

TE KOOP



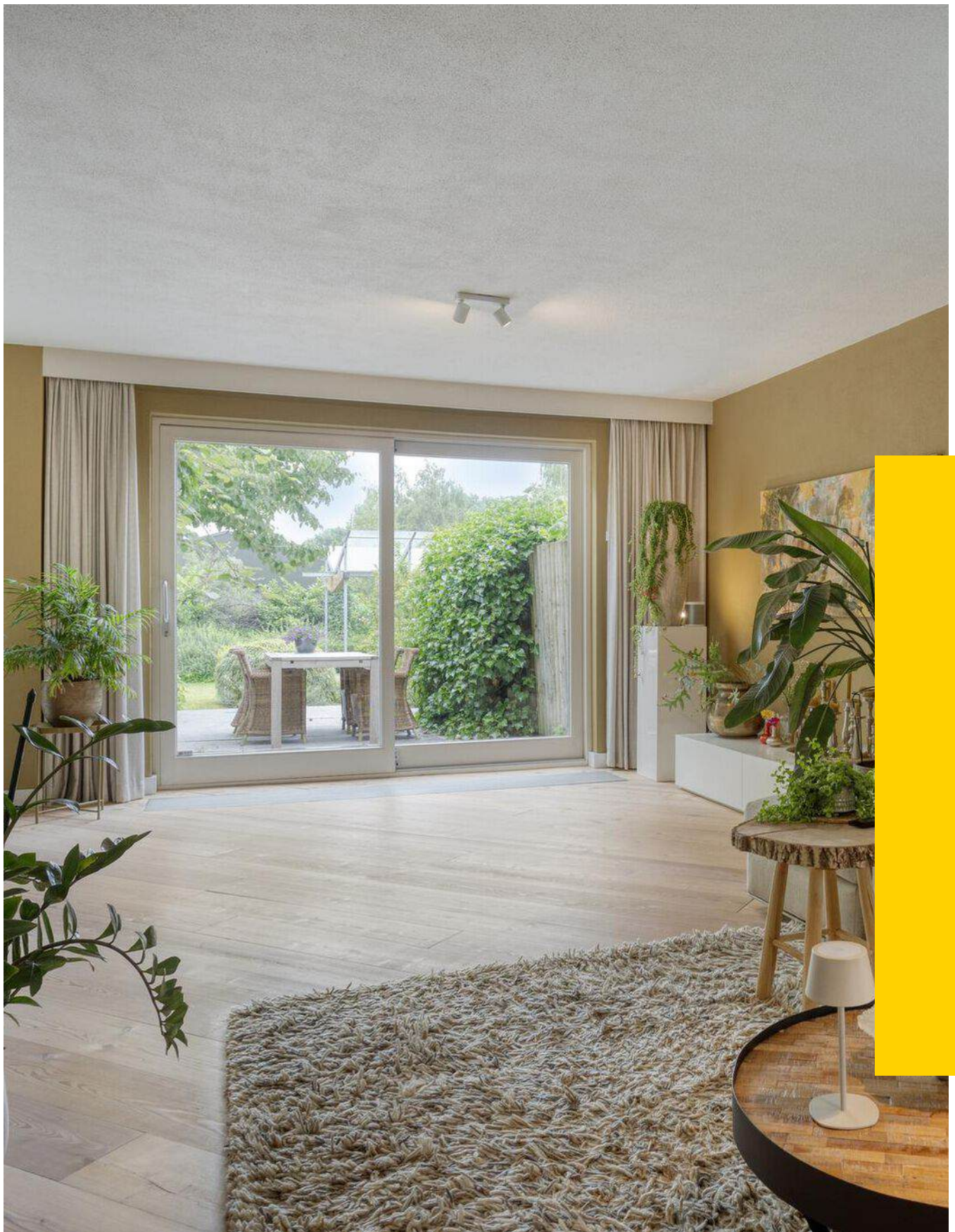
Nistelrodeseweg 65, Heesch

Vraagprijs € 1.195.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
379 m²
(totaal woonhuis + bijgebouw)
± 213 m² woonhuis
± 166 m² bijgebouw
Perceeloppervlakte
2200 m²
Inhoud
1689 m³
(totaal woonhuis + bijgebouw)
Bouwjaar
1975
Energie label
B



> Omschrijving

LUXUEUS WONEN OP EEN DROOMLOCATIE IN HEESCH – VRIJSTAANDE VILLA MET MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW

Stap binnen in een woning die niet alleen een huis is, maar een beleving. Op een absolute toplocatie, grenzend aan het Bomenpark en recreatiegebied De Maashorst, bevindt zich deze royale vrijstaande villa met alles erop en eraan: een multifunctioneel bijgebouw met bar, een garage, berging en overkapping. Hier komen rust, ruimte, natuur en luxe samen op een manier die je zelden tegenkomt.

Deze unieke villa is in 1975 gebouwd en in de loop der jaren met zorg, smaak en visie gemoderniseerd en uitgebreid. Denk aan een nieuwe kap, een uitbouw, een ruime kelder (1996), een gezellige bar in het bijgebouw (2008) en een complete metamorfose van de begane grond in 2021, inclusief een stijlvolle moderne leefkeuken en 32 zonnepanelen op het bijgebouw. In 2025 zijn er nog extra keukenapparatuur toegevoegd, zoals een wijnkoeler en een combi-oven/magnetron – alles tot in de puntjes verzorgd.

De begane grond is ronduit indrukwekkend. De L-vormige woonkamer baadt in het licht dankzij grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin. De royale leefkeuken, met lichtstraat en schuifpui, vormt het kloppend hart van het huis – perfect voor lange diners, gezinsmomenten of gezellige avonden met vrienden. In 2025 zijn er een wijnkoeler en een combi-oven/magnetron toegevoegd aan de toch al volledige keuken, naast de reeds aanwezige 8-pits inductiekookplaat, de Quooker, de grote koelkast, de oven en de vaatwasser. Daarnaast is er een ruime kantoor-/werkruimte en een verrassend ruime kelder.

Op de eerste verdieping vind je vier ruime slaapkamers, waarvan twee met een walk-in-closet en één met een maatwerk kastenwand. De woning beschikt over twee volwaardige badkamers, waarvan één met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel, en een tweede met een inloofdouche en wastafelmeubel. Het separate toilet is bereikbaar via de overloop.

Het bijgebouw is een ware verrassing: een combinatie van praktisch en recreatief. Naast een garage en berging vind je hier een gezellige bar met keuken, een eigen badkamer en toiletruimte, openslaande deuren naar de tuin én een sfeervolle overkapping – perfect voor lange zomeravonden. Bovenin het bijgebouw zijn ook nog eens twee extra slaapkamers gerealiseerd, ideaal als gastenverblijf, kantoor, atelier of een mogelijkheid tot een mantelzorgwoning voor een inwonende ouder of oudere kinderen.



De tuin is een oase van rust en groen. Rijke plantenborders, verschillende terrassen en sfeervolle hoekjes zorgen voor een echt vakantiegevoel – elke dag weer. Dankzij de ligging aan natuurgebied De Maashorst en de nabijheid van het centrum van Heesch (op korte afstand) woon je hier met het beste van twee werelden: ultieme privacy én alle voorzieningen binnen handbereik.

Heesch is bovendien strategisch gelegen in de driehoek Eindhoven – Nijmegen – 's-Hertogenbosch, met uitstekende bereikbaarheid dankzij de nabijgelegen uitvalswegen.

Samengevat gaat het hier om een vrijstaande villa op een toplocatie met een multifunctioneel bijgebouw en een prachtige groene tuin rondom de woning. Dus ben jij klaar om elke dag thuis te komen op een plek die voelt als vakantie? Bel ons voor een bezichtiging en ervaar het zelf.

> Overige kenmerken

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	11 waarvan 6 slaapkamers
Ligging	aan bosrand, aan park, in bosrijke omgeving
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel



> Omschrijving

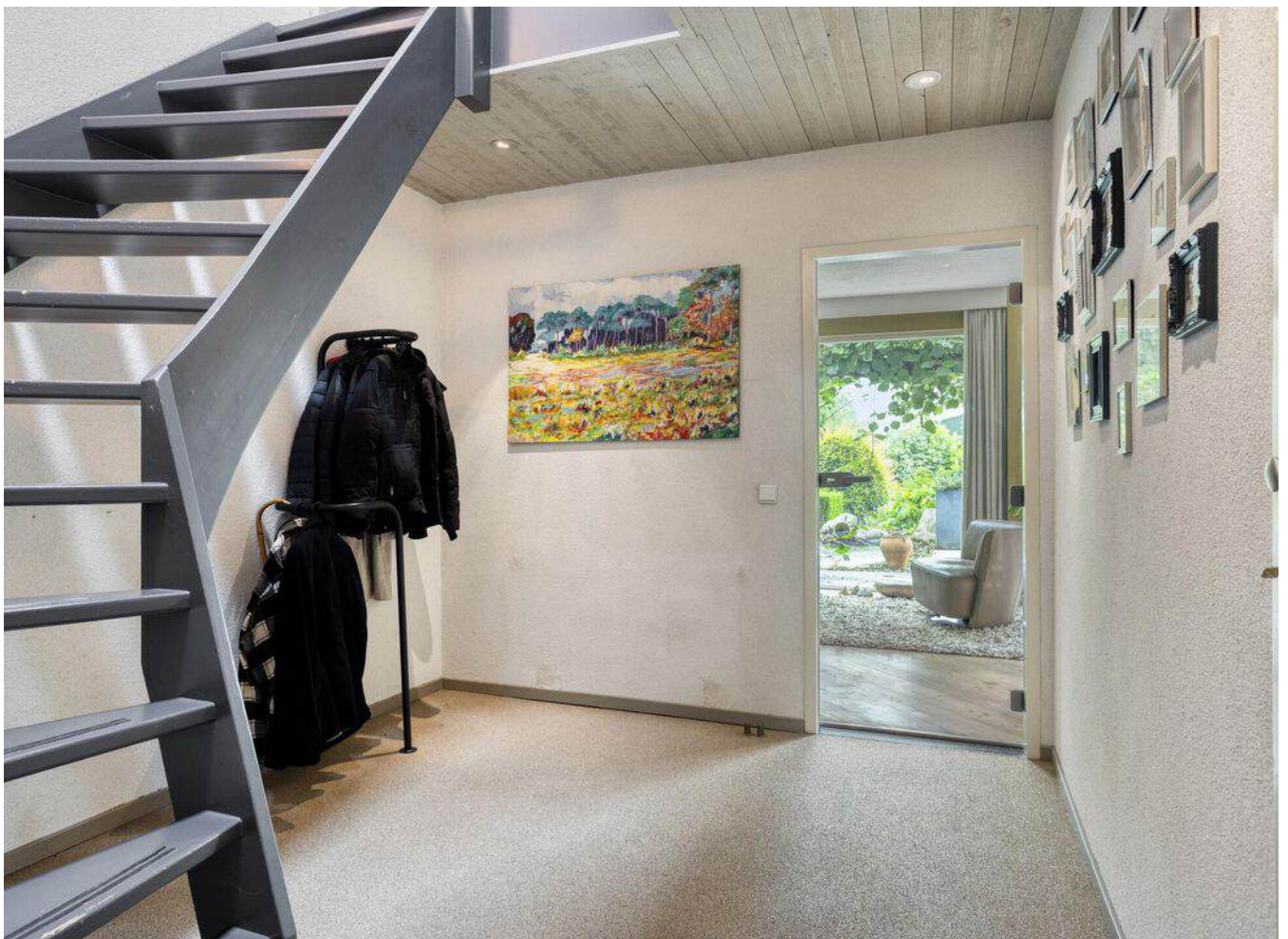
Bijzonderheden:

- Vrijstaande villa met multifunctioneel bijgebouw, garage, berging en overkapping
- Gelegen op een TOP-locatie tegen Het Bomenpark / Recreatiegebied De Maashorst
- Zeer royale L-vormige woonkamer met zeer veel lichtinval en schuifpui naar de tuin
- Een riante leefkeuken met een prachtige lichtstraat en een schuifpui naar het terras
- Kantoor-/werkruimte op de begane grond
- Onder de begane grond bevinden zich nog twee kelderruimtes
- Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers
- Waarvan twee een walk-in-closet hebben en één heeft een uitgebreide kastenwand
- Twee royale badkamers, waarvan één is uitgerust met een ligbad, een douchecabine, een toilet en een wastafel met badmeubel. De andere badkamer is voorzien van een inloopdouche met wastafel.
- Het toilet is separaat te bereiken via de overloop
- Het bijgebouw bestaat uit verschillende onderdelen, waaronder een garage en berging
- De achterzijde van het bijgebouw is voorzien van een gezellige bar met een keuken, toiletruimte en badkamer met inloopdouche en wastafel.
- Vanuit de bar kom je via openslaande deuren naar de tuin.
- Op de verdieping van het bijgebouw zijn nog een tweetal slaapkamers gerealiseerd.
- De tuin is fantastisch groen en voorzien van verschillende terrassen en plantenborders
- Woning is in 1996 voorzien van een nieuwe kap, een uitbouw, een kelder.
- In 2008 is een gezellige bar gerealiseerd in het bijgebouw
- In 2021 is de begane grond volledig verbouwd en is er een nieuwe keuken geplaatst. Ook zijn er toen 32 zonnepanelen geplaatst op het bijgebouw
- De woning is voorzien van buitenzonwering
- Woning en bijgebouw zijn voorzien van elektronische inbraak-beveiligingsinstallatie

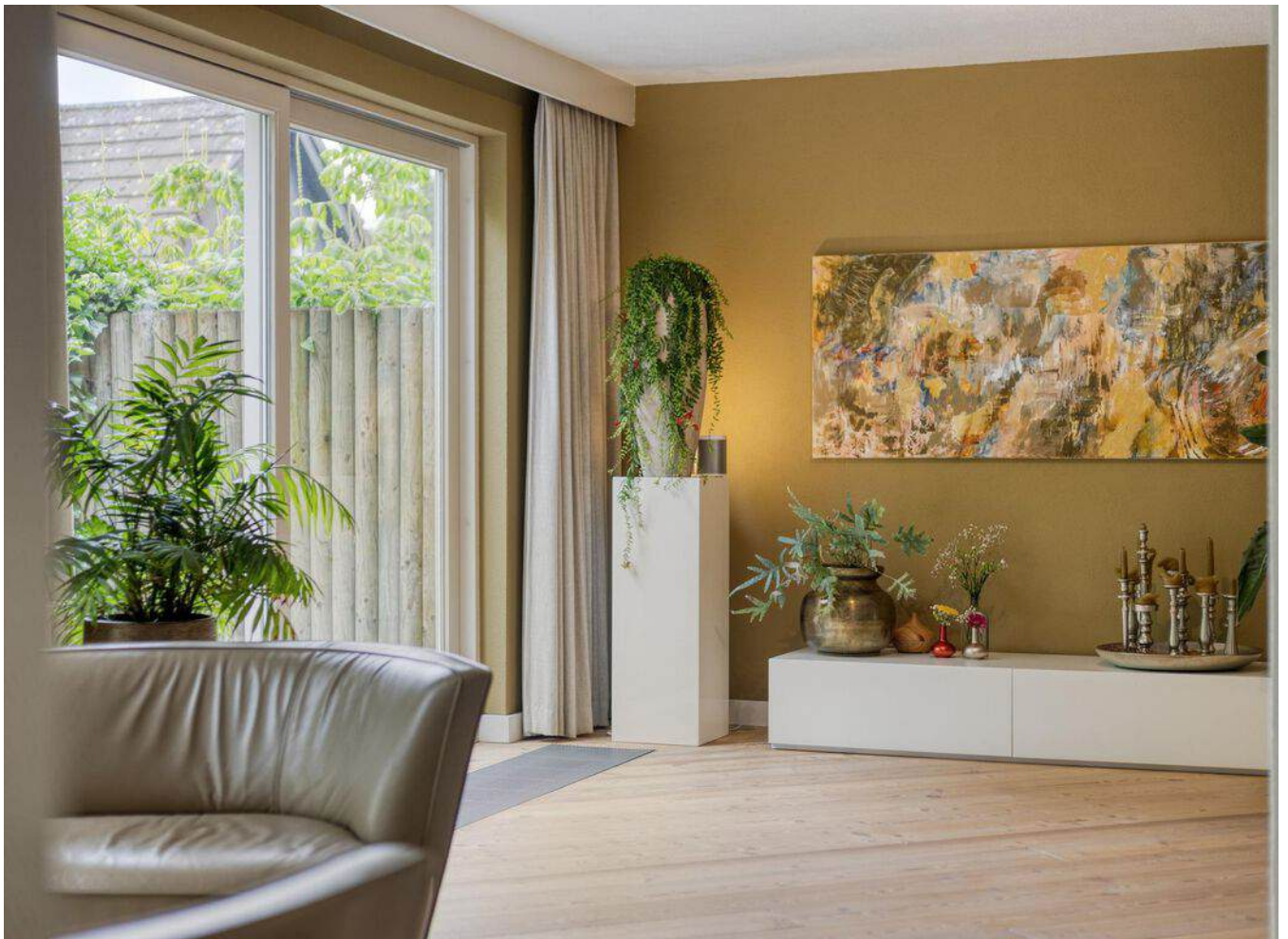
Locatie:

- Gelegen op een TOP-locatie tegen Het Bomenpark / Recreatiegebied De Maashorst
- Centrum van Heesch op korte afstand gelegen en de uitvalswegen binnen enkele minuten bereikbaar
- Heesch ligt centraal in de driehoek Eindhoven, Nijmegen en 's-Hertogenbosch
- Heesch is één van de zes kernen van de gemeente Bernheze
- Heesch heeft het gemoedelijke karakter van een dorp, maar alle voorzieningen van een stad
- Voorzieningen zoals meerdere basisscholen, middelbare school, bakkers, slagers, bank, drogist, huisartsenpraktijk, apotheek en diverse supermarkten, kledingzaken en restaurants
- De verbindingen zijn uitermate goed, binnen enkele minuten bent u op de snelwegen A50 en A59
- De busverbindingen zijn ook goed, en op fietsafstand van het NS-station in Oss
- Aan de oostkant van Heesch bereikt u een bosrijke omgeving met natuurgebied "De Maashorst"
- Heesch heeft een rijk verenigingsleven op het gebied van sport, cultuur en recreatie





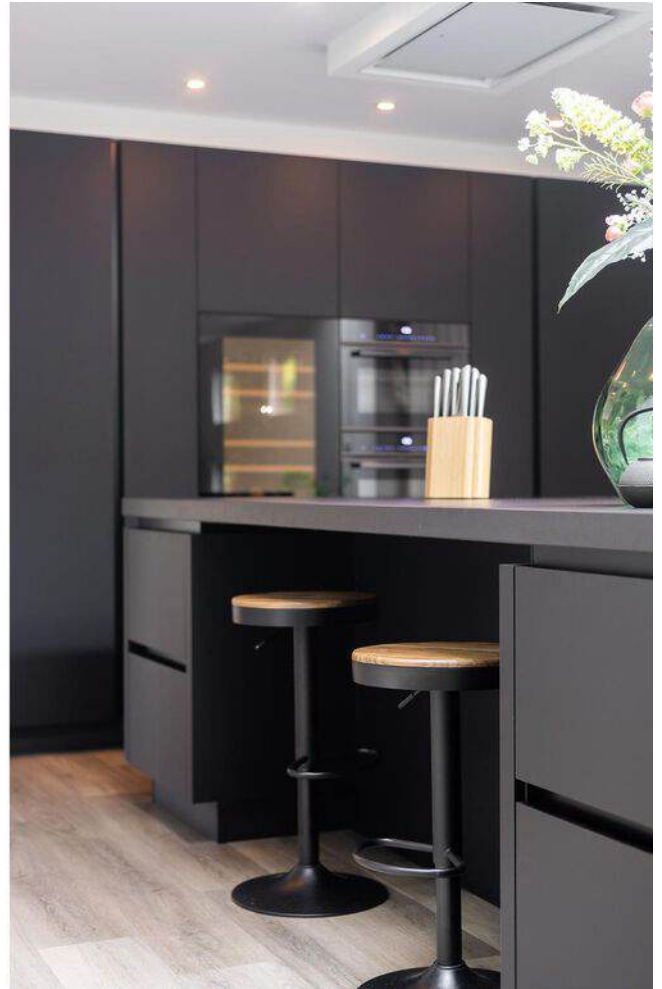




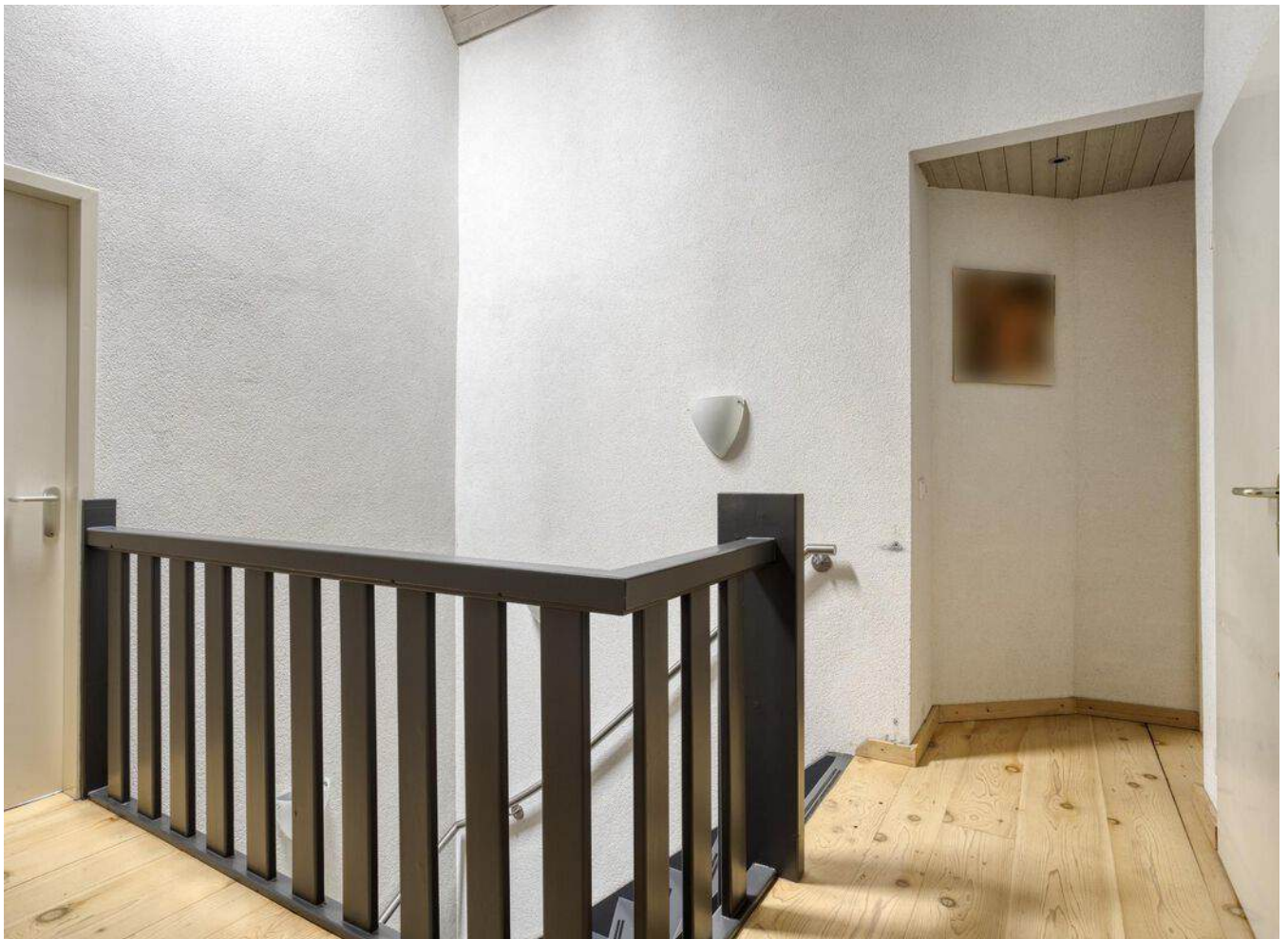


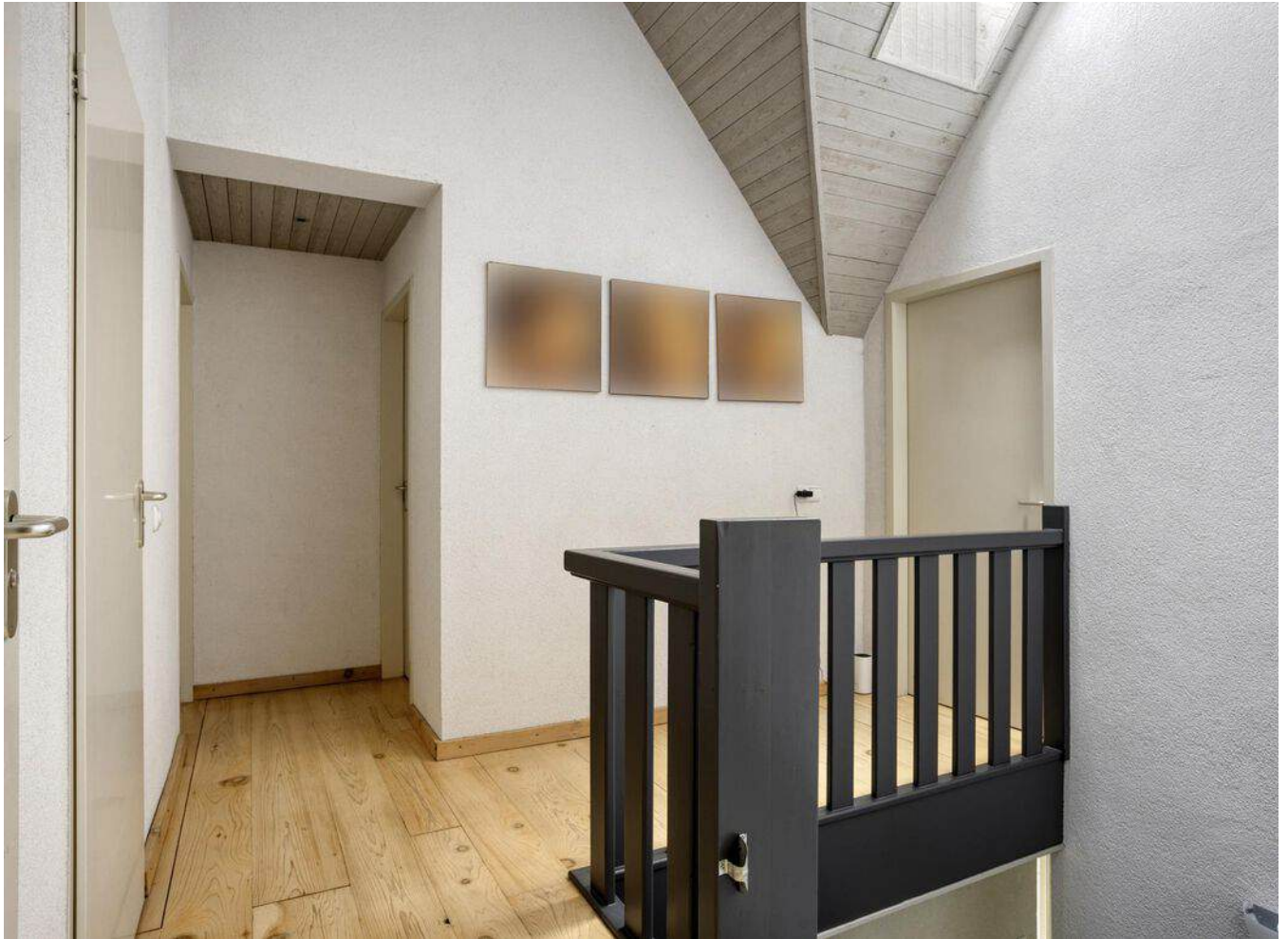






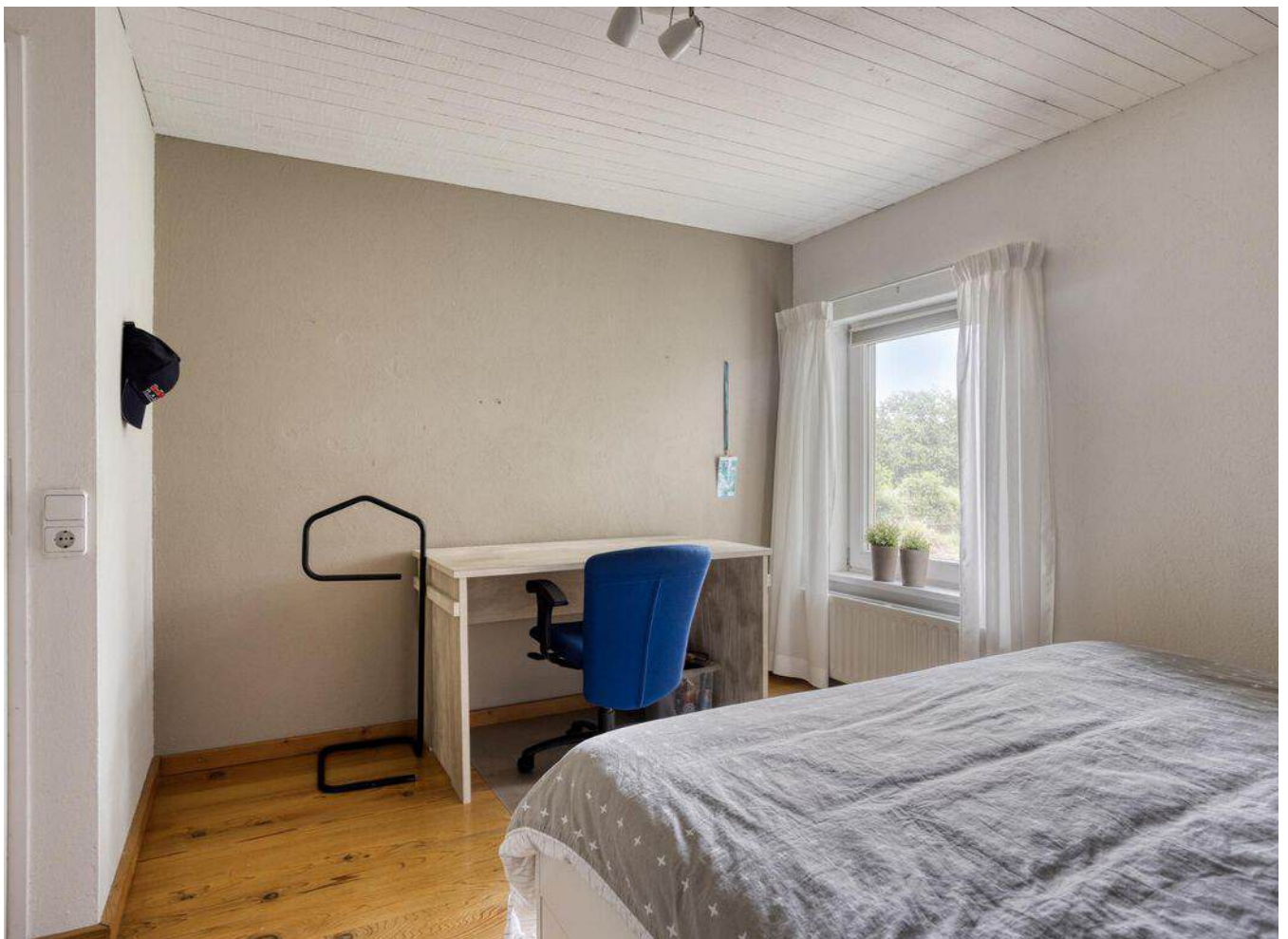


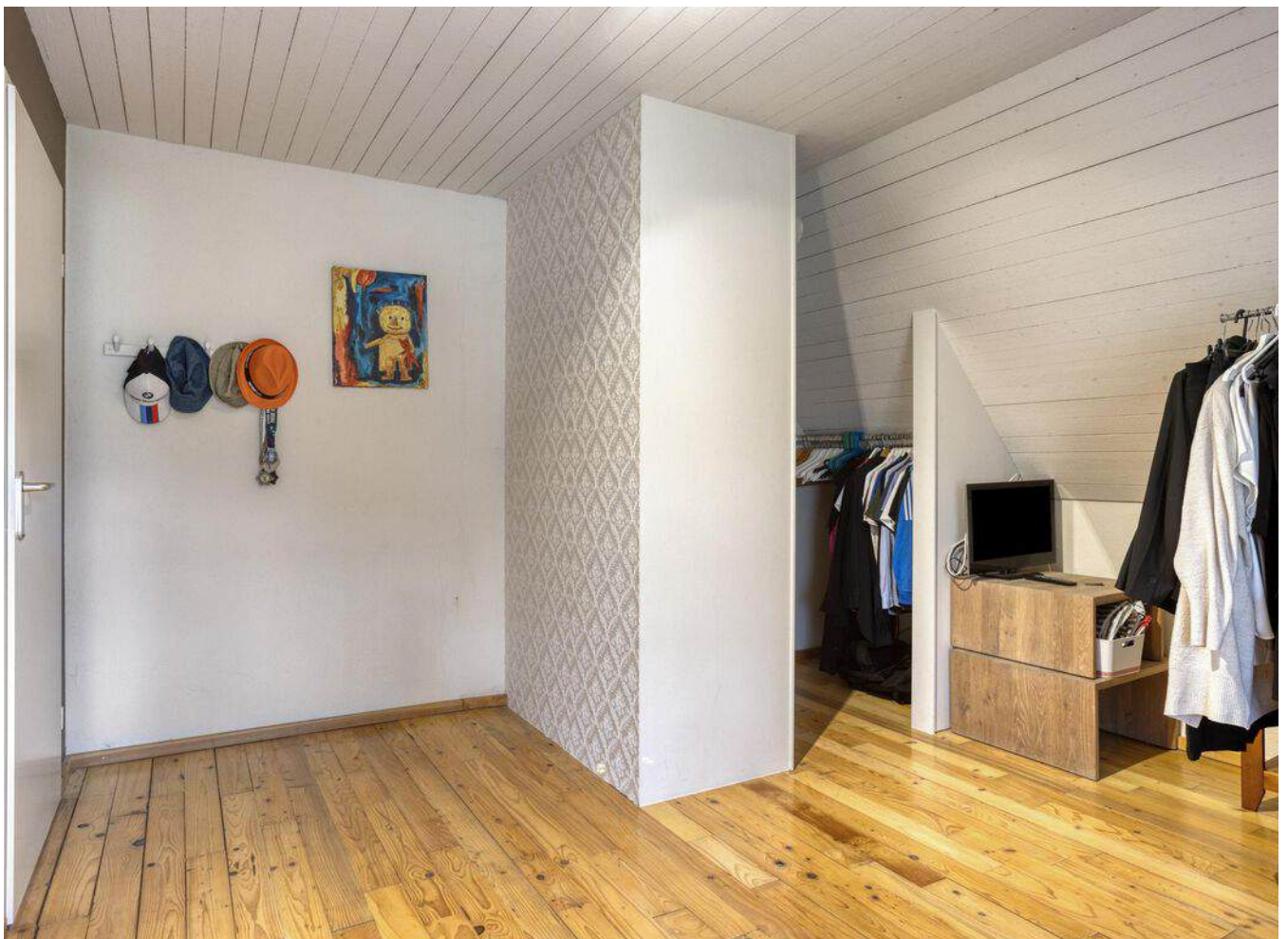






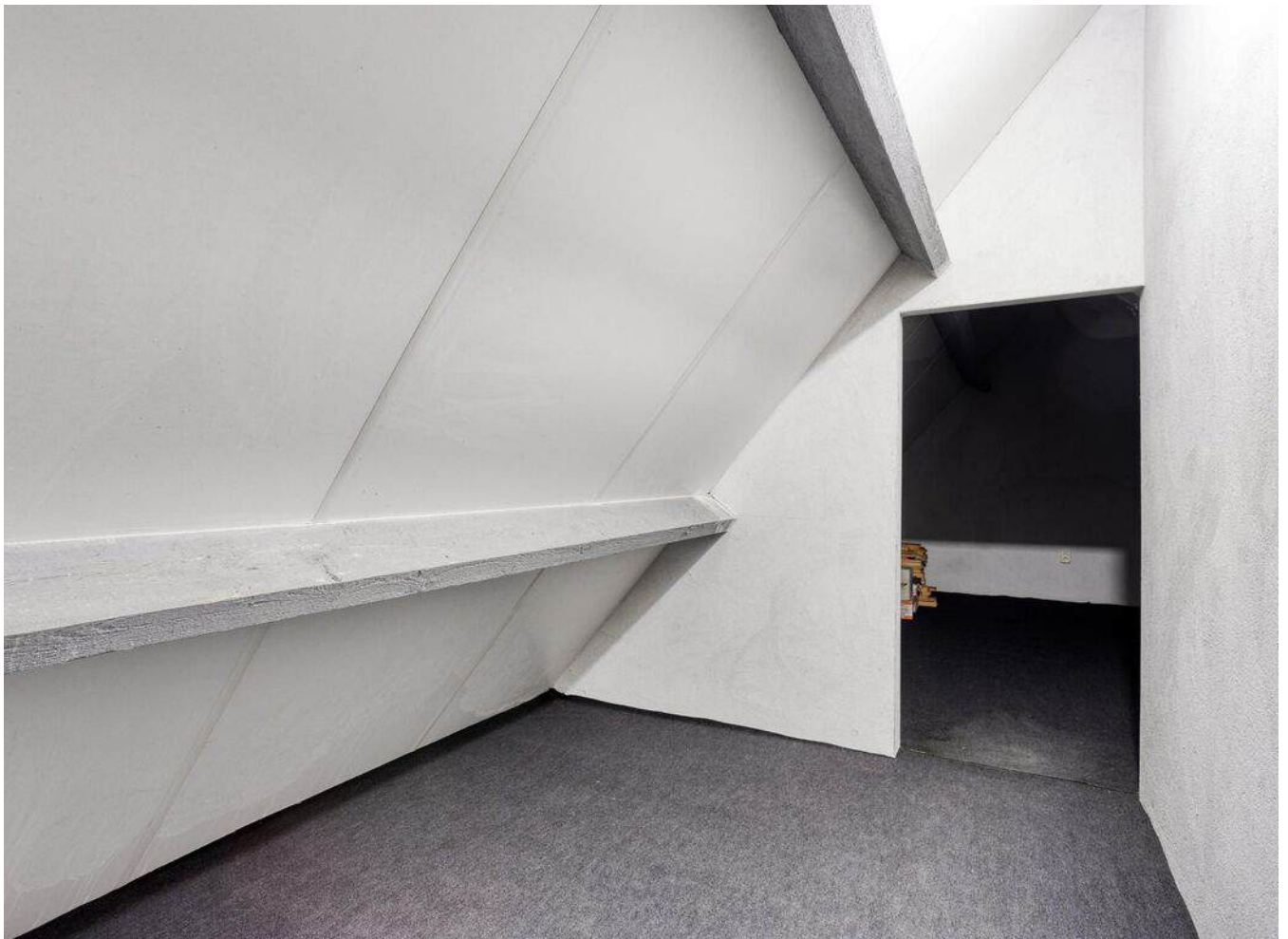


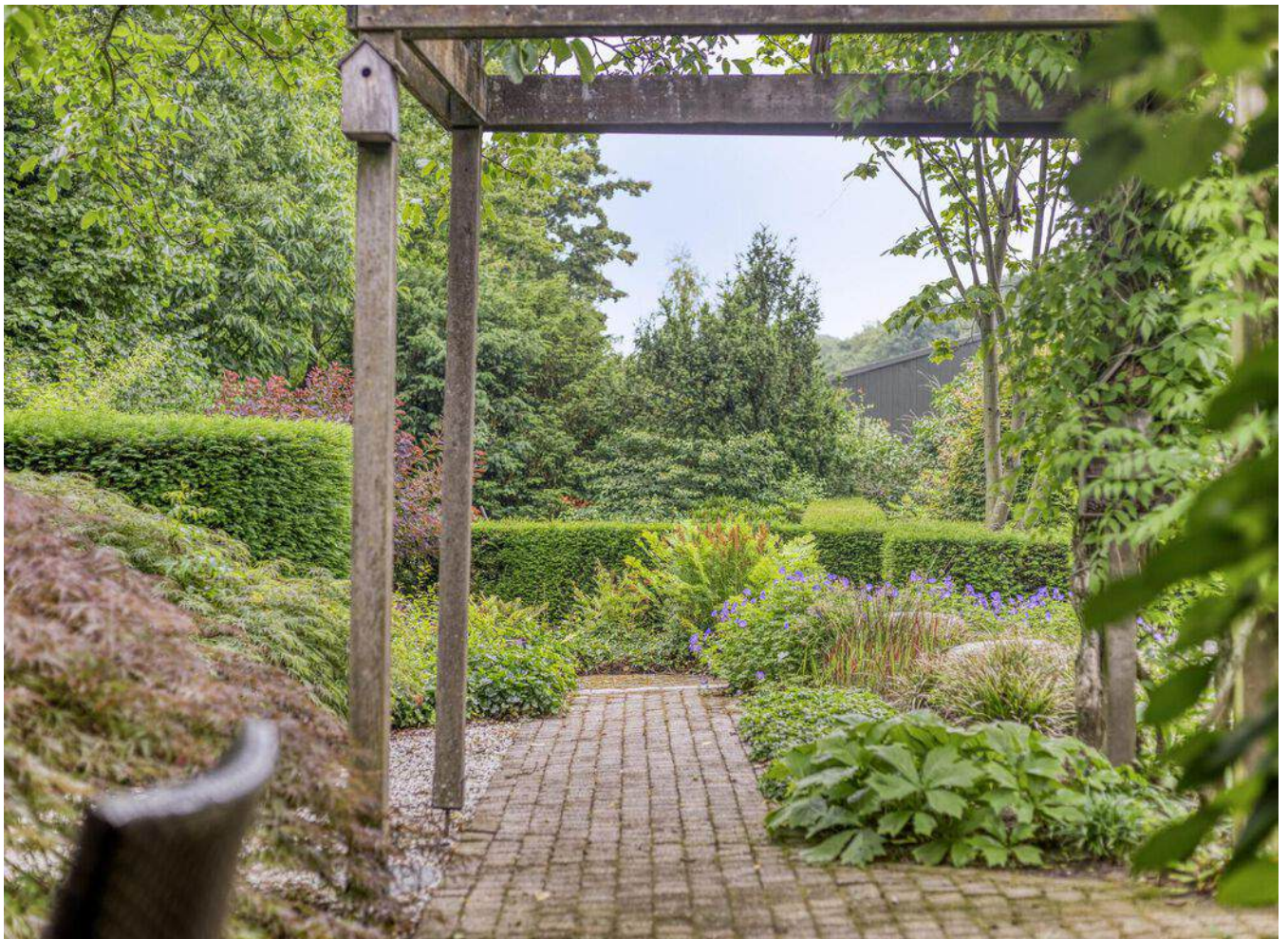






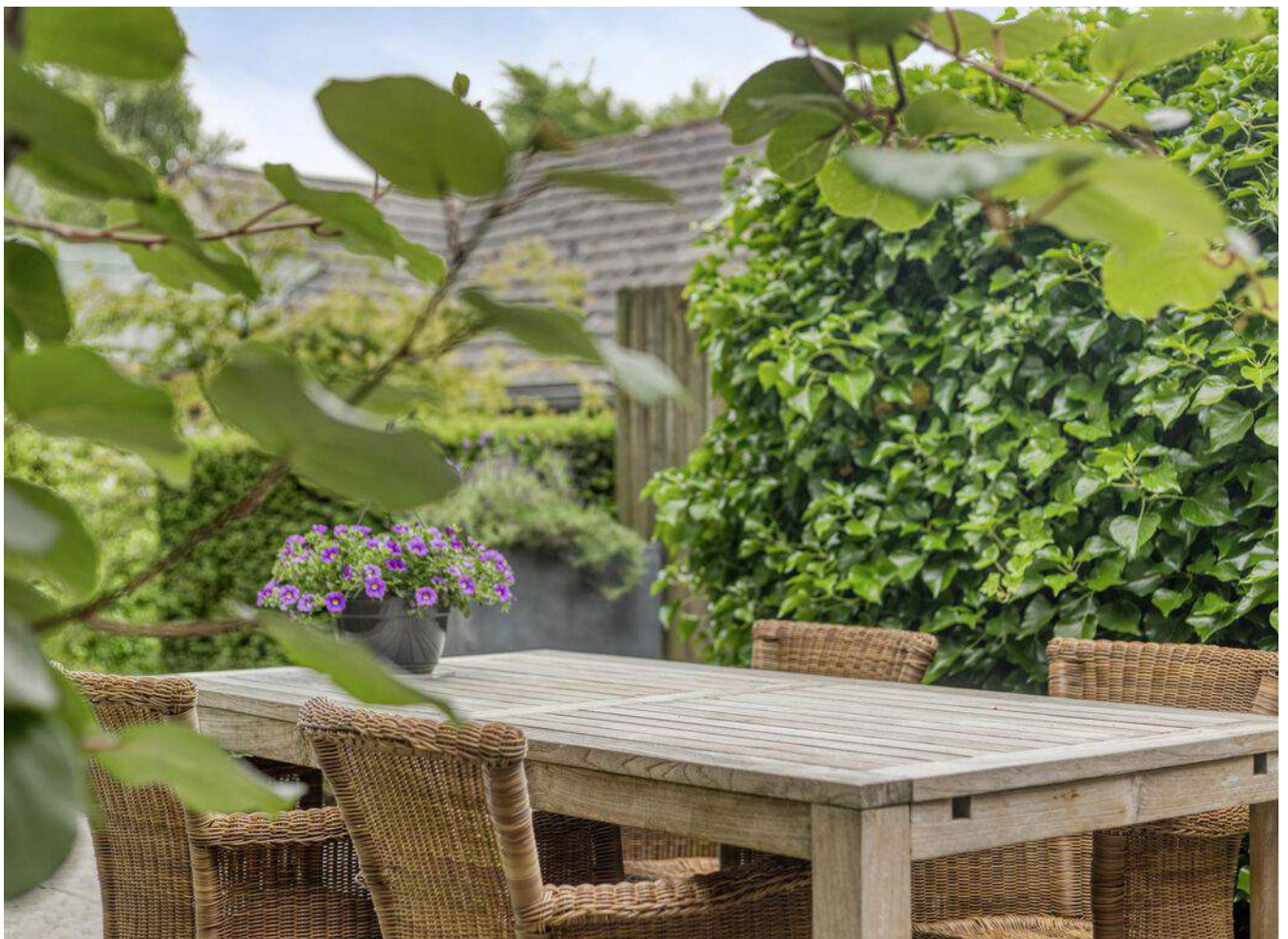






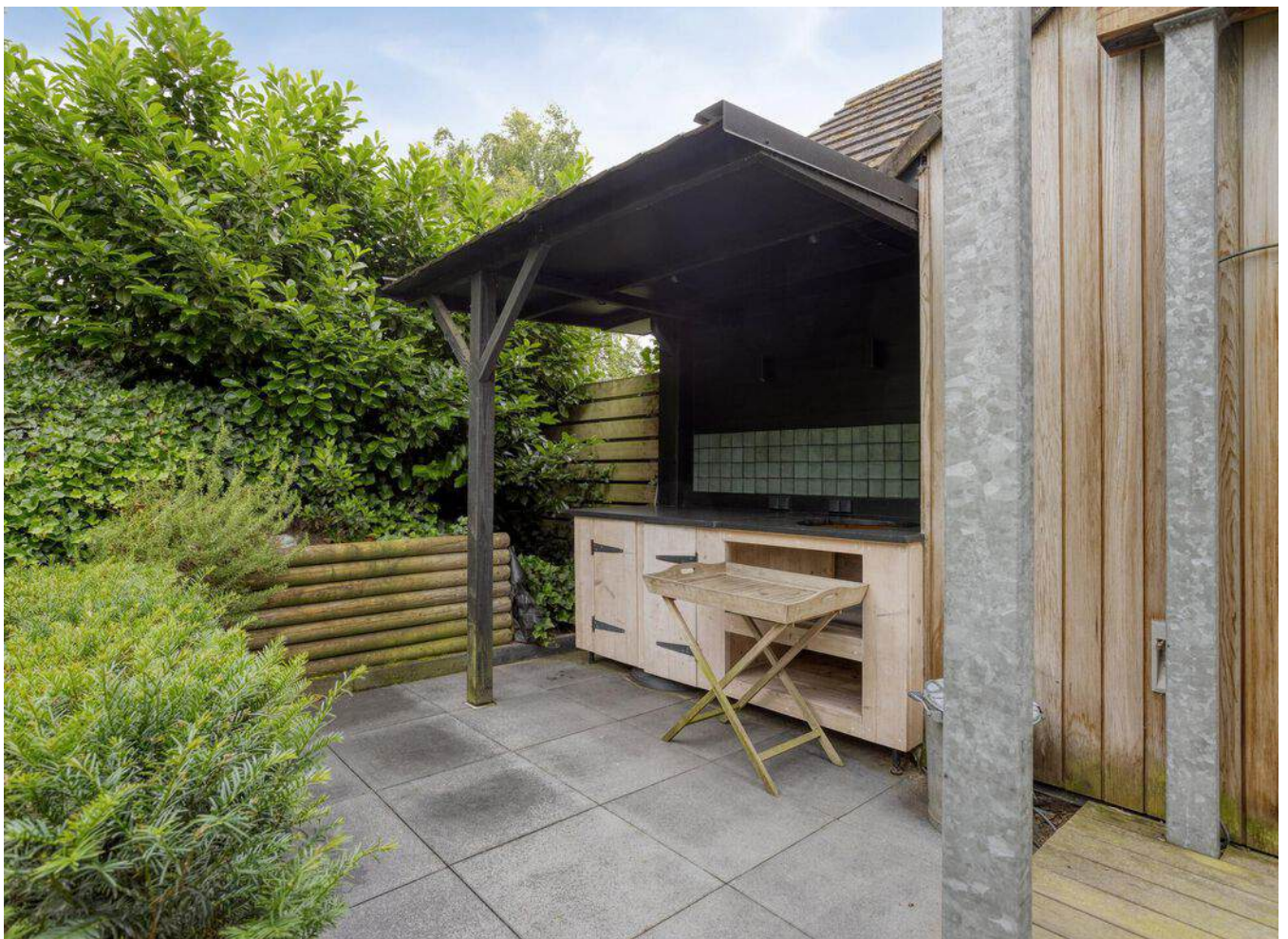




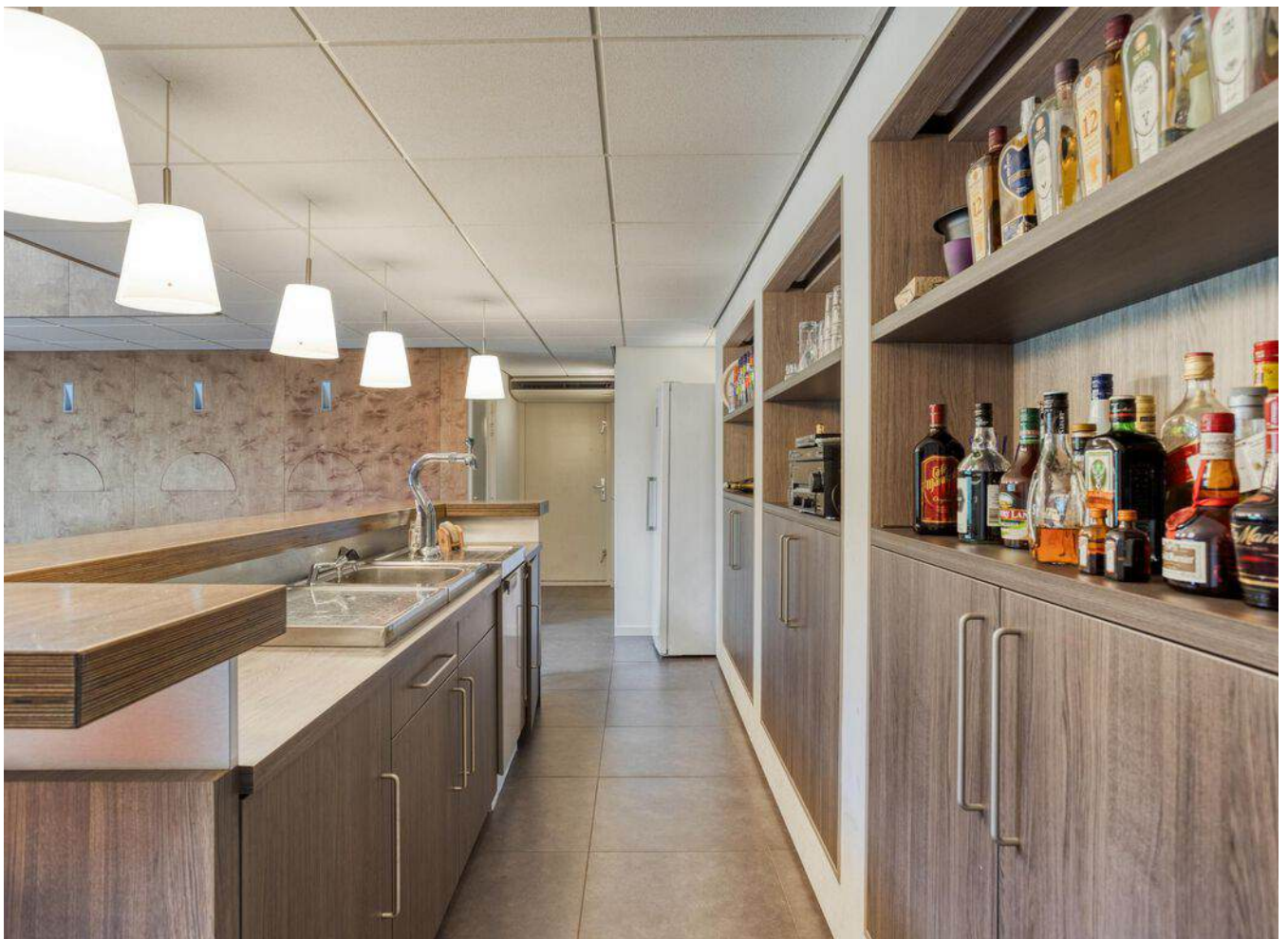




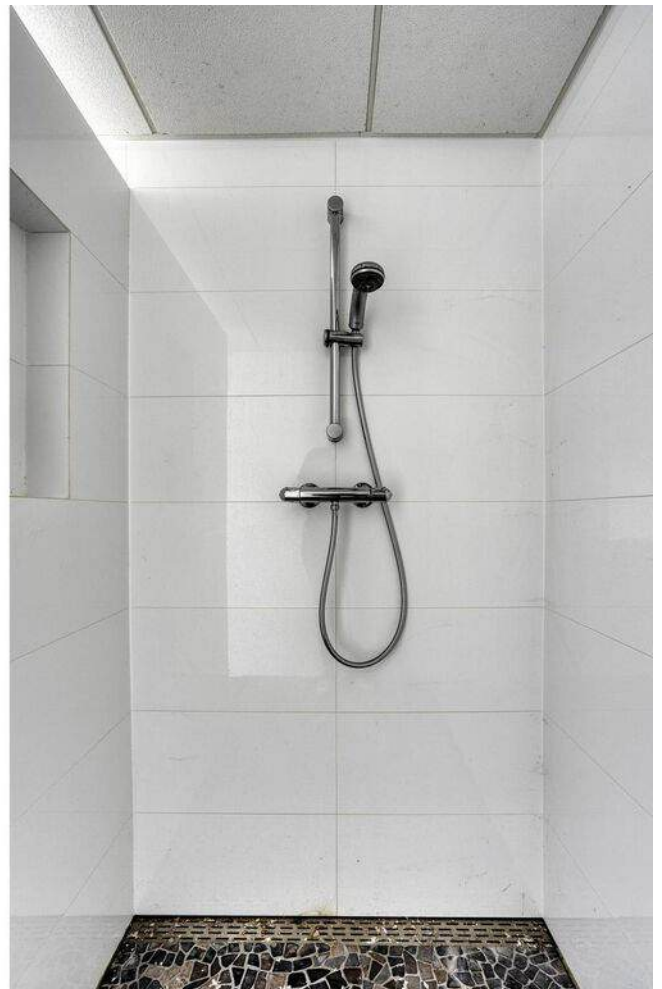


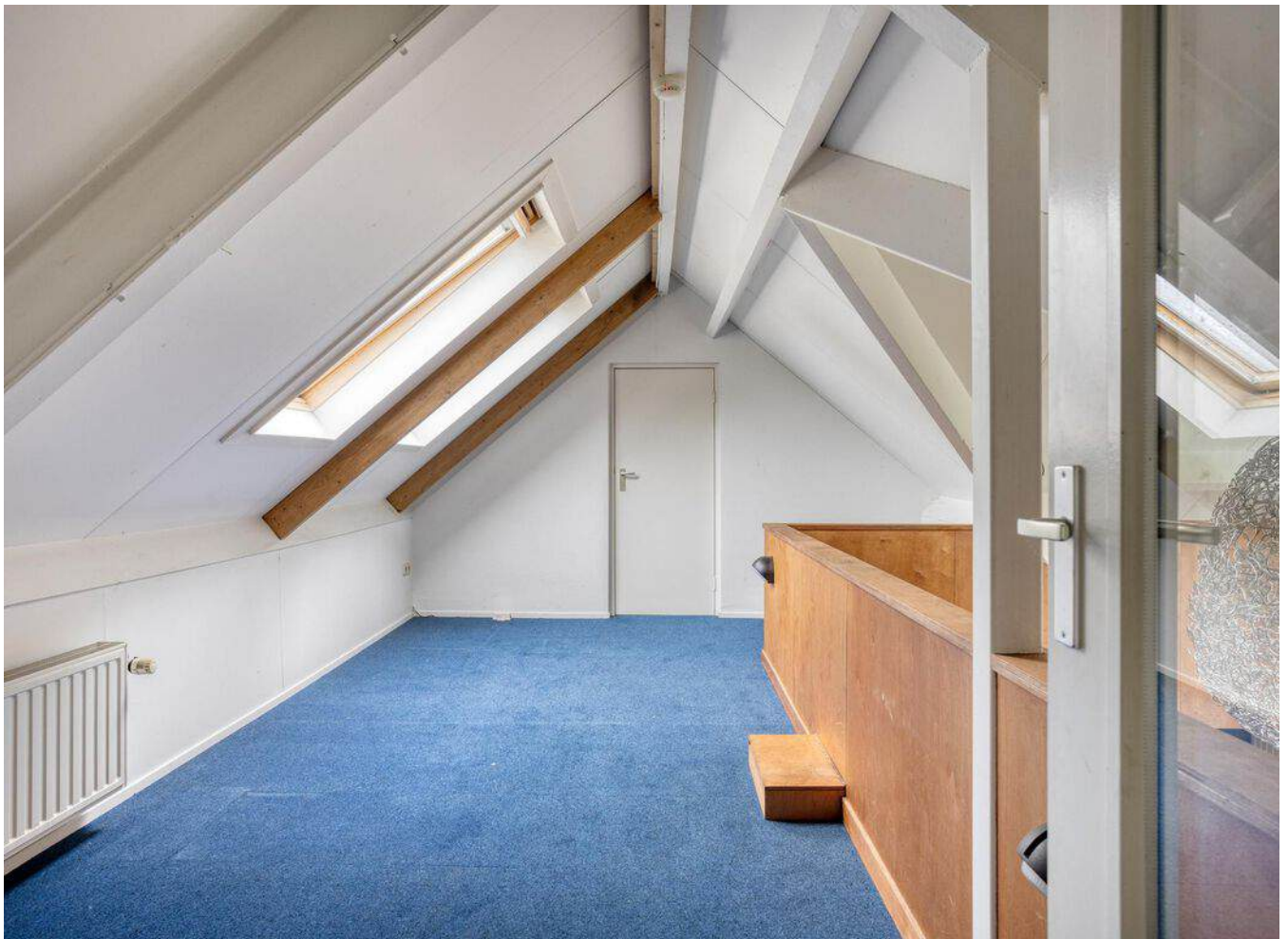


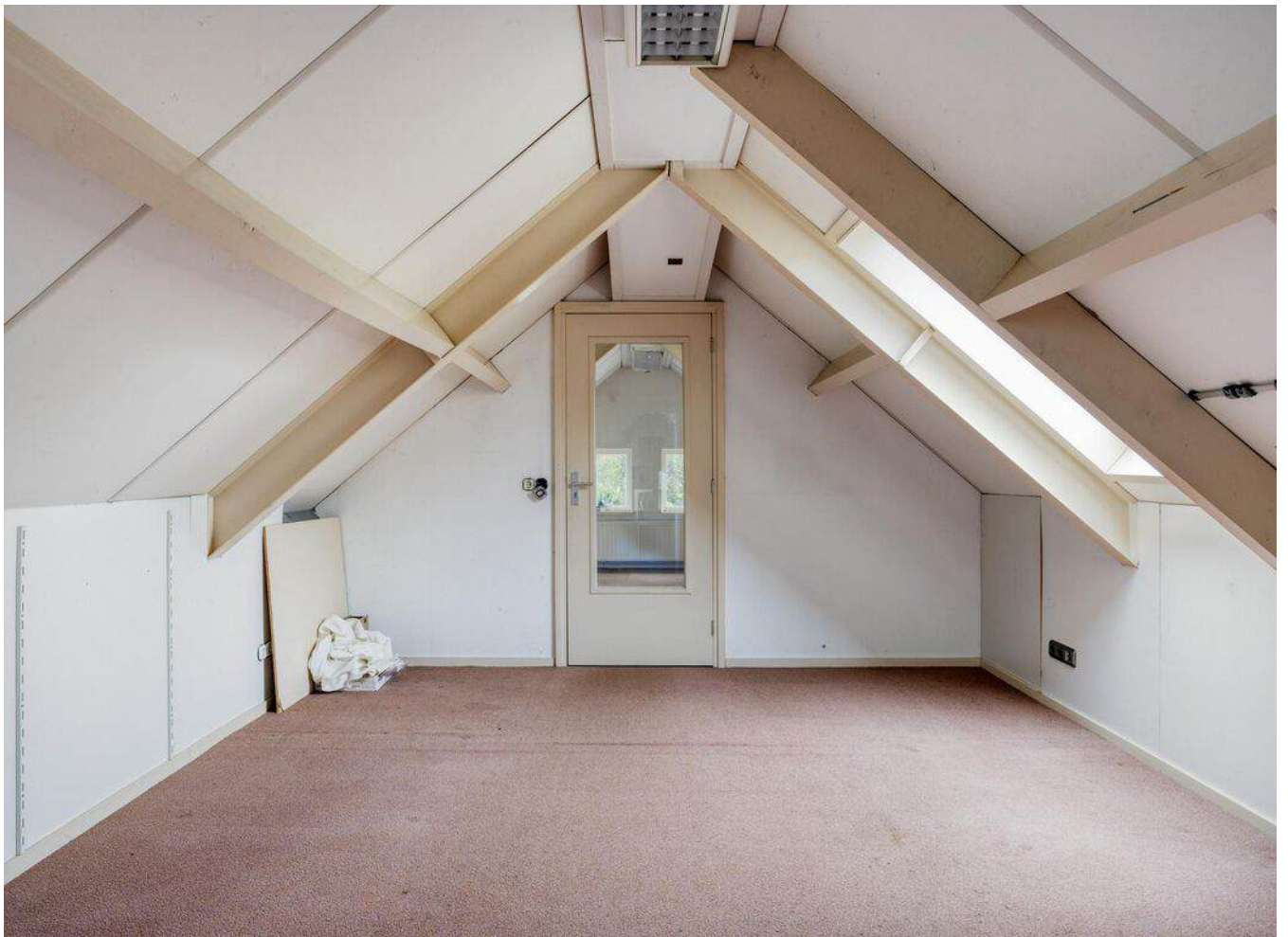


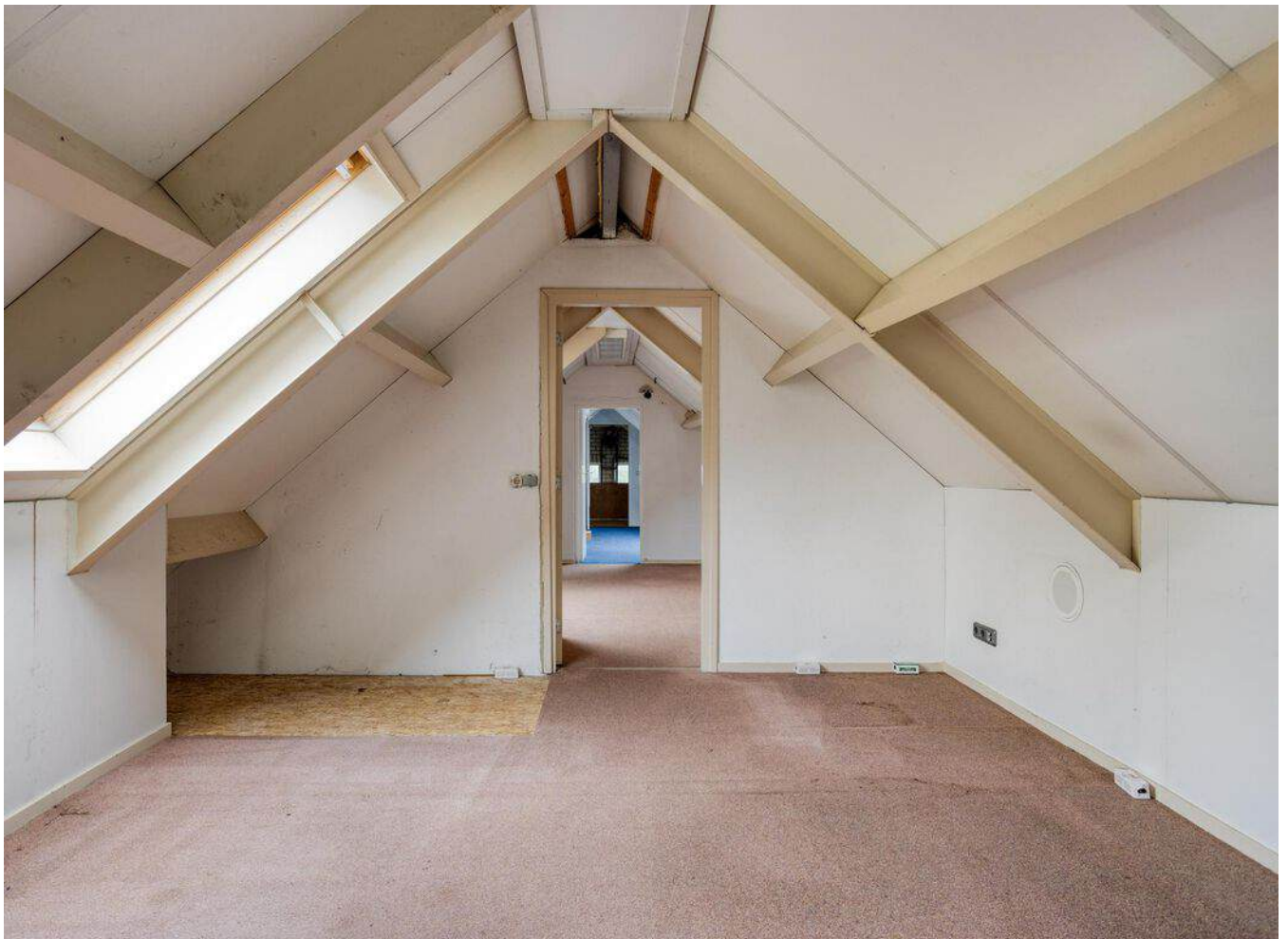


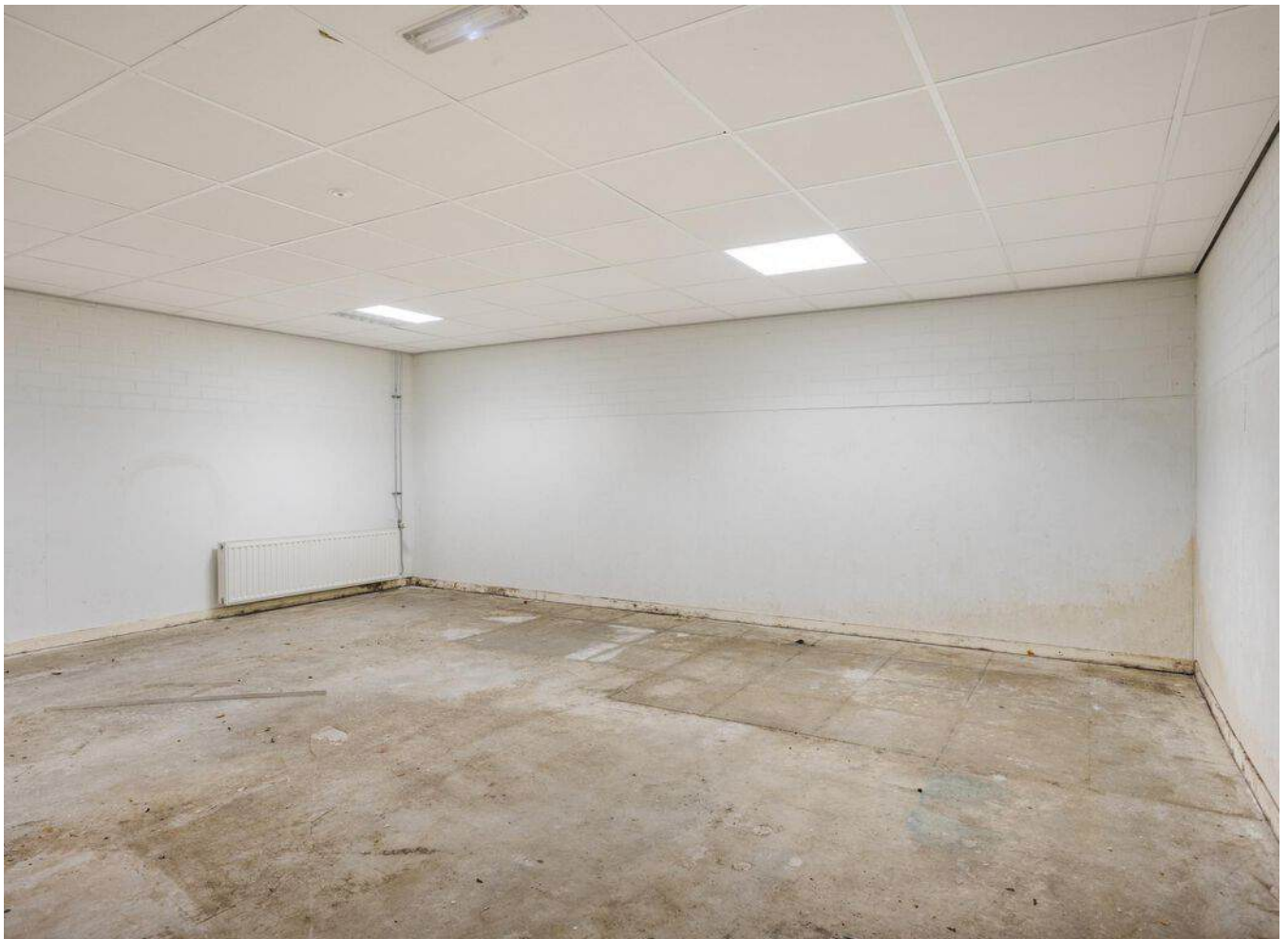
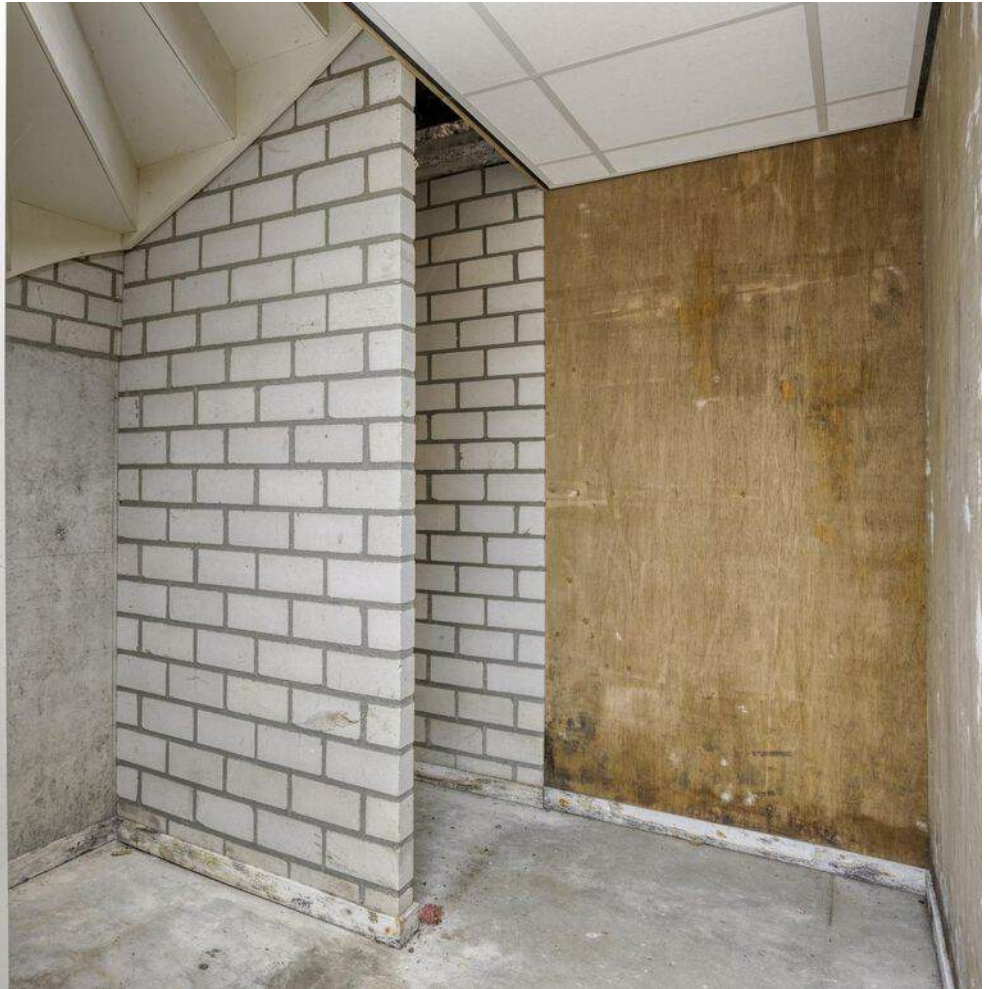


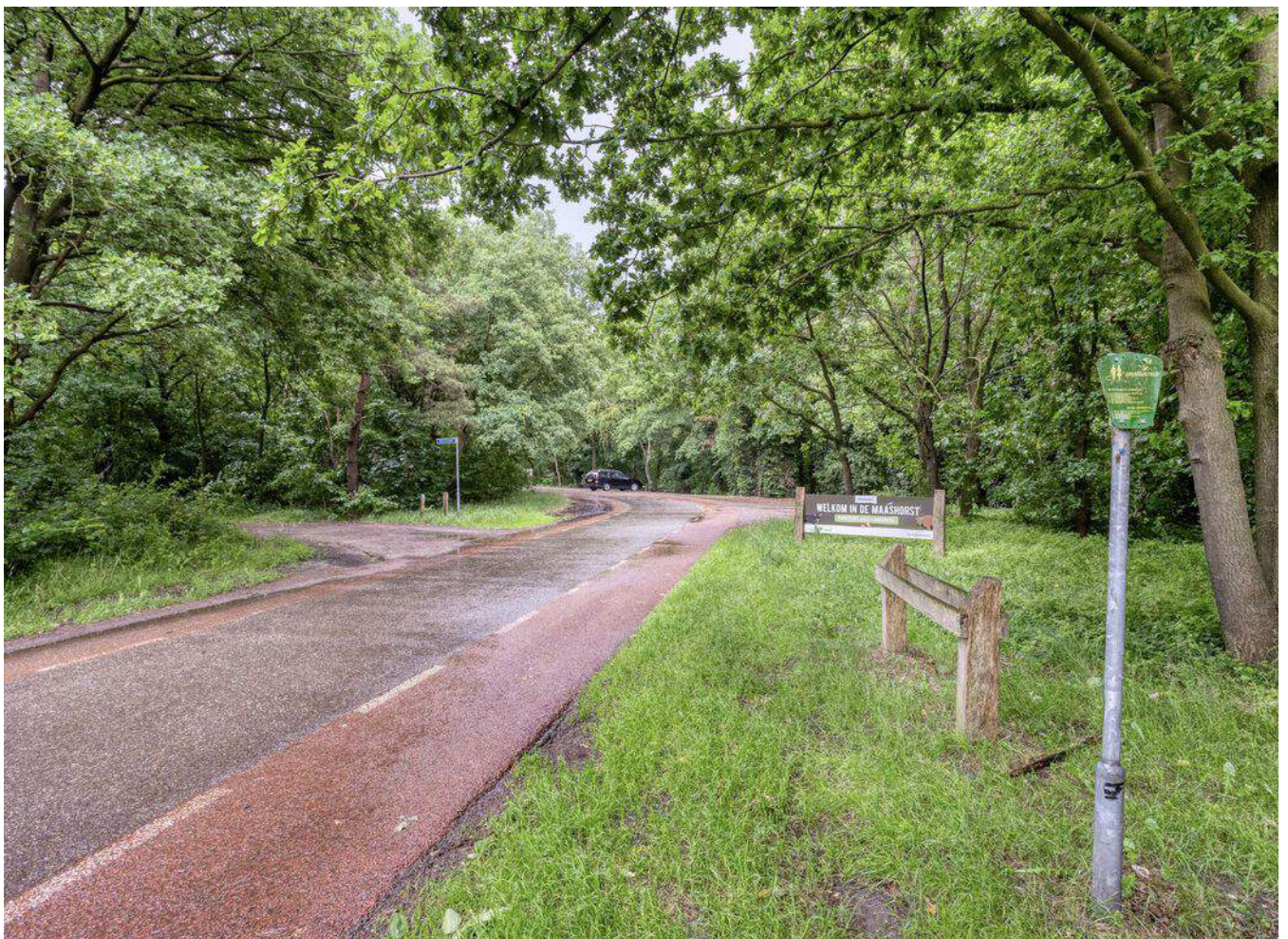






















> Plattegrond



> Plattegrond

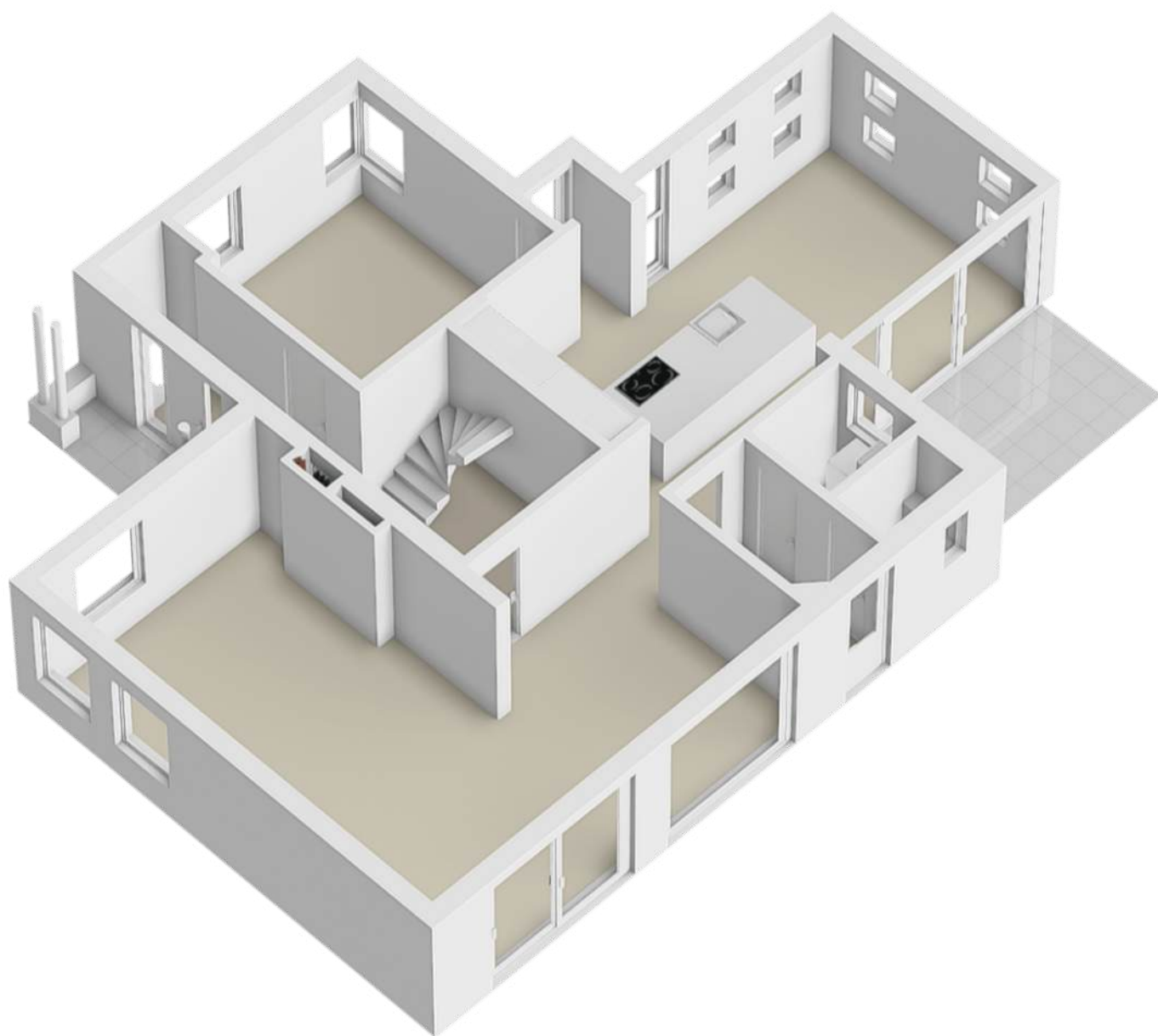


> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

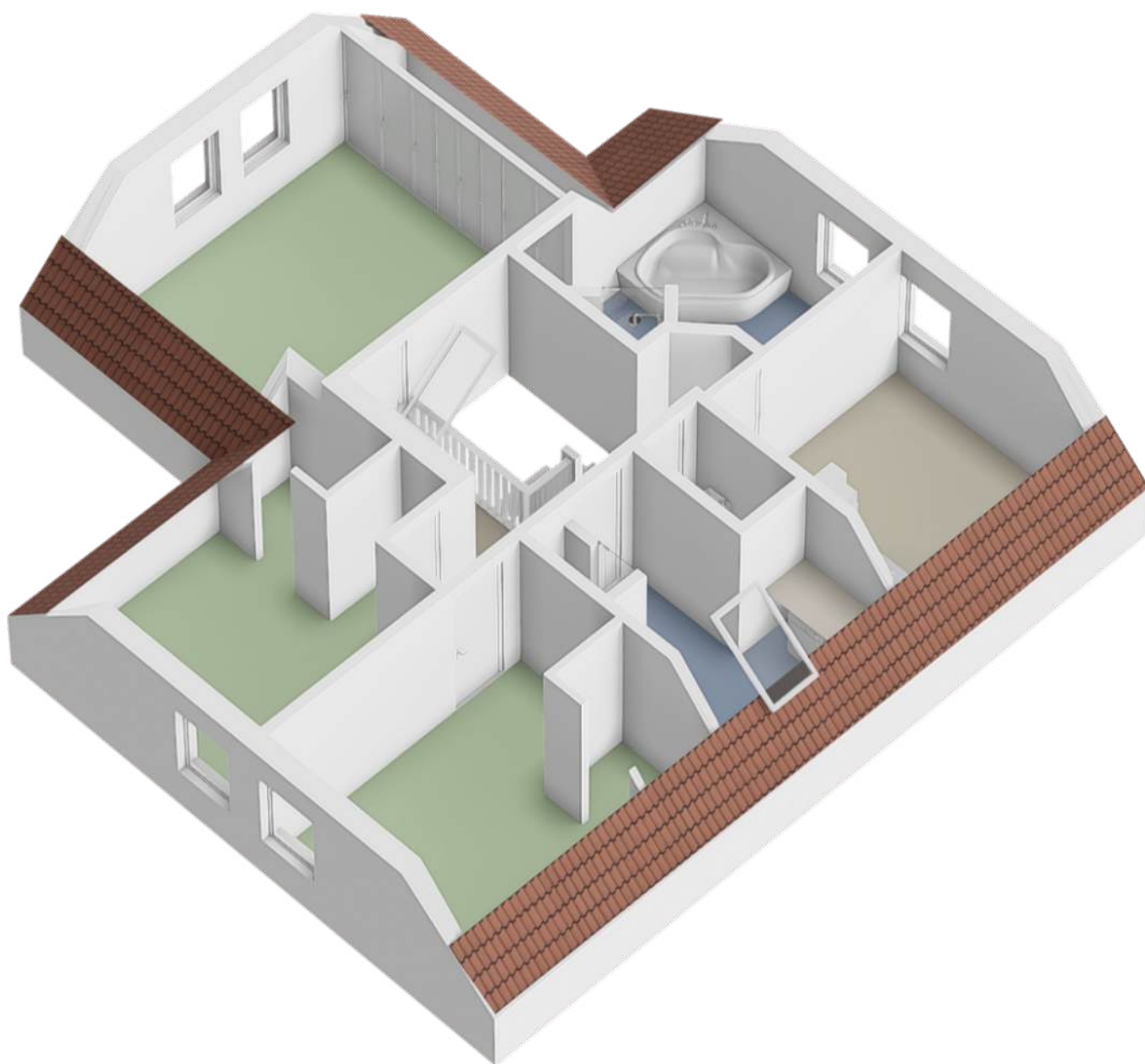


> Plattegrond

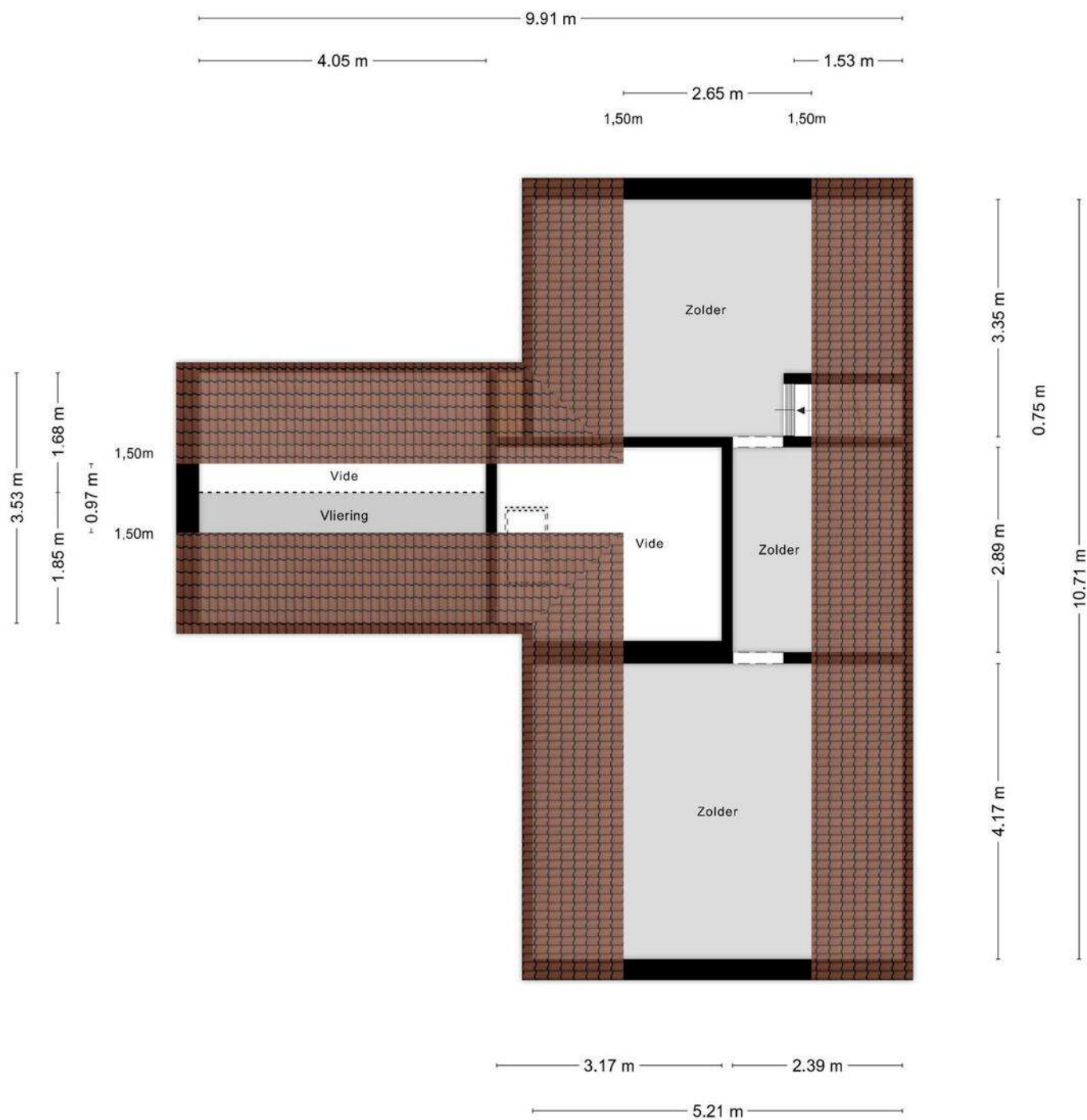


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

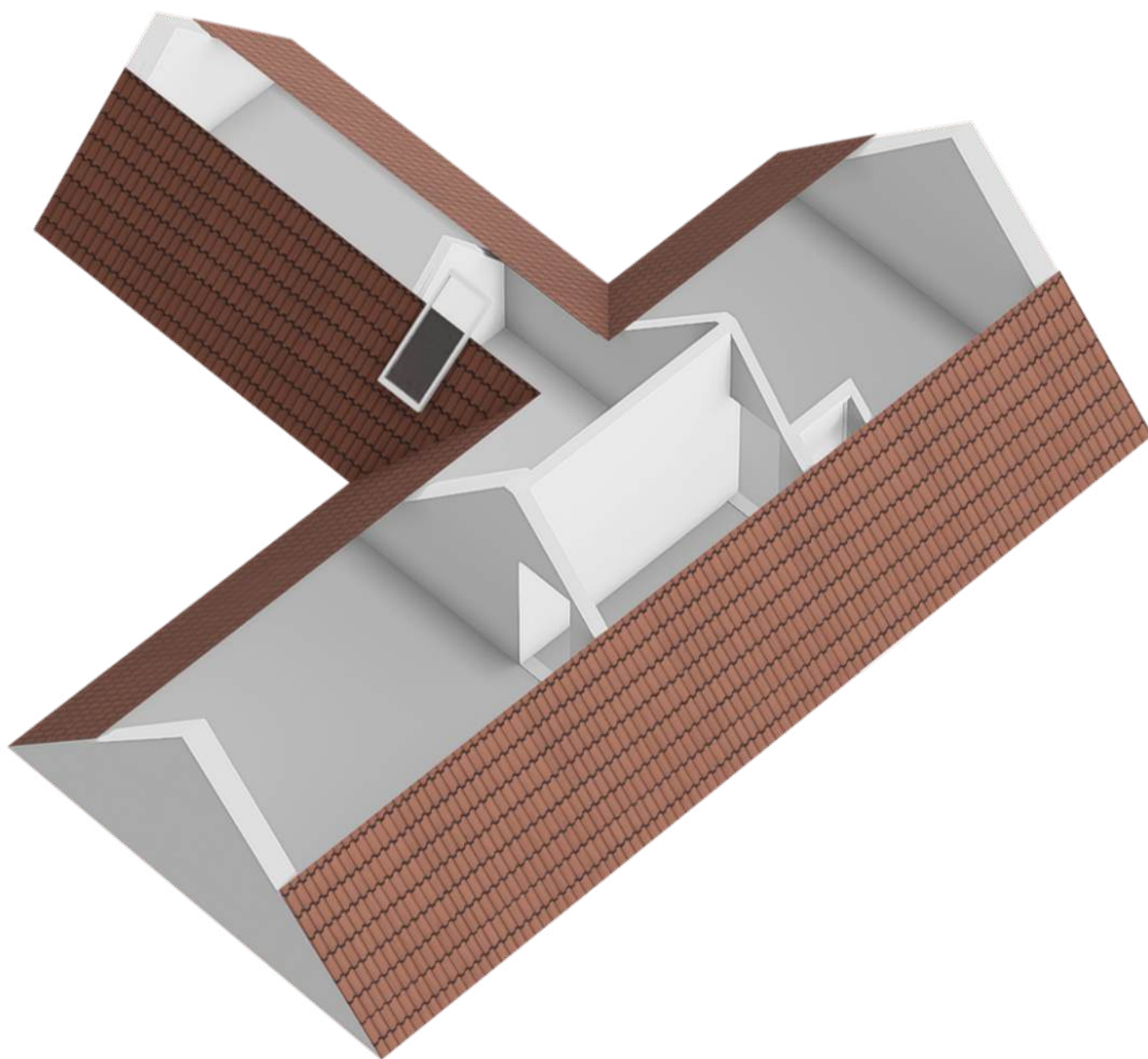


> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

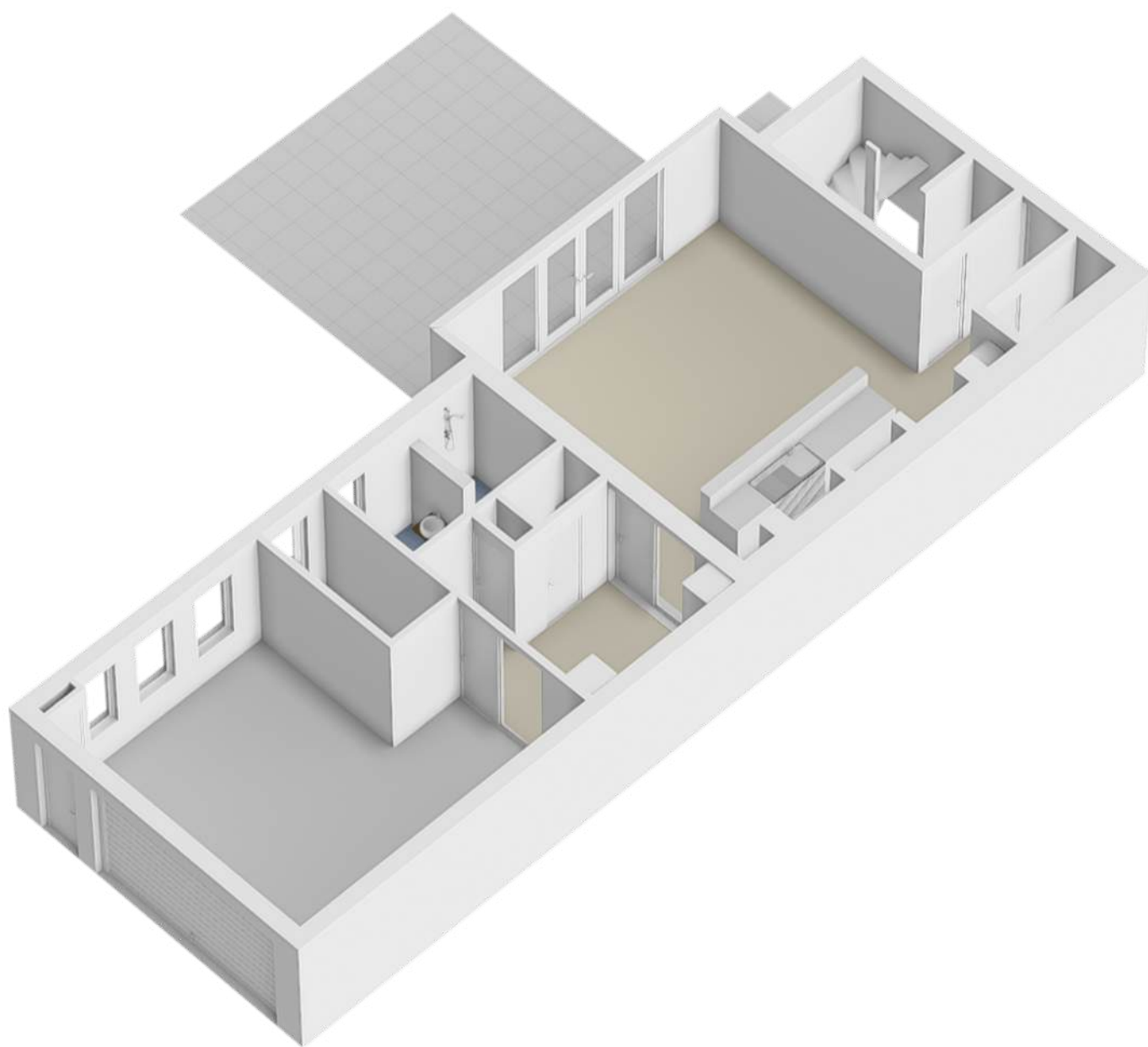
> Plattegrond



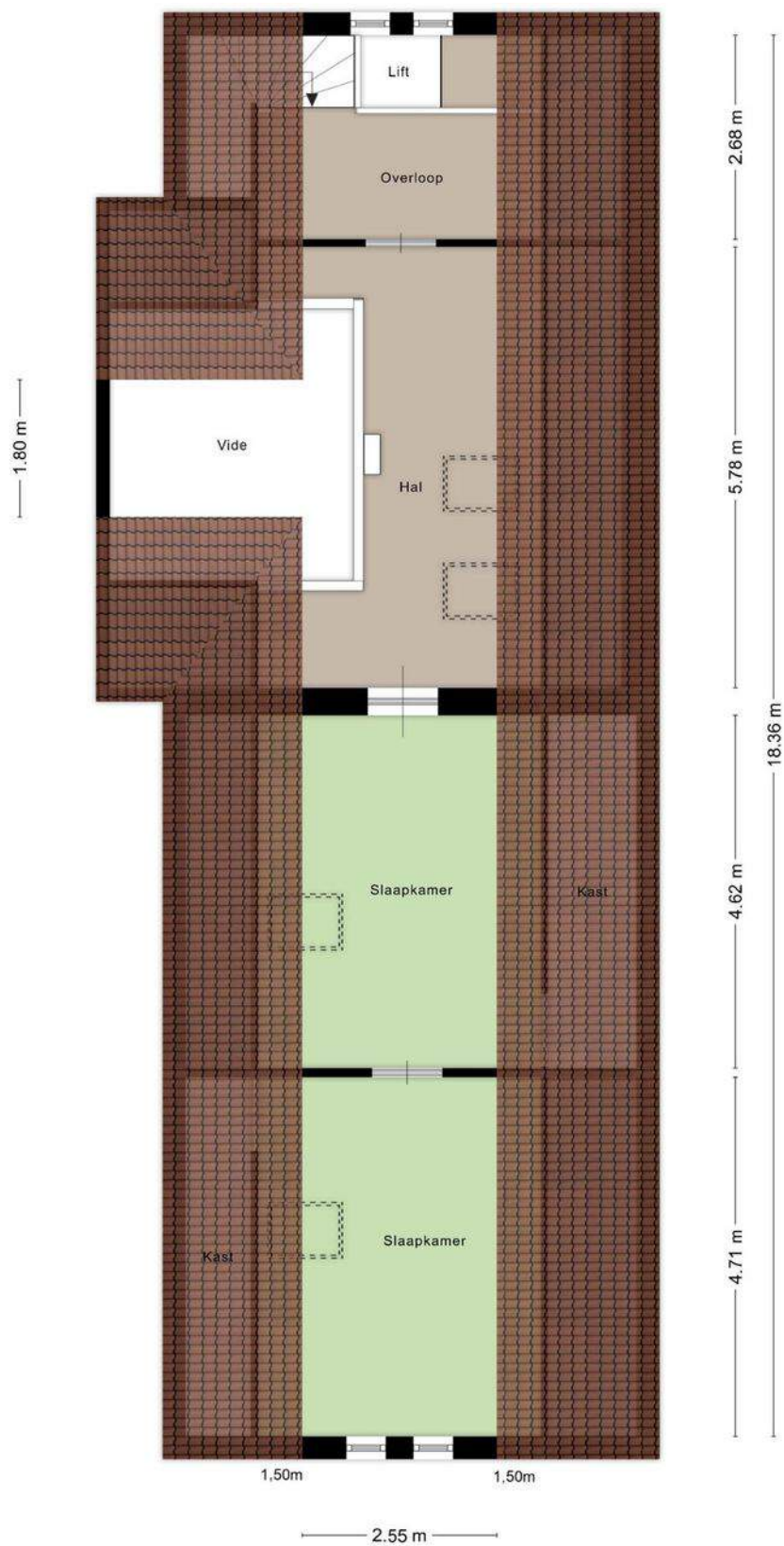
> Plattegrond



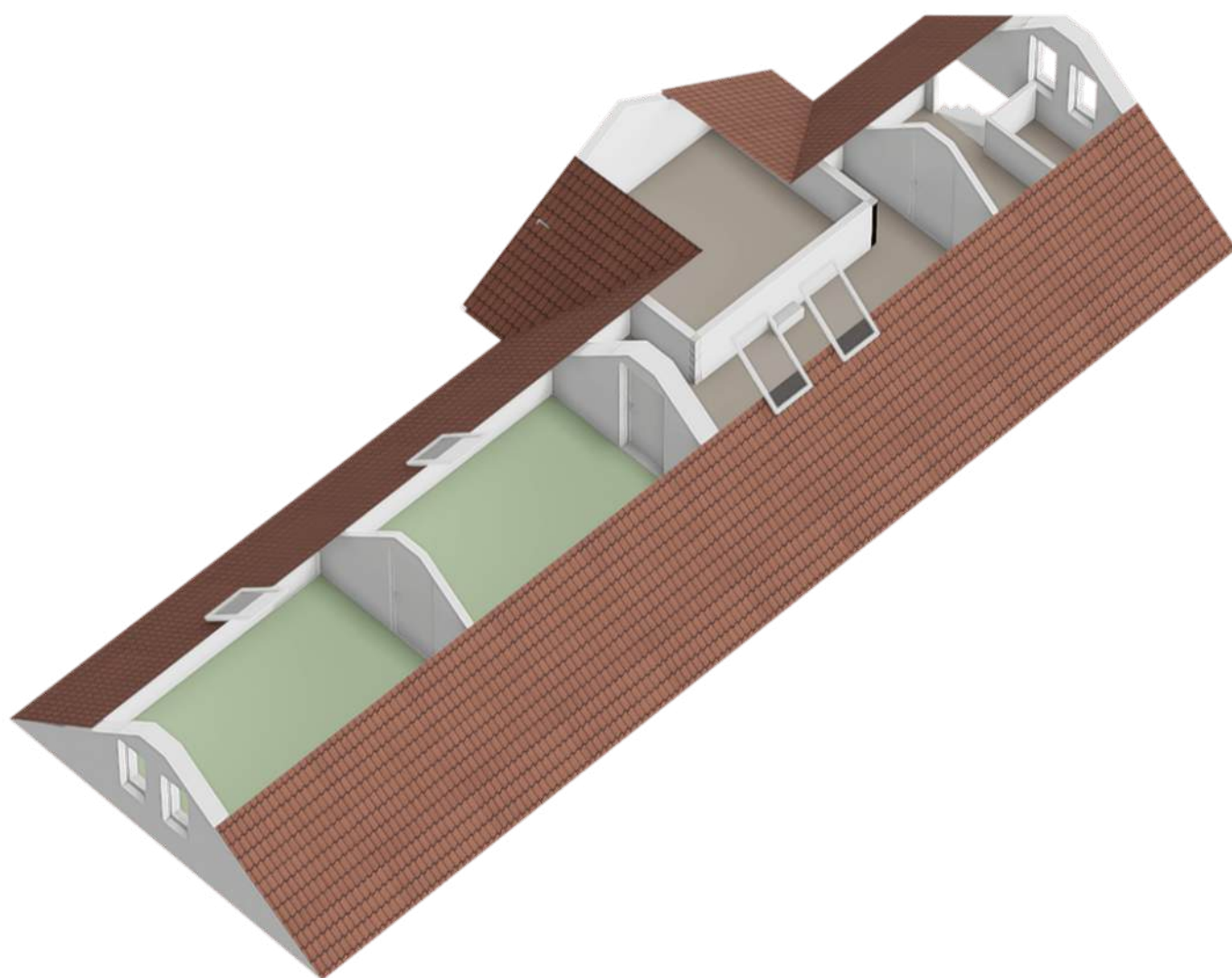
> Plattegrond



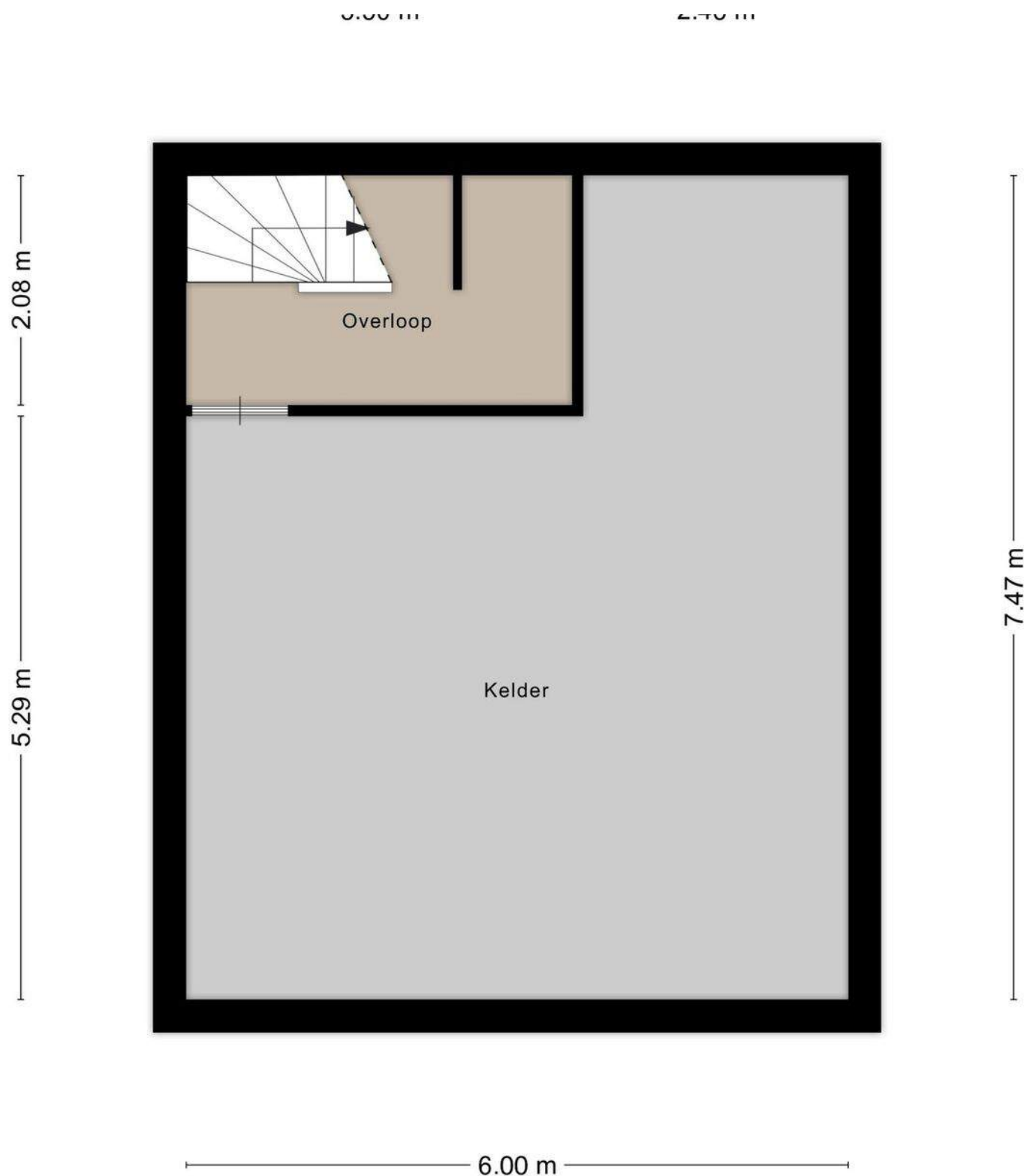
> Plattegrond



> Plattegrond

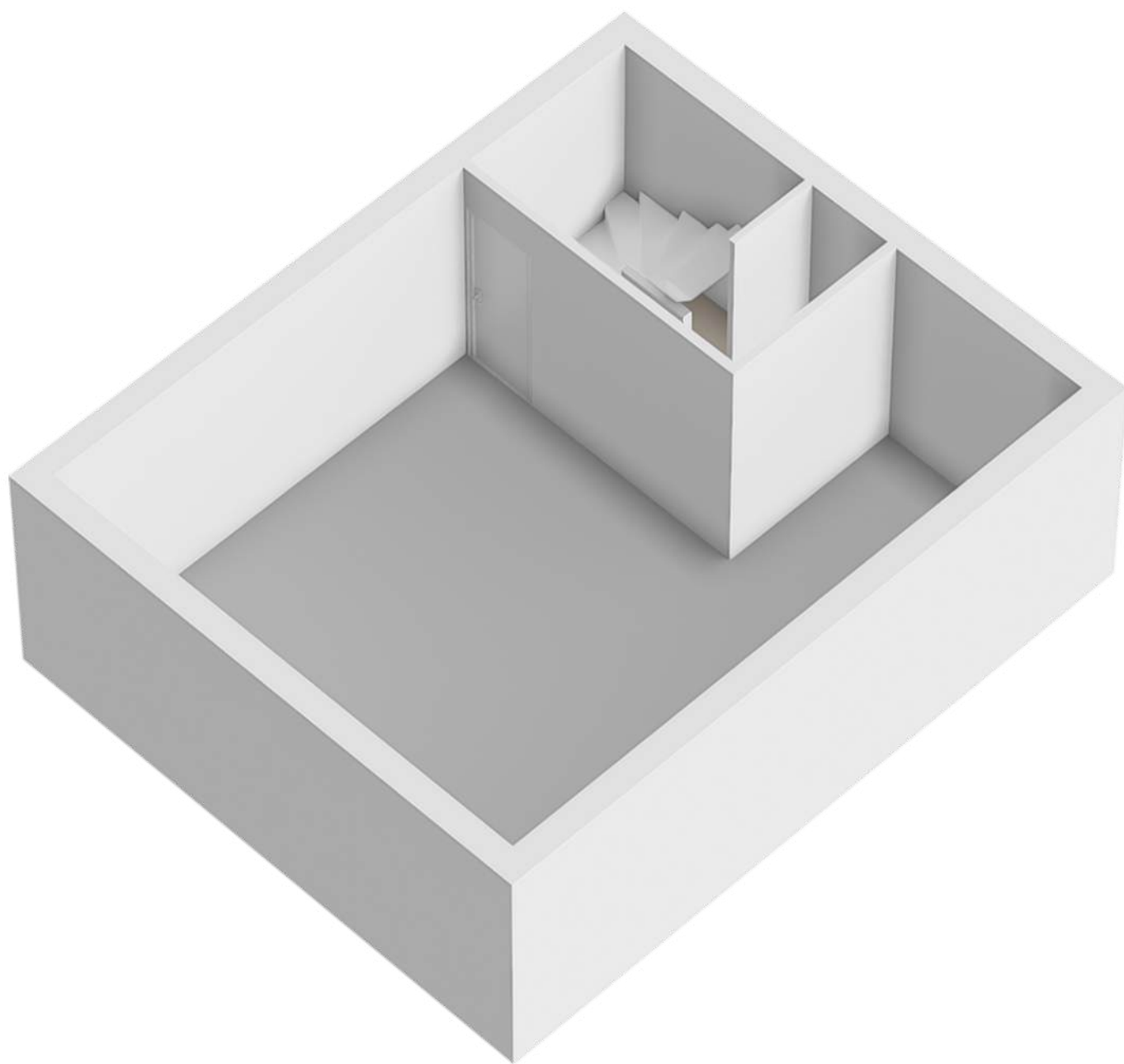


> Plattegrond

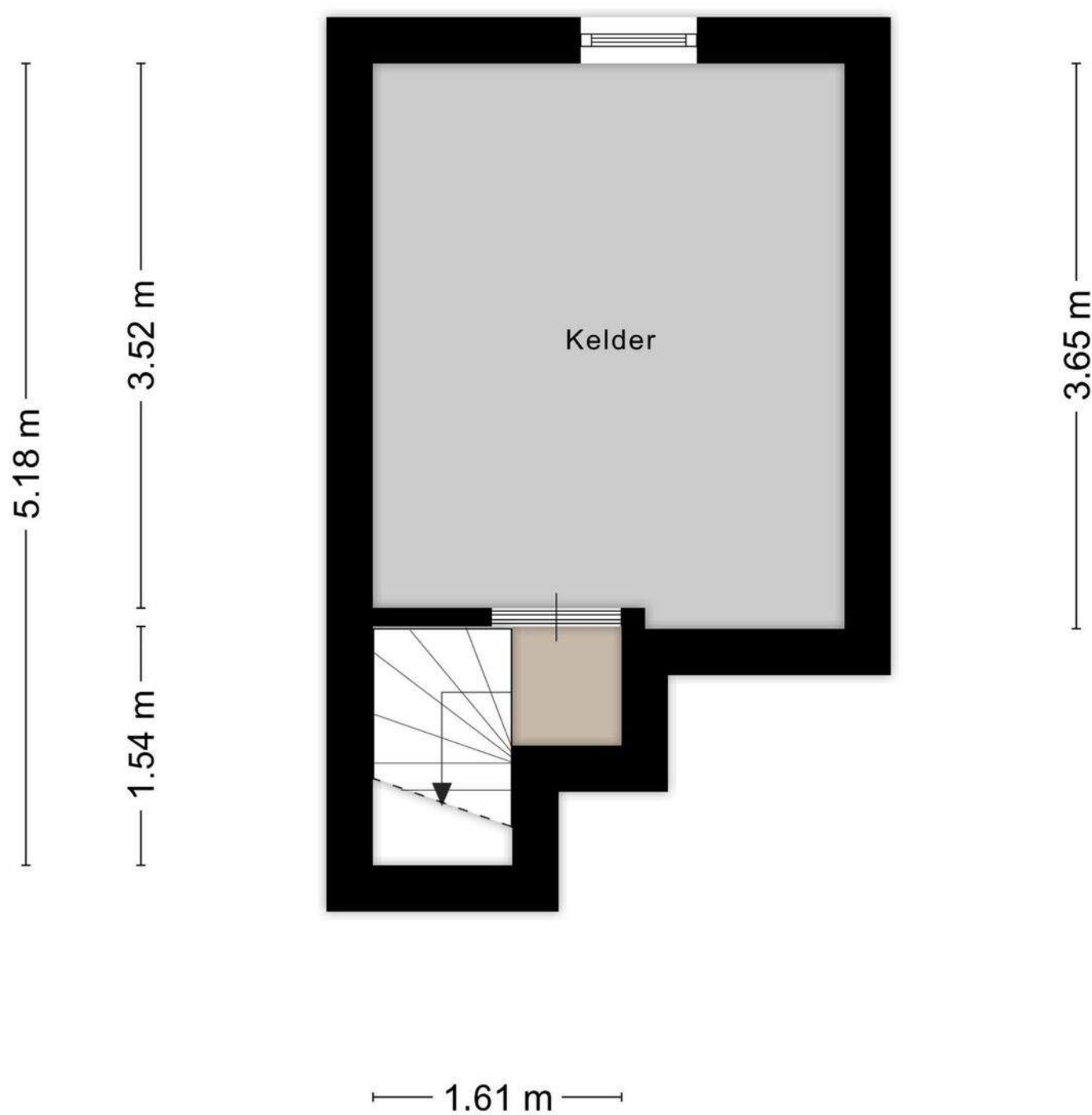


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

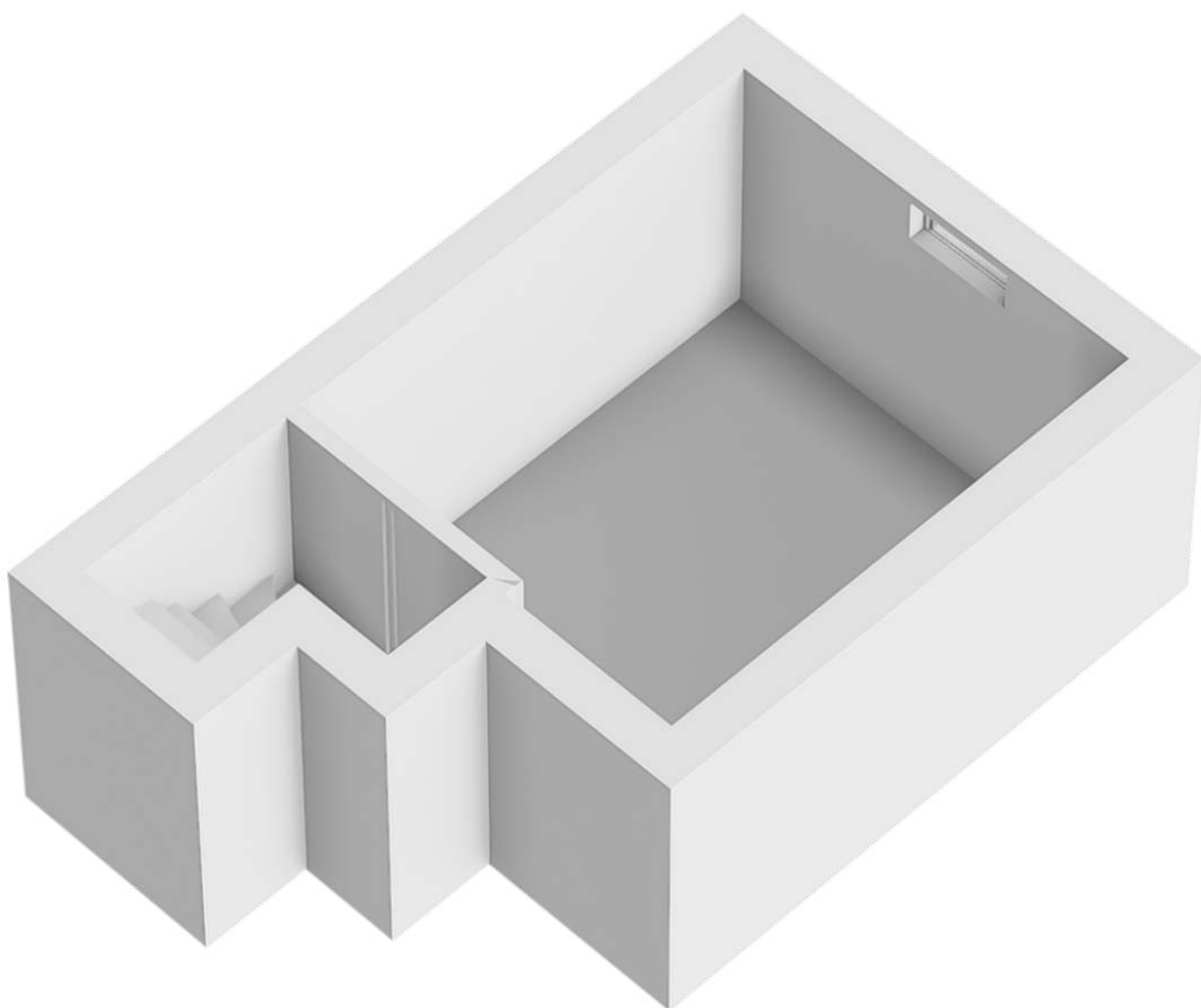
> Plattegrond



> Plattegrond

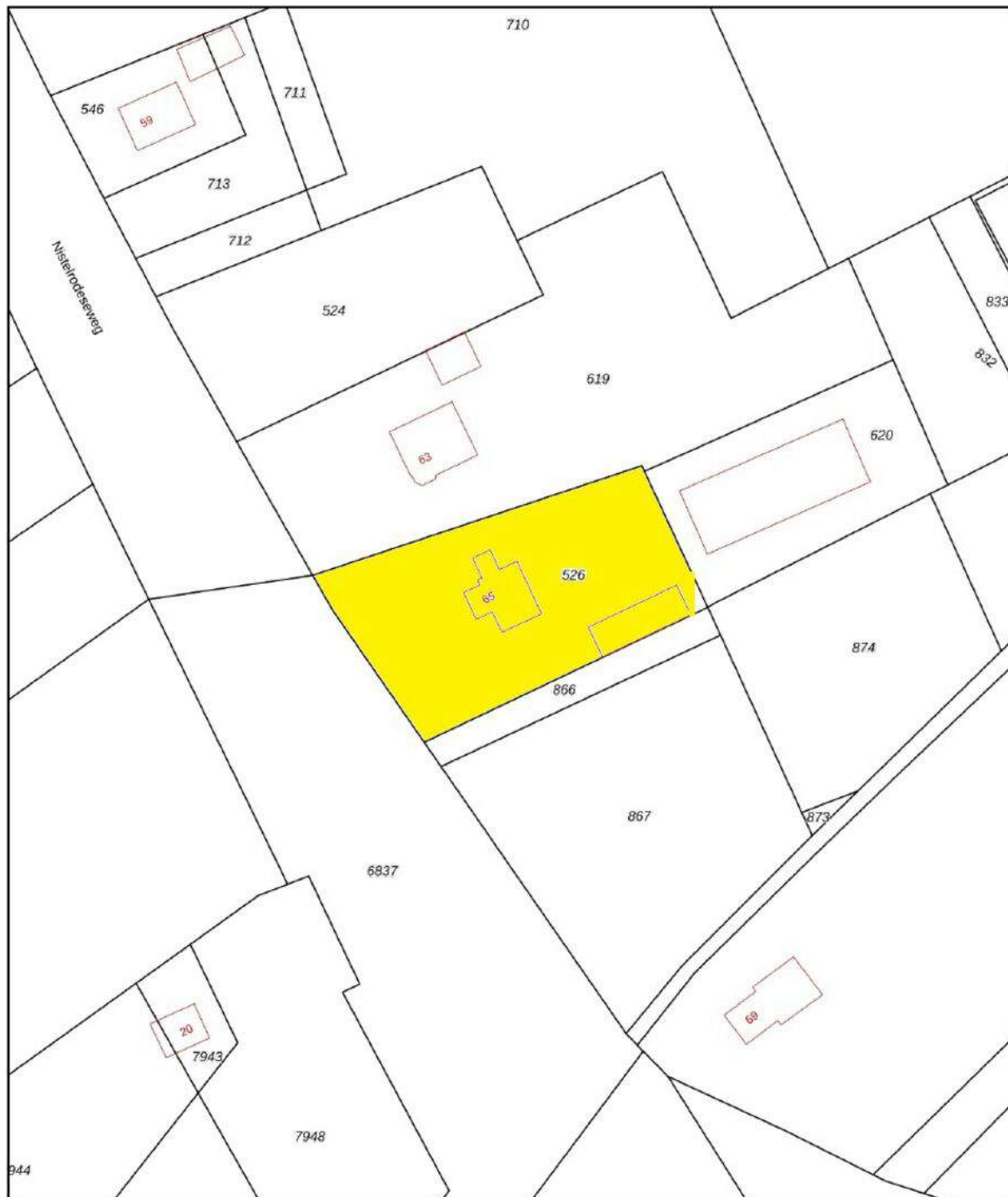


> Plattegrond



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Nistelrodeseweg 65



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Heesch
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	526
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025 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.	



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule 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 niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

