



Vinkelsestraat 48





▲ Vrijstaande woonboerderij op een schitterend perceel van 1.250 m²!

Karakteristieke, vrijstaande woonboerderij op een prachtige landelijke locatie met alle benodigde voorzieningen op fietsafstand! Het geheel is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.250 m².

Deze charmante, vrijstaande woonboerderij, met tuin met prachtig ingericht tuinhuis van 32m², is de perfecte combinatie van landelijk wonen en bijzonder veel wooncomfort! Met veel zorg en oog voor detail is de woning volledig gemoderniseerd, waarbij de authentieke elementen zoals houten balken, het rieten dak en de sfeervolle gevel bewaard zijn gebleven.

Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 210 m² beschikt deze instapklare woning over verrassend veel leefruimte, zowel op de begane grond als op de verdieping. Op de begane grond zijn maar liefst drie ruime slaapkamers gerealiseerd, alsmede een riante badkamer, een praktische bijkeuken en een lichte gang die optimaal is ingericht met een fijne werkplek. De sfeervolle woonkamer is een echte blikvanger met prachtige houten balken en een moderne gesloten hangende gashaard (Bellfires Box Panorama - 2022) die naast de vloerverwarming zorgt voor warmte én uitstraling. De aangrenzende keuken combineert landelijke charme met hedendaags comfort, waaronder een moderne design inductie kookplaat (Markus Honeycomb - 2022) en veel werk- en opbergruimte. Op de verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer, perfect voor logees, tieners of een gastenverblijf. Deze woonboerderij is ideaal voor wie veel ruimte en comfort zoekt: gelijkvloers wonen en daarnaast volop extra mogelijkheden op de verdieping. Een huis met karakter, comfort en toekomstwaarde. Tijdens de renovatie de afgelopen jaren is niet alleen aan uitstraling en het behoud van de authentieke elementen gedacht. Ook met de duurzaamheid is rekening gehouden. Zo zijn er o.a. 12 zonnepanelen gerealiseerd, is er een nieuwe c.v.-ketel geplaatst in 2024 en zijn er faciliteiten voor elektrisch laden van uw auto.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220



Omgeving

De woning is landelijk gelegen op fietsafstand van het centrum van Heesch. Het centrum beschikt over diverse winkels, voorzieningen en horeca gelegenheden. Heesch behoort tot de gemeente Bernheze en is een geliefde woonplaats met goede uitvalswegen naar de omliggende plaatsen en de grote steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen. Het NS-station van Oss is binnen 10 minuten met de auto te bereiken, waardoor de locatie niet alleen goed toegankelijk is per auto, maar ook uitstekende verbindingen heeft met het openbaar vervoer.

Heesch heeft een goed voorzieningenniveau met een levendig centrum en een rijke schakering aan maatschappelijke voorzieningen zoals diverse sportparken, scholen, kinderopvang en een nieuwe sportschool aan de Vinkelsestraat.

Het schitterende natuurgebied "De Maashorst" en het fraaie "Bomenpark" liggen in de nabije omgeving. Tevens ligt op een steenworp afstand het charmante Landgoed De Berkt, een authentiek 16e eeuws landhuis met rijke historie, omgeven door een prachtig ecologisch landschap waarin poelen, bloemrijke graslanden en oude lanen samen een thuis bieden aan das, ijsvogel, bosuil en meer. Het Landgoed De Berkt, een groene oase in Heesch die geliefd is bij wandelaars en natuurliefhebbers.

Wij plannen graag een bezichtiging met u in!

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220



INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de brede oprit komen we bij de entree aan de zijkant van de woning. Als eerste bereiken we de representatieve hal die al een voorproefje geeft van zijn verdere afwerking met een schitterende natuurstenen vloer met vloerverwarming en strak gestucte wanden.

Vanuit de hal zijn de diverse verblijven toegankelijk. Zo geven de stalen deuren toegang tot de keuken en de woonkamer. In de hal zijn tevens de toiletruimte en meterkast (vernieuwd) gesitueerd. Via een vaste trapopgang is de eerste verdieping bereikbaar.



De open keuken met een grote exclusieve inbouwkeuken is voorzien van een hardstenen werkblad, massief eikenhouten onderkasten en een groot kookeiland met inductie kookplaat (2022) met afzuigkap. Daarnaast is de keuken nog voorzien van de volgende inbouwapparatuur: combimagnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Vanuit de open keuken komen we in de sfeervolle living die over de volle breedte van de woning is gepositioneerd. Een uiterst sfeervol geheel met houten balken, een charmante vide en moderne gesloten gashaard.

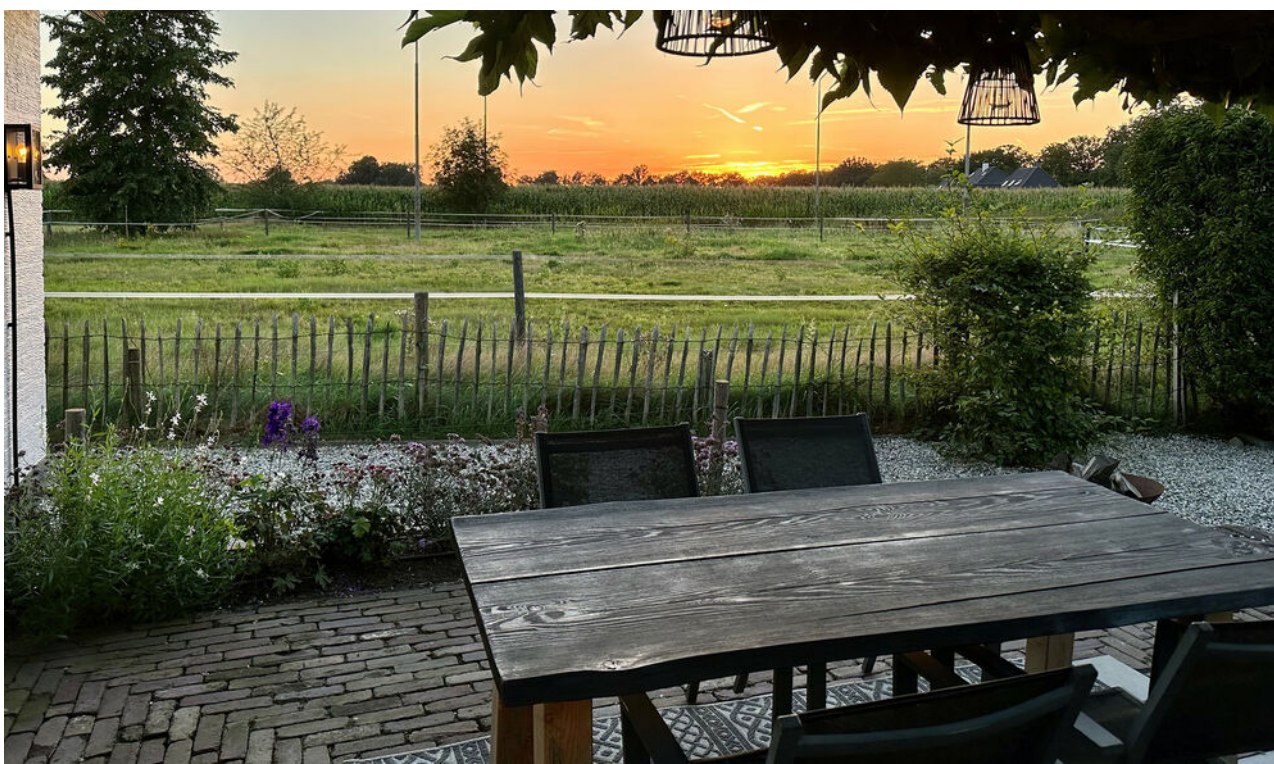
De raampartijen betrekken de landelijke, natuurrijke omgeving optimaal bij de woning.











Als u wilt genieten van de tuin kunt u vanuit de woonkamer kiezen uit een knus maar ruim terras onder de schaduw van een moerbeï in de warme zomer. U kunt ook kiezen om via de openslaande tuindeuren de tuin aan de andere zijde van het huis te bereiken.

Deze zijde beschikt over een royale beschutte binnenplaats met ruim terras, gesitueerd tussen het tuinhuis en de woning. Hier bevindt zich ook het zwembad, met ligstoelen, waardoor een besloten en sfeervolle buitenruimte is ontstaan.

De tuin heeft diverse mooie doorkijkjes met een uniek weids, ver uitzicht op het westen, waardoor het heerlijk vertoeven is in de warme avondzon.

Terug in de hal is vervolgens een bijkeuken toegankelijk. De bijkeuken is ingericht met een kastwand voor wasmachine- en droger, gecombineerd met royale opbergruimte voor huishoudelijke benodigdheden en oud papier. Een gootsteen in klassieke stijl versterkt de sfeervolle uitstraling.

Op de begane grond zijn 3 slaapkamers gesitueerd waarvan de master bedroom beschikt over een badkamer en suite. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een houten vloer, strak gestucte wanden en een oudhollands balklaagplafond. De stijlvolle badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset en een badmeubel met dubbele wastafelcombinatie.













INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De ruime overloop biedt toegang tot 2 ruime slaapkamers en een tweede badkamer. In de dakschuine is extra bergruimte gecreëerd en hier bevindt zich de c.v.-ketel (Intergas 2024). Beide slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een houten vloer danwel vloerbedekking.

Via één van de slaapkamers is de oude doorgang naar de vroegere stal bewaard gebleven. Via deze doorgang geeft de vide een prachtig zicht op de woonkamer met de authentieke houten balken.

De badkamer beschikt over een dakraam en het volgende sanitair: douchecabine, wastafelcombinatie en wandcloset.









INDELING VAN DE TUIN

Tuin

Het royale perceel 1.250 m² biedt volop privacy en rust. Geniet van de fraai aangelegde tuin, diverse terrassen en het vrije uitzicht over de weilanden. Groenrijke, beschut aangelegde tuin met veel (fruit) bomen, heesters en struiken en diverse terrassen. Het erf is een zogenaamd 'Erven Plus', wat meer biodiversiteit op het erf brengt. De tuin heeft verschillende kamers, met uitzicht op de boerderij, op het sfeervolle tuinhuis, op de plunge pool en het uitzicht over de landerijen achter de woning.

Er is een waterpuls met pomp aanwezig om daarmee aan de zuidkant van de woning met behulp van leidingen de tuin te sproeien. Deze kan nog verder over het perceel worden uitgebreid.

Het zwembad (chloor) – de plunge pool – is een met de hand, op maat gemaakt, Nederlands product van composiet. Verwarmd middels een warmtepomp en voorzien van een zandfilter en LED-verlichting.





Op het erf staat een prachtig ingericht tuinhuis met zwart stalen pui en grote openslaande glazen deuren die het buitengevoel naar binnen halen. Dankzij de houtkachel (2022) is het er het hele jaar door behaaglijk, waardoor u in alle seizoenen kunt genieten van deze bijzondere plek.

Met voldoende ruimte voor zowel een gezellige loungehoek als een lange eettafel, is het de ideale setting voor borrels met vrienden, lange zomeravonden, of knusse winterdiners bij het haardvuur. De glazen pui biedt uitzicht op de tuin en omliggende natuur, terwijl u heerlijk beschut zit. Het tuinhuis is voorzien van wifi, elektra en kan ook zeker dienen als werkplek.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/ maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden.)















PLATTEGROND **BEGANE GROND**



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor particuliere doeleinden.
Aan deze plattegronden en maten worden geen rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

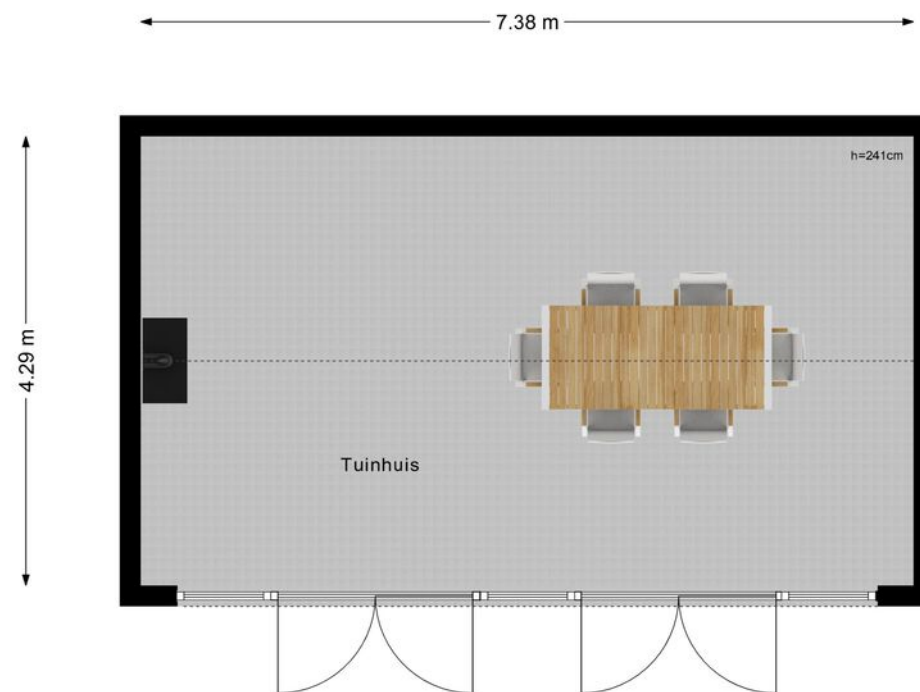


PLATTEGROND GARAGE



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

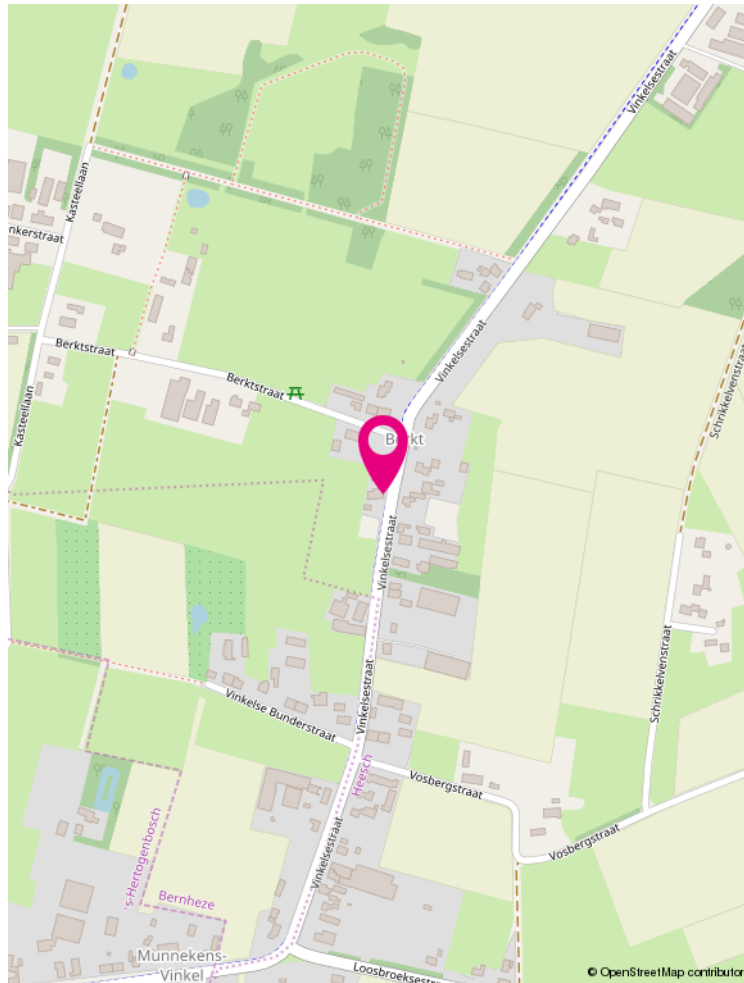
PLATTEGROND **TUINHUIS**



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

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

LOCATIE KADASTRALE KAART



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



VINKELSESTRAAT 48

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 1.085.000 k.k.
Soort:	woonboerderij
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	786 m ³
Perceeloppervlakte:	1250 m ²
Woonoppervlakte:	210 m ² woning en 32m ² tuinhuis
Soort bouw:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1870
Ligging:	buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin:	tuin rondom
Garage:	vrijstaand steen (62m ²)
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel, gashaard, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Vinkelsestraat 48
Postcode:	5384 SG
Plaats:	Heesch
Gemeente:	Heesch
Sectie / Perceel:	D / 3433
Oppervlakte:	1250 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	✓		
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
- Wandverlichting keuken	✓		
- Wandverlichting slaapkamer beneden	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer	✓		
- Schuur	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- houten vloer(delen)	✓		
- Hardstenen vloer	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin bankjes/ Tweepersoons ligbed zwembad/ Buitendouche/ Cortenstaal Houtopslag	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Binnenverlichting wand tuinhuis	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Zwembadpomp huisje	✓		
Tuinkussens huisje	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- vlaggenmast(houder)	✓		
- Inrichting tuinhuis - roerende zaken -			✓



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.