



## TE KOOP

**Zandvliet 25**  
5466 PL Veghel

### Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://www.bernheze.nl)

✉ [info@bernheze.nl](mailto:info@bernheze.nl)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd





# Kenmerken

**Soort woning:**

Landhuis

**Woonoppervlakte:**

515 m<sup>2</sup>

**Inhoud:**

1841 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:**

4470 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers:**

12

**Slaapkamers:**

8

**Bouwworm:**

Bestaande bouw

**Type woning:**

Vrijstaande woning

**Energie label:**

A+

**Bouwjaar:**

2010

**Warm water:**

Elektrische boiler eigendom

**Verwarming:**

Open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, warmte terugwininstallatie, houtkachel, gashaard

**Ligging:**

Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving

**Tuin:**

Rondom

**Berging:**

Vrijstaand hout

**Isolatie:**

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++-beglazing



# Zandvliet 25

Veghel



Aan het einde van een doodlopende weg, aan het bosrand vindt u dit ruime vrijstaand landhuis met vijf B&B - kamers, carport, dubbele garage, tuinhuis, blokhut, houtopslag, grote tuin op bijna een halve hectare grond, gelegen op een fantastische locatie in het landelijke buitengebied van Veghel (Eerde) (gemeente Meierijstad). De woning is volledig bij de tijd en keurig onderhouden.





De woning is gebouwd in 2010 en 12 jaar later is de woning verder verduurzaamd met zonnepanelen en een warmtepomp. De inhoud van het landhuis bedraagt ruim 1.841 m<sup>3</sup>, en met een woonoppervlakte van 515 m<sup>2</sup> is het heerlijk ruim wonen. Extra bijzonder is dat nagenoeg alle woonfuncties op de begane grond voorhanden zijn.



De ruime kavel van 4.470 m<sup>2</sup> zorgt voor een heerlijk vrij gevoel. De adembenemende tuin is omringd door bossen en agrarische gronden. Tuinliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de grote tuin met volwassen bomen, meerdere terrassen en zitjes, gazon, fruitbomen en fraaie borders. De sfeer van de tuin ademt rust en vrijheid uit.





Het object bestaat uit een royaal woongedeelte (landhuis) aan de rechterzijde, en het linkerdeel (bijgebouw) is ingericht met maar liefst vijf sfeervolle gastenverblijven. Beide delen zijn geschakeld door de ruimte receptie/ontvangstruimte/ontbijtruimte van de B&B. Het woongedeelte aan de rechterkant van het landhuis straalt landelijke charme uit, met authentieke details zoals houten balkenplafonds, bakstenen muren, sfeervolle houtkachels en authentieke kozijnen.



De eerste verdieping is net zo indrukwekkend. De verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en twee stijlvolle badkamers, allemaal in de warme, landelijke stijl die door de hele woning terugkomt.









Het woonhuis is slim en elegant ingedeeld, met distinctieve ruimtes die comfort en functionaliteit combineren. De woonkamer verwelkomt met een warme sfeer door de eiken planken vloer en een gashaard omlijst door een prachtige schouw. Een subtiele deur naar de hal is naadloos geïntegreerd in de kastenwand, terwijl een tweede deur leidt naar het overdekte terras, perfect voor ontspanning. De trap in de woonkamer leidt naar de hoofdslaapkamer met ensuite badkamer, op de eerste verdieping, waar privacy en rust samenkomen.









In de keuken, met zijn natuurstenen vloer, wordt koken een beleving met een imposante houtkachel in een grote schouw en een Lacanthe-fornuis met vijf pitten. De keuken is volledig uitgerust met twee koelkasten, twee diepvrieskasten, een hete lucht bakoven, een bakoven, een warmhoudoven, teppanyaki plaat, een vaatwasser, een Quooker en een krachtige afzuigkap, waardoor het hart van het huis ideaal is voor culinaire avonturen.













Verder biedt het woonhuis een aparte receptie/ontvangstruimte/ontbijtruimte met open haard, voor de B&B-gasten, gelegen tussen de woning en het bijgebouw van de B&B.

Praktische voorzieningen zoals de meterkast, een elegant toilet met hangend closet en fonteintje, en een toegewijde wasruimte/technische ruimte completeren het geheel. Deze ruimte is uitgerust met witgoedansluitingen, een warmtepomp met boiler voor vloerverwarming, een stofzuiginstallatie voor de B&B, een warmtepomp voor warmwatervoorziening en een waterontharder, wat zorgt voor een perfecte balans tussen luxe en functionaliteit.





De hoofdslaapkamer vormt een afgezonderd en rustgevend toevluchtsoord, los van de overige slaapkamers in het huis. Met een houten vloer en een indrukwekkend open plafond tot aan de nok, voelt de kamer licht en ruim aan. Kasten zijn slim geplaatst onder de schuine kanten, wat zorgt voor praktische opbergruimte zonder in te boeten op de esthetiek. Het uitzicht is adembenemend, met panoramische vergezichten over de tuin en naar de omliggende bossen.



De ensuite badkamer biedt alle comfort met een ruime douche, dubbele wastafel en toilet, terwijl een kledingkast het geheel compleet maakt.





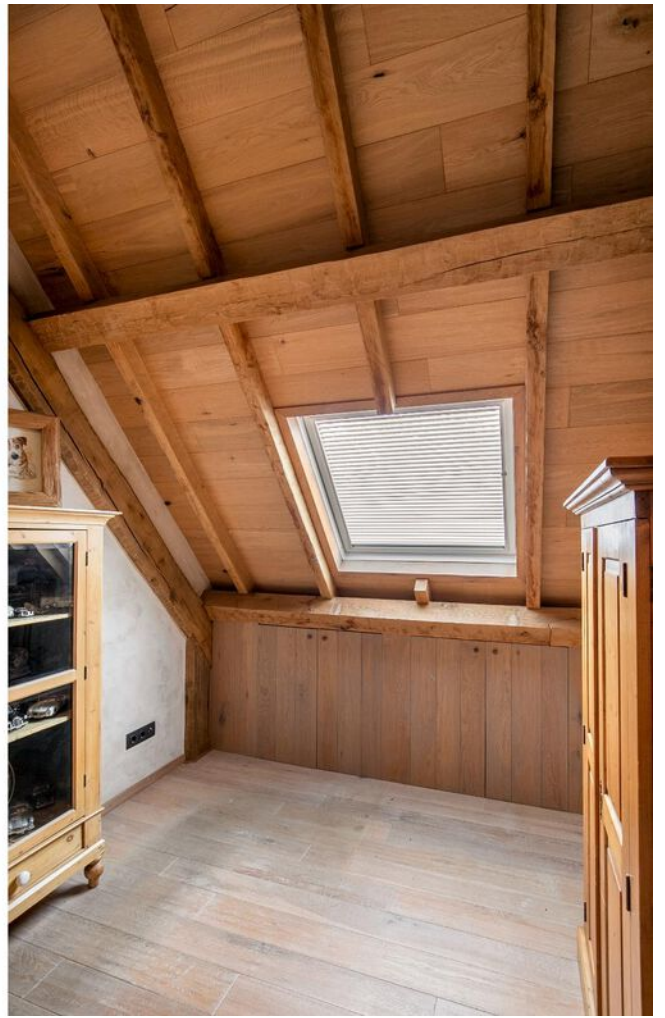
Voor ultieme ontspanning is er een wellnessruimte, waar een ligbad en een authentieke sauna van Oostenrijks hout een spa-ervaring in eigen huis creëren. Hier kom je volledig tot rust, in het hart van een doordacht ontworpen en stijlvol ingericht woonhuis.

Via de overloop bereik je de andere vertrekken, waaronder een technische ruimte waar de omvormer, stofzuiginstallatie voor het woonhuis, domotica en WTW-unit zijn ondergebracht, wat zorgt voor een geavanceerde en energiezuinige woonervaring.



Een extra slaapkamer biedt ruimte voor gasten of gezinsleden, en de nabijgelegen badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en toilet, wat luxe en gemak toevoegt.









### **Installaties:**

- Luchtbehandelingsinstallatie met WTW
- Beveiligingscamera installatie
- Wateronthardingsinstallatie
- Gecombineerd Bose / Sonos-geluidsinstallatie
- Rookmelderinstallatie
- Sproei-installatie tuin
- Domotica installatie
- Brandblusuitrusting
- Stofzuiginstallatie
- Alarminstallatie
- Husqvarna robot-maaisysteem
- Zonnepanelen





## Bed & Breakfast













Het bijgebouw van dit stijlvolle landhuis herbergt vijf luxe gastenverblijven, ieder met eigen ingang, slaapkamer en badkamer. Deze landelijke en hotel chique ingerichte ruimtes zijn perfect voor gasten die op zoek zijn naar rust en luxe in een landelijke omgeving. Op de begane grond zijn drie kamers, met ieder een eigen terras, op de eerste verdieping zijn twee mini-appartementen met woonkamer, slaapkamer(s) en badkamer. Ideaal voor gezinnen of langere verblijven. Het Bed & Breakfast bedrijf is up en running, en kent een uitstekende bezetting.























Het overdekte buitenterras (serre) is direct gelegen aan de ontbijtruimte, en voorzien van een ruime tafel met banken en buitenkeuken. Door de mogelijkheid om, met glazen wandpanelen, het terras af te sluiten ontstaat een fijne serre die in het vroege voorjaar of de late herfst zorgt dat het “buitenleven” een nieuwe dimensie krijgt.















Stap naar buiten en ontdek een prachtig aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin met borders, volwassen bomen, gazon en een regenwater opvang vijver. Perfect voor ontspanning. Of het nu gaat om een zomerse barbecue bij de tuinoverkapping, een ontspannen middag in de zon of gewoon genieten van de rust en stilte, deze tuin biedt u de ideale omgeving. De meerdere terrassen bieden de perfecte plek om buiten te dineren en te genieten van de eigen tuin, bosstroken en de omringende weilanden.

















Het landhuis heeft de beschikking over een paar praktische bijgebouwen. De carport (4 bij 10) is gebouwd als camperstalling, de dubbele garage (8 bij 5) biedt plaats aan twee auto's, het tuinhuis (3 bij 4) is in gebruik als opslagruimte en in de blokhut (4 bij 5) is een handige werkplaats.



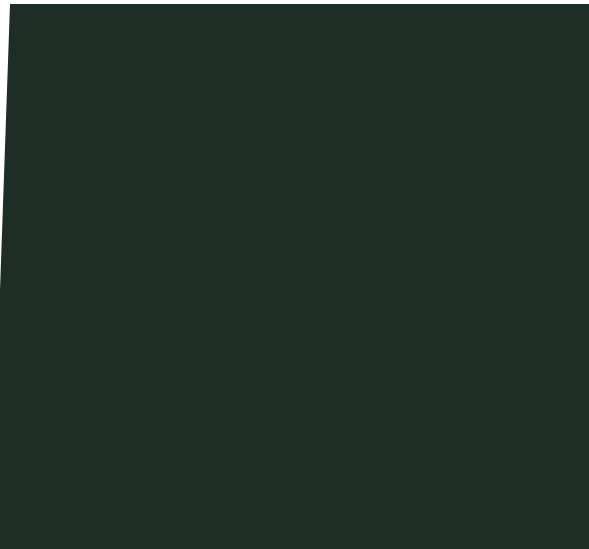






In 2022 is nog een verduurzamingslag gemaakt. De woning is in 2010 (bij de bouw) al volledig en hoogwaardig geïsoleerd. Ze was al voorzien van vloerverwarming en sinds 2022 wordt deze centraal verwarmd door een warmtepomp. De woning is hierdoor in principe geheel van het gas af. Enkel het fornuis en sfeerhaard worden nog van gas voorzien. De vijfenvijftig zonnepanelen voorzien het object van elektriciteit. Daarom heeft het landhuis nu een energielabel A+.





Het landhuis is gelegen in het pittoreske Eerde, een dorp met een rijke historie en een prachtig landelijk karakter. Hier vindt u rust en natuur in overvloed, met uitgestrekte bossen en wandelpaden direct om de hoek. Tegelijkertijd bent u binnen enkele minuten in het bruisende centrum van Veghel, waar een breed scala aan voorzieningen te vinden is.

Veghel biedt een scala aan horecagelegenheden, van gezellige cafés tot verfijnde restaurants. Voor sportliefhebbers zijn er diverse sportverenigingen en faciliteiten in de buurt, van tennis- en voetbalclubs tot een moderne sportschool. Ook voor dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kunt u terecht in Veghel, waar meerdere supermarkten, winkels en scholen te vinden zijn.





De uitvalwegen zijn uitstekend: binnen enkele minuten bereikt u de A50, die zorgt voor een vlotte verbinding naar steden als Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen en Utrecht. Dit maakt de locatie ook ideaal voor zakelijke reizigers of ondernemers die op zoek zijn naar een goed bereikbare locatie.





Unieke Kenmerken:

- Uitzonderlijke locatie met een prachtig uitzicht op de omliggende bossen.
- Perceel van 4.470 m<sup>2</sup>, met volop privacy en omgeven door bossen.
- Vijf B&B kamers met goedlopende exploitatie.
- Hoogwaardige afwerking, prachtige keuken, luxe badkamer(s).
- Verduurzamingslag in 2022.
- Compleet nieuwe terreinafscheiding rondom in 2022.
- Frans eiken houtdelen als vloeren en in de constructie.
- Ruimte en flexibiliteit, acht slaapkamers met eigen badruimte.
- Royale entree met ruime parkeermogelijkheden, met eigen E-laadpaal.
- Prachtige onderhoudsvriendelijke tuin, volledig omheind en alles omringd door bos.





Bent u op zoek naar een unieke kans om te wonen en ondernemen in een prachtige, landelijke omgeving? Dan is dit luxe landhuis aan Zandvliet 25 in Veghel dé perfecte plek voor u!

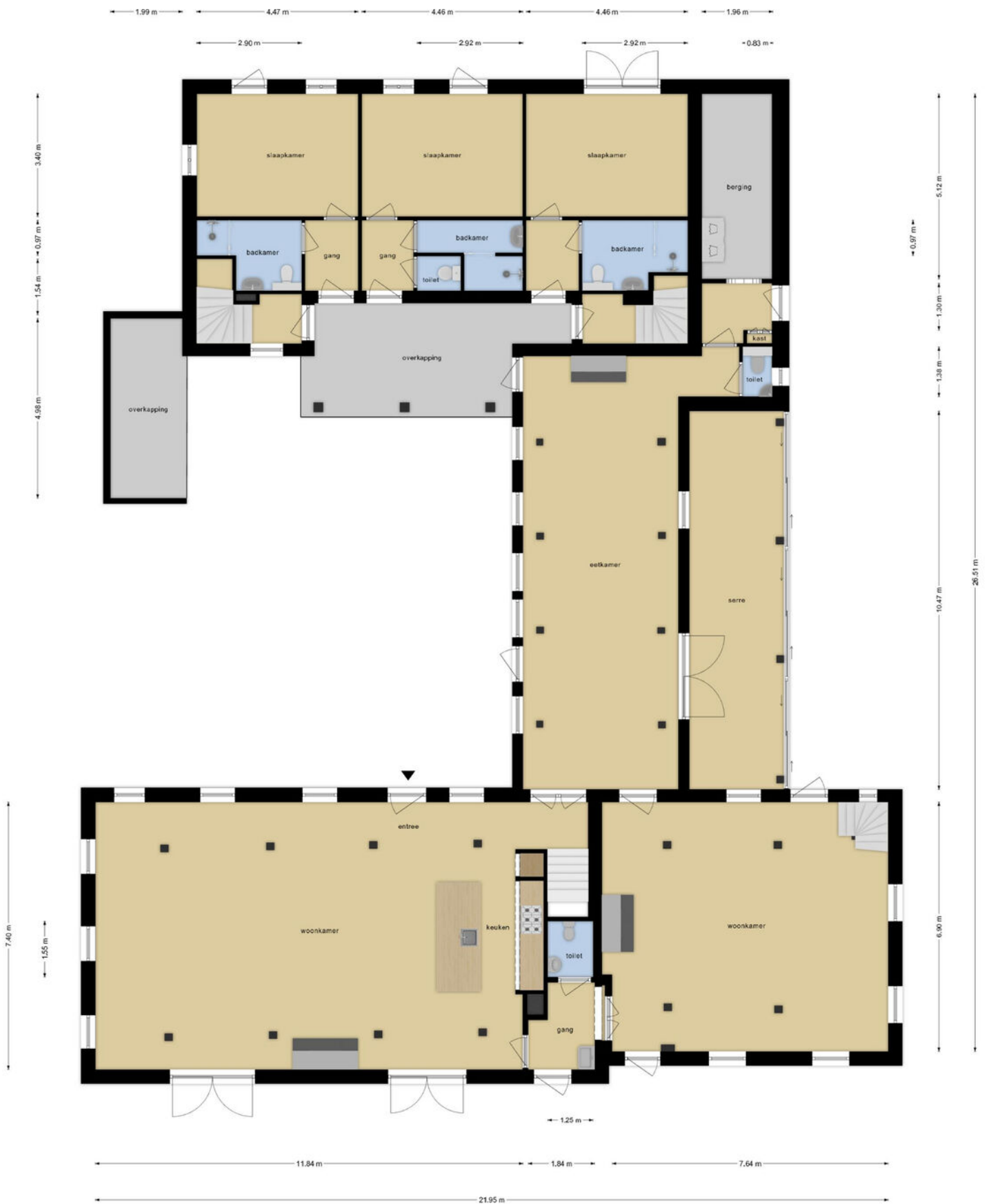
Gelegen in het charmante dorp Eerde, bevindt dit royale landhuis zich op een toplocatie midden in de natuur, terwijl u tegelijkertijd kunt profiteren van alle gemakken en voorzieningen van Veghel.

Wij nodigen u van harte uit om deze prachtige woning met eigen ogen te komen bekijken en de unieke sfeer zelf te ervaren. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden die deze woning u te bieden heeft. We kijken ernaar uit u te ontmoeten!

Maak snel een afspraak om dit unieke Landhuis met eigen ogen te bewonderen en laat u betoveren door de charme en mogelijkheden van deze prachtige locatie.

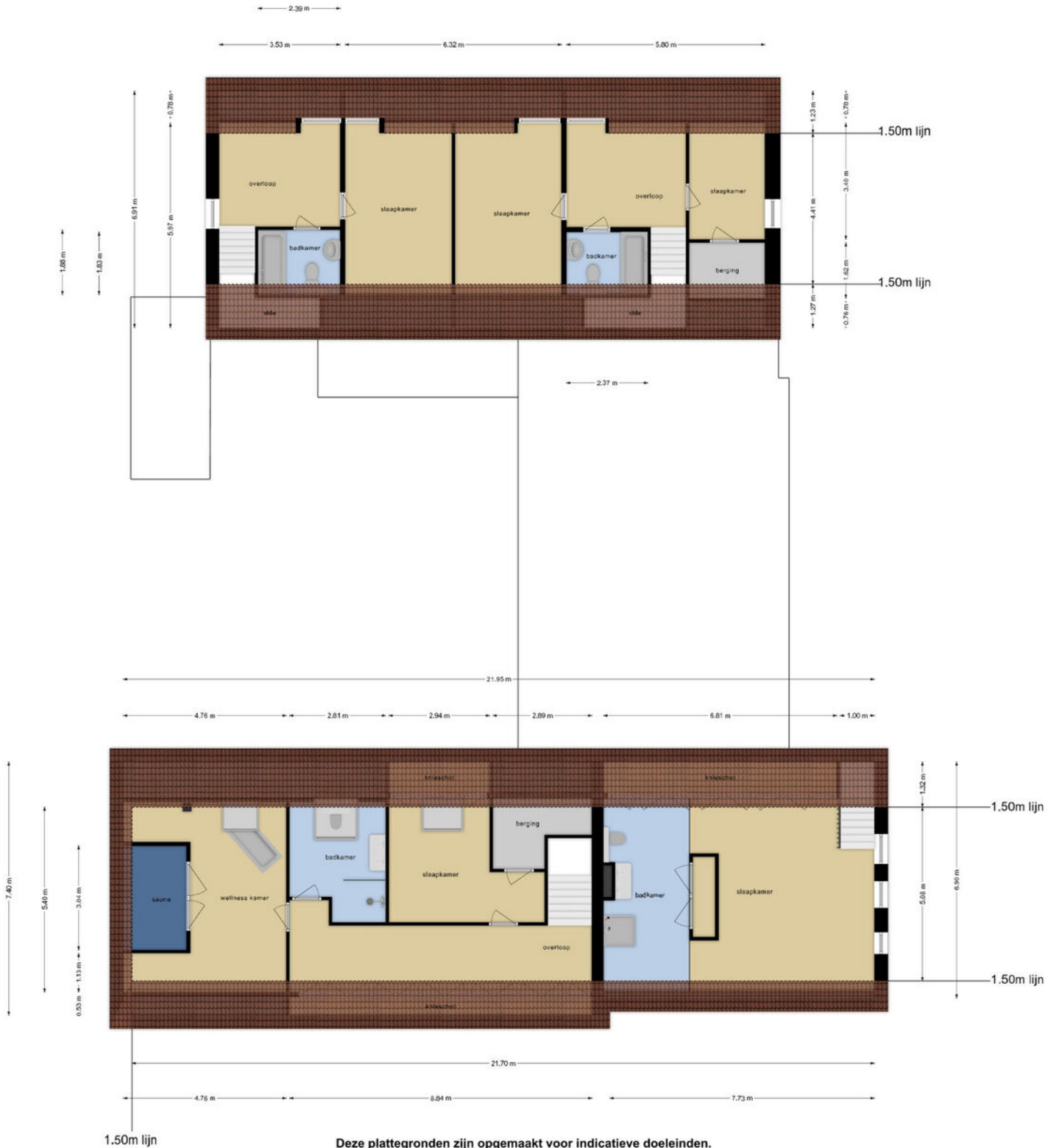


# Plattegrond





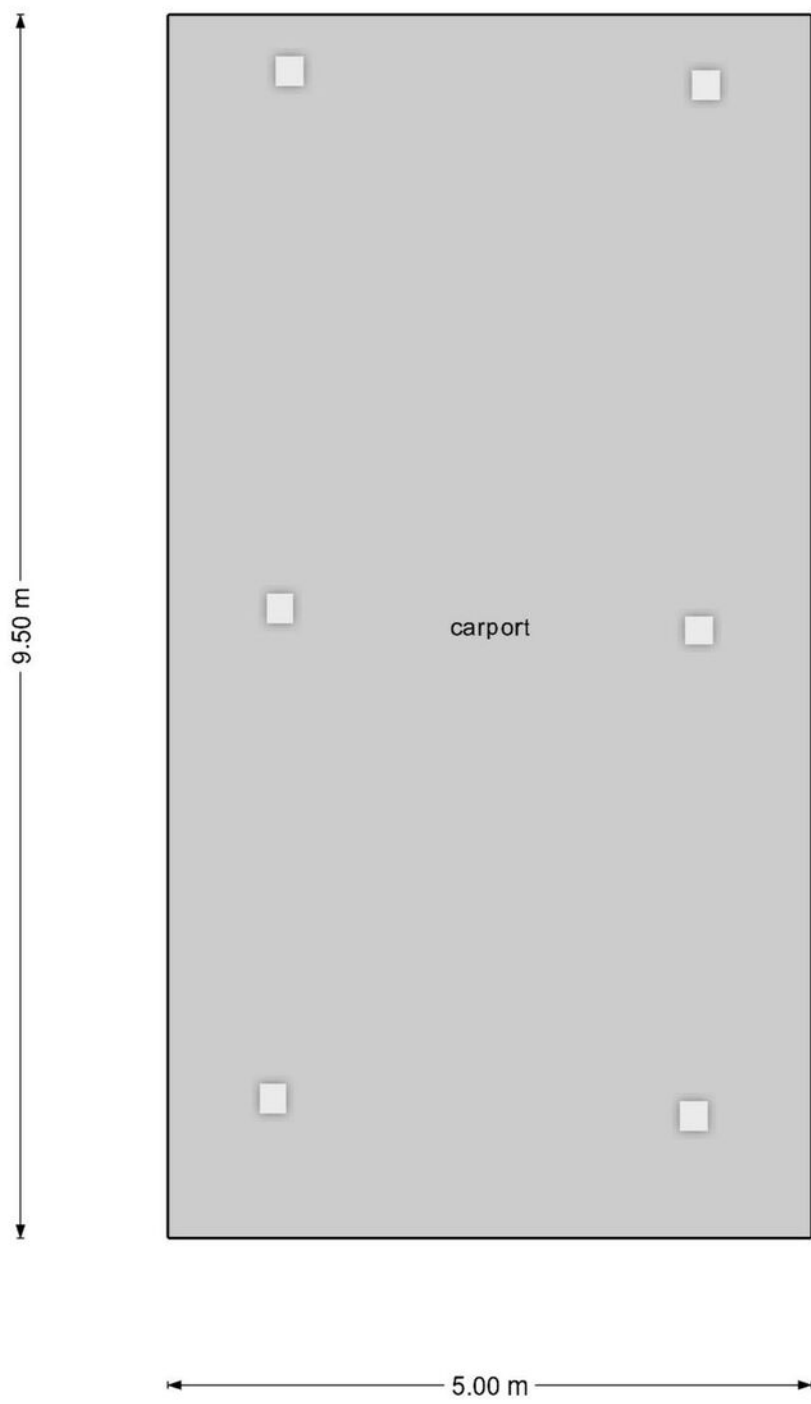
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



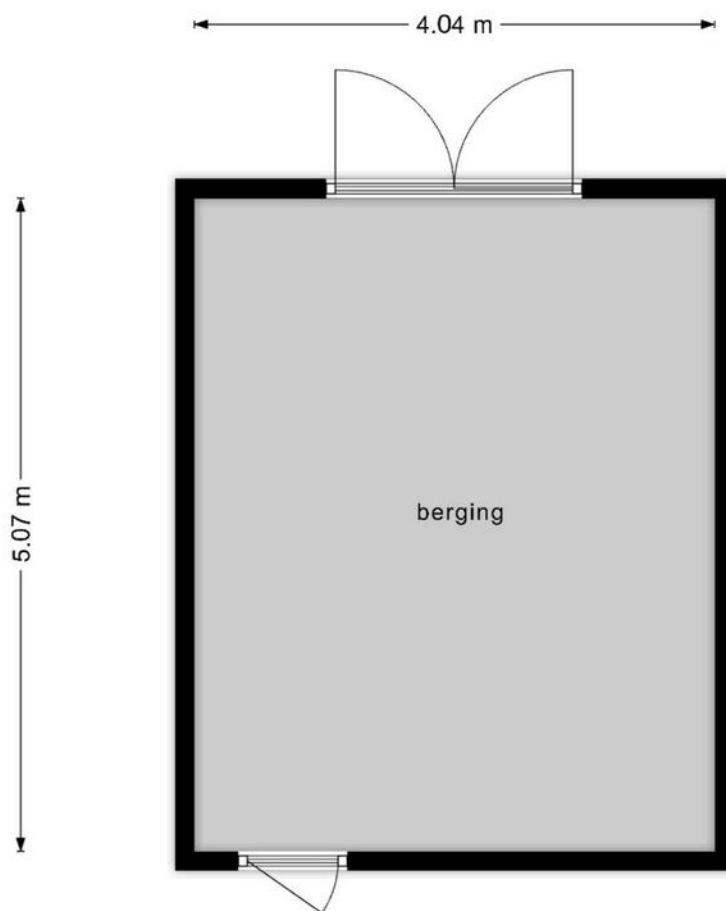
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



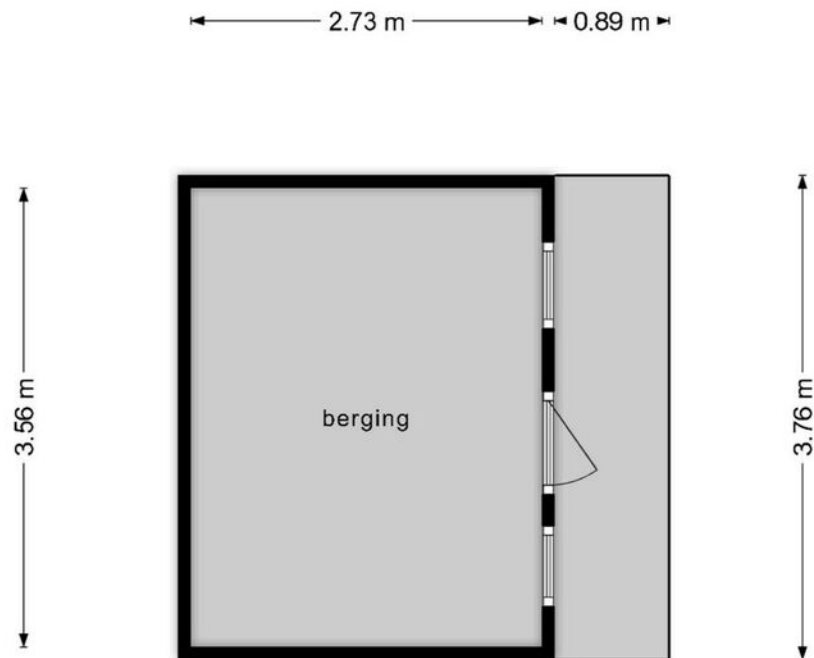
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



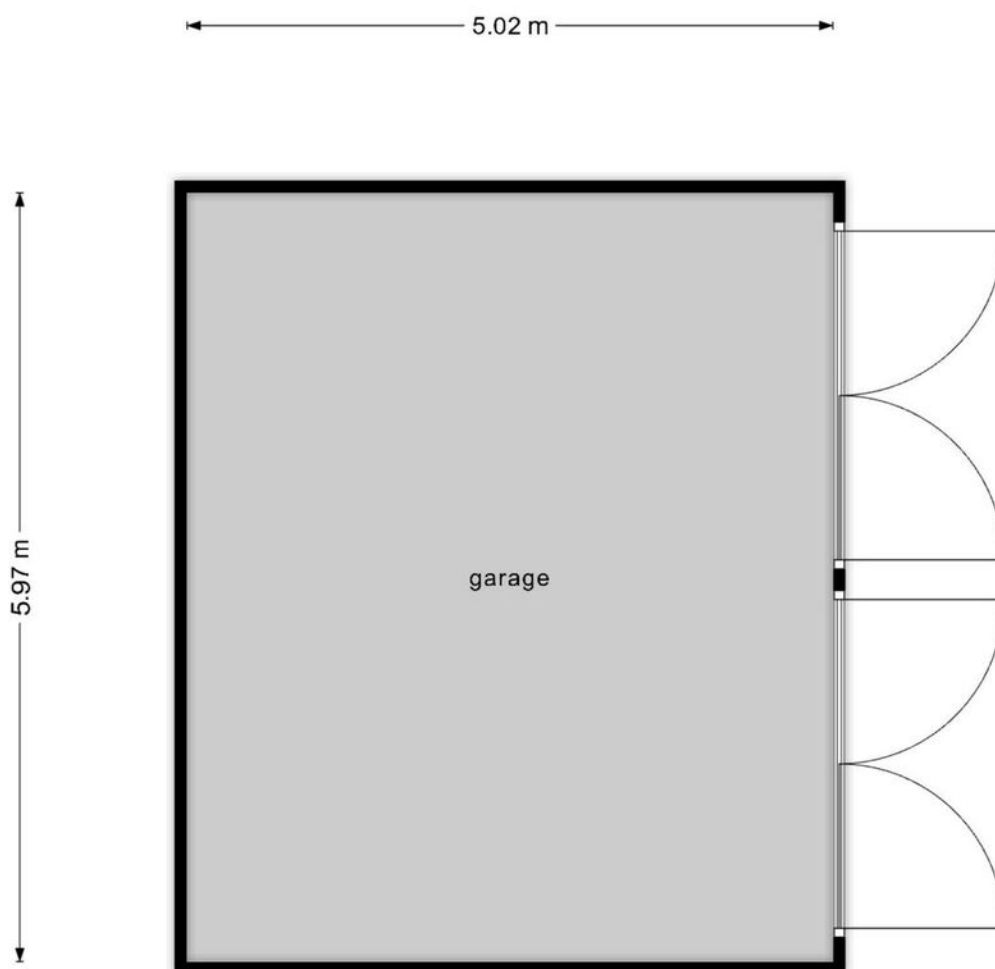
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond



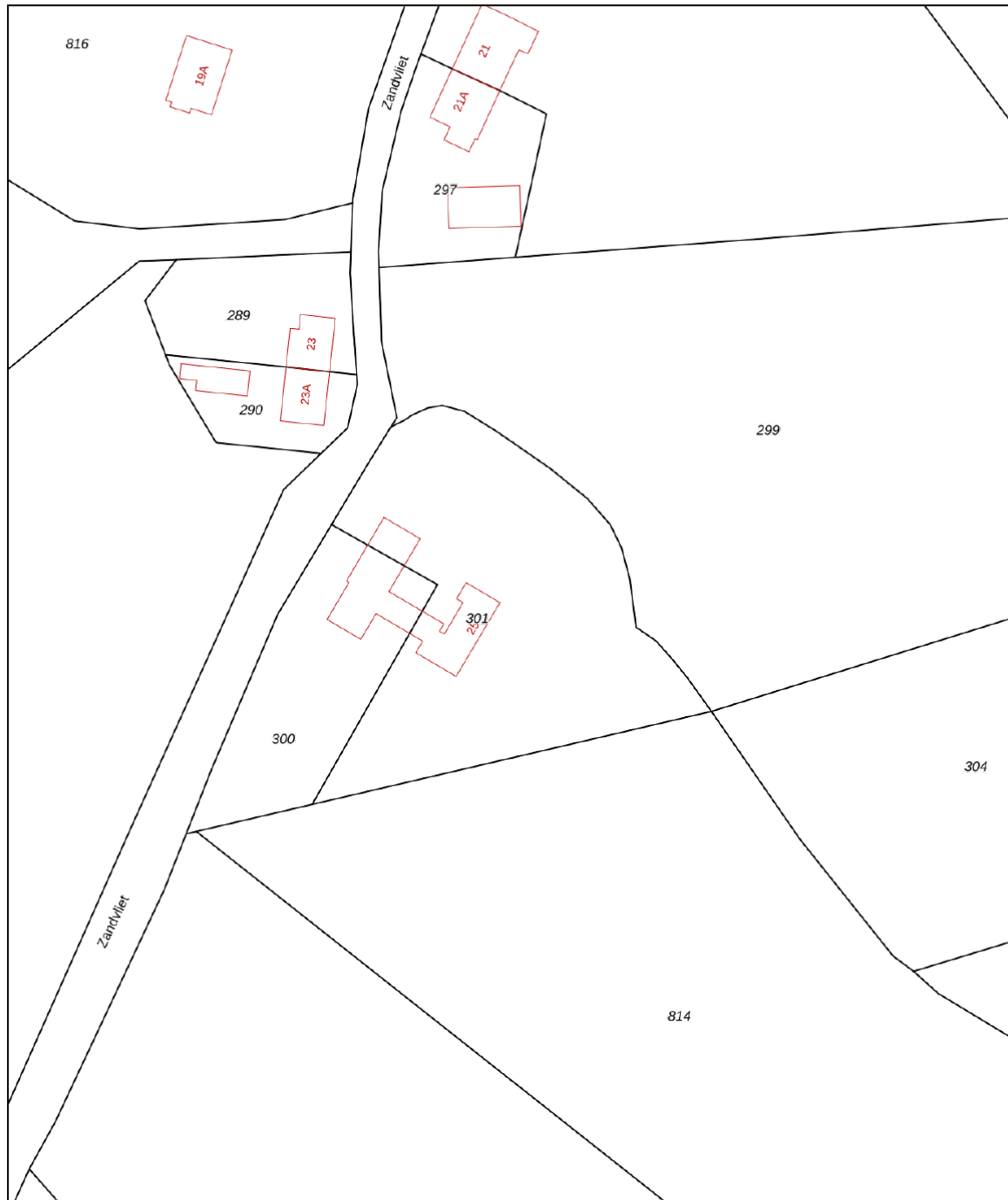
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HvG



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Veghel
	Huisnummer	Sectie		R
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	301	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Statistieken

## Buurtinformatie Meierijstad / Buitengebied Eerde

Leeftijd



0 - 14: 11%

15 - 24: 13%

25 - 44: 19%

45 - 64: 37%

65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 86%

Huur: 14%







# Over Bernheze Makelaars

## Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

