

TE KOOP



Mgr van den Hurkiaan 12 a, Heesch

Vraagprijs € 1.395.000 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
371 m²

Perceeloppervlakte
3759 m²

Inhoud
1333 m³

Bouwjaar
1955

Energie label
C

> Omschrijving

Op loopafstand van het bruisende centrum en alle voorzieningen, staat deze riante halfvrijstaande woonboerderij op een royaal perceel. Zowel de hoofdwoning als het volledig verbouwde bijgebouw (2022) zijn uitstekend geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing, waarbij een deel zelfs is uitgerust met vloerverwarming. Het bijgebouw doet momenteel dienst als zelfstandig woonhuis en is daarmee ideaal als mantelzorgwoning of gastenverblijf. De ruimte, afwerking en ligging maken dit een plek waar wonen en ontspannen naadloos samenkomen.

Bij binnenkomst in de hoofdwoning valt meteen de ruimtelijke opzet op. De royale entree, voorzien van meterkast en trapopgang, leidt naar het hart van de woning: de keuken. Deze is goed onderhouden en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met extra gaspit en afzuigkap, stoomoven, vaatwasser en koelkast. Een praktische kelder biedt volop ruimte voor voorraad en bewaren van proviand. Aansluitend bevindt zich de ruime en sfeervolle woonkamer, waar grote raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met buiten. De gashaard vormt een warm middelpunt op koudere dagen. Aan de achterzijde van de woning geeft de hal toegang tot het toilet en de bijkeuken, voorzien van een keukenblok en witgoed aansluitingen. Hiernaast liggen de badkamer met douche en wastafelmeubel, en een slaapkamer die momenteel als kantoor wordt gebruikt.

Op de eerste verdieping grenzen maar liefst vijf ruime slaapkamers aan de overloop. De Master Bedroom springt direct in het oog door de speelse indeling met split level, vide en twee vaste kasten. Eén van de slaapkamers beschikt over witgoed aansluitingen, een cv-opstelling en een fonteintje. De moderne badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en hoogwaardig afgewerkt met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, vloerverwarming en ingebouwde speakers; een luxe ruimte voor ontspanning.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, momenteel in gebruik als royale bergzolder. Dankzij de ruime opzet en goede hoogte is deze verdieping eenvoudig om te vormen tot extra kamer of een hobbyruimte.





Het bijgebouw vormt een volwaardig woonhuis op zichzelf. De begane grond beschikt over een nette hal met meterkast en een lichte, ruime woonkamer met speelhoek en vaste kast. De open keuken is compleet uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. De PVC-vloer en het strakke stucwerk geven het geheel een moderne uitstraling. De badkamer op de begane grond is geheel betegeld, voorzien van vloerverwarming en ingericht met een ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel met meubel. Op de eerste verdieping liggen twee royale slaapkamers; één met vaste kasten en de andere met airco, ideaal voor warme zomerdagen.

De achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van rust en privacy. De tuin is strak onderhouden en verzorgd aangelegd met diverse (overdekte) zitgedeeltes, fraaie bestrating en een groen gazon. Sfeervolle tuinverlichting zorgt ervoor dat je hier ook 's avonds fijn kunt verblijven. Een absolute blikvanger is de zeer ruime zwembacuzzi; een perfecte plek om te ontspannen na een drukke dag. De vrijstaande berging maakt het geheel helemaal af. Deze berging is voorzien van elektra en biedt meer dan voldoende opbergruimte.

> Overige kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	10 waarvan 8 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	tuin rondom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



> Bijzonderheden en locatie

Bijzonderheden:

Riante, halfvrijstaande woonboerderij

Geheel verbouwde mantelzorgwoning / gastenverblijf (2022)

Volledig geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing

Deels voorzien van vloerverwarming

Royale keuken en woonkamer met veel lichtinval

Het hoofdgebouw beschikt over 6 slaapkamers en 2 badkamers

Mantelzorgwoning met ruime woonkamer en open keuken

Badkamer op de begane grond, 2 slaapkamers op de verdieping

Strak onderhouden tuin met diverse (overdekte) zitgedeeltes

Vrijstaande berging voorzien van elektra

Locatie:

Gelegen op loopafstand van het centrum van Heesch met alle voorzieningen binnen handbereik

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

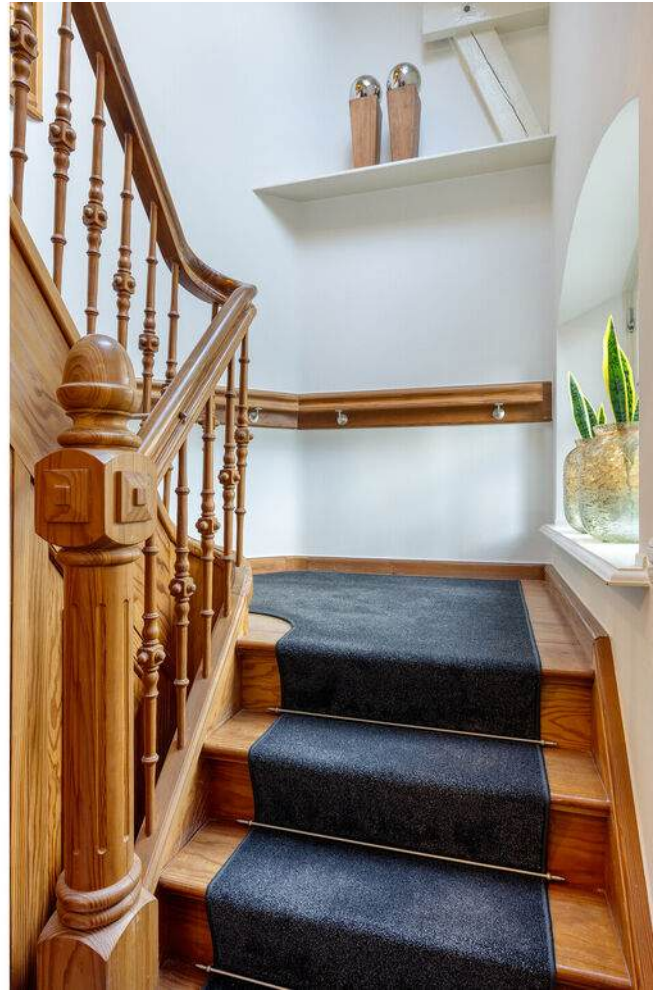
Voorzieningen zoals meerdere basisscholen, bakkers, slagers, bank, drogist, huisartsenpraktijk, apotheek en diverse supermarkten, kledingzaken en restaurants

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











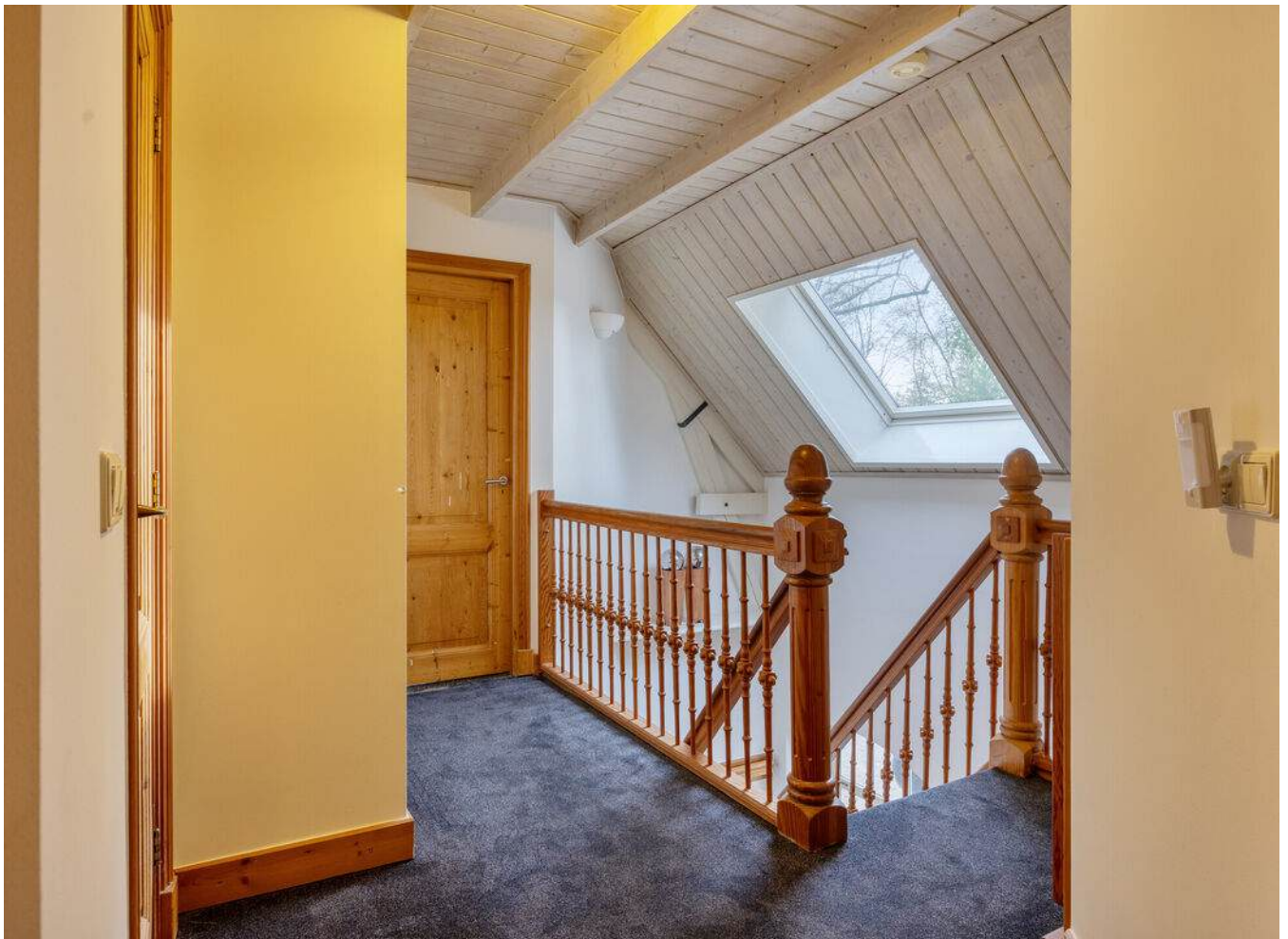
















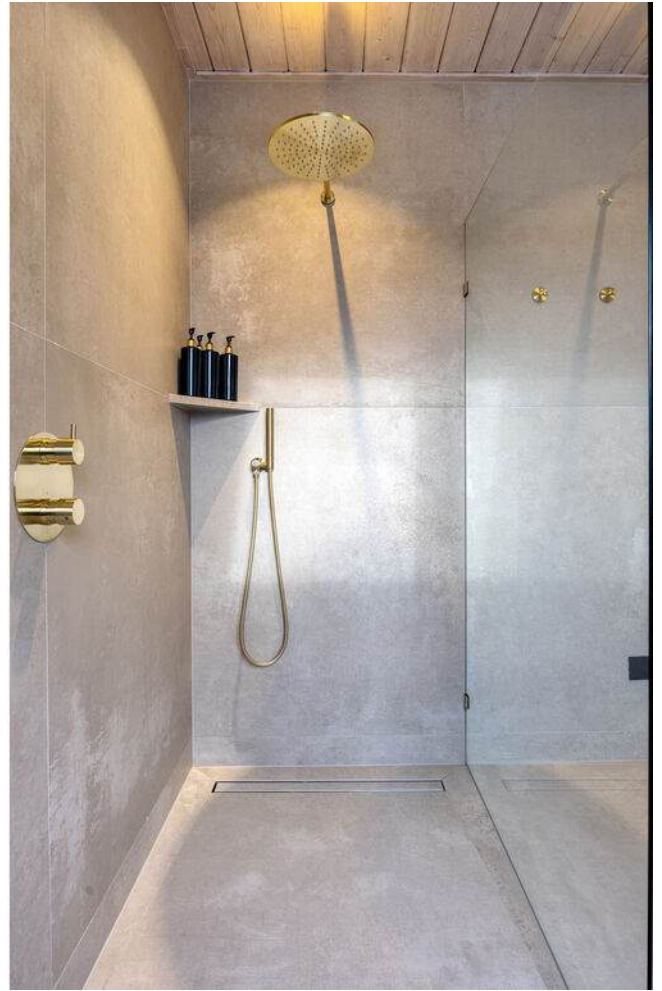






































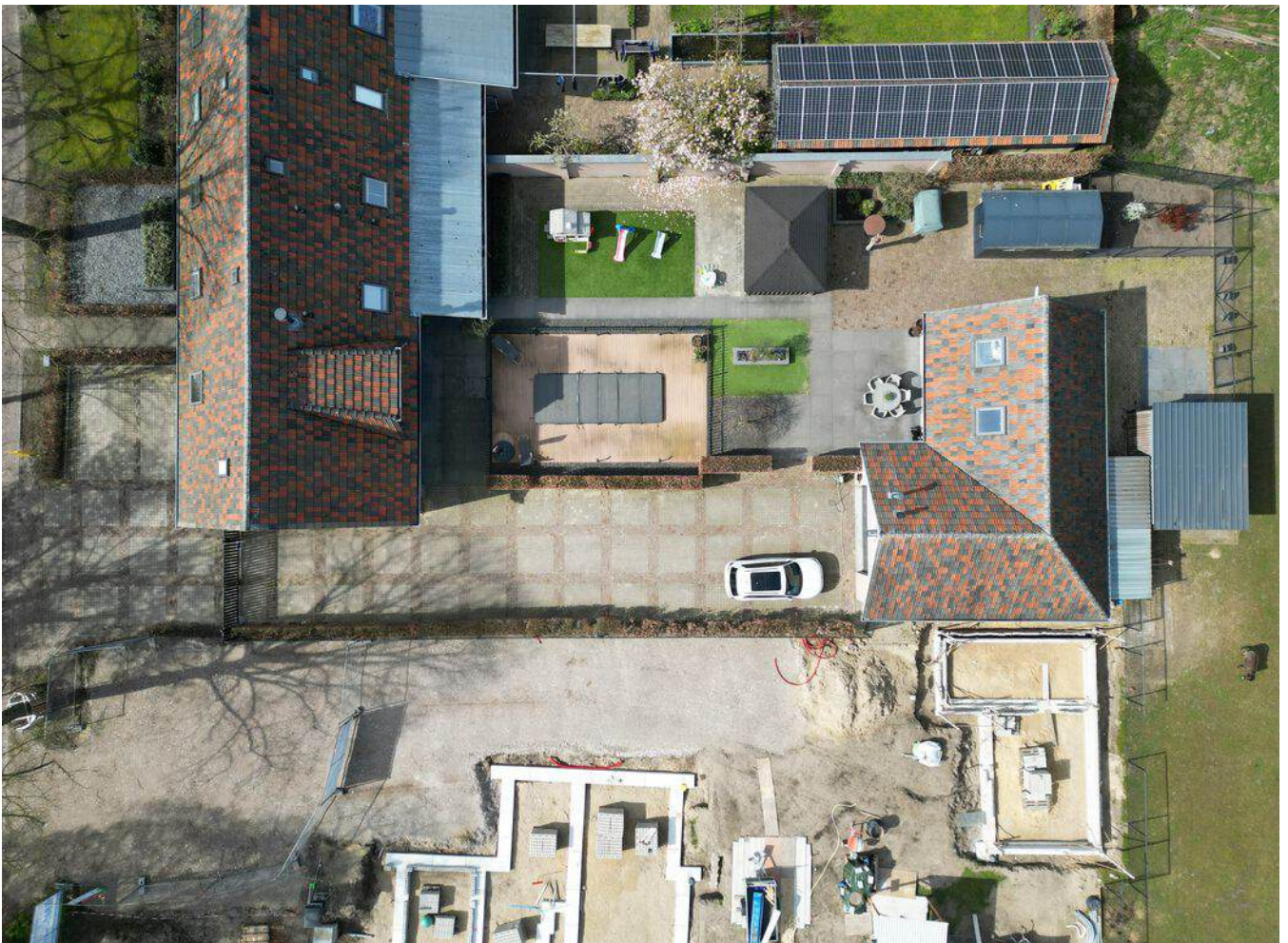










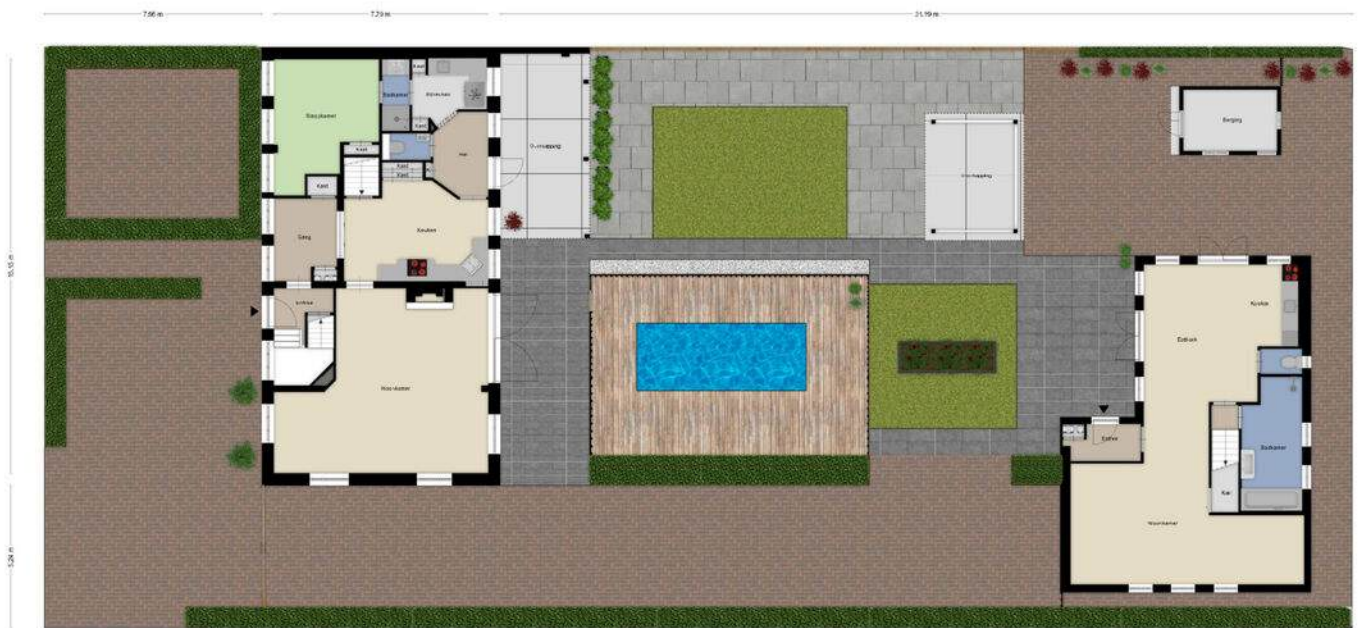




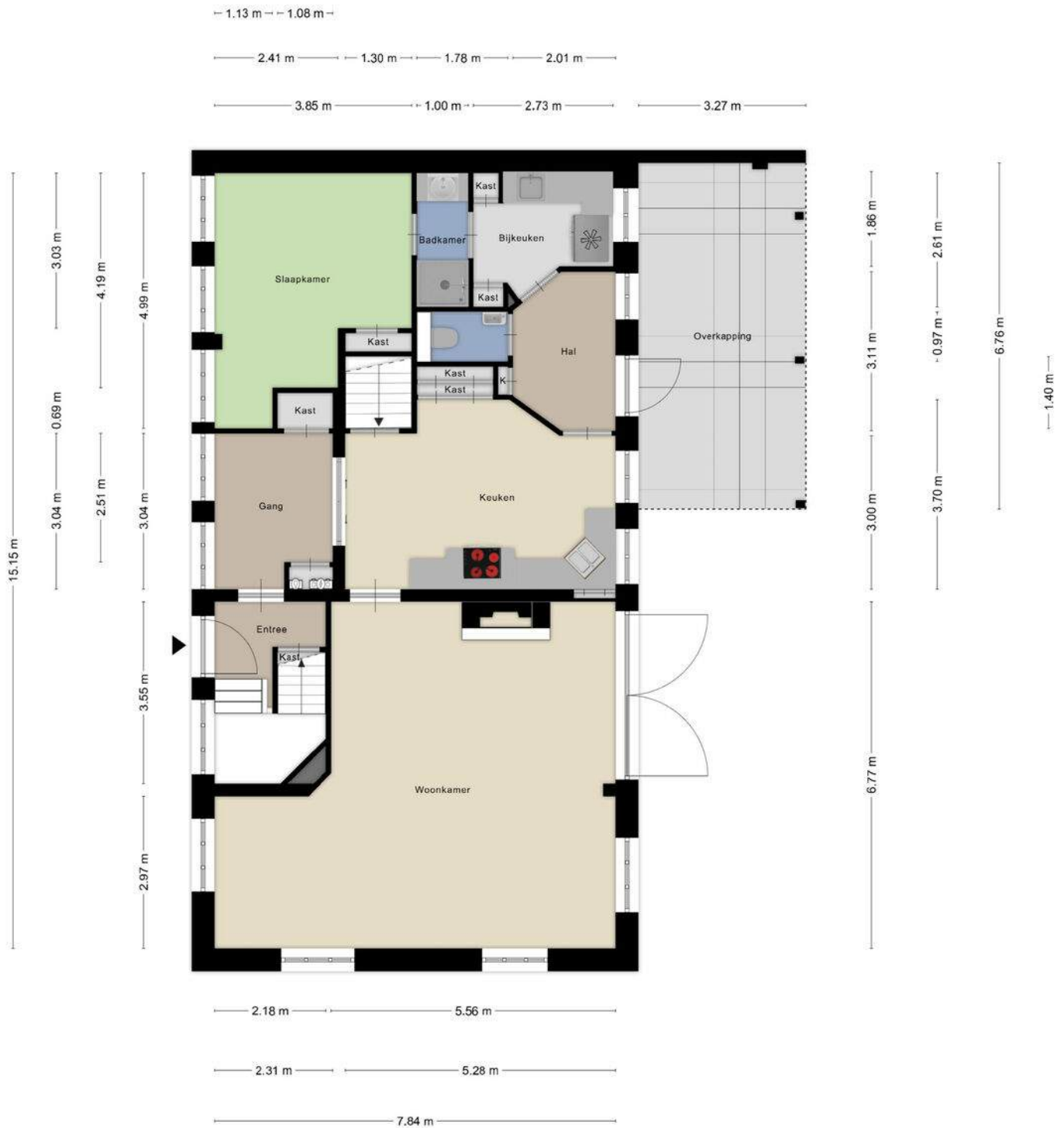




> Plattegrond



> Plattegrond

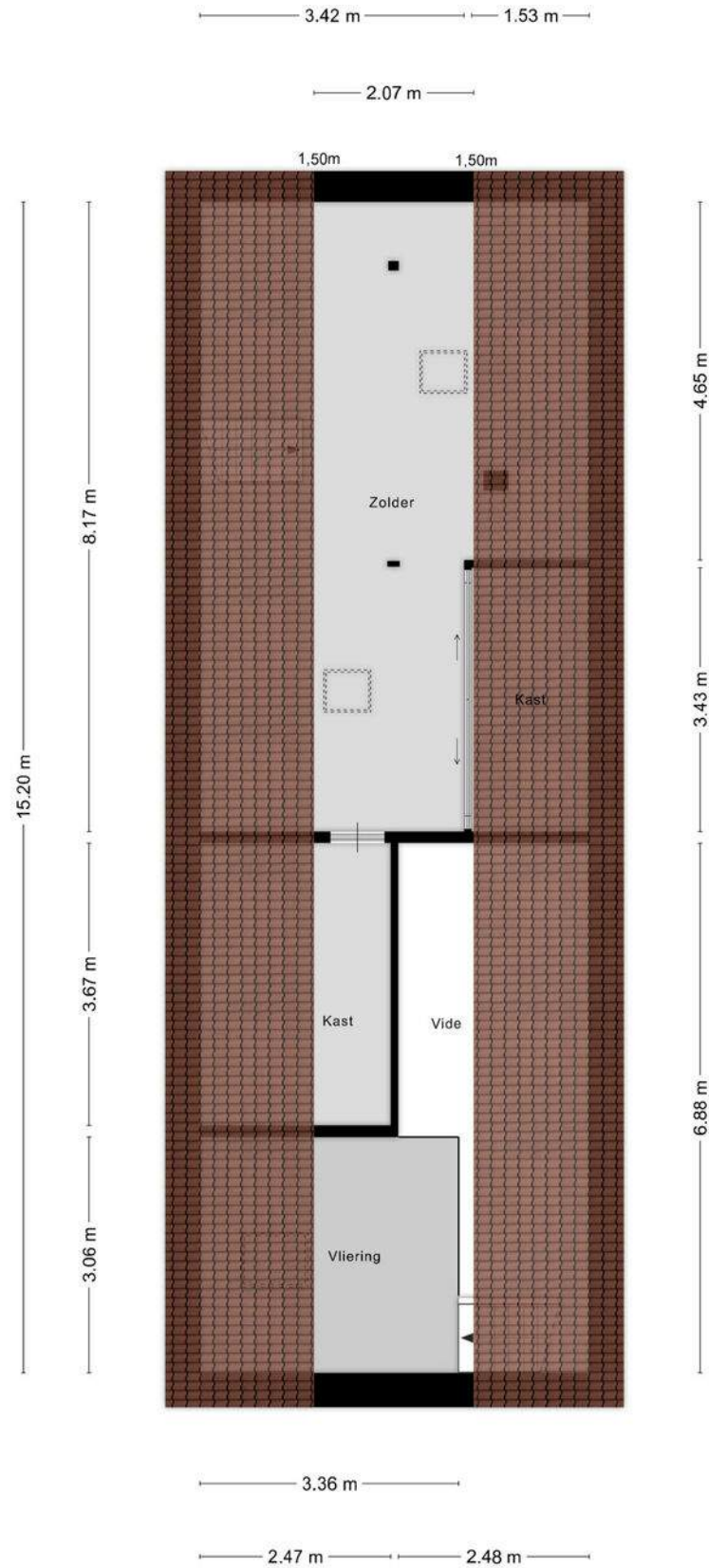


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



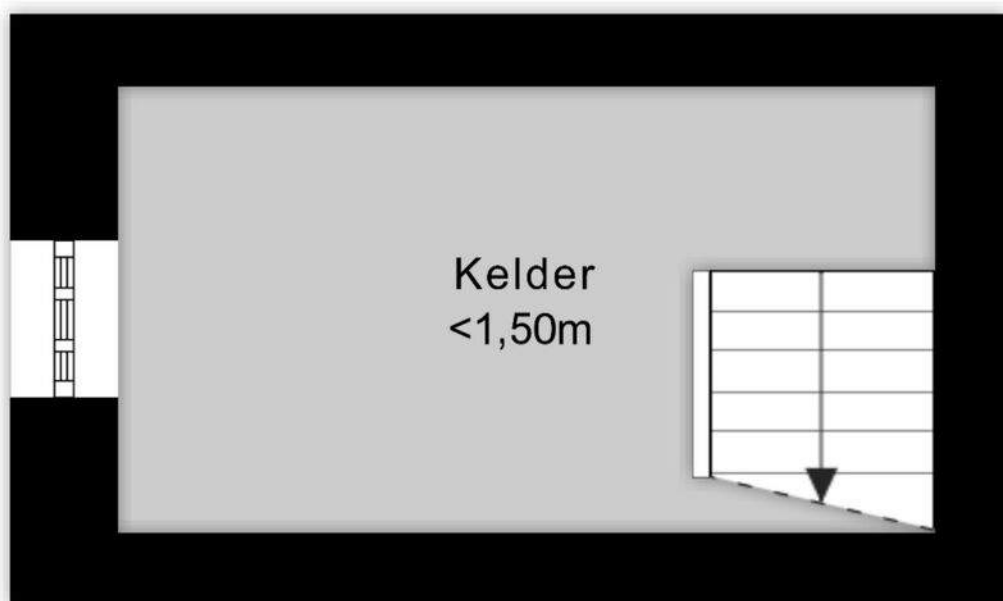
> Plattegrond



> Plattegrond

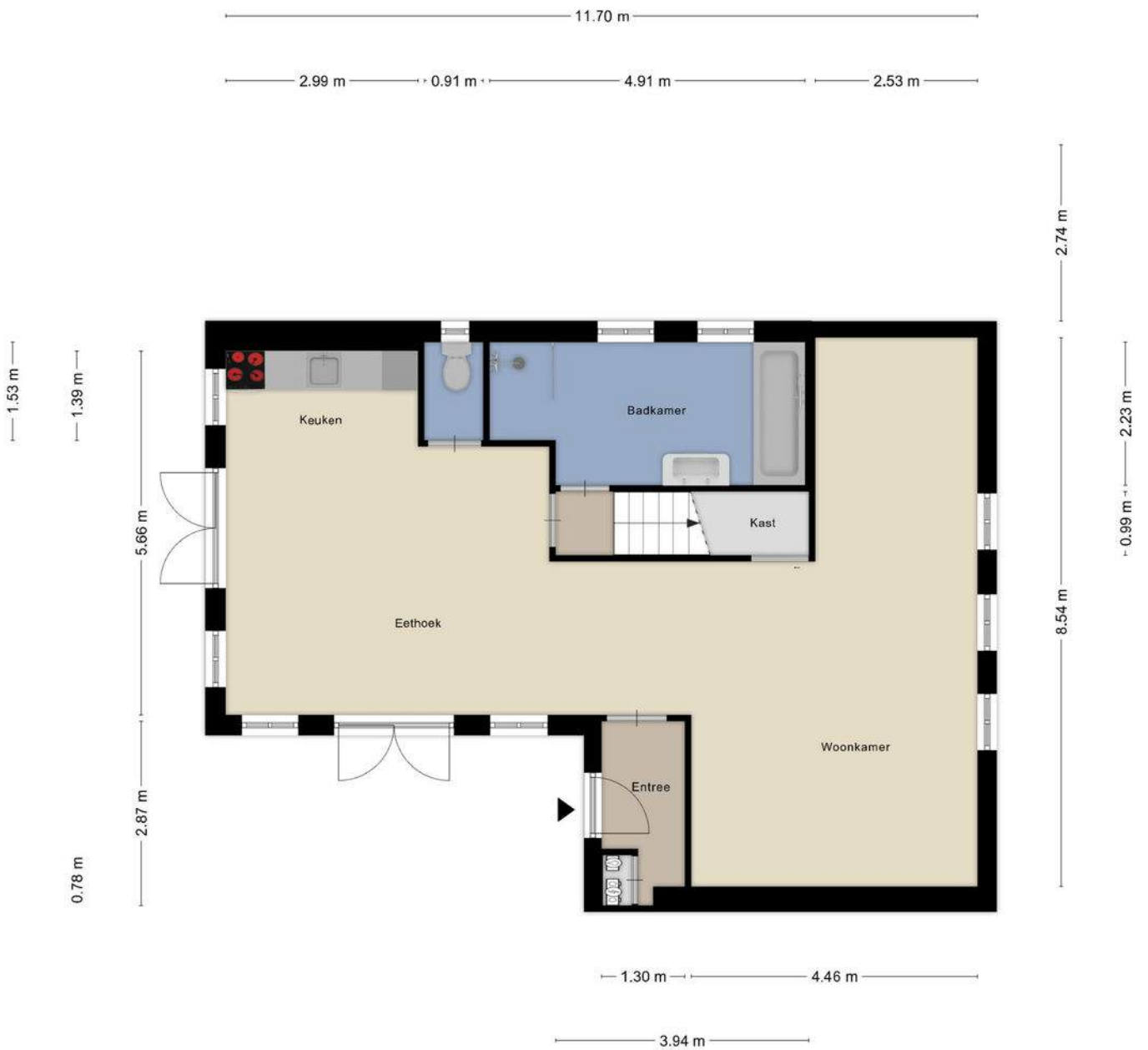
3.41 m

1.86 m



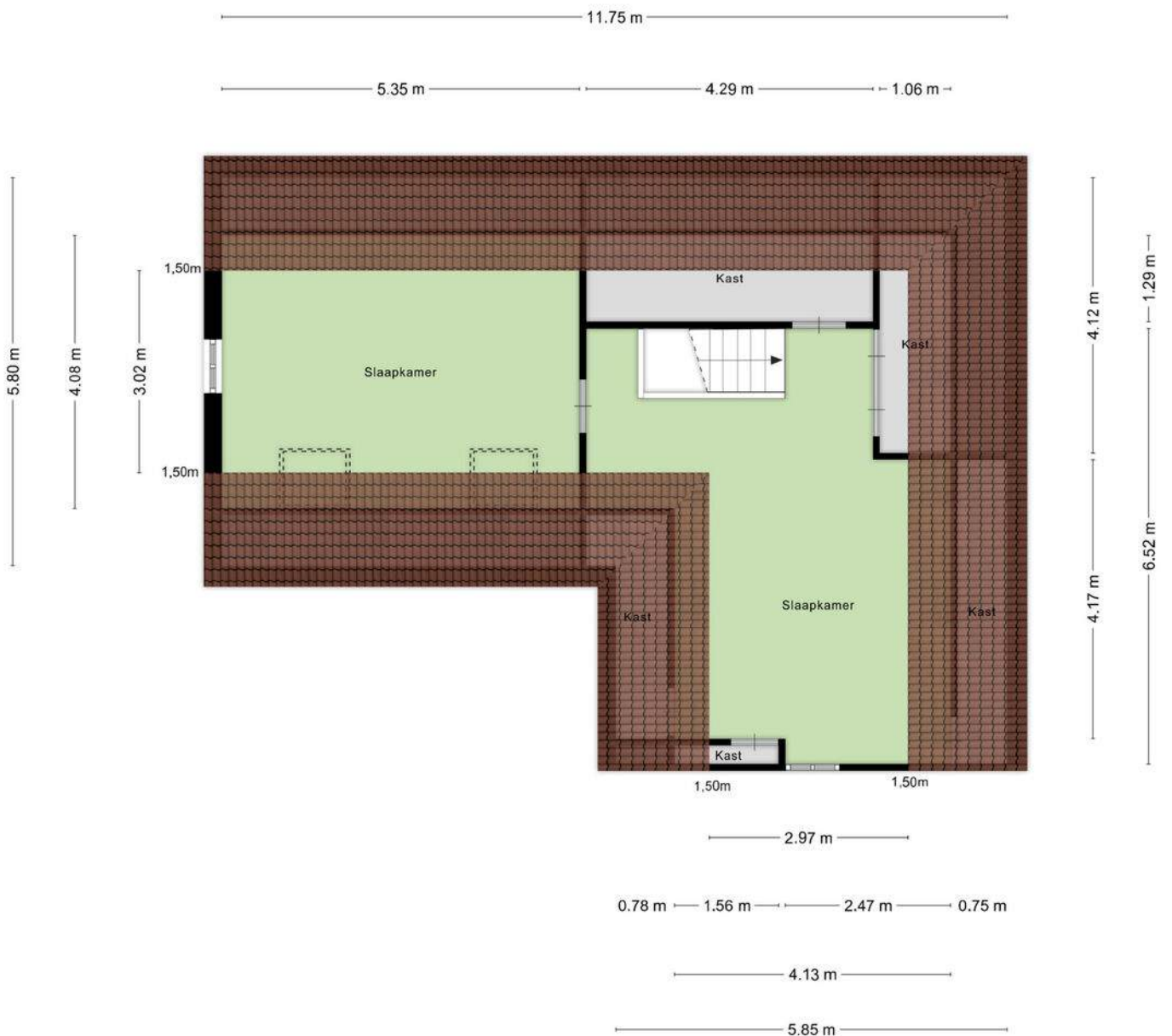
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



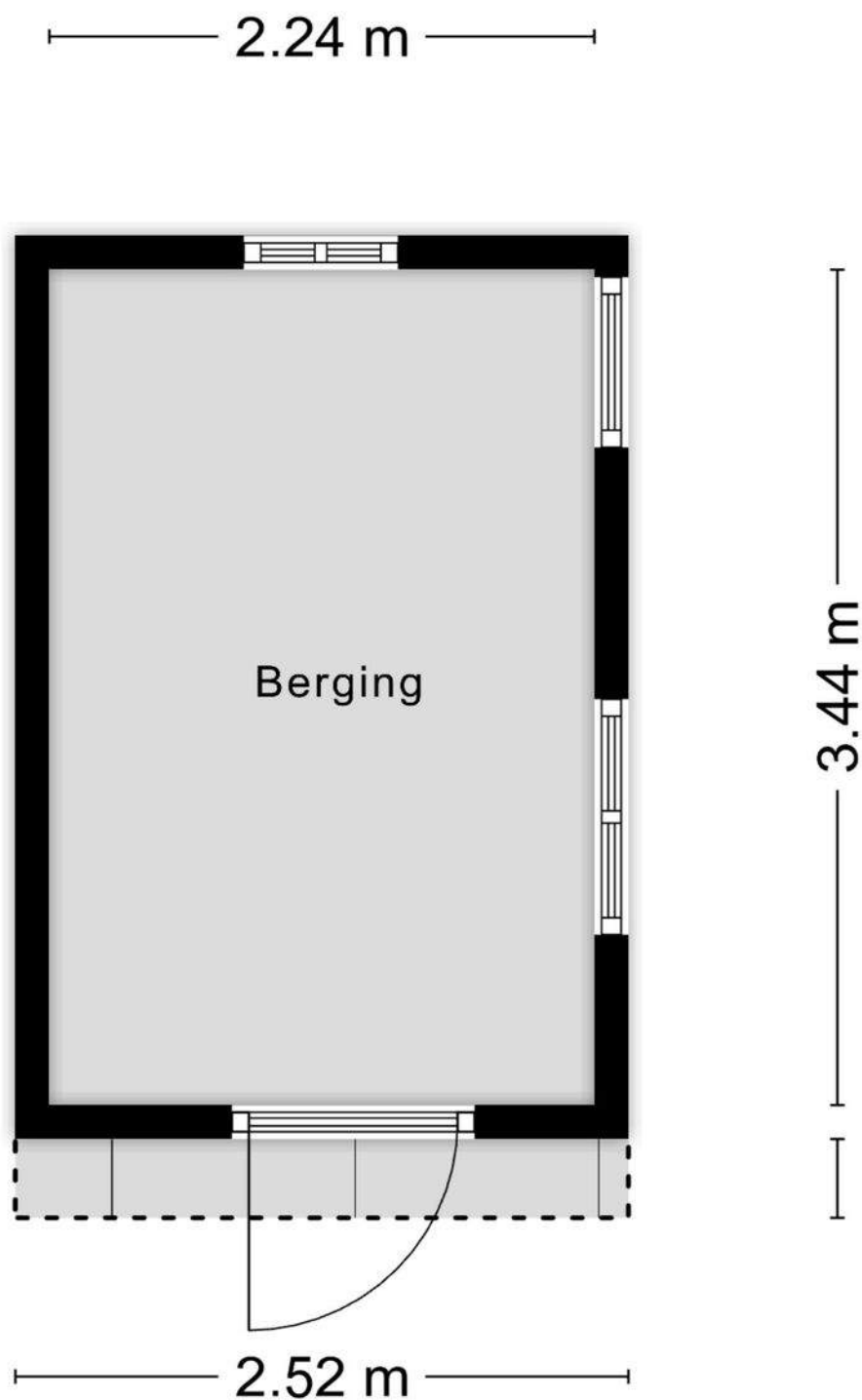
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



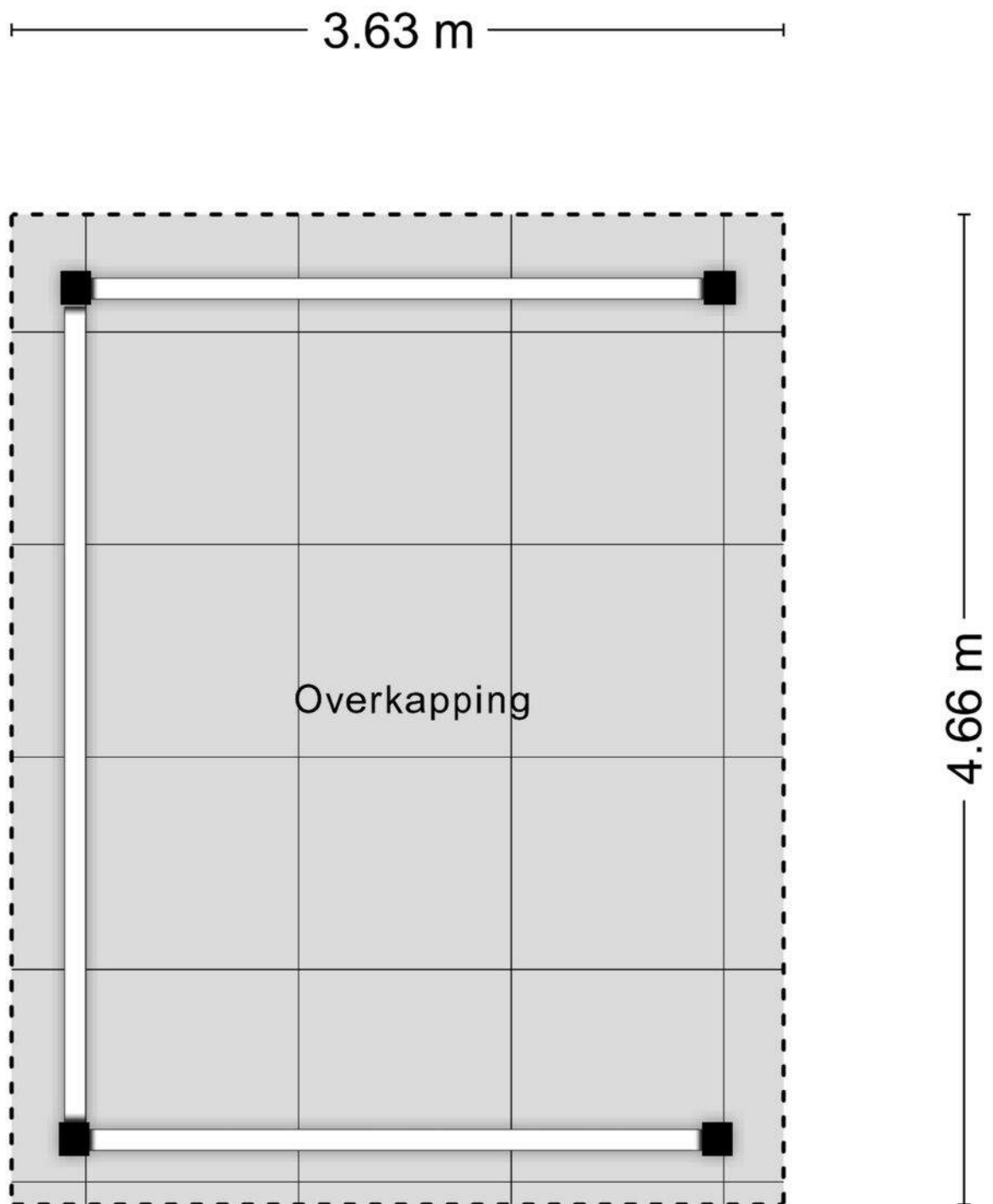
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



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

> Plattegrond



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Monseigneur van den Hurkiaan 12 a



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heesch	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7665	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 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.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(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

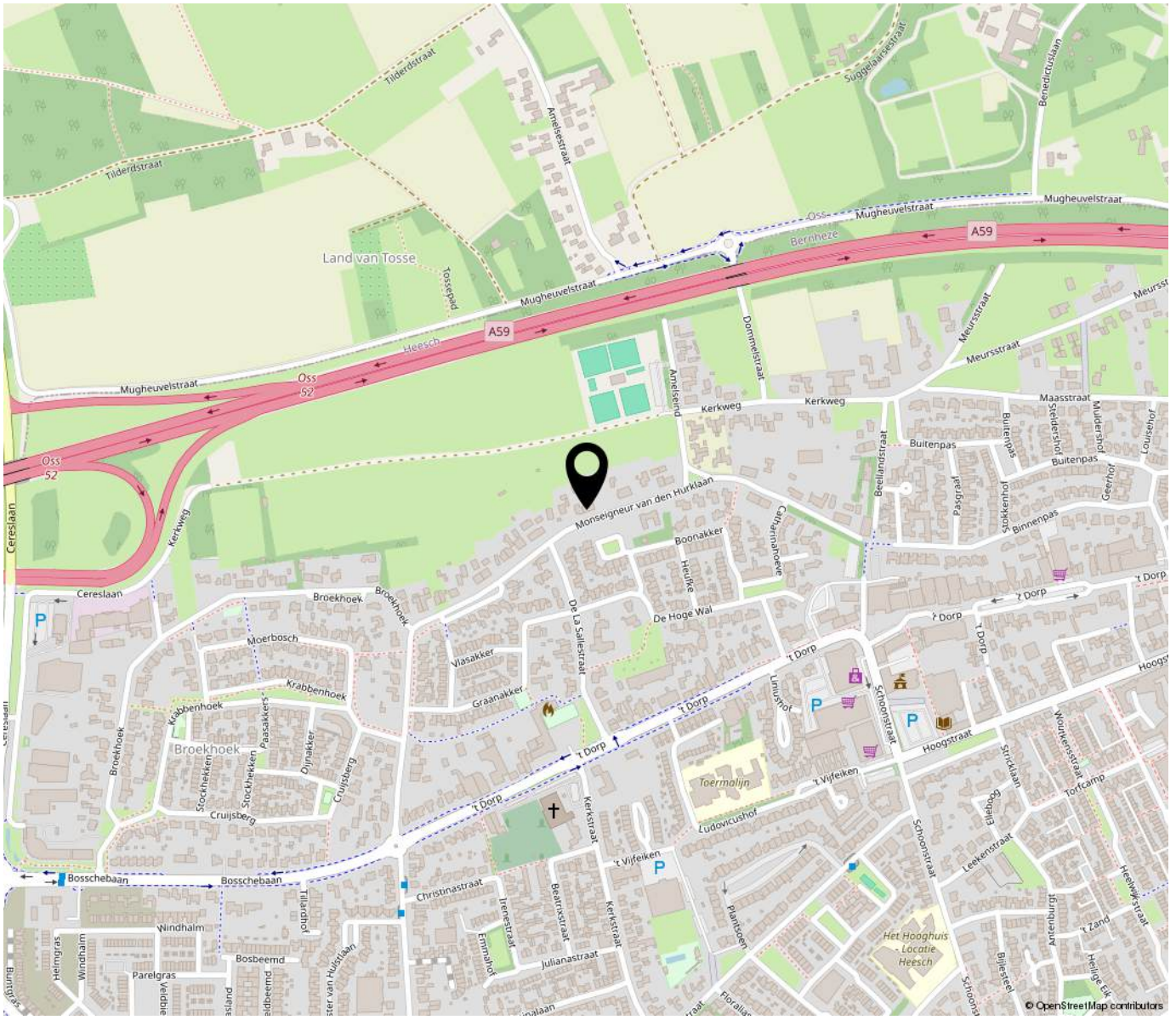
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
-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

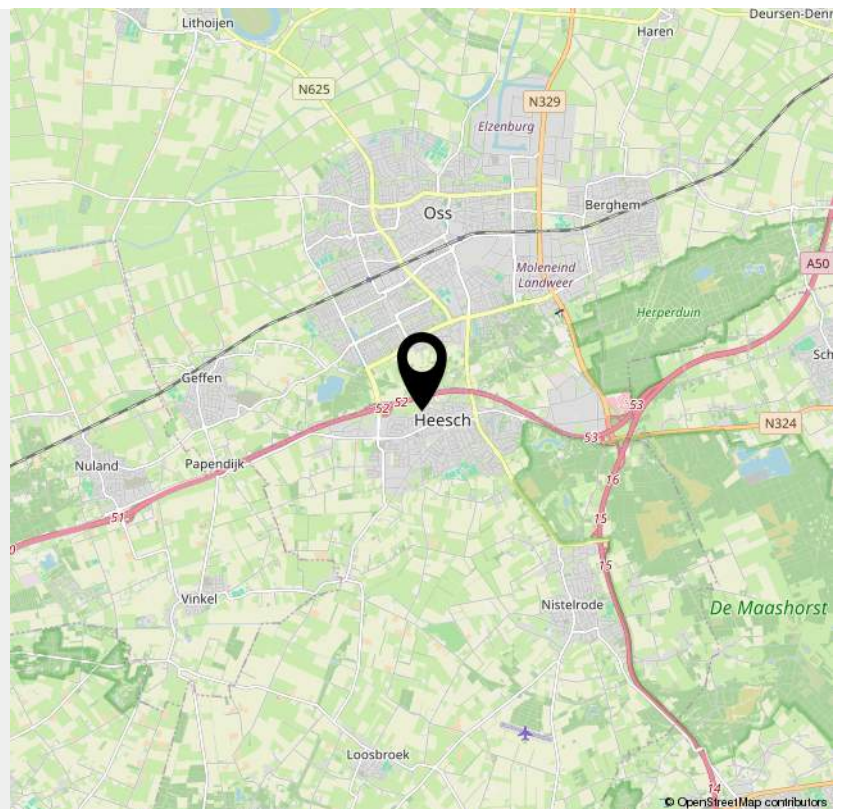
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, 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
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- zwembad met toebehoren	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 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

