

# TE KOOP



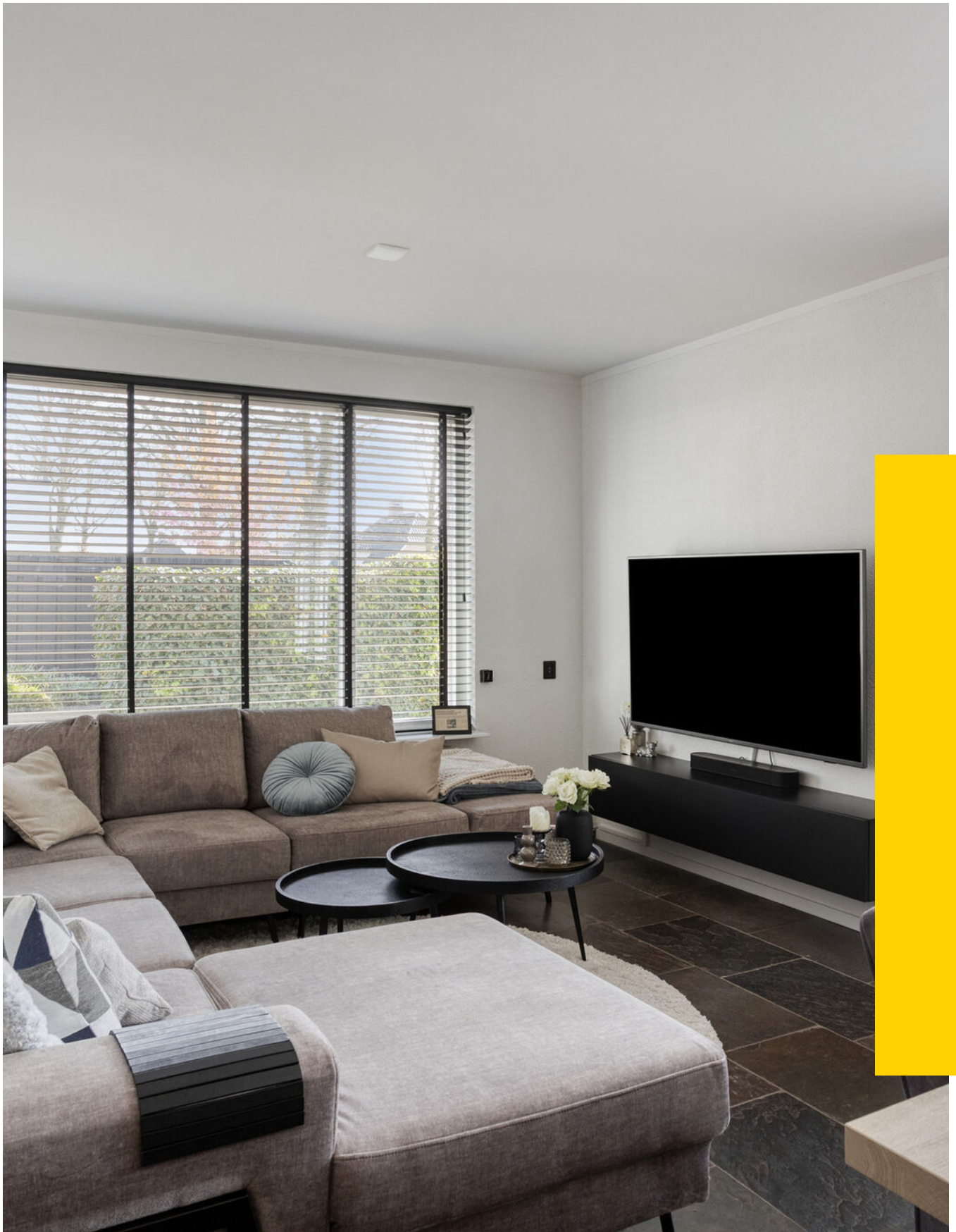
## Mgr. van den Hurkiaan 22, Heesch

Vraagprijs € 595.000 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  
156 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
438 m<sup>2</sup>

Inhoud  
753 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1967

Energie label  
B

## > Omschrijving

Ben je op zoek naar een instapklare woning met verrassend veel ruimte, moderne afwerking én volop comfort? Dan is deze half vrijstaande woning precies wat je zoekt! Met een volledig vernieuwde bovenverdieping (2024), een luxe badkamer op zowel de begane grond als de verdieping, 14 zonnepanelen en energielabel B is dit een woning die klaar is voor de toekomst. De combinatie van gelijkvloers wonen, een royale indeling en een fraai aangelegde tuin met meerdere zitplekken maakt dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Je komt binnen via de hal, waar zich de vernieuwde meterkast, een praktische trapkast, de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal heb je direct toegang tot de keuken. De keuken is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Er is voldoende werk- en bergruimte. Vanuit de keuken loop je door naar de eet- en woonkamer. Deze leefruimte is royaal van opzet en dankzij de twee grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel, ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden.

Aan de andere zijde van de keuken bevindt zich een portaal. Hier vind je een praktische bergkast, de moderne toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, en toegang tot zowel de overkapping als de slaapkamer op de begane grond. De slaapkamer op de begane grond is royaal en comfortabel ingericht, met een ingebouwde kastruimte. Dankzij de schuifpui naar de overkapping staat deze ruimte in directe verbinding met de tuin, wat zorgt voor een heerlijk binnen-buitengevoel. Aansluitend bevindt zich de ensuite badkamer, die samen met de kastruimte stijlvol is af te scheiden middels loftdeuren. De in 2025 vernieuwde badkamer is strak en luxe afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een zwevend toilet. Zowel de slaapkamer als de badkamer zijn uitgerust met vloerverwarming. De gehele begane grond, met uitzondering van de badkamer, is afgewerkt met een stijlvolle leistenen vloer die zorgt voor een rustige en moderne basis.

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Deze verdieping is in 2024 volledig verbouwd, opnieuw ingedeeld en voorzien van een moderne afwerking. De overloop is vormgegeven als een lange gang. Hier is een praktische inbouwkast gerealiseerd, ideaal voor extra bergruimte en met mogelijkheid voor het plaatsen van witgoed.





Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een pvc-vloer, strak gestuikte plafonds en een combinatie van stucwerk en behang op de wanden. De kamers zijn stuk voor stuk comfortabel van formaat en multifunctioneel in gebruik, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede, zeer ruime badkamer. Deze is eveneens gemoderniseerd en luxe uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en een zwevend toilet. De oorspronkelijke badkamer is omgebouwd tot een separate wasruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en de mechanische ventilatie-unit. Vanaf de overloop is via een vlizo de bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld de seizoensspullen.

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- en zijtuin. De voortuin biedt meerdere parkeermogelijkheden op eigen terrein. De zijtuin is verzorgd aangelegd en biedt diverse zitplekken. Zo is er een overkapping en een veranda die volledig afsluitbaar is met een glazen pui, waardoor je het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten.

Via de tuin heb je toegang tot de royale garage. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van elektra, water en een eigen meterkast. In de garage bevindt zich een praktische bergruimte met de cv-opstelling, de omvormer van de zonnepanelen en de verdeler van de vloerverwarming van het woonhuis. Tevens is de garage voorzien van een volwaardige verdieping, bereikbaar via een luik, die uitstekend te gebruiken is als extra bergruimte of voor andere doeleinden.

## > Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	voortuin, zijtuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



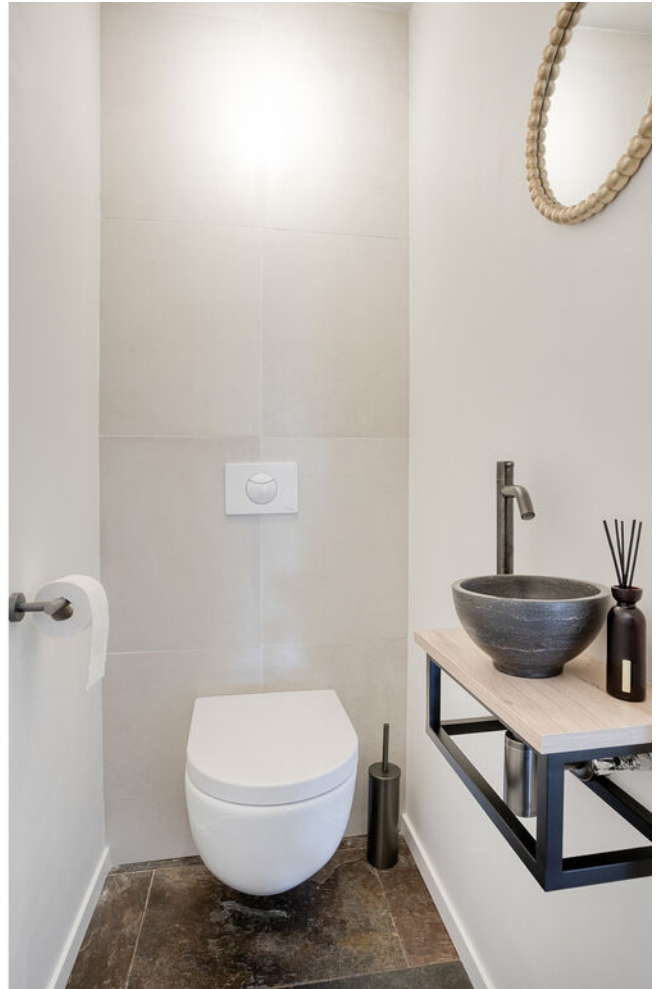
## > Bijzonderheden en locatie

### Bijzonderheden:

- Half vrijstaande woning met mogelijkheid tot gelijkvloers wonen
- Energielabel B en voorzien van 14 zonnepanelen (2024)
- Slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond (vernieuwd in 2025)
- In 2024 volledig gemoderniseerde en opnieuw ingedeelde bovenverdieping
- Drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping
- Tweede, royale badkamer met complete inrichting
- Praktische, separate wasruimte
- Fraai aangelegde zijtuin met meerdere zitplekken
- Overkapping en afsluitbare veranda met glazen pui
- Royale, multifunctionele garage met eigen voorzieningen en extra verdieping

### Locatie:

- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met weinig verkeer
- Prettige woonomgeving met een fijne mix van rust en ruimte
- 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







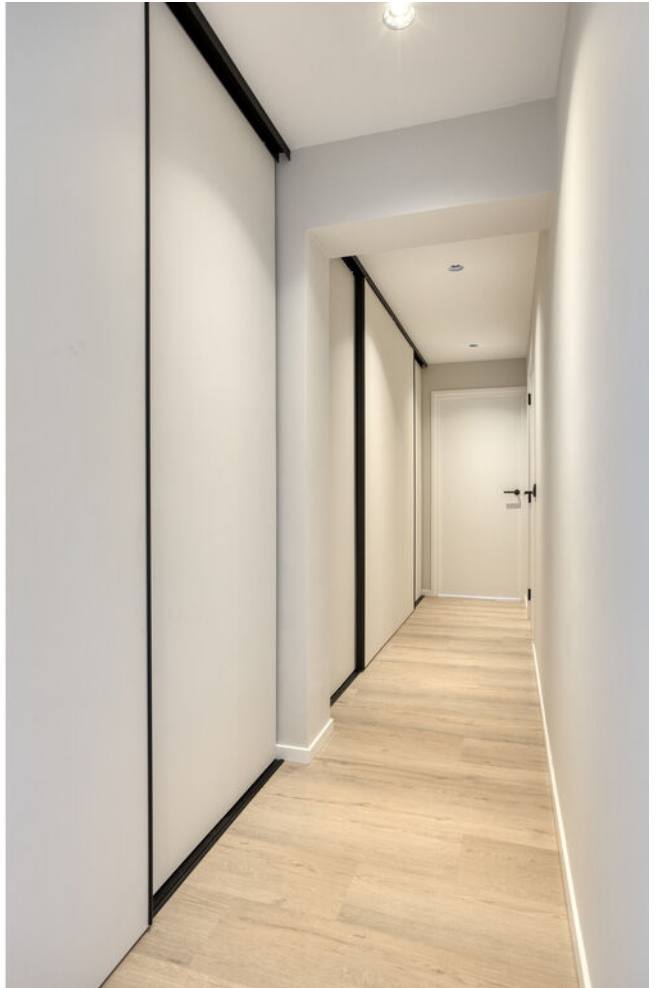










































## > Plattegrond



# > Plattegrond



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

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

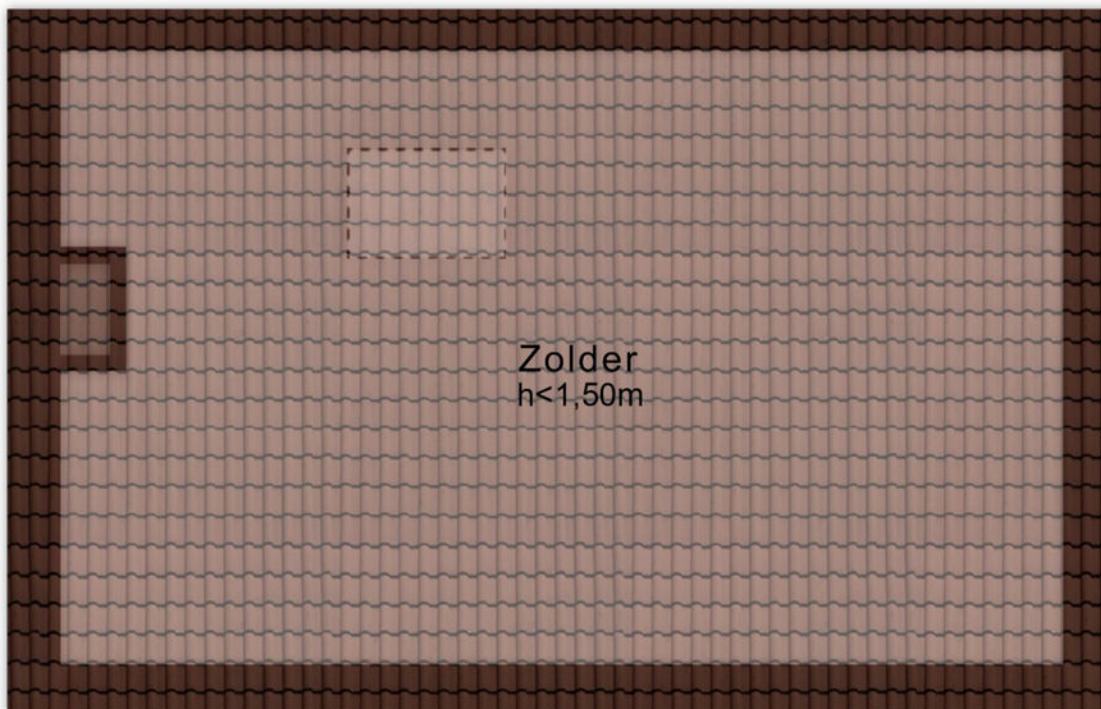
# > Plattegrond



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

## > Plattegrond

6.17 m



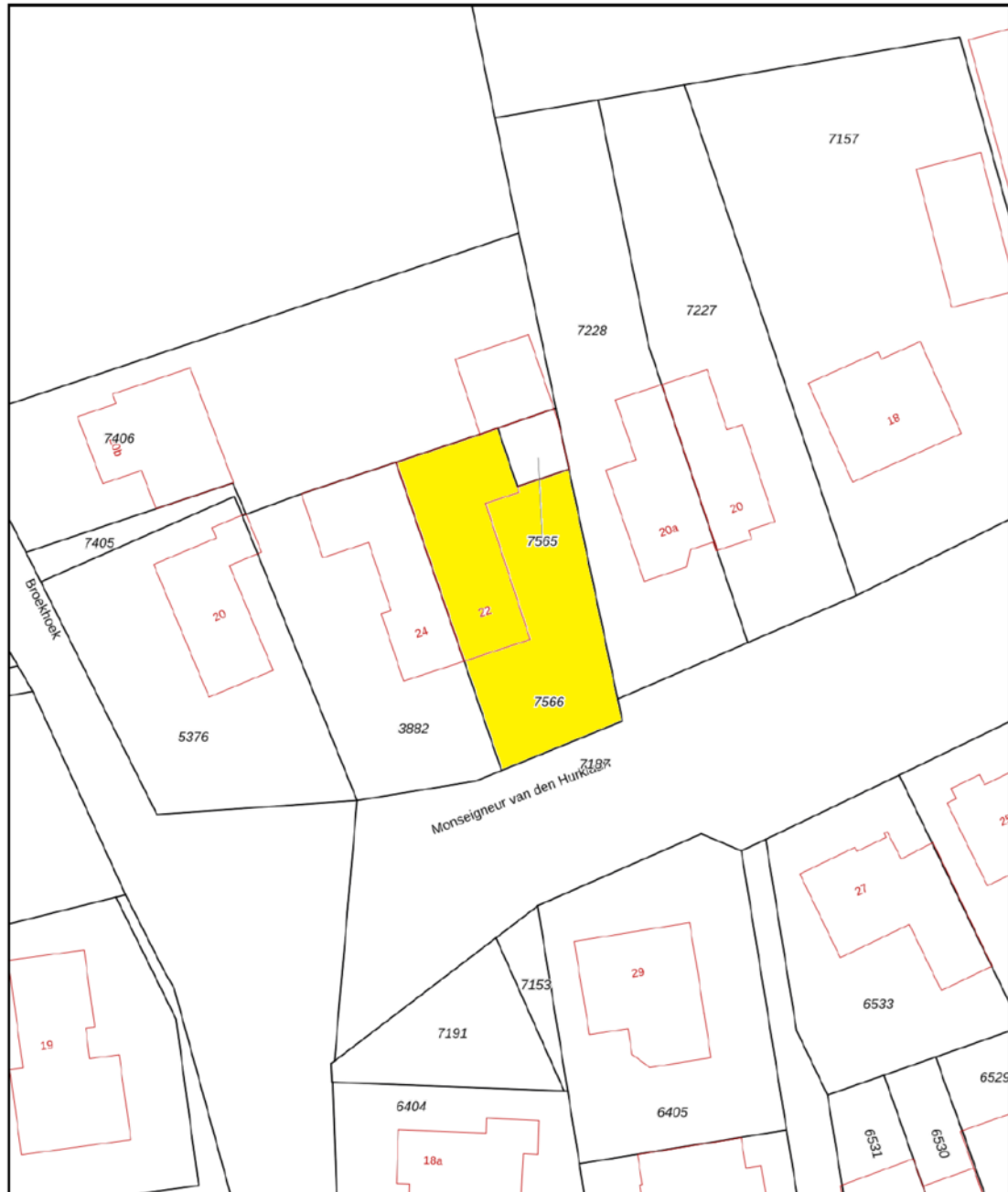
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Monseigneur van den Hurkiaan 22

Kadastrale kaart

Uw referentie: Akker Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heesch	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7566	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026  
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.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				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
-				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
-				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

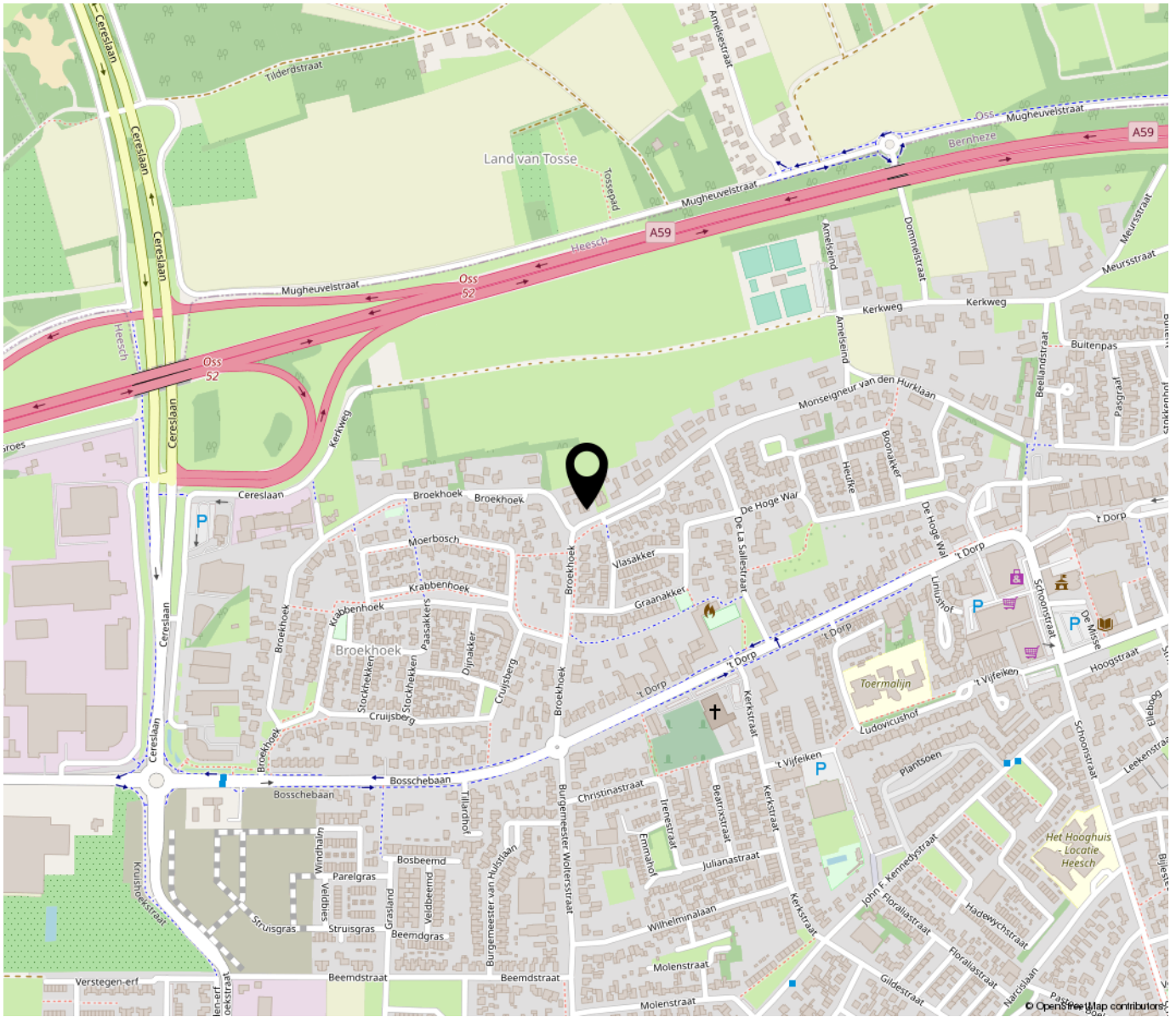
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool			X	
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- 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				

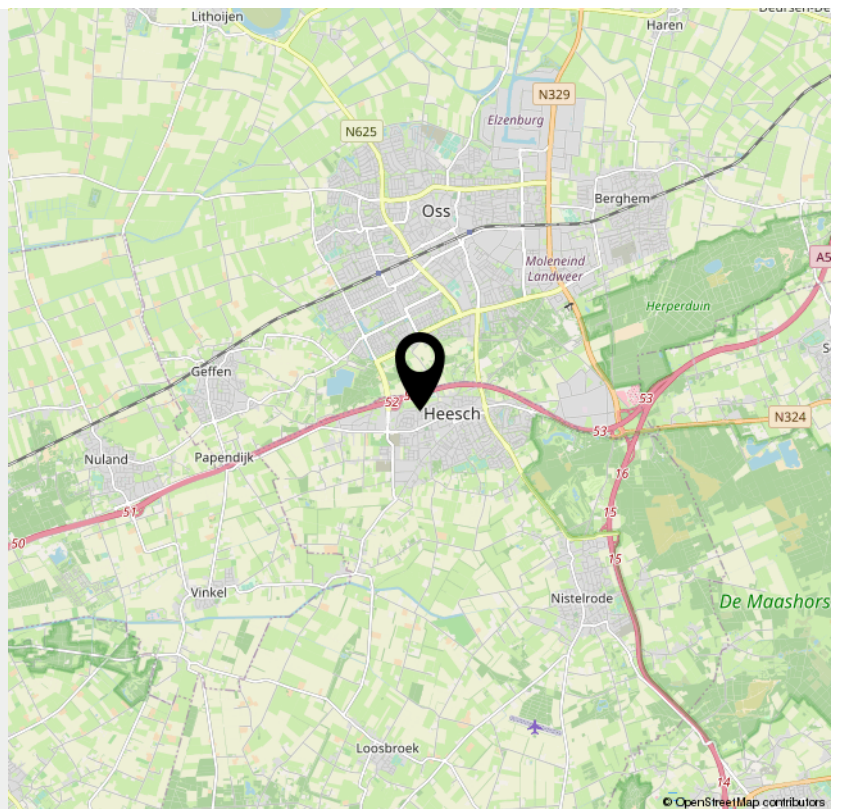
## > Lijst van zaken

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



*“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

