



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

TORFCAMP 14, HEESCH

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.



Op loopafstand van het gezellige dorpscentrum van Heesch bevindt zich aan een breed opgezette, overzichtelijke woonstraat in de kindvriendelijke buurt Heelwijk op een mooi perceel van 225m² eigen grond de Torfcamp 14; een comfortabele, uitstekend onderhouden instapklare 2/1-kapwoning met aangebouwde (inpandig bereikbare) garage, eigen oprit voor twee auto's en een zonnige privacy-biedende achtertuin met praktische tuinberging en heerlijke overkapping. De woning is in 1974 gerealiseerd, in de loop der jaren gemoderniseerd en met veel zorg en aandacht onderhouden, waardoor de woning zich in deze nette en verzorgde staat bevindt.

De Torfcamp 14 heeft een woonoppervlakte van zo'n 150m² (exclusief de garage van 17m²) en is onder andere ingericht met een ruime entree/hal, een sfeervolle woonkamer met verlaagd zitgedeelte en tuingerichte eethoek, een gesloten keuken met allerlei keukenapparatuur, een aangebouwde keurig afgewerkte garage, twee riante slaapkamers (eventueel eenvoudig om te zetten naar de drie oorspronkelijke slaapkamers) en een prima badkamer op de 1e verdieping en een grote extra slaap-/werkkamer en fijne wasruimte op de 2e verdieping. De ligging is zoals gezegd uitstekend; op korte afstand van het gezellige dorps hart met haar vele winkels, supermarkten, speciaalzaken en restaurants, maar ook op korte afstand van (basis)scholen, (sport)verenigingen, kinderdagopvang, openbaar vervoer, allerlei zorgfaciliteiten, diverse natuur- en wandelgebieden en de op- en afritten van de A59 en A50.







IMPRESSIE

BEGANE GROND

De woning wordt (overdekt) betreden via de hal, waar zich de open trapopgang, de garderobe en de geheel betegelde toiletruimte (ingericht met een wandcloset en fonteintje) bevinden.

De hal is ruim van opzet en afgewerkt met een fraaie travertin tegelvloer, licht geverfde schoonmetselwerk wanden en een stucwerk plafond.

Vanuit de hal is het eetkamergedeelte van de woonkamer bereikbaar, die evenals de hal is afgewerkt met een travertin tegelvloer, gespacte/geverfde schoonmetselwerk wanden en stucwerk plafond (inclusief inbouwspots). Middels een schuifpui staat de eetkamer in directe verbinding met het zonneterras van de achtertuin, hetgeen voor een extra fijne tuinbeleving zorgt.

Aan de voor-/straatzijde is de woonkamer ingericht met een verlaagde, comfortabele zithoek. De grote raampartijen zorgen er in combinatie met de warme houten vloer, de licht afgewerkte wanden, het stucwerk plafond (eveneens met inbouwspots) en de op maat gemaakte gashaard voor een sfeervolle, zeer aangename verblijfsruimte.

De gesloten keuken is zowel vanuit de hal als het eetkamergedeelte bereikbaar. Naast een keurige tegelvloer, gespoten/gestucte wanden en stucwerk plafond is de keuken ingericht met een U-vormig keukenblok inclusief granieten werkblad en gewenste keukenapparatuur zoals een vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combimagnetron en combioven. Een via de garage aangesloten boiler zorgt er snel voor warm water.

Vanuit de keuken zijn zowel de achtertuin als garage bereikbaar. De verwarmde garage is afgewerkt met een antraciet tegelvloer en beschikt o.a. over een extra keukenblok (inclusief 2e koelkast), terwijl de vaste kasten extra bergruimte bieden. Ook bevindt zich in de garage de in 2026 gemoderniseerde meterkast. Via een loopdeur achterin de garage kan de achtertuin betreden worden.

















IMPRESSIE

1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich naast de overloop twee (zeer) ruime slaapkamers en de badkamer.

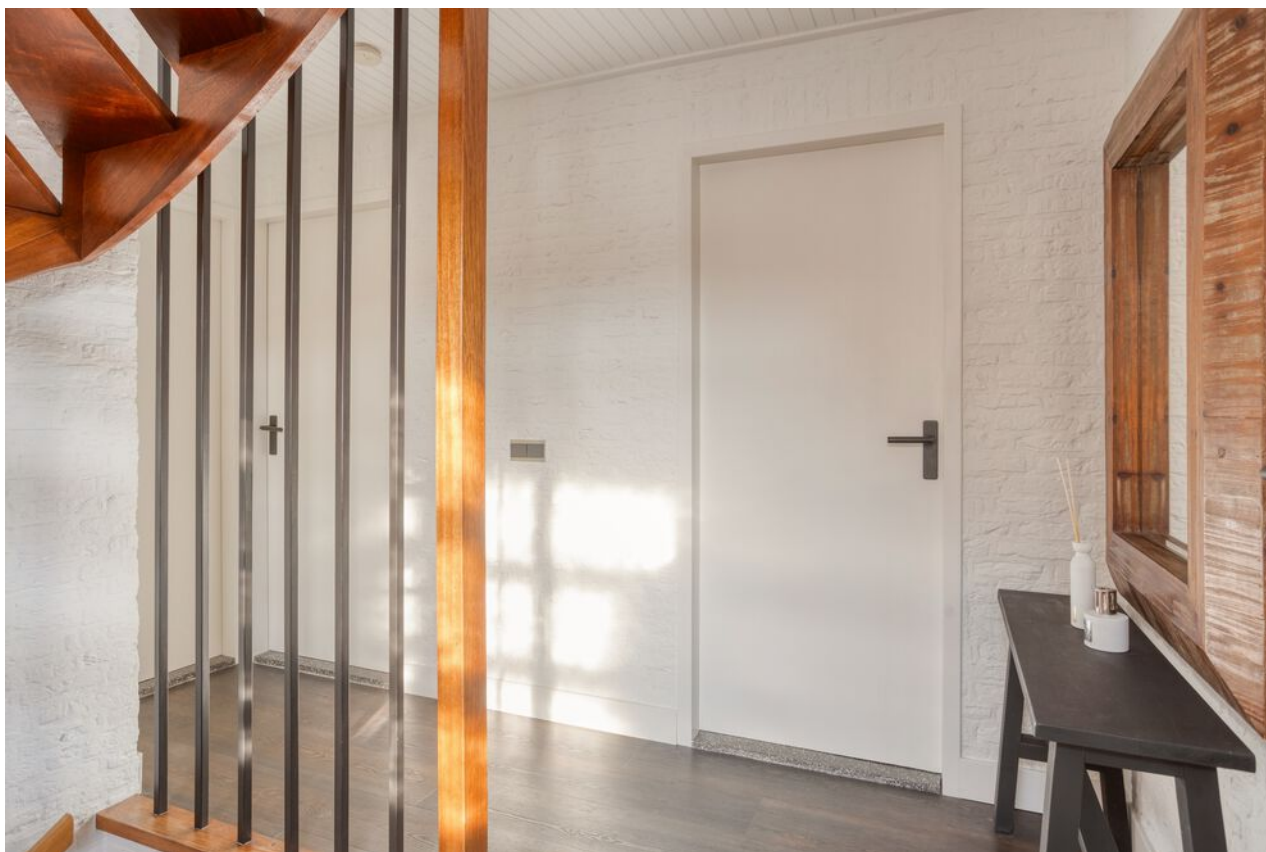
De overloop is evenals de slaapkamers afgewerkt met een pvc-vloer (2023), hoge witte hardhouten plinten, lichte wanden (in dit geval schoonmetselwerk en op de slaapkamers stucwerk en behang) en een gewit schrootjesplafond.

Ook een groot raamkozijn voor extra daglichttoetreding ontbreekt niet. De deuren naar de diverse vertrekken alsook de deuren van de vaste kasten zijn licht en strak afgewerkt en voorzien van nieuw, donker deurbeslag.

De twee slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk 22m² en 12m² en zijn dus beide voorzien van praktische vaste kasten.

Indien gewenst kan de grote slaapkamer van 22m² eenvoudig opgesplitst worden in de twee oorspronkelijke slaapkamers van ca. 13m² en 9m².

De keurige, geheel betegelde badkamer (inclusief aangename elektrische vloerverwarming) is ingericht met een wandcloset, drempelloze inloopdouche inclusief glazen deur en een dubbele wastafel met meubel. Het aanwezige raam zorgt ook hier voor fijne daglichttoetreding en zorgt daarnaast voor een extra ventilatiemogelijkheid.











IMPRESSIE

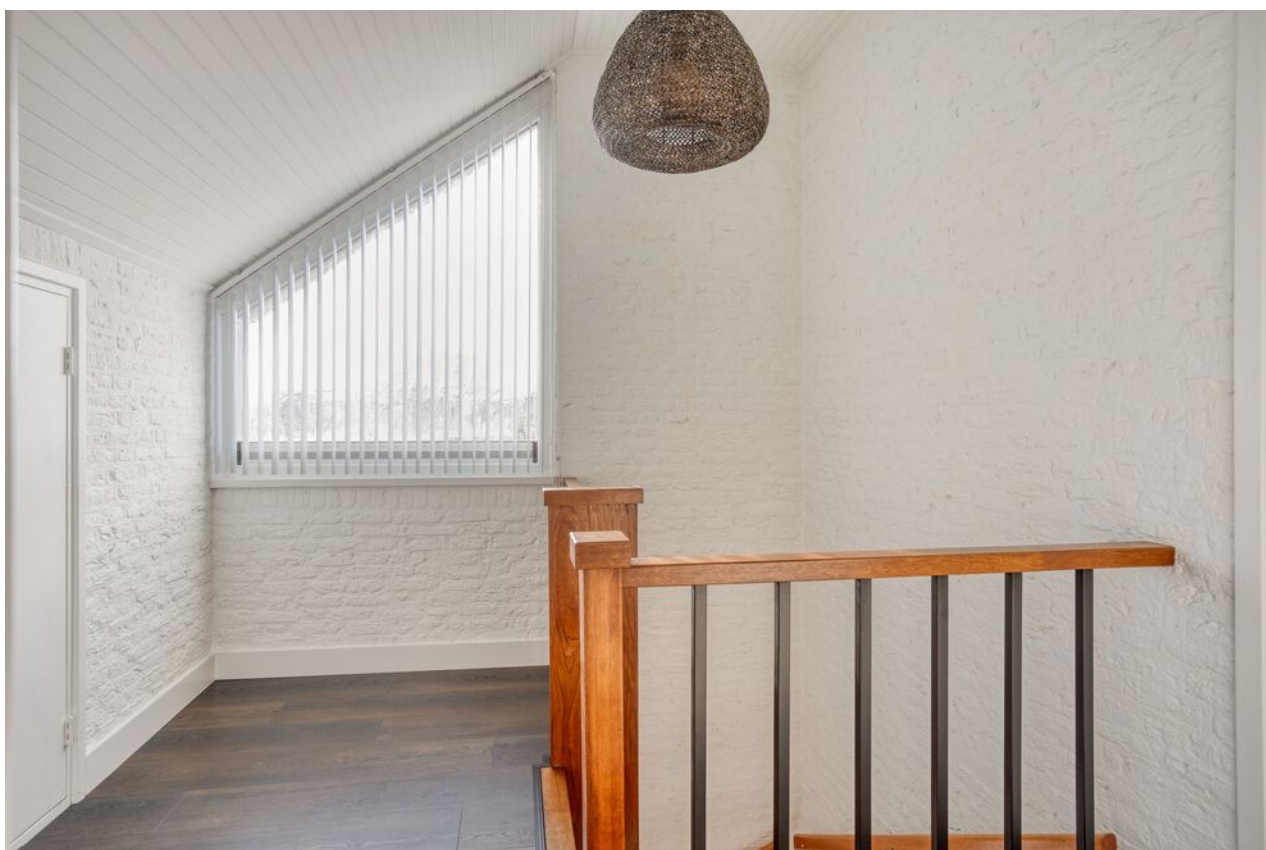
2e VERDIEPING

Via een vaste open trap komt men uit op de ruime voorzolder (en ook weer voorzien van een fijne raampartij), waar zich achter het knieschot alvast de nodige extra bergruimte bevindt.

De voorzolder is afgewerkt met een pvc-vloer (2023) inclusief hoge hardhouten plinten, licht geverfde schoonmetselwerk wanden en een gewit schrotenplafond.

De slaap-/werkkamer is met zo'n 15m² (exclusief de bergruimte achter de knieschotten) lekker ruim van opzet en op dezelfde keurige wijze afgewerkt als de voorzolder.

De tweede kamer op deze verdieping (ca. 6m²) is ingericht als was-/strijkruimte. Ook staat hier de cv-combiketel (Nefit Trendline, 2023) opgesteld.





IMPRESSIE ACHTERTUIN EN WETENSWAARDIGHEDEN

TUIN

De in 2023 aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en biedt dankzij deze gunstige ligging zowel zon- als schaduwplekken. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met onder andere een praktische tuinberging (ca. 6m² en in 2021 aan de buitenzijde nog geschilderd), een overkapping (ca. 12m²) met lichtkoepel, een zonneterras met zonneluifel en diverse borders met een keur aan bloemen, planten en bomen (waaronder fraaie lei-linden). De looppoort en schutting aan de achterzijde van het perceel zijn in 2021 nog vernieuwd.

WETENSWAARDIG

De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en beschikt over een Energielabel C.

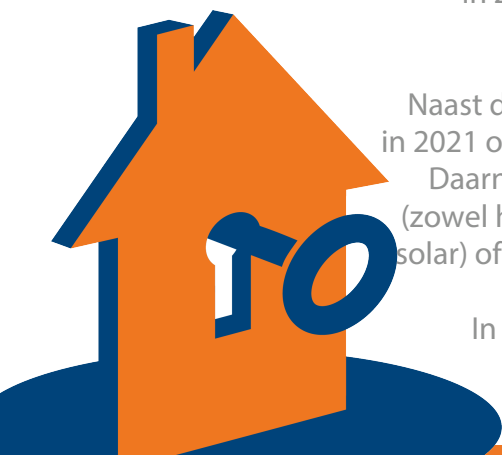
In 2020 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst.

In 2021 is de pui (inclusief loopdeur) tussen de hal en woonkamer vernieuwd.

Naast de houten kozijnen met isolerende beglazing zijn er in 2021 ook kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst.

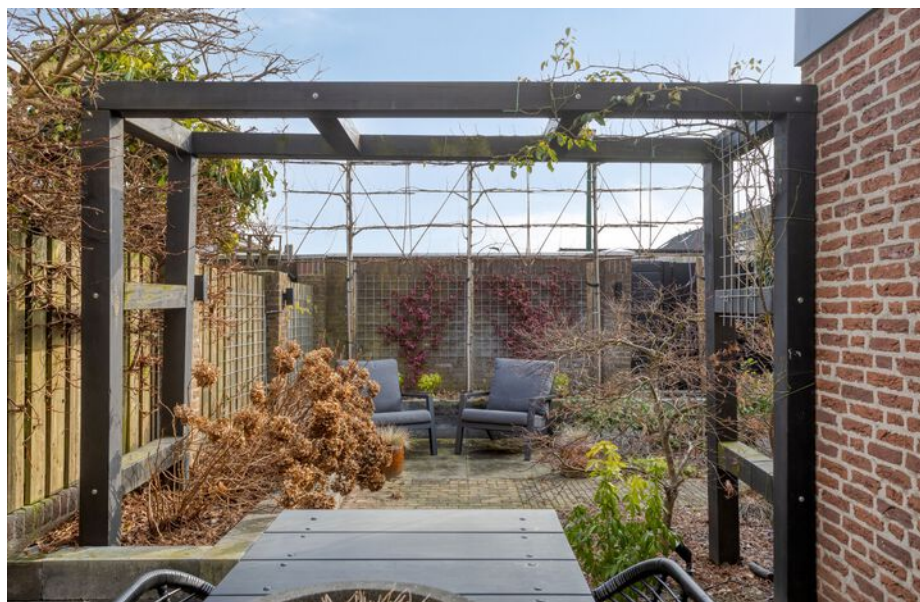
Daarnaast zijn veel raampartijen voorzien van rolluiken (zowel handbediend, elektrisch als met afstandsbediening/solar) of zonwering, hetgeen zorgt voor extra wooncomfort.

In 2022/2023 is de woning aan zowel de binnen- als buitenzijde geschilderd.











CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

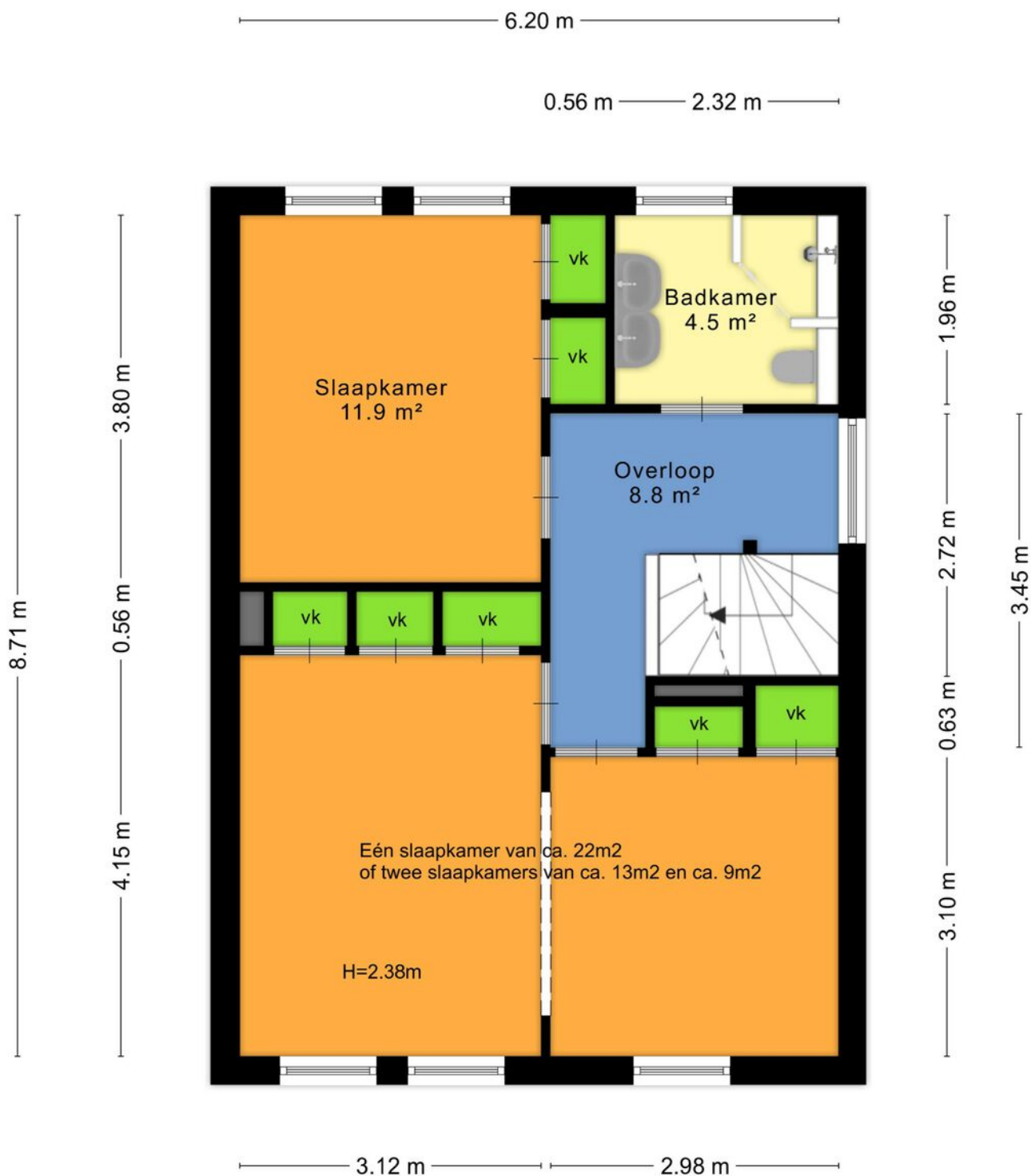
OPPERVLAKTE/INHOUD	TOTAAL
Gebruiksoppervlakte wonen	151
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	19,5
Gebouwgebonden buitenruimte	16
Externe bergruimte	6
Bruto inhoud woning	603
Perceel oppervlakte	225
Verwarming middels CV-combiketel	Nefit, 2023
Elektrische vloerverwarming	badkamer
Energie label	C
Bouwjaar	1974
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie begane grond



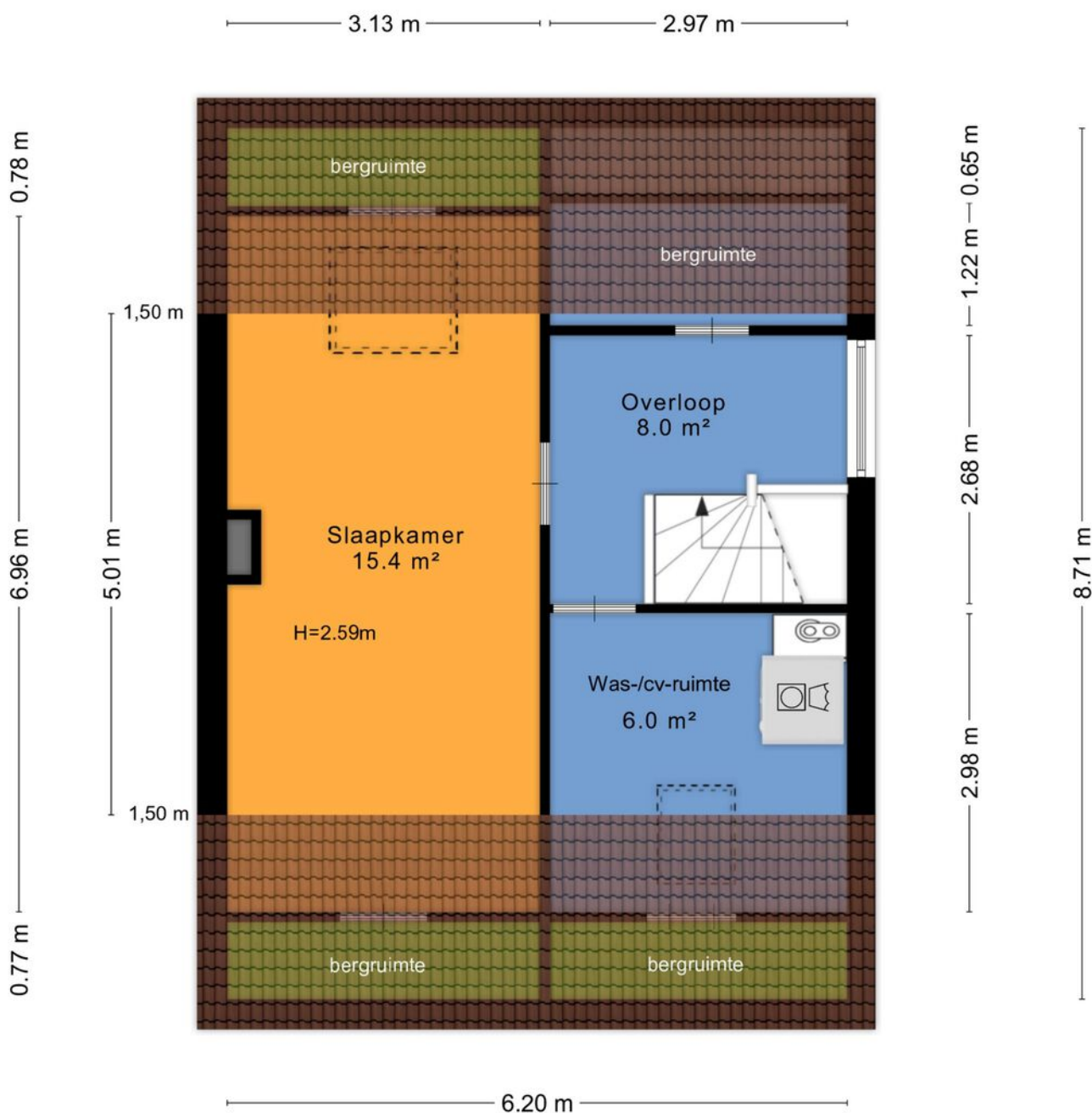
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

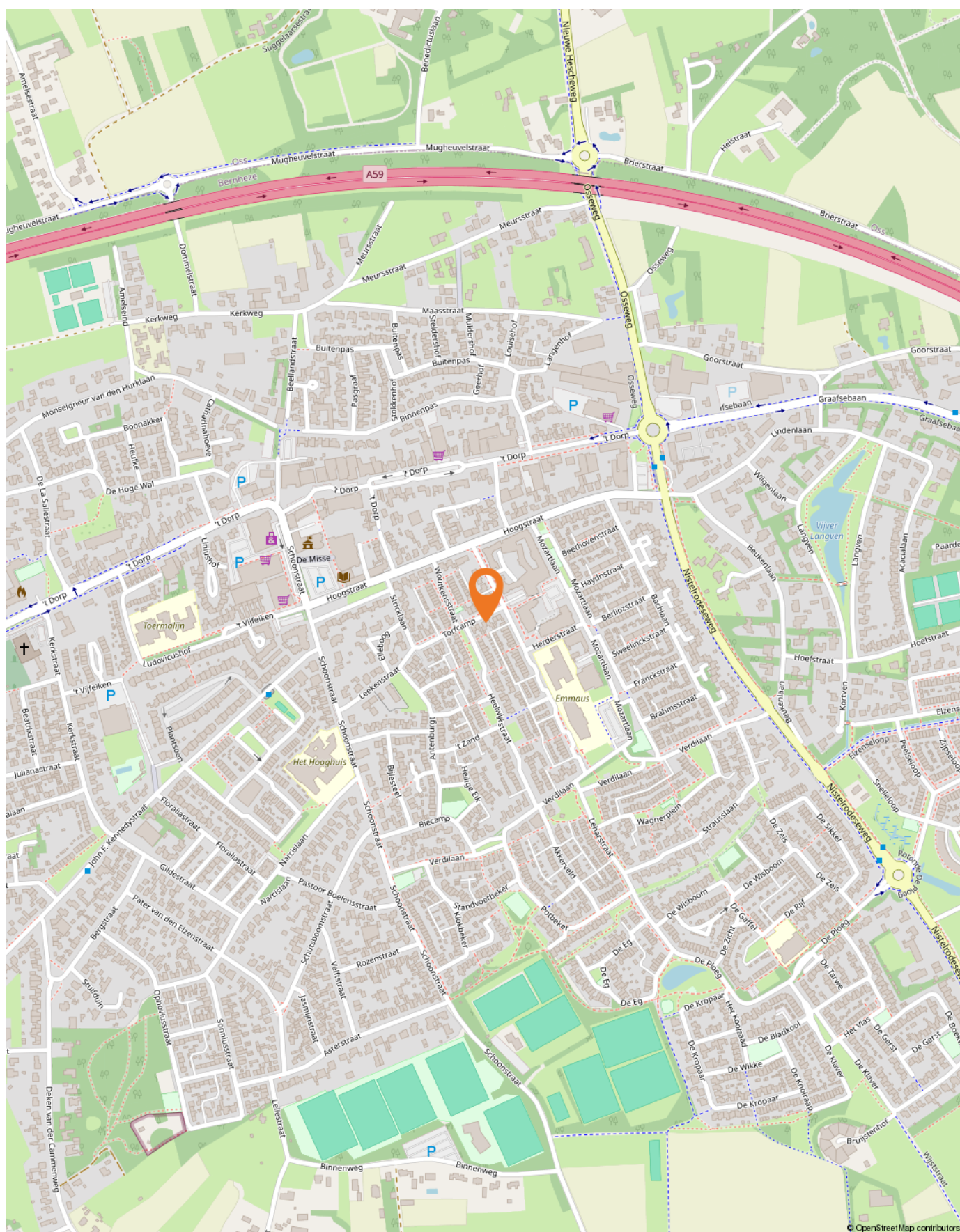
Kadastrale kaart van Torfcamp 14, 5384EG Heesch

Referentie: 019c280a-f679-7061-8d54-613ba8e6ad79



4530	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 04-02-2026 om 10:47.
14	Huisnummer	Gemeentecode:	HEE02	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	4530	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	225	
	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