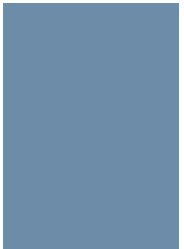
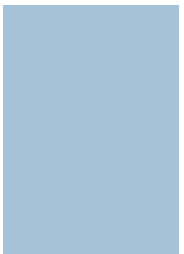




Kolkstraat 11

Sprundel





Kolkstraat 11, Sprundel

Op een prachtige en rustige locatie, midden in het stiltegebied van natuurgebied de Lokkerberg dat aansluit aan het bos én natuurgebied de Pannenhoef, staat deze unieke, royale vrijstaande woning. Aan het einde van de doodlopende weg stap je rechtstreeks de natuur in. Hier ervaar je een zeldzame combinatie van stilte, vrijheid en pure schoonheid!

Wat dit huis éxtra bijzonder maakt, is de houtbouw. Duurzaam én een gezond binnenklimaat. Het hout slaat CO² op, komt uit duurzaam beheerde bossen en zorgt dankzij zijn natuurlijke eigenschappen voor een behaaglijk binnenklimaat. In de winter blijft de warmte heerlijk binnen, in de zomer houd je de hitte buiten. Samen met de geïsoleerde fundering en de per ruimte regelbare vloerverwarming resulteert dit in uitzonderlijk energiezuinig wonen. Niet voor niets heeft de woning energielabel A.

En dan de tuin... een schitterend parkachtig domein binnen een volledig omheind perceel van maar liefst 7.835 m², compleet met monumentale eik van 100 jaar oud, fruitbomen, kastanjabomen én een eigen bosje. Hier ontdek je telkens een nieuw favoriet plekje: een zonnig terras, een intiem zithoekje in de schaduw, de veranda, de sfeervolle overkapping of wat te denken van het betoverende vijverpaviljoen? Voor kinderen is het een waar speelparadijs, voor jou een oase van rust. Bovendien biedt het perceel ruimte om een mantelzorgwoning te realiseren. Ideaal voor de toekomst.

Duurzaam en comfortabel wonen, omringd door rust, ruimte en volledige privacy. Op een plek die niet serener kan zijn. Hier beleef je elke dag opnieuw hoe idyllisch wonen écht voelt!

BEGANE GROND
(geheel voorzien van vloerverwarming)

De entree/hal geeft toegang tot de living en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Zodra je de woonkamer binnenloopt, word je overweldigd door ruimte, licht en karakter. Het hoge plafond met de robuuste balken geeft een gevoel van grandeur, terwijl de grote ramen en openslaande deuren de natuur haast naar binnen trekken. De combinatie van hoogte, lucht en zichtlijnen zorgt voor een unieke mix van elegantie en geborgenheid. Dit is de plek waar je met gemak een groot gezelschap ontvangt, maar waar je je net zo goed kunt terugtrekken voor een moment van pure rust. Het royale zitgedeelte vormt het hart van de ruimte en met de mogelijkheid voor een haard voeg je eenvoudig een extra vleug warmte en gezelligheid toe. Het uitzicht op de groene tuin maakt het plaatje compleet. Elke dag voelt hier als een stukje vakantie in je eigen huis.

In de royale woonkeuken komt alles samen: koken, tafelen en gezellig samenzijn. De keuken is voorzien van een 5-pits kookplaat met wokbrander, combi-oven (2024) , een vaatwasser, spoelbak, een Amerikaanse koelkast en véél bergruimten. Aan de royale eettafel geniet je heerlijk van lange diners of borrels met familie en/of vrienden. De grote ramen en openslaande deuren laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en geven je voortdurend het gevoel dicht bij de natuur te leven. Hier creëer je een plek waar samen eten en samenzijn het middelpunt vormen van elke dag.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

VERVOLG BEGANE GROND

De kantoorkamer is multifunctioneel inzetbaar en past zich moeiteloos aan jouw wensen aan. Gebruik het als thuis werkplek, een rustige studeerkamer of juist als extra logeer- of hobbykamer. De grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht en een fijne verbinding met het groen buiten, waardoor dit altijd een prettige plek is om te verblijven.

De badkamer op de begane grond is praktisch en stijlvol ingericht en biedt alles wat je dagelijks nodig hebt. Je beschikt over een ruime massage douche, designradiator, een wastafelmeubel met veel opbergruimte en een toilet. Dankzij het raam geniet je van natuurlijke ventilatie.

Aangebouwde en inpandig bereikbare garage

De ruime, inpandig bereikbare garage biedt je volop mogelijkheden. Dankzij de twee dubbele openslaande deuren is de ruimte perfect toegankelijk voor auto's, fietsen of tuingereedschap. Daarnaast zijn er aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig én beschik je over een extra toilet. Via een vaste trap bereik je de royale bergzolder, ideaal voor al je seizoensspullen en extra opslag. Een praktische én veelzijdige ruimte die het woongenot compleet maakt.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee grote slaapkamers en de badkamer. Via een luik is de niet beloopbare bergzolder bereikbaar.

De master bedroom met inloopkast biedt volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed. Dankzij de vaste, op maat gemaakte dressoirkast beschik je hier bovendien over royale bergruimte, waardoor je nooit kasten tekortkomt en de kamer altijd rustig en overzichtelijk oogt.

De tweede kamer is ook royaal van formaat en laat zich veelzijdig gebruiken. De grote ramen zorgen voor een heerlijke lichtinval en een fijne sfeer. Momenteel doet de ruimte dienst als praktijk, maar je kunt er net zo goed een riante slaapkamer, hobbykamer of speelruimte van maken. Dankzij de praktische indeling is het zelfs mogelijk om hier twee kleinere slaapkamers te realiseren, volledig afgestemd op jouw woonwensen.

De tweede badkamer is eveneens uitgerust met een massagedouche, een ligbad, toilet en een dubbele wastafel met meubel.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Eindeloos genieten onder de aangebouwde veranda

Onder de royale veranda aan het huis is het vanaf het voorjaar écht genieten. Zet de tuindeuren open en laat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Of je nu 's ochtends rustig aan de lange tafel je eerste kop koffie drinkt, uitgebreid dineert met vrienden of juist neerploft in een loungehoek met uitzicht op de tuin, hier heb je altijd een fijne plek. Dankzij de beschutte ligging zit je heerlijk uit de wind en geniet je tot in de late uurtjes van het buitenleven. Terwijl de barbecue zachtjes pruttelt of de kinderen spelen in de tuin en het zwembad, ervaar je hier die ongedwongen sfeer waar elke dag aanvoelt als een klein feestje.

Vrijstaande kapschuur met loungegedeelte en aparte houtvoorraad

Vlakbij het huis vind je een sfeervolle houten kapschuur met een gezellig loungedeelte en een houtkachel. Het is de perfecte plek om neer te strijken na een drukke dag, terwijl het vuur zachtjes knispert en je uitkijkt over het groen rondom je. De warme uitstraling van het hout en de comfortabele zithoek zorgen voor een onweerstaanbare ambiance. Hier geniet je met vrienden van lange avonden, zoek je de beschutting op tijdens koelere dagen of trek je je even terug voor een moment van pure ontspanning.

Het betoverende vijverpaviljoen

Diep verscholen in het groen ontdek je misschien wel het meest betoverende plekje van deze tuin. Via een charmant houten poortje wandel je naar de vijver met haar vlonder en paviljoen. De vijver wordt afgesloten met een hekwerk, waardoor kinderen niet zomaar toegang hebben en je hier dus met een gerust hart kunt genieten. Terwijl je neerstrijkt in een comfortabele stoel, hoor je het zachte gekabbel van het water en de vogels die hun eigen concert verzorgen. Het is een plek die je uitnodigt om helemaal tot rust te komen: een boek lezen bij het knisperende haardvuur of simpelweg genieten van de natuur die zich hier in al haar schoonheid laat zien. Met het spiegelende water, de speelse waterleliebladeren en de omliggende bomen die zachtjes ruisen in de wind, voelt dit stukje tuin als een idyllisch toevluchtsoord dat je telkens weer weet te verrassen.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



VERVOLG EXTERIEUR

Idyllisch buitenleven in eigen parkachtige tuin

In de volledig omheinde achtertuin ontvouwt zich een parkachtig paradijs waar rust, natuur, privacy en vrijheid samenkomen. Overal ontdek je sfeervolle zithoekjes: een zonnig terras voor een lange zomerlunch of een beschermt plekje onder de bomen. Het royale gazon vormt een prachtig middelpunt, ideaal voor spelende kinderen, een picknick in de zon of gewoon om te genieten van de ruimte. Hier beleef je in alle privacy het buitenleven, omringd door een rijke variatie aan groen

De tuin wordt gesierd door fruitbomen die elk seizoen iets bijzonders brengen, van bloesem in het voorjaar tot heerlijke vruchten in de zomer en herfst. Daarnaast zorgen kastanjabomen, een walnotenboom, een eigen stukje bos én een statige monumentale eik van meer dan 100 jaar oud voor een sfeer die je zelden tegenkomt. Voor kinderen is dit een speelparadijs waar ze hutten kunnen bouwen of verstoppertje spelen, terwijl jij geniet van de stilte en de natuur om je heen.

Dankzij de grootte van het perceel is er zelfs ruimte om een mantelzorgwoning te realiseren, waardoor dit een toekomstbestendige plek is voor meerdere generaties. En als je toch niet genoeg kunt krijgen van de rust en het groen, wandel je aan het eind van de doodlopende straat zó het natuurgebied en het bos in.

Met het vrije uitzicht, de overvloed aan flora en fauna en de ongedwongen sfeer van buiten wonen voelt deze tuin als een idyllisch stukje natuur dat helemaal van jou is. Hier woon je niet alleen, hier ervaar je elke dag de schoonheid van het échte buitenleven.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

VERVOLG EXTERIEUR

Voortuin met allure

Zodra je de automatisch bedienbare poort opent, ontvouwt zich een statige oprijlaan die je langs volwassen bomen naar de woning leidt. De voortuin ademt rust en klasse en vormt een groene omlijsting die meteen indruk maakt. Het royale erf biedt volop parkeermogelijkheden voor meerdere auto's, ideaal voor jezelf én je gasten. Doordat de woning ver van de weg ligt en volledig wordt omringd door groen, geniet je hier bovendien van alle stilte en privacy die je je maar kunt wensen. De combinatie van brede bestrating en weelderig groen geeft de entree een exclusieve uitstraling die perfect past bij de landelijke charme van de woning.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

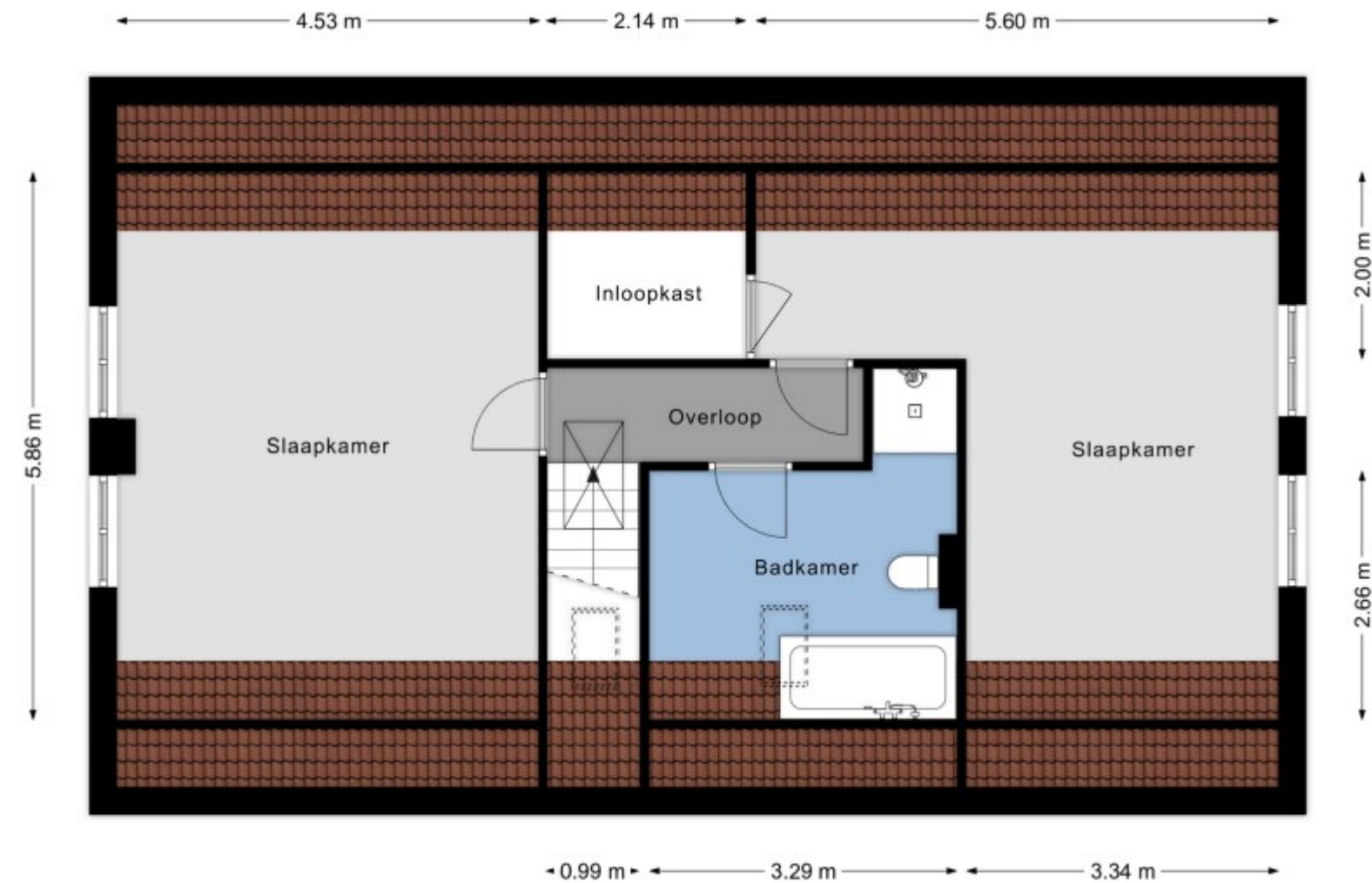
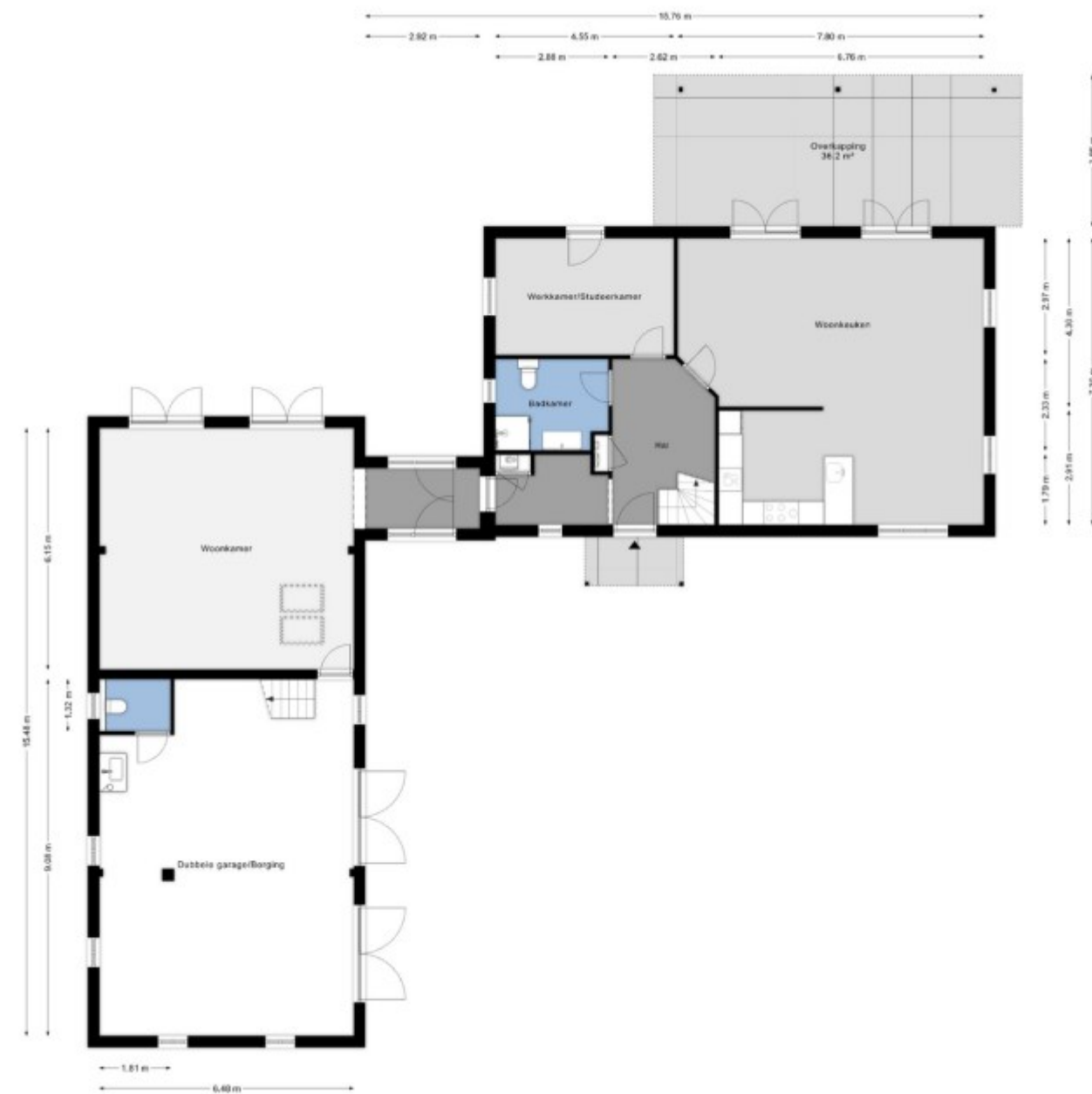


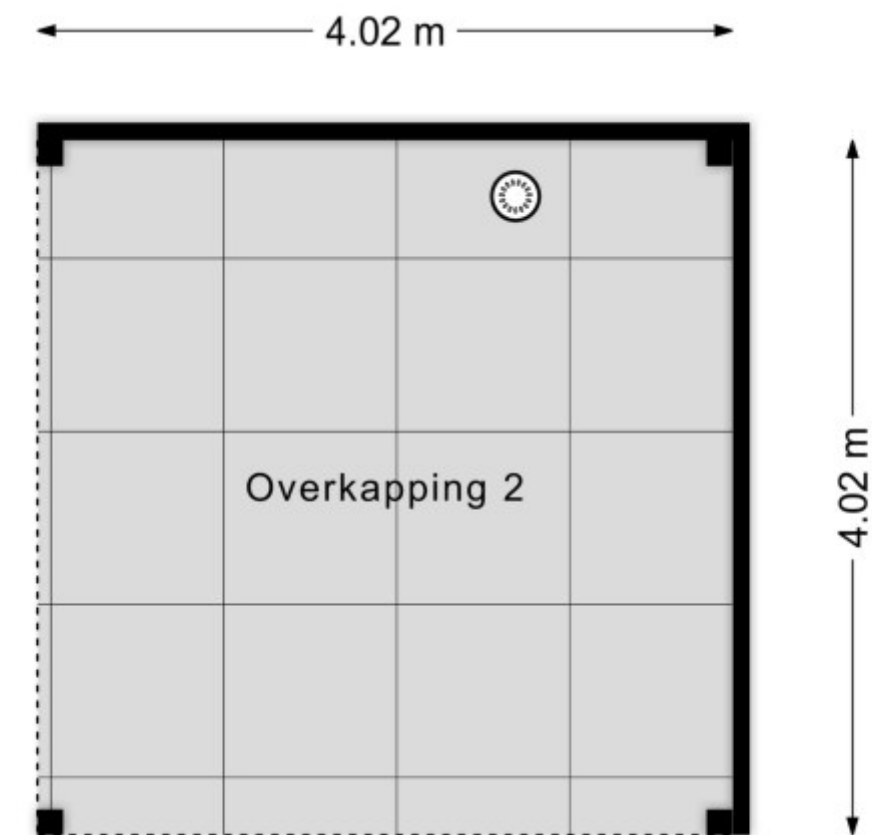
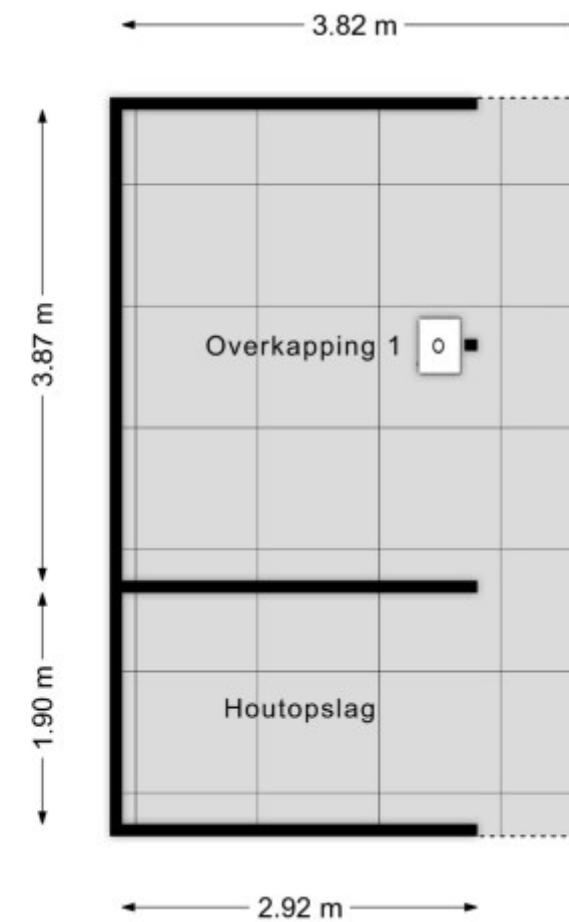
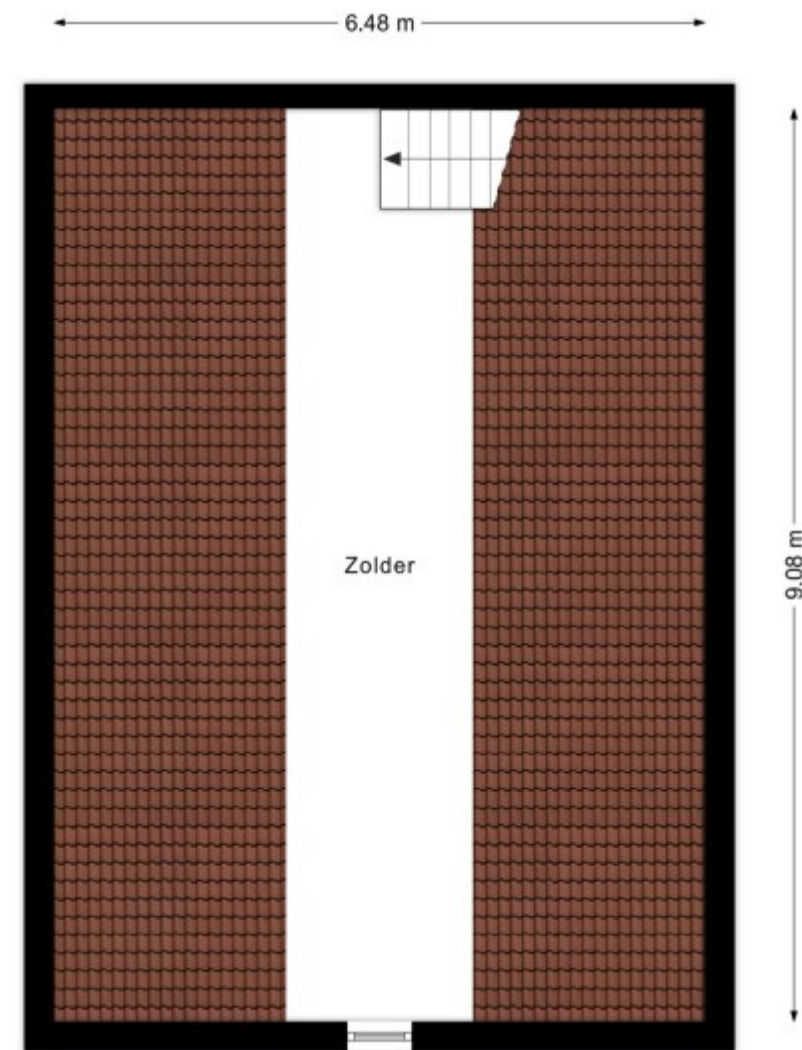


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : T
Nummer : 2142 + 2143
Groot : 7.835 m²



NADERE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.
Bijgebouwen : Kapschuur met loungedeelte en paviljoen.

Bouwjaar : 2012.
Inhoud : 1.068 m³.
Woonoppervlakte : 198 m².
Perceeloppervlakte : 7.835 m².

Bouwstijl : Houten stapelbouw.
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer : Houten vloer.
Isolatie : Volledig geïsoleerd.
Kozijnen : Kunststof kozijnen met driedubbel glas (hoofdgebouw) en houten kozijnen met HR ++ beglazing. (bijgebouw).

Verwarming : Middels HR cv combiketel. Merk: Intergas, bouwjaar: 2023.
Warm water : Middels HR cv combiketel. Merk: Intergas, bouwjaar: 2023.

Energie­label :

BELANGRIJKSTE VOORDELEN VAN HOUTBOUW:

Duurzaamheid en milieu:

CO2 opslag, hout slaat CO2 op, wat bijdraagt aan het verminderen van de uitstoot van broeikas gassen.

Houtbouw heeft een **gezond binnenklimaat** door de natuurlijke warmte- en vochtregulatie. Het heeft een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en een warme uitstraling.

Tevens is hout een hernieuwbare grondstof, vooral omdat het bij houtbouw afkomstig is uit duurzaam beheerde bossen. De productie van hout vergt relatief weinig energie en belast het milieu dus minder als de winning van traditionele bouwmaterialen.

De natuurlijke uitstraling van hout geeft warmte en een uitnodigende sfeer aan de woning.

Tevens isoleert hout van nature enorm en daardoor gebruik je weinig energie om de woning te verwarmen en houdt **het in de zomer de warmte op een natuurlijke manier buiten**. Niet voor niets heeft de woning een energie label A.

Ook de fundering draagt bij aan **weinig energie verbruik**. De fundering ligt op een dik bed van isolatie platen. Hierin zit tevens de vloerverwarming opgesloten waarbij de temperatuur per ruimte geregeld kan worden. Hierdoor is er altijd een prettig temperatuur in iedere ruimte van de woning. Hierdoor is er geen energie lekkage, waardoor de woning op natuurlijke wijze al enorm energie zuinig is.



Buitenwonen

Het gevoel van het echte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m²;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woon-beleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone gezinswoning.

Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 21 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buitengebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.



Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl