



Verkoopbrochure Appel Lodge Buitenplaats

Beerseweg 5 Diessen

Woonboerderij met koetshuis, tuinmanswoning en 6 houten recreatie bungalows (lodges)

Klement
RENTMEESTERS 

Klement Rentmeesters.
**Gedeelde liefde voor
monumentaal en
landelijk wonen.**



Beerseweg 5, Diessen

Appel Lodge Buitenplaats

Contactpersoon

Frank Klement

frank@klement-rentmeesters.nl

043 - 32 33 511

Klement
RENTMEESTERS 

Vestiging Vught

Landgoed Muyseric

Maurick 1 | 5261 NA Vught

Vestiging Gulpen

Rijks4

Rijksweg 4 | 6271 AE Gulpen

043 - 32 33 511

info@klement-rentmeesters.nl

www.klement-rentmeesters.nl

De rentmeester vertelt:

Appel Lodge Buitenplaats bestaat uit een prachtige woonboerderij, een koetshuis, een tuinmanswoning en 6 houten lodges. Een groene oase met rijke borders en oude fruitbomen waar u in stijl kunt wonen en werken en met een uitstekend rendement op de verblijfsaccommodatie.

Noord-Brabant staat bekend om zijn langgevelboerderijen. Dit type boerderij is onlosmakelijk verbonden met het agrarisch verleden waarbij de woning, schuur en de stal onder één dak gesitueerd zijn. In dit type boerderij is niet alleen het bedrijfsgedeelte vergroot, maar tegelijkertijd ook het woongedeelte.

De zijgevels zijn hoger dan normaal, waardoor er ruimte is voor grote ramen in de gemetselde zijgevels en de woonboerderij daardoor aanmerkelijk meer lichtinval heeft in vergelijking met oudere boerderijen.

Met deze positieve eigenschappen in uw achterhoofd is het tijd om deze charmante, goed onderhouden langgevelboerderij in het buitengebied van Diessen te ontdekken. Vanaf de straat ziet u, tussen het groen, een forse woonboerderij met pannen dak en een groot bijgebouw (het koetshuis), ingericht als tweede woning. Eenmaal binnen wordt u verrast door de ruimte en goede indeling, met optimaal tuincontact. Het centrale punt in de woonboerderij is de zeer ruime recent geheel vernieuwde keuken, terwijl de

woonkamer met haardpartij een plek is om heerlijk tot rust te komen. Boven zijn drie slaapkamers en twee badkamers; perfect voor zijn tweeën en voor een gezin. Het koetshuis, ingericht als tweede woning, biedt de mogelijkheid om te gebruiken als kantoor/atelier of als gastenverblijf. Aan het koetshuis is ook de tuinmanswoning gebouwd, die volledig geschikt is voor bewoning.

Comfort en duurzaamheid staan in de zes houten bungalows (lodges) voorop, met zonnepanelen op het dak en een interieur dat de beleving van een hotelkamer oproept. Iedere bungalow heeft een eigen keukentje, douche en toilet waardoor wordt voldaan aan de huidige wensen van vakantiegangers. Nu krijgt u de kans om deze kleinschalige buitenplaats met 6 lodges over te nemen, inclusief de bijbehorende grond met grote vijver en weelderig groen.



Uw rentmeester:

Frank Klement
frank@klement-rentmeesters.nl
043 - 32 33 511

“Wonen in een karakteristieke woonboerderij, omgeven door de natuur”

Inhoud

1	Objectomschrijving	5
2	Ligging en omgeving	12
3	Kadastrale gegevens	15
4	Bestemming	17
5	Indeling en plattegronden	19
6	Contact	35

1 Objectomschrijving





De woonboerderij in het kort...

Midden in de natuur van Brabant ligt deze prachtige en uitstekend onderhouden woonboerderij. Hier kunt u ruim wonen en tevens het koetshuis en de tuinmanswoning gebruiken voor wonen (mantelzorg) of bedrijfsmatige doeleinden, als hobbyruimte of om de kinderen een plek voor zichzelf te geven. Achter de boerderij liggen de zes houten lodges die recreatief worden verhuurd. Het gehele complex ademt rust en luxe uit.

Als u vanuit Diessen de weg naar Middelbeers volgt, dan ziet u deze woonboerderij na ongeveer 900 meter staan. De bouw van boerderijen is in de provincie streekgebonden, waardoor het vinden van een identieke langgevelboerderij een uitdagende opdracht is. Achter de woonboerderij bevindt zich een kleinschalige recreatieve onderneming met deze 6 duurzame bungalows. Deze lodges worden recreatief verhuurd en worden eveneens te koop aangeboden.

Een hoge haag en prachtige bomen omringen de woonboerderij, die met behoud van karakter is verbouwd tot een fantastisch woonhuis. Aan de buitenzijde ziet u raamluiken, ramen in roedeverdeling en ook de imposante darsdeuren zijn behouden.

Het koetshuis

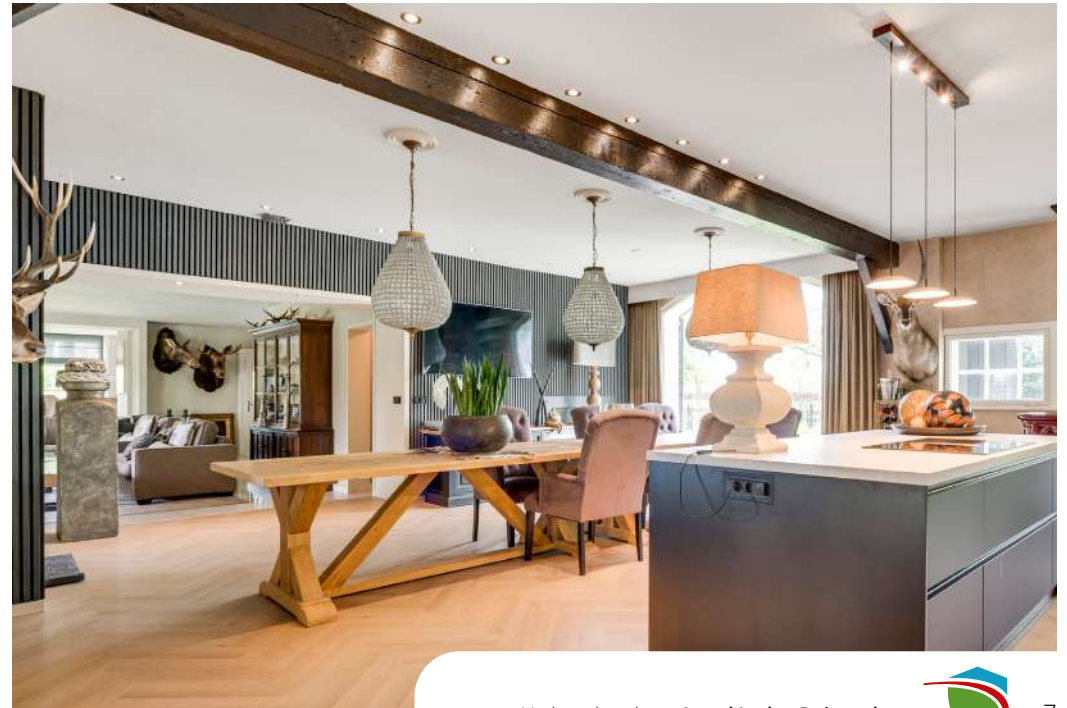
De ruime schuur is omgebouwd als tweede woning met ruime woonkamer. De

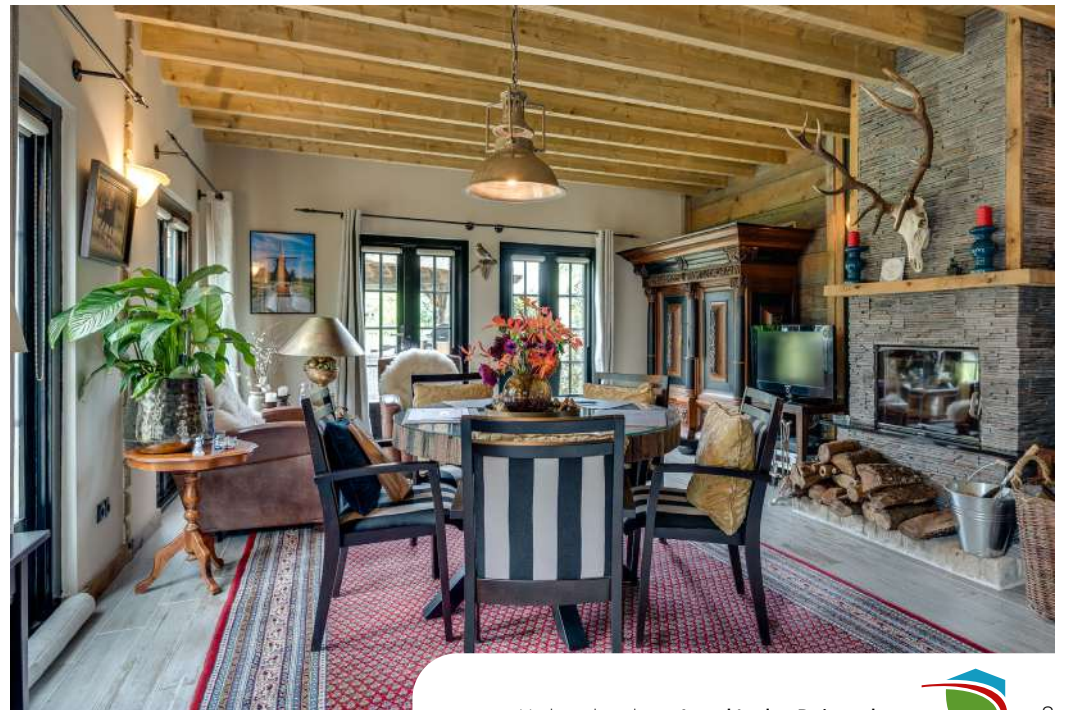
bovenverdieping heeft 2 slaapkamers met de mogelijkheid er een derde aan toe te voegen. Het pand beschikt over een eigen cv-ketel.

De tuinmanswoning

De voormalige tuinmanswoning is tegen het koetshuis aangebouwd en momenteel in gebruik als appartement en heeft alle zelfstandige voorzieningen. Grote woonkamer met openhaard, badkamer met douche en toilet en slaapkamer met wasruimte.

Er is ruime parkeergelegenheid op het perceel, inclusief een carport voor drie auto's, er zijn burens, maar op gepaste afstand. Geniet van het wonen in het buitengebied, terwijl de dagelijkse voorzieningen in de nabijheid zijn. Het leven is goed in het Brabantse land en zeker aan de Beerseweg in Diessen. Wij heten u van harte welkom!







De zes lodges...

Ondernemers opgelet! Droomt u ervan om uw gasten in alle rust en comfort te kunnen ontvangen en het échte vakantiegevoel te laten beleven? Dan is dit een uitgelezen kans voor u! Op de Appel Lodge kunt u uw hospitalityhart volledig de vrije loop laten gaan. Bent u al nieuwsgierig? Neem dan contact op met ons kantoor.

De afgelopen jaren hebben korte vakanties in Nederland een grote vlucht genomen. Qualitytime in eigen land, weg van de dagelijkse hectiek en met nieuwe steden, dorpen en landschappen om te ontdekken. Apple Lodge is een fantastische plek voor een korte en lange vakantie in Noord-Brabant. Er zijn zes bungalows met een eigen keukentje, toilet, douche en zonnepanelen. Uiteraard is er wifi, maar deze plek is ook heel uitnodigend om even uit de digitale wereld te stappen.

De vijver, fruitbomen en kleinschalige opzet maken Apple Lodge tot een heel aantrekkelijke plek in het landelijke Diessen. De bedrijfsvoering is nu adult-only en huisdiervrij, wat door de gasten wordt gewaardeerd. Voor een lokale ondernemer die graag zonder verbouwing als ondernemer het mooie vak van hospitality wil uitoefenen, is dit een uitgelezen kans. **Voor verdere info verwijzen we naar de speciale website van de Appel lodge: www.appellodge.nl**

Voor de lodges is recent het SNF-keurmerk verstrekt. SNF staat voor Stichting Normering Flexwonen. Met het SNF-keurmerk toont u aan bij gemeenten, woningbouwcoöperaties, opdrachtgevers, werknemers en omwonenden dat de locatie voldoet aan de gestelde normen. Zo zorgt het keurmerk ervoor dat u het vertrouwen wint van al deze stakeholders.

Specificaties woonboerderij, koetshuis en tuinmanswoning

Oppervlaktes (bvo) per bouwlaag

Begane grond	± 230 m ²
Verdieping	± 180 m ²
Zolder (met vlizotrap)	± 50 m ²

Totaal ± 460 m²

Oppervlaktes (bvo) Koetshuis en tuinmanswoning

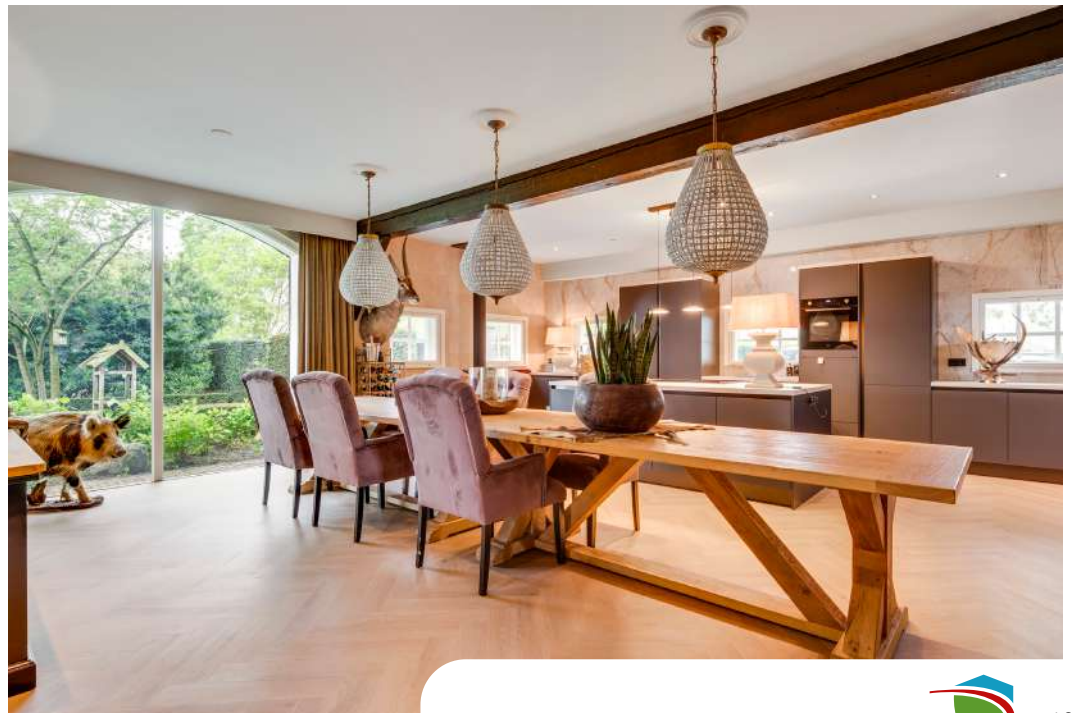
Koetshuis	± 135 m ²
Tuinmanswoning	± 45 m ²

Technisch

Verwarming: cv-installatie op aardgas

Onderhoudstoestand

De opstallen zijn gerenoveerd in 2020-2024 en verkeren in uitstekend onderhouden staat.



Specificaties lodges

Oppervlaktes per bouwlaag

Bungalow ± 30 m²

Totaal (6 stuks) ± 180 m²

Technisch

- Centrale propaanopslag
- Centrale watervoorziening

Alle Bungalows zijn voorzien van:

- Eigen cv-ketel (propan) en meterkast
- Vloerverwarming
- Airco (en warme lucht)
- Zonnepanelen met eigen omvormer
- Isolatie volgens de huidige standaard voor woningisolatie; gebouwd volgens bouwbesluit 2020.
- Eigen internet en TV aansluiting voor kabel
- Verhard gedeelte met eigen BBQ plaats

Onderhoudstoestand

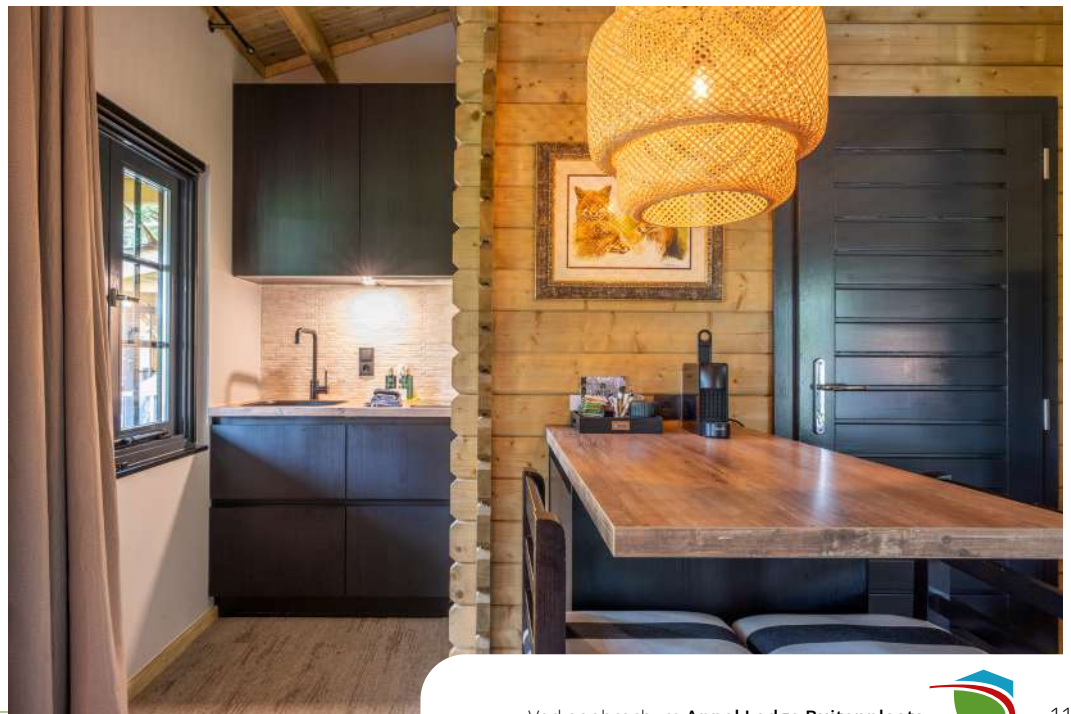
- De bungalows zijn in 2020 gebouwd en verkeren in uitstekende staat.
- Eigen entree aan de Schutsweg en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Totale oppervlakte Appel Lodge

Totale perceel circa **6.495 m²**

Vraagprijs Appel Lodge Buitenplaats

€ 3.225.000,- kosten koper



2 Ligging en omgeving



Ligging en omgeving

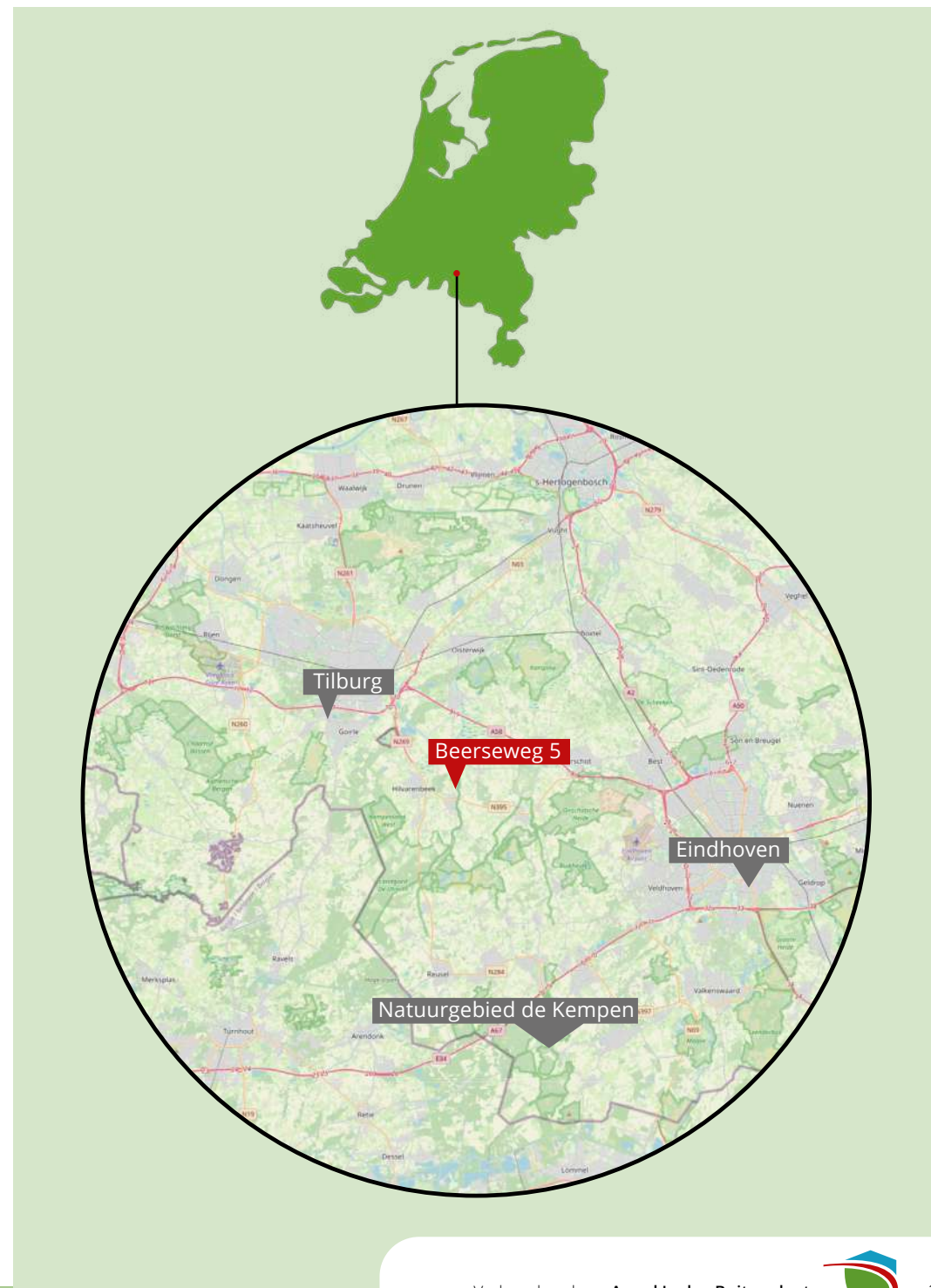
Appel Lodge Buitenplaats is gelegen in Diessen, een pittoresk dorpje in de provincie Noord-Brabant, Nederland. Het ligt in een rustige en landelijke omgeving, weg van de drukte van de stad. Diessen is omringd door een prachtig landschap van groene velden, bossen en landelijke charme.

De buitenplaats biedt een vredige en ontspannen sfeer, perfect voor mensen die willen genieten van de natuurlijke schoonheid en de rust van het platteland.

In de omgeving van Appel Lodge vind je verschillende buitenactiviteiten en bezienswaardigheden. Diessen ligt in de buurt van het prachtige natuurgebied De Kempen, dat bekend staat om zijn uitgestrekte bossen, heidevelden en vennen. Hier kunt u genieten van wandelingen, fietstochten of zelfs paardrijden.

Daarnaast zijn er in de nabijgelegen dorpen en steden interessante bezienswaardigheden en culturele attracties te vinden. Je kunt bijvoorbeeld een bezoek brengen aan de historische stad Tilburg, die bekend staat om zijn levendige sfeer, musea, winkels en restaurants.

Kortom, Appel Lodge in Diessen biedt een vredige en landelijke omgeving, omgeven door natuurlijke schoonheid. Inwoners en recreanten kunnen genieten van buitenactiviteiten en hebben de mogelijkheid om nabijgelegen dorpen en steden te verkennen voor extra recreatieve en culturele ervaringen. Meer mogelijkheden voor recreatief verblijf vindt u op de website <https://appellodge.nl/omgeving/>.



Bereikbaarheid

Met de auto:

Diessen is goed bereikbaar met de auto. Het dorp ligt nabij de snelweg A58, die een goede verbinding biedt met omliggende steden en regio's.

Met het openbaar vervoer:

Hoewel Diessen geen eigen treinstation heeft, zijn er verschillende opties om met het openbaar vervoer naar het dorp te reizen. Het dichtstbijzijnde treinstation is Tilburg, waarvandaan u vervolgens een bus kunt nemen naar Diessen. Er zijn regelmatige busdiensten die Diessen verbinden met omliggende plaatsen.



BEREIKBAARHEID PER AUTO

Tilburg	15 km (19 minuten)
Eindhoven	25 km (27 minuten)
's-Hertogenbosch	35 km (35 minuten)
Breda	40 km (32 minuten)
Utrecht	90 km (1 uur 10 minuten)



BEREIKBAARHEID PER OV

Tilburg	45 minuten (rechtstreeks)
Eindhoven	1 uur 10 minuten (overstap)
's-Hertogenbosch	1 uur 15 minuten (overstap)
Breda	1 uur 5 minuten (overstap)
Utrecht	2 uur (overstap)



3 Kadastrale gegevens





Kadastrale gegevens: woonboerderij, koetshuis, tuinmanswoning en zes lodges

Objectinformatie	
Adres	Beerseweg 5
Administratieve gemeente	Hilvarenbeek
Kadastrale gemeente	Hilvarenbeek
Sectie en perceelnummer	Sectie N, Nummer 836, 835 en 2251
Oppervlakte	resp. 2.959 m ² + 3.004 m ² + 532 m ² Totaal: 6.495 m ²

4 Bestemming

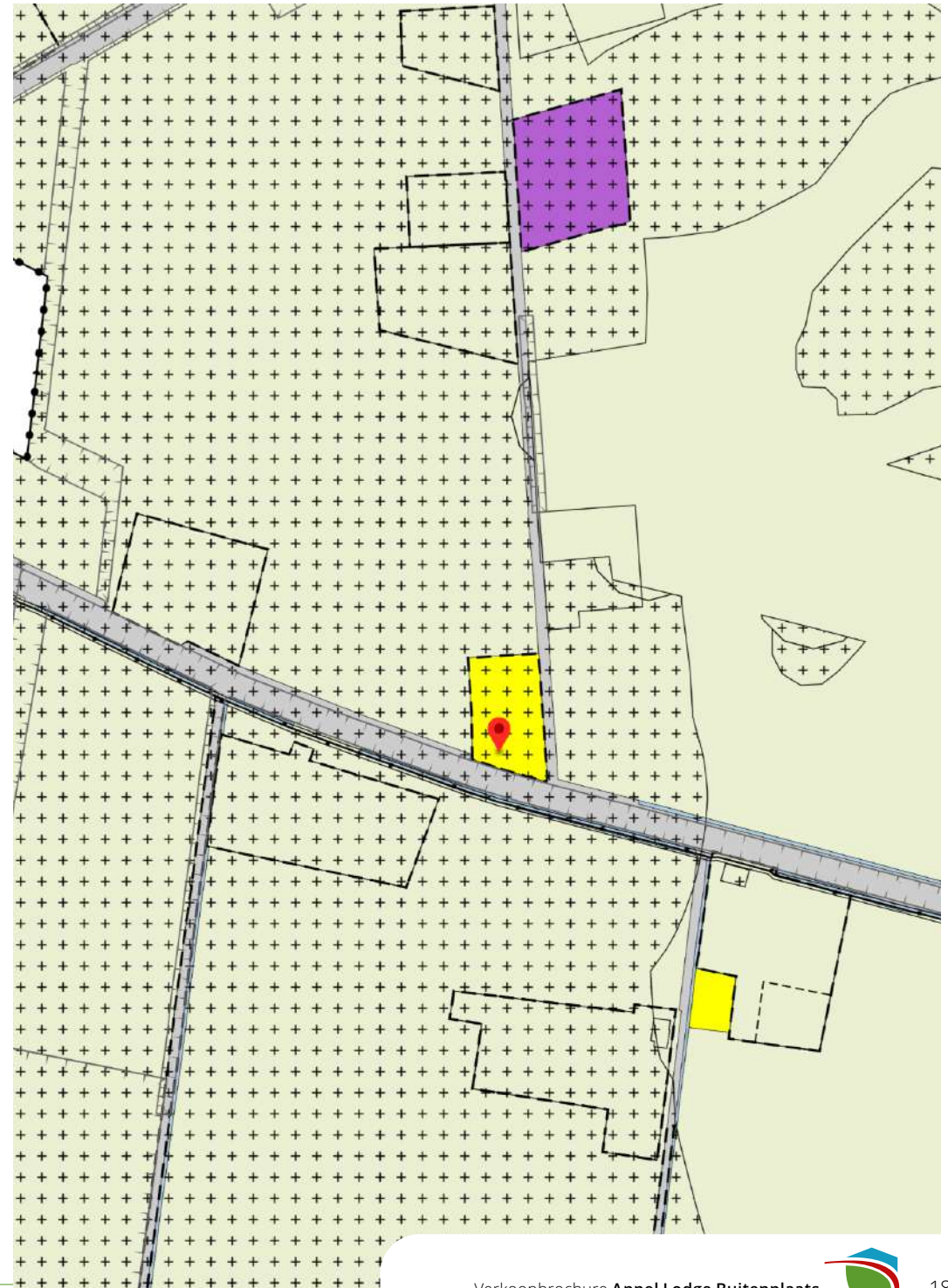


Bestemmingsplan

Conform opgave van bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Hilvarenbeek heeft het bebouwde perceel de bestemming: "Wonen". Het toegestaan gebruik is bewoning, aan huis verbonden beroepen, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig logeren en parkeervoorzieningen.

De bouw van de zes lodges is planologisch vergund met een omgevingsvergunning die op 26-04-2019 is verleend.

Wij wijzen er nadrukkelijk op dat wijzigingen omtrent de bestemming of ander gebruik van de Appel Lodge dan de hoofdbestemming in nauw overleg met de gemeente moeten worden vastgesteld.



5 Indeling en plattegronden





De woonboerderij

Begane grond

Deze typisch Noord Brabantse langgevelboerderij heeft een prettige indeling, waarbij hedendaags wooncomfort is comfort met het karakter van weleer. In de woonkamer ziet u een prettige indeling met ruimte voor een grote zithoek en een apart eetgedeelte. Openslaande deuren verbinden de zitkamer met het terras en dankzij het kleur- en materiaalgebruik is de woonkamer het toonbeeld van sfeer. De marmeren vloer met vloerverwarming past goed bij het patroonbehang en het subtiele niveauverschil in het plafond versterkt het gevoel van huiselijkheid.

Aan de voorzijde is de woonkeuken; het hart van deze prachtige woning. Met prachtige houtkachel die binnen een half uur de begane grond verwarmt. Er is ruimte voor een tweede eettafel en bij de hoge tafel aan de keukenzijde staat een prachtige houtkachel. De keukenopstelling biedt veel bergruimte en alle benodigde apparatuur van topkwaliteit.



In de ontvangsthall is de trap naar de eerste verdieping en verder zijn op de begane grond een portaal met toiletruimte, een opkamer, kantoor en-suite, toiletten en een wasgelegenheid met wasmachine en droger en inpanidige HR CV ketel. De woning is volledig geïsoleerd en gemoderniseerd.

Eerste verdieping

Volg de mooie trap naar de eerste verdieping, waar drie slaapkamers zijn. De master bedroom met kastenwand heeft een en-suite badkamer, ingedeeld met een ligbad en douche. Voor een thuiswonende zoon of dochter is er een tweede, eveneens ruime slaapkamer met een eigen badkamer. Verder zijn er een kleedruimte en een kleine slaapkamer, thans in gebruik als kledingkast en bergruimte.

Zolder

De zolder is via een vlizotrap te bereiken, waar u veel bergruimte tot de beschikking heeft.



De woonboerderij

Het koetshuis

Aan de achterzijde van de woonboerderij, met een vrije ligging, staat de tweede woning. Deze is in 2019 volledig gerenoveerd en geschikt voor bewoning. Op de begane grond zijn een hal, de woonkamer met open haard, een ruime keuken en een badkamer met marmeren tegels, douche en toilet. Er is tevens een wasmachine- en wasruimte. De gehele begane grond heeft vloerverwarming onder granieten tegels.

Op de bovenverdieping zijn twee slaapkamers, waarbij er de mogelijkheid voor een derde is voorzien. Het pand beschikt over een eigen Nefit HR cv-ketel. Het koetshuis beschikt over een eigen pompinstallatie die het water van 45 m diepte oppompt.

Het koetshuis wordt inclusief inventaris en stoffering verkocht.

De tuinmanswoning

Daarnaast hoort ook de tuinmanswoning als bijgebouw bij de woonboerderij.

Deze woning is gebouwd in 2012 en kan als appartement worden gebruikt. De tuinmanswoning beschikt ook over alle zelfstandige voorzieningen, zoals een woonkamer met keuken, badkamer met toilet en douche en een slaapkamer met wasruimte. De woning heeft vloerverwarming onder een betegelde vloer.

De tuinmanswoning wordt inclusief inventaris en stoffering verkocht.

Achter het koetshuis staat een rietgedekt prieel met een doorsnelde van 10 m, verhard met antieke klinkers en een volledig ingerichte BBQ plek. Vanaf het prieel heeft u een prachtig en rustgevend uitzicht op de tuin met de oude fruitbomen en de vijver. De vijver is voorzien van een 50 cm dikke leemlaag, natuurlijke beschoeiing en heeft weelderige begroeiing langs de randen. Het ven beschikt over een eigen zware pomp die als fontein dient en voor beluchting zorgt. Een slim afwateringssysteem voorkomt overstrooming.





De lodges

Verblijfsaccommodaties

Apple Lodge bestaat uit zes luxe duurzaam gebouwde bungalows en een groepsruimte (serre). De bungalows hebben een smaakvolle indeling met een woon-slaapkamer, een keuken gedeelte en een badkamer. Er is veel gebruikgemaakt van natuurlijke materialen zoals hout en de bungalows zijn verwarmd (vloer- en radiatorverwarming). Hierdoor kunt u de bungalows het hele jaar verhuren. Iedere bungalow heeft een overdekt terras met barbecue en in de tuin staan meerdere tuinsets en ligbedden, waar gasten veelvuldig gebruik van maken.

Als u het interieur van de bungalows bekijkt, ziet u dat er gebruik is gemaakt van luxe materialen. Het full-size tweepersoons boxspringbed met achterwand en nachtkastjes is een van de blikvangers. De kofficorner vormt één geheel met de koelkast en een vaste tafel voor twee personen. De zithoek met twee comfortabele fauteuils, tv en sierhaard is een gezellige plek om te vertoeven.

Buiten, onder het overdekte terras, kunt u barbecueën en het keukentje is ingedeeld met een kookplaat, afzuigkap, koelkast en een spoelbak. De lodges worden gemeubileerd en gestoffeerd verkocht.

Er is een verkavelingsplan beschikbaar met optie voor kadastrale splising.

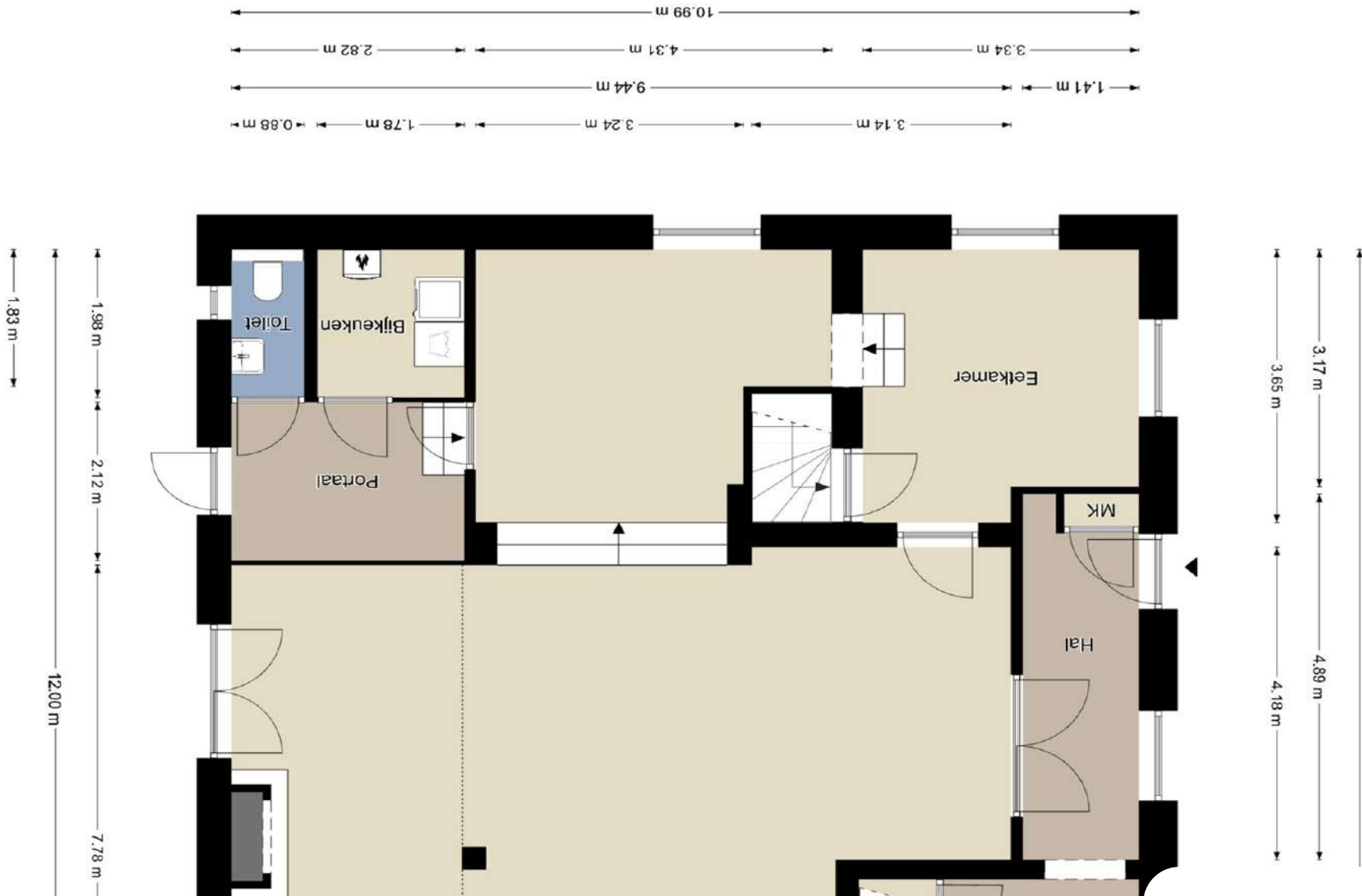
Op 50 meter van de bungalows ligt de kas, gebouwd op een 20 cm dik fundament en uitgevoerd in aluminium. Een sfeervolle ruimte met openslaande deuren, een lange tafel en een kleine bar. Hiermee is de Apple Lodge ook geschikt voor een familiefeest of een trouwerij. De kas is voorzien van een eigen meterkast, verlichting en pompinstallatie die water van 120 m diepte kan transporteren naar diverse sproeipunten. Aan de rand van het terrein waar de lodges staan is een ruime parkeerplaats met oplaadpunt voor elektrische auto's. Daar is ook de separate entree met automatische poort, die vanaf de Schutsweg bereikbaar is.



Woonboerderij begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Makers Vastgoedpromotie

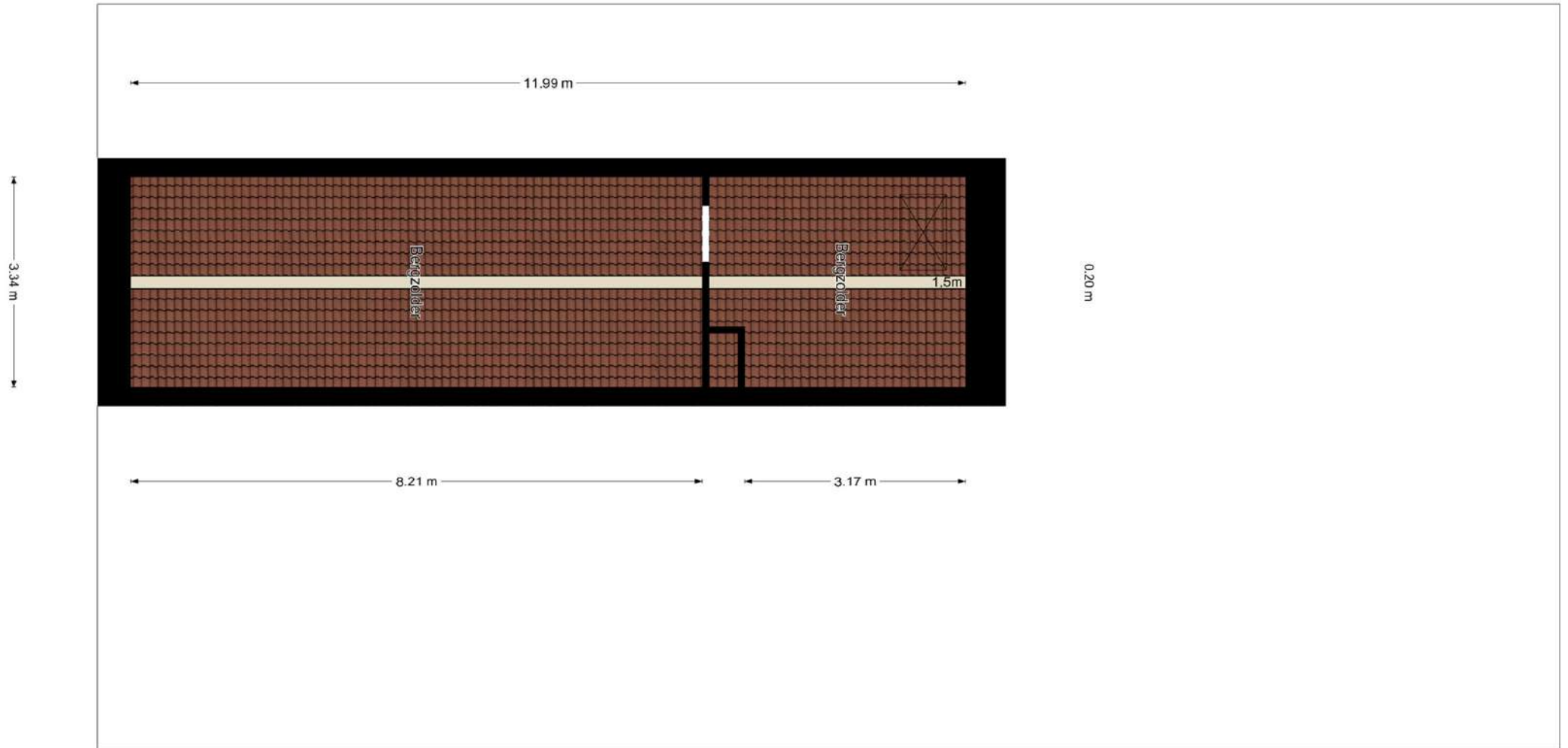
Begane grond



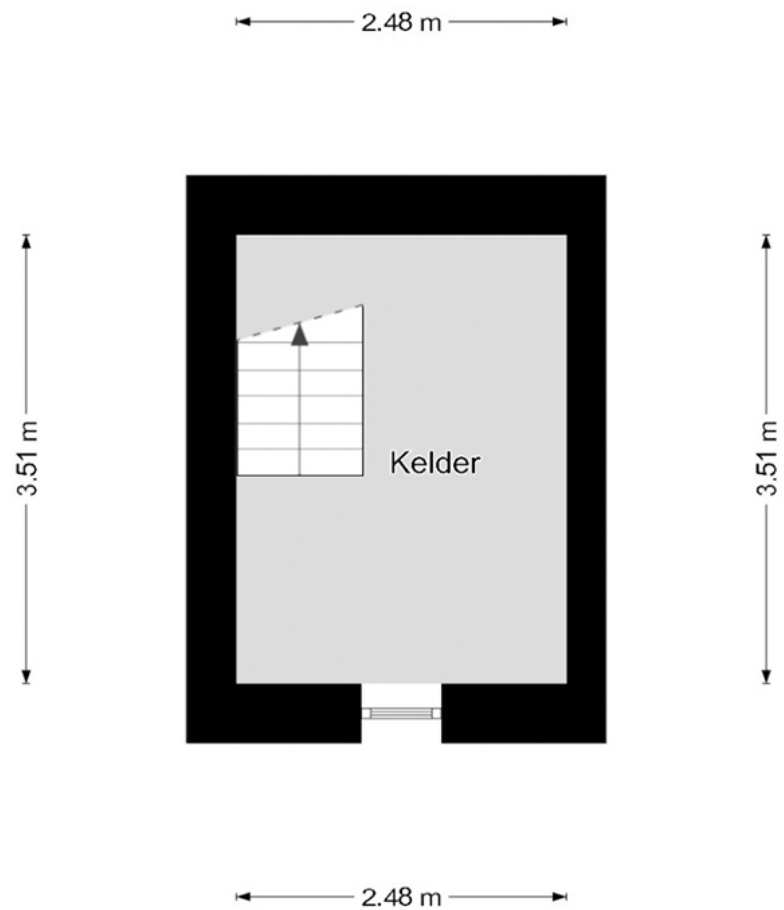
Woonboerderij eerste verdieping



Woonboerderij tweede verdieping



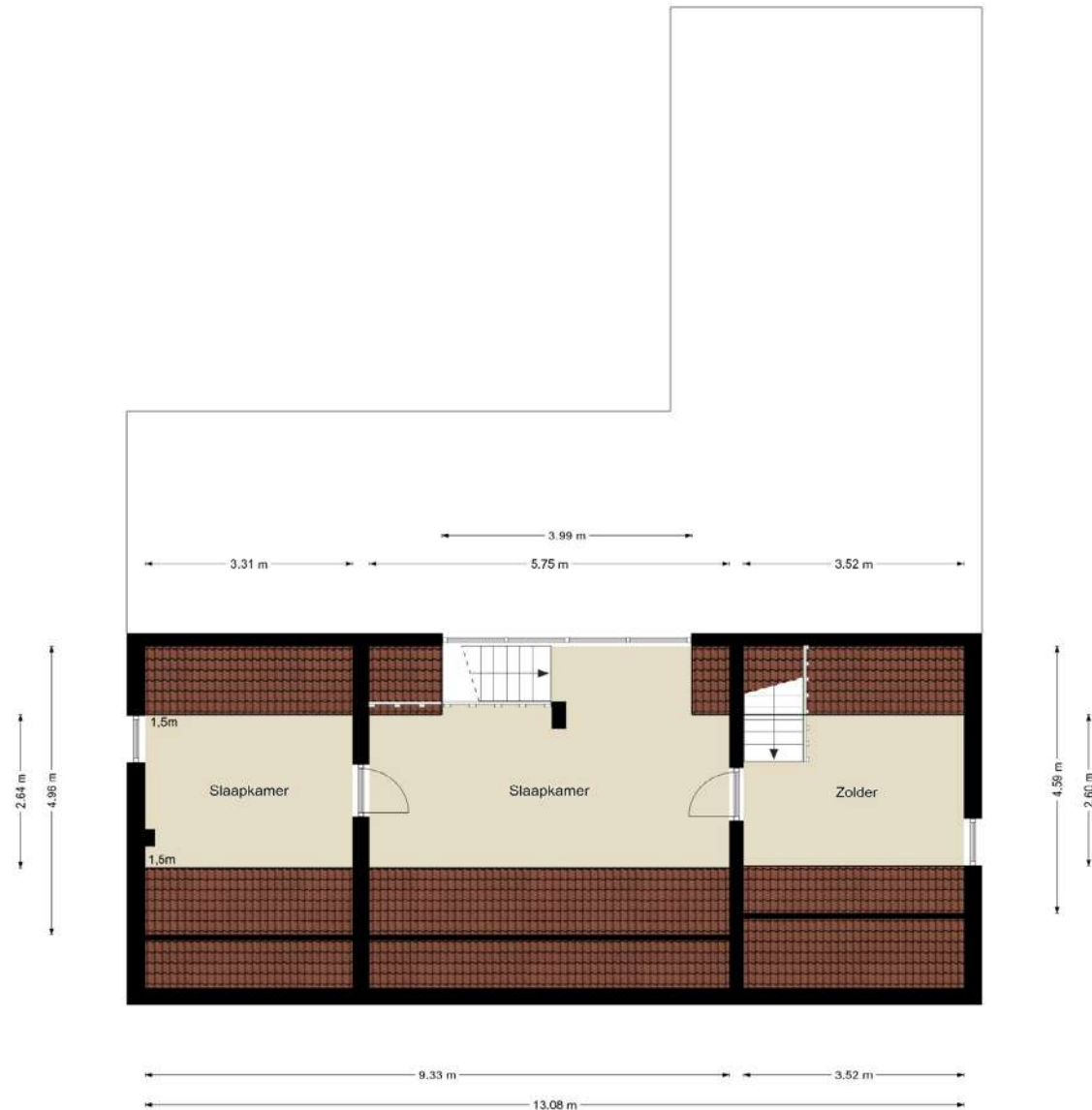
Woonboerderij kelder



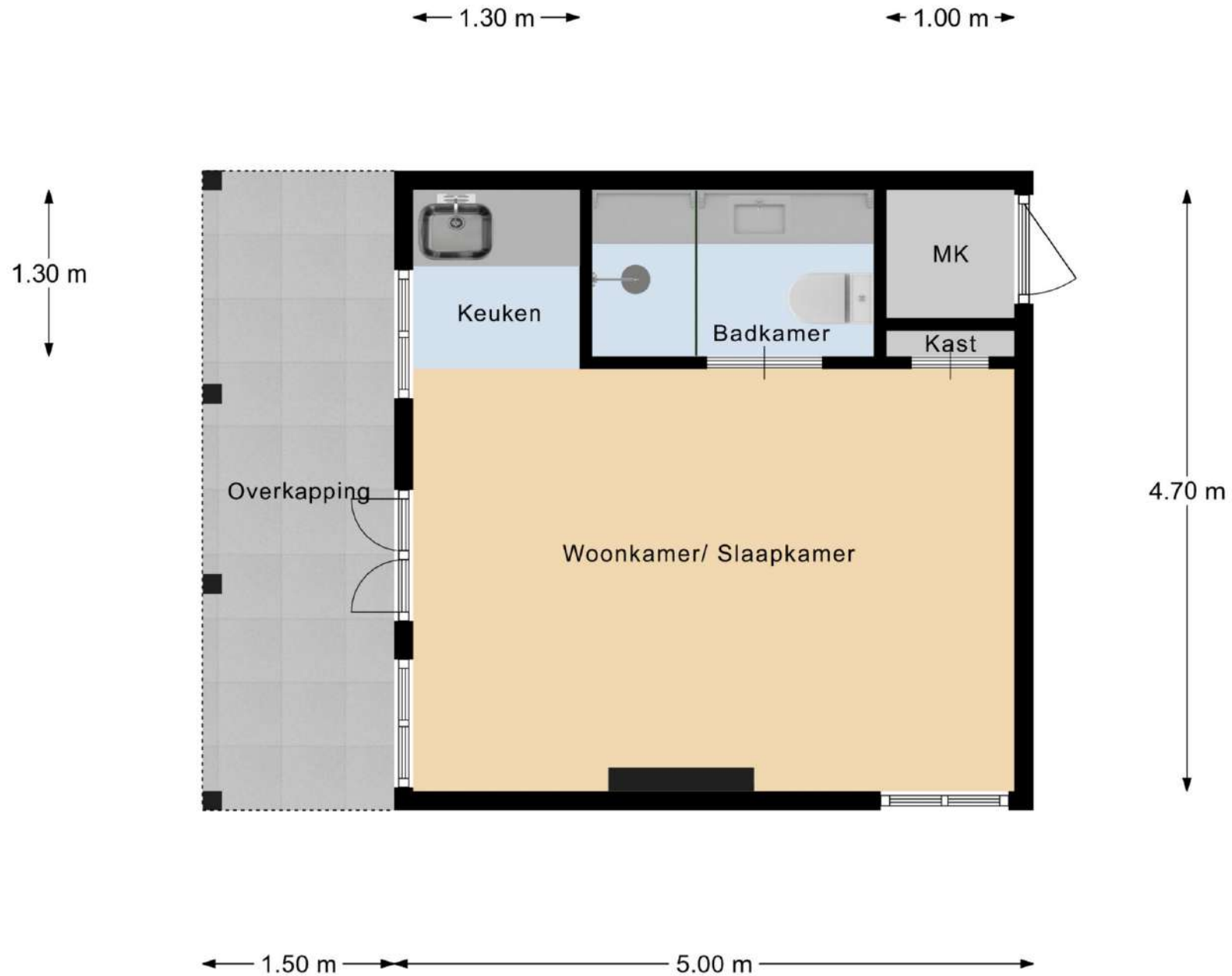
Koetshuis en tuinmanswoning begane grond



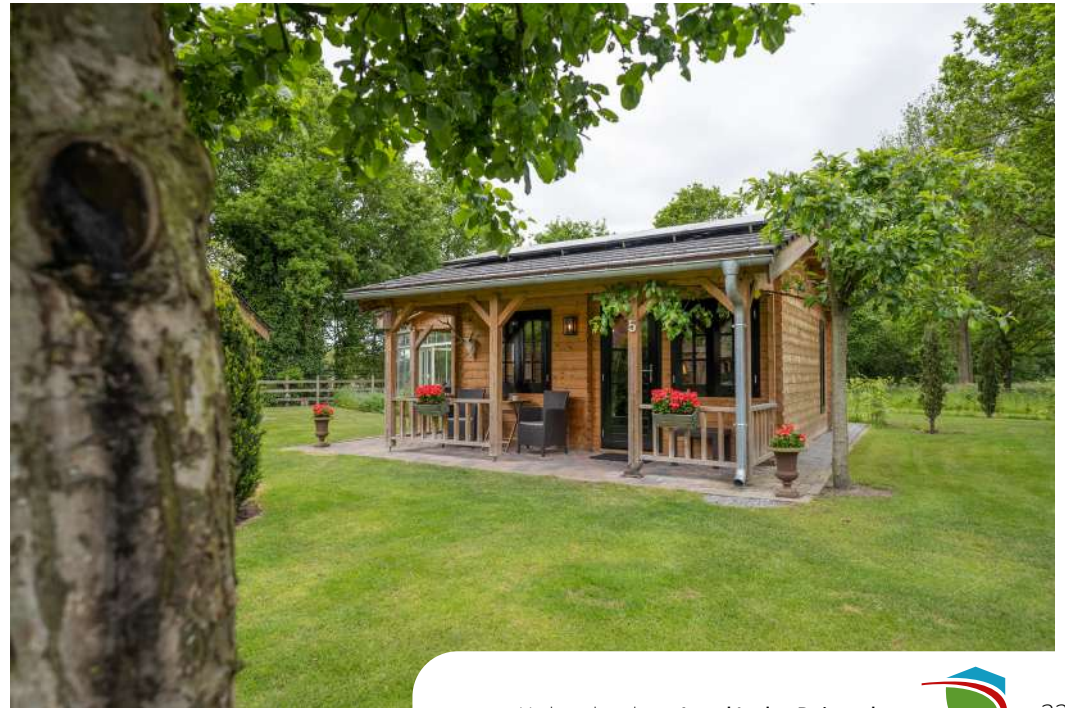
Koetshuis en tuinmanswoning eerste verdieping

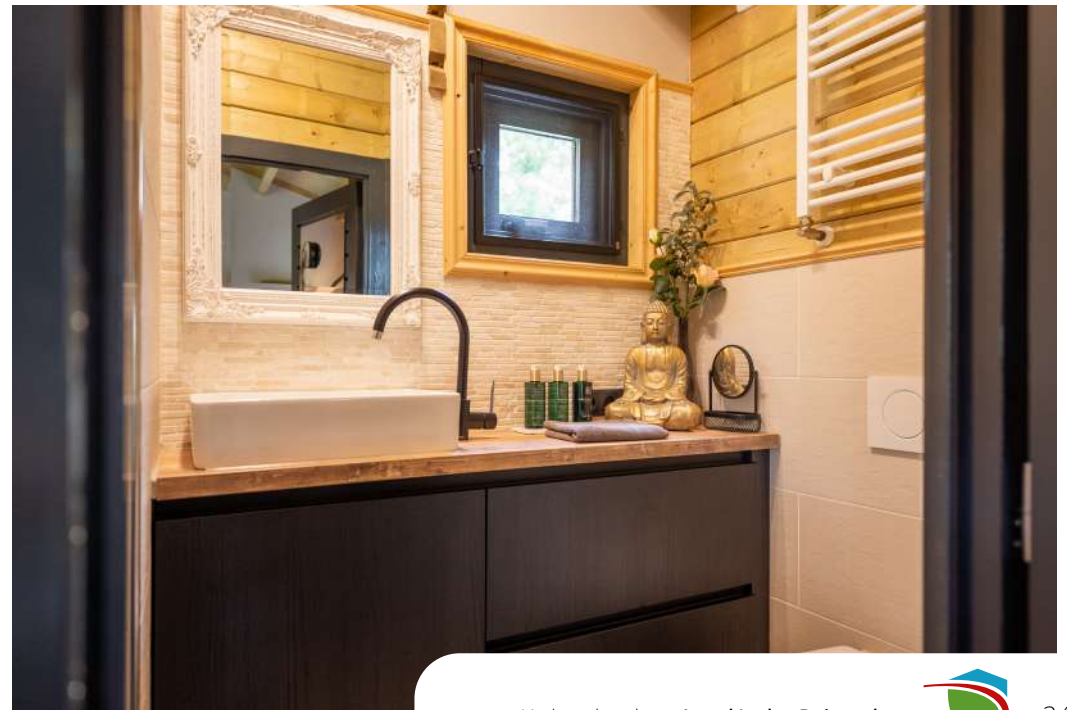


Bungalows Appel Lodge









6 Contact

Heeft u interesse in de aankoop van dit prachtige object? Neem dan contact met ons op via onderstaande contactgegevens.



Uw rentmeester:

Frank Klement
frank@klement-rentmeesters.nl
043 - 32 33 511

Deze brochure werd met de grootste zorg opgesteld. Mochten er in onze mededelingen toch fouten of vergissingen voorkomen, dan kunnen wij hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Neem altijd persoonlijk contact met ons op, zodat wij volledige informatie en begeleidend advies kunnen verschaffen over het object waarvoor u interesse heeft.

© 2024 Klement Rentmeesters Alle rechten voorbehouden. Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Klement Rentmeesters.



Klement Rentmeesters.

Gedeelde liefde voor monumentaal en landelijk wonen.



Makelaardij

Beheer en exploitatie

Herbestemming

Subsidies

Grondzaken

www.klement-rentmeesters.nl