



Polderweg 1

Oudheusden

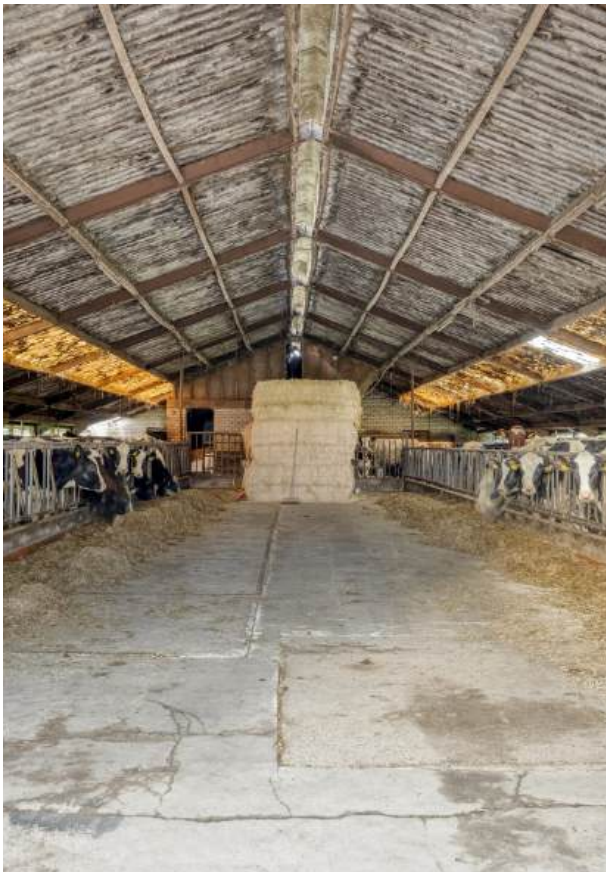




Oudheusden

Polderweg 1

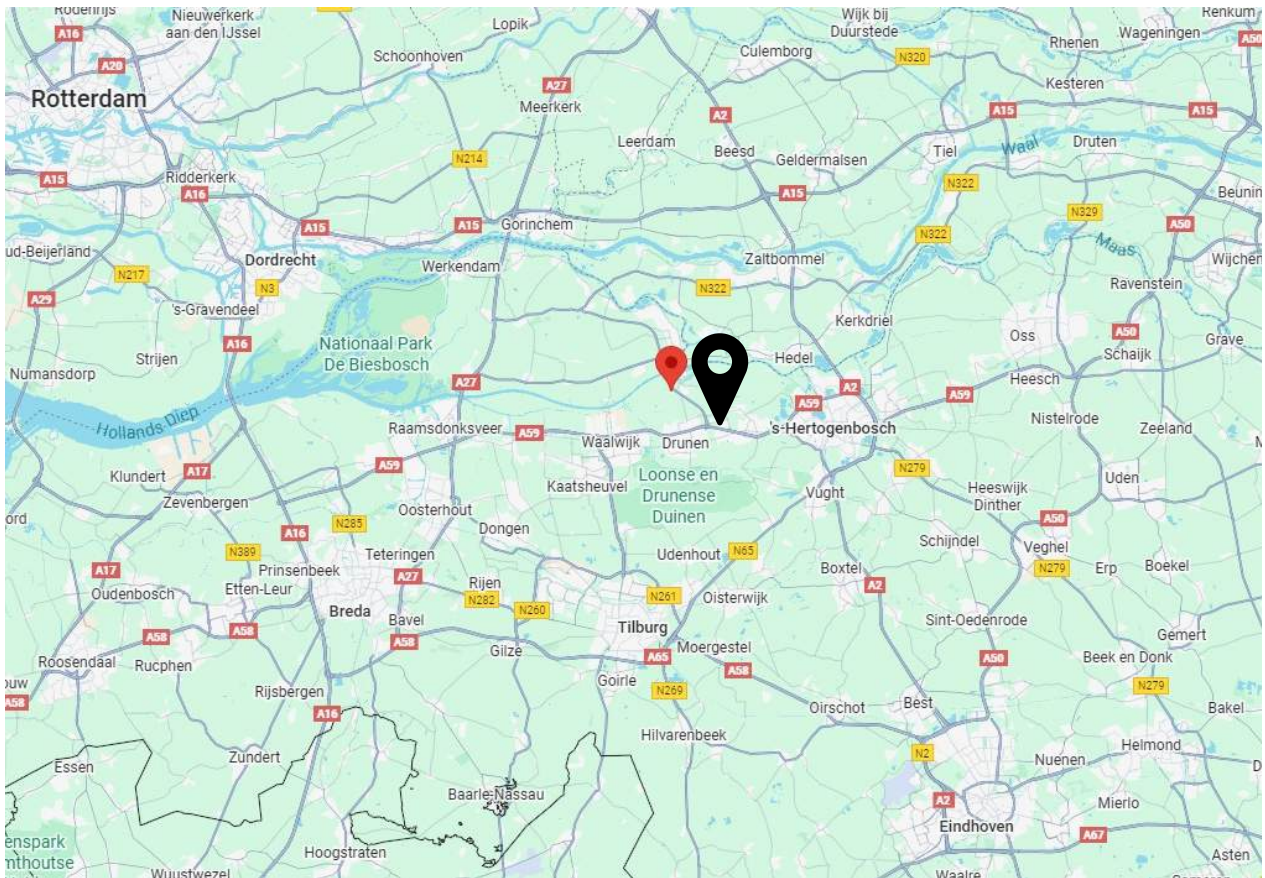
- Vrijstaande woning met garage en stallen op een perceel van 14.486 m²
- Ruime woning met tuin, ligboxenstal, potstal, werktuigenberging en meststalo
- Aanpandige garage met vliering
- Royaal perceel en indien gewenst meer oppervlakte aan te kopen (tot een totaaloppervlak van ca. 02.03.32 ha.)
- Gelegen in een groene agrarische omgeving
- Vergunningen aanwezig voor melk- en kalfkoeien en jongvee



Kenmerken

Unieke kans in Oudheusden

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Vrijstaande woning Buiten de bebouwde kom 1967 en aanbouw garage 1980 5 (waarvan 4 slaapkamers)
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Inhoud woning	14.486 m ² 119 m ² 685 m ³
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype	Spouwmuur Hardhout en staal Voornamelijk enkelglas, dubbelglas bij 3 ramen (keuken, kamer) Op woonhuis en garage dakpannen Op de ligboxenstal, potstal en werktuigenberging abc-golfplaten
• Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren • Fundering	Beton Beton Op poeren
• Verwarming & warm water • Isolatie • Ventilatie • Energielabel	CV ketel (2012) Spouwmuren Natuurlijke ventilatie D
• Bijgebouwen • Nuts-voorzieningen • Bestemming	Aanpandige garage (1980), ligboxenstal (1973), potstal (1969), werktuigenberging, mestlo (1988) Elektra - Aardgas (gehuurde tank) - Water - Riolering - Propaantank Agrarisch / Dubbelbestemming Waarde Archeologie 4 Functieaanduiding: specifieke vorm agrarisch-veehouderij
• Bijzonderheden	Gelegen aan/nabij Zonnepark Oudheusden



Situering

Het object aan de Polderweg 1 is rustig gelegen aan de rand van Oudheusden. Oudheusden is een gemoedelijk en rustig gelegen dorp binnen de gemeente Heusden, op korte afstand van het historische vestingstadje Heusden. Het dorp biedt een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen in de directe nabijheid, zoals basisscholen, sportfaciliteiten, winkels en horecagelegenheden.

De ligging is strategisch en zeer geschikt voor woon-werkverkeer. Via de nabijgelegen N267 zijn grotere steden uitstekend bereikbaar:

- 's-Hertogenbosch: ca. 15 autominuten
- Waalwijk: ca. 10 autominuten
- Tilburg: ca. 25 autominuten
- Breda: ca. 30 autominuten

Oudheusden wordt omringd door groene landschappen en ligt nabij rivier de Maas, waardoor er volop mogelijkheden zijn om te wandelen, te fietsen en te genieten van de natuur. Hiermee combineert het dorp een rustige, landelijke woonbeleving met de voorzieningen en bereikbaarheid van de regio.

Kortom: een aantrekkelijke woonomgeving voor wie rust zoekt, maar toch alle dagelijkse voorzieningen en stadse faciliteiten binnen handbereik wil hebben.

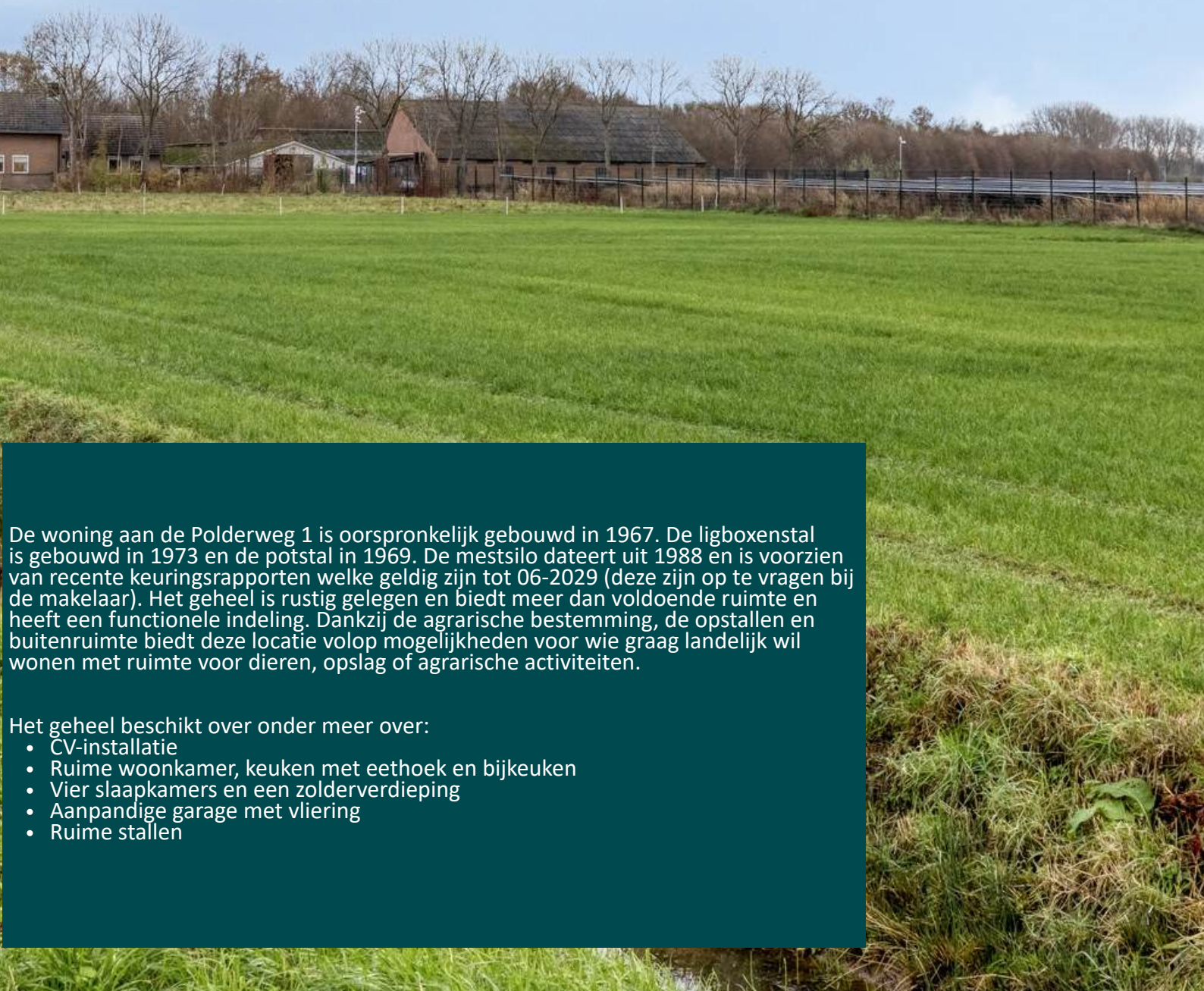


Gemeente Heusden



Heusden

Wonen en werken combineren in een groene omgeving



De woning aan de Polderweg 1 is oorspronkelijk gebouwd in 1967. De ligboxenstal is gebouwd in 1973 en de potstal in 1969. De meststalo dateert uit 1988 en is voorzien van recente keuringsrapporten welke geldig zijn tot 06-2029 (deze zijn op te vragen bij de makelaar). Het geheel is rustig gelegen en biedt meer dan voldoende ruimte en heeft een functionele indeling. Dankzij de agrarische bestemming, de opstallen en buitenruimte biedt deze locatie volop mogelijkheden voor wie graag landelijk wil wonen met ruimte voor dieren, opslag of agrarische activiteiten.

Het geheel beschikt over onder meer over:

- CV-installatie
- Ruime woonkamer, keuken met eethoek en bijkeuken
- Vier slaapkamers en een zolderverdieping
- Aanpandige garage met vliering
- Ruime stallen





Begane grond

Het woonhuis

Bij binnenkomst betreedt u een hal, die toegang biedt tot de keuken en de meterkast. Ook de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich hier.

De hal beschikt over een praktische garderoberuimte en is afgewerkt met houten schroten op wanden en plafond. De vloer is voorzien van vloerbedekking, wat de ruimte een warme sfeer geeft. Daarnaast vindt u hier een kelderkast, ideaal voor extra opslag.



De keuken is ruim van opzet en biedt voldoende plaats voor een eettafel, zodat u tijdens het koken gezellig kunt samenzijn met gezin, familie of vrienden. De rechte keukenopstelling is uitgerust met een keramische kookplaat, afzuigkap, oven en magnetron.

Het geheel is afgewerkt met vloerbedekking, deels betegelde en deels gestucte wanden en een plafond met houten schroten. Dankzij de royale raampartijen valt er veel daglicht binnen en geniet u vanuit de keuken van een prachtig uitzicht over de omgeving. De aanwezige kelder is vanuit de keuken bereikbaar.





De woonkamer is te bereiken vanuit de keuken.

De raampartijen geven een fijn zicht op buiten en de ruimte heeft een warme look door de mooie houten vloer. De wanden zijn afgewerkt met behang en het plafond met stucwerk. Een fijne plek om even te ontspannen en te genieten van het uitzicht.





De bijkeuken biedt toegang tot de achter entree, is praktisch ingedeeld en voorzien van aansluitingen voor de was apparatuur. Verder is de bijkeuken afgewerkt met vloerbedekking, gestucte wanden en een plafond met houten schroten.

Het toilet is gesitueerd in de bijkeuken. Deze ruimte is ingericht met een staand closet en afgewerkt met een tegelvloer, deels betegelde wanden en deels gestucte wanden, en een plafond met stucwerk.

Er bevindt zich een ruime vaste kast en er is voldoende plek voor het plaatsen van een koel- en vriescombinatie.

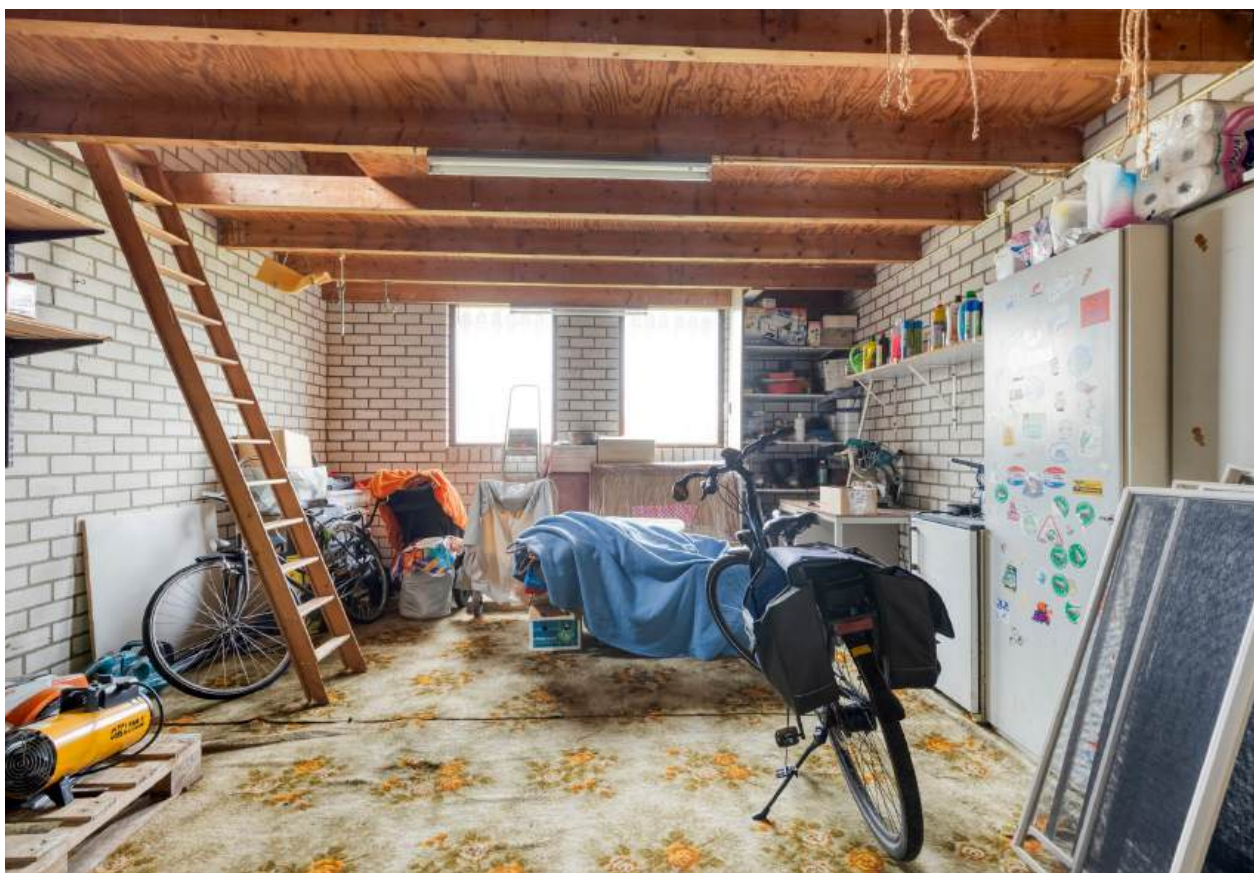
In de achter entree bevinden zich ook aansluitingen voor was apparatuur. De c.v. ketel is hier tevens gesitueerd.





De stenen, aanpandige garage is zowel van binnenuit als via buiten toegankelijk en vormt een waardevolle aanvulling op het woonhuis. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en overige voertuigen. Extra opbergcapaciteit vindt u op de praktische vliering boven de garage.

De garage is opgebouwd met spouwmuren en heeft een betonnen vloer die is afgewerkt met vloerbedekking. De houten kozijnen zijn voorzien van enkel glas en de garagedeur is handmatig te bedienen. Een complete en functionele ruimte met talloze gebruiksmogelijkheden.





Eerste verdieping

Vier ruime slaapkamers

Via de entree bereikt u de eerste verdieping. Deze woonlaag is uitgevoerd met een betonnen vloer en beschikt over een overloop die is afgewerkt met vloerbedekking. Zowel de wanden als het plafond zijn voorzien van houten schroten. Vanuit de overloop heeft u toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Er is middels een vlizotrap tevens toegang tot de bovengelige bergzolder.

De badkamer is praktisch ingericht met een wastafel, douche en staand toilet. Dankzij het aanwezige raam kan de ruimte eenvoudig worden geventileerd. De vloer en wanden zijn volledig betegeld en het plafond is, net als op de overloop, afgewerkt met houten schroten. Een functionele badkamer die voorziet in alle basisbehoeften.



Alle slaapkamers op deze verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking en gestucte wanden. Twee van de drie slaapkamers hebben een hardboard plafond en één slaapkamer is uitgerust met houten schroten als plafondafwerking.

Drie slaapkamers beschikken over vaste kastruimte. De ruimtes worden verwarmd middels radiatoren.











Stallen

Achter het woonhuis bevindt zich de voormalige potstal/schuur, waarin een carport en een tanklokaal zijn gesitueerd. Direct naast deze stal ligt een tweede stal, met daartussen de voormalige melkstal. In het verlengde hiervan is de ligboxenstal gesitueerd. Het geheel heeft een stalen spanten constructie en de daken zijn gedekt met (asbesthoudende) golfplaten. Een ondergrondse mestput is onder het geheel aanwezig. Er is tevens een gedeelte voorzien van roosters. De totale oppervlakte van deze opstallen bedraagt circa 1.106 m².

De ligboxenstal is nog in gebruik als koeienstal, waarbij de dieren royaal de ruimte hebben en aan beide zijden van de schuur brede loop- en ligplaatsen aanwezig zijn. Aan beide zijden bevinden zich 35 ligboxen, in het midden nog eens 7 en daarnaast een brede voergang met voergoot. Het geheel is functioneel opgezet en geschikt voor agrarisch gebruik.









Werktuigenberging

Deze vrijstaande schuur (circa 350 m²) heeft een lengte van ca. 25 meter en een breedte van ca. 14 meter. Het gebouw is gebouwd omstreeks 1972. Het dak is gedekt met gesatineerde (asbesthoudende) golfplaten. De loods is momenteel in gebruik als werktuigenberging en voor hooiopslag en is tevens voorzien van een gedeelte voor het houden van kalveren. Roosters zijn aanwezig, evenals een ondergrondse mestput.







Tuin & erf en omgeving

Via een lange oprijlaan is er toegang tot het eigen perceel, daarnaast is het fijn dat het terrein ook via de naastgelegen oprit bereikbaar is, zodat u direct bij de stallen uitkomt. Zo kunt u gericht met uw voertuigen naar plaats van bestemming op het perceel. Er is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere voertuigen. Het perceel is vrij gelegen en voorzien van een tuin rondom. Het is een open en vrije ligging, maar toch heeft u alle privacy. Het geheel biedt volop ruimte en mogelijkheden voor de veehouderij.

Stikstofpositie

Het bedrijf beschikt over een historische Hinderwetvergunning uit 1974, die de basis vormt voor de bestaande stikstofrechten. In 2024 is daarnaast een melding Activiteitenbesluit goedgekeurd, waarin een emissiearme aanpassing van de jongveestal is opgenomen.

Door recente jurisprudentie is voor intern salderen – het herinrichten van de bestaande stikstofruimte binnen het bedrijf – een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist. De Hinderwetvergunning vormt daarbij de referentiesituatie, waardoor er een solide basis aanwezig is onder de huidige bedrijfsvoering binnen de geldende regelgeving.

Volgens de Hinderwetvergunning zijn 78 melk en kalfkoeien ouder dan 2 jaar (Rav code A1.100) en 42 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav code A3.100) toegestaan.

Alle relevante documenten rondom de vergunning zijn op te vragen bij de makelaar.





Bijzonderheden

Zonnepark en erfdienstbaarheden

Achter het woonhuis en schuren bevindt zich zonneveld Hooibroeken. Meer informatie over dit zonneveld kunt u vinden op de website <https://zonophooibroeken.nl/>

Daarnaast zijn de kadastrale percelen F 1547, 1549 en 1552 opgenomen in een Akte van Opstal en Vestiging Erfdienstbaarheden als 'dienend erf' ten behoeve van een recht van overpad. Dit betreft de (uit)weg over de aan te leggen verharde toegangsweg, waarmee toegang wordt verkregen tot en vanaf de openbare weg ten behoeve van de opstallen. Deze komt evenwijdig te liggen aan de sloot. Nadere toelichting of inzage in de akte is op verzoek bij ons verkrijgbaar.



Plattegronden

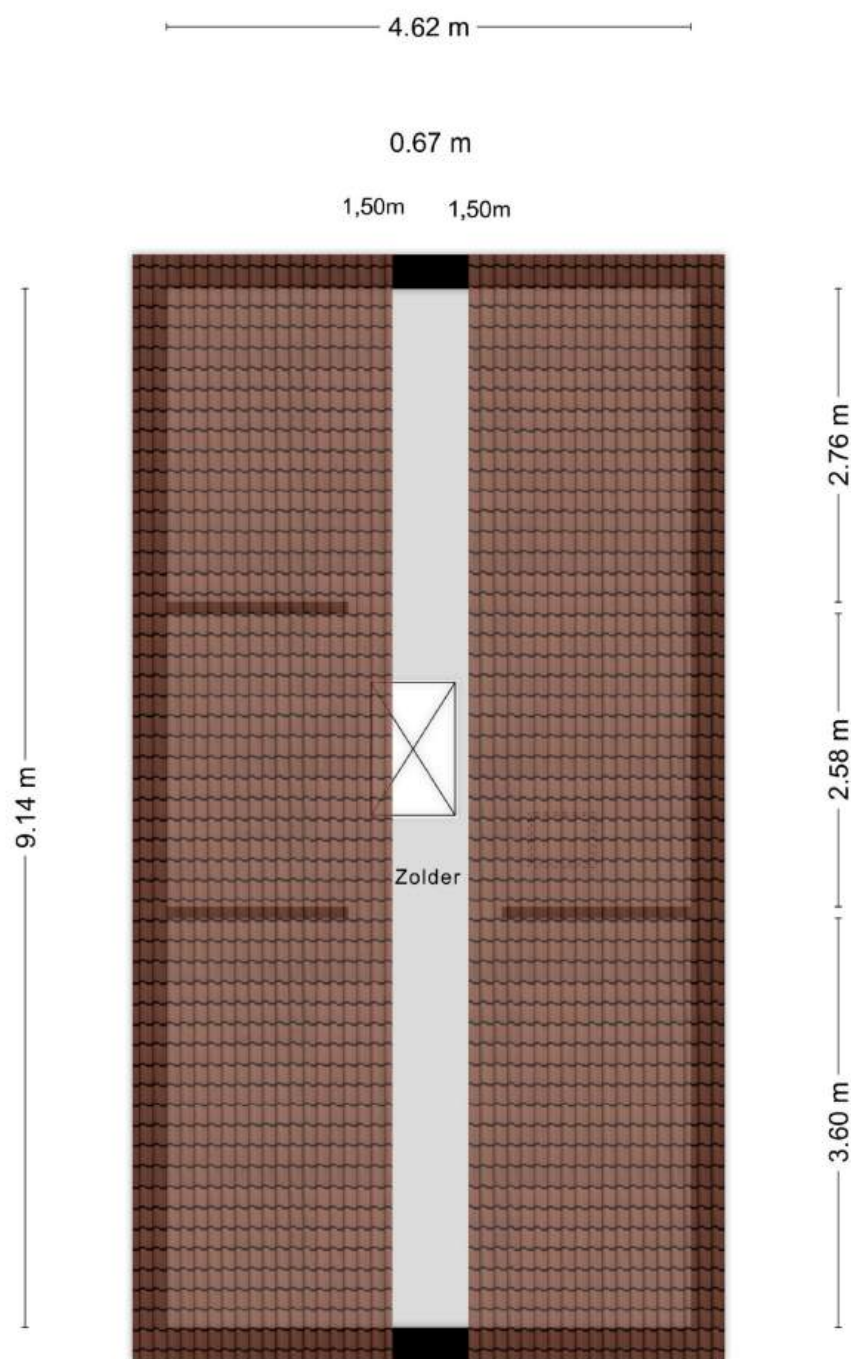
Begane grond



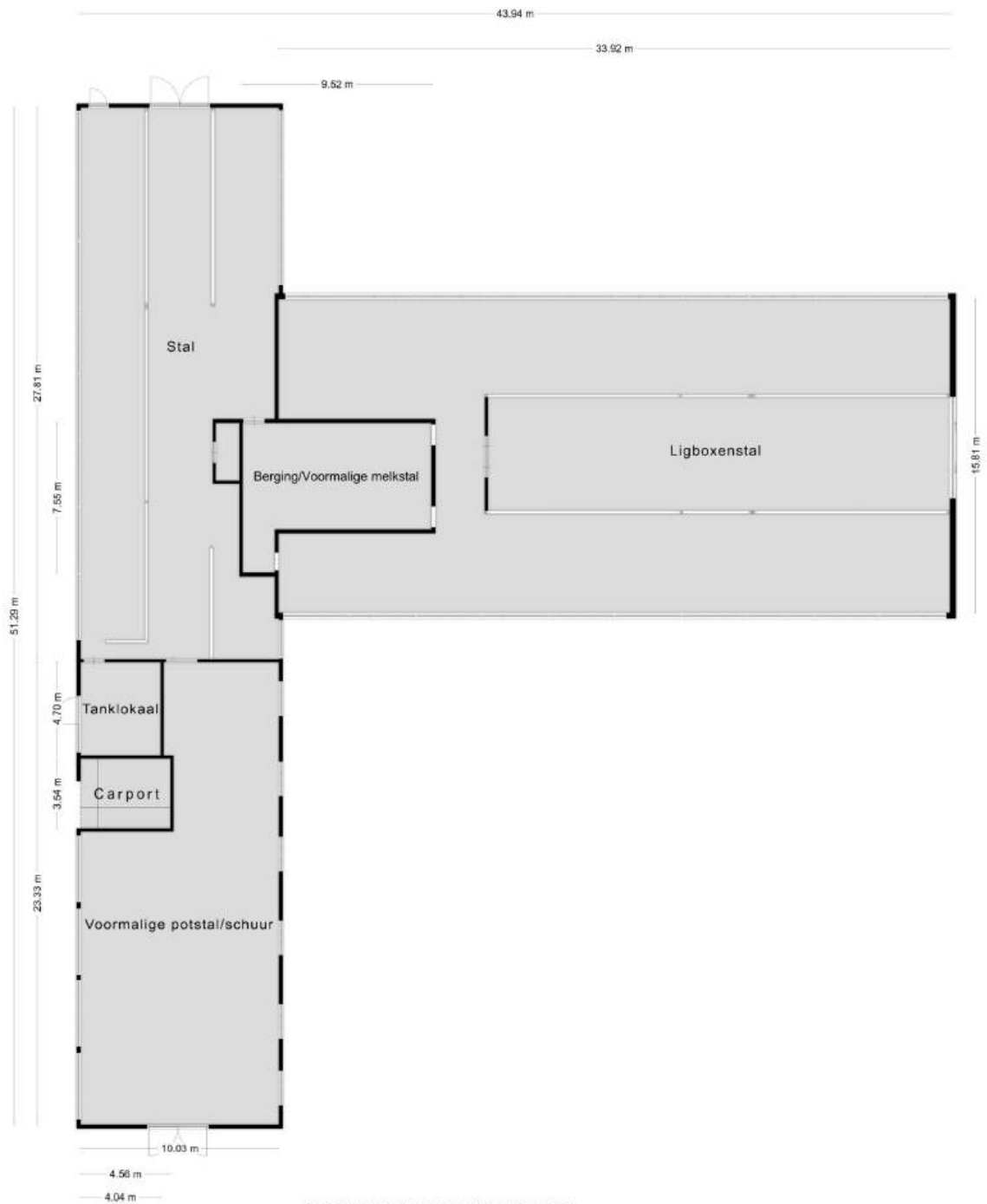
Eerste verdieping



Zolder

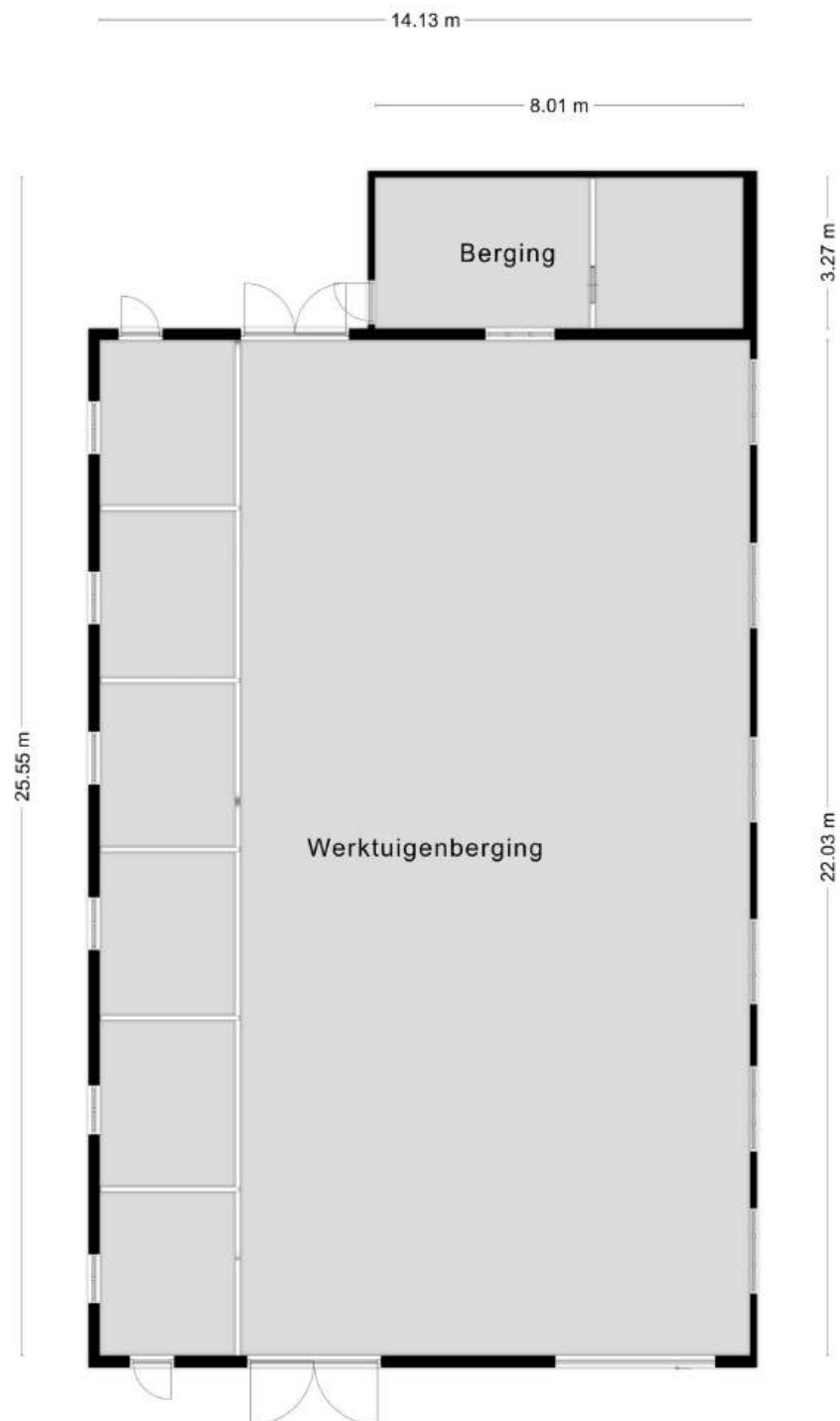


Ligboxenstal



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

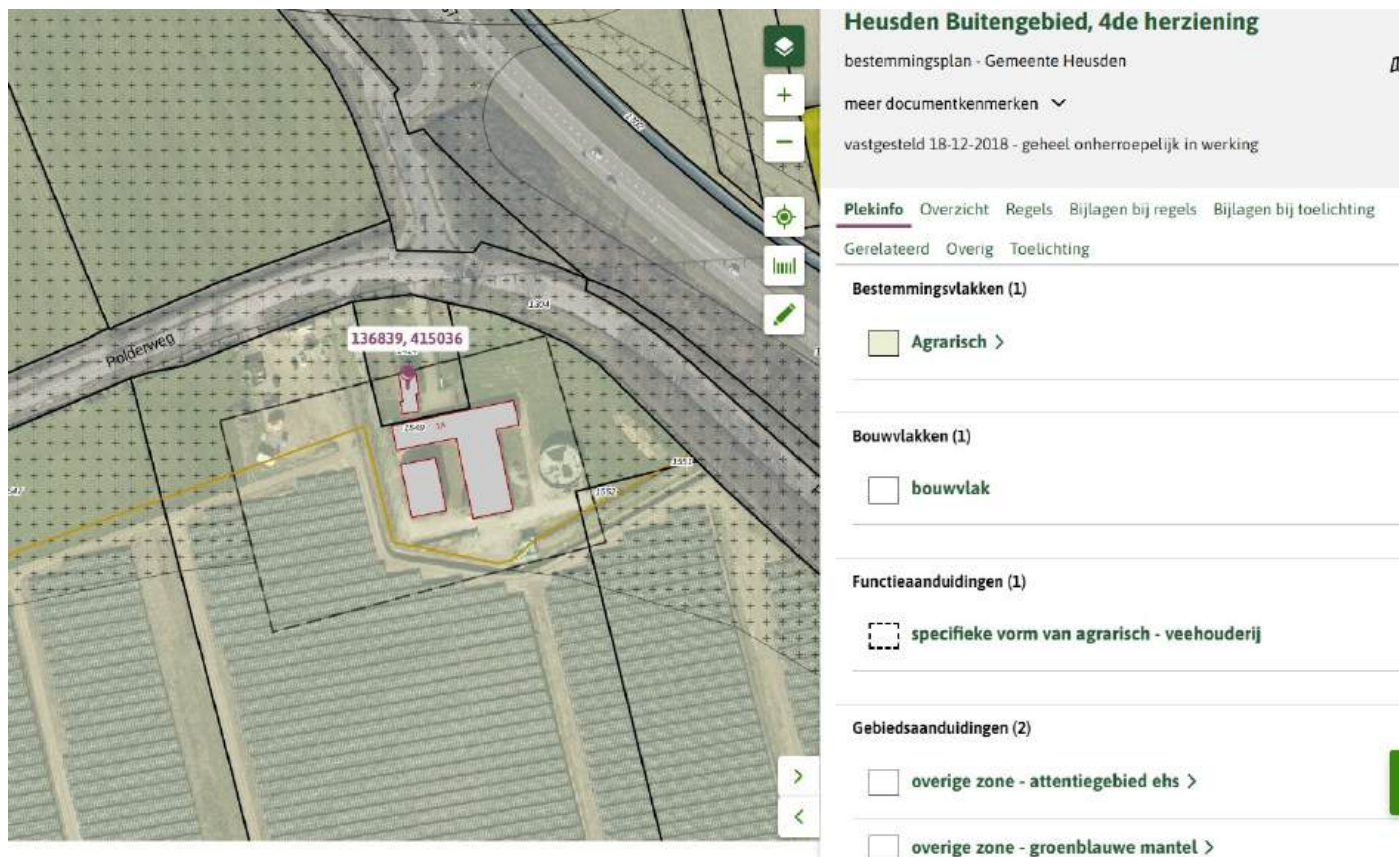
Loods



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

Omgevingsplan

Heusden Buitengebied



Heusden Buitengebied, 4de herziening
bestemmingsplan - Gemeente Heusden
meer documentkenmerken
vastgesteld 18-12-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)
☒ Agrarisch >

Bouwvlakken (1)
☒ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)
☒ specifieke vorm van agrarisch - veehouderij

Gebiedsaanduidingen (2)
☐ overige zone - attentiegebied ehs >
☐ overige zone - groenblauwe mantel >

Het object ligt binnen het bestemmingsplan Heusden Buitengebied en heeft de enkelbestemming **'Agrarisch'**, de dubbelbestemming **'Waarde-Archeologie 4'** en de functieaanduiding **'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij'**. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen **'overige zone- attentiegebied ehs en groenblauwe mantel'** van toepassing. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming.

Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Kadastrale kaart

Polderweg 1



Uw specialist in het buitengebied

Vastgoed in het buitengebied met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om het buitengebied — de plek waar ruimte, rust en ondernemerschap samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van agrarische bedrijven en landbouwgronden tot woonboerderijen, landhuizen en bedrijfs-onroerendgoed én nieuwbouwprojecten. Onze kracht ligt in de combinatie van vak-kennis, ervaring en een nuchtere, resultaat-gerichte aanpak. Of het nu gaat om een actief agrarisch bedrijf, een voormalig erf of een exclusieve woning met uitzicht over het land, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor bijzondere objecten

Vastgoed in het buitengebied vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen en agrarische belangen spelen een grote rol. Met jarenlange ervaring in de landelijke vastgoedmarkt en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars als geen ander hoe waarde te creëren én te behouden. Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw – altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning met grond, een agrarisch bedrijf of bedrijfspand – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Polderweg 1 Oudheusden

Vraagprijs € 685.000,- k.k.
Oplevering In overleg

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*



0162-570471



info@staalmakelaars.nl



www.staalmakelaars.nl

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.