



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

ELZENSELOOP 20, HEESCH

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.



In de jonge, kindvriendelijke woonwijk De Hoef II, op een steenworp afstand van het fraaie natuur- en wandelgebied De Hooge Vorrssel/Het Bomenpark ligt aan een heuse fietsstraat de Elzenseloop 20, een keurige uitgebouwde hoekwoning met een op het zonnige zuiden gelegen onderhoudsvriendelijke tuin inclusief heerlijke overkapping en ruime tuinberging.

Deze perfecte gezinswoning is in 2004 gerealiseerd, is gelegen op een mooi perceel van 245m² eigen grond, heeft een woonoppervlakte van maar liefst 153m² (!) en is onder andere ingericht met een ruime woonkamer met grote tuingerichte eethoek en comfortabele zithoek, een op de voorzijde/fietsstraat georiënteerde half open keuken met bar-idee, een praktische bijkeuken, drie prima formaat slaapkamers en een compleet ingerichte badkamer op de 1e verdieping, twee ruime slaapkamers en veel bergruimte op de 2e verdieping én een nog daarboven gelegen extra bergvloering.

De ligging is uitstekend; in een groenrijke, speelse maar toch rustige omgeving op korte afstand van het bruisende centrum van Heesch met haar vele winkels, supermarkten, speciaalzaken en gezellige horeca- en eetgelegenheden. Maar ook scholen, naschoolse opvang, sportverenigingen en de prima ontsluiting richting snelwegen A50 en A59 bevinden zich in de directe nabijheid. Parkeergelegenheid is er volop aanwezig in de naast en rondom de woning gelegen parkeerhavens.

Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging in, u bent van harte welkom!







IMPRESSIE

BEGANE GROND

De Elzenseloop 20 wordt betreden via de hal, waar zich zowel de garderobe, de meterkast, de trapopgang als de toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) bevinden.

De hal is afgewerkt met een antraciet tegelvloer (klein tegelformaat), gespacte wanden en een licht gespoten plafond.

Vanuit de hal komt men in de woonkamer, die door de gerealiseerde zij-aanbouw een oppervlakte van zo'n 45m² heeft -inclusief een handige provisiekast- en daarmee veel leefruimte biedt.

De woonkamer is ingericht met een op de achtertuin georiënteerde (en daarmee middels dubbele tuindeuren direct mee in verbinding staande) eethoek en een comfortabele zithoek, die zich in de in 2010 gerealiseerde zij-aanbouw bevindt.

De eethoek is afgewerkt met fraaie houten vloerdelen, licht gespacte wanden en een licht gespoten plafond,

terwijl de zithoek is voorzien van een tegelvloer inclusief vloerverwarming, gespacte wanden en een stucwerk plafond.

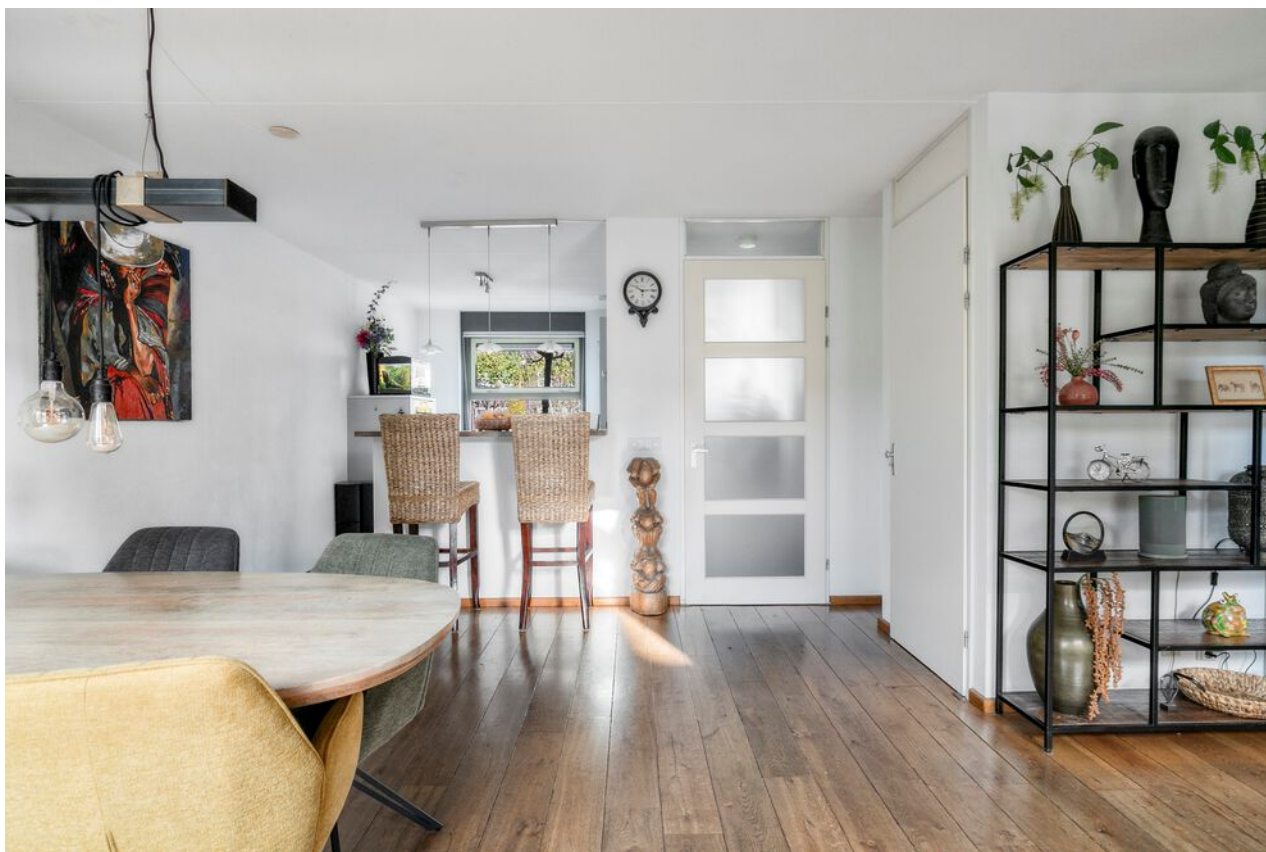
De vele raampartijen in de woonkamer zorgen er voor veel lichtinval, hetgeen deze verblijfsruimte extra aangenaam en gezellig maakt.

De half open keuken is van de eethoek van de woonkamer gescheiden middels een speels bar-idee. De aanwezige raampartij (doorlopend tot op de grond) geeft er een mooi uitzicht op de levendige fietsstraat.

Naast de nodige kast- en laderuimte is de keuken ingericht met diverse keukenapparatuur zoals een koelkast, vriezer, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap en combi-oven. Verder is de keuken afgewerkt met een tegelvloer (groot tegelformaat), deels betegelde/deels gespacte wanden en een gespoten plafond.

Aansluitend aan de zithoek bevindt zich de zowel praktische als zeer handige bijkeuken/droogloop, waar onder andere het witgoed in een grote schuifkast en een handige uitstort opgesteld staan. Ook in de bijkeuken ligt een tegelvloer inclusief vloerverwarming en via een loopdeur is vanuit de bijkeuken de heerlijke achtertuin bereikbaar.













IMPRESSIE

1^e VERDIEPING

Op de 1e verdieping treffen we -naast de overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping- drie prima formaat (slaap)kamers en de badkamer aan. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 14m², 9,5m² en 8m² en zijn allen afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een licht gespoten plafond.

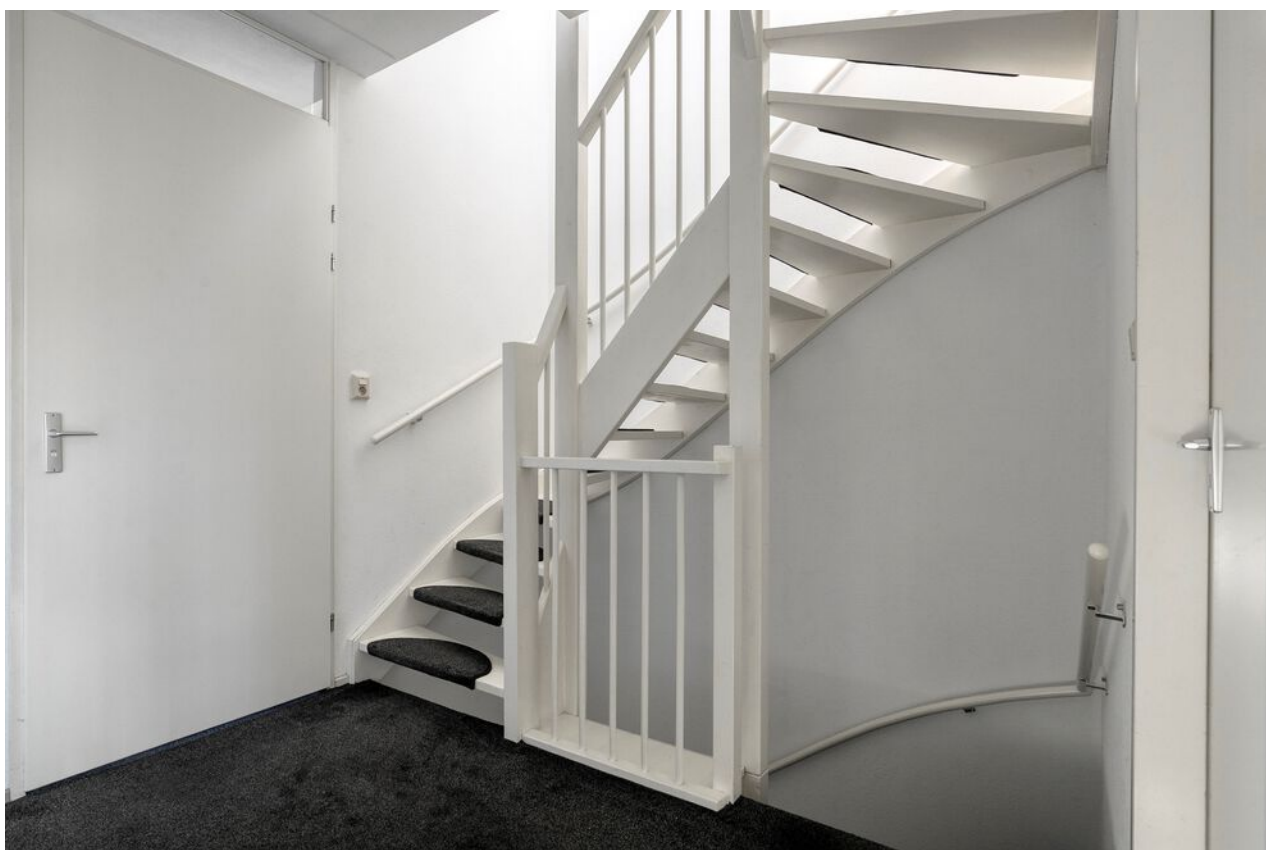
De geheel betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, douchecabine, vaste wastafel, wandcloset en designradiator. Een raampartij zorgt er voor prettige daglichttoetreding (alsmede een extra ventilatiemogelijkheid).

IMPRESSIE

2^e VERDIEPING

Vanaf de voorzolder van de 2e verdieping kunnen slaapkamers vier en vijf betreden worden. Daarnaast is vanuit de voorzolder middels een vlizotrap ook nog een zeer handige bergvloering/ kleine 3e verdieping bereikbaar; ideaal voor het opslaan van bijvoorbeeld de reiskoffers en/of kerstspullen.

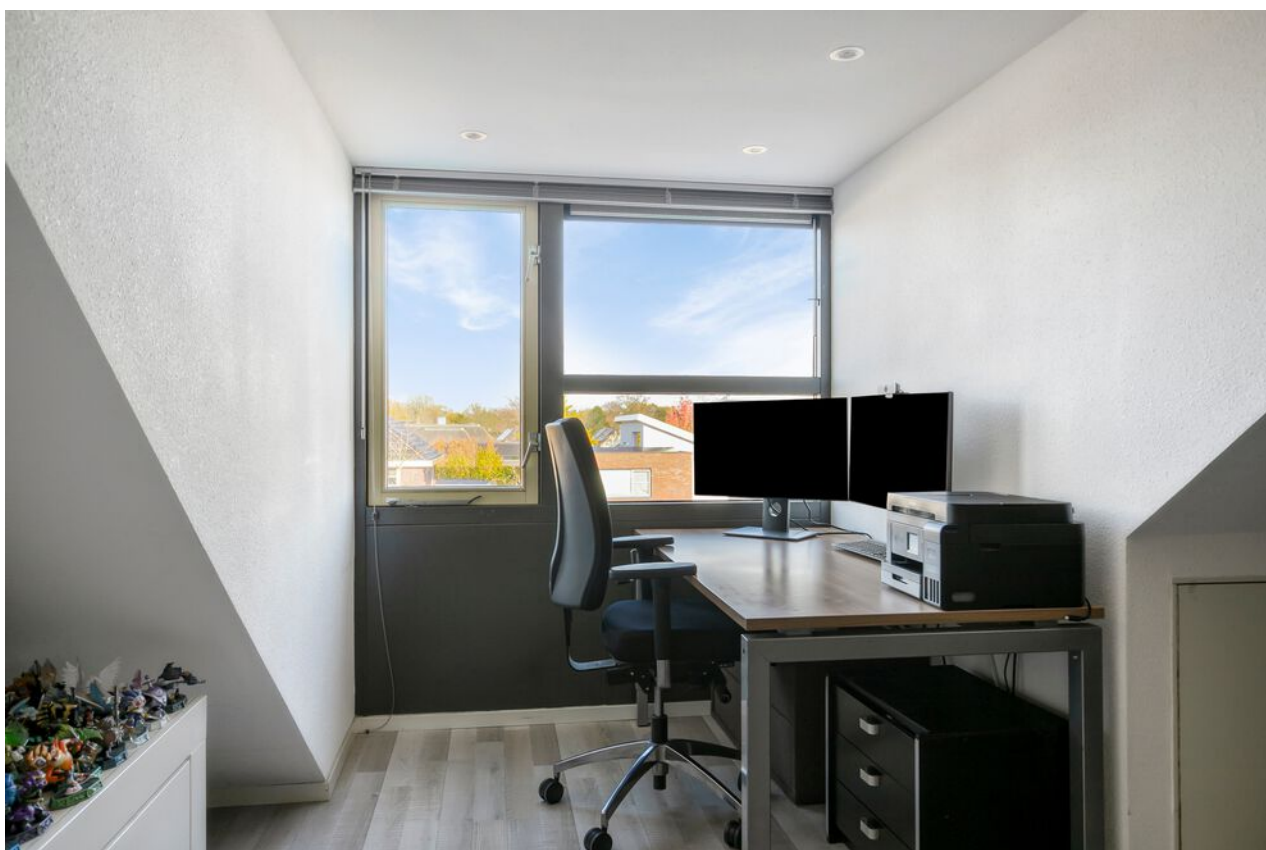
Slaapkamer vier heeft een oppervlakte van circa 12,5m² exclusief de bergruimte(n) achter de knieschotten en de cv-ruimte die vanuit deze slaapkamer toegankelijk is en waar de cv-combiketel (Nefit Trendline, 2015) en de zonneboiler (Agpo, 2004) opgesteld staan. (Slaap)kamer vijf is ingericht als werk- en gamekamer en beslaat ook zo'n 12,5m², inclusief twee vaste kasten (waarvan één met de opstelplaats van de mv-unit).













ACHTERTUIN, OMGEVING EN WETENSWAARDIGHEDEN

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is in het voorjaar van 2024 compleet vernieuwd en heeft in totaal een oppervlakte van zo'n 80m². Naast de fraaie sierklinkers en dito 60 x 60 terrastegels is de tuin afgewerkt met diverse borders met daarin een keur aan planten, struiken en boompjes. Ook een handig buitenkraantje en zelfs een schommel ontbreken niet!

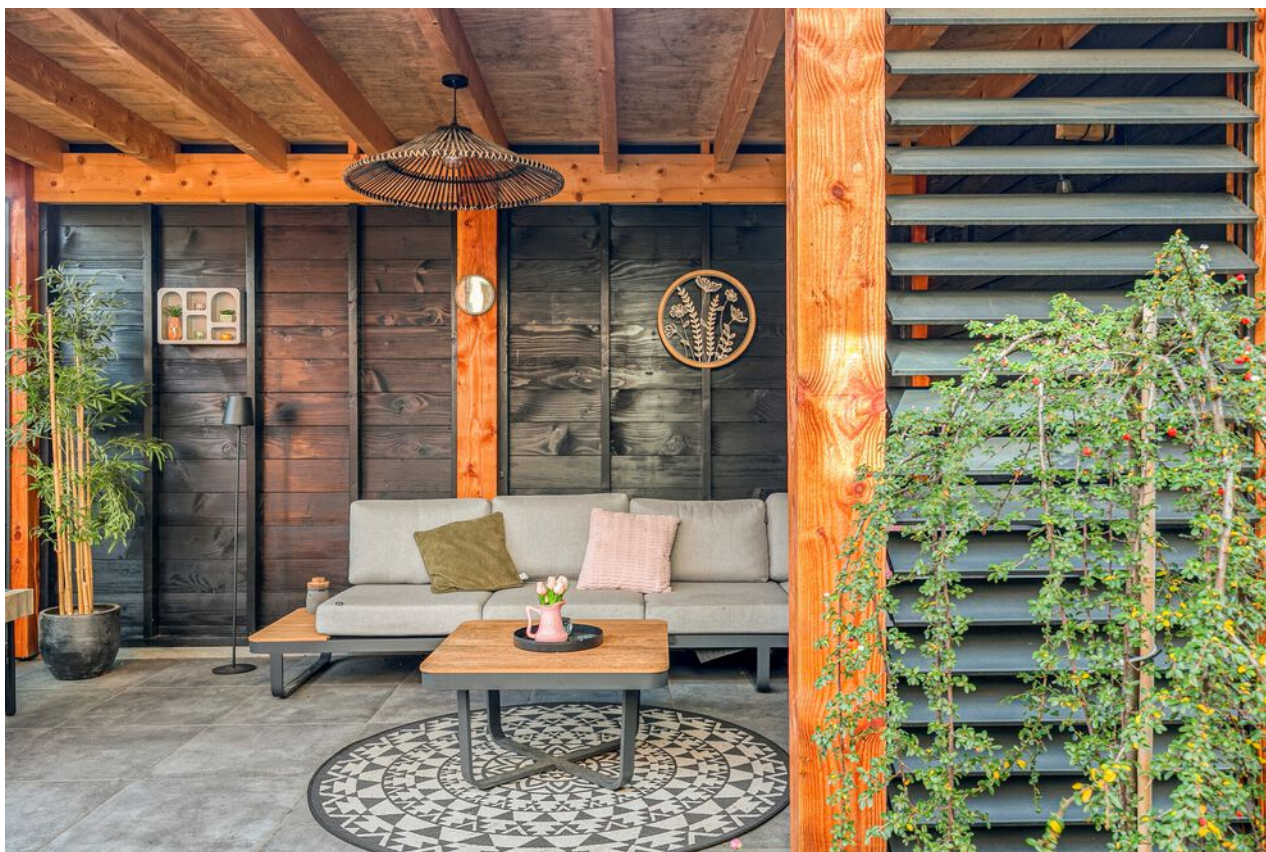
In 2024 zijn ook de fijne tuinberging van circa 10m² en de sfeervolle overkapping van 14m² -met robuuste verticale houten Douglas palen, vuren houten balklaag, shutters en grote raampartij- gerealiseerd. In combinatie met de ligging op het zonnige zuiden biedt de achtertuin dus altijd wel een plekje om lekker in de zon of schaduw te zitten. De geheel omsloten en daarmee extra privacy-biedende achtertuin is zowel bereikbaar vanuit de woonkamer, de bijkeuken als een handige achterom.

De Elzenseloop 20 betreft een energiezuinige woning die is voorzien van zowel dak-, muur- als vloerisolatie. Daarnaast beschikt de woning volledig over HR++ beglazing, waardoor het over een mooi energielabel A beschikt. In september 2024 zijn er ook nog eens 8 zonnepanelen (eigendom) geplaatst.

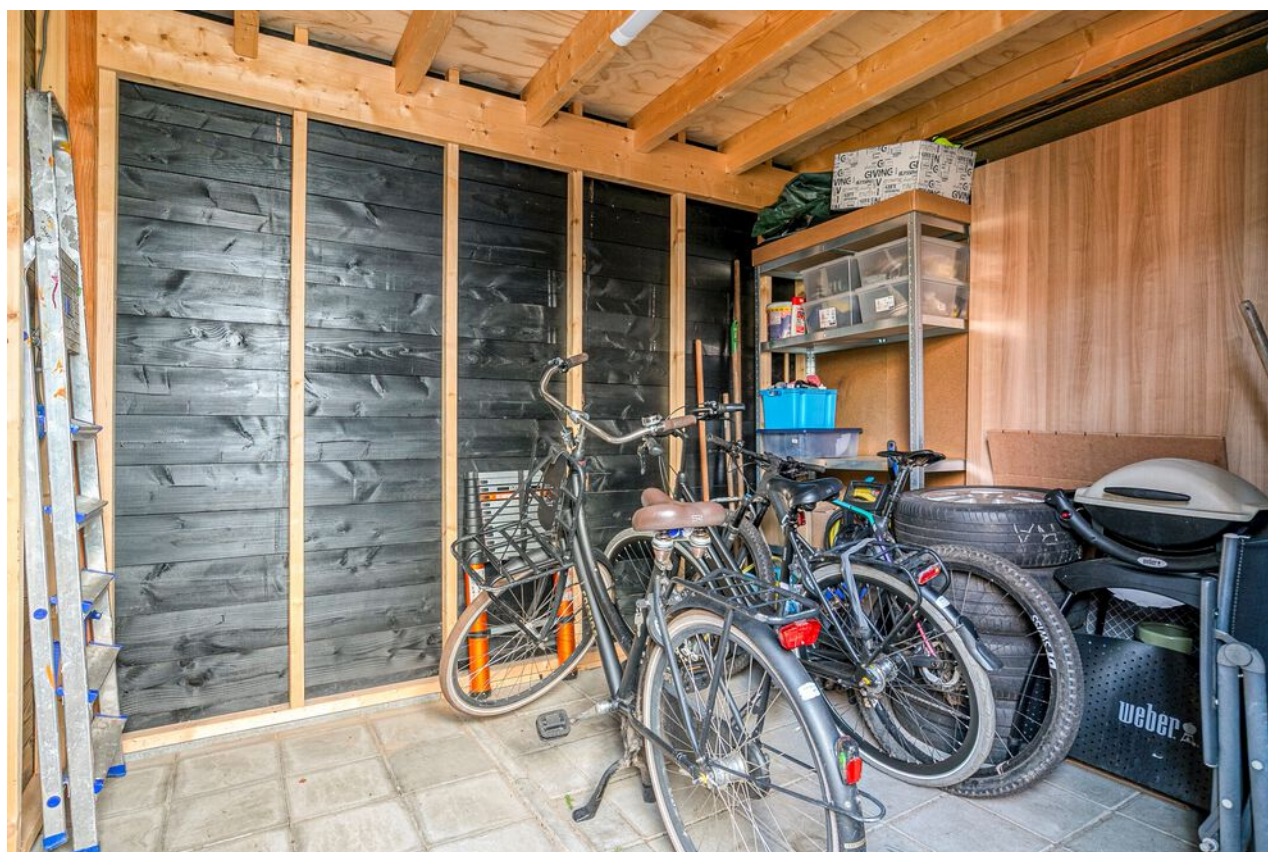
De Hoef II, waar de Elzenseloop deel van uitmaakt, typeert zich door een ruimtelijke uitstraling met veel oog voor jeugd en groen. Houtwallen, zandpaden, een natuurzone, speelgebieden voor kinderen, duurzame bebouwing, langzaam verkeer en een fietsstraat vormen elementen die zorgen voor een bijzondere woonwijk waar het prettig wonen is.















CIJFERS, PLAATEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

OPPERVLAKTE/INHOUD	TOTAAL
Gebruiksoppervlakte wonen	153
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0
Gebouwgebonden buitenruimte	0
Externe bergruimte	10
Bruto inhoud woning	540
Perceel oppervlakte	245
CV-combiketel	nefit, 2015
Zonneboiler	agpo, 2004
Vloerverwarming	in de uitbouw
Zonnepanelen (eigendom)	8, sept. 2024
Energie label	A
Bouwjaar woning	2004
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie begane grond



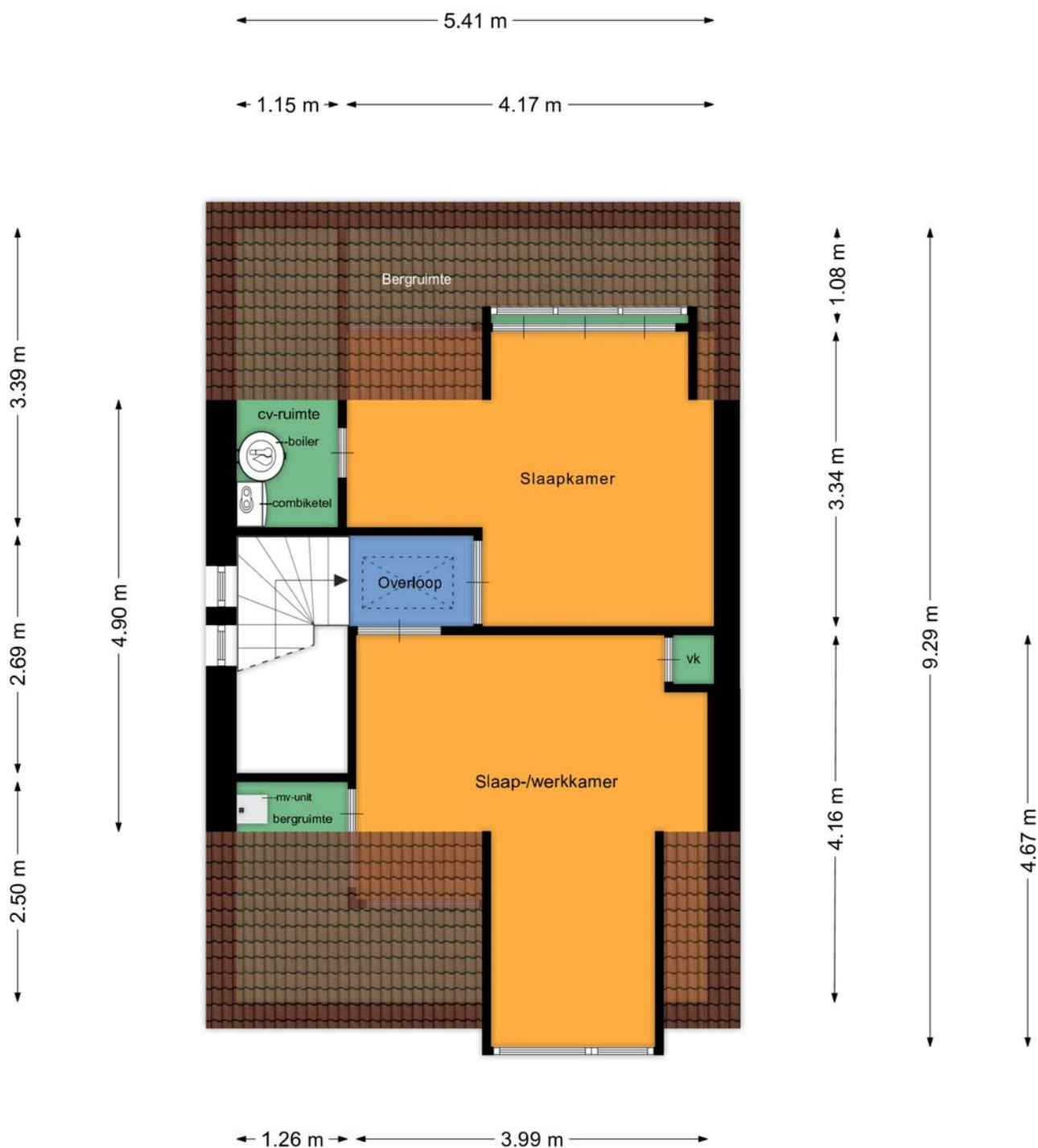
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie 1e verdieping



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

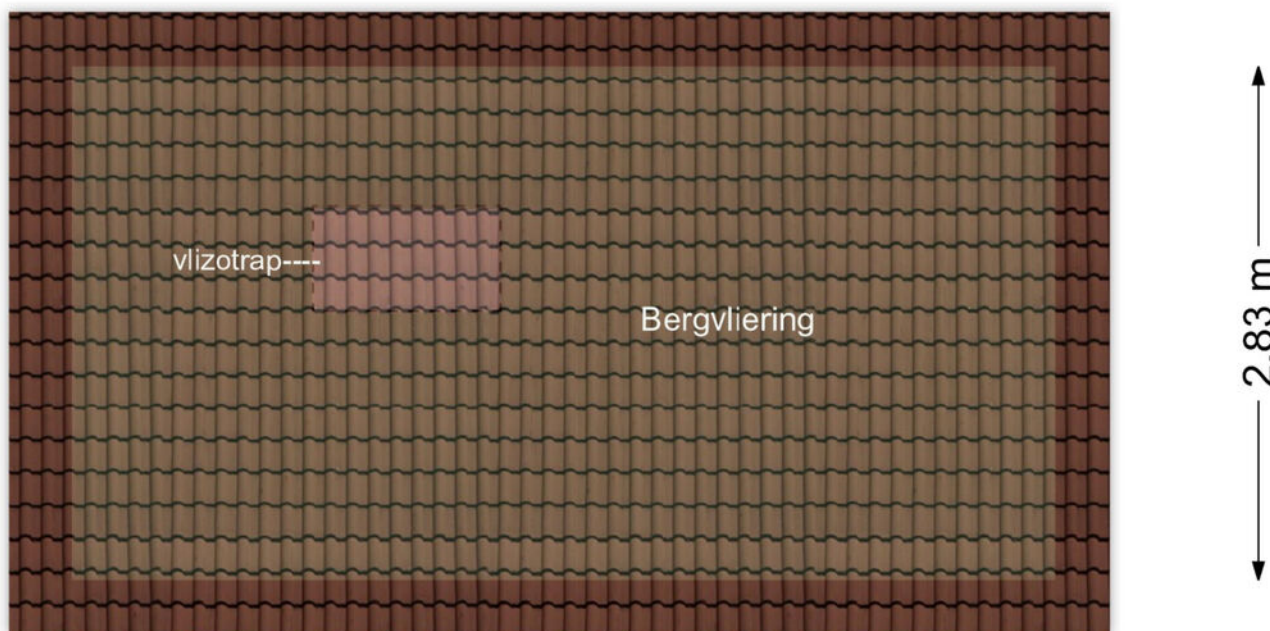
Impressie 2e verdieping



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

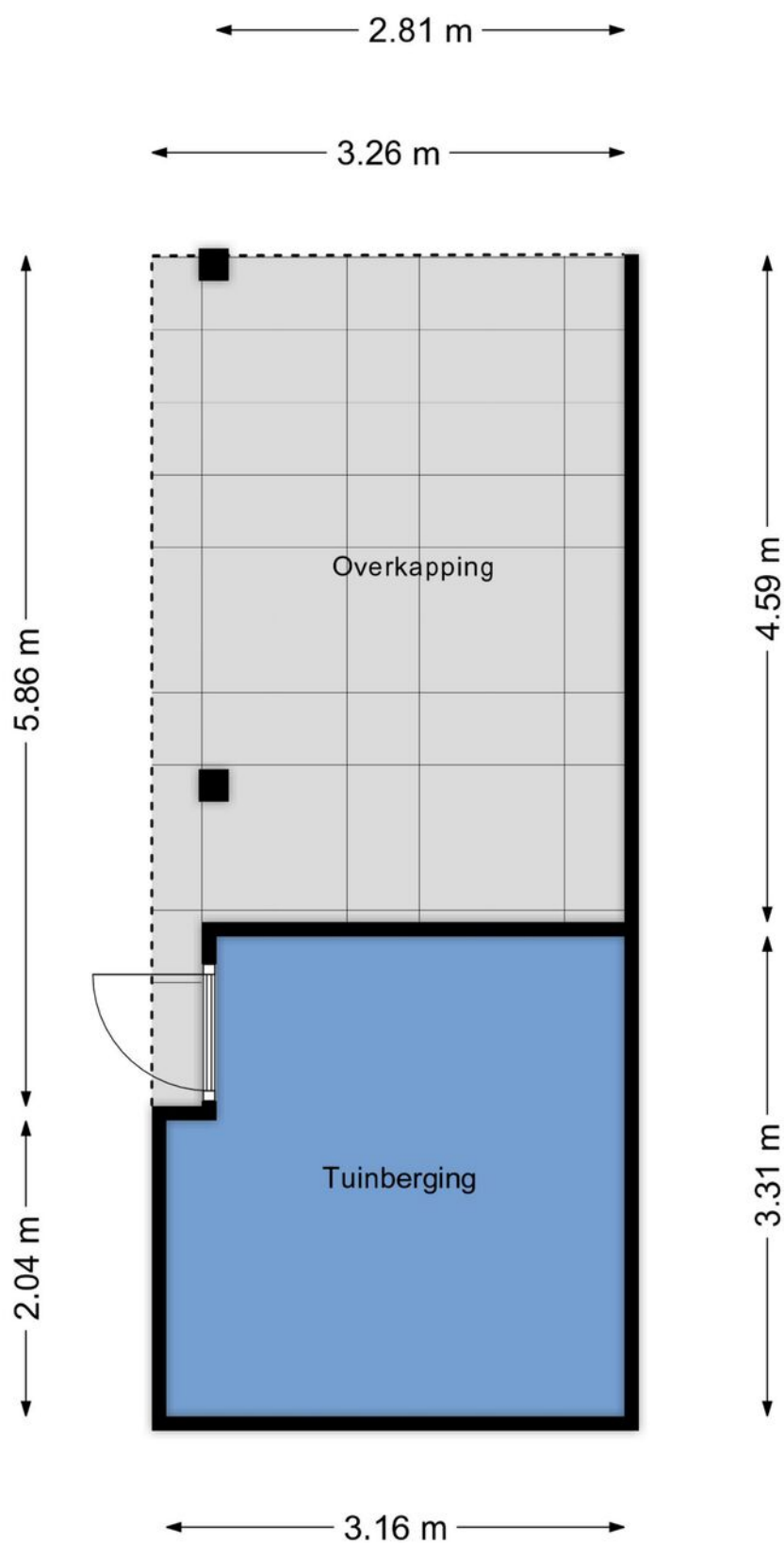
Impressie bergvliering/3e verdieping

← 5.41 m →



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

Impressie tuinberging en overkapping



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

Kadastrale kaart

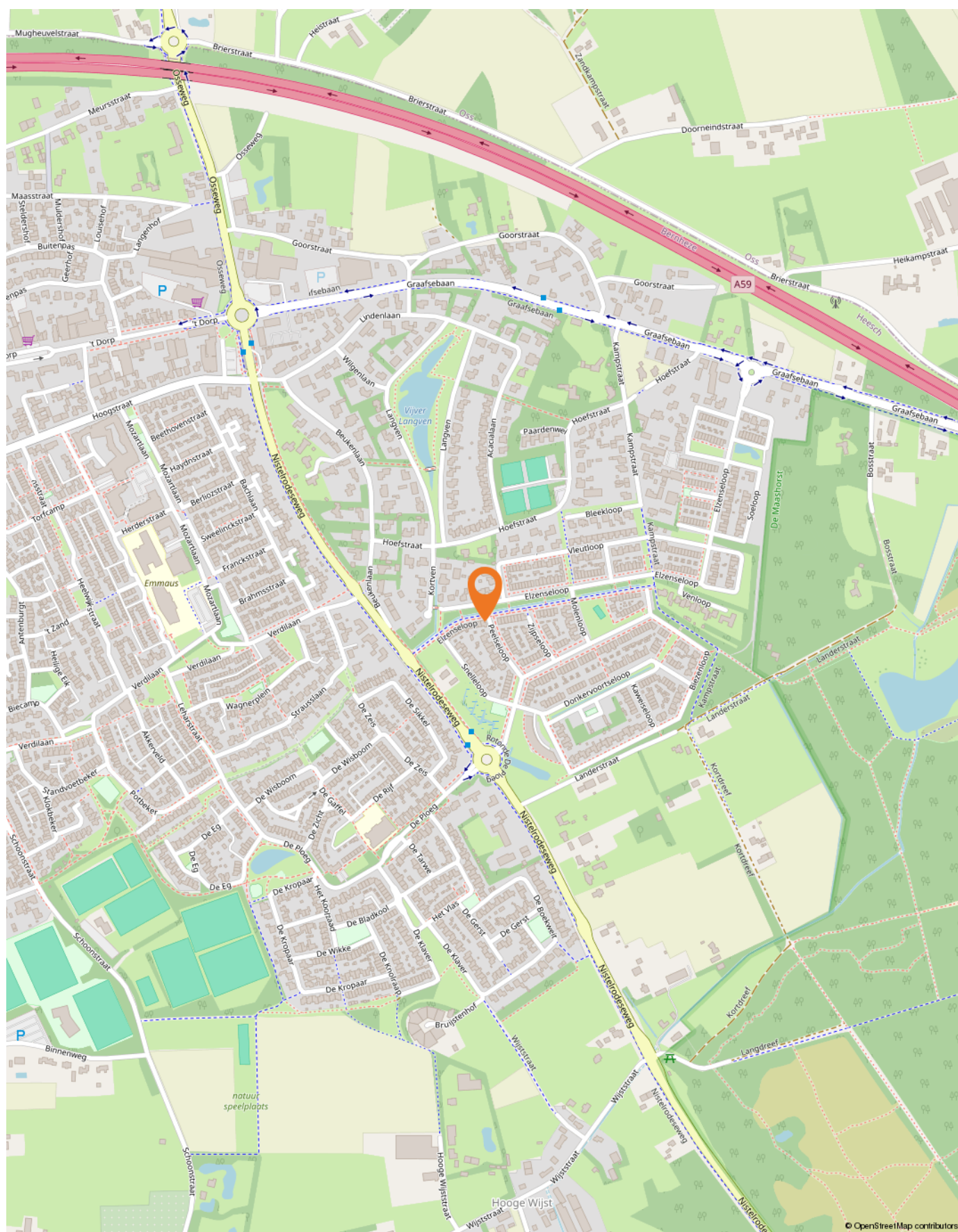
Kadastrale kaart van Elzenseloop 20, 5384WL Heesch

Referentie: 0199d7e8-d033-7330-9bb8-0ccf0d9ad666



6906	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Heesch	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 12-10-2025 om 12:15.
20	Huisnummer	Gemeentecode:	HEE02	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	6906	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	245	
	Bebouwing			

Omgevingskaart



Voorwaarden Koopakte Conform VBO-model.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Notaris

Door koper aan te wijzen, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen vier weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Oplevering

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

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 notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemene informatie

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken die de eigenaar en/of verkopend makelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



Woning verkopen? Wij regelen de verkoop!

Uw huis te koop zetten is een flinke stap. Het betekent afscheid nemen van een fase in uw leven en de start van iets nieuws. Wat uw mogelijkheden zijn, wordt misschien wel bepaald door de opbrengst van uw huis. Wij adviseren u graag hoe u tot een zo maximaal mogelijk verkoopresultaat kunt komen. Onderstaand vindt u een beknopte beschrijving van wat u van ons mag verwachten tijdens het verkoopproces.

Het prijsadvies

Op basis van een gedegen inspectie van uw woning geven wij een advies vraagprijs af, alsmede een reële opbrengstverwachting. Wij definiëren de pluspunten van uw huis,

adviseren u welke aspecten van uw woning u misschien nog kunt verbeteren en hoe u de woning het best aan bezoekers kunt presenteren. Daarnaast zorgen wij voor een optimale zichtbaarheid van het pand bij potentiële kopers en wij organiseren de bezichtigingen. Mocht het wenselijk of nodig zijn dan zorgen wij voor een proactieve benadering van potentiële kopers.

De onderhandelingen

Als er een bod op uw huis binnenkomt, melden wij dat per omgaande. Soms is het de start van een spannende en hectische periode. Wij voeren voor u de onderhandelingen met de kopende partij.

Uiteraard in nauw overleg met u, waarbij wij uw belangen scherp in de gaten houden.

De administratieve afhandeling

Als de onderhandelingen positief worden afgesloten kunt u rekenen op onze professionele begeleiding. Wij zorgen voor afstemming met de notaris, lezen ter controle de koopakte, houden een vinger aan de pols als het gaat om de betaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie en we zijn aanwezig bij de oplevering van uw woning en de notariële leveringsakte.



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS

't Dorp 9, 5384 MA Heesch
T 0412-455496 | F 0412-457425 | info@walboomers-timmers.nl

Kijk voor ons complete aanbod op www.walboomers-timmers.nl