



CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstoven

-  Unieke gemoderniseerde woning
-  Ongekend ruim perceel: 4033 m²
-  Fraaie tuin met zwembad en wei

Inhoud: 622 m³
Woonoppervlak: 168 m²
Perceel: 4033 m²
Energie label: C

TE KOOP



Hoofdstraat 102, Budel-Dorplein

In het beschermde dorpsgezicht van Budel-Dorplein maakt het oorspronkelijke koetshuis deel uit van een uniek stuk industrieel erfgoed. Inmiddels bestaat het koetshuis uit drie woningen waarbij het (grootste) rechterdeel in 2008 op degelijke wijze is gemoderniseerd en uitgebreid met een forse aanbouw en overkapping, geheel in stijl met de woning. Ook is er een compleet geïsoleerde, dubbele garage met vliering gerealiseerd. Het huis heeft 27 zonnepanelen. Op de begane grond beschikt de woning over een riante living met tuinkamer, kamer- en-suite verbinding met een landelijke keuken, bijkeuken, studeerkamer en kelder. De verdieping beschikt over drie slaapkamers, een walk-in-closet en een doucheruimte met toilet. Het perceel is uitgebreid met het achtergelegen perceel ter grootte van 3396 m². De percelen zijn versmolten tot een prachtige tuin met een diversiteit aan planten, bomen en stijlen. Vijverpartijen en een verwarmd zwembad completeren het geheel. De oorspronkelijke stallen zijn gemoderniseerd en vormen samen met een wei een ideaal hobbymatig verblijf met uitloop en wei. Samen met de wandelgebieden De Hoort en het Ringselven een unieke buitenkans!

De verkoper aan het woord:

"Ons huis heeft een rijke historie en aantal bijzondere kenmerken. Vooral van het grote perceel met onze siertuin, het zwembad en de wei hebben we met ons gezin heel veel plezier gehad. We verlaten deze unieke plek met pijn in het hart!"



OVER DE OMGEVING

Budel-Dorplein is een bijzonder dorp binnen de gemeente Cranendonck. Ontstaan aan het einde van de 19e eeuw als fabrieksnederzetting bij de zinkfabriek, inclusief arbeiderswoningen en voorzieningen zoals een school, klooster, kerk en theater. Deze unieke ontstaansgeschiedenis geeft het dorp nog altijd een eigen karakter en een hechte gemeenschap.

Qua voorzieningen beschikt Budel-Dorplein over een basisschool, gemeenschapshuis en sportfaciliteiten zoals een actieve voetbal- en tennisvereniging. Voor winkels en overige voorzieningen kunnen bewoners terecht in het aangrenzende Budel en Weert.

De omgeving van Budel-Dorplein is rijk aan natuur. Grenzend aan de dorpskern liggen de prachtige gebieden De Hoort en het Ringselven, met vennen, heidevelden en bossen, een heerlijk wandel- en fietsgebied. Deze gebieden maken deel uit van een groter netwerk van natuurreservaten, dat samen een groene buffer vormt langs de Belgische grens.

Ook de bereikbaarheid is gunstig: via de nabijgelegen A2 zijn steden als Eindhoven en Maastricht snel te bereiken, en de grens met België ligt om de hoek. Zo combineert Budel-Dorplein de rust van een groene woonomgeving met de voordelen van een centrale ligging.



ENTREE & HAL

De entree van de woning is zoals de buitenzijde al vermoedt; sfeervol en met de kenmerkende stijlelementen van vooroorlogse huizen. Zoals de paneeldeuren, roedeverdeling in de kozijnen, een hardstenen schouw en een kamer-en-suite indeling. De hal biedt toegang tot zowel de living, de (bij)keuken en de extra kamer.



LIVING

In de living word je omarmd door de omvang, de landelijke sfeer en het oneindige uitzicht op de tuin. De l-vormige living biedt aan ruimte een eethoek, zithoek met fraaie schouw en houtkachel, en een extra zit-/eethoek in de tuinkamer. Deze uitbreiding van de living is gerealiseerd in 2008 tijdens de grote verbouwing van het huis en kenmerkt zich door de charmante roedeverdeling en de openslaande tuindeuren. Kamer-en-suite deuren zorgen sindsdien voor een mooie verbinding met de leefkeuken. De woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer en airconditioning.





CM





KEUKEN

De leefkeuken staat in contact met zowel de tuin als de living en fungeert als het hart van het huis. Een ideale plek voor jouw gezinsleven, etentjes en borrels met familie en vrienden. De u-vormige keuken heeft houten fronten, een hardstenen werkblad, fornuis met schouw en oven, koelkast en vaatwasser. Een raampartij ter hoogte van het werkblad biedt zicht op de overkapping en de tuin. De tegelvloer in de keuken is voorzien van vloerverwarming.



BIJKEUKEN

In de zeer ruime bijkeuken komt een aantal functies samen. Deze praktische ruimte beschikt over een extra keukenblok, ruimte en aansluitingen voor wasapparatuur, de toegang tot de betegelde toiletruimte, de manshoge kelder en de hal.



HOME-OFFICE / SLAAPKAMER

De extra kamer op de begane grond is een ideale thuiswerkplek, speel-, chill- of slaapkamer. Met veel bergruimte in de vaste kastenwand.



VERDIEPINGEN

Op de overloop van de eerste verdieping zorgen vaste kasten en een dakkapel voor daglicht en praktische bergruimte. In één van deze bergruimtes bevindt zich de cv combiketel (Remeha Calenta 2021). De verdieping heeft drie slaapkamers, waarvan één met een extra (kasten-) kamer en airconditioning. Alle slaapkamers beschikken over een wastafel. Ook op deze verdieping zijn alle kozijnen vernieuwd in 2008 en uitgevoerd als draai-/kiepramen met HR glas en horren.









BADKAMER

De badkamer is uitgerust met een modern betegelde inloopdouche, een toilet met hangcloset, een designradiator en inbouwverlichting.



BUITEN

In de achtertuin geniet je optimaal van ruimte, groen en privacy! Zo is het heerlijk vertoeven onder de overkapping direct grenzend aan het huis. De overkapping biedt ruimte aan een tweede “woonkamer” met een zithoek en een eethoek. De tuin van deze woning is een bijzonder onderdeel van het karaktervolle fabrieksdorp. De jaarlijkse openstelling tijdens de Monumentendag zegt al iets over het bijzondere karakter. De tuin heeft zowel een indrukwekkende omvang als inrichting. De dubbele garage naast het huis is compleet geïsoleerd en is voorzien van elektrische segmentdeuren en een vloering.



TUIN

De zuidgeoriënteerde tuin is een bijzonder mooi samenspel van een diversiteit aan planten, bomen, padjes, zithoekjes, een vijver en het verwarmde zwembad. De tuin is voorzien van beregening met een grondwaterpomp. De aangrenzende wei met de stallen en berging biedt de gelegenheid tot het houden van een paard, pony of andere dieren.



EEN STUKJE HISTORIE

Budel-Dorplein is ontworpen als een zelfvoorzienend fabrieksdorp, waarbij de Witte Villa diende als directeurswoning, en het koetshuis een integraal onderdeel was van het dagelijks leven van de familie Dor. Belangrijke voorzieningen voor werknemers en hun gezinnen waren onder andere het klooster (St. Josephklooster, 1896), de kerk (Onze Lieve Vrouw van Altijddurende Bijstand, 1905) en de Cantine (het huidige Cantine Theater, 1896).

Het koetshuis bij de Witte Villa is een prachtig voorbeeld van historisch erfgoed dat het verhaal vertelt van de familie Dor en hun invloed op Budel-Dorplein, met een blijvende waarde voor de gemeenschap en liefhebbers van geschiedenis en architectuur.

Het oorspronkelijke fabrieksdorp van Budel-Dorplein valt sinds 2011 onder de bescherming van een rijksbeschermd dorpsgezicht. Dit geeft erkenning aan de bijzondere ensemblewaarde van het dorp — van het patroon en de gebouwen tot het verhaal dat het vertelt over industrieel erfgoed. Binnen dat gebied staan ook individuele monumentale panden die extra bescherming genieten als rijksmonument.

Het pand aan Hoofdstraat 102 in Budel-Dorplein heeft geen status als rijks- of gemeentelijk monument, maar is in de erfgoedkaart van Cranendonck wel aangewezen als karakteristiek pand. Een karakteristiek pand is niet beschermd op nationaal niveau zoals een rijksmonument, maar de gemeente vindt het wél van belang voor de historische uitstraling van het dorp. Zo'n aanwijzing betekent dat er beperkingen kunnen gelden bij sloop of verbouw: er moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van in dit geval van het oorspronkelijke fabrieksdorpsbeeld van Dorplein.



Voel je thuis!



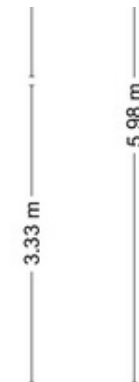


PLATTEGRONDEN begane grond



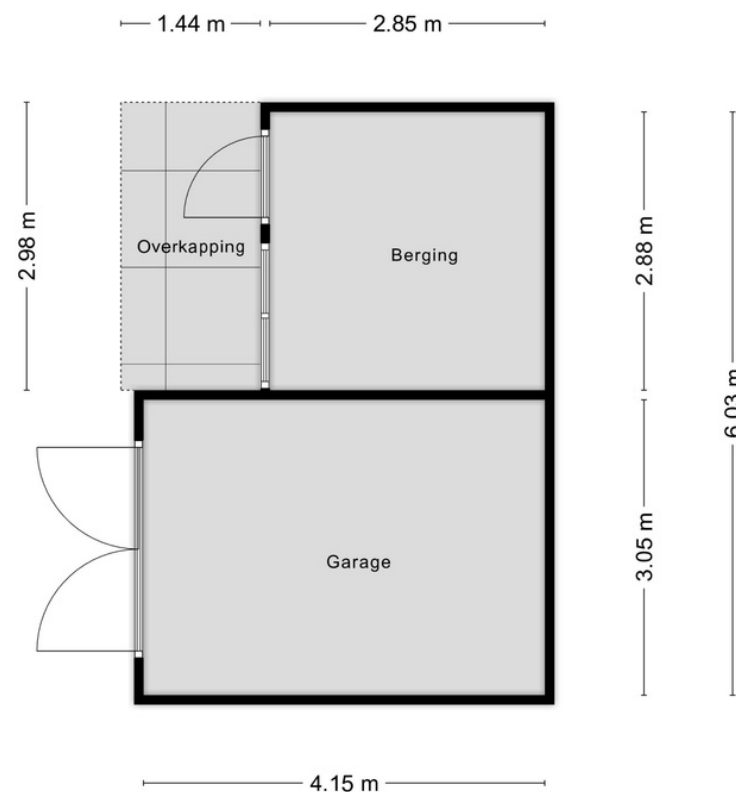
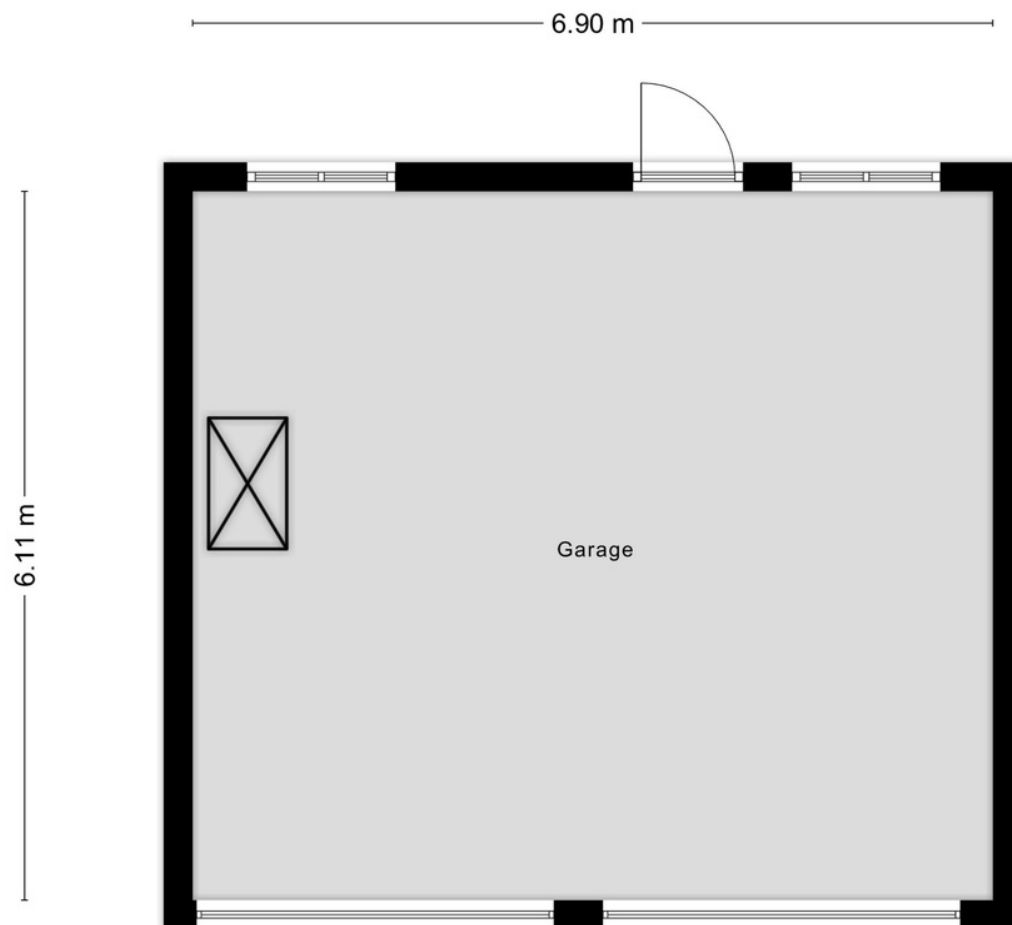


PLATTEGRONDEN eerste verdieping





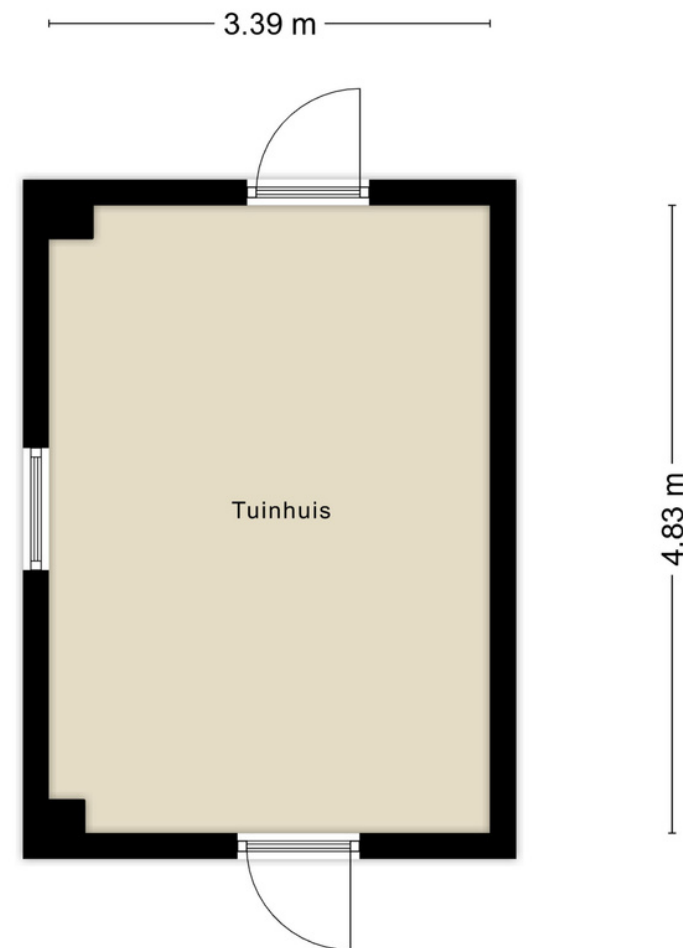
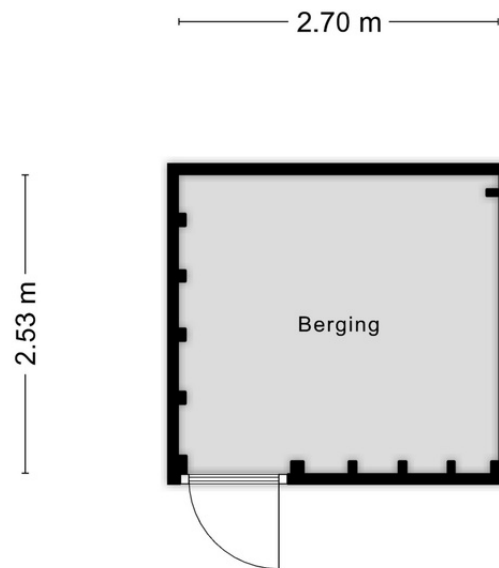
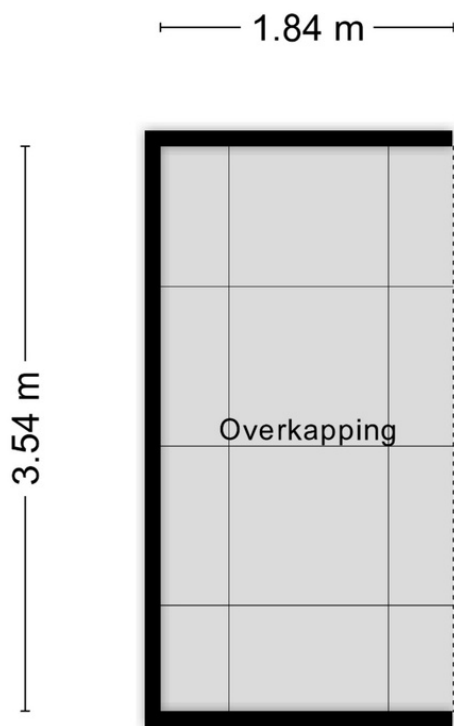
PLATTEGRONDEN bijgebouwen



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



PLATTEGRONDEN bijgebouwen





KADASTER





CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstoen

Klanten waarderen

Cranendonck Makelaars met een

9,6



Review

"Natasha staat altijd klaar met advies en voor het beantwoorden van vragen. Ze is deskundig en neemt je veel zorgen uit handen. Beste makelaar die je je maar kunt wensen!"

Voel je thuis.

Leuk dat je deze woning hebt bezichtigd. Hopelijk heb je een goede indruk gekregen van het huis. Ook voor de verkoper zijn de bezoeken van kijkers spannend. **Graag vernemen we jouw bevindingen**, ook als de welbekende 'klik' er onvoldoende is.

Bij het maken van de afspraak heb je een uitnodiging gekregen om een **Move.nl** account te activeren. In Move.nl vind je alle informatie over het huis zoals de lijst van zaken, vragenlijst, brochure en het energielabel. Ook kun je hierin je interesse in de vorm van een bieding uiten.

Graag wijzen we je op een wettelijke bepaling. Er is pas sprake van een koopovereenkomst zodra beide partijen (koper en verkoper) de koopakte hebben ondertekend. Een mondelinge of per mail bevestigde overeenstemming is niet voldoende.

Heb je nu ook een eigen woning? Ik kom graag vrijblijvend langs voor een verkoopadvies.

Andere woning gekocht? Als Register-Taxateur kan ik een NWWI gevalideerd taxatierapport voor je opstellen. Vakkundig en op korte termijn.

Ben je graag als eerste op de hoogte van het nieuwste woningaanbod? Maak gebruik van de gratis Zoekservice op cranendonckmakelaars.nl.

Tot ziens!

Natasha Kolstoen

Register Makelaar en Register Taxateur
Lid NVM



Bel **0495 - 58 88 88** of kijk op www.cranendonckmakelaars.nl