



Berkenstraat 10 Oosteind

Karakteristieke woonboerderij met aanpandige schuur, ponystal, varkensstal, berging, oprit, tuin en erf, gelegen op een royaal perceel van circa 14.550m²

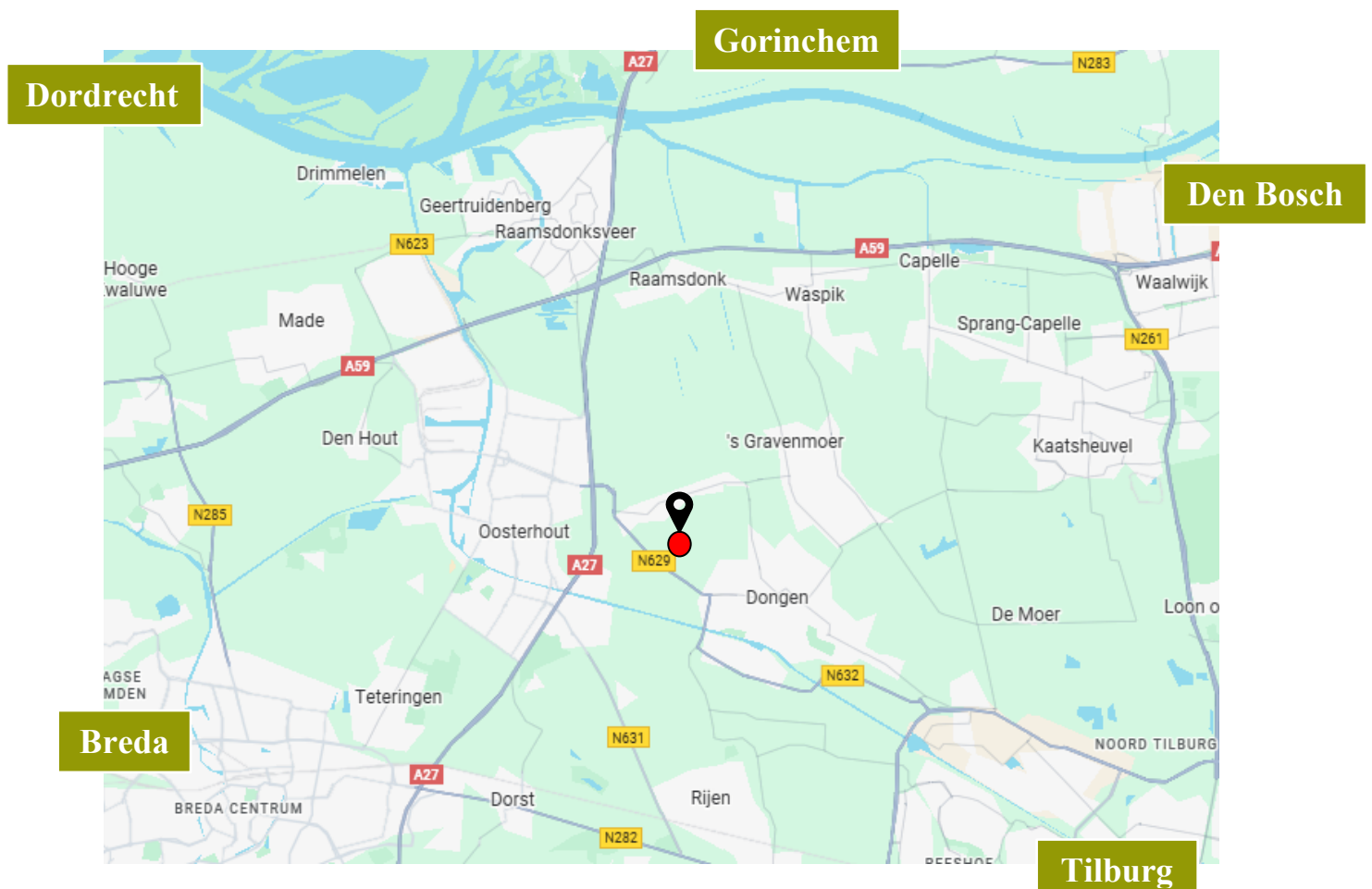
Situering

De vrijstaande (bedrijfs)woning met aanpandige schuur en diverse stallen en bergingen is gelegen in het buitengebied van Oosteind, een gemeedelijk dorp in de gemeente Oosterhout, in de provincie Noord-Brabant. Deze locatie is omgeven door uitgestrekte weilanden en akkers en biedt een prachtige kans om te wonen en werken in een landelijke omgeving met volop rust en ruimte.

Oosteind is een klein, vriendelijk dorp met een hechte gemeenschap. Ondanks de landelijke ligging bevinden voorzieningen zich op korte afstand: voor dagelijkse boodschappen, onderwijs en overige voorzieningen kunt u terecht in Oosterhout of Dongen, beiden binnen circa 10 autominuten bereikbaar.

Via de nabijgelegen A27 en A59 bereikt u steden als Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch binnen 20 tot 30 minuten. Daarnaast bevinden zich in de nabije omgeving prachtige natuurgebieden zoals de Vrachelse Heide en de Loonse en Drunense Duinen – ideaal voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven.

Deze locatie combineert landelijke charme met praktische bereikbaarheid en is ideaal voor mensen die waarde hechten aan ruimte, natuur en een rustige woonomgeving, zonder ver verwijderd te zijn van stedelijke voorzieningen.



De woning

De vrijstaande bedrijfswoning is gebouwd in 1921, heeft een inhoud van circa 365 m³* en een woonoppervlakte van circa 155 m². De woning is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit steensmuren. De begane grondvloer is deels uitgevoerd in hout en deels in. De verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout. Verder is de woning voorzien van hardhouten kozijnen. De beglazing bestaat deels uit dubbel glas; de overige ramen zijn voorzien van enkel glas. Het zadeldak is gedekt met dakpannen.

De woning wordt verwarmd middels een CV ketel (circa 2020) en beschikt over een houtkachel. Verder is de locatie voorzien van een propaantank (Antargaz) en een glasvezelaansluiting.



*Genoemde inhoud is indicatief en gebaseerd op eigen meting. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Indeling

De begane grond beschikt over een woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet, achterentree en toegang tot de aanpandige schuur. De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een overloop. Diverse authentieke details, zoals houten balkenplafonds en vaste kasten, zijn bewaard gebleven en dragen bij aan de landelijke sfeer van de woning.

Entree en hal

De entree aan de voorzijde van de woning leidt naar een centrale hal met een authentieke terrazzovloer, die direct bij binnenkomst het karakter van de woning weerspiegelt. Vanuit de hal zijn diverse vertrekken bereikbaar, waaronder de woonkamer, een slaapkamer op de begane grond en de trap naar de eerste verdieping. Tevens bevindt zich hier de meterkast.



Woonkamer

De woonkamer is een sfeervolle ruimte met een karakteristiek balkenplafond en een gezellige houtkachel als centraal element. De afwerking bestaat deels uit schoonmetselwerk en deels uit behang, met vloerbedekking op een houten ondervloer.







Keuken

De keuken is functioneel ingericht en voorzien van een oven, een 4-pits gaskookplaat (Benegas gasfles) en een spoelbak. De afwerking bestaat uit betegelde delen op de wand, kunststof schrootjes op het plafond en een tegelvloer. Tevens is er een praktische vaste kast aanwezig en toegang tot de kelder. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achterentree.





Kelder



Slaapkamer begane grond

De woning beschikt over een slaapkamer op de begane grond, afgewerkt met vloerbedekking, stucwerk wanden en een zachtboard plafond. Een vaste kast biedt extra bergruimte. Deze kamer is ideaal voor gelijkvloers wonen, een kantoor aan huis of logeerkamer.



Achterentree

Via de achterzijde van de woning betreedt men de achterentree, die toegang geeft tot het toilet, de badkamer, de keuken, het erf en de aangrenzende schuur en garage. De ruimte is praktisch betegeld en functioneel ingericht – een centrale verbindingsruimte tussen wonen en werken op het erf.

Toilet

Het separate toilet is eenvoudig uitgevoerd met een tegelvloer en deels betegelde wanden. Voorzien van een staand closet.





Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een plafond met kunststof schrootjes. De ruimte is functioneel ingericht met een wastafel en een douche.



Plattegrond begane grond woning



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

1^e verdieping

Via een vaste trap in de hal bereikt men de overloop op de eerste verdieping. Deze is voorzien van vloerbedekking, behangen wanden en een zachtboard plafond. Op de overloop bevindt zich een vaste kast en toegang tot drie slaapkamers.

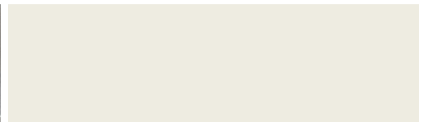
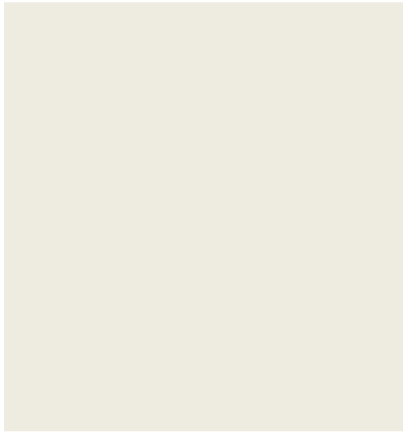
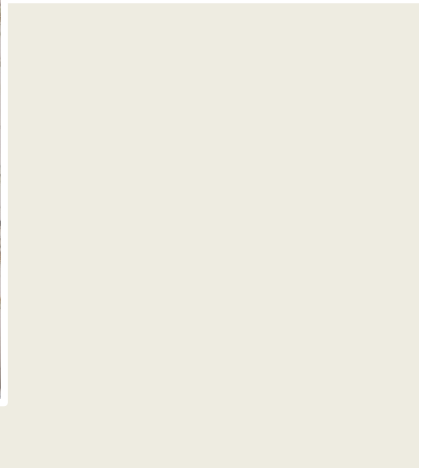
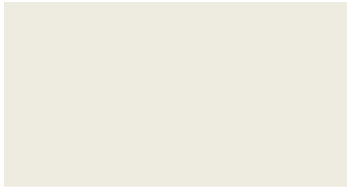
Overloop



Slaapkamers

De drie slaapkamers op de eerste verdieping hebben een verzorgde, traditionele afwerking met vloerbedekking, behang en zachtboard plafonds. In één van de kamers is een vaste kast aanwezig.





Plattegrond 1^e verdieping



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

Aanpandige garage en schuur

Direct grenzend aan de woning bevindt zich een ruime aanpandige garage en schuur, uitgevoerd in gemetselde muren met houten gebinten en een pannendak met rietendekking aan de binnenzijde. Deze ruimte is bij uitstek geschikt als werkplaats, opslagruimte of voor het houden van dieren. Ook voor verbouwing tot extra woonruimte of atelier biedt deze schuur volop potentie, binnen de bestaande structuur. Onder de schuur bevinden zich nog deels intacte gierputten.



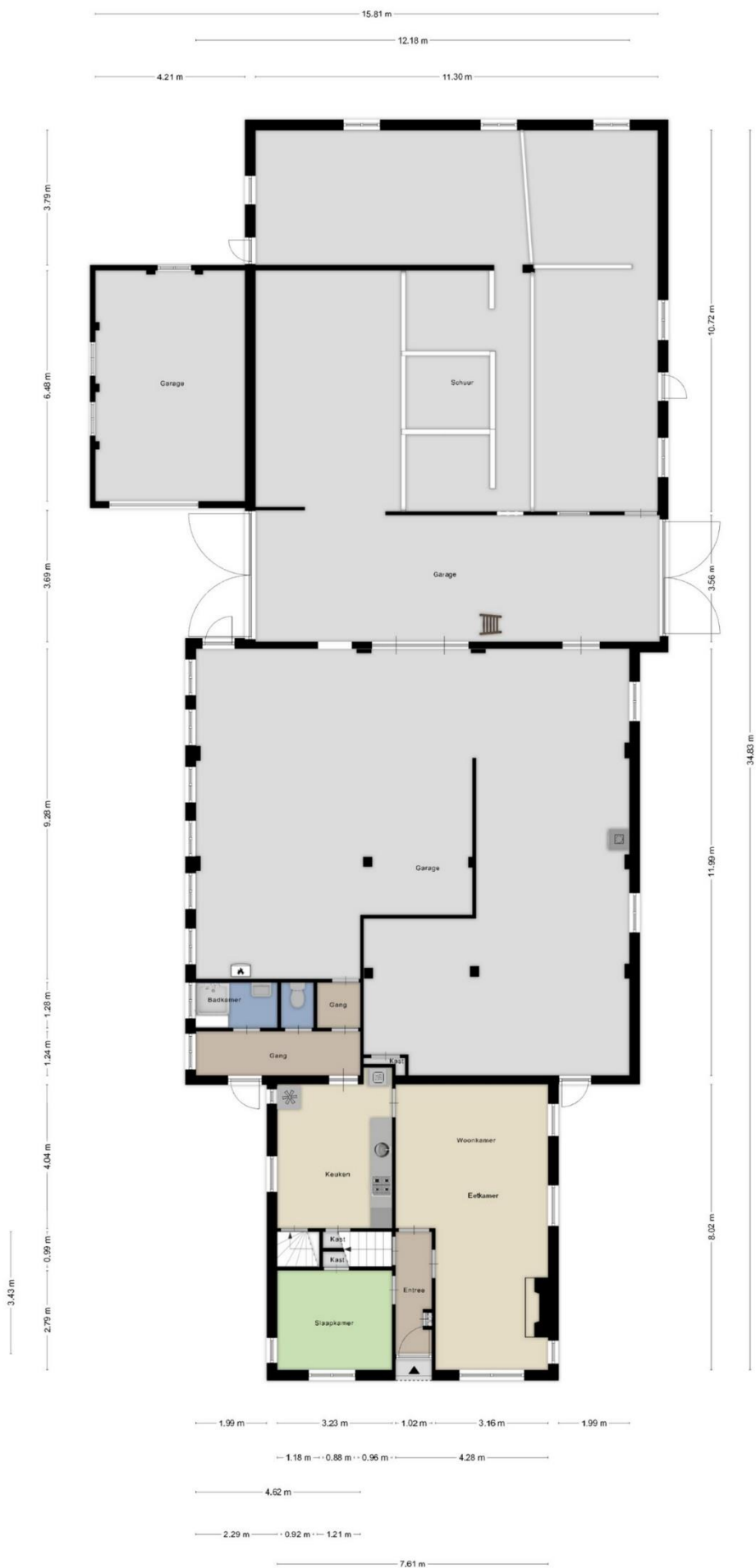




Aan de schuur vast ligt een functionele autogarage, opgetrokken uit steensmuren en voorzien van ABC-golfplaten op het dak. Deze ruimte biedt plaats aan één of meerdere voertuigen en is tevens geschikt voor opslag of hobbyruimte. De ligging aan het erf maakt in- en uitrijden eenvoudig.



Plattegrond





Berging

Op het erf bevindt zich een vrijstaande stenen berging, geschikt voor het opslaan van materialen, gereedschap of overige spullen. De berging is voorzien van een keukenblok en een separaat toilet.



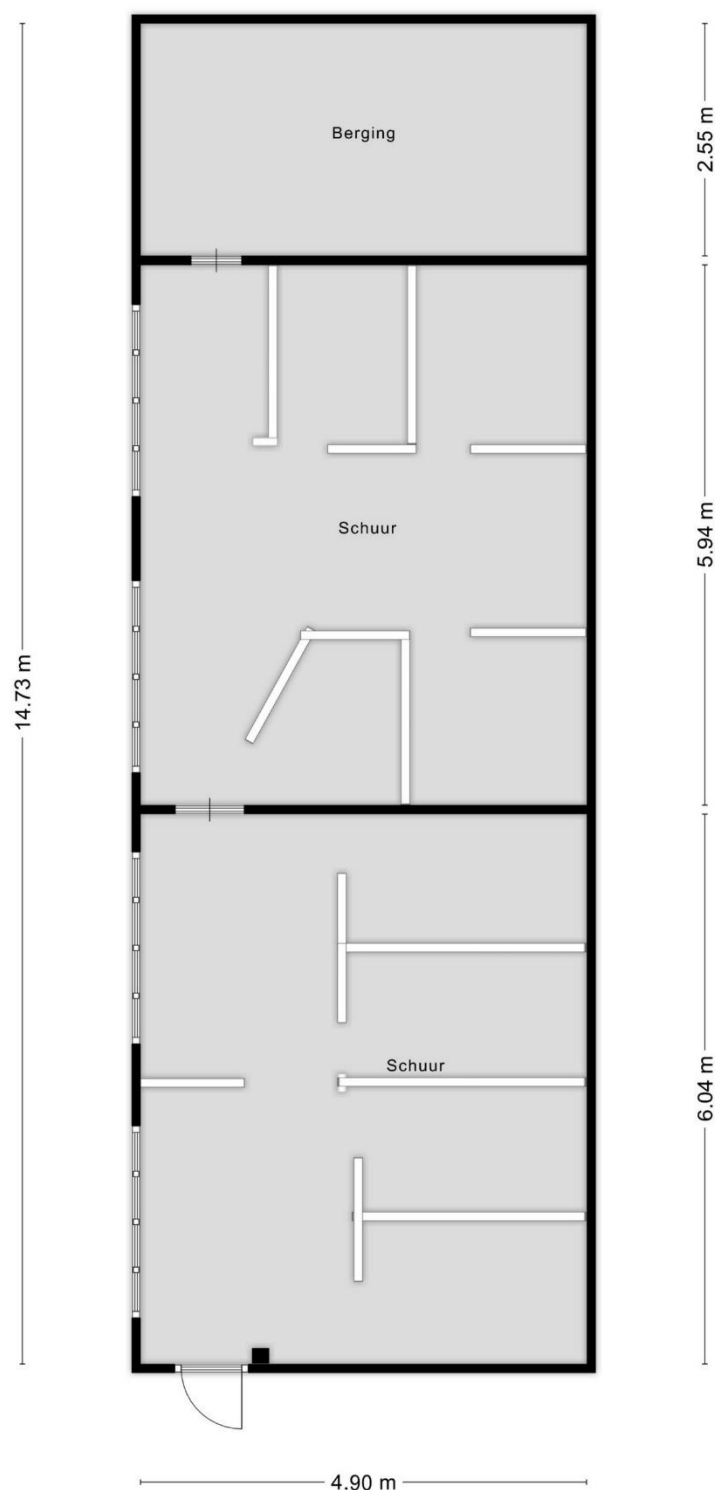
Ponystal

De houten ponystal, met deels betegelde vloer en dakbedekking van ABC-golfplaten, is ideaal voor het houden van kleinvee of pony's.





Plattegrond ponystal



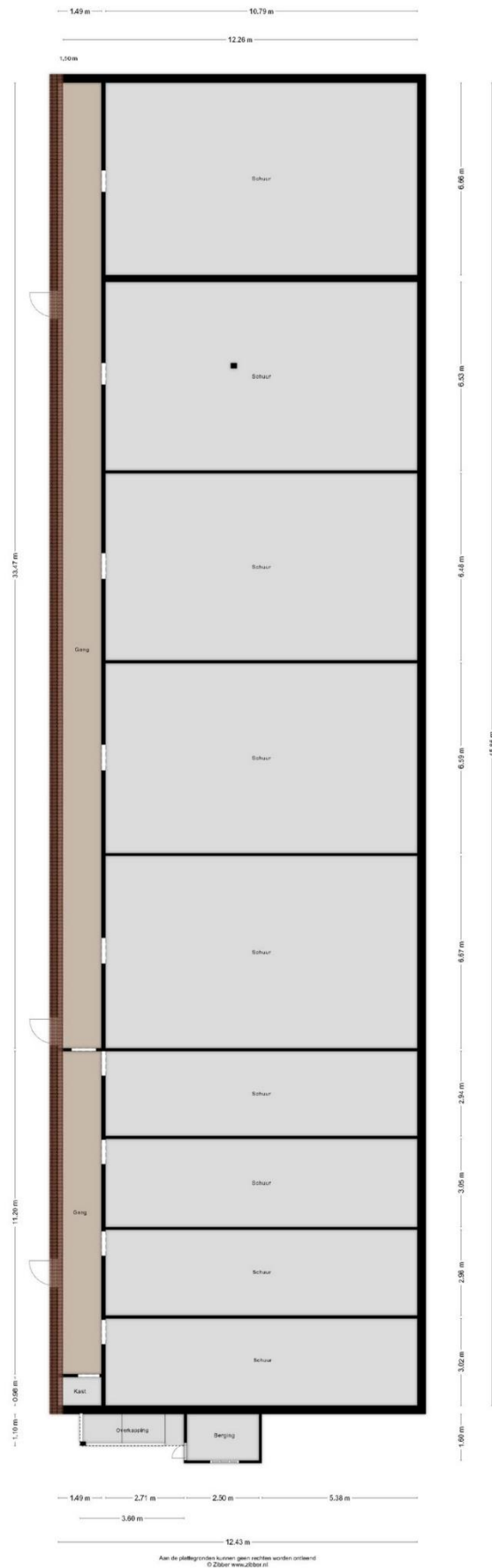
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Varkensstal

De varkensstal is gebouwd in 1981, opgetrokken uit spouwmuren, volledig onderkelderd en gedekt met ABC-golfplaten. De stal biedt uitstekende mogelijkheden voor hergebruik als opslagruimte, werkplaats of voor agrarische doeleinden.



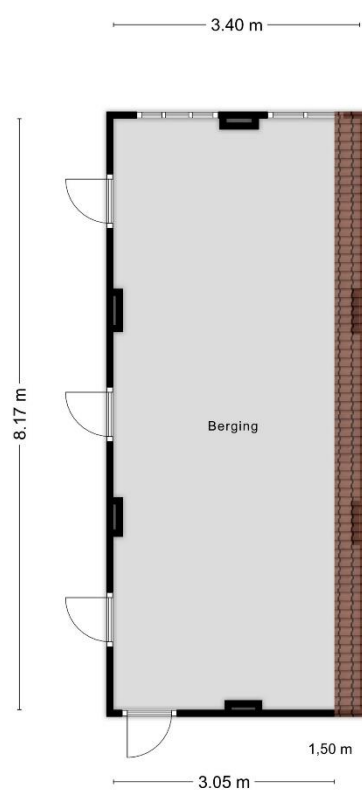
Plattegrond varkensstal



Kleine stenen schuur



Plattegrond



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

Erf en tuin

De brede, eigen oprit biedt ruimte voor meerdere voertuigen en zorgt voor een comfortabele en representatieve toegang tot de boerderij en bijgebouwen.

Rondom de boerderij ligt een ruim erf met tuin en diverse groenstroken. Hier geniet u van rust, ruimte en weids uitzicht over de omliggende weilanden. De buitenruimte is uitermate geschikt voor het aanleggen van een siertuin, boomgaard of het houden van dieren.













Bestemmingsplan



Het totale perceel beslaat circa 14.550 m² en valt onder de bestemming ‘Agrarisch gebied’. Dankzij het ruime bouwblok van circa 11.600 m² biedt het terrein volop mogelijkheden voor uitbreiding of herontwikkeling, geheel in lijn met uw eigen woon- of ondernemersvisie.

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







Aanvullende informatie

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig; water, elektra, riolering, glasvezel
- Er is voldoende verhard terrein aanwezig voor bijvoorbeeld het parkeren van voertuigen
- De ruime vrijstaande schuur is voor diverse doeleinden geschikt
- Voorzien van een ruim bouwblok voor eventuele uitbreiding

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
271127454

Datum registratie
13-06-2025

Geldig tot
13-06-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Berkenstraat 10
4909BH Oostende

BAG-ID: 0626010000001977

Details aanduiding

Bouwjaar 1921
Compactheid 2,53
Vloeroppervlakte 118m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J.A. Roovers

Vakbekwaamheidsnummer

77171767

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Vraagprijs: € 945.000. - kosten koper
Oplevering: In overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 4
Fax. nr.: 0162 – 570 472
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.