

Te koop in Vessem

DONK 8

Riant nieuwbouw landhuis op toplocatie!



Roijmans Makelaardij

TEL. 0497380103

roijmans.nl

info@roijmans.nl



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.295.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2025
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Schilddak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	4.410 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	342,5 m ²
Inhoud	1.650 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	102,3 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22,1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	8 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Open ligging Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Staat	Dient nog te worden aangelegd.
Energieverbruik	
Energielabel	A
CV ketel	
CV ketel	Nefit Tredline II HRC30 CW5 II
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	4
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming
Parkeergelegenheid	Garage mogelijk
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Kenmerken

Woonoppervlakte

342.5 m²

Perceeloppervlakte

4.410m²

Inhoud

1.650 m³

Energie label

A



Omschrijving

Noteer de kijkdagen en loop zonder afspraak binnen:

Zaterdag 3 januari 2026: 14.00u – 16.00u

Donderdag 8 januari 2026: 14.00u – 16.00u

MAANDAG 12 januari 2026: 12.00u SLUITING BIEDINGEN

Gunning onder voorbehoud goedkeuring opdrachtgever!

Alle informatie en biedingsformulier is te vinden in de online brochure:

Donk8.nl

> Knop 'Documentatie': inloggen met je email in de dataroom waar alle stukken te vinden zijn.

> Knop 'Breng een bod uit': het biedingsformulier invullen.

TE KOOP

Riant nieuwbouw landhuis op toplocatie – volledige vrijheid, blijvende natuur

Droomt u van exclusief wonen in alle rust, omringd door natuur én naar eigen smaak af te werken? Dan is dit degelijk nieuwbouw landhuis een zeldzame kans.

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 4.410 m², geniet u hier van een volledig vrije ligging aan een natuurgebied. Privacy, rust en groen zijn hier geen belofte, maar een blijvend gegeven. Het landhuis telt 8 kamers en een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 342,5 m².

Het landhuis wordt aangeboden als nieuwbouw naar eigen wens af te werken, waardoor u de unieke mogelijkheid krijgt om uw droomwoning tot in het kleinste detail vorm te geven. Van indeling en materialen tot afwerking en stijl – alles kan worden afgestemd op uw persoonlijke woonwensen.

Highlights:

- Nieuwbouw landhuis met karakter en uitstraling
- Vrije, open ligging aan beschermd natuurgebied
- Perceel van 4.410 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen van 342,5 m²
- Volledig vloerverwarming per ruimte instelbaar
- Maximale privacy en rust
- Ideaal voor wie exclusief en toekomstgericht wil wonen

Dit is geen standaard woning, maar een levensproject op een uitzonderlijke locatie. Een plek waar luxe, natuur en vrijheid samenkomen.

Interesse? Loop gerust binnen tijdens de kijkdagen.



Omschrijving

LANDHUIS

Begane grond:

Hal met uitgebreide meterkast voorzien van 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en 3 krachtgroepen. In beton gestorte trapopgang naar de verdieping. Van de hal naar de woonkamer is er bij de deuropening 30 cm vrijgehouden van vloerverwarming voor het bevestigen van een stalen deur.

Woonkamer met schuifpui naar overdekt terras. Er zijn veel voorzieningen in woonkamer zoals gasaansluiting voor een gashaard, wandcontactdozen, utp aansluitingen en een doorvoer door de wand voor de bekabelingen tv, zodat de tv vrij opgehangen kan worden. Een intercom is voorbereid, intercom kan aan huis of bij de toekomstige poort. Er liggen namelijk wachtbuizen van de voordeur naar de toekomstige elektrische poort (voor elektra, intercom, lampjes etc.)

Royale uitgebouwde keuken met aansluitingen voor een kookeiland en een wandkeuken. Ter plaatse van het kookeiland zijn is wateraansluiting, afvoer en zijn aparte groepen elektra voor de vaatwasser, kookplaat en quooker aanwezig. In de achterwand zitten ook wateraansluitingen, afvoer en 4 stroompunten voor 2 combi-ovens, koelkast en vriezer.

In de keuken zijn voorbereidingen voor speakercamera's en in de wand zit utp-en stroomaansluiting voor het de geplande Google board (Gboard). In de uitbouw zijn een wifi-punt, lichtpunt, spots, stroompunten in de pilaren en aansluitingen voor wandlampen. Vanuit de uitbouw is er geweldig uitzicht op de achtertuin en het achtergelegen natuurgebied.

Speelkamer voorzien van stroom-, internet- en tv-aansluitingen.

Royaal achterportaal met garderoberuimte, stroom en lichtpunten aanwezig. Van de keuken naar het achterportaal is er bij de deuropening 30 cm vrijgehouden van vloerverwarming in de vloer voor het bevestigen van een stalen deur.

Toiletruimte met chique hangcloset en in stijl betegelde achterwand. Aansluitingen voor fontein aanwezig. Lichtpunt op sensor aanwezig.

Wasruimte met waskoker in de nis. In de achterwand zijn aansluitingen voor was- en droogmachine aanwezig. Links naast de wasmachine aansluitingen zijn aansluitingen afvoer en warm + koud water voor een keukenmeubel. Boven het geplande keukenmeubel is er ruimte voor het plaatsen van een warmwater boiler, hiertoe zijn stroom- en wateraansluitingen voorzien.



Omschrijving

In de linkerwand bevinden zich wachtbuizen die bedoeld zijn voor de transportleidingen van de warmtepomp, deze wachtbuizen komen uit linksvoor in de hoek van het bijgebouw.

De multifunctionele ruimte is te gebruiken als slaapkamer begane grond, B&B of kantoor-/praktijkruimte aan huis. In het midden zijn een afvoer en wateraansluitingen aanwezig voor een ligbad, tegen de wand van de wasruimte zijn aansluitingen voor een douche en in de wand van de buitengevel zijn aansluitingen voor het plaatsen van een keukenmeubel.

Eerste verdieping:

In beton gestorte trap naar verdieping, in de wand zijn aansluitingen voor trapverlichting. Op de verdieping bevinden zich de overloop, een apart toilet, een kast met waskoker en wifi-punt, 5 royale slaapkamers en 2 badkamers.

In de overloop zijn aansluitingen voor wandverlichting voorzien. Riante ouderslaapkamer met walk in garderobekamer. In de twee slaapkamers aan de rechterzijde zijn eiken balken aanwezig. Alle slaapkamers zijn afzonderlijk instelbaar qua temperatuur en zijn rijk uitgerust met utp- en stroomaansluitingen. In de middelste slaapkamer voorzijde zijn extra aansluitingen om er eventueel kantoor van te maken. De middelste slaapkamer achterzijde beschikt over een openslaande deur naar dakterras boven de uitbouw van de keuken waar de vloer in beton is uitgevoerd.

In de 2 badkamers zijn instelknoppen voor temperatuur en afzuiging aanwezig, beide badkamers zijn voorzien van aansluitingen voor designradiator, dubbele aansluiting voor warm en koud water voor de badkamermeubels. Voorts zijn er stroompunten bij de geplande badkamermeubels en bij de spiegels (2 stroompunten in de grote badkamer en 1 stroompunt in de andere badkamer). De badkamers zijn betegeld waar nodig en beiden hebben een inloopdouche. In de grote badkamer zijn tevens een hangend toilet en bad- en douchegarnituur aanwezig, er is een ook radio- en tv-aansluitingen in de wand naast het geplande ligbad.

Tweede verdieping:

Riante tweede verdieping uitgevoerd met een betonvloer. In de geplande fitnessruimte zijn utp- en stroomaansluitingen aanwezig. In de zolderruimte zijn de Nefit combi ketel Nefit Tredline II HRC30 CW5 II van 2024 en de Duco mechanische afzuiging opgesteld.



Omschrijving

Bijgebouw:

Het bijgebouw is gerealiseerd in 2021 en is ideaal geschikt als tijdelijke woonruimte, mantelzorgwoning, B&B of kantoor-/praktijkruimte aan huis. Er is buitenverlichting en in de linker- en achtergevel zitten buiten stroompunten. De vloer betreft een monolithisch afgewerkte betonvloer met vloerverwarming.

Indeling:

Bergruimte voorzien van elektrisch bedienbare garagedeur van 3x3 meter met afstandsbediening, elektra verdeelkast met krachtstroom en netstroom 12 groepen en 3 aardlekschakelaars. Toegang naar vliering.

Woonkamer met open keuken voorzien van inbouwkeuken in hoekopstelling uitgevoerd met granieten blad, 6-pits gaskookplaat, oven en vaatwasser. Badkamer bestaand uit een omkleedruimte en een volledig betegelde inloopdouche met hand- en regendouche. Apart toilet met hangcloset. Onder de trap zijn er aansluitingen wasapparatuur en er zit een loze buis in de achtergevel naar de watergrondbron zodat een pomp vorstvrij binnen geplaatst kan worden.

Trap naar overloop met dakvenster en opstelling Duco mechanische afzuiging van de douche. Twee slaapkamers beiden met dakvenster.

Buitenzijde:

Bij de achterdeur, bij de grote overkapping, aan de zijkant en aan de voorkant van het huis zijn er loze leidingen naar de meterkast voor camera's

Er liggen wachtbuizen van de voordeur naar de toekomstige elektrische poort (voor elektra, intercom, lampjes etc.)

De buitenzijde van de rechtstand van het huis is aangevuld met speciaal straatzand voor het aanleggen van een grindkoffer rond het huis. Het aanleggen van een grindkoffer is aan te bevelen voor behoud van de stucwerk rand.



Omschrijving

Algemeen planologisch:

Ingevolge artikel 24.2.1.a. van het bestemmingsplan mag in een woning en bijbehorende bouwwerken ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 150 m².
 - De bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden.
- Et cetera.

Algemeen technisch:

- Elke ruimte voorzien van vloerverwarming individueel instelbaar.
- Veel wandcontactdozen en alle leefruimtes voorzien van utp aansluitingen.
- Mechanische afzuiging in de 2 toiletten, 2 badkamers, wasruimte en multifunctionele ruimte.
- Wifi punten in uitbouw keuken en technische kast op verdieping
- Abonnement propaangas tank kan worden overgenomen
- De gevelbekleding is thermisch gemodificeerd
- Het bouwproces is volledig gefotografeerd

Voordelen van wonen in Vessem:

- Rustige, groene en landelijke woonomgeving
- Sterk dorpsgevoel
- Geschikt voor gezinnen en mensen die van natuur houden
- Dicht bij grotere steden zoals Eindhoven

Tenslotte:

De gegevens die u hierbij ontvangt zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Genoemde maten zijn indicatief. Koper dient na aankoop een waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren, groot 10% van de koopsom.

Interesse?

Loop gerust binnen tijdens de kijkdagen en bekijk dit prachtig landhuis!









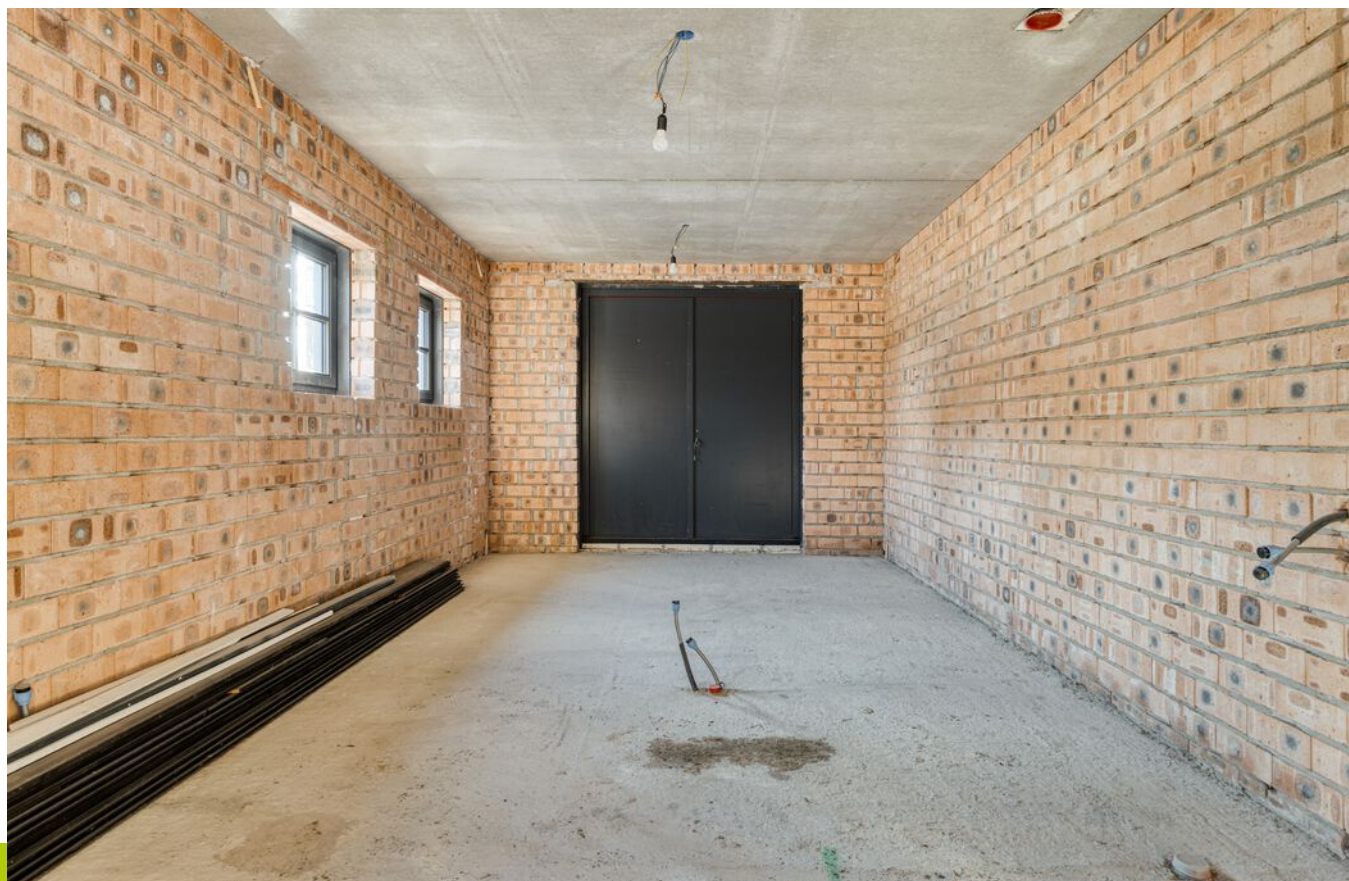
















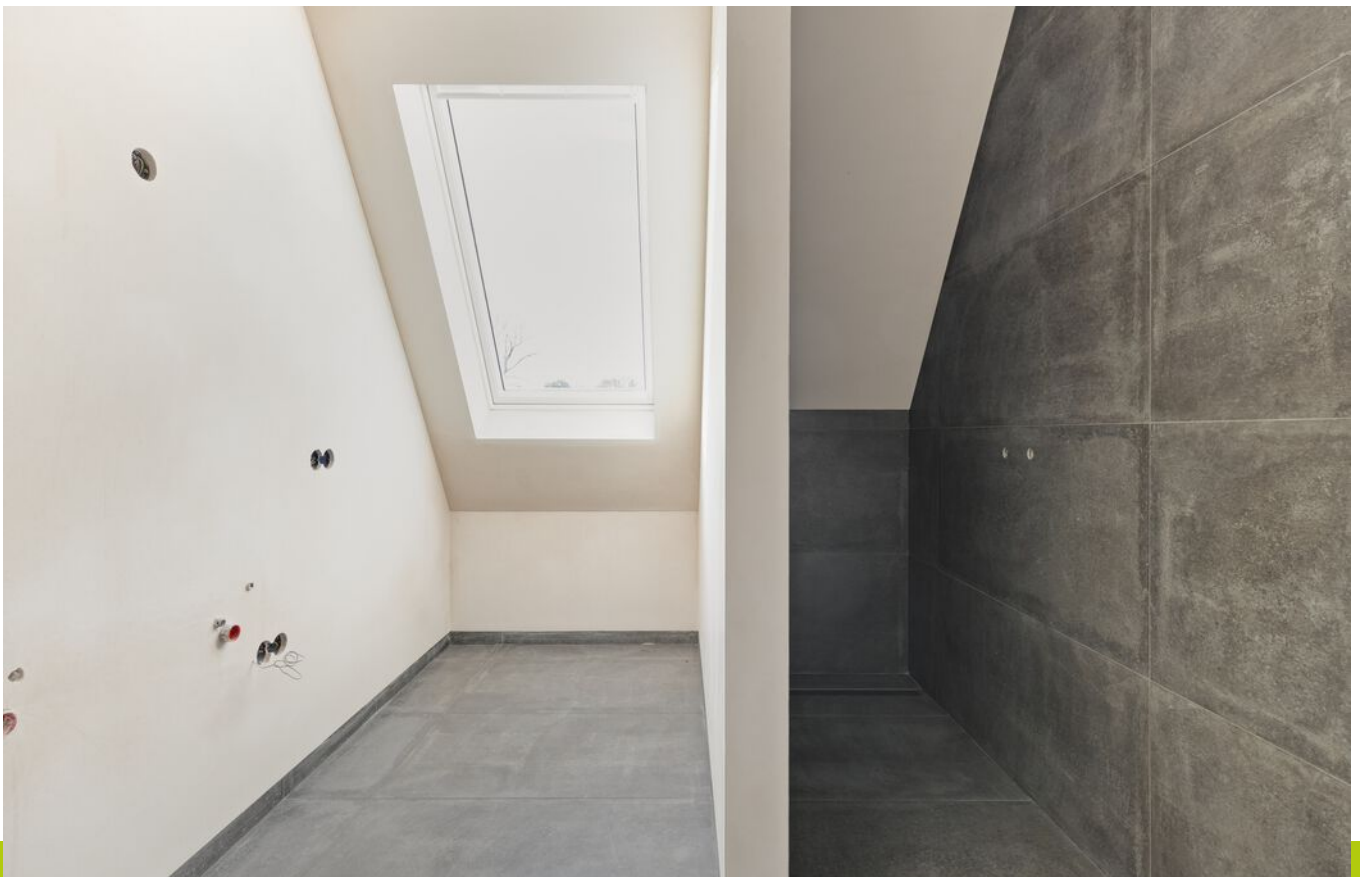




















Begane grond



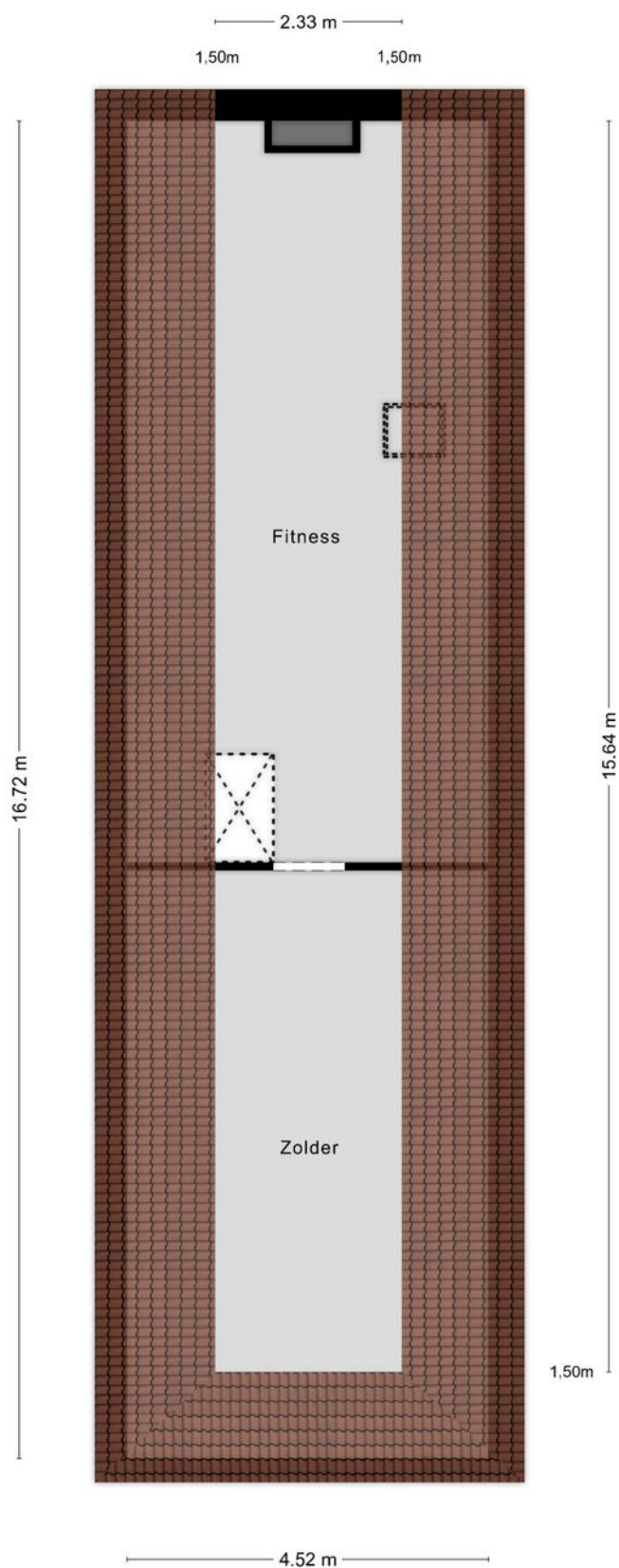
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



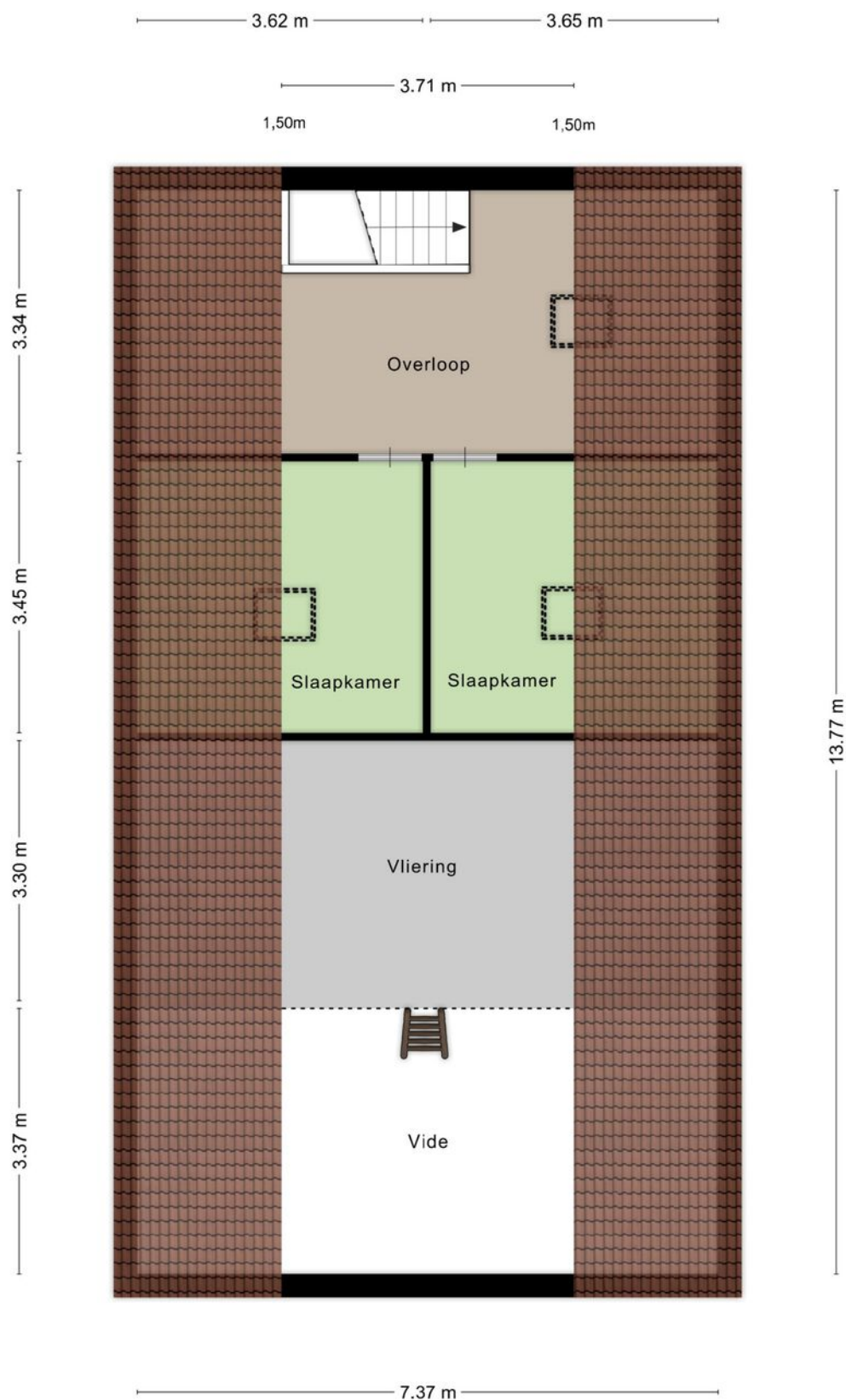
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw begane grond



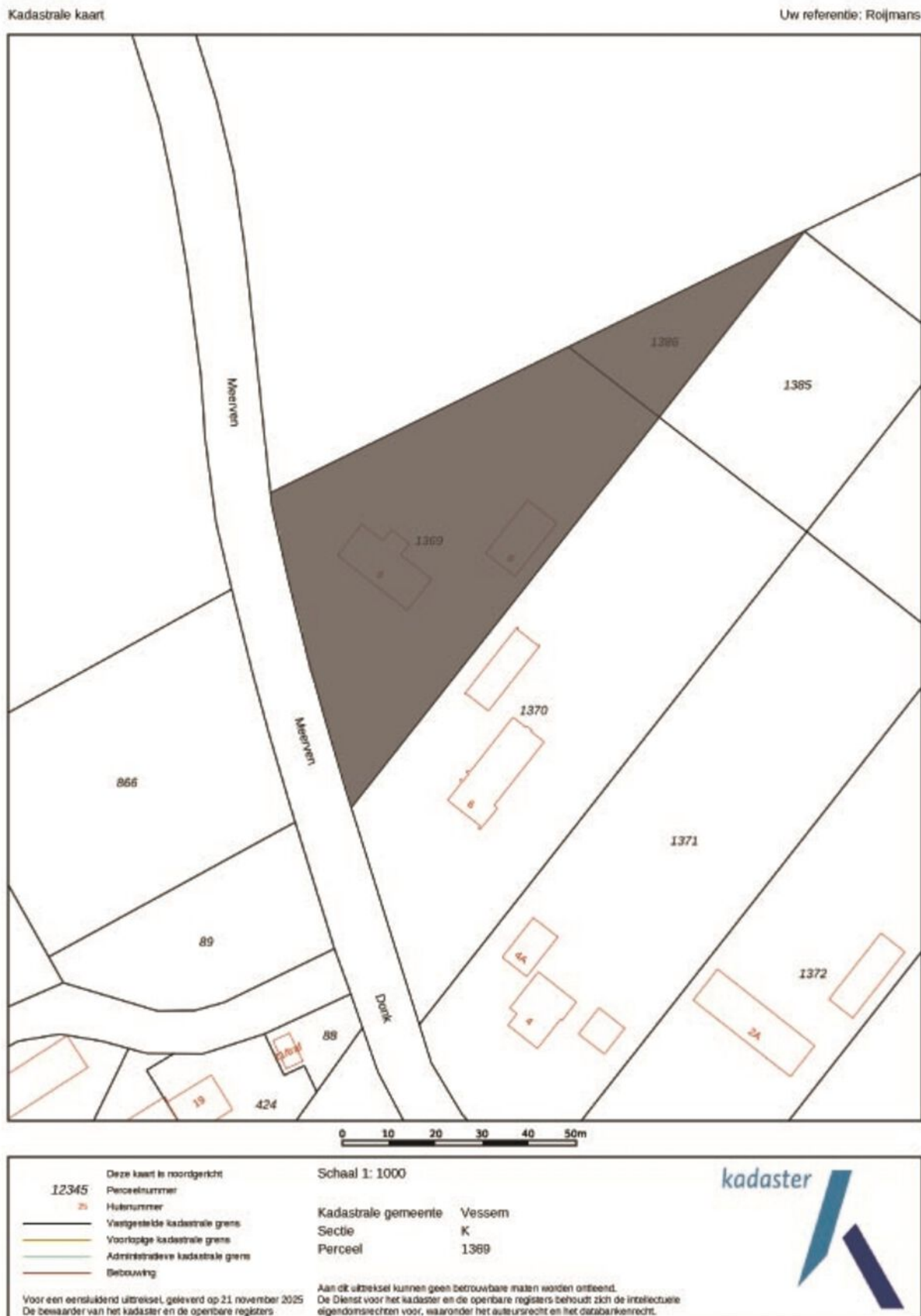
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw verdieping

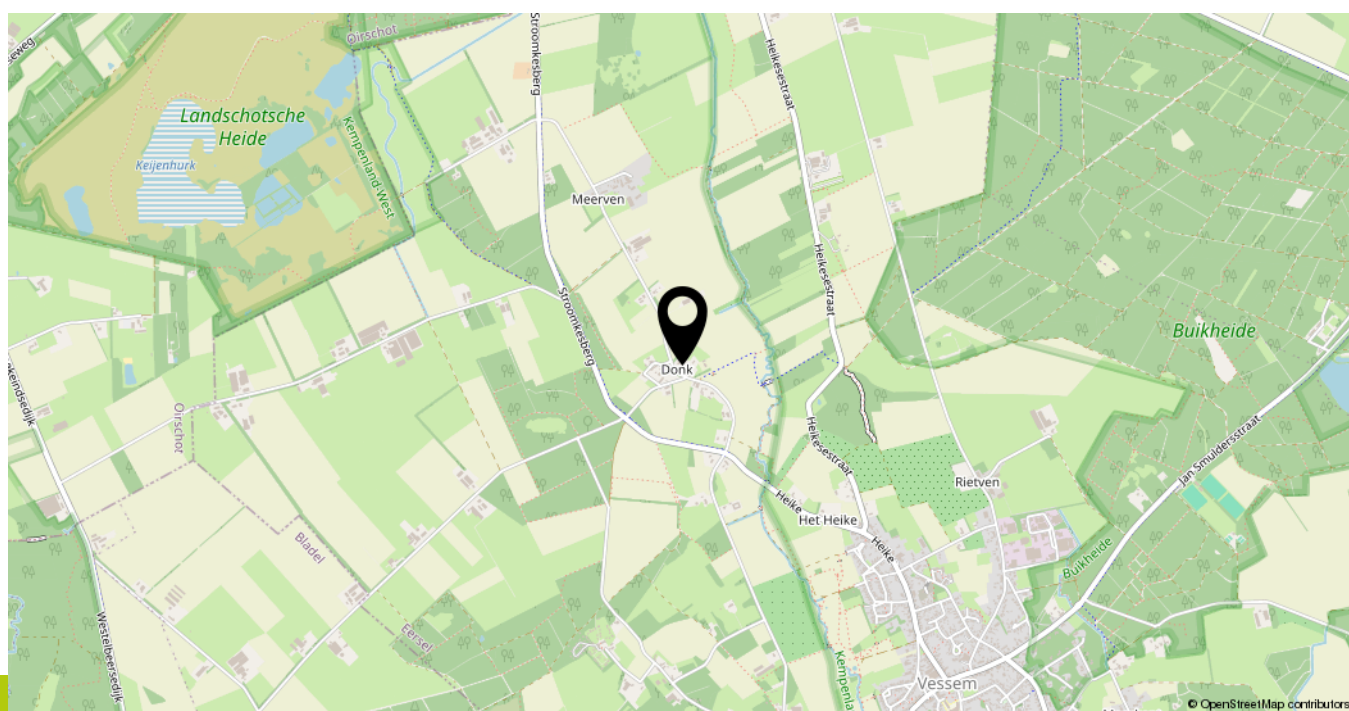
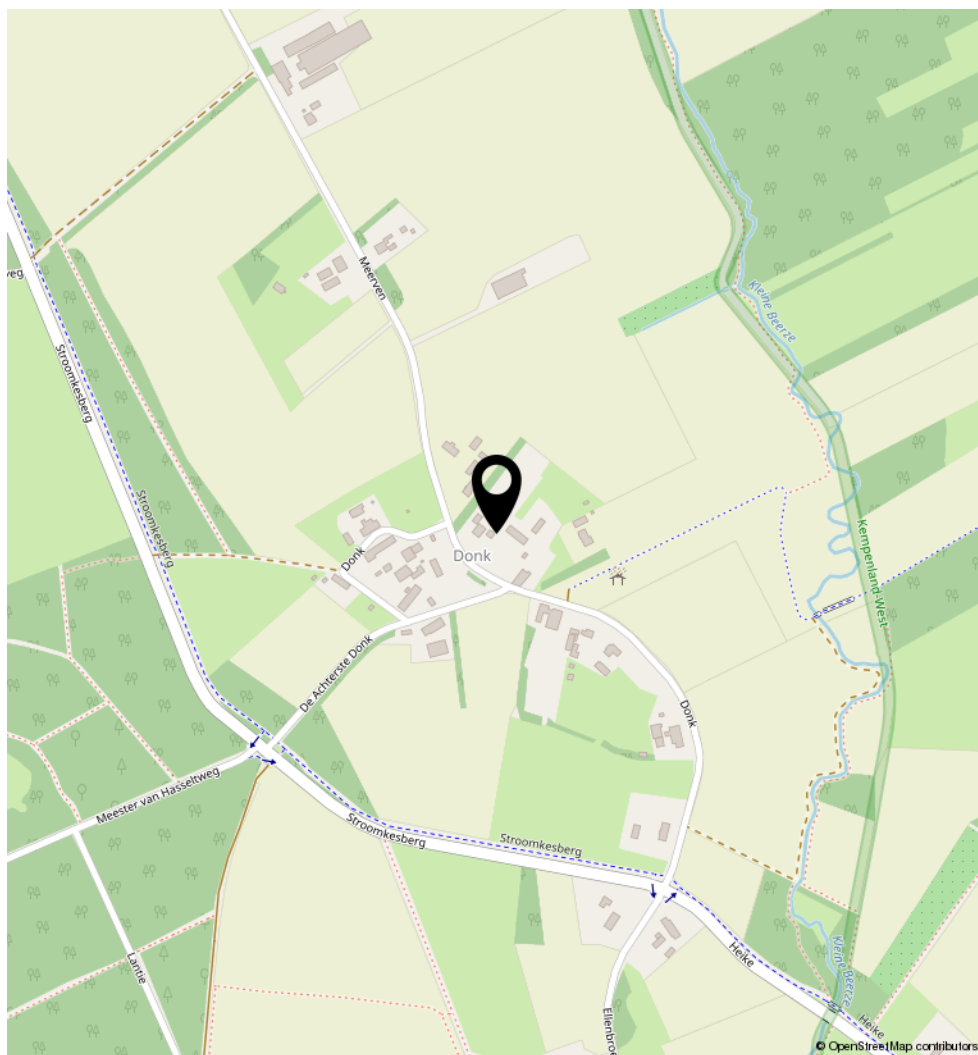


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Voor alle informatie en biedingen:
donk8.nl

Of neem direct contact op met ons kantoor!



Roijmans Makelaardij

Horizon 6
5531 BG Bladel

TEL. 0497380103
roijmans.nl
info@roijmans.nl

