

Posthoorn 9

Rucphen



Posthoorn 9

Rucphen

- Vrijstaande woning gelegen op een NSW-landgoed met circa 1 hectare privéterrein
- Verscholen tussen bos en natuur met een uitzonderlijke mate van rust en privacy
- Vrij uitzicht op eigen groen en directe aansluiting op wandel- en natuurgebied
- Karakteristieke woning met kelder, werkkamer en meerdere slaapkamers & badkamers
- Hybride warmtepompinstallatie (2023) en energielabel C
- Volop mogelijkheden voor modernisering naar eigen woonwensen
- Landelijke ligging met goede bereikbaarheid richting Breda, Roosendaal en Antwerpen



Vraagprijs

Op aanvraag



Kenmerken

Een unieke plek in Rucphen

- Soort woning Vrijstaande woning
- Ligging Landelijk gelegen, vrijstaand, op NSW-landgoed
- Bouwjaar 1952
- Aantal kamers 6

- Perceeloppervlakte 101.070 m²
- Woonoppervlakte 209.6 m²
- Inhoud woning 978.6 m³

- Gevels Spouwmuren
- Kozijnen Hout
- Beglazing Dubbel glas
- Daktype Rieten kap & bitumen op plat dak

- Begane grondvloer Beton
- Verdiepingsvloeren Hout
- Fundering Ringbalk

- Verwarming & warm water Intergas hybride warmtepomp (2023)
Gedeeltelijk vloerverwarming
- Isolatie Dak- & muurisolatie
- Ventilatie Natuurlijke ventilatie
- Energielabel C

- Bijgebouwen Carport - Kennel/houtopslag - Tuinhuis/werkplaats

- Nuts-voorzieningen Elektra - Gas - Water - IBA-tank - Glasvezel

- Bestemming Wonen
Bos
Waarde - Archeologie
Waarde - Ecologie (NNB)

- Bijzonderheden NSW-landgoed - ca. 1ha privéterrein & ca. 9ha openbaar toegankelijk landgoed

Situering

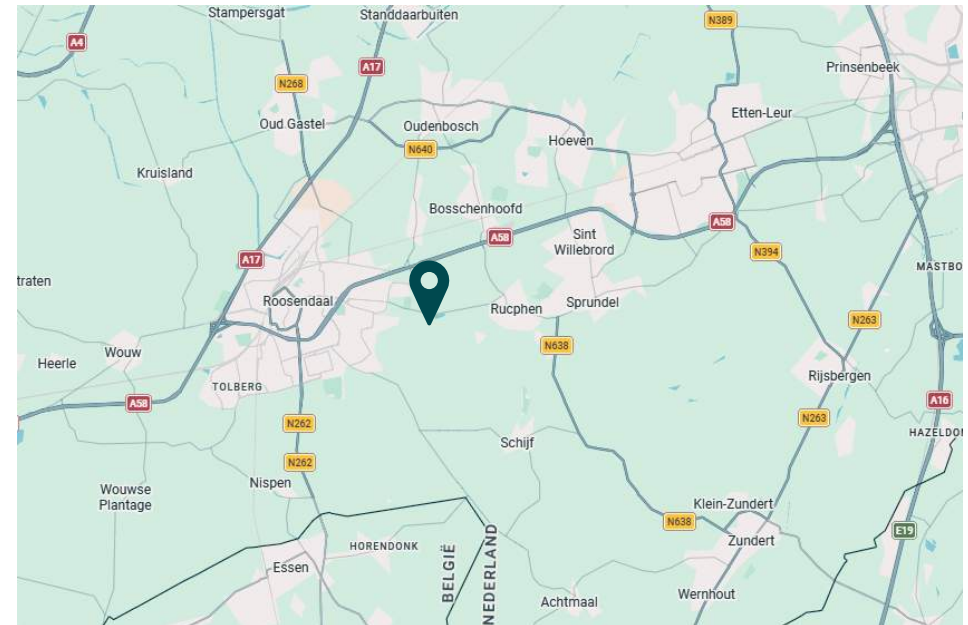
Wonen op een landgoed van formaat

Sommige locaties overstijgen iedere omschrijving. Posthoorn 9 behoort zonder twijfel tot die zeldzame categorie. Gelegen op een NSW-landgoed van circa 10 hectare, waarvan circa 1 hectare als privéterrein bij de woning behoort, woont u hier midden in het groen met een uitzonderlijke mate van rust en privacy.

Het Rucphense Bos vormt letterlijk uw achtertuin. Een uitgestrekt natuurgebied waar bos, heide en slingerende paden elkaar afwisselen en waar ieder seizoen zijn eigen karakter laat zien. Vanuit de woning wandelt u direct de natuur in.

Tegelijkertijd zijn dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen nooit ver weg. De omliggende dorpen voorzien in de dagelijkse behoeften, terwijl Roosendaal, Breda en Antwerpen via de A58 en A17 goed bereikbaar zijn. Daarmee biedt deze locatie een combinatie die zelden voorkomt: wonen midden in de natuur, met alle voorzieningen binnen bereik.

Een zeldzame kans voor liefhebbers van ruimte, natuur en exclusief wonen.







Een wereld
verscholen
in het groen



Begane grond

Wonen midden in het bos

Zodra de toegangspoort achter u sluit, wordt duidelijk wat deze locatie onderscheidt. Verscholen tussen het groen ligt een vrijstaande woning op een bijzonder perceel, omgeven door bos en natuur. Rust, privacy en ruimte vormen hier de dagelijkse standaard. Een woonomgeving als deze komt zelden op de markt.

Via de entree zijn onder meer het toilet, de werkkamer, de kelder en de leefruimtes bereikbaar. De woning is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden, maar een koper dient rekening te houden met modernisering en aanpassing aan de hedendaagse woonwensen.

De woonkamer vormt het hart van de woning en bestaat uit meerdere met elkaar verbonden leefruimtes met ieder een eigen karakter. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en bieden vanuit vrijwel iedere hoek zicht op het omliggende groen. De open haard draagt bij aan de sfeervolle uitstraling en maakt deze ruimte tot een prettige plek om samen te komen.

Aansluitend bevindt zich de keuken met praktische opstelling en directe verbinding met de leefruimte. Vanuit hier zijn ook de bijkeuken en diverse overige vertrekken bereikbaar.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een werkkamer die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, hobbyruimte of bibliotheek. De aanwezige kelder biedt praktische berging en huisvest onder meer de technische installaties van de woning.









Impressie







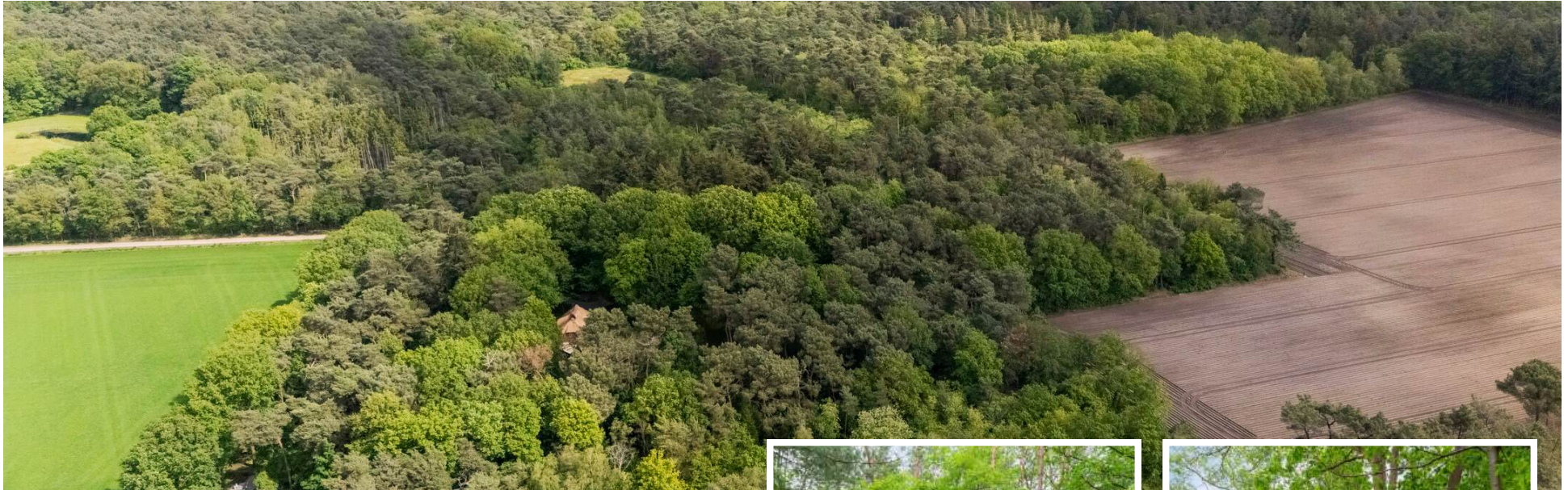












*Waar natuur geen
uitzicht is,*

*maar onderdeel
van het
dagelijkse leven*





Eerste verdieping

Slapen tussen de boomtoppen

Ook op de verdieping speelt de bijzondere ligging een hoofdrol. Vanuit de slaapkamers wordt uitgekeken op het omliggende bos, waardoor het gevoel van wonen midden in de natuur overal aanwezig blijft.

De verdieping is verdeeld over twee afzonderlijke gedeelten, passend bij de karakteristieke opzet van de woning. Hierdoor beschikt het geheel over meerdere slaap- en badkamers, wat de woning geschikt maakt voor gezinnen, gastenverblijf of een combinatie van wonen en werken.

Hoewel de woning zorgvuldig is onderhouden, biedt de huidige afwerking ruimte voor modernisering. Voor kopers die waarde hechten aan rust, privacy en natuur vormt dit een bijzondere kans om een woning geheel naar eigen woonwensen vorm te geven, op een locatie die zich nauwelijks laat evenaren.













Impressie













Tuin & landgoed

Rondom de woning strekt zich een bosrijke tuin uit die naadloos overgaat in het omliggende landgoed. Hoge bomen, open plekken en slingerende paden zorgen voor een bijzondere woonomgeving waarin rust en privacy centraal staan.

Het privéterrein van circa 1 hectare vormt onderdeel van een NSW-landgoed van circa 10 hectare en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Of het nu gaat om ontspannen op het terras, wandelen over eigen grond of simpelweg genieten van het uitzicht op het omliggende groen; hier staat de natuur iedere dag centraal.

Het perceel maakt onderdeel uit van een onder de Natuurschoonwet gerangschikt landgoed van circa 10 hectare. Hierdoor blijft het karakter van deze unieke woonomgeving duurzaam behouden.









Impressie













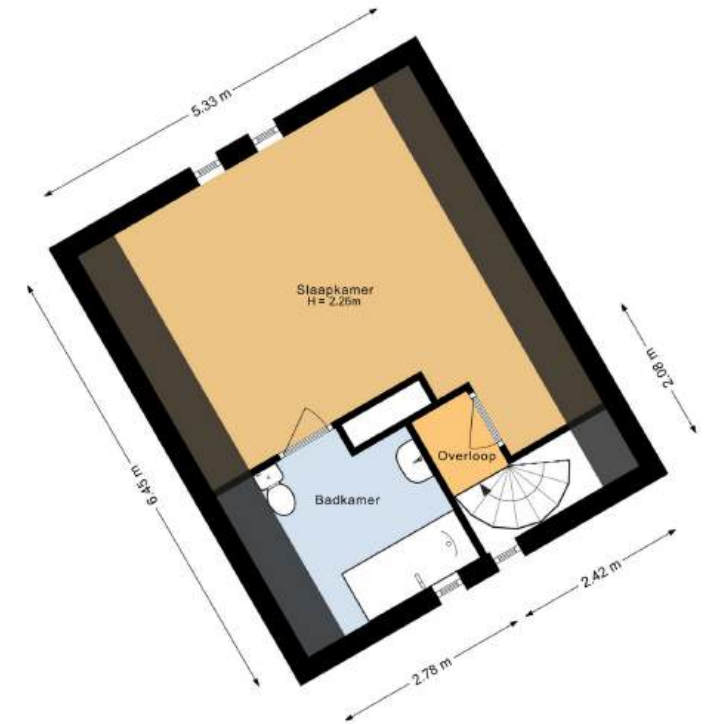
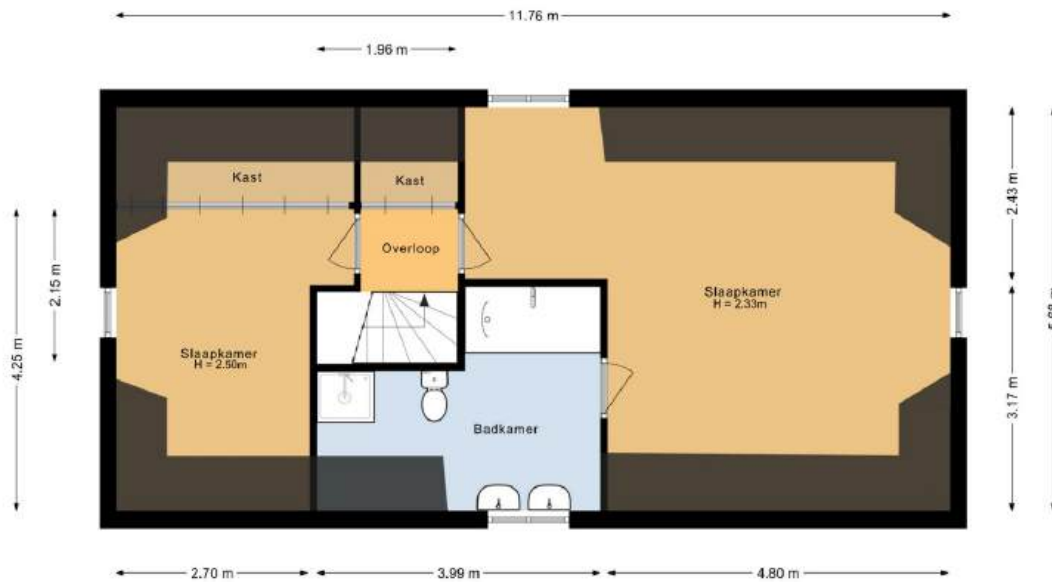
Plattegronden

Begane grond



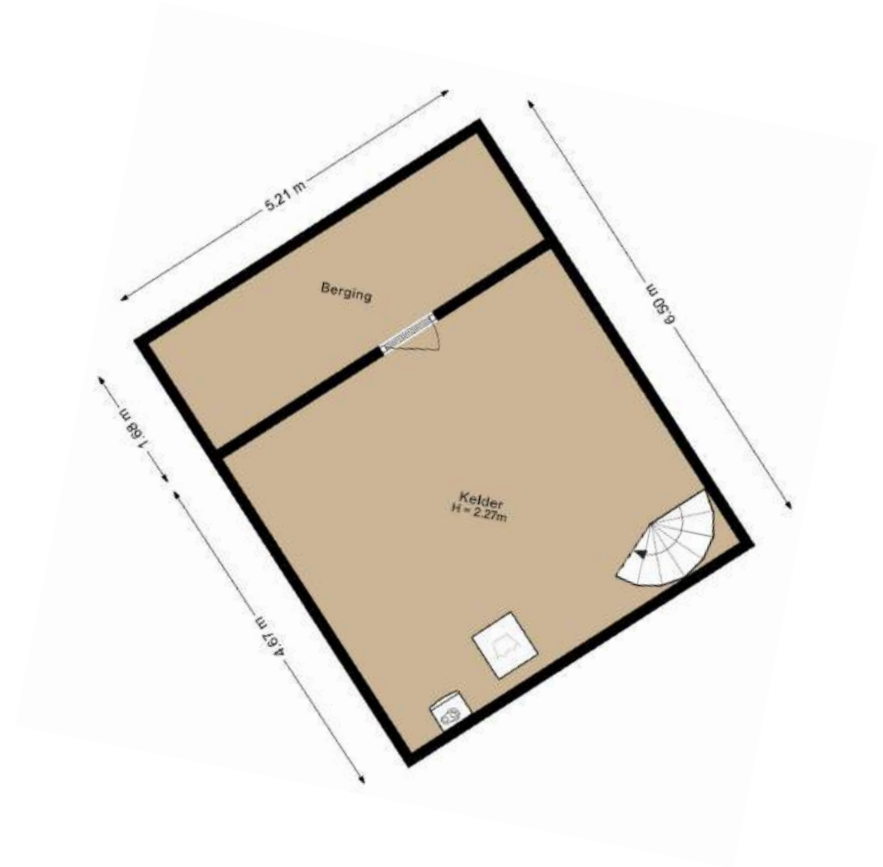
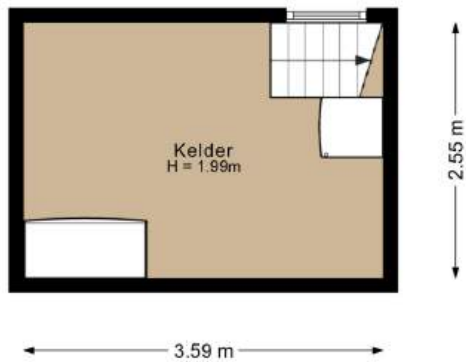
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Eerste verdieping



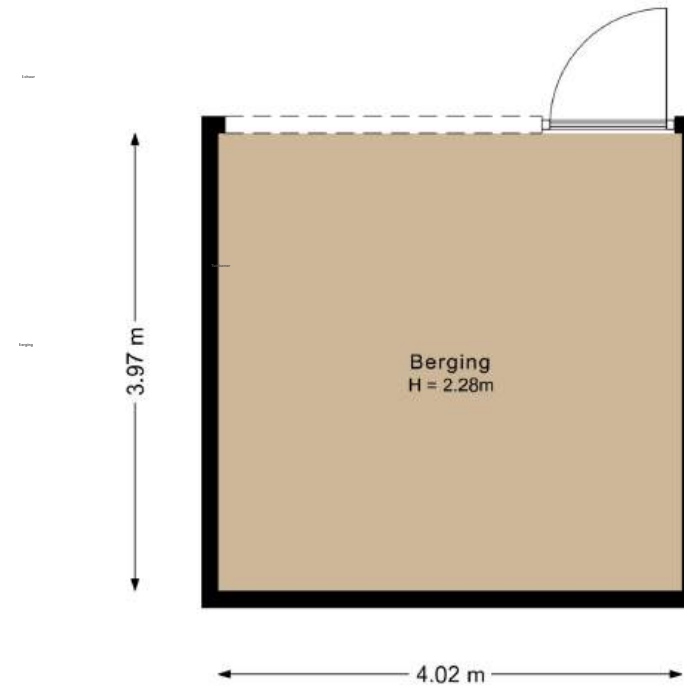
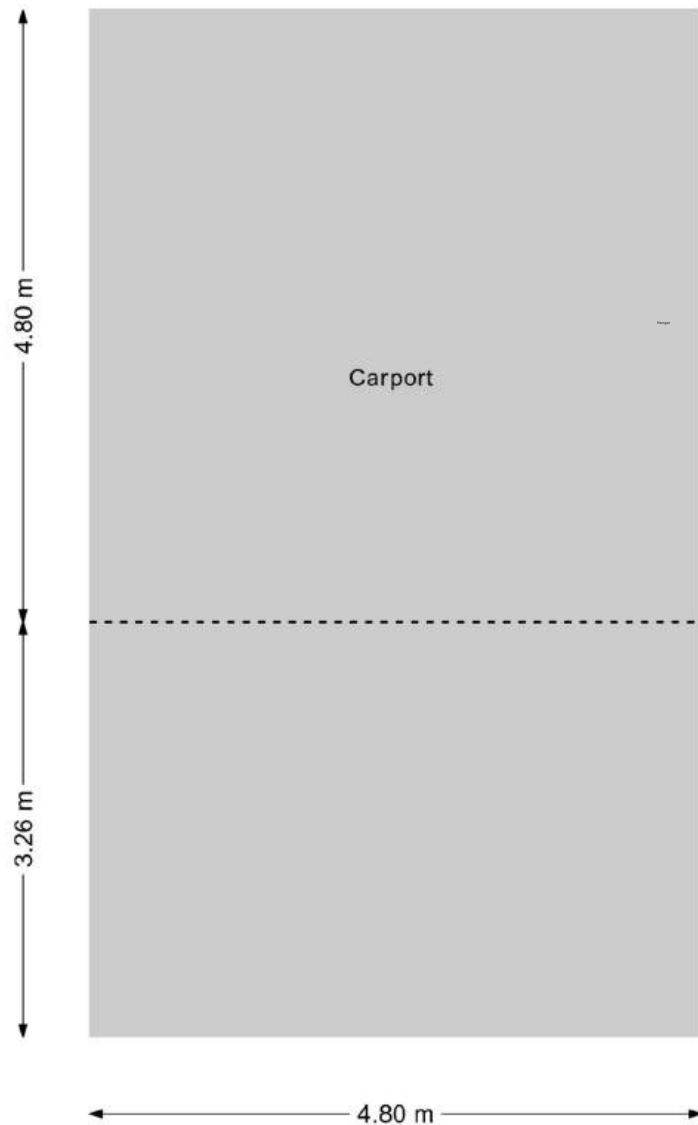
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Vide & vliering



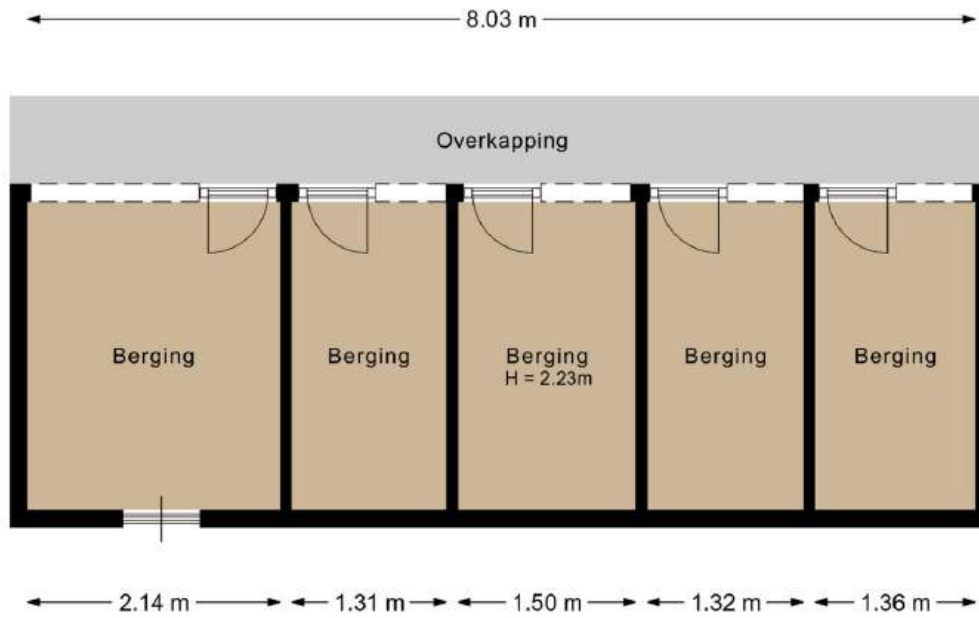
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Carport & berging 1

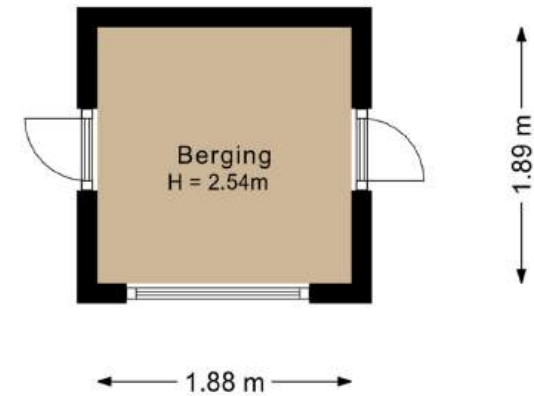


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Berging 2 & 3

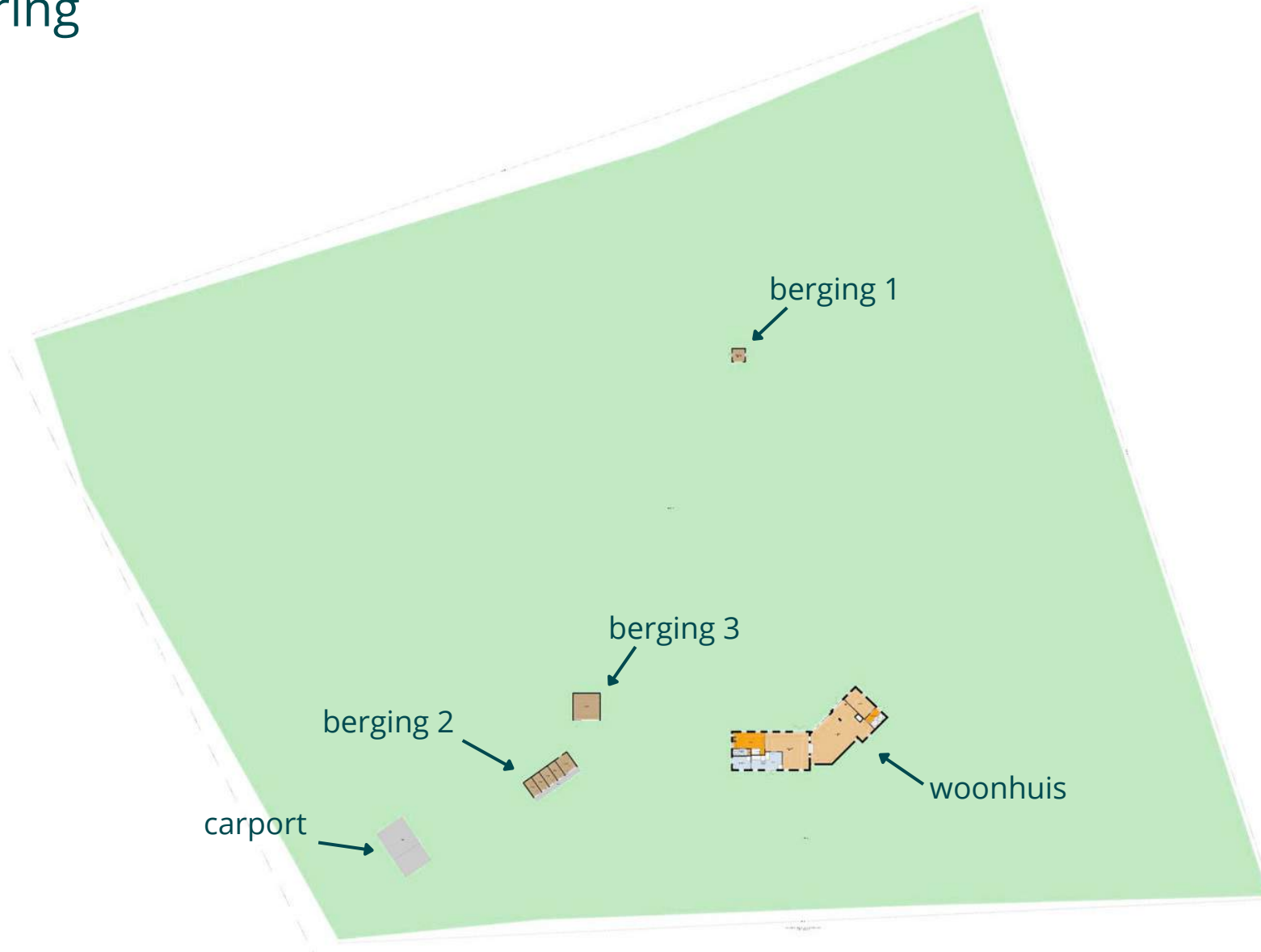


0.75 m
2.61 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl


Situering




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Omgevingsplan

Buitengebied Rucphen 2020



Buitengebied Rucphen 2020
bestemmingsplan - Gemeente Rucphen
meer documentkenmerken 
vastgesteld 16-12-2020 - geheel onherroepelijk in werking

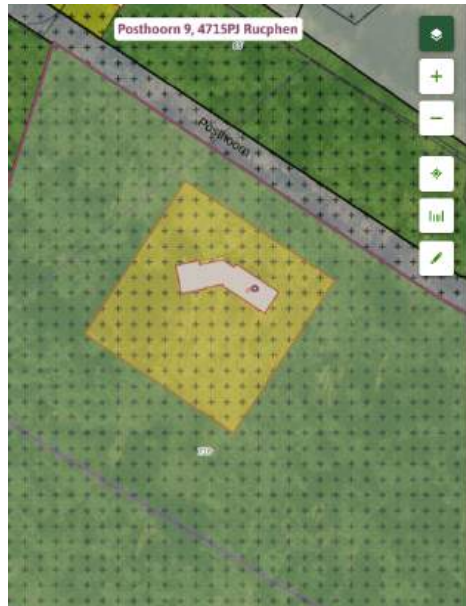
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Bijlagen bij de toelichting Gerelateerd Overig Toelichting


Bestemmingen (4)

- Waarde - Archeologie >
- Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant >
- Wonen >
- Bos >

Bouvlakken (1)

Gebiedsaanduidingen (8)



Buitengebied Rucphen 2020
bestemmingsplan - Gemeente Rucphen
meer documentkenmerken 
vastgesteld 16-12-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Bijlagen bij de toelichting Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (4)

Bouvlakken (1)

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (8)

Voor het object aan de Posthoorn 9 te Rucphen geldt het omgevingsplan Buitengebied Rucphen 2020. Het perceel heeft grotendeels de bestemming Wonen met een bouwvlak waarbinnen de bestaande woning is gesitueerd. Het omliggende terrein heeft voornamelijk de bestemming Bos, waardoor het groene en natuurlijke karakter van het perceel behouden blijft. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde – Ecologie – Natuur Netwerk Brabant van toepassing.

Binnen de bestemming Wonen is één woning toegestaan binnen het aanwezige bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan conform de regels van het omgevingsplan.

De bestemming Bos is gericht op het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Daarnaast maakt het perceel onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB), waarmee de aanwezige ecologische waarden worden beschermd.

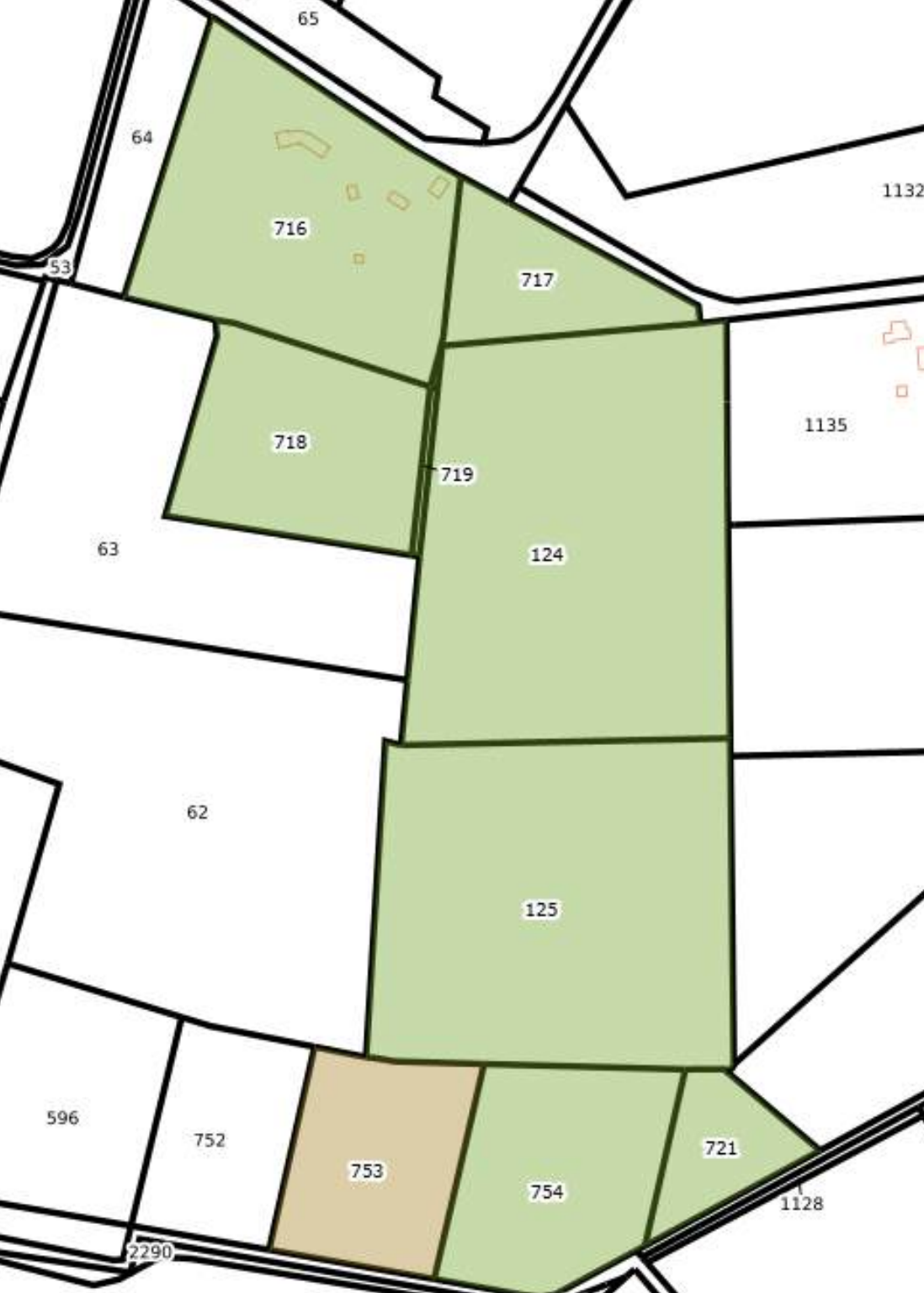
Verder gelden ter plaatse archeologische beschermingsregimes (Waarde archeologie 2 en Waarde archeologie 3) en diverse gebiedsaanduidingen, waaronder een luchtvaartverkeerzone, groenblauwe mantel, attentiezone waterhuishouding, vrijwaringszone obstakelbeheer en beperkingen veehouderij.

De actuele regels zijn te raadplegen via het Omgevingsloket.

Voor een nadere toelichting kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Kadastrale kaart

Posthoorn 9



Natuurschoonwet (NSW)

Het perceel maakt onderdeel uit van een onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW) gerangschikt landgoed. Deze regeling heeft als doel waardevolle natuur-, bos- en landschapselementen duurzaam te behouden.

De rangschikking kan voor eigenaren fiscale voordelen met zich meebrengen, maar gaat tevens gepaard met voorwaarden ten aanzien van het behoud en beheer van het landgoed. Hierdoor blijft het bosrijke en natuurlijke karakter van het landgoed ook voor toekomstige generaties behouden.

Uw specialist in het buitengebied

Vastgoed in het buitengebied met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om het buitengebied, de plek waar ruimte, rust en ondernemerschap samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van agrarische bedrijven en landbouwgronden tot woonboerderijen, landhuizen en bedrijfs-onroerendgoed én nieuwbouwprojecten. Onze kracht ligt in de combinatie van vakkennis, ervaring en een nuchtere, resultaatgerichte aanpak. Of het nu gaat om een actief agrarisch bedrijf, een voormalig erf of een exclusieve woning met uitzicht over het land, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor bijzondere objecten

Vastgoed in het buitengebied vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen en agrarische belangen spelen een grote rol. Met jarenlange ervaring in de landelijke vastgoedmarkt en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars als geen ander hoe waarde te creëren én te behouden. Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw, altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie. Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning met grond, een agrarisch bedrijf of bedrijfspand – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Posthoorn 9

Rucphen

Vraagprijs Op aanvraag
Oplevering Vanaf december '26



0162-570471



info@staalmakelaars.nl



www.staalmakelaars.nl

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.