

TE KOOP



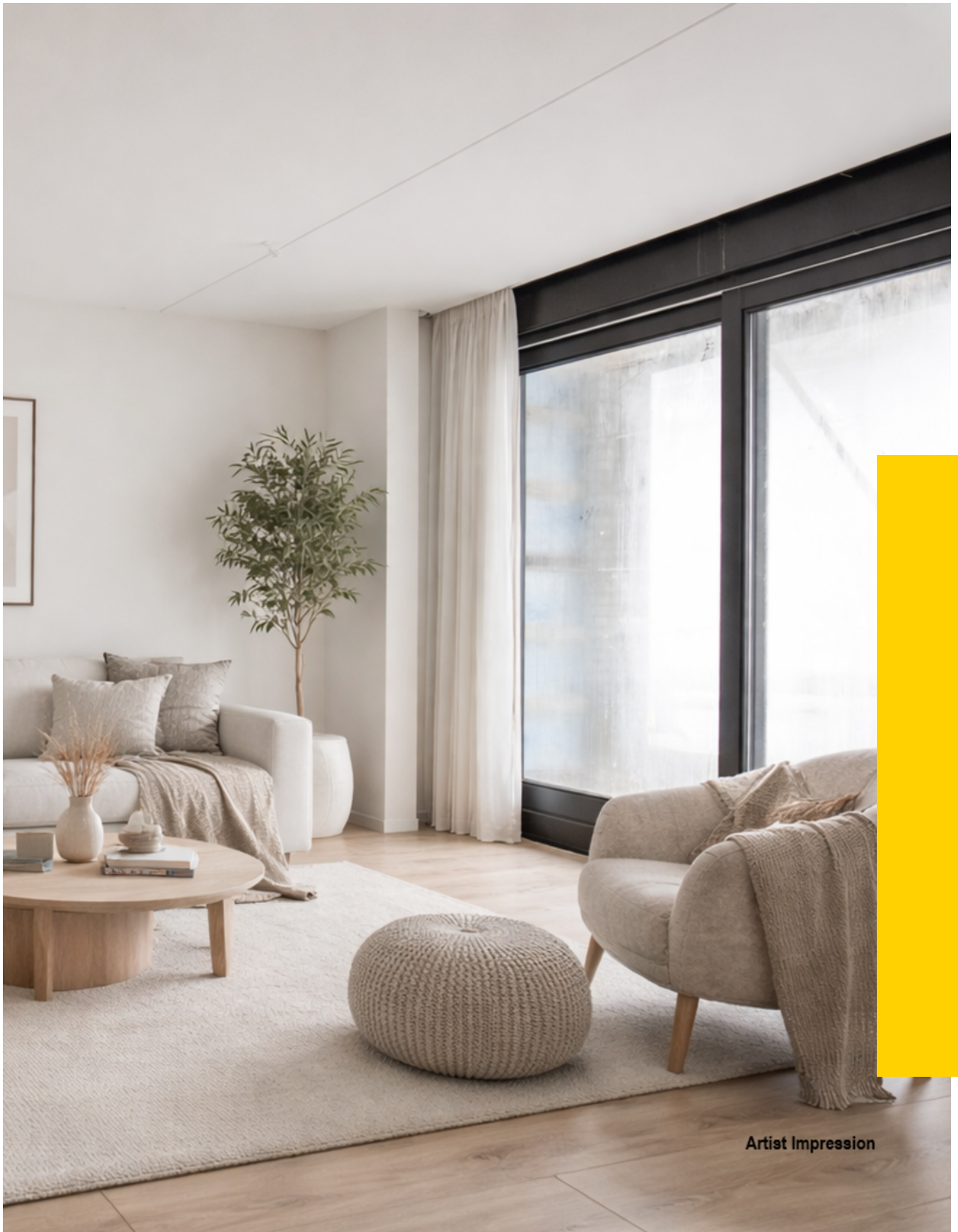
't Dorp 11 a, Heesch

Vraagprijs € 385.000 k.k.

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

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





Artist Impression

“Kom binnen kijken!”



Artiat Impression

> Kenmerken

Woonoppervlakte
58 m²

Inhoud
190 m³

Bouwjaar
2026

Energie­label
-

> Omschrijving

Wonen in 2026? Dit is uw kans om als eerste de sleutel om te draaien. In het bruisende hart van Heesch verrijst dit splinternieuwe appartement. Een comfortabele, toekomstbestendige woning waar u zorgeloos kunt wonen vanaf dag één. Het bouwjaar is 2026. Fris, modern en volledig afgestemd op de woonwensen van nu. Hier geniet u van de luxe van nieuwbouw én van een centrale ligging met alle voorzieningen letterlijk om de hoek.

Gelegen in het centrum van Heesch wandelt u zó naar diverse speciaalzaken, supermarkten en gezellige horecagelegenheden. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, binnen enkele minuten bereikt u de uitvalswegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Via uw eigen entree betreedt u het appartement. De hal met meterkast en garderobe geeft toegang tot de leefruimten en zorgt voor een prettige, zelfstandige binnenkomst.

De L-vormige woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. Dankzij de praktische indeling ontstaat een fijne leefruimte met volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De schuifpui verbindt binnen moeiteloos met buiten en geeft toegang tot het eigen zonneterras.

De slaapkamer is rustig gelegen aan de achterzijde van het complex, wat zorgt voor extra privacy en een aangename nachtrust. De badkamer is uitgevoerd met een douche, wastafel en witgoed aansluitingen. Daarnaast beschikt het appartement over een separate toiletruimte met toilet en handfonteintje.

In de inpanidige berging bevinden zich de technische installaties, waaronder de warmtepomp en WTW-installatie, uiteraard volledig voorbereid op duurzaam en energiezuinig wonen. Nieuwbouw betekent hier: comfort, lage energielasten en klaar voor de toekomst.

Ook praktisch is aan alles gedacht. U beschikt over een eigen parkeerplaats op het achtergelegen terrein én een vrijstaande houten berging voor fietsen en extra opslag.

Dit appartement combineert het gemak van gelijkvloers wonen met de kwaliteit en het comfort van nieuwbouw. Een unieke kans om te wonen in een gloednieuw appartement op een toplocatie in Heesch, waar u in 2026 als eerste uw nieuwe woonhoofdstuk begint.





Bijzonderheden:

- Splinternieuw appartement met berging en parkeerplaats op de begane grond
- Eigen entree met toegang tot het appartement
- Hal met meterkast en garderobe
- L-vormige woonkamer met open keuken en schuifpui naar het eigen zonneterras
- Badkamer met douche, wastafel en witgoed aansluitingen
- Berging met de technische installaties zoals warmtepomp en WTW-installatie
- Toiletruimte met toilet en handfontein
- Slaapkamer aan de rustige achterzijde van het complex
- Parkeerplaats op het achtergelegen terrein
- Vrijstaand houten berging

Locatie:

- Gelegen in het centrum van het bruisende hart van Heesch
- Diverse speciaalzaken, supermarkten en horecagelegenheden op loopafstand
- Oprit naar de A-wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen binnen enkele minuten bereikbaar
- 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, bakkers, slaggers, 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

> Overige kenmerken

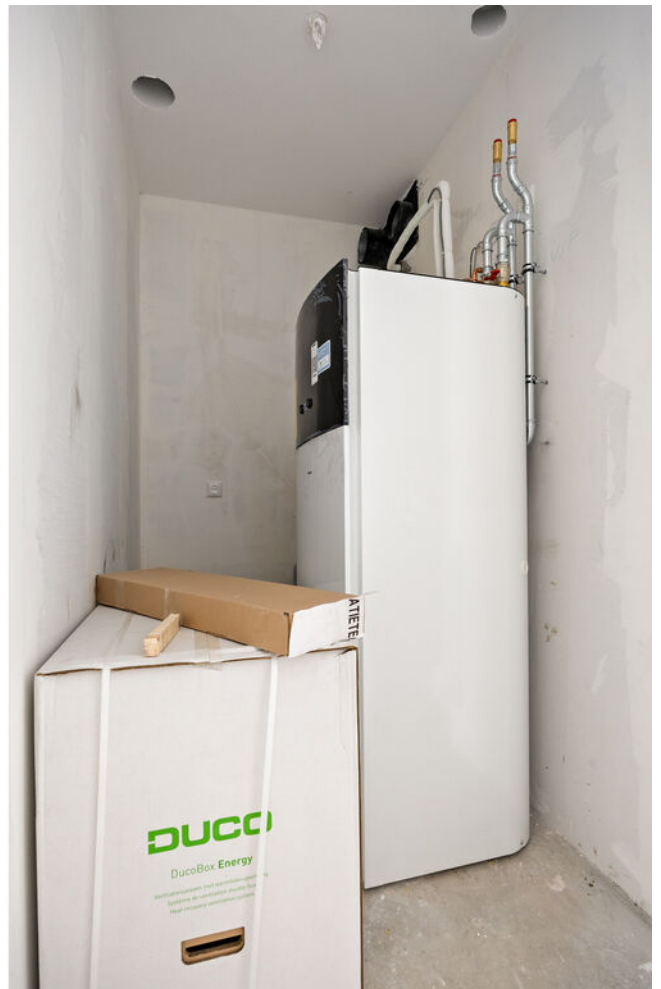
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Aantal kamers	2 waarvan 1 slaapkamers
Ligging	in centrum
Tuin	zonneterras
Garage	parkeerplaats
Verwarming	warmtepomp

















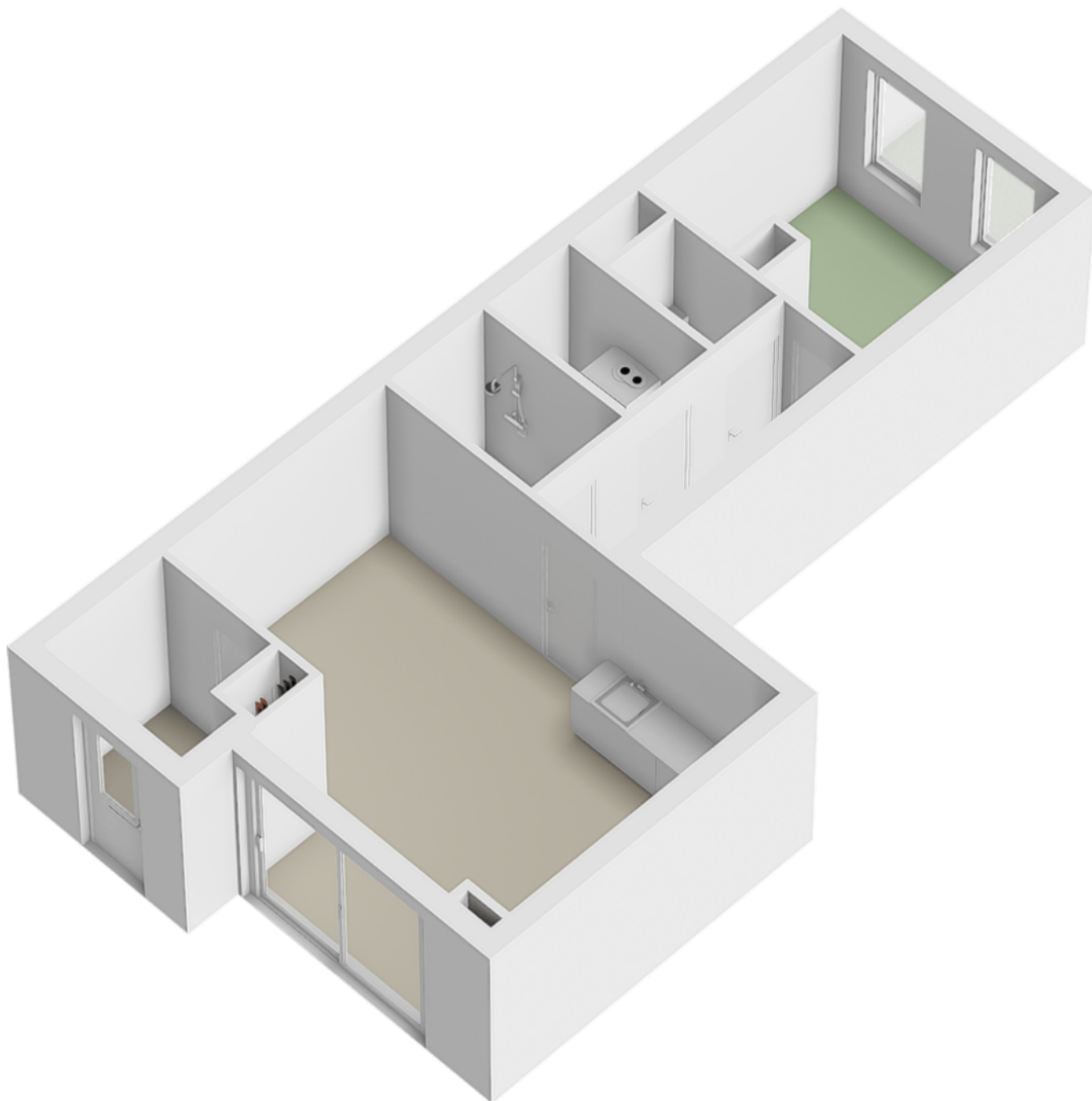


> Plattegrond



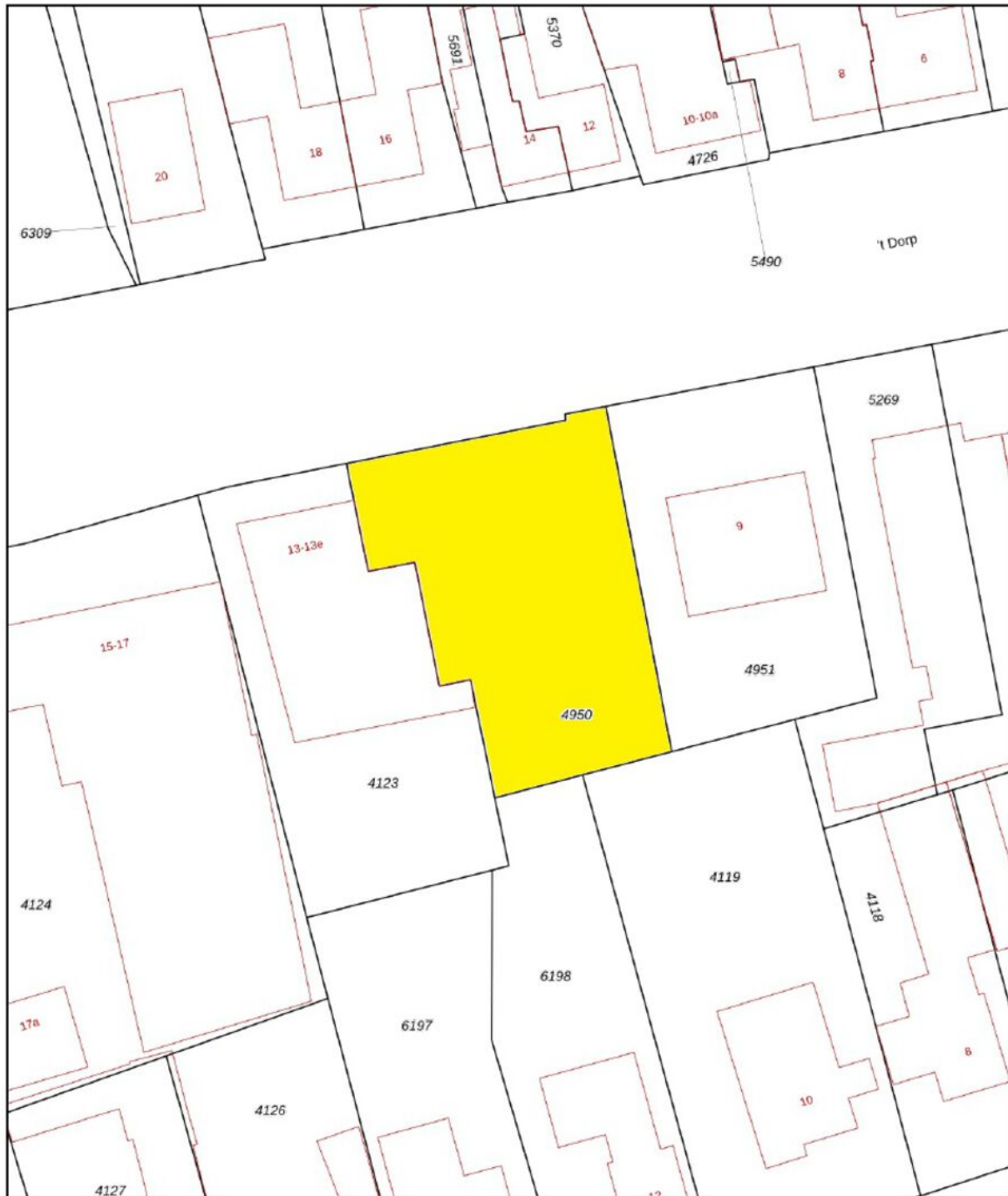
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



> Kadaster

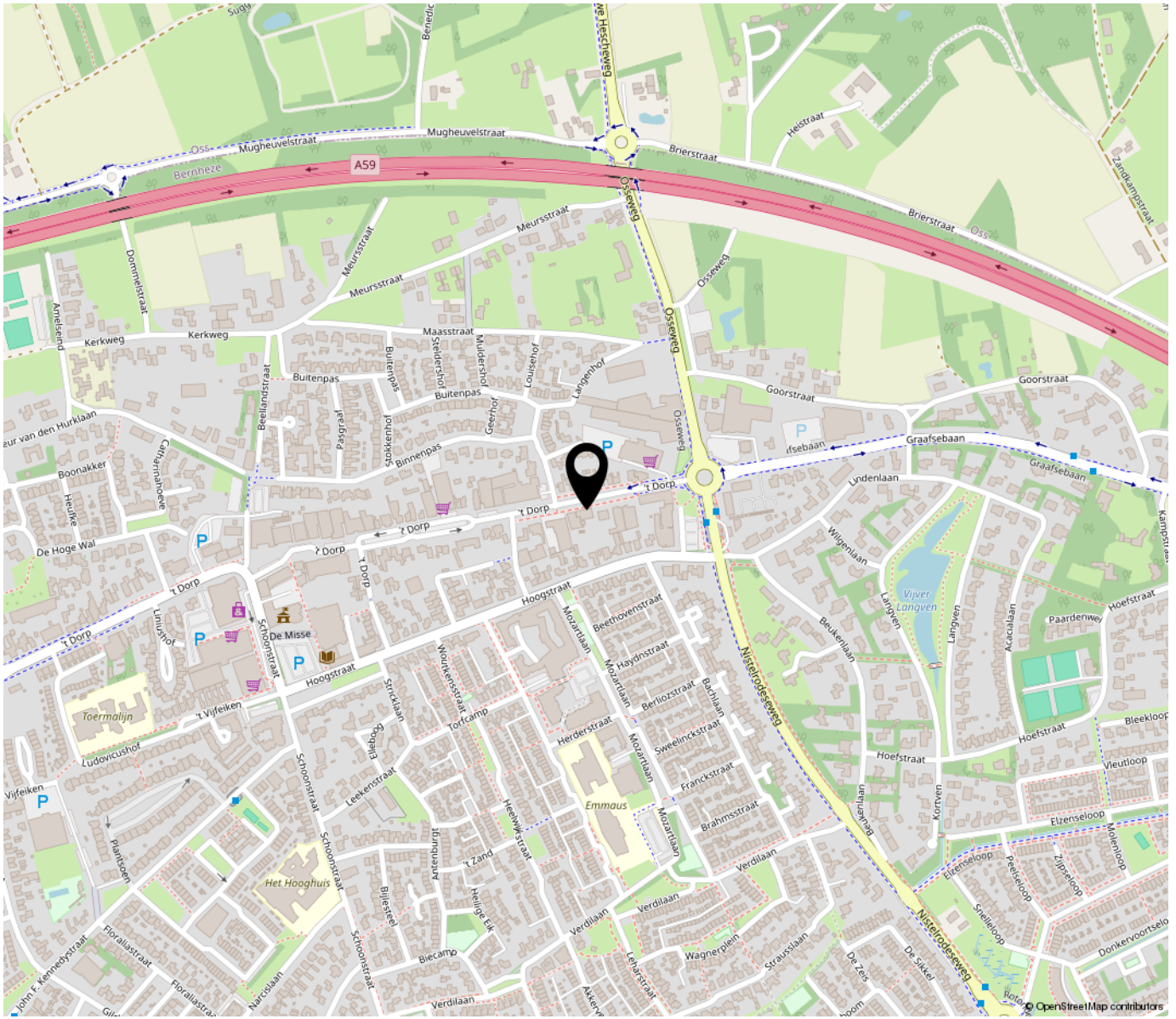
Ontdek het perceel...
van 't Dorp 11 a



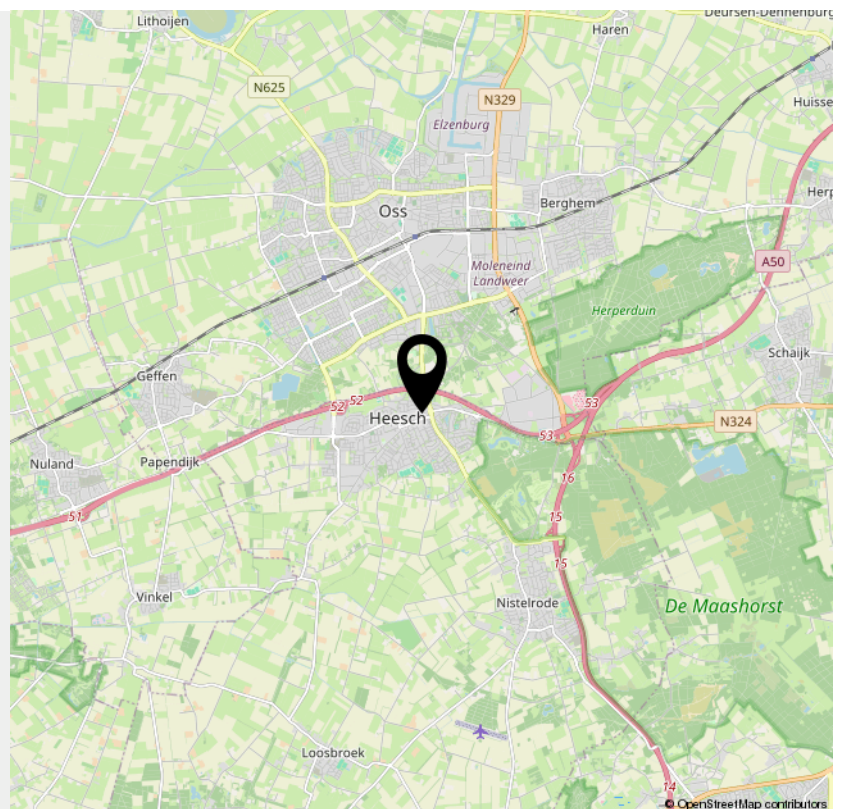
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heesch	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4950	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 december 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.



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



> 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 onderzoekspflicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekspflicht 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 ontleiden, 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 waardebeoordeling, 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

