



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

HOOGSTRAAT 17, HEESCH

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.



Aan de karakteristieke Hoogstraat in Heesch staat deze stijlvolle twee-onder-een-kapwoning waar ruimte, luxe en wooncomfort samenkomen. Met een woonoppervlak van maar liefst 140m² is dit een ideale gezinswoning voor wie net dat beetje extra zoekt. De lichte woonkamer biedt een fijne plek om thuis te komen en te ontspannen. Aan de achterzijde bevindt zich de fraaie leefkeuken: een echte eyecatcher en het kloppend hart van het huis, perfect voor gezellige diners en lange avonden met familie en vrienden.

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor slapen, werken of hobby's. De luxe badkamer is modern en smaakvol afgewerkt en straalt comfort en kwaliteit uit. Extra praktisch is de in pandig bereikbare garage, ideaal voor opslag of het stallen van fietsen. Parkeren doet u eenvoudig op uw eigen oprit.

De vrij gelegen achtertuin op het zuiden is een heerlijke plek om te genieten van zon, rust en privacy. Of u nu wilt ontspannen, tuinieren of spelen met de kinderen, hier kan het allemaal. De ligging in Heesch is bijzonder aantrekkelijk: rustig wonen met alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten op korte afstand. Daarnaast bent u dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen snel in Oss, 's-Hertogenbosch en andere omliggende plaatsen.

Kortom: een complete, luxe en comfortabele woning op een fijne locatie waar u jarenlang met plezier zult wonen.





IMPRESSIE

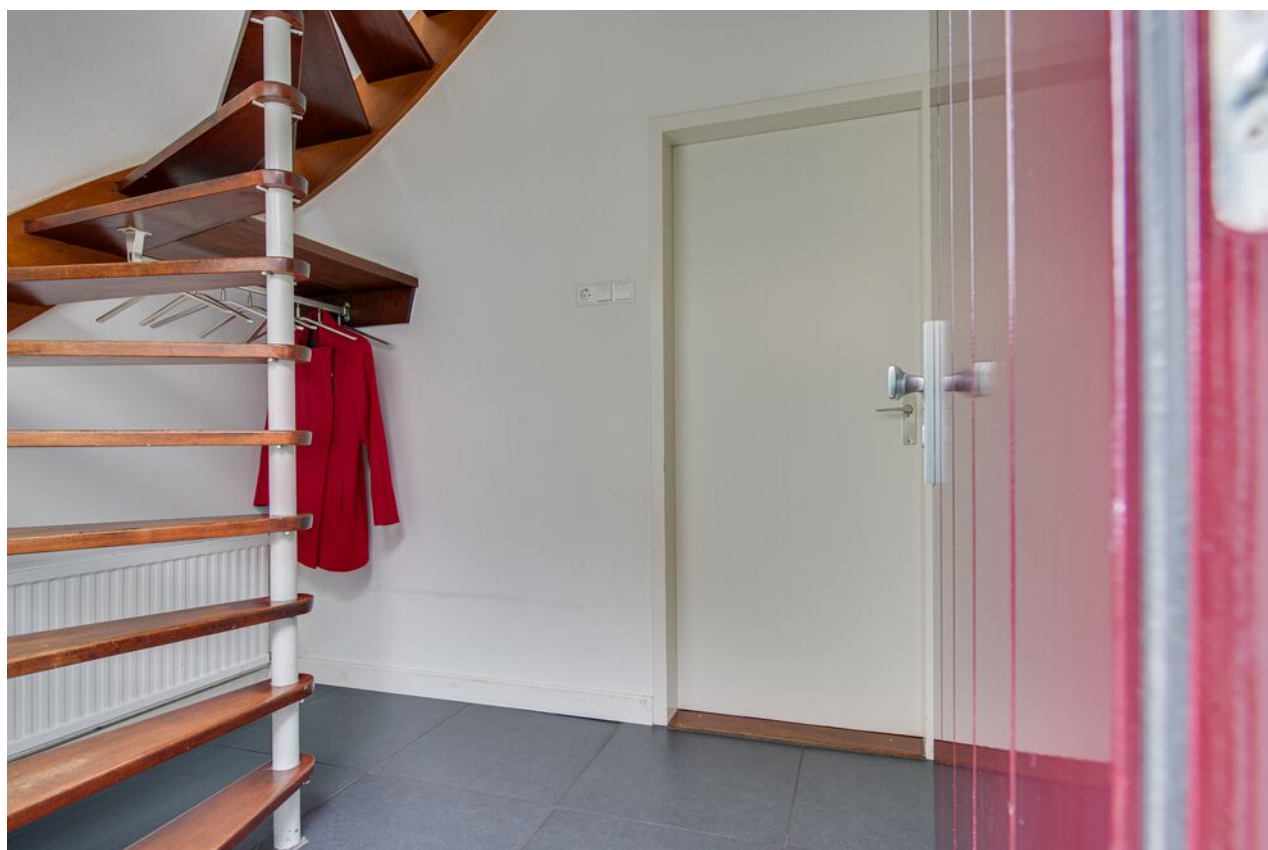
BEGANE GROND

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een lichte en verzorgde hal met een stijlvolle tegelvloer, strakke wandafwerking en een praktische garderobehoek. Vanuit de hal zijn de meterkast en de moderne toiletruimte, welke is uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje, bereikbaar.

De royale L-vormige woonkamer is speels en functioneel ingedeeld, met een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een ruim eetgedeelte aan de achterzijde. Dankzij de grote raampartijen die tot aan de grond doorlopen, profiteert deze ruimte van een overvloed aan daglicht en een fraai uitzicht op de achtertuin. De woonkamer is hoogwaardig afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en moderne kozijnen met dubbele beglazing, wat zorgt voor een eigentijdse en luxe uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, een echte blikvanger en het hart van de woning. De keuken is voorzien van een modern, greeploos keukenmeubel (2018) met volop bergruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast, combimagnetron, vaatwasser en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Het stijlvolle schiereiland met composiet werkblad nodigt uit tot gezellig koken en samenzijn. De antracietkleurige vloertegels zijn uitgerust met vloerverwarming, wat bijdraagt aan extra comfort. Via de schuifpui heb je directe toegang tot het terras en de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Via de praktische bijkeuken, voorzien van een klein keukenmeubel, bereik je de garage. Deze multifunctionele ruimte beschikt over witgoedaansluitingen en de cv-installatie (Intergas, 2024). De garage is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van twee openslaande, geïsoleerde deuren naar de oprit, wat zorgt voor optimaal gebruiksgemak.



















IMPRESSIE

1^e VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een luxe uitgevoerde badkamer. De slaapkamers, met oppervlaktes van circa 14,5m², 11,0m² en 7,8 m², zijn strak en verzorgd afgewerkt met een fraaie laminaatvloer, glasvliesbehang en moderne kozijnen met draai-kiepramen en isolerend dubbel glas. Twee van de slaapkamers beschikken bovendien over een vaste wastafel, wat extra comfort en flexibiliteit biedt. De in 2018 gerealiseerde badkamer is modern en volledig betegeld en vormt een fijne plek om te ontspannen. De ruimte is compleet ingericht met een ligbad, separate douchecabine, stijlvol wastafelmeubel, wandcloset en een designradiator. Een comfortabele en luxe badkamer die perfect aansluit bij de hedendaagse woonwensen.

IMPRESSIE

2^e VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.
Op deze verdieping bevindt zich een voorzolder met praktische bergruimte en een extra slaapkamer. De royale slaapkamer is keurig afgewerkt met een strakke laminaatvloer en glad gestuukte wanden. Dankzij het Velux dakraam geniet u van prettig daglicht. Daarnaast beschikt de kamer over een eigen wastafel, wat zorgt voor extra comfort.











IMPRESSIE DE ACHTERTUIN

Geniet van het ultieme buitenleven in deze stijlvolle tuin!

De fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuiden is een heerlijke plek om optimaal van het buitenleven te genieten.

De tuin is, net als de voortuin, in 2020 volledig opnieuw aangelegd en verkeert in uitstekende staat.

Dankzij de gunstige ligging profiteert u hier vrijwel de hele dag van de zon.

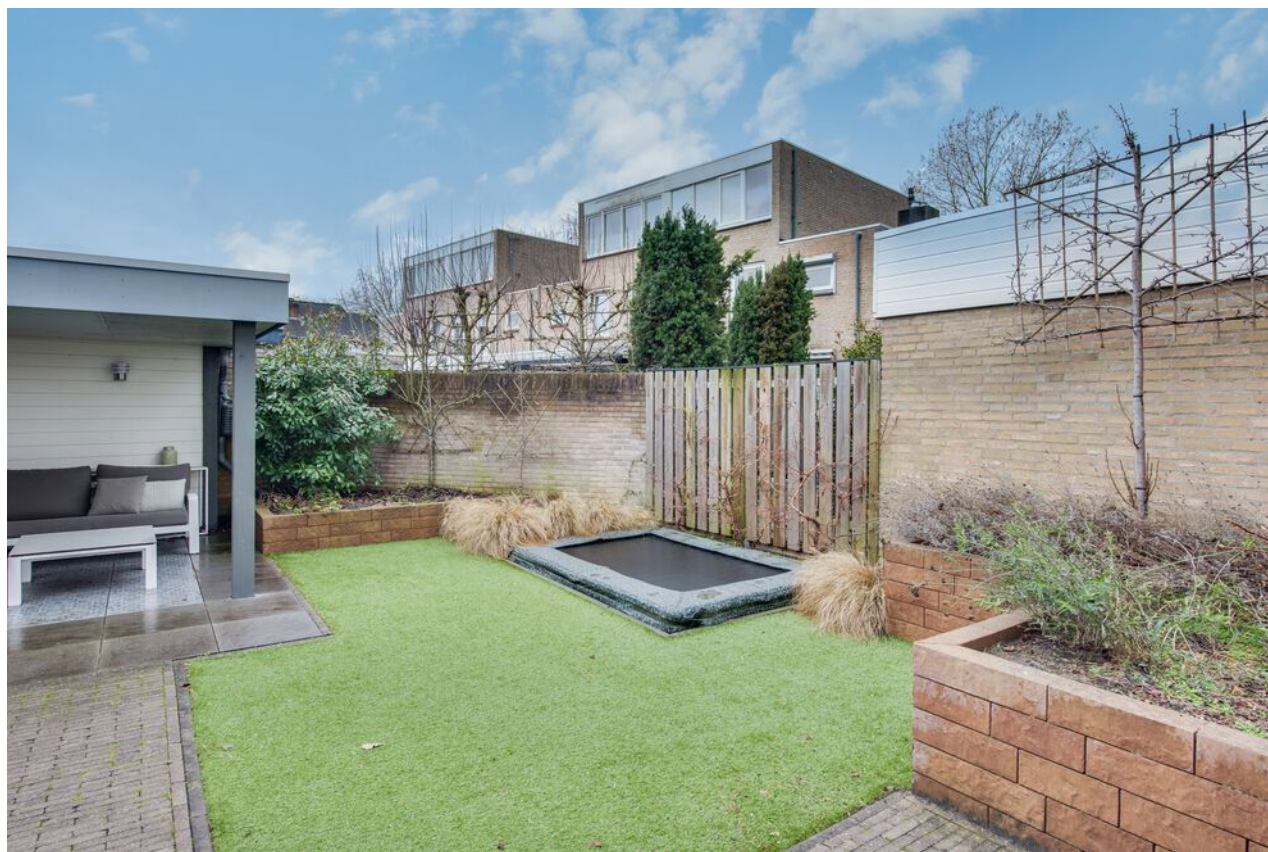
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met strak kunstgras, sfeervolle plantenborders en biedt volop ruimte om te ontspannen of gezellig te tafelen. Wat deze tuin echt compleet maakt is de moderne overkapping. Hier kunt u genieten van lange zomeravonden, beschermt tegen weer en wind.

Perfect voor een barbecue, een gezellige borrel of een ontspannen leesmiddag in de buitenlucht.

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Kortom: een moderne, verzorgde tuin die rust, comfort en gebruiksgemak perfect combineert, een echte verlenging van de woonruimte.







CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

OPPERVLAKTE/INHOUD	TOTAAL
Gebruiksoppervlakte wonen	140
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	16
Externe bergruimte	5
Bruto inhoud woning	572
Perceel oppervlakte	262
VERWARMING / WARMWATER	
CV-combiketel	Intergas Xtreme
Bouwjaar	2024
Energielabel	C
Bouwjaar	1971
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Hoogstraat 17 - Heesch
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

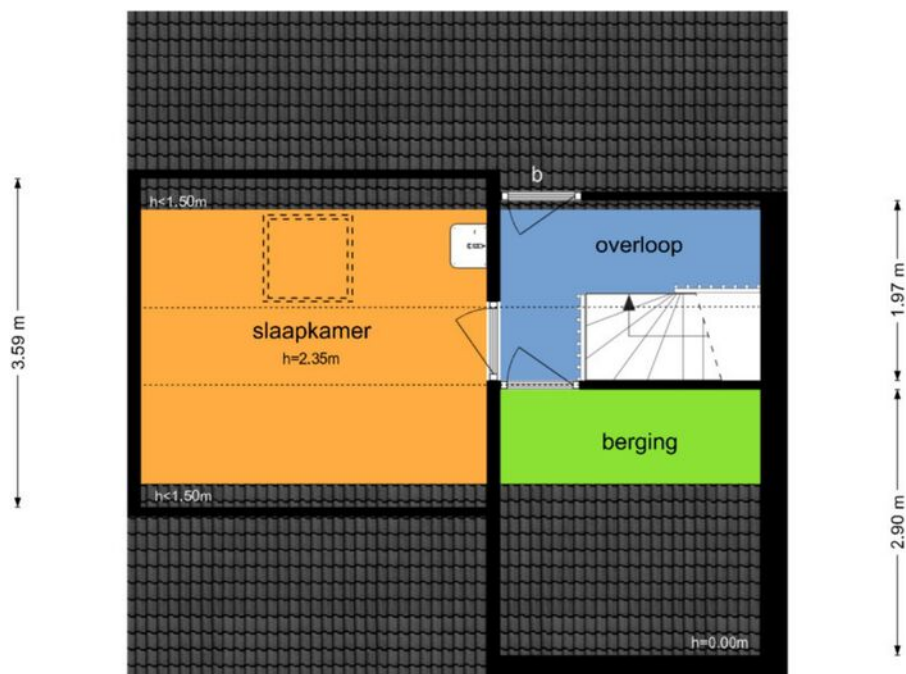
Hoogstraat 17 - Heesch
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

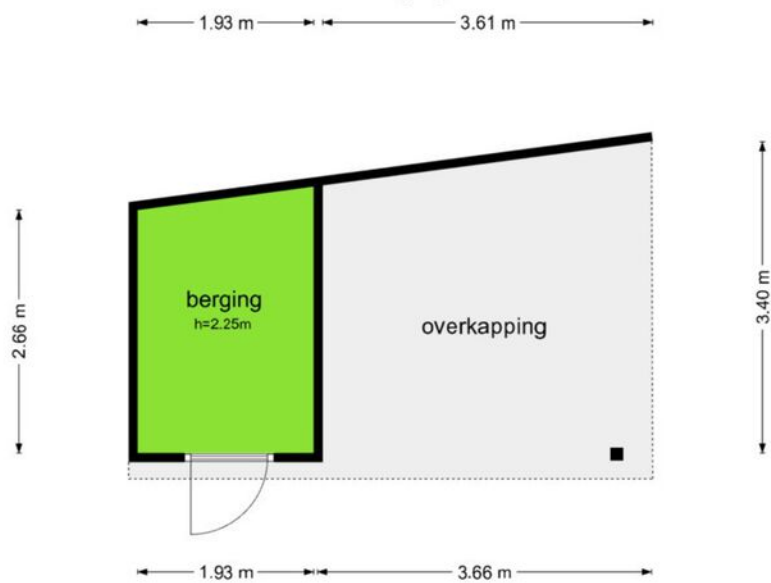
Hoogstraat 17 - Heesch
Tweede Verdieping

3.78 m 2.85 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Hoogstraat 17 - Heesch
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

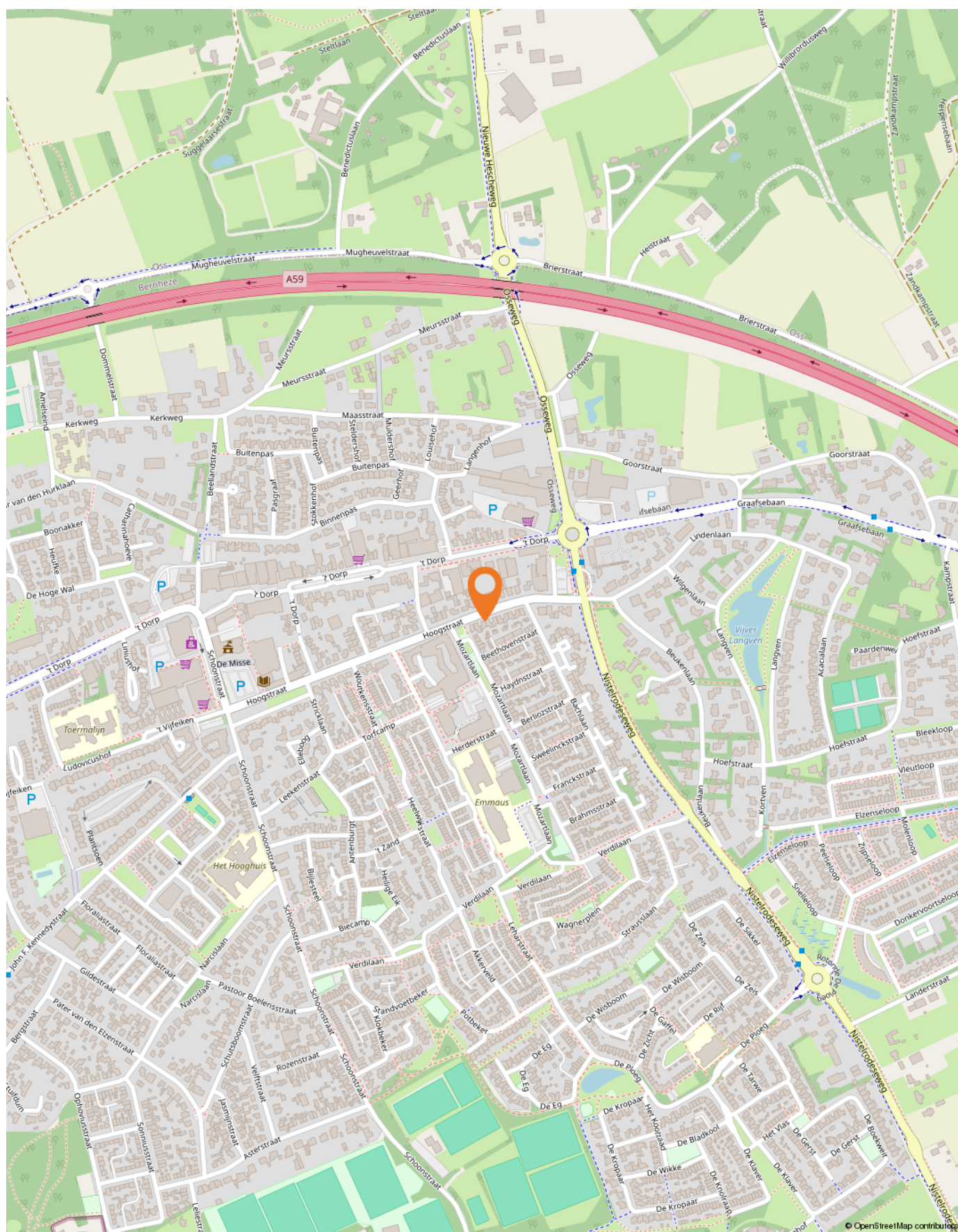
Kadastrale kaart van Hoogstraat 17, 5384BJ Heesch

Referentie: 019b0d89-9794-78e0-b7e7-de2433706e32



4160	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 11-12-2025 om 14:17.
17	Huisnummer	Gemeentecode:	HEE02	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	4160	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	262	
	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