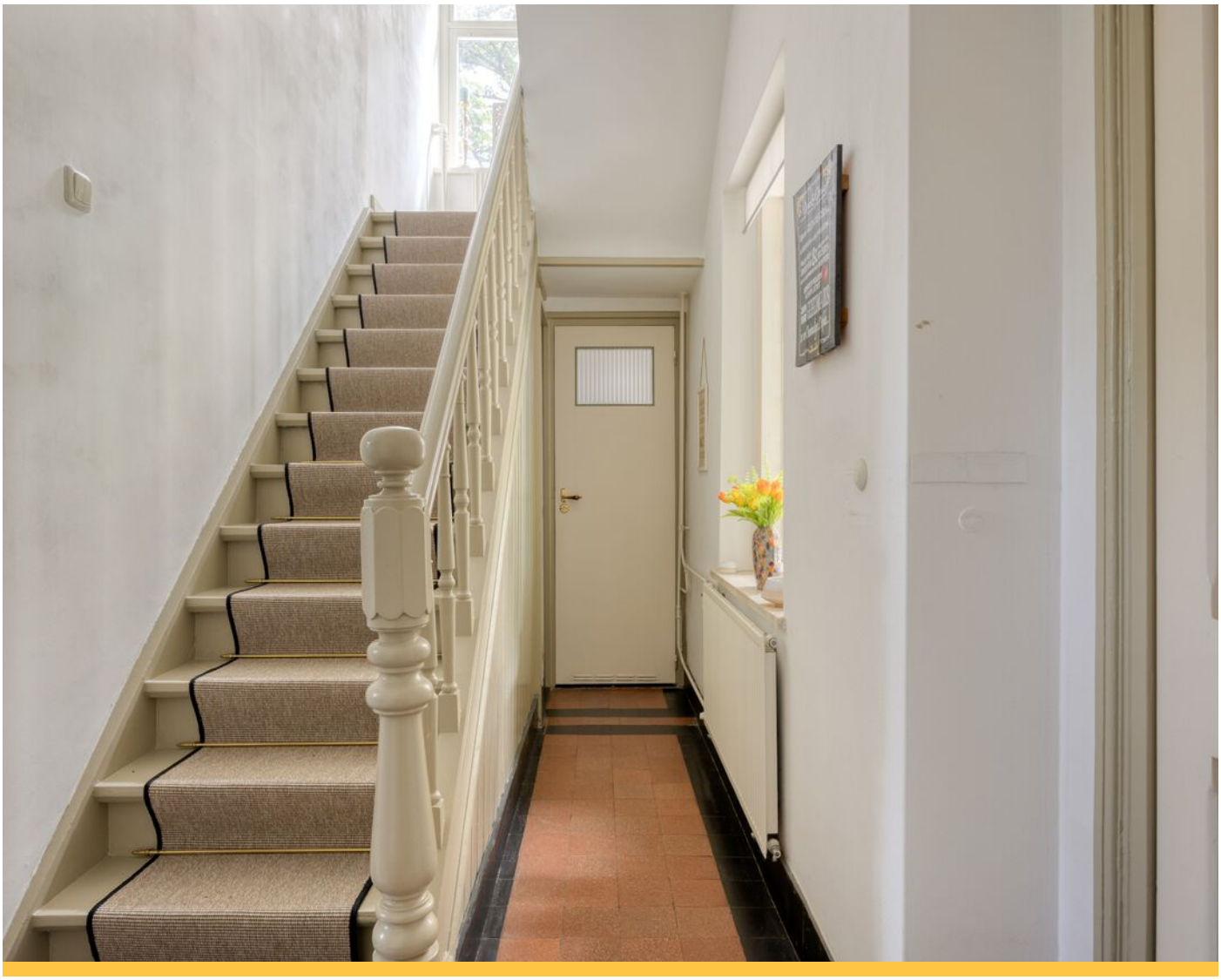
Interesse?
Ben je op zoek naar een karaktervolle woning met sfeer, ruimte, privacy en een unieke ligging midden in het groen? Dan is Marialaan 52 absoluut een bezichtiging waard.

Maak snel een afspraak en ervaar zelf de charme van deze bijzondere woning met ons verkoopteam.

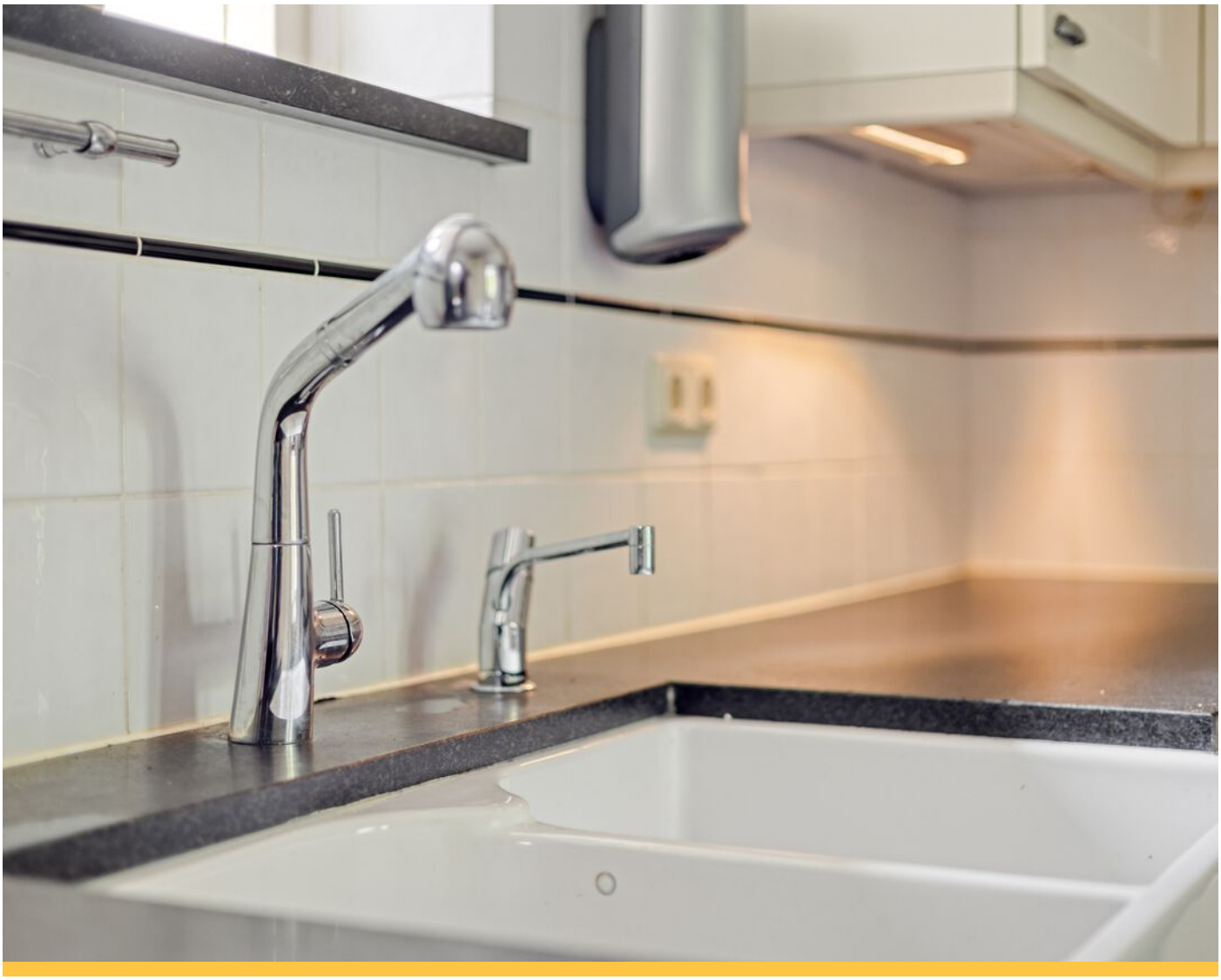
foto's

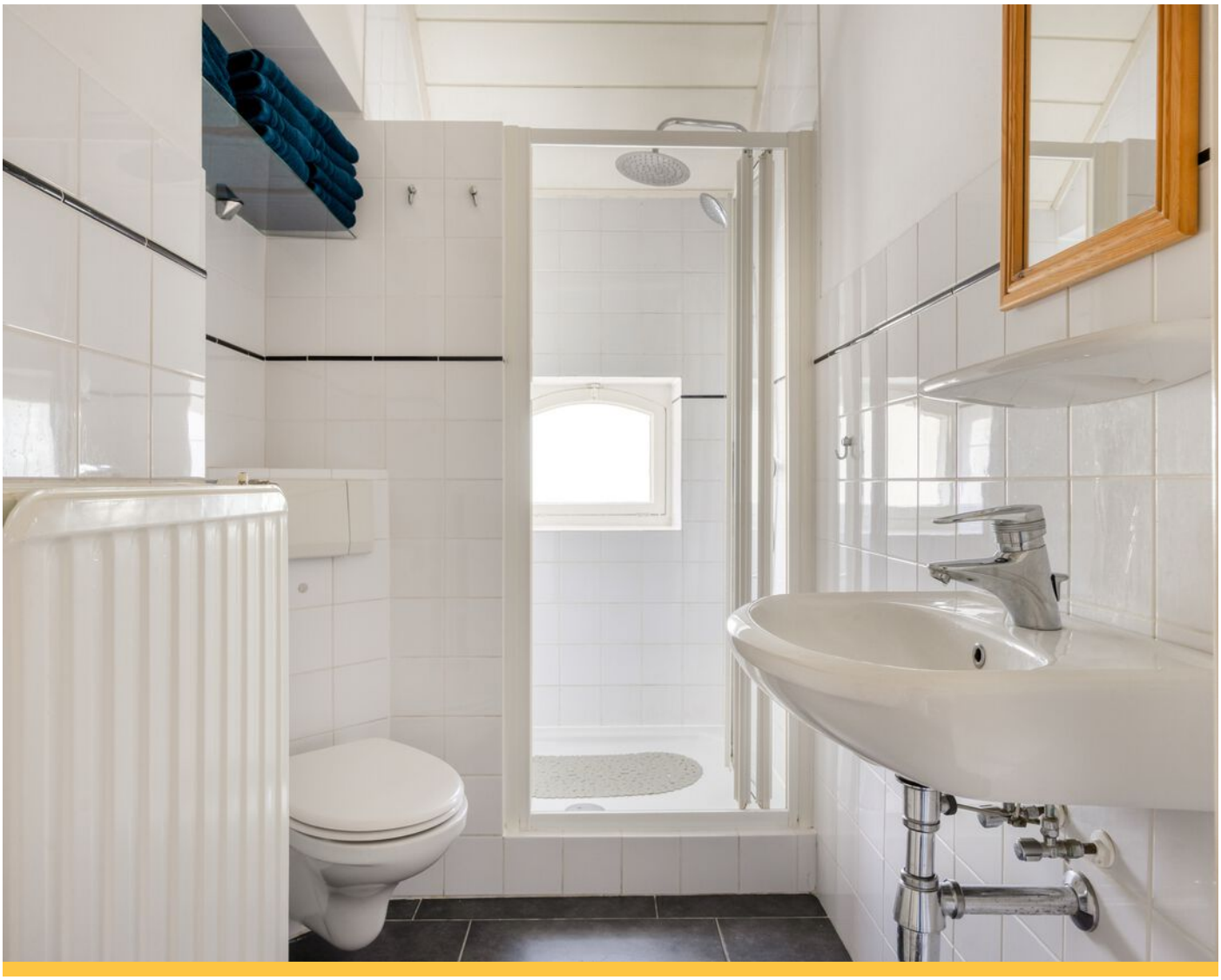
52

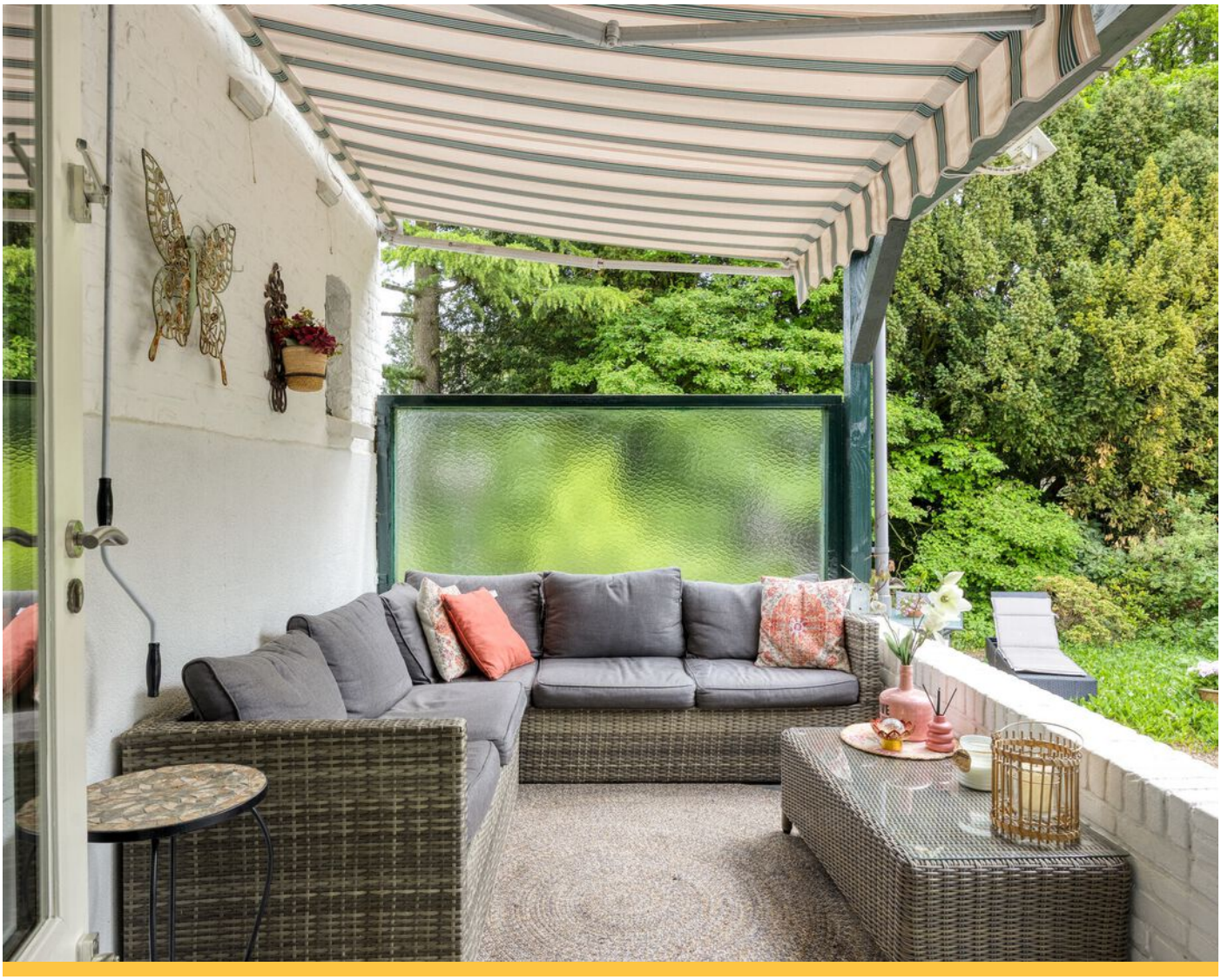
52



BOOKS
BOOKS

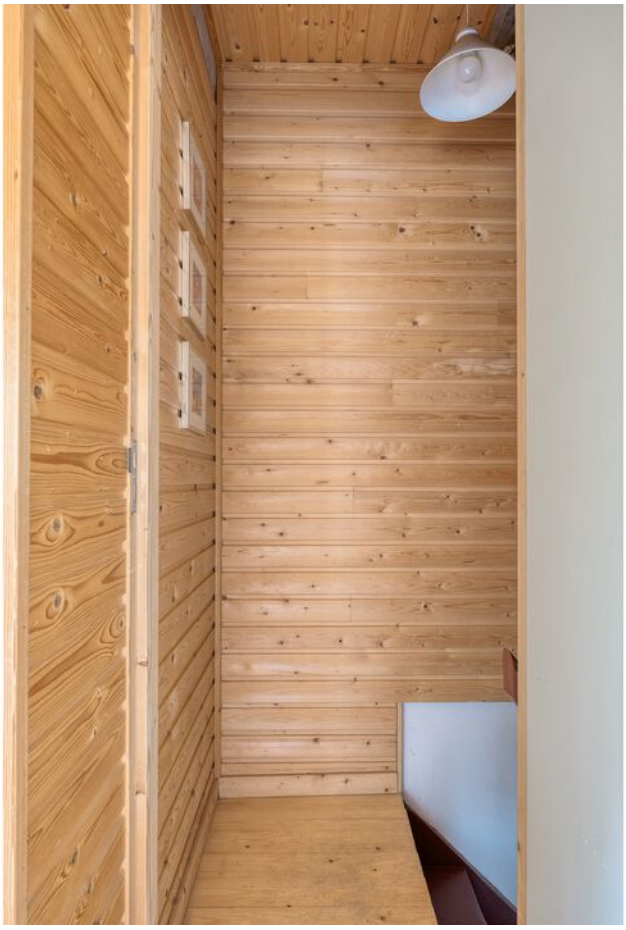




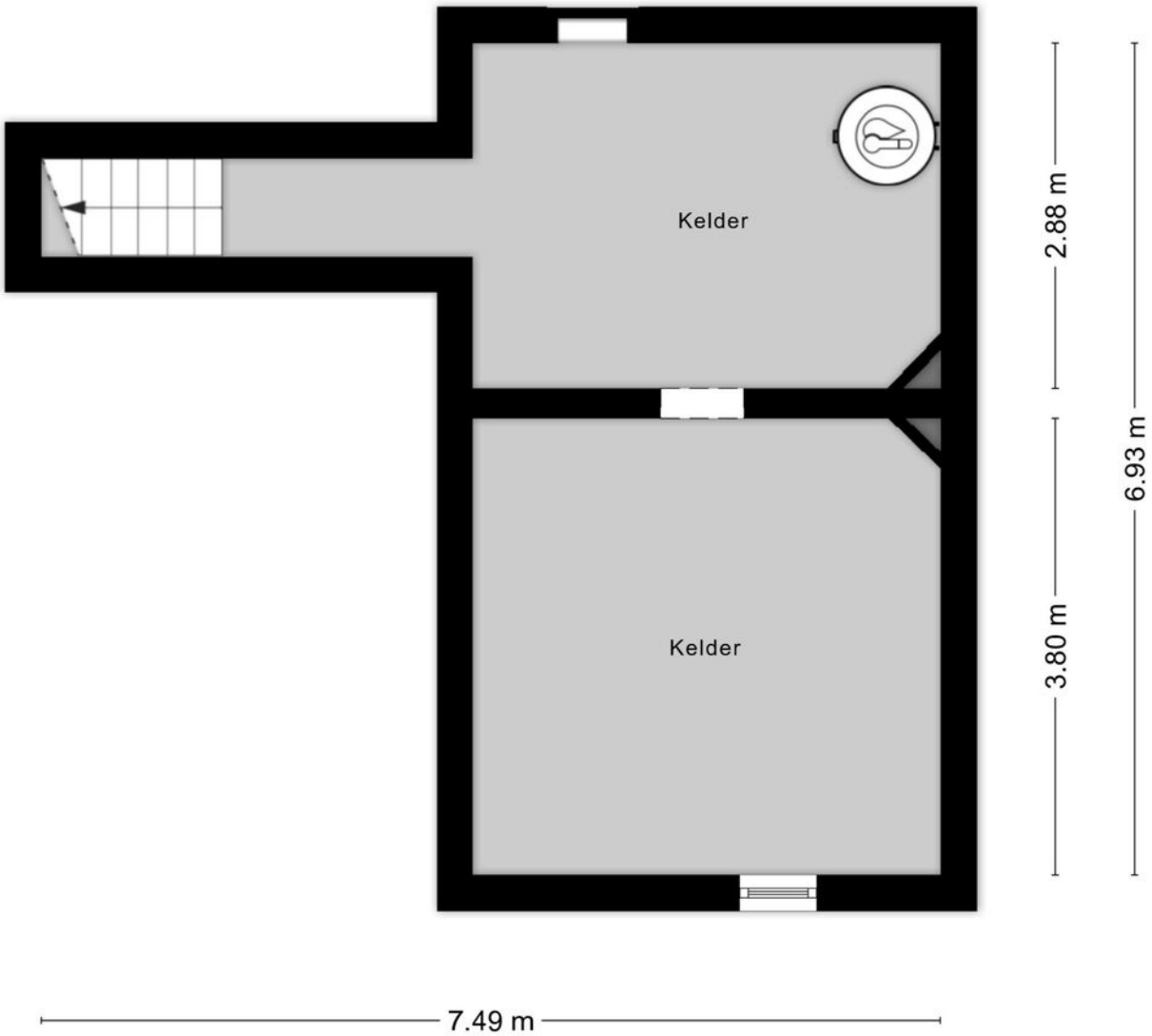


Haier

Haier



plattegrond

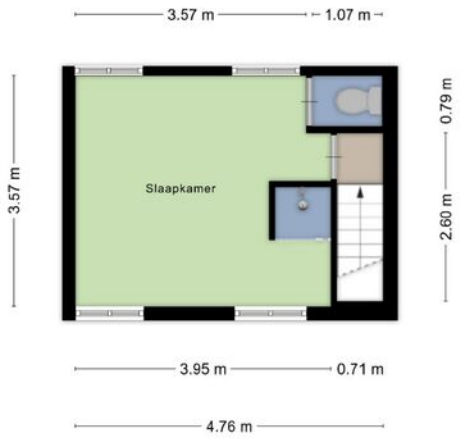


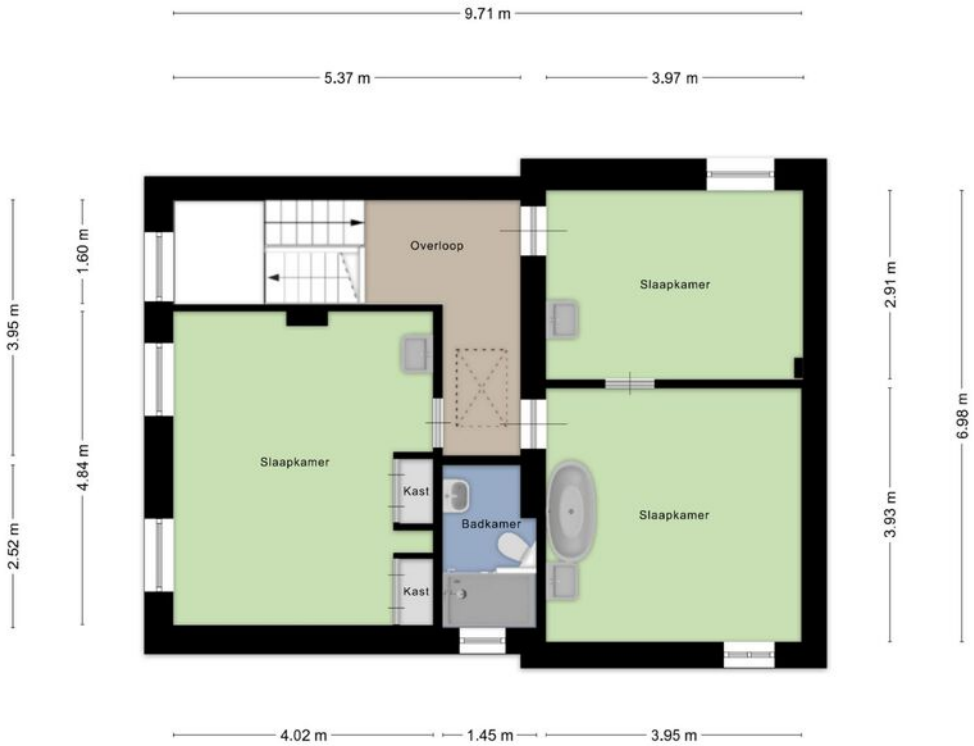
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond

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

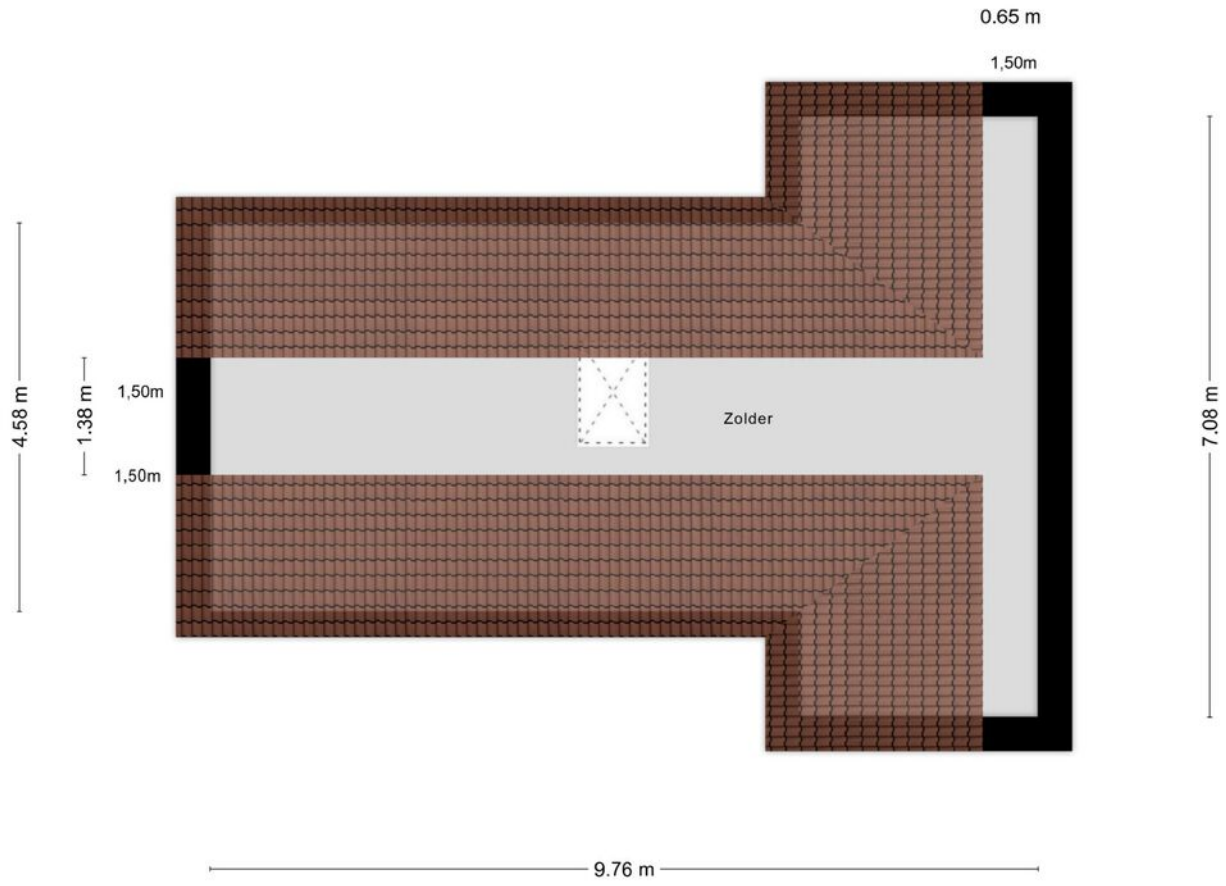
plattegrond





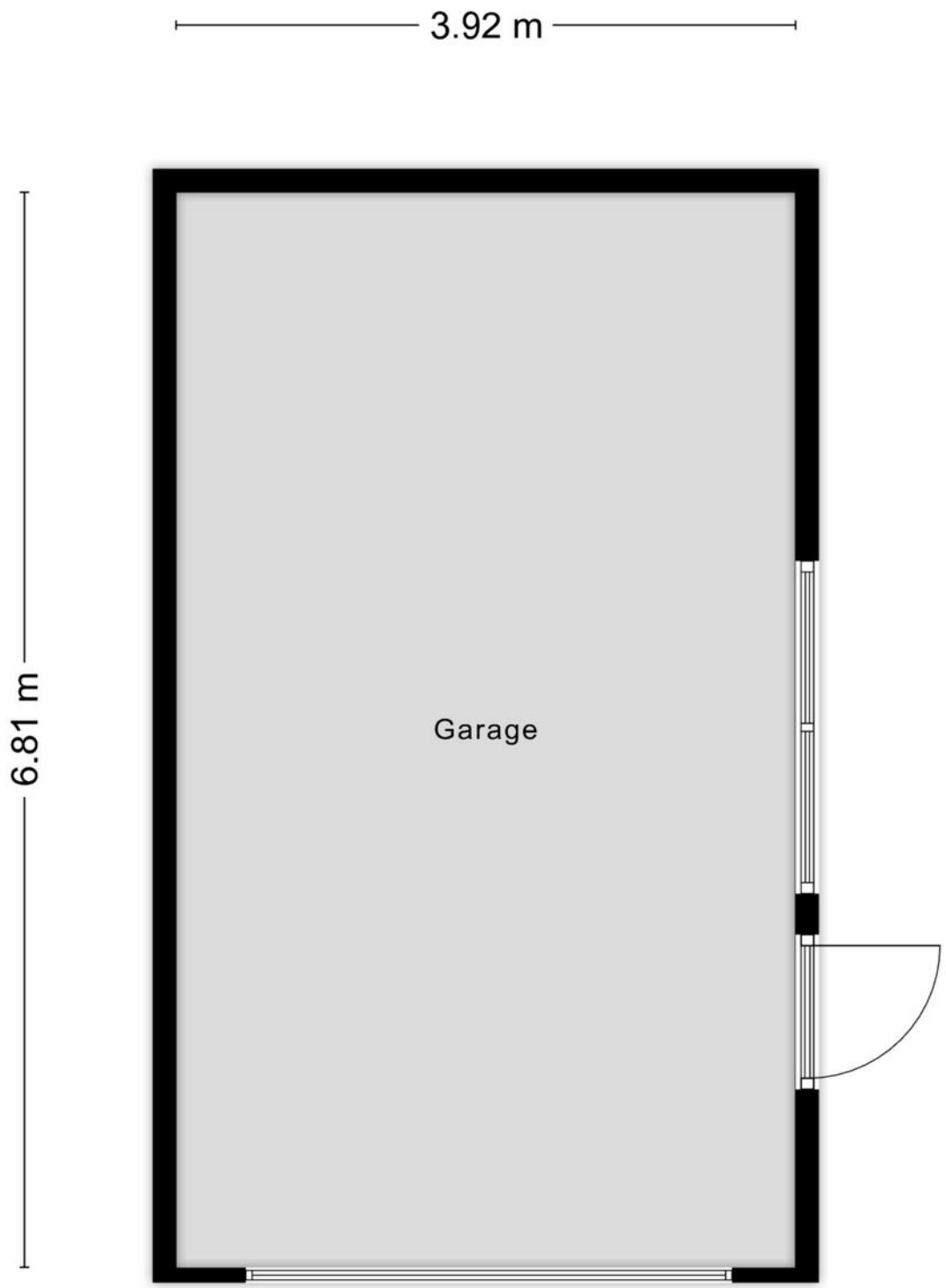
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond



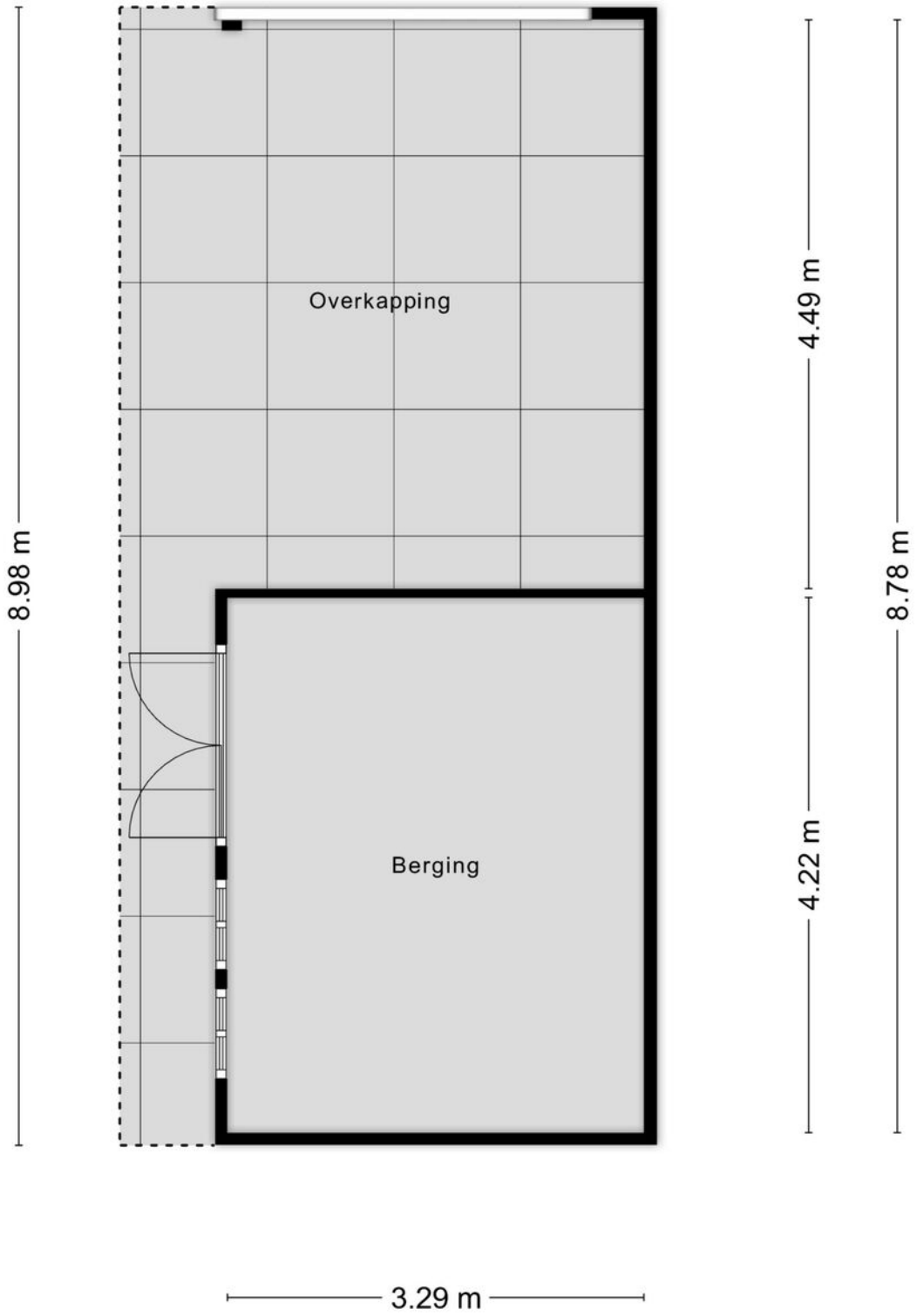
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond



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

plattegrond

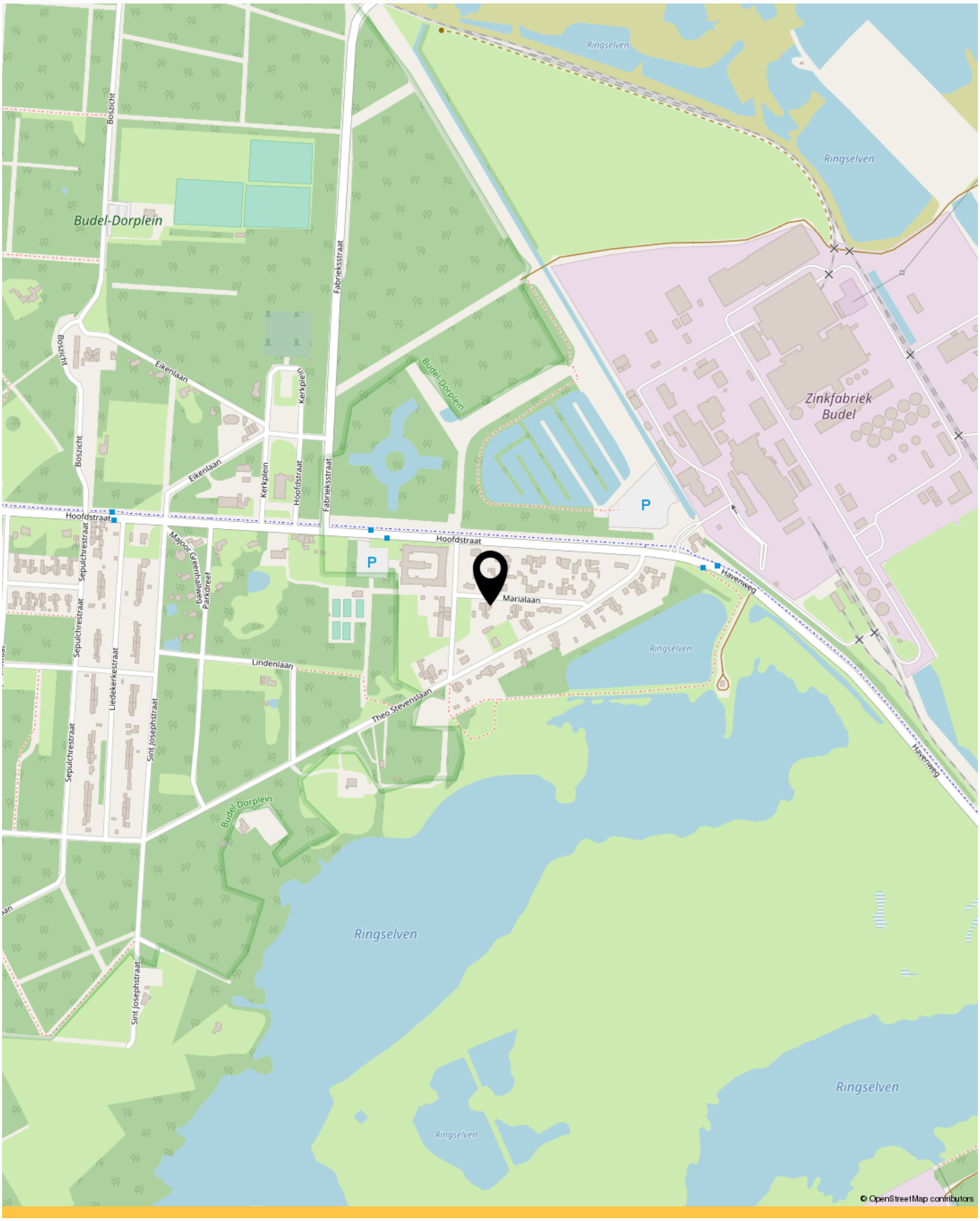


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadaster

Kadastrale kaart
Uw referentie: fvg
459
460
461
49
51
53
686
Marialaan
50
52
54
56
464
463
462
53
925
952
492
491
28
0 5 10 15 20 25m
Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
26 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Budel
Sectie G
Perceel 463
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



veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

aantekeningen

INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

Casa Nostra
Makelaardij

www.casanostra.nl

Marktstraat 1b, 6021 CG Budel
0495 - 49 57 10
info@casanostra.nl