

## TE KOOP

**Park 9**  
**5446 PH Wanroij**

### 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:**

Woonboerderij

**Woonoppervlakte:**

388 m<sup>2</sup>

**Inhoud:**

1443 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:**

8750 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers:**

10

**Slaapkamers:**

8

**Bouwworm:**

Bestaande bouw

**Type woning:**

Vrijstaande woning

**Energie label:**

C

**Bouwjaar:**

1922

**Warm water:**

C.v.-ketel, elektrische boiler  
eigendom

**Ligging:**

Aan rustige weg, vrij uitzicht,  
buiten bebouwde kom,  
landelijk gelegen

**Berging:**

Aangebouwd hout

**Verwarming:**

C.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk, houtkachel

**Isolatie:**

Dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas



# Omschrijving

## Park 9, Wanroij

Sfeervolle, karakteristieke woonboerderij bekend als "De Parksehoeve" gelegen op een fraai ingericht perceel op een landelijke locatie aan de Park te Wanroij (gemeente Land van Cuijk).

Deze prachtige langgevelboerderij, straalt een warme en gezellige sfeer uit, mede dankzij de karakteristieke kenmerken. Vanuit de woning hebt u een open uitzicht naar de landerijen en de bossen. De Park heeft een unieke ligging met mooie heuvelachtige heidebossen, met ruit- en mountainbikepaden op z'n 500 meter afstand. De woning is gelegen op een ruim hoek perceel van maar liefs 8.750 m<sup>2</sup>, omringt met erfbeplanting, twee inritten en grenzend aan een mooie beek.

De voormalige stallen (met een totale oppervlakte van 1.745 m<sup>2</sup>) zijn in gebruik als caravan en camperstalling. Groot potentieel voor opslag- of andere doeleinden, en bijvoorbeeld voor het realiseren van een paardenrijbak.

Op de mooie caravan- en camperplekken kunnen twaalf campers verblijven. De ruime opgezette Bed and Breakfast bevindt zich in het achterhuis. Deze is in 2015 geheel gerenoveerd. De Bed and Breakfast heeft verblijfsruimte voor zes gasten. Ze beschikt over een grote woonkamer met open keuken, mooie badkamer, drie slaapkamers, een eigen ingang met parkeergelegenheid en een tuintje. Meer informatie op: [www.bedandbreakfast.nl](http://www.bedandbreakfast.nl).

Tuinhuis biedt tevens de mogelijkheid om als trekkershut te worden verbouwd. Er bestaat een mogelijkheid het aantal camperplaatsen uit te breiden.

De boerderij heeft spouw gemetselde gevels en het geïsoleerde dak is bedekt met betonpannen. De woning heeft een zeer ruim woonoppervlak van circa 387 m<sup>2</sup> en een inhoud van maar liefst 1.443 m<sup>3</sup>. Deze woning heeft veel mogelijkheden voor verschillende bedrijfsactiviteiten, indelingen en functies. Daarnaast is ze levensloopbestendig. Regelgeving in de gemeente Land van Cuijk biedt namelijk mogelijkheden voor "kangoerewoning" of "mantelzorgwoning".

### Indeling

De langgevelboerderij, biedt een veelzijdige indeling met een duidelijke scheiding tussen het voor- en achterhuis. Beiden hebben een eigen inrit, tuin en ingang.

In het voorhuis bevindt zich op de begane grond een sfeervolle keuken in U vorm, voorzien van een vaatwasser, combi-magnetron-oven, dubbele spoelbak en 4-pits keramische kookplaat. De kersenhouten keuken heeft een kunststof aanrechtblad, airco en een laminaatvloer. Deze is dun geïsoleerd en heeft geen vloerverwarming. Onder het laminaat zit nog een mooie tegelvloer.

De hal met originele authentieke granieten vloer en een kunststof voordeur waar een multifunctionele ruimte aan grenst. Deze is nu gebruikt als praktijkruimte en mag gebruikt worden voor een praktijk aan huis zoals fysio of huisarts. Ook hier ligt een authentieke granieten vloer in. Deze ruimte is ook prima geschikt als slaapkamer op de begane grond.

Op het einde van de hal komt u in de keuken die in open verbinding staat met de woonkamer. Deze is uitgerust met een spekstenenkachel, vloerverwarming en een laminaat vloer. Voor de ramen zijn aan de binnenzijde mooie grote luiken bevestigd, die een prachtige uitstraling geven en uitkijken op de landerijen. De meterkast is uniek betimmerd als boekenkast die u draaiend open kunt maken.

Wanden en plafonds in de hal, de woonkamer, de keuken, de badkamer en trappenhal zijn gestukt.

De ruime moderne badkamer beschikt over een hangend toilet, inloopdouche, wastafel. Ze is gelegen in het midden van de woning.

Via de woonkamer/keuken is een schuifdeur naar het trappenhuis.

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop met inbouwkasten, vier slaapkamers (twee met dakkapel, één met dakraam) en de ouderslaapkamer aan de voorzijde van de boerderij. Op de grote badkamer is reeds een renovatie gestart.

Een driedelige vlizo trap geeft toegang naar de vliering.

Een ruime achterbouw met spoelbak, half betegelde wanden en een toilet.

Hierachter een praktische grote wasruimte met een grote raam, maakt de begane grond compleet.

Via deze ruimte is een trap toegankelijk naar de zolder. Hier zijn de CV-ketel en elektrische boiler en bevindt zich een ruime bergzolder, met mogelijkheden voor het maken extra slaapkamers.

Het achterhuis, ingericht als B&B, heeft een eigen ingang met zichtbare authentieke eiken balken. In de gang bevinden zich 2 slaapkamers en een doucheruimte met zwevend toilet en wastafel met achterdeur naar een privé tuintje.

Woonkamer en open keuken, en de derde slaapkamer grenst hieraan. Alles is gelijkvloers.

De gehele B&B is voorzien van vloerverwarming en radiatoren in elke ruimte.

Deze woonboerderij biedt een unieke combinatie van wooncomfort en veelzijdige gebruiksmogelijkheden.

## **Bijgebouwen**

De woonboerderij beschikt over diverse bijgebouwen die multifunctioneel inzetbaar zijn.

Een charmante trekkershut, uitgevoerd als houten tuinhuis, biedt een knusse ruimte en is bedekt met asbestvrije golfplaten. Het gebouw heeft royale overstekken met aan de achterkant een overkapping, die geschikt is voor houtopslag.

De eerste stalling, centraal gelegen op het terrein, heeft een oppervlakte van ongeveer 880 m<sup>2</sup>. Deze stalling is ideaal als caravanstalling of paardenrijbak en biedt dankzij het damwand dak, half metselwerk- en damwandgevels en de verwijderde stalvloer een uitstekende hoogte. Het gebouw heeft een betonvloer, het dak is geïsoleerd met Dupanel isolatieplaten.

Het middelste bijgebouw van circa 55 m<sup>2</sup> is een recreatieruimte met aanrecht, een douche, een toilet en twee overdekte afwasruimtes. Warm water wordt geleverd door een boiler. Aan de voorzijde is een mooie zitgelegenheid. Aan de achterkant is een werkplaats, die ook in gebruik zou kunnen worden als ontmoetingsruimte voor de gasten.

Achter de gebouwen is de verborgen mooie camperweide met jeu de boules baan en spellenhuis voor de kinderen. Hier kun je heerlijk van de rust genieten .

Een tweede stalling aan de perceel rand, met een oppervlakte van circa 810 m<sup>2</sup>, wordt eveneens gebruikt voor caravanstalling. De grote stalling biedt volop ruimte voor opslag of andere doeleinden. Dak is eveneens met Dupanel platen geïsoleerd.

## **Tuin**

De ruime tuin rondom de woonboerderij biedt een prachtige, groene omgeving met een combinatie van gazon, hagen, volwassen bomen en struiken en erfbeplanting . Het terrein is volledig omheind, dat zorgt voor privacy en veiligheid en toegankelijk via een mooie stevige poort, voor en achter het huis. Erfverharding maakt het praktisch in gebruik, terwijl het groen een sfeervol en rustgevend karakter geeft. Deze zorgvuldig aangelegde tuin vormt een ideale plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

## **Energie en Duurzaamheid**

Door de jaren heen heeft het object een verduurzamingslag gemaakt. De langgevelboerderij is door de eigenaren verbouwd waarbij extra aandacht is besteed aan hoogwaardige verduurzaming.

De boerderij stamt uit 1921, is door de eigenaren verbouwd waarbij extra aandacht is besteed aan verduurzaming. Ze hebben isolerende beglazing gerealiseerd, en sinds 2015 nog grote veranderingen aangebracht zoals isolatie en vloerverwarming in bijna de gehele boerderij en B&B. Verder zorgen vijftig zonnepanelen, een elektrische boiler, dakisolatie en plafondisolatie voor lage verbruikskosten en een energielabel C.

## Bestemmingsplan

In 2017 is de bestemming van de boerderij omgezet in een bedrijfsbestemming met recreatieve doeleinden, met vergunning voor toerisme, statische opslag met caravanstalling, en Bed and Breakfast.

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied, Veegplan 4". De omgeving maakt deel uit van het bebouwingslint Peelstraat-Park, dat zich kenmerkt door een mix van agrarische bedrijven, woningen en recreatieve functies.

Het object is voorzien van een vergunning voor twaalf caravan- of camperplekken.

## Locatie

Park 9 in Wanroij ligt in een rustige, landelijke omgeving, omgeven door het bebouwingslint Peelstraat-Park. Dit gebied, dat zich uitstrekt van de Peelrand tot het Maasdal, biedt een unieke mix van agrarisch gebruik, woningen en kleinschalige bedrijvigheid. De regio is rijk aan natuur. Het gebied kent een afwisseling van akkers, bossen en oude essen, wat bijdraagt aan het karakter van het landschap.

Het object is goed bereikbaar, wat het een aantrekkelijke locatie maakt voor zowel wonen als recreatie. Er zijn diverse wandel- en fietsroutes door de natuurgebieden in de omgeving, wat de recreatieve mogelijkheden versterkt. De regio biedt daarnaast kansen voor kleinschalige ontwikkelingen, zoals bed & breakfast en kleine agrarische initiatieven, waardoor het een veelzijdige en rustige plek is om te wonen.

## Samengevat

- Karakteristieke woonboerderij uit 1921 met een sfeervolle en warme uitstraling.
- **Ruim perceel van 8.750 m<sup>2</sup>** met een groene, omheinde tuin voor privacy en rust.
- **Woonoppervlak van 387 m<sup>2</sup>**, een inhoud van 1.443 m<sup>3</sup>, biedt veel ruimte en potentieel.
- **Multifunctionele bijgebouwen van 1.745 m<sup>2</sup>** caravan- en camperstalling.
- **B&B in het achterhuis** met eigen ingang, gezellige sfeer en diverse slaapruidtes.
- **Duurzaamheidsmaatregelen** zoals isolatie, zonnepanelen en twee HR CV-ketels.
- **Bestemmingsplan** met mogelijkheden voor transformatie en kleinschalige ontwikkelingen.
- **Rustige, landelijke locatie** met uitstekende bereikbaarheid

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!

































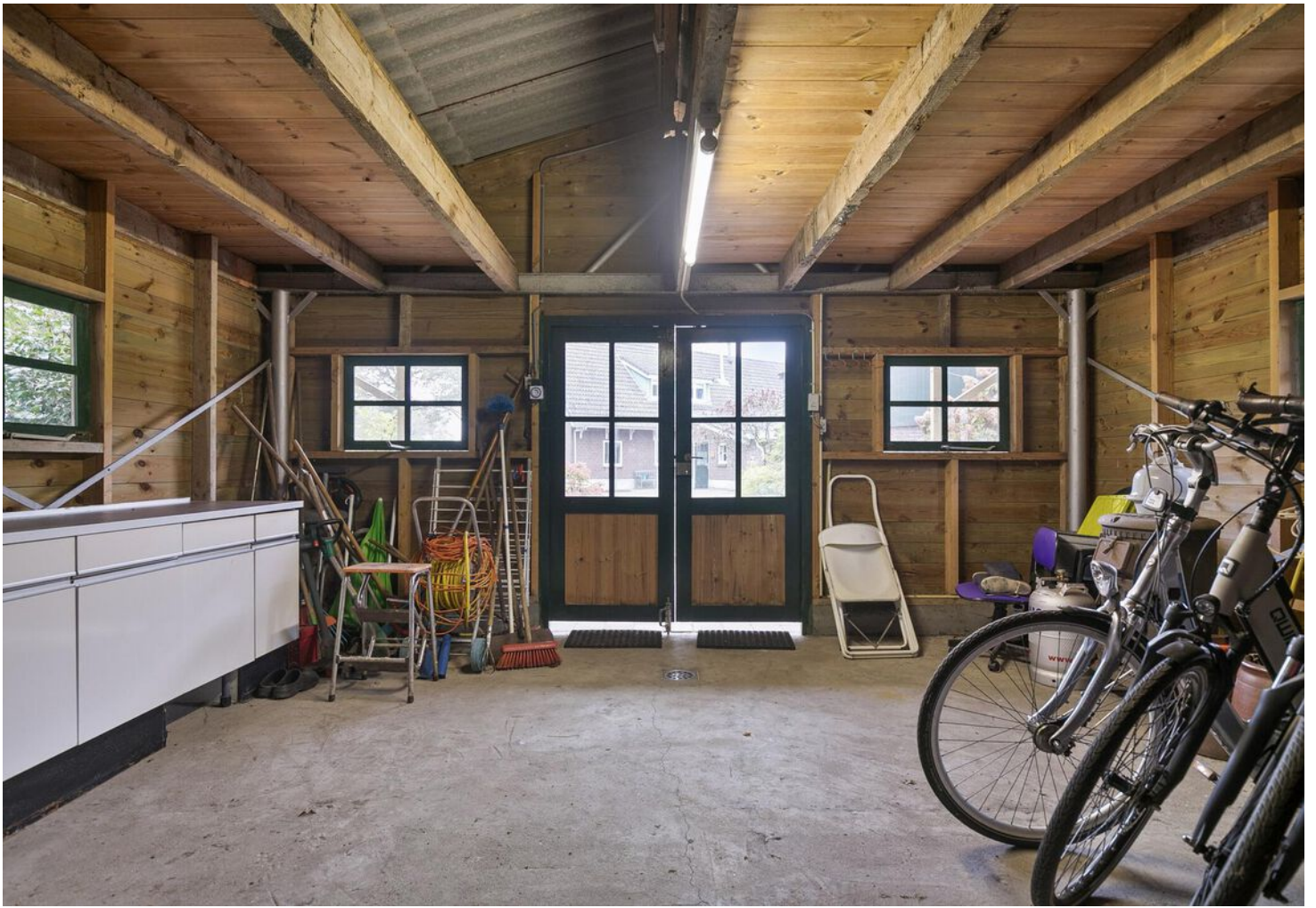






































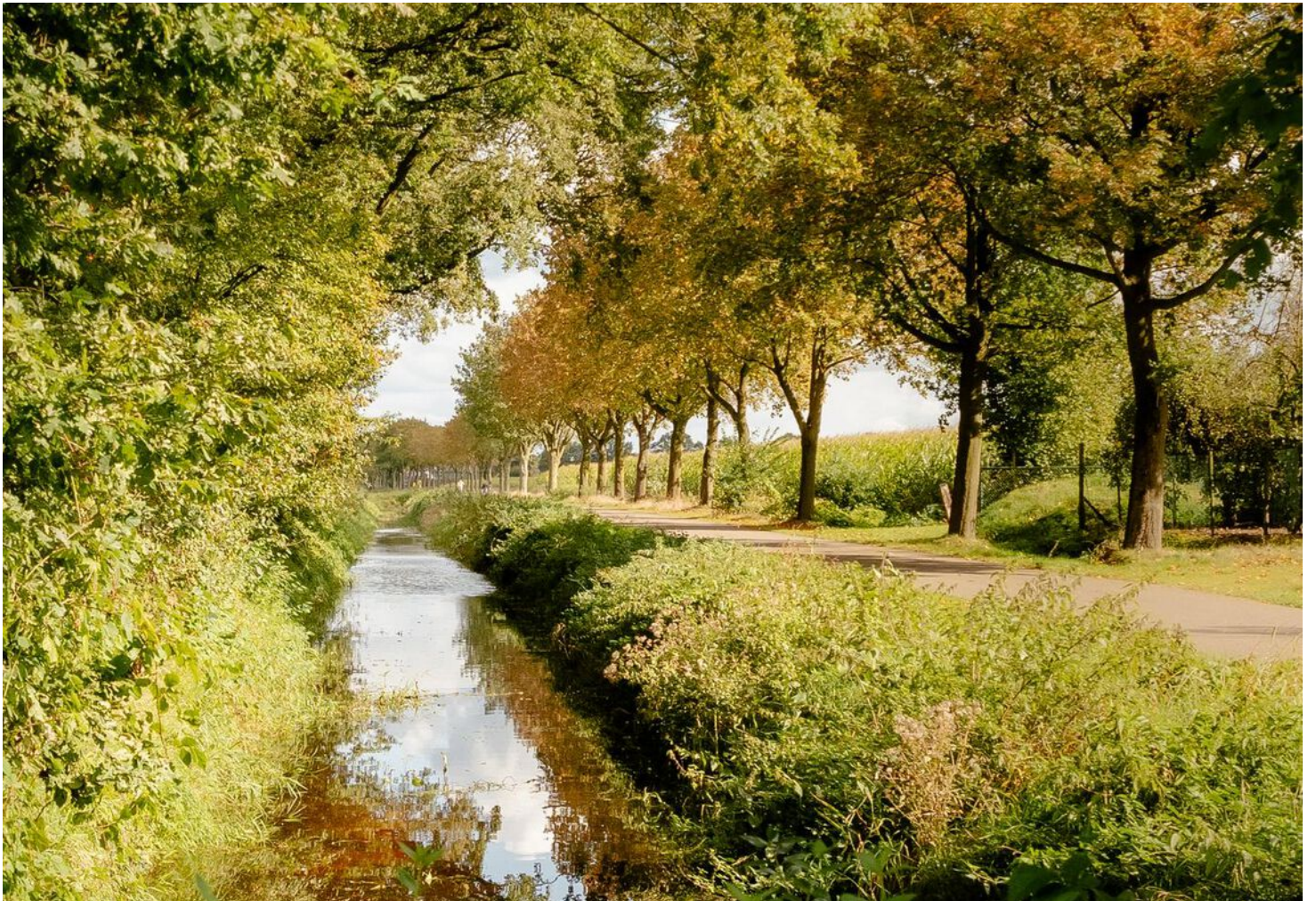














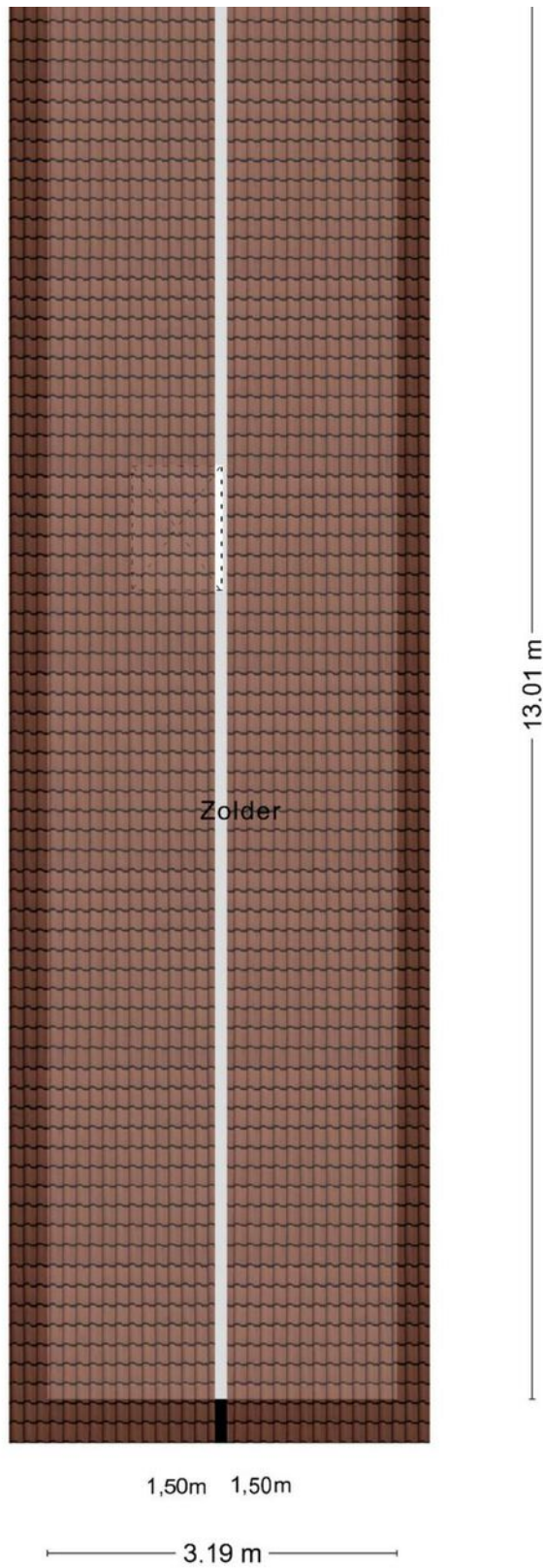
# Plattegrond



# Plattegrond

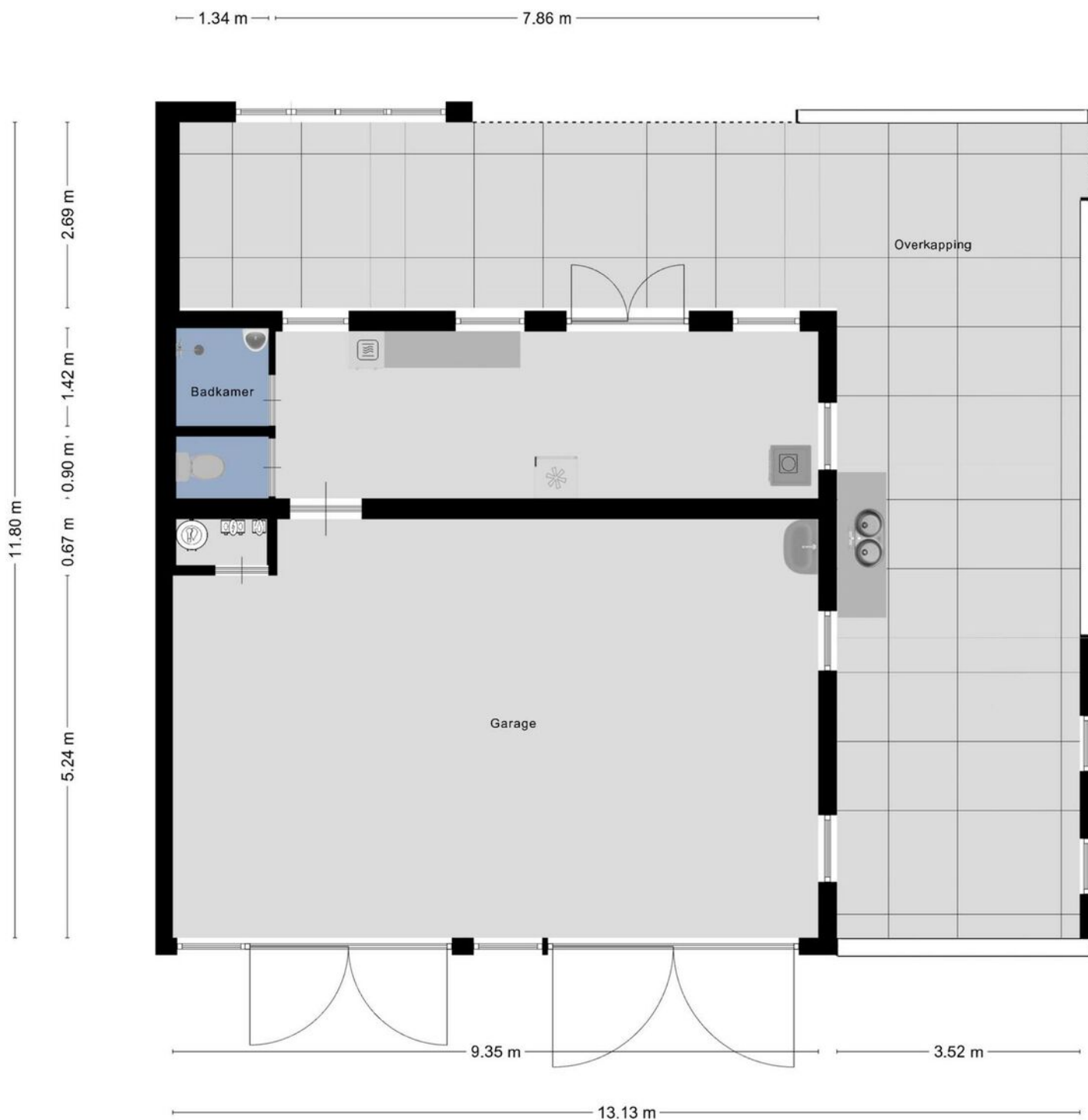


# Plattegrond



Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden

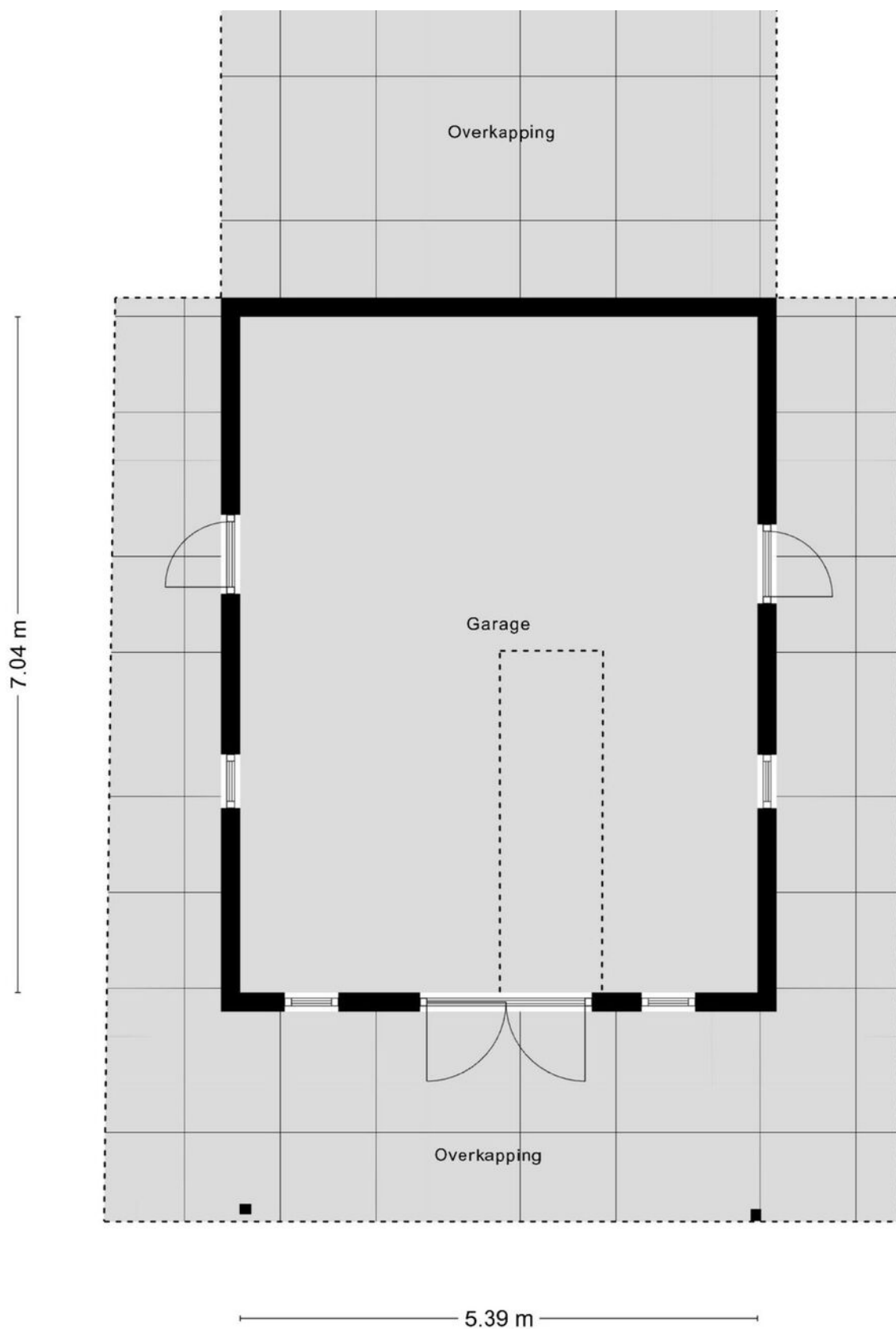
# Plattegrond



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

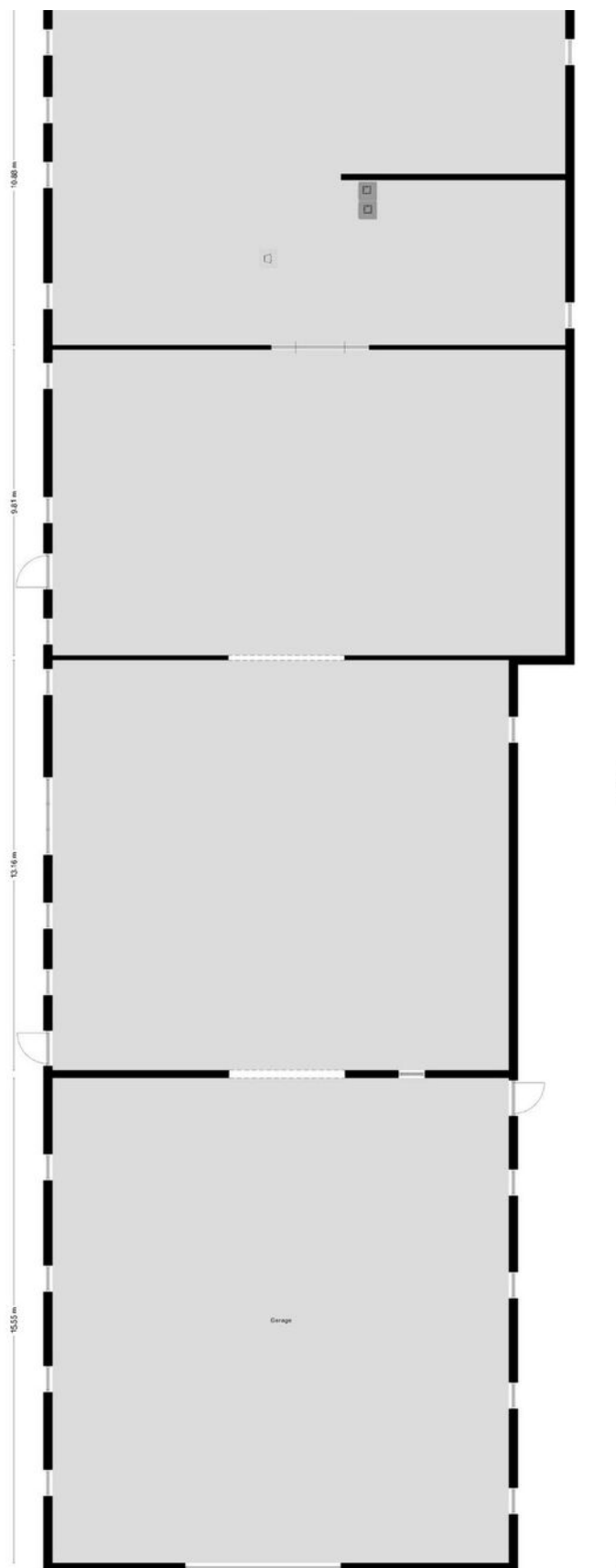


# Plattegrond

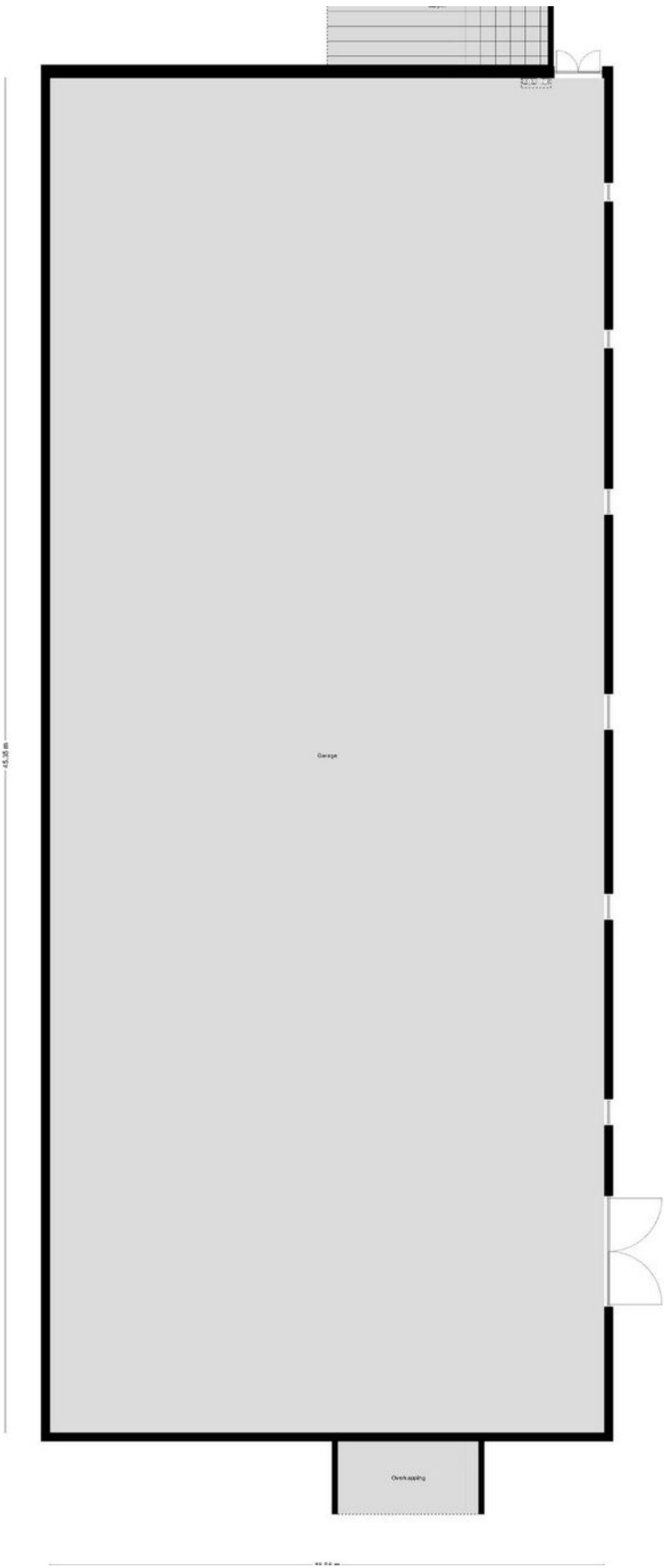


**Deze plattegronden zijn ongedetailleerd en zijn bedoeld voor indicatieve doeleinden**

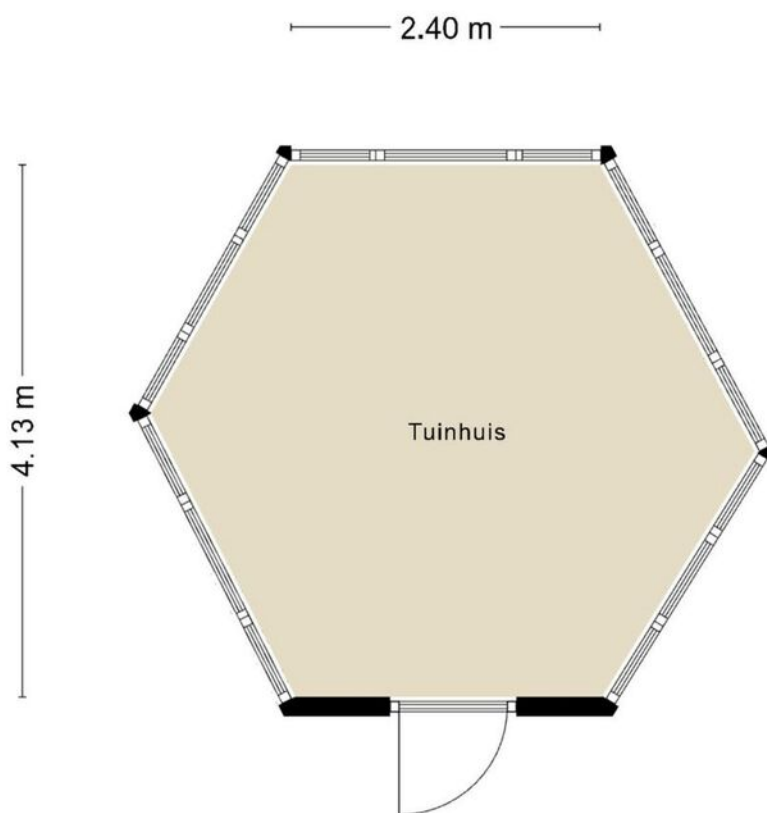
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Park 9



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Wanroij</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 964</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2023  
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.



# Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

## **Maten en oppervlaktes**

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

## **NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Voorbehoud instemming eigenaar**

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

## **Algemene voorwaarden**

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

# 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

