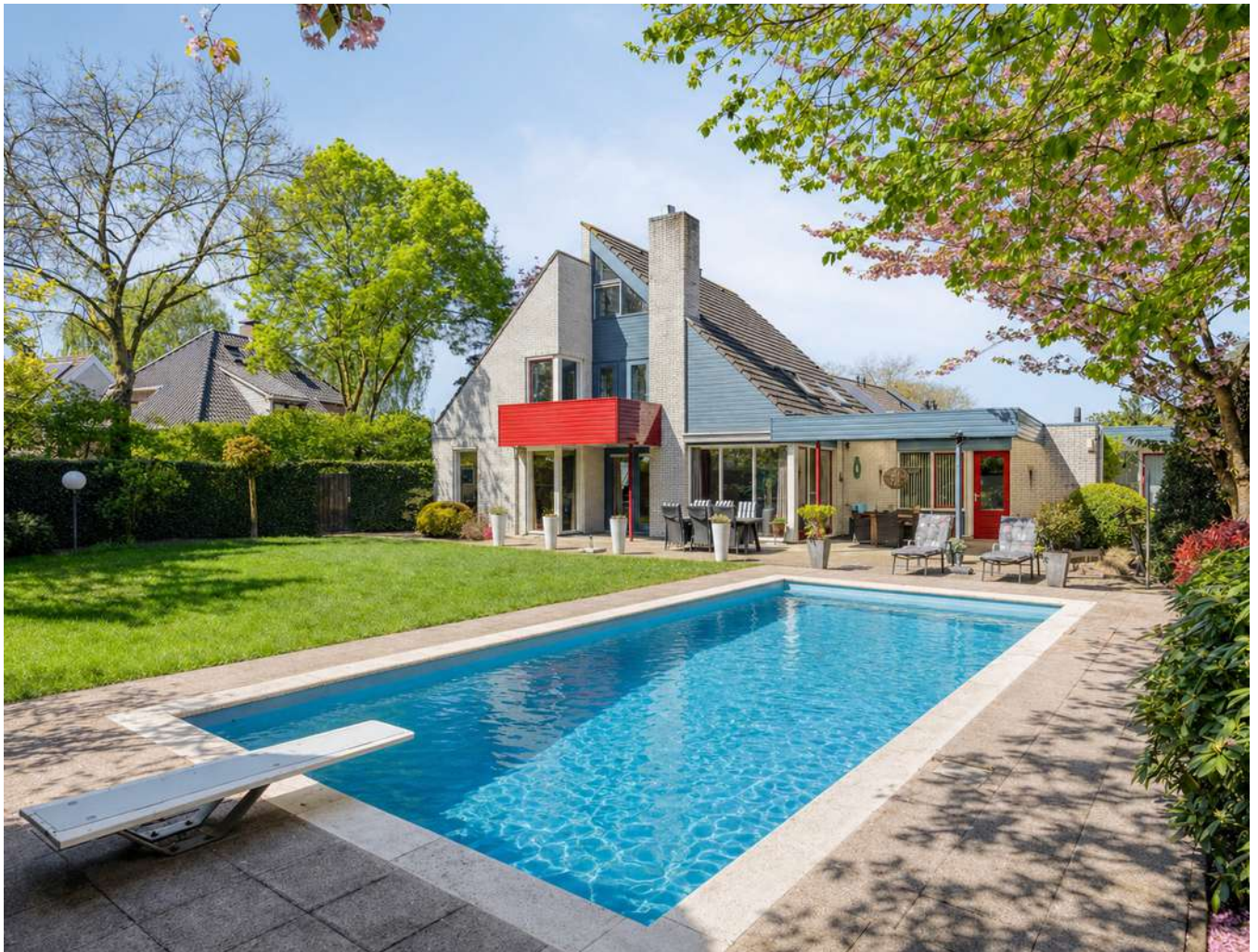


TE KOOP



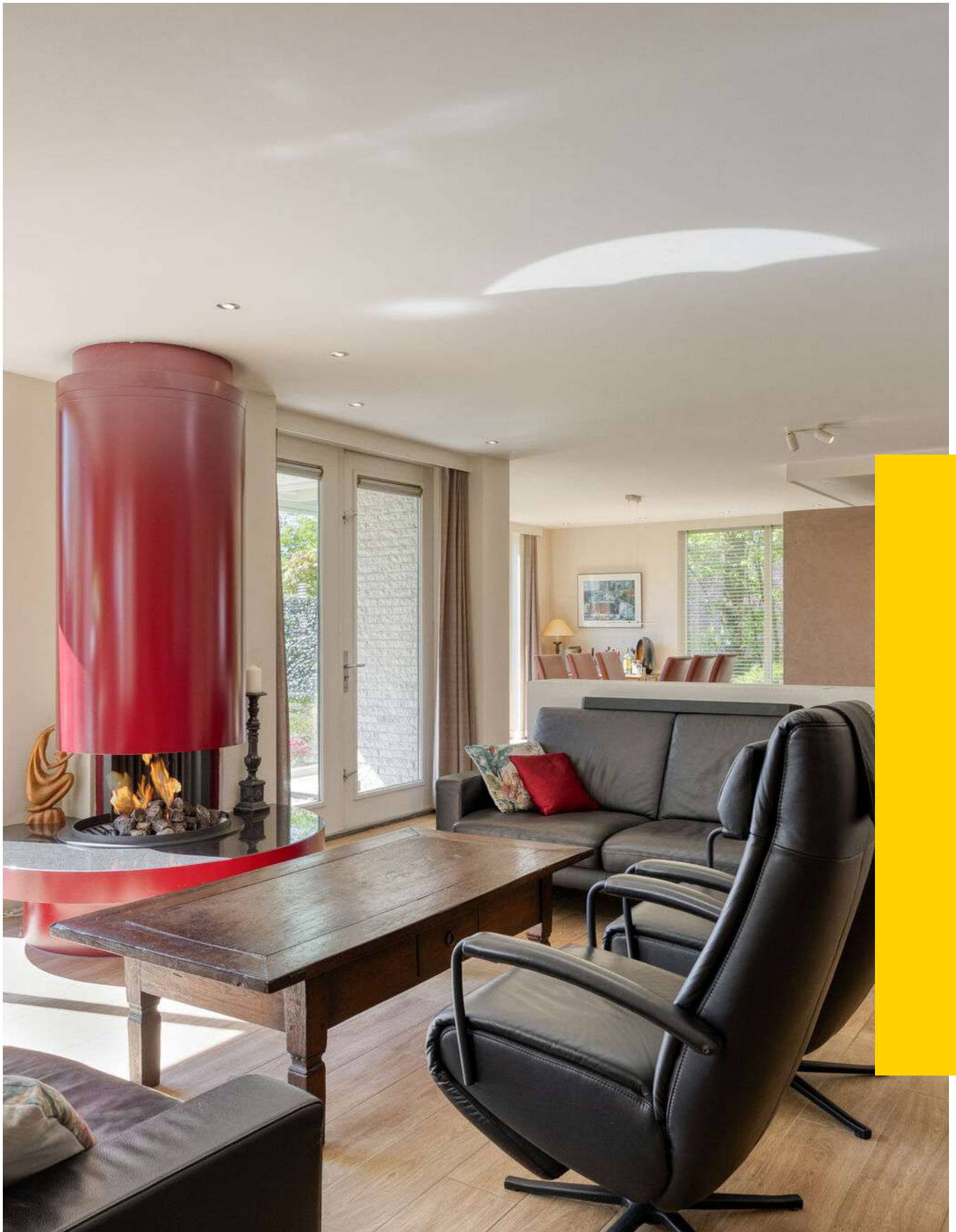
De Boekweit 31, Heesch

Vraagprijs € 960.000 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
278 m²

Perceeloppervlakte
967 m²

Inhoud
1152 m³

Bouwjaar
1992

Energie label
A

> Omschrijving

Vrijstaand wonen op een fijne locatie, met een zwembad, kantoorruimte en een tuin om van te dromen?! Dat kan wel degelijk!! Want:

Deze in 1992 onder architectuur gebouwde villa waarvan in 2018 de begane grond volledig is gerenoveerd naar de huidige maatstaven van comfort, gelegen aan de rand van Heesch, biedt geborgenheid om op comfortabele wijze alle facetten van het leven te ervaren: van samen beginnen, thuiswerken, kinderen grootbrengen, op kleinkinderen passen tot mantelzorg-wonen. De woning is zeer kindvriendelijk gelegen. De keuken is bewust aan de voorzijde gesitueerd om volledig zicht te kunnen hebben op het speelveld en de grote, (door een tuinarchitect ontworpen) tuin biedt volledige privacy en is volledig omheind zodat kinderen en huisdieren hier veilig en onbezorgd kunnen spelen. Met parkeergelegenheid voor vier auto's op de eigen oprit is er bovendien volop ruimte voor bezoek, werk aan huis of een gezellig samenzijn. Kortom: De Boekweit 31 is een huis dat met u meeleeft.

Deze volledig geïsoleerde, vrijstaande woning heeft energielabel A. De ruime hal heeft een garderobe en biedt toegang tot de toiletruimte en ruime kelder. De sfeervolle woonkamer heeft een moderne open keuken en aangrenzend een praktische bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een complete badkamer, een kamer voor wasmachine en droger en een apart toilet. Op de riante tweede verdieping bevindt zich de 4e slaapkamer voorzien van een wastafel. De aangebouwde kantoorruimte (ca. 84 m²) heeft een aparte toegangsdeur en een eigen pantry. Een perfecte plek voor kantoor, praktijkruimte of zelfs een luxe mantelzorgwoning. Uw privacy blijft gewaarborgd, terwijl u werk en privé perfect kunt combineren.

Het is werkelijk een aantrekkelijke locatie, op slechts twee minuten wandelen van Het Bomenpark en natuurgebied De Maashorst, terwijl het gezellige centrum van Heesch met winkels, scholen en horeca zich op korte afstand bevindt. Een combinatie die zelden zo perfect samenkomt.

Vanaf het eerste moment voelt deze woning als thuishomen. De woonkamer vormt het warme hart van het huis: een lichte, sfeervolle ruimte met gashaard, een schuifpui én openslaande tuindeuren die zorgen voor een naadloze verbinding met buiten. Daardoor geniet u elk seizoen van comfort en licht. De moderne open keuken sluit hier perfect op aan en is van alle gemakken voorzien. Denk aan een inductiekookplaat met afzuigkap, een grote koelkast en vriezer, combi-stoomoven en vaatwasmachine; ideaal voor wie graag kookt en geniet. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met cv-opstelling en uitstortgootsteen.





Op de eerste verdieping vindt u drie royale slaapkamers, waarvan één is uitgerust met airconditioning voor optimaal slaapcomfort. De indeling is compleet met een aparte ruimte voor wasmachine en droger, een separate toiletruimte en een verzorgde badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel. De tweede verdieping biedt nog eens verrassend veel ruimte met een riante voorzolder en een extra slaapkamer – perfect als logeerkamer, hobbyruimte of werkplek.

Een absolute meerwaarde is de aangebouwde kantoorruimte van circa 84 m². Ideaal voor werken aan huis, een praktijk of atelier met alle ruimte en privacy die u nodig heeft.

De echte verrassing ervaart u in de tuin. Rondom de woning ligt een royale tuin, maar de achtertuin steelt zonder twijfel de show. Gelegen op het zuidwesten, volledig omsloten en met een perfecte zonligging, is dit een plek waar buitenleven centraal staat. Het prachtige zwembad met duikkuil, jet-stream en solar-deck vormt het middelpunt van de tuin en nodigt uit tot eindeloos genieten op warme dagen. Extra luxe vindt u in de verwarmde buitendouche, wat natuurlijk ideaal is na een verfrissende duik, tevens is er een separaat toilet. De terrasoverkapping zorgt voor een fijne schaduwplek, terwijl meerdere terrassen ruimte bieden voor lange zomeravonden met familie en vrienden. Hier ervaart u elke dag het gevoel van vakantie, gewoon in uw eigen achtertuin.

Kortom: een uitstekend onderhouden, energiezuinige vrijstaande woning op een mooie locatie, met volop leefruimte binnen én een buitenbeleving die alles overtreft. Een unieke kans voor wie op zoek is naar comfort, ruimte en luxe in het groen.

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	7 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Oprit	meerdere auto's



> Bijzonderheden en locatie

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerde vrijstaande woning met zwembad en twee bergingen
- Energiezuinig label A
- Woonkamer met sfeervolle gashaard, een schuifpui en openslaande tuindeuren
- Moderne, open keuken met een 4-pits-inductiekookplaat met afzuigkap, grote koelkast en grote vriezer, een combi-stoomoven en een vaatwasmachine
- Praktische bijkeuken met cv-opstelling en een wastafel
- Aan de overloop grenzen drie royale slaapkamers, waarvan er 1 voorzien is van een airco
- Wasruimte met witgoedaansluitingen
- Separate toiletruimte
- Badkamer met ligbad, douche, wastafel met badmeubel
- Op de tweede verdieping bevindt zich nog een riante voorzolder en een slaapkamer
- Aangebouwde kantoorruimte van circa 84 m²
- Royale tuin aan de voor-, zij- en achterzijde van de woning
- Geheel omsloten achtertuin op het zuidwesten met achterom, terras, zwembad met solardeck en terrasoverkapping
- Er is een buitendouche en een toilet beschikbaar voor direct na het gebruik van het zwembad

Locatie:

- Gelegen op een toplocatie, op 2 minuten wandelen van Het Bomenpark en natuurgebied De Maashorst
- Bruisende centrum van Heesch met alle belangrijke voorzieningen op fietsafstand
- 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







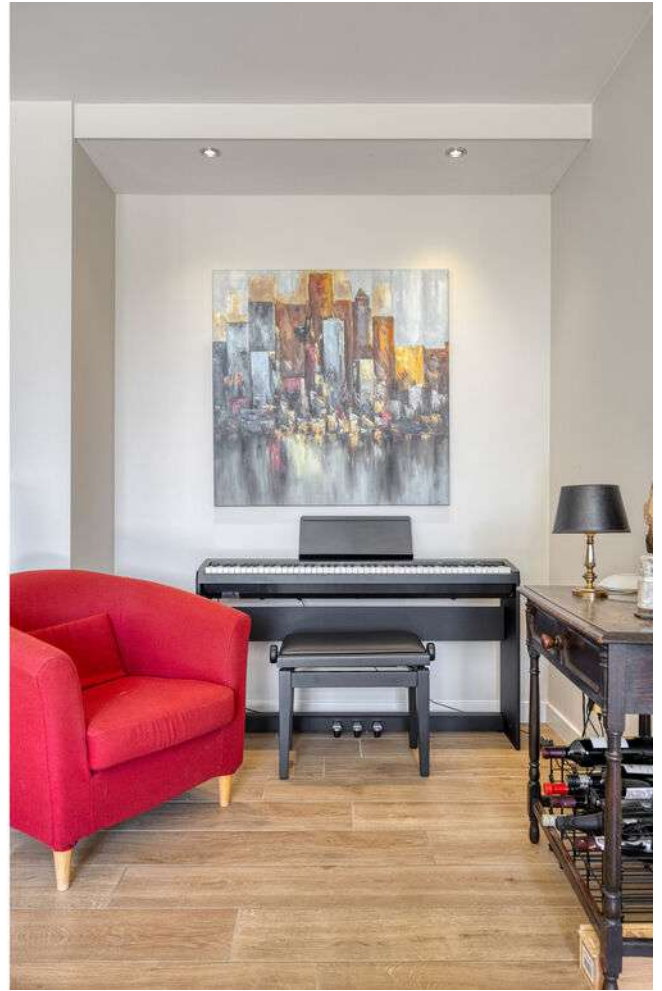














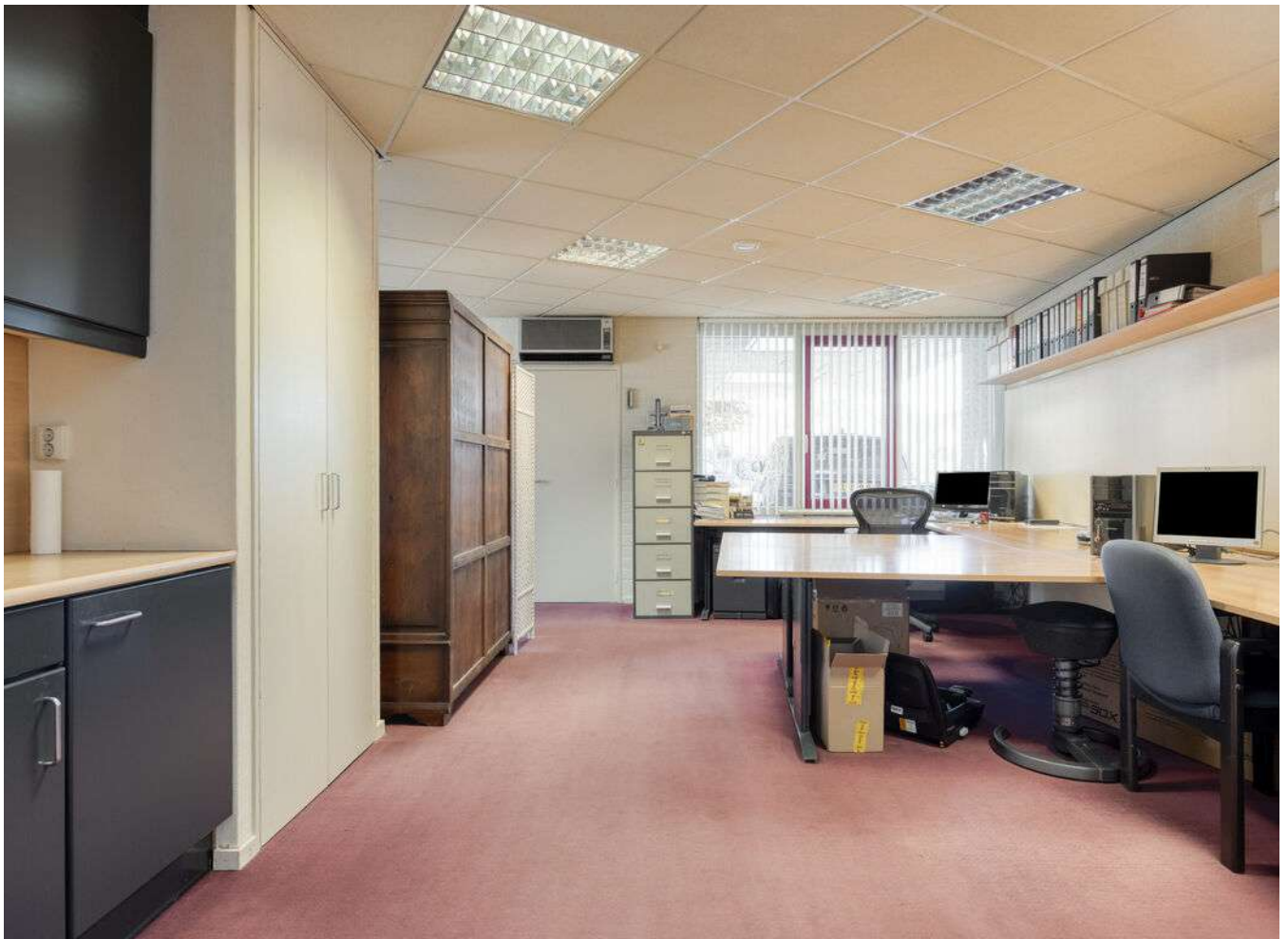




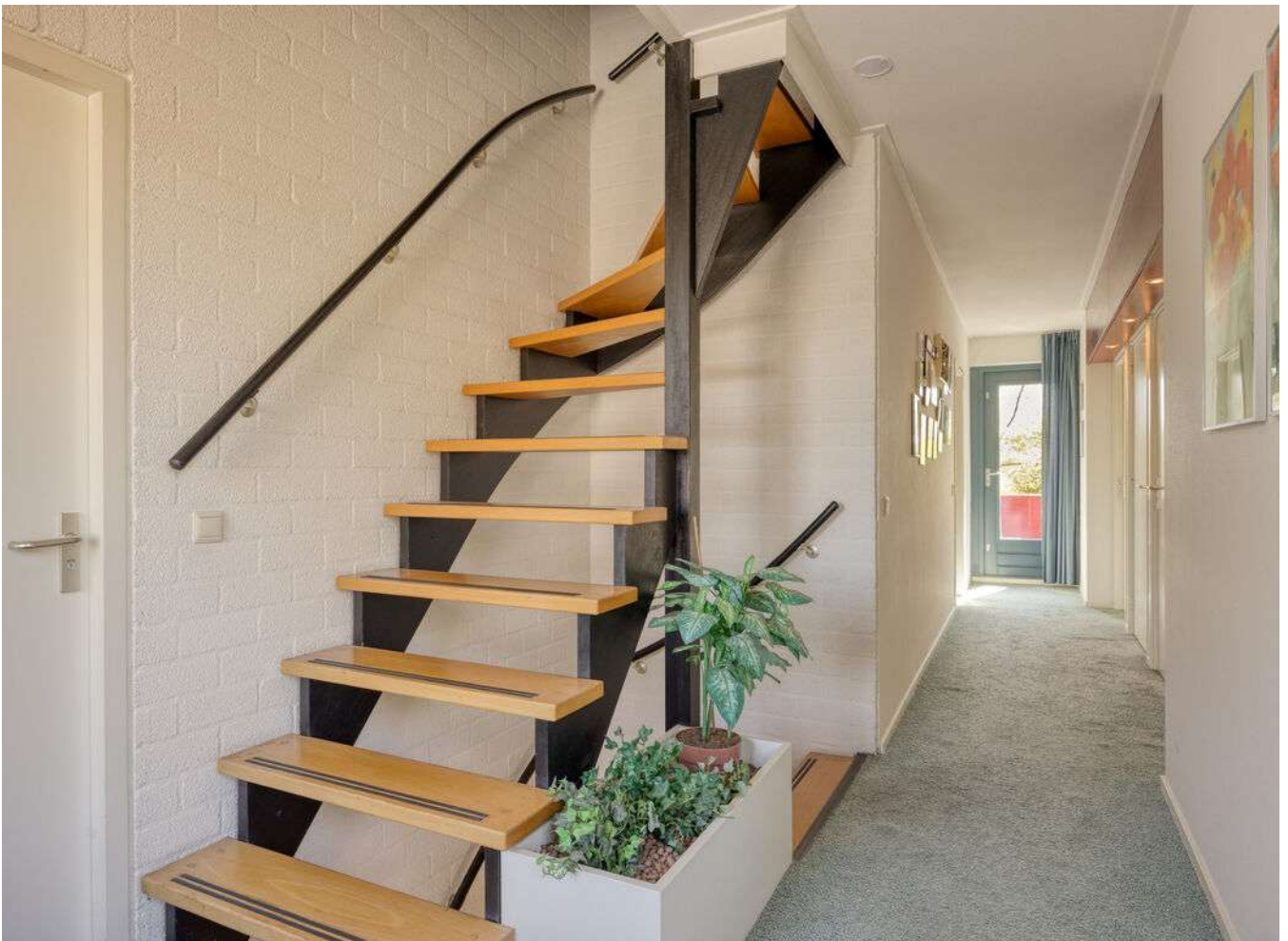




















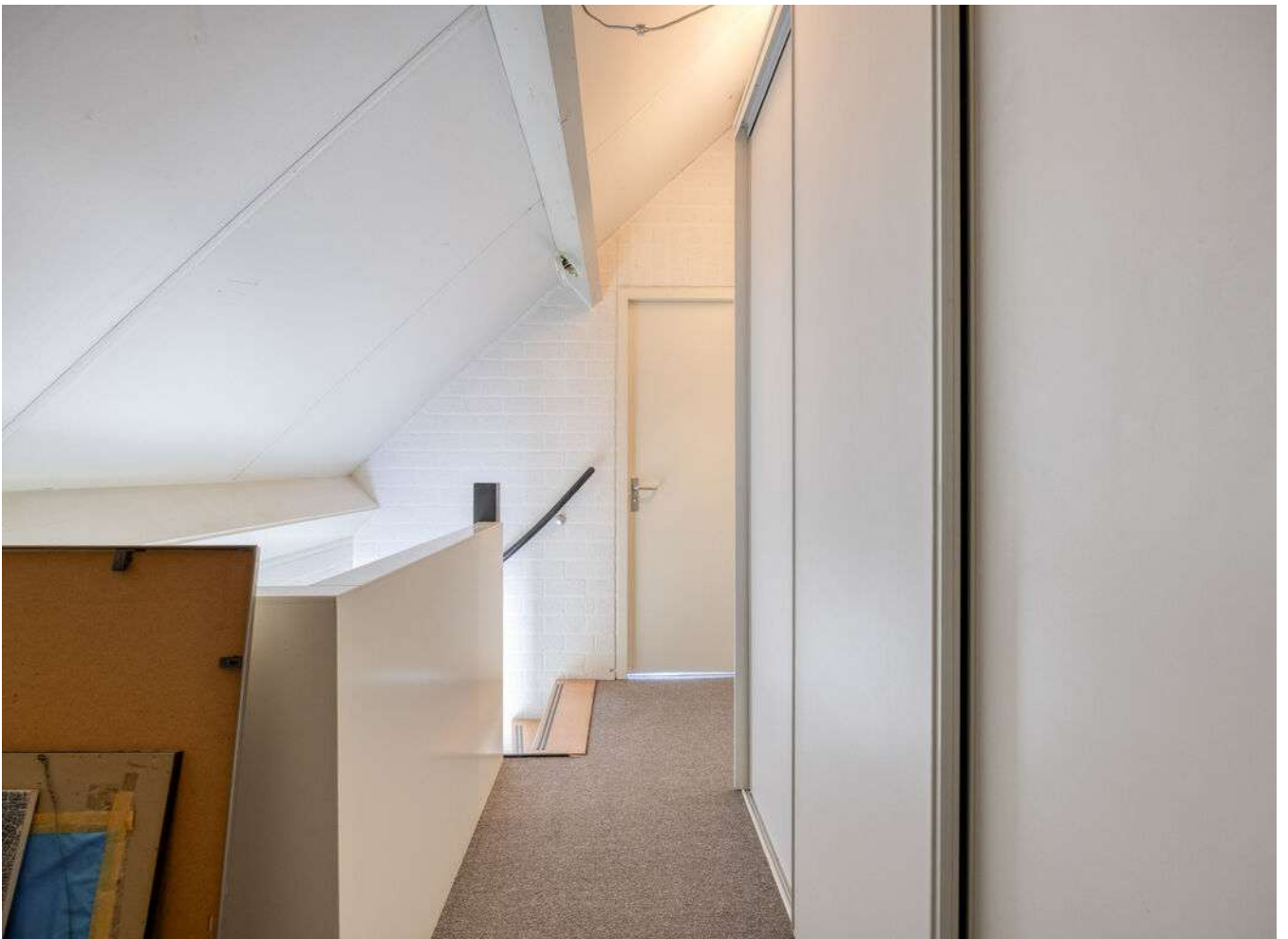




















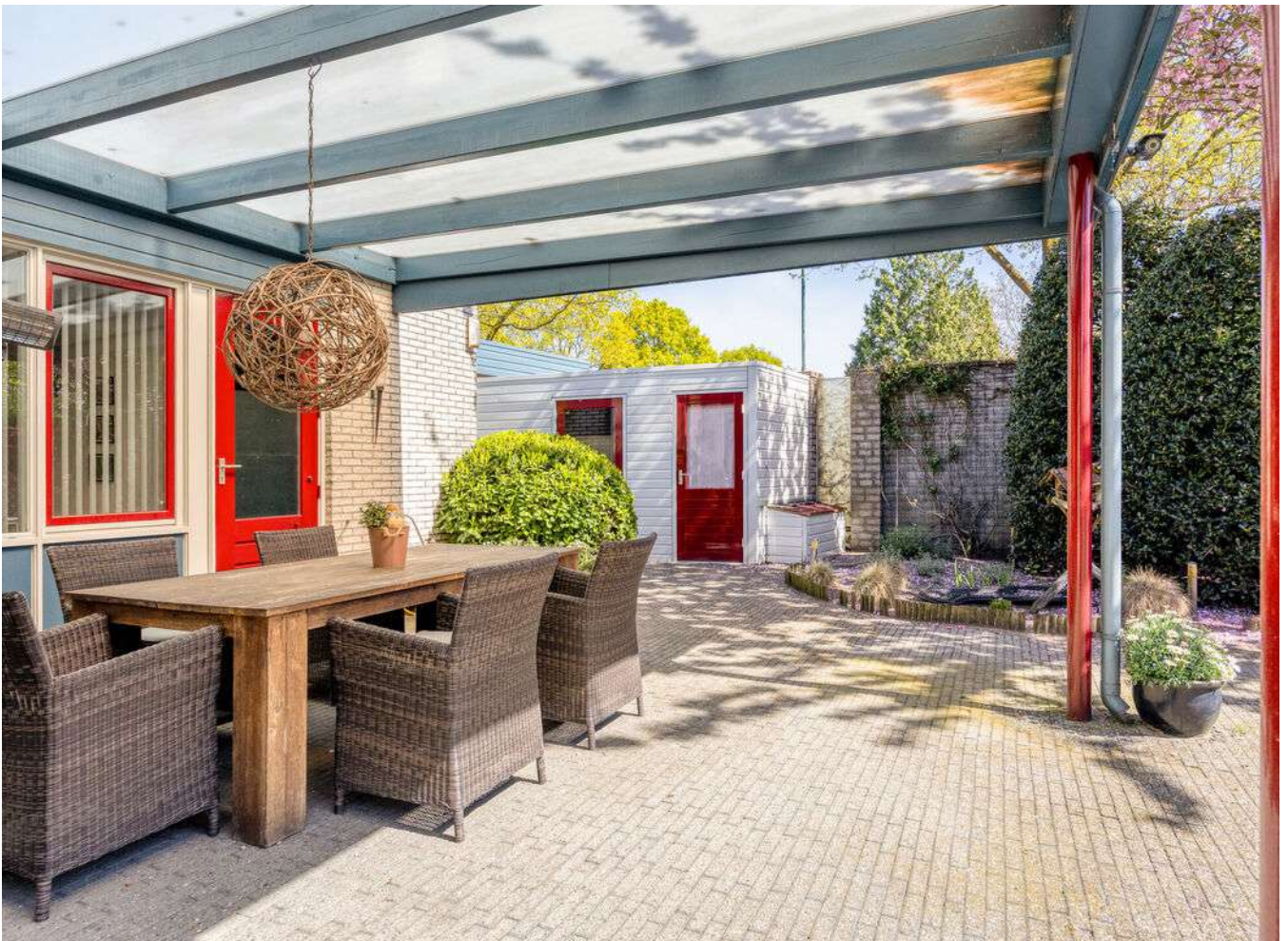






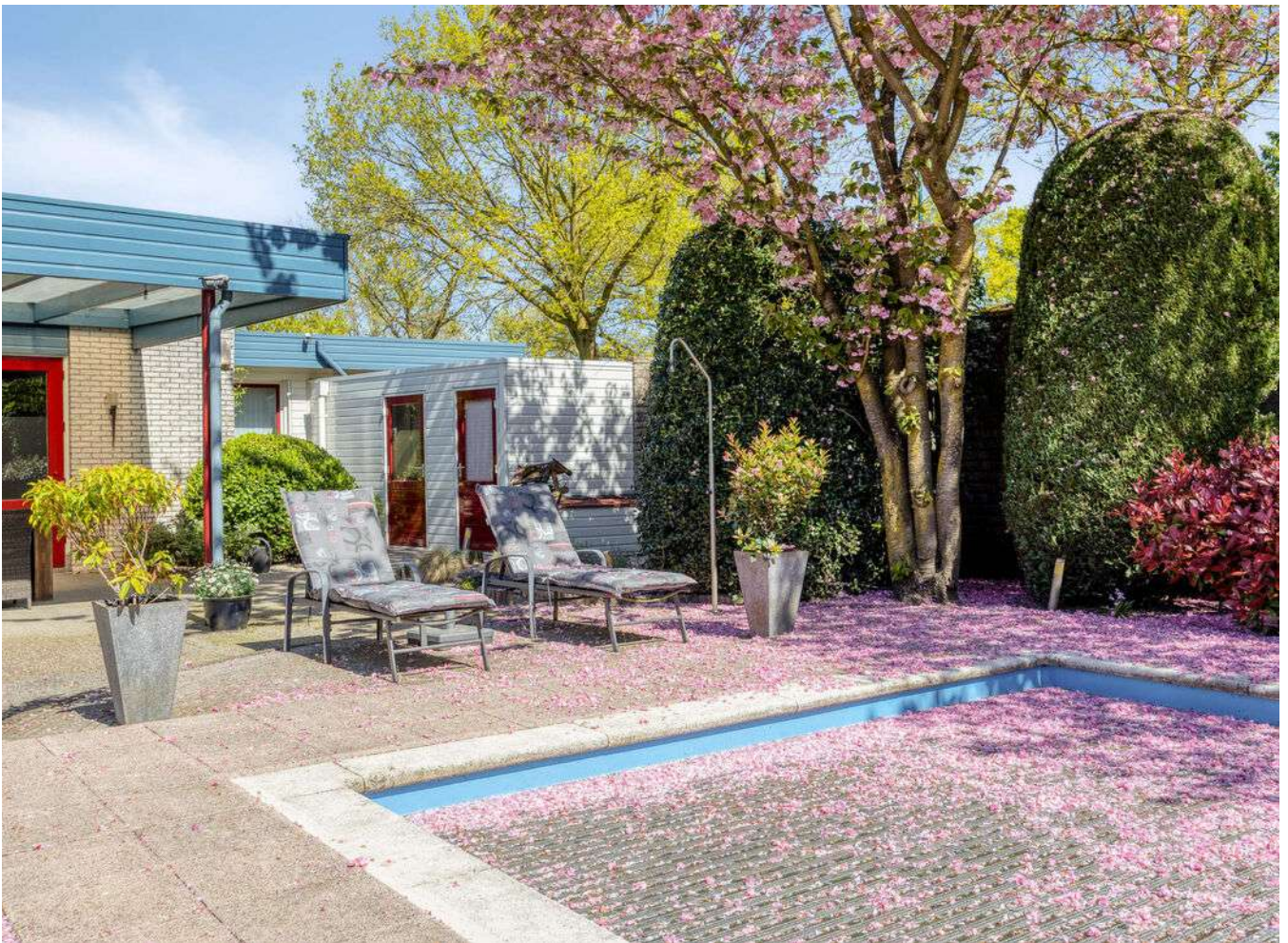


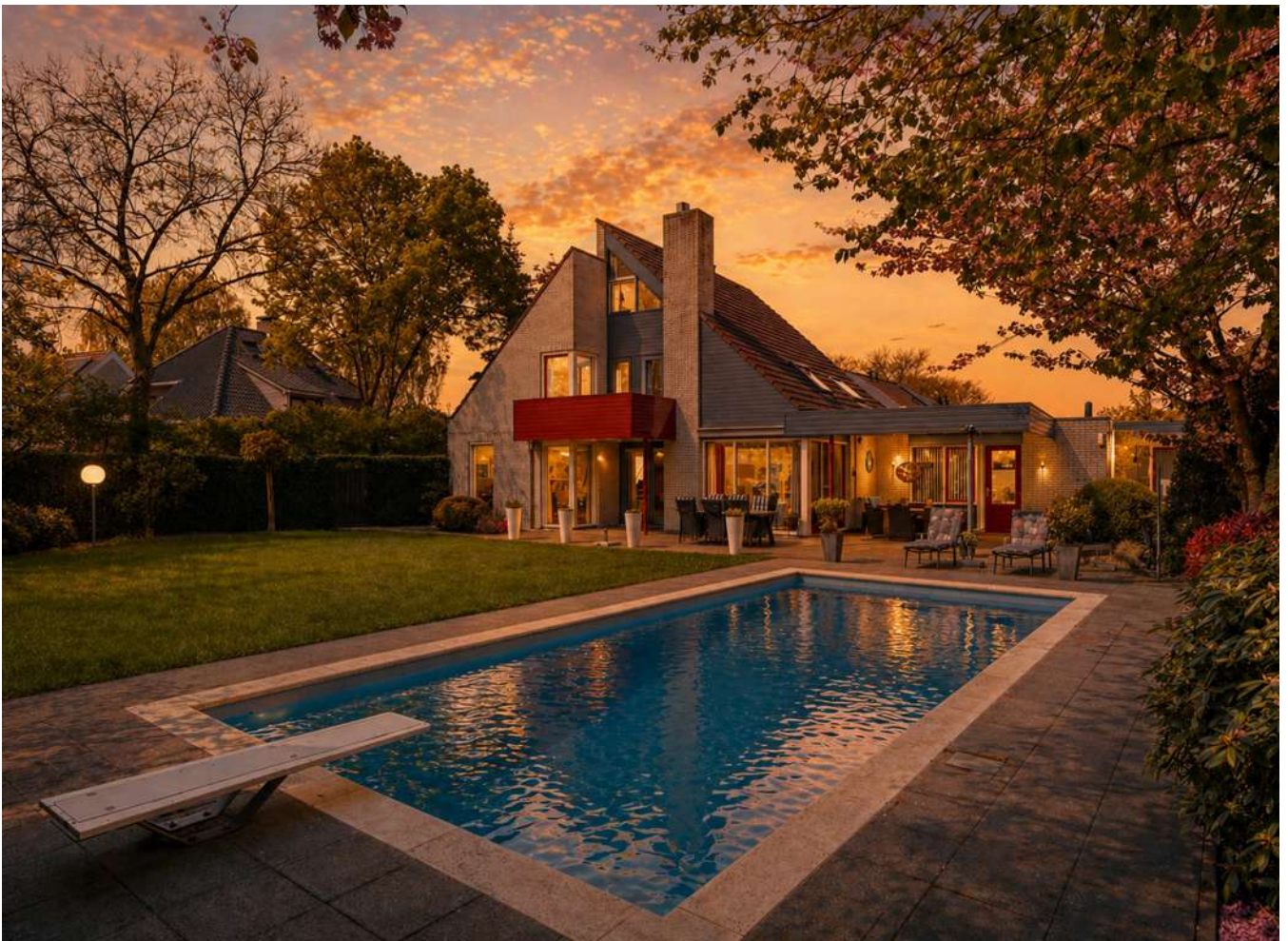














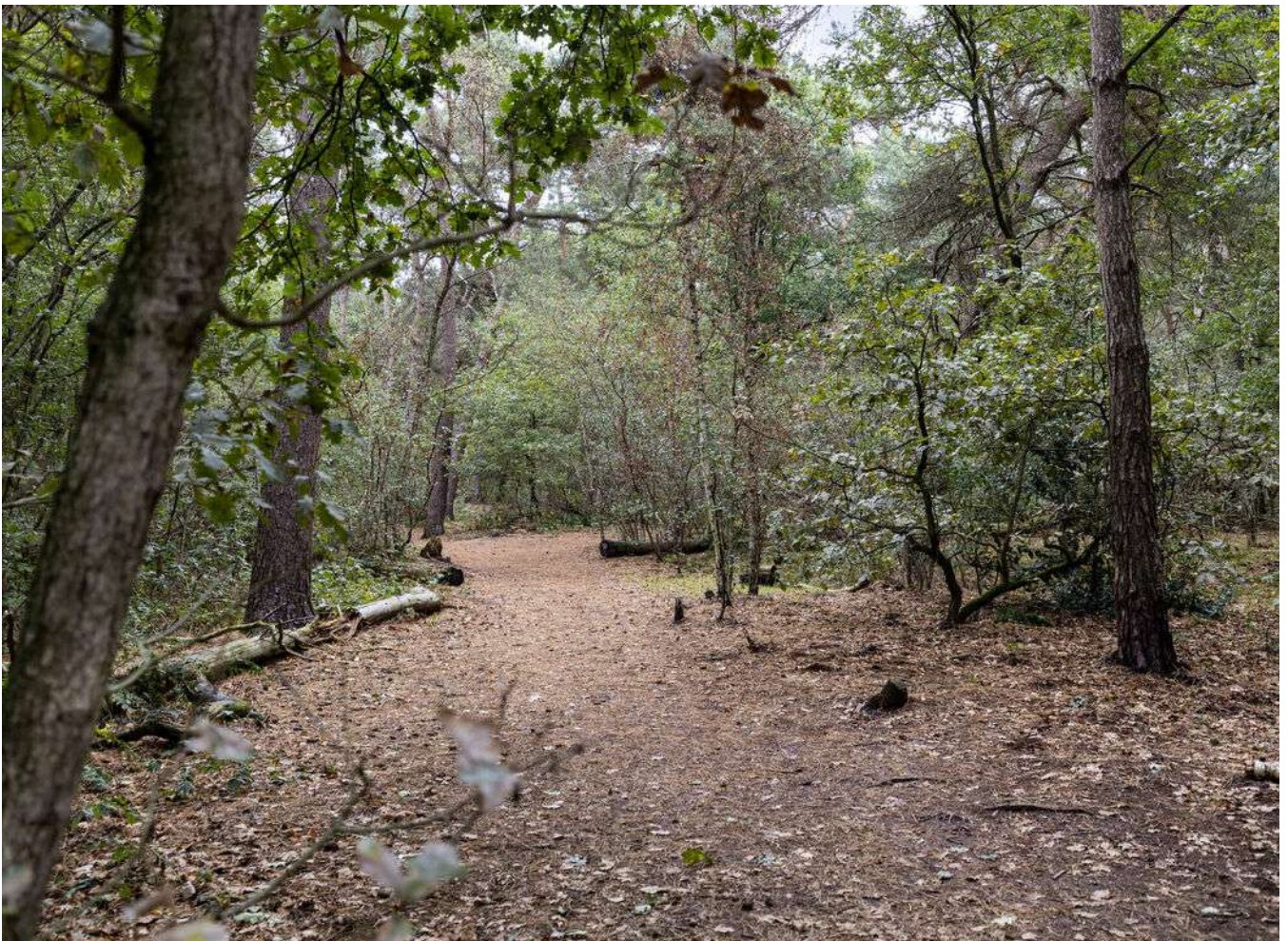
















> Plattegrond



> Plattegrond



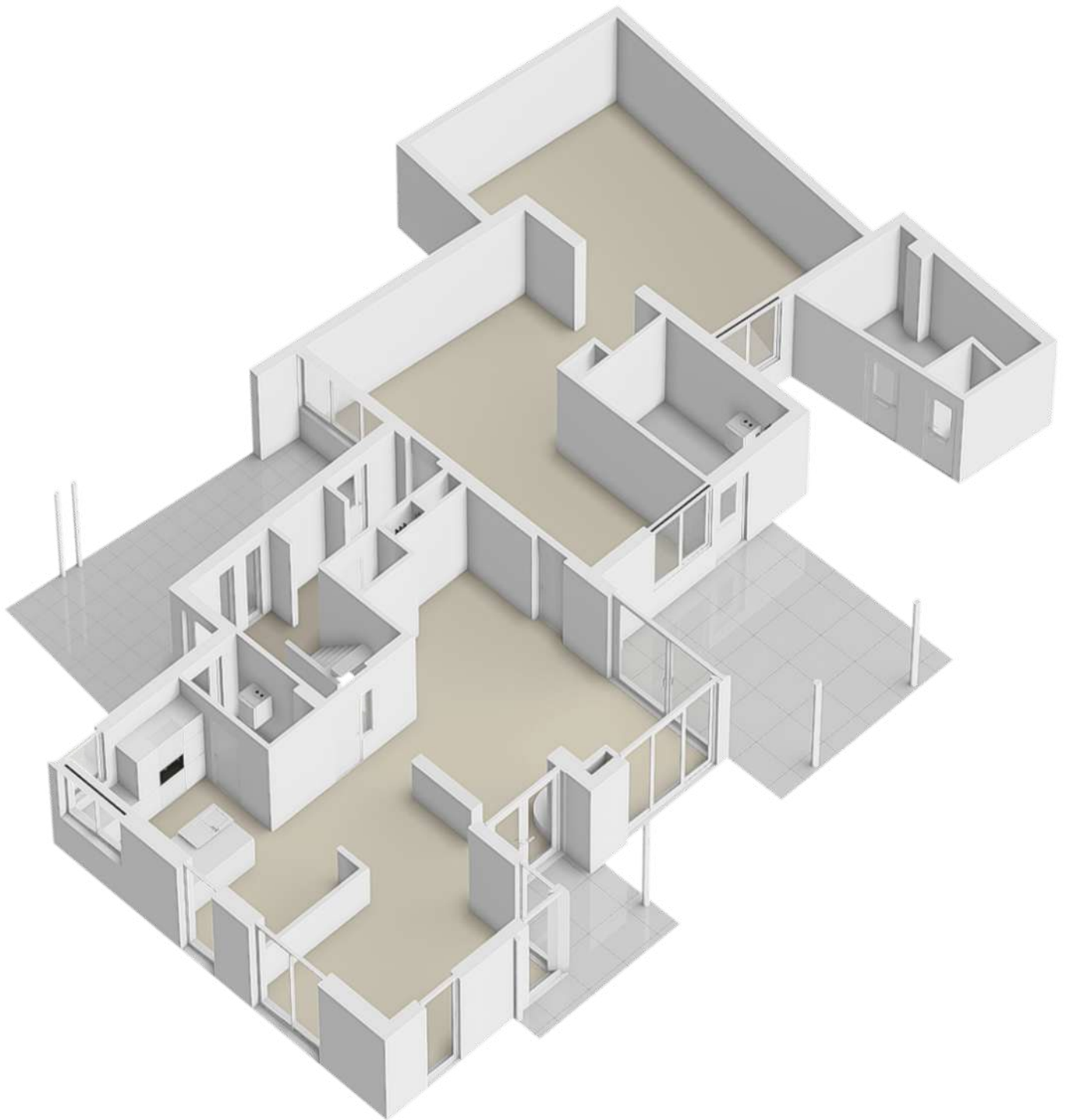
> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Triebel wettelijke afbeelding.nl

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

> Plattegrond

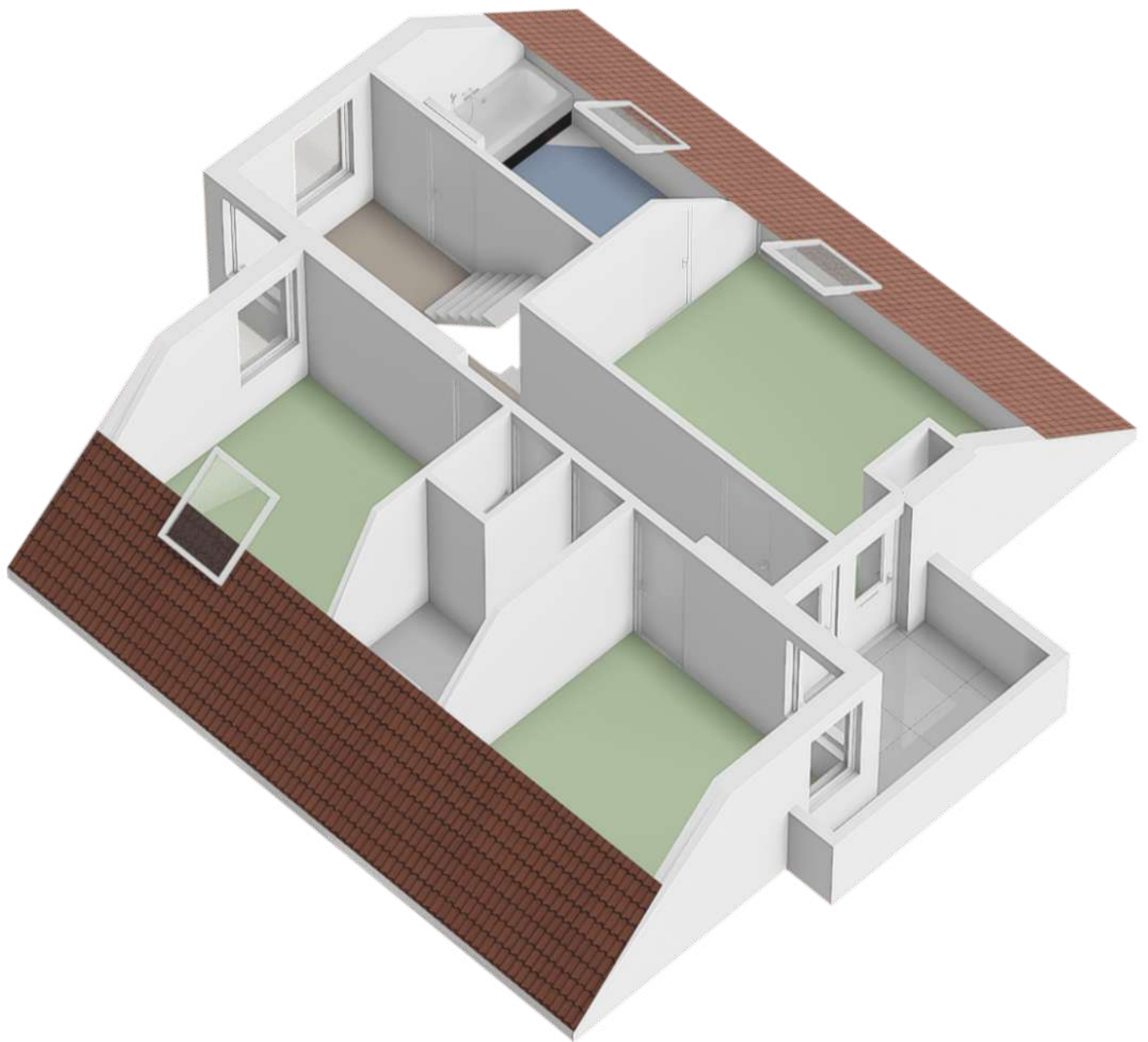


> Plattegrond

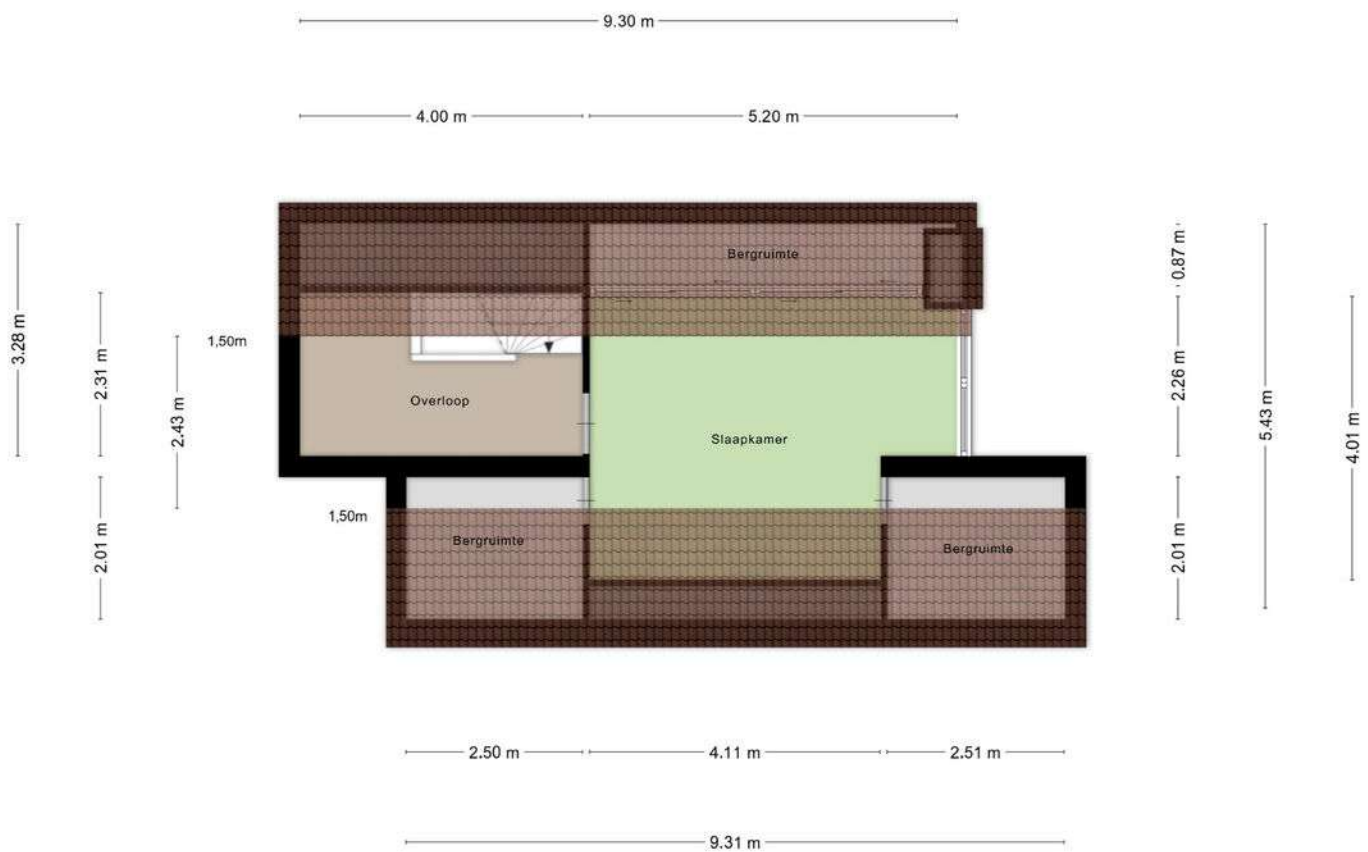


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

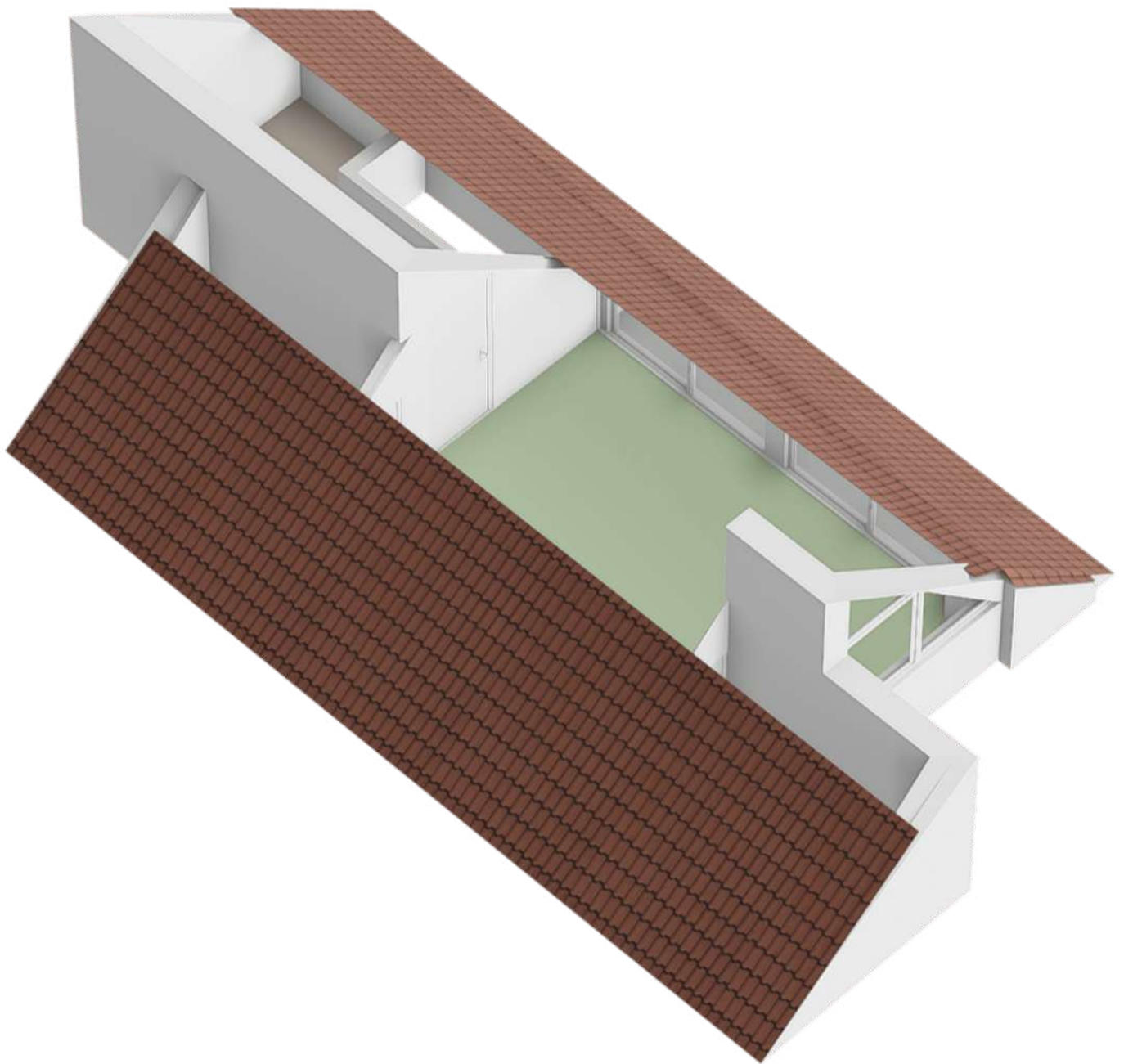


> Plattegrond



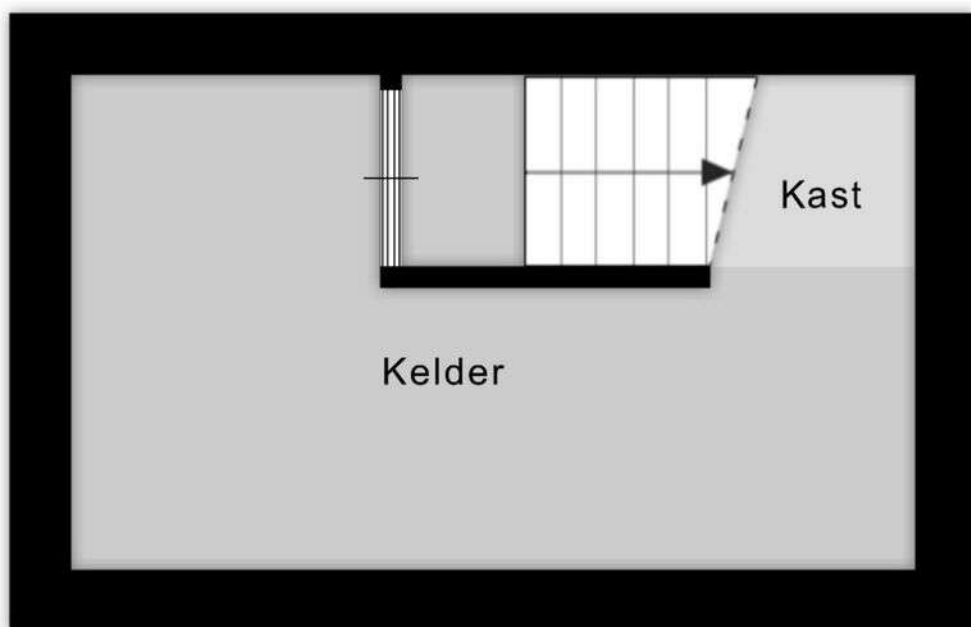
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



> Plattegrond

1.47 m 2.44 m



4.01 m

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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van De Boekweit 31



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heesch	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6177	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 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				
- Kast bijkeuken	X			
- Kast Zolder verdieping	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
- Keramisch parket woondeel begane grond	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
- Combi- stoomoven Miele	X			
- Pantry met koelkast kantoordeel	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Vaste keukentafel met kasten	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

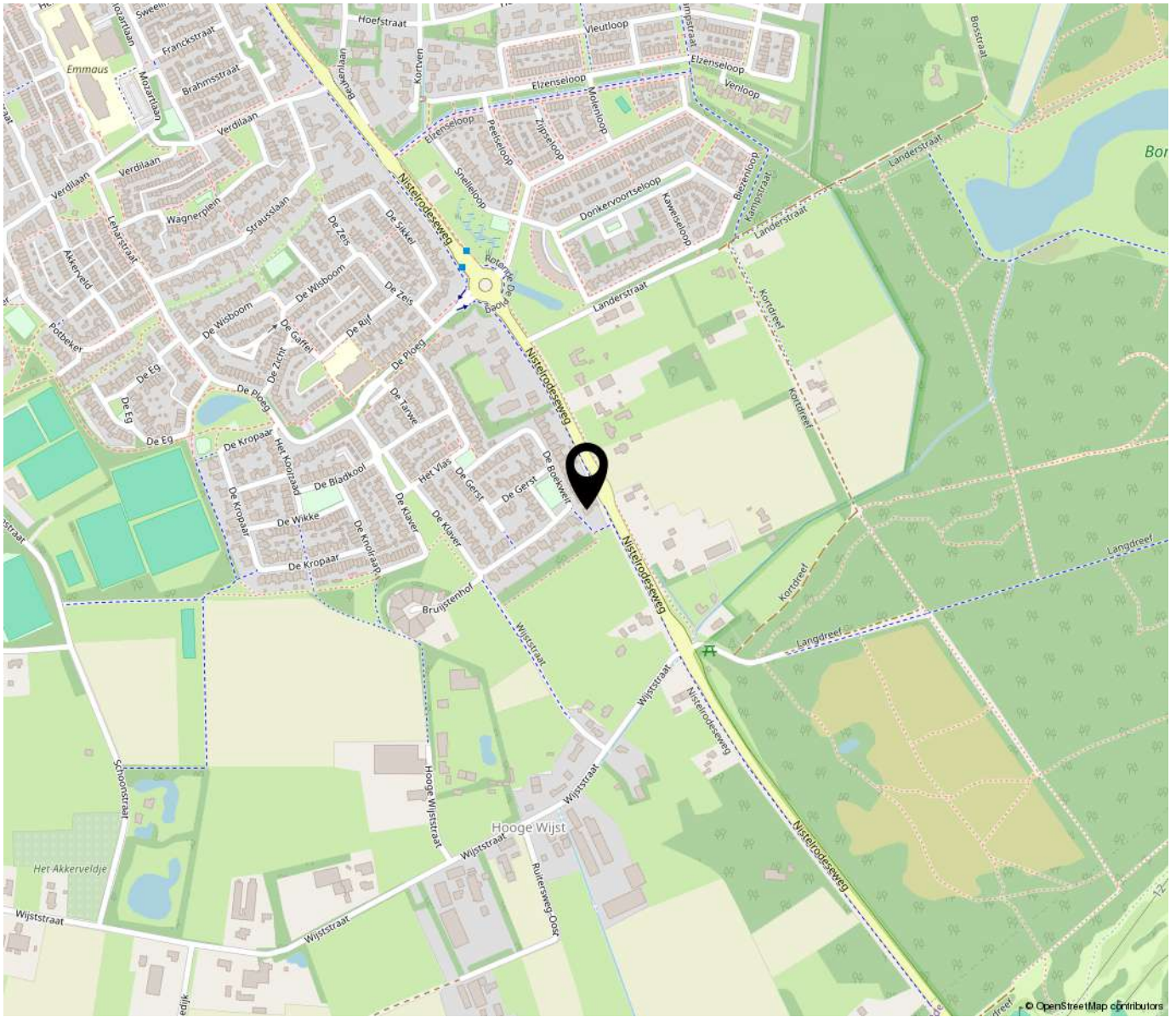
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Aparte toiletruimte verdieping	X			
- Aparte Was- droogruimte verdieping incl. aansluitingen	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
- Er zijn twee CV ketels met boiler woondeel/kantoor-zwembad	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

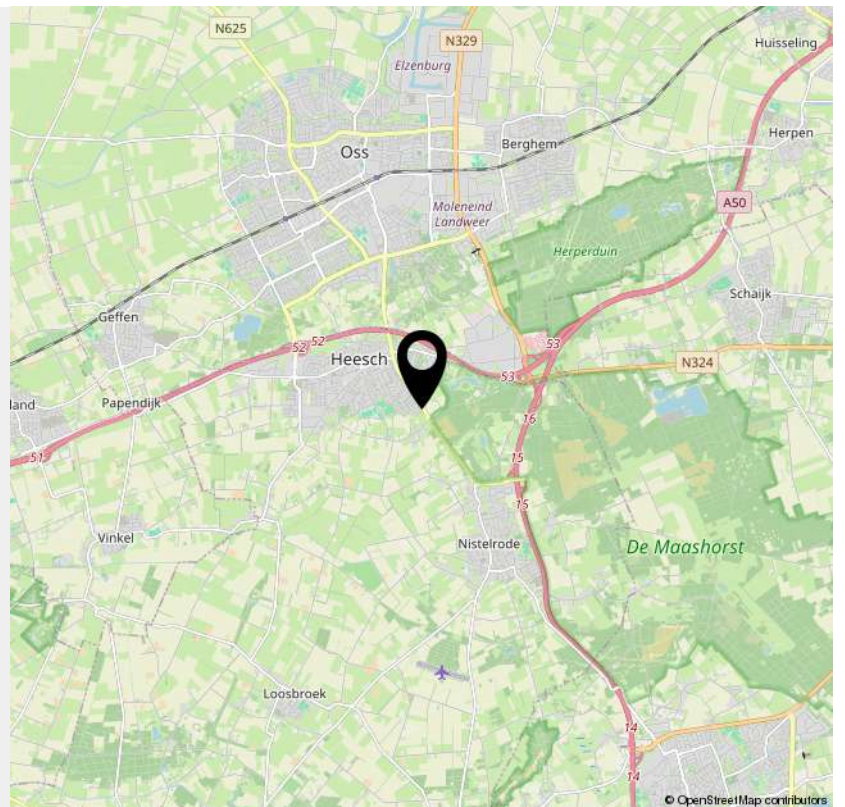
> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinbesproeiing met pomp en bron	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
Compleet luxe zwembad 9*4 meter met duikkuil diep 1,5 / 2,5 m1	X			
Robotstofzuiger zwembad		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



© OpenStreetMap contributors

**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



© OpenStreetMap contributors

> 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

