



**MARTIJN WILLEMS**

*gewoon bijzonder*



**Dodenberg 1 a**

*5435 XN Sint Agatha*



*WELKOM BIJ*  
*Dodenberg 1 a*



## OMSCHRIJVING

### (ge)WOON LANDELIJK

Bij het zien van de foto's van deze prachtige landelijke eigentijdse woonboerderij raakt u al verkocht!

Via een landelijke weg bereikt u de toegangspoort naar de parkeerplaats met laadpaal en de ruime garage met elektrische roldeur. Als u uitstapt ervaart u direct een oase van rust in deze natuurlijke omgeving. Deze prachtige woonboerderij is gelegen op een groot perceel van 4825m<sup>2</sup> en heeft een luxe buitenzwembad evenals authentiek ogende bijgebouwen en staal look openslaande tuindeuren. Er is zelfs levensloopbestendig wonen mogelijk door de badkamer en slaapkamer op de begane grond.

### VERBLUFFEND

De woonkamer met een mooie gietvloer en robuuste houtelementen vormt het hart van dit huis. Door de opdeling van de voormalige stal zijn er meerdere compartimenten ontstaan. De prachtige (houten) doorgang scheidt de woonkamer in een zitgedeelte en loungegedeelte.

De prachtige ronde openslaande deuren, de geïsoleerde stalramen en open haard in de woonkamer dragen bij aan de sfeervolle authentieke maar moderne sfeer. De vides zijn een verrassingselement voor de begane grond,

samen met de lichte gietvloer dragen zij bij aan de reflectie van het daglicht wat een tot een groots effect leidt in de ruimtes.

### SAMENKOMST

De leefkeuken is hier dé plek waar het gezin samenkomt rondom de unieke kachel. De moderne keuken heeft een fijne indeling en een groot kookeiland met luxe inbouwapparatuur. De Bullerjan® houtkachel maakt het een warme en behagelijke plek, waar men uren aan de lange keukentafel kan genieten met en van elkaar. Vanuit de keuken bereikt u in de tussenruimte de slaap- en badkamer op de begane grond.

Via de natuurstenen trap bereikt u de 1e verdieping, waar de hal, de vides en de slaap- en badkamers samen komen. De 4 ruime en speelse kamers geven uitzicht op de tuin en de oorspronkelijke stenen muur. De architect heeft ook hier authentieke details met modern weten te combineren. Naast 4 slaapkamers beschikt de etage over 2 badkamers. De 'master bedroom' heeft een privé badkamer en een inloopkast.

### BUITENGEWOON

De woonboerderij staat in verbinding met de aangelegde achtertuin met verwarmd zwembad. Vanuit de openslaande deuren uit de woonkamer loopt u via het terras naar het 48m<sup>2</sup> ingebouwde en verwarmde zwembad.

Na het zwemmen strijkt u neer op een tuinbedje onder de overkapte en verwarmde veranda. Geniet van de rust en privacy in de enorme tuin. De veranda is ideaal om te borrelen en dineren met vrienden. In de aangesloten berging bergt u de tuinspullen op en/of maakt u een chillhok voor de jeugdleden van het gezin.

### STUDIO

Het bijgebouw is in 2012 gerealiseerd en voor diverse doeleinden te gebruiken. Momenteel wordt het gebruikt als atelier. Het bijgebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van toilet en keukenblok, dat maakt dat het uiterst geschikt is als kantoor of met kleine aanpassingen als studio of mantelzorg woning.

### ONGESTOORD

De woning is gelegen in het buitengebied van Sint Agatha, een klein en rustig dorp tussen Cuijk en Boxmeer. In de omgeving maakt u prachtige wandelingen door het Unesco natuurgebied de Maasheggen en langs de Maas. Het dorp kent voorzieningen als een voetbalvereniging, MFA en een basisschool. Het centrum van Cuijk met treinstation en winkels is met de fiets en auto goed bereikbaar. Binnen enkele autominuten is de A73 bereikbaar om uw weg te volgen naar Utrecht, Eindhoven of Airport Weeze.





## **KENMERKEN**

*Dodenberg 1 a*

### **VRAAGPRIJS**

€1.095.000,-- k.k.

### **TYPE WONING**

Half vrijstaande woning

### **BOUWFORM**

Woonboerderij

### **BOUWJAAR**

1915

### **WOONOPPERVLAKTE**

325 m<sup>2</sup>

### **GRONDOPPERVLAKTE**

4825 m<sup>2</sup>

### **ENERGIELABEL**

C









*"Enjoy, Eat  
&  
Live Life  
Together"*















Op de begane grond zijn een slaapkamer en badkamer gesitueerd. Deze wanden zijn demontabel.

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers en 2 badkamers.







THIS HOME  
IS BLESSED  
WITH LOVE,  
LAUGHTER,  
FRIENDSHIP,  
AND A CAT





Ontwaken met dit uitzicht op de gigantische tuin is iedere dag een feestje!

De master bedroom heeft een prive-badkamer en inloopkast.









De 4 slaapkamers op de 1e verdieping zijn allemaal ruim genoeg voor een 2 persoonsbed. De 2e badkamer is voorzien van een stortkoker voor de was. Handig om direct de vuile was bij de wasmachine te deponeren in de bijkeuken.







*"Een plek waar u elke dag geniet van privacy, rust en het vakantiegevoel."*







Het bijgebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van toilet en verwarming. Momenteel wordt het gebruikt als atelier, maar de ruimtes zijn ook ideaal te gebruiken als een (B&B) studio of kantoor.







*"Geniet van en proef uit  
de serene tuin met eigen  
fruitbomen."*









## KADASTRALE KAART

Dodenberg 1 a

### KADASTRALE AANDUIDING

Cuijk

### EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

### KADASTRAAL PERCEEL

281

### KADASTRALE SECTIE

S

### GEMEENTE

Cuijk

### PERCEELOPPERVLAKTE

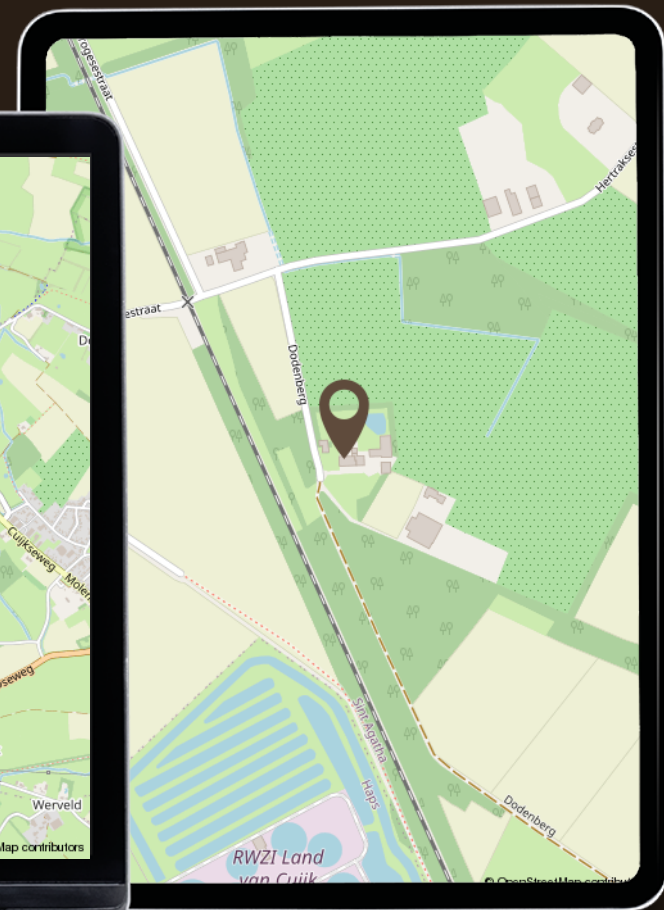
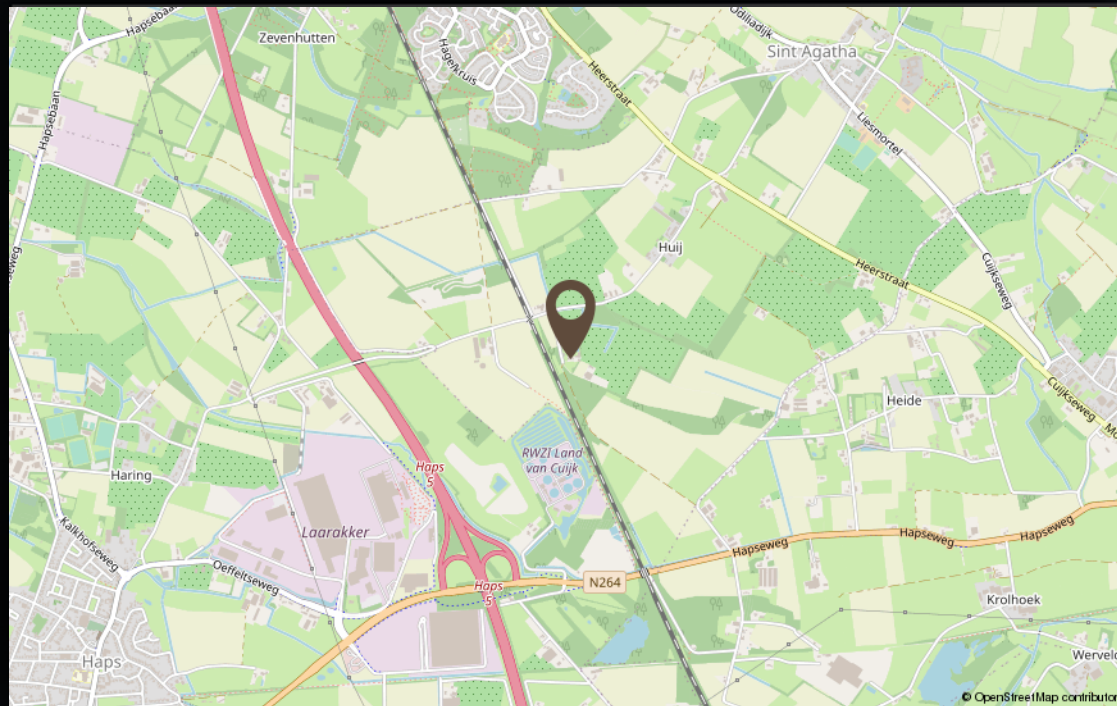
4825 m<sup>2</sup>



# Sint Agatha

## Dodenberg 1 a

In het rustige dorp Sint Agatha, tussen Cuijk en Boxmeer. Hier vindt u een basisschool en diverse verenigingen. Binnen enkele minuten bent u in Cuijk. De A73 richting Nijmegen en Venlo is goed en snel bereikbaar.





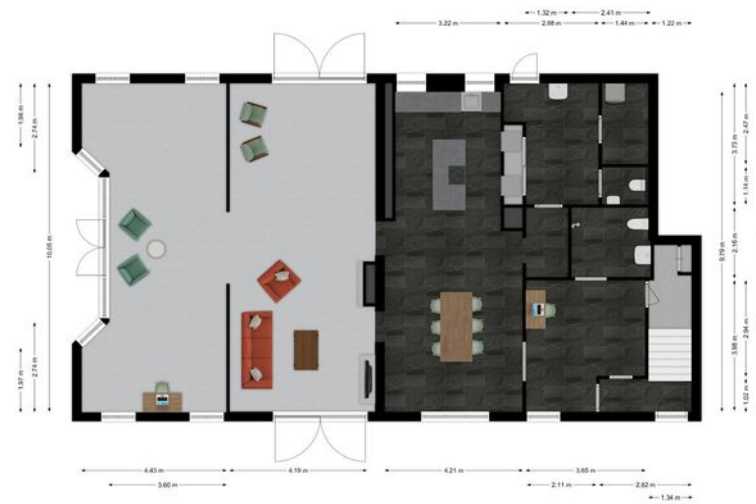
# PLATTEGROND

*Situatie*



# PLATTEGROND

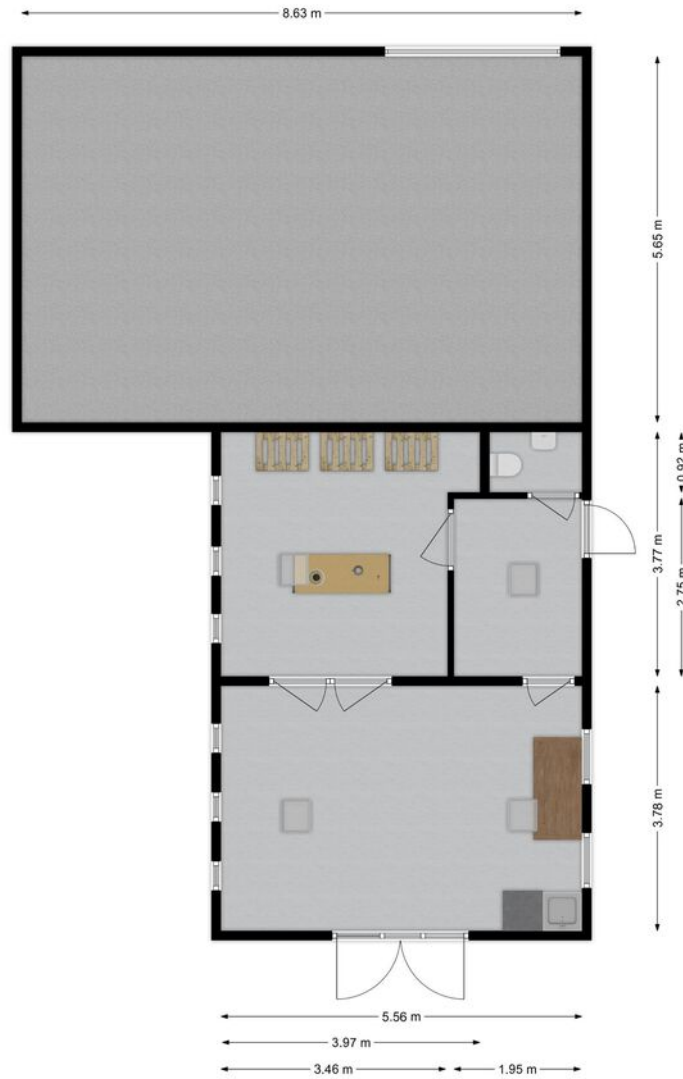
Begane grond





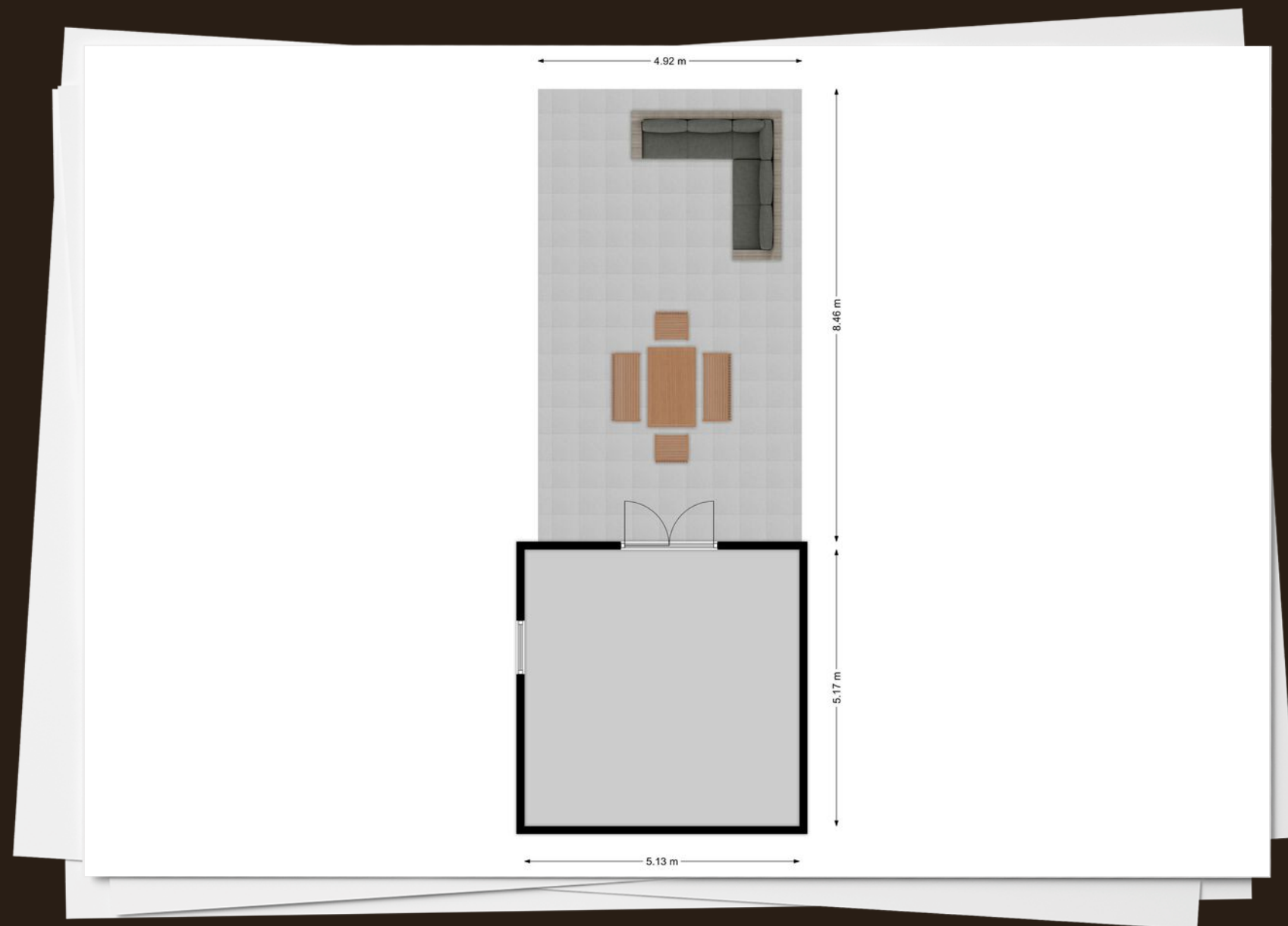
# PLATTEGROND

Garage



# PLATTEGROND

Berging





## LIJST VAN ZAKEN

Dodenberg 1 a

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			●
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen			●
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			●
- gordijnen			●
- lamellen			●
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
<b>Woning - Keuken</b>			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron			●
- oven	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		



# LIJST VAN ZAKEN

Dodenberg 1 a

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	●		
Brievenbus	●		
Kluis	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Screens	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	●		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	●		





**Demi Venhoven**

*NVM kandidaat makelaar*

☎ 0485-563177

✉ [demi@makelaarmartijnwillems.nl](mailto:demi@makelaarmartijnwillems.nl)



**Frans Joosten**

*Borden specialist*

☎ 0485-563177

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

## ONS TEAM

*Martijn Willems*



**Martijn Willems**

*Register Makelaar Taxateur Wonen NVM*

☎ 0485-563177

✉ [martijn@makelaarmartijnwillems.nl](mailto:martijn@makelaarmartijnwillems.nl)



*Heb je een vraag, opmerking of wil je  
meer informatie ontvangen?*

Scan de QR-code met de camera van je telefoon,  
vul je gegevens in en we nemen zo snel  
mogelijk contact met je op!



**Kim Waskowskij**

*Commercieel binnendienst medewerker*

☎ 0485-563177

✉ [kim@makelaarmartijnwillems.nl](mailto:kim@makelaarmartijnwillems.nl)



**Linda Willems**

*Administratief medewerker*

☎ 0485-563177

✉ [linda@makelaarmartijnwillems.nl](mailto:linda@makelaarmartijnwillems.nl)

## GEWOON GOED

### **Disclaimer:**

De informatie uit de gehele brochure 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### **Martijn & CO:**

Makelaar Martijn Willems biedt zijn klanten een extra unieke service, genaamd Martijn&CO. Hij heeft als enige makelaar in het Land van Cuijk een unieke samenwerking met enthousiaste, professionele ondernemers in LvC onder de naam Martijn&CO. Daarnaast kunnen opdrachtgevers gebruik maken van de Martijn&CO verhuisauto. Vraag naar de voorwaarden bij ons kantoor.



**MARTIJN WILLEMS**

*gewoon bijzonder*





**MARTIJN WILLEMS**

*gewoon bijzonder*

**Makelaardij Martijn Willems**

Maasburg 13, 5431 BR Cuijk

0485-563177

[info@makelaarmartijnwillems.nl](mailto:info@makelaarmartijnwillems.nl)

**[makelaarmartijnwillems.nl](https://www.makelaarmartijnwillems.nl)**