

TE KOOP



Zoggelsestraat 89, Heesch

Vraagprijs € 975.000 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
169 m²

Perceeloppervlakte
ca. 7.700 m²

Inhoud
626 m³

Bouwjaar
1973

Energie label
C

> Omschrijving

Vrijstaand wonen in het groene buitengebied met ruimte, privacy en volop mogelijkheden!

Welkom op deze unieke plek in het buitengebied, waar vrijheid en comfort samenkomen op een royaal perceel van maar liefst ca. 7.700 m². Deze vrijstaande woning, gebouwd in 1974, biedt een uitzonderlijke kans voor wie landelijk wil wonen met volop privacy, zonder in te leveren op bereikbaarheid. Op het perceel staan bijgebouwen, waaronder één garage (bouwjaar 1978) en één schuur (bouwjaar 2007!), die volop mogelijkheden bieden. Denk aan het hebben / houden van dieren, het realiseren van een mantelzorgwoning, een kantoor of praktijkruimte aan huis, of het creëren van opslagruimte voor een ZZP'er of hobbyïst. Alles is aanwezig om wonen en werken te combineren, of om eenvoudig in te spelen op toekomstige woonbehoeften. In 2022 zijn er maar liefst 20 zonnepanelen geplaatst, deze zijn ter overname. De woning ligt in het buitengebied, omringd door weilanden en dichtbij diverse wandelroutes, en toch zijn de uitvalswegen naar 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven op korte afstand te bereiken.

Bij binnenkomst in de ruime hal met vide ervaar je direct het gevoel van ruimte en licht. De vide zorgt voor een fijne, eerste indruk en een warme, uitnodigende sfeer; hier voel je je meteen thuis. De woonkamer en keuken zijn licht en ruim, met uitzicht op het groene erf. De woning is levenslooptbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond; perfect voor gelijkvloers wonen of het ontvangen van logees. Verder bevindt zich op de begane grond de praktische bijkeuken / achterom en toiletruimte. In ca. 1992 is de tuinkamer aangebouwd, een heerlijke plek om te dineren met een fantastisch, vrij uitzicht over de eigen tuin en omliggende weilanden.

Op de eerste verdieping zijn er nog eens drie slaapkamers, waarvan twee royaal, een bergkamer en een toiletruimte. De slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten. In de bergkamer bevindt zich de cv-opstelling en extra opbergkamer.

De royale tuin rondom biedt volledige privacy, veel groen en ruimte voor ontspanning, dieren of een moestuin. Hier ervaar je het buitenleven in volle glorie; een zeldzame plek waar je elke dag wakker wordt met uitzicht op je eigen stukje natuur. De tuin is keurig onderhouden en aangelegd met o.a. gazon, plantenborders en een prachtige, grote notenboom. De overkapping (en notenboom) zorgt voor een heerlijk beschut plekje op zonnige dagen.





De vrijstaande garage, met bergzolder, is voorzien van geïsoleerde dakplaten en beschikt over een elektrische sectionaaldeur. Ideaal om de auto binnen te stallen. Het andere bijgebouw, de schuur, is gerealiseerd in 2007 en uitgevoerd met muurisolatie en geïsoleerde dakplaten. Ook deze ruimte biedt volop mogelijkheden en is voorzien van een elektrische garagedeur en loopdeuren. Daarnaast zijn deze bijgebouwen een uitstekende uitvalsbasis voor het realiseren van een mantelzorgwoning.

De woning wordt te koop aangeboden op een perceel van ca. 7.700 m², zie hiervoor de situatieschets. Het is bespreekbaar om de woning met een kleiner perceel aan te kopen.

Bijzonderheden:

- Vrijstaand wonen met veel privacy op een royaal perceel
- Rondom glas vernieuwd en nagenoeg geheel voorzien van HR++ beglazing
- In 2022 zijn er 20 zonnepanelen geplaatst, deze zijn ter overname
- Woonkamer en gesloten keuken met veel lichtinval
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Twee bijgebouwen, zeer geschikt voor verschillende doeleinden
- Tuin rondom met zeer veel privacy

Locatie:

- Gelegen in het buitengebied van Heesch, maar toch niet ver van voorzieningen
- 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, 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

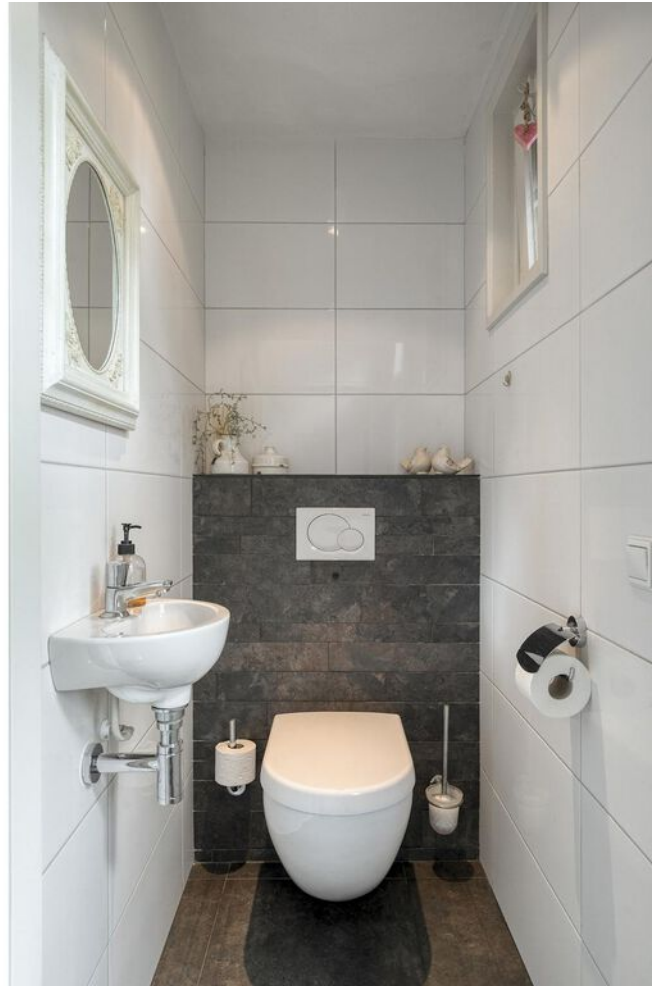
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	vrij uitzicht, landelijk en in bosrijke omgeving
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel





















































> Plattegrond



> Plattegrond



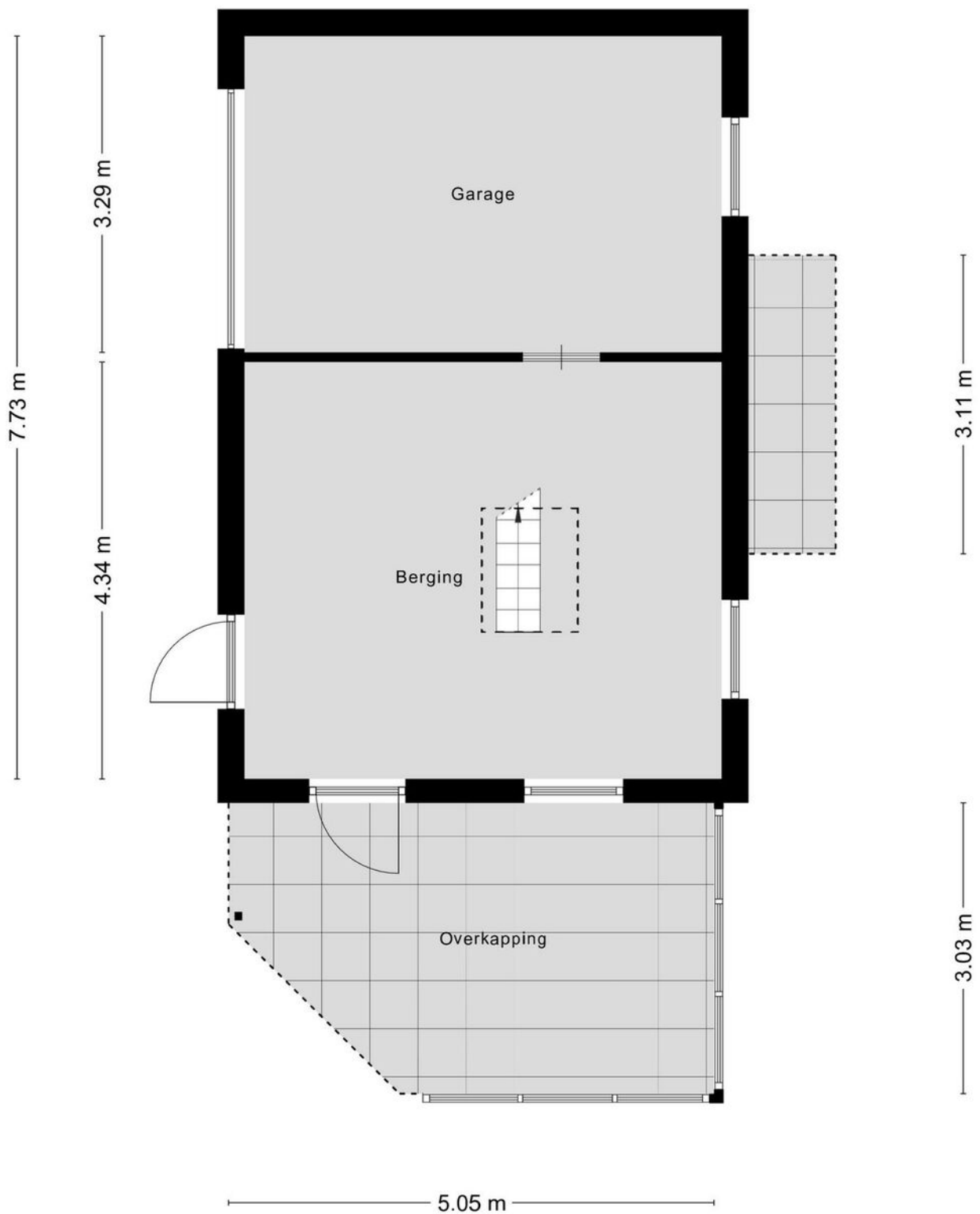
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

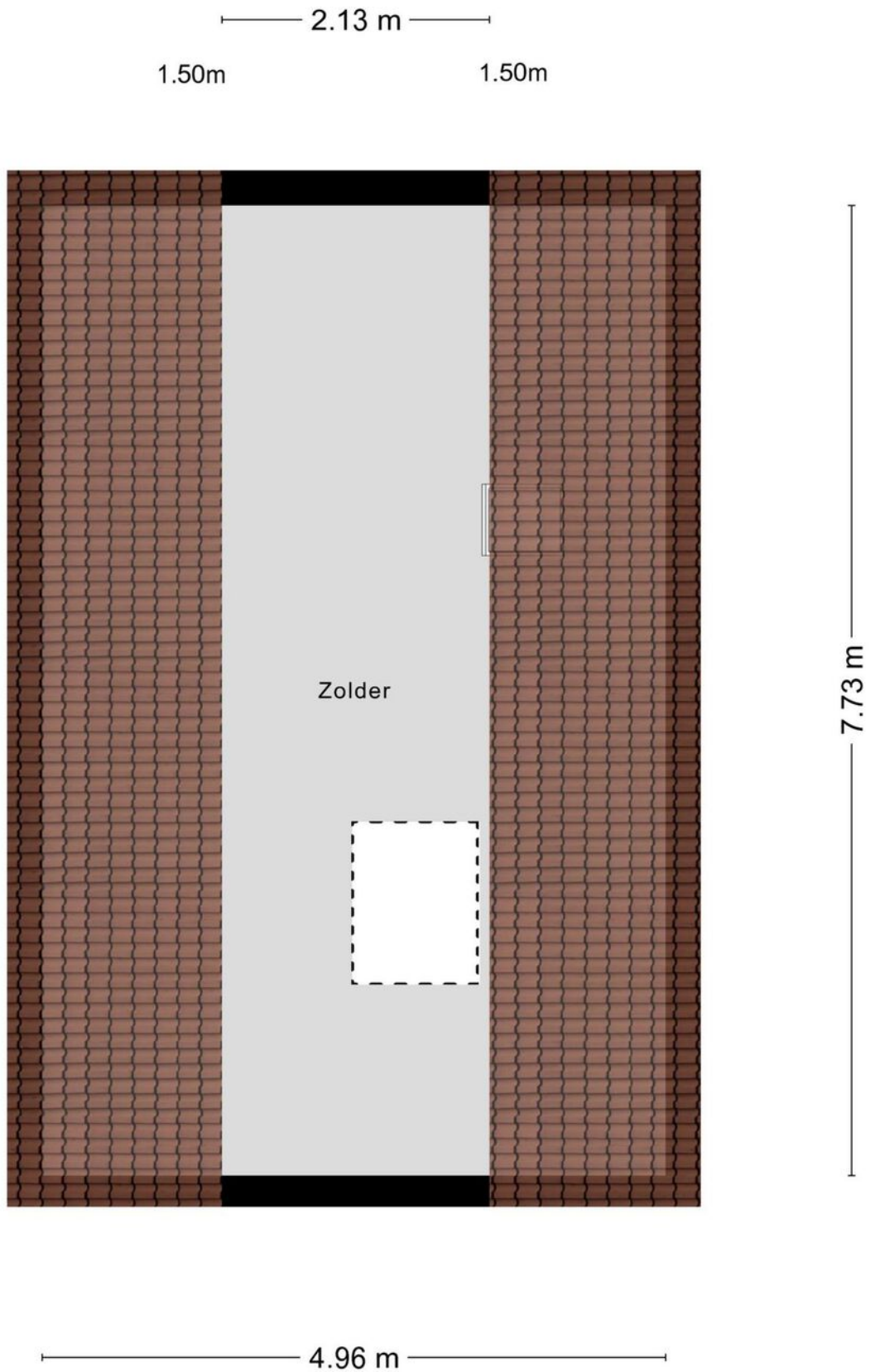


Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

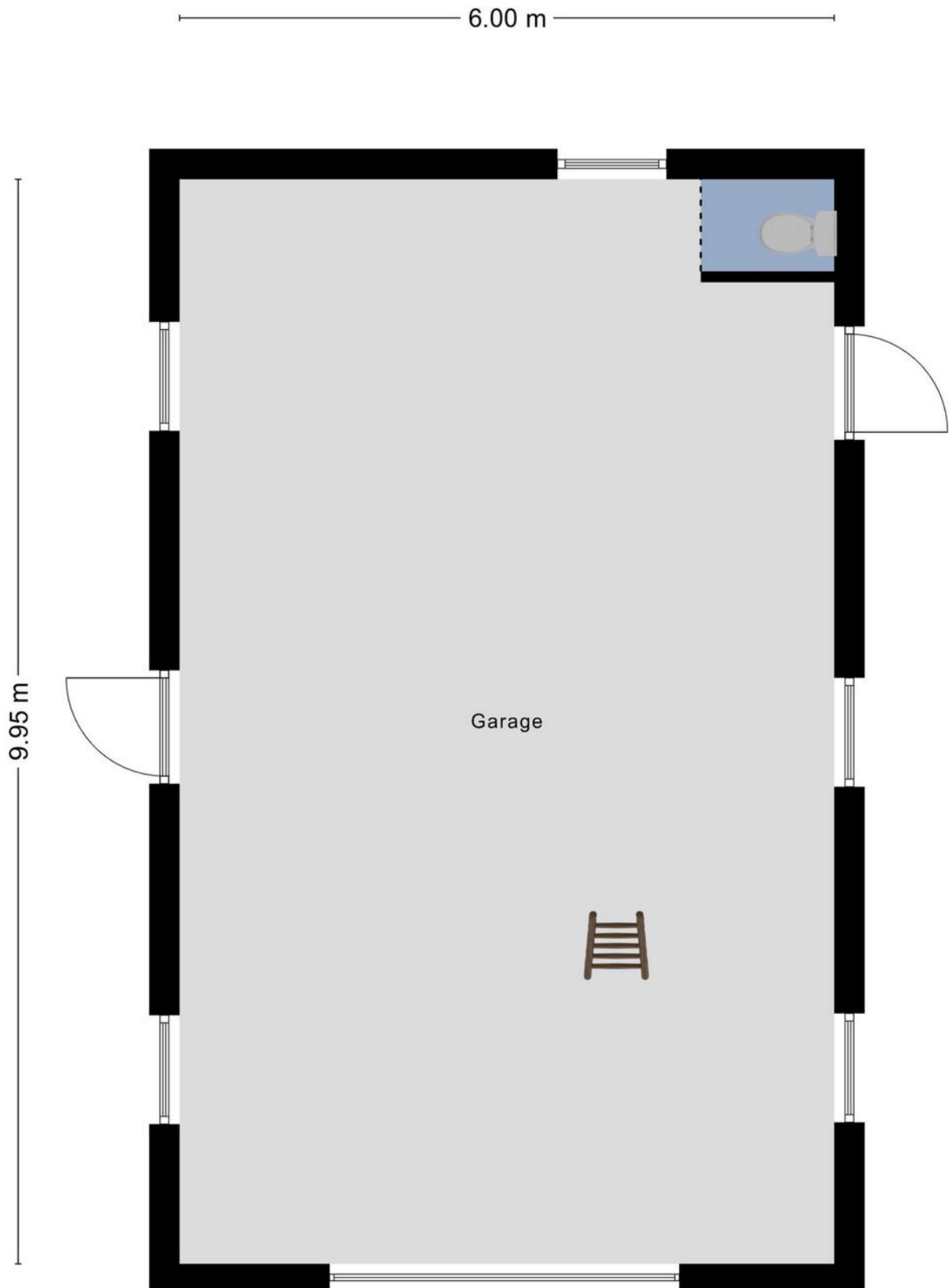
> Plattegrond



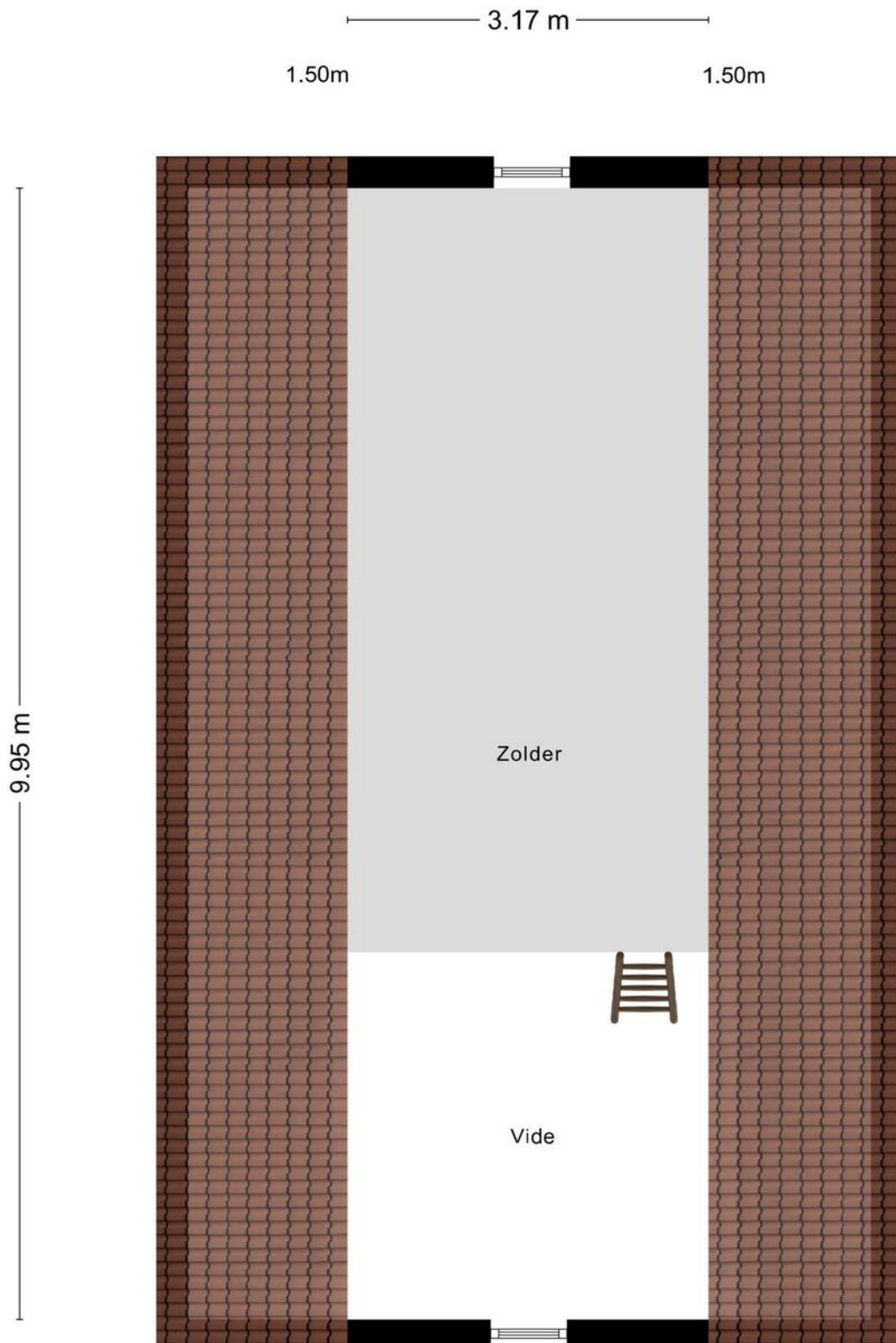
> Plattegrond



> Plattegrond

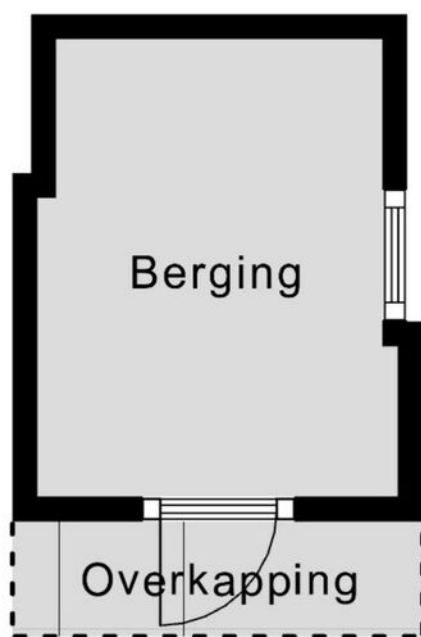


> Plattegrond



> Plattegrond

— 1.31 m —

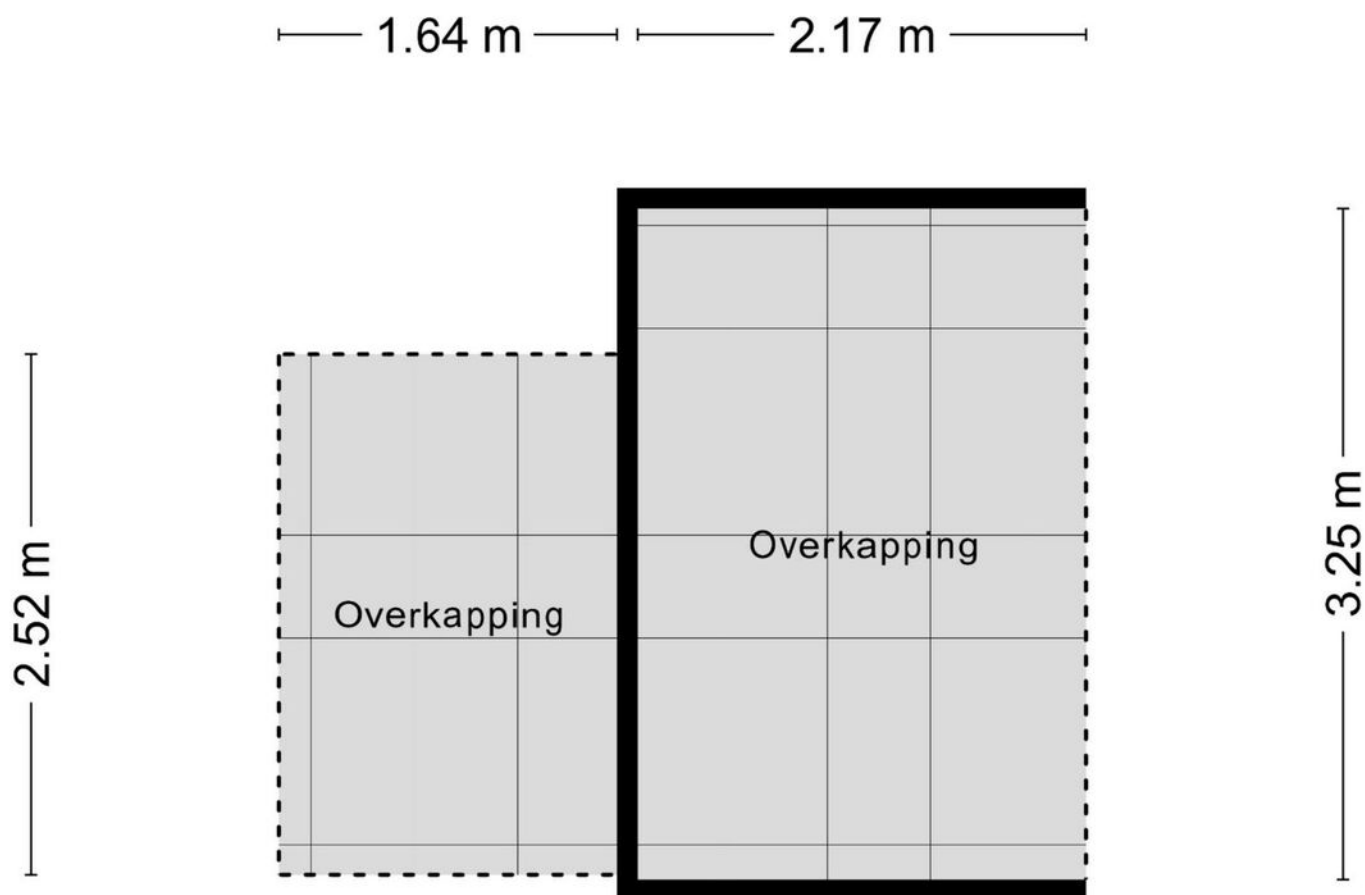


— 1.84 m —

— 1.44 m —

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

> Plattegrond



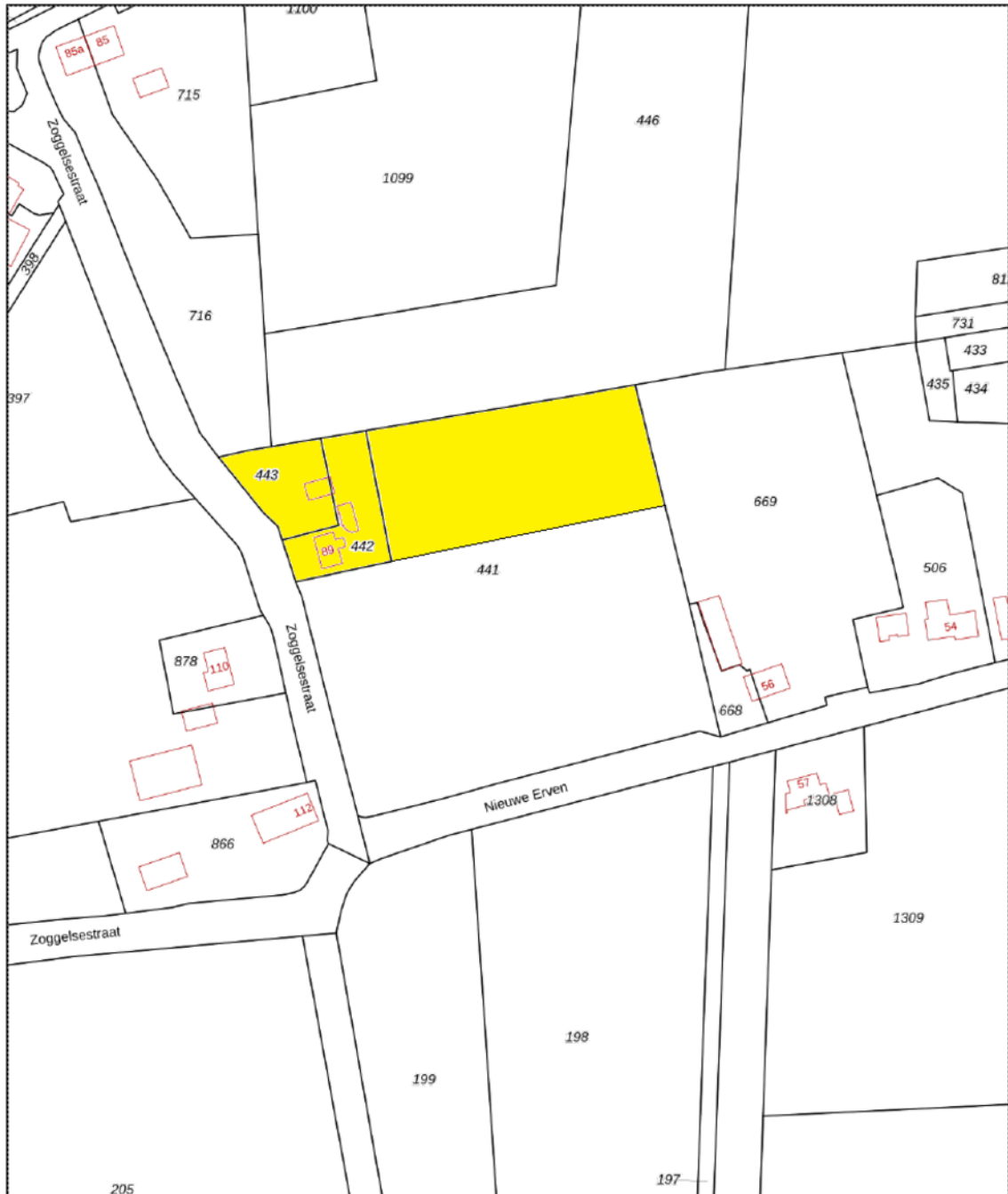
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Zoggelsestraat 89

Kadastrale kaart

Uw referentie: Akker Makelaardij



0 20 40 60 80 100m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
Perceelnummer 12345	Kadastrale gemeente Heesch	
Huisnummer 89	Sectie F	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 441	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 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 databankrecht.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				
Verlichting, te weten				X
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Gordijnen slaapkamer beneden		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
- Aanwezige haardhout	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

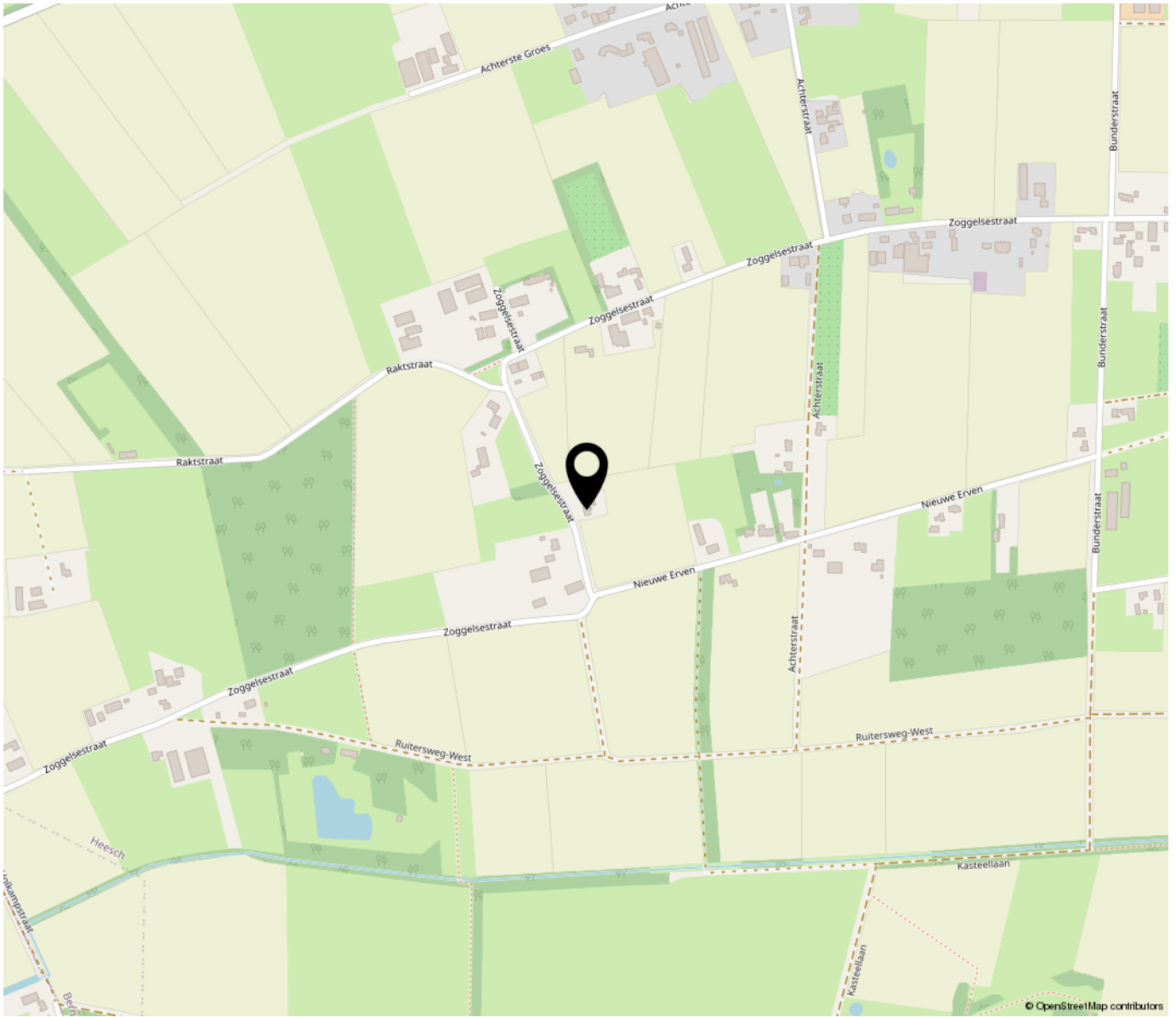
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

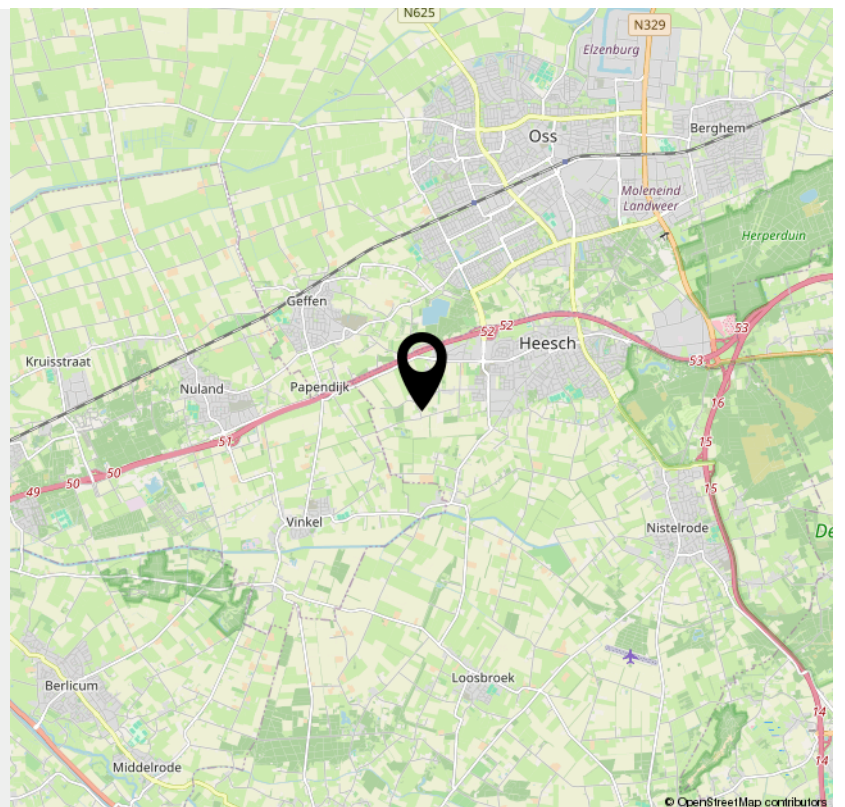
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen			X	
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
beregeningspomp	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
kippenhok	X			
hondenhok	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Drie duikers achter in de tuin	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



*“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 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

