

Sluitappel 1  
Herpen



# BESCHRIJVING



Vrijstaande woning op royaal HOEKperceel met luxe uitstraling en een heerlijk binnen-buitengevoel.

Op de begane grond komen wonen, koken en ontspannen op fraaie wijze samen. Hier treft u de royale OPEN living met WOONkeuken, een multifunctionele BIJKEUKEN, een WELLNESSruimte en een afsluitbare TUINLOUNGE. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers, een LUXE badkamer en een zonnige BUITENRUIMTE. Daarnaast is er een praktische BERGZOLDER aanwezig. De sfeervol aangelegde tuin en ruime OPRIT met parkeergelegenheid op eigen terrein maken het geheel compleet.

Sluitappel 1 ligt in de jonge woonwijk Wilgendaal in Herpen. Een rustige en groene woonomgeving met veel aandacht voor ruimte en wooncomfort. Dankzij energielabel A+++ , volledige ISOLATIE, een WARMTEPOMP, 22 ZONNEPANELEN, HR+++ beglazing en VLOERVERWARMING woont u hier niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder energiezuinig.



VRAAGPRIJS:	995.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 509m <sup>2</sup>
INHOUD:	ca. 784m <sup>3</sup>
WONEN:	ca. 236m <sup>2</sup>
BALKON:	ca. 10m <sup>2</sup>
BERGZOLDER:	ca. 25m <sup>2</sup>
BOUWJAAR WONING:	2025 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A+++ (geldig tot 27-02-2036)

## BIJZONDERHEDEN

- VRIJSTAAND woonhuis
- Gelegen op HOEKperceel
- Nieuwbouwwijk Wilgendaal
- Royale LIVING voorzijde
- Luxe WOONKEUKEN
- Multifunctionele BIJKEUKEN
- WELLNESSruimte met sauna
- TUINLOUNGE met harmonicapui
- DRIE slaapkamers
- MASTER bedroom met WALK IN CLOSET
- Zonnige BUITENRUIMTE achterzijde
- LUXE badkamer
- Praktische BERGZOLDER
- Zonnige achtertuin met VIJVER en ACHTEROM
- OPRIT voor meerdere auto's
- Hardhouten kozijnen, HR+++ beglazing
- Geheel GEISOLEERD
- Modulair regelbare VLOERVERWARMING gehele woning (m.u.v. bergzolder)
- 22 zonnepanelen (2024)
- WTW ventilatiesysteem
- Alpha Innotec WARMTEPOMP
- Energielabel A+++ (geldig tot 27-02-2036)

# INDELING



Via de entree aan de zijkant betreedt u de woning. In de hal vindt u de garderoberuimte, de toiletruimte en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier loopt u door naar het woongedeelte op de begane grond.

De living aan de voorzijde voelt direct royaal aan dankzij de brede opzet, de grote raampartijen en de fraaie lichtinval.

De keramische tegelvloer met parketlook zorgt samen met de strakke wand- en plafondafwerking voor een moderne en verzorgde uitstraling.

Dankzij de modulair regelbare VLOERVERWARMING, die per ruimte regelbaar is, ervaart u hier iedere dag een comfortabel binnenklimaat.

De living en woonkeuken staan in OPEN verbinding met elkaar, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan waar ontspannen, koken en saamzijn moeiteloos samenkomen.





BEGANE GROND



De WOONKEUKEN aan de achterzijde vormt zonder twijfel één van de blikvangers van de woning. De combinatie van donkere tinten, strakke lijnen en hoogwaardige materialen zorgt voor een moderne en luxe uitstraling. Het royale schiereiland vormt het centrale punt van de ruimte en biedt volop werk- en bergruimte, terwijl er direct aansluitend meer dan voldoende plaats is voor een grote eettafel.

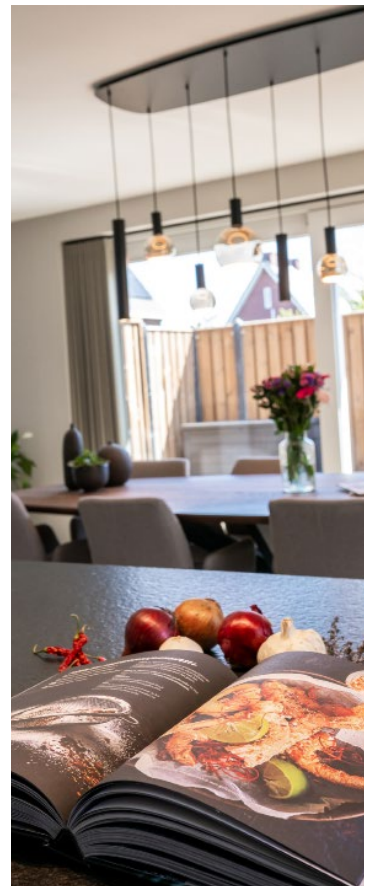
De keuken beschikt over een composiet werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi oven en combi stoomoven.

Dankzij de twee grote schuifpuien aan de zijkant en achterzijde loopt de woonkeuken op natuurlijke wijze over in de tuin. Het OVERSTEK aan de achterzijde creëert een beschutte buitenplek die perfect aansluit op het wooncomfort binnen. Hierdoor ontstaat een heerlijke leefomgeving waar binnen en buiten moeiteloos samenkomen.

Aansluitend bereikt u de royale BIJKEUKEN. Deze opvallend ruime multifunctionele ruimte biedt veel meer mogelijkheden dan alleen praktisch gebruik. Naast berging, witgoedruimte en opslag leent deze ruimte zich namelijk ook uitstekend voor een werkplek aan huis, hobbyruimte of speelkamer voor kinderen.

De openslaande deuren naar de oprit zorgen voor extra gebruiksgemak, terwijl de vele vaste kasten, de ingebouwde witgoedopstelling, de gootsteen én de extra toiletruimte het dagelijks comfort versterken. Ook vanuit hier loopt u eenvoudig door naar de tuin.

KEUKEN



KEUKEN



KEUKEN



BIJKEUKEN/TOILET



Vanuit de bijkeuken bereikt u de WELLNESSruimte op de begane grond. Hier vindt u een royale inloopdouche en een sauna, welke ter overname wordt aangeboden. De rustige uitstraling, hoogwaardige afwerking en het ruimtelijke gevoel maken dit een heerlijke plek om dagelijks te ontspannen.

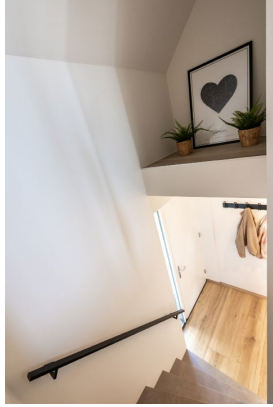
Aansluitend loopt u door naar de afsluitbare TUINLOUNGE. Dankzij de harmonicapui, de strakke afwerking en de inrichting als volwaardige leefruimte vervagen binnen en buiten hier op fraaie wijze. Deze ruimte voelt aan als een verlengstuk van de woning en biedt vrijwel het hele jaar door een comfortabele plek om te ontspannen.



WELLNESS & TUINLOUNGE



WELLNESS & TUINLOUNGE



We vervolgen de route naar de eerste verdieping.

Hier vindt u DRIE slaapkamers, allen afgewerkt in dezelfde moderne stijl als de begane grond met strakke wand- en plafondafwerking en comfortabele VLOERVERWARMING.

De MASTER bedroom aan de voorzijde beslaat de volledige breedte van de woning en voelt bijzonder ruimtelijk aan dankzij de OPEN nokconstructie. Achter een stijlvolle scheidingwand is een royale WALK IN CLOSET gerealiseerd, wat de kamer een luxe en sfeervolle uitstraling geeft.

De TWEEDE slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een DAKKAPEL aan de zijkant en biedt volop ruimte voor slapen, werken of hobby's. De DERDE slaapkamer ontvangt prettig daglicht via een dakraam en laat zich eveneens flexibel indelen.

Vanuit zowel de tweede als de derde slaapkamer heeft u toegang tot de royale BUITENRUIMTE aan de achterzijde. Deze overdekte buitenruimte op het ZUIDEN vormt een heerlijk verlengstuk van de slaapkamers en biedt volop ruimte om comfortabel buiten te zitten en van de zon te genieten.

Vanuit de MASTER bedroom bereikt u via een praktische toegang de BERGZOLDER. Deze verdieping biedt volop extra bergruimte en is voorzien van een vinylvloer.



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



BUITENRUIMTE



De badkamer is royaal van formaat en straalt luxe en comfort uit. Dankzij de DAKKAPEL geniet u hier van extra licht en ruimte.

De badkamer beschikt over een stijlvol half-vrijstaand ligbad, een dubbele inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.

De VLOERVERWARMING zorgt hier voor extra comfort. Daarnaast is er een separate TOILET-RUIMTE bereikbaar vanaf de overloop.





BADKAMER / SEPARAAT TOILET



De fraai aangelegde achtertuin ademt rust, ruimte en comfort. Dankzij de ligging op het ZUIDWESTEN, met de nadruk op het zuiden, geniet u hier vrijwel de hele dag van de zon. De combinatie van groen, water en sfeervolle verblijfsplekken zorgt voor een luxe en ontspannen uitstraling.

De stijlvolle VIJVERPARTIJ vormt een echte blikvanger en geeft de tuin een rustige sfeer. Het royale terras, de overdekte veranda aansluitend aan de woonkeuken en de afsluitbare tuinlounge creëren samen verschillende comfortabele plekken om te ontspannen. Hier ervaart u het ultieme buitenleven met een bijna 365 dagen vakantiegevoel.

Vanuit meerdere ruimtes in de woning openen de grote raampartijen en schuifpuien zich direct naar buiten. Hierdoor lopen wonen, ontspannen en buiten genieten moeiteloos in elkaar over.

Daarnaast beschikt de woning over een ACHTEROM en een ruime OPRIT aan de voorzijde met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Tel. 0412-760076 of 0642337033 en [info@joepmakelaardij.nl](mailto:info@joepmakelaardij.nl).

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.







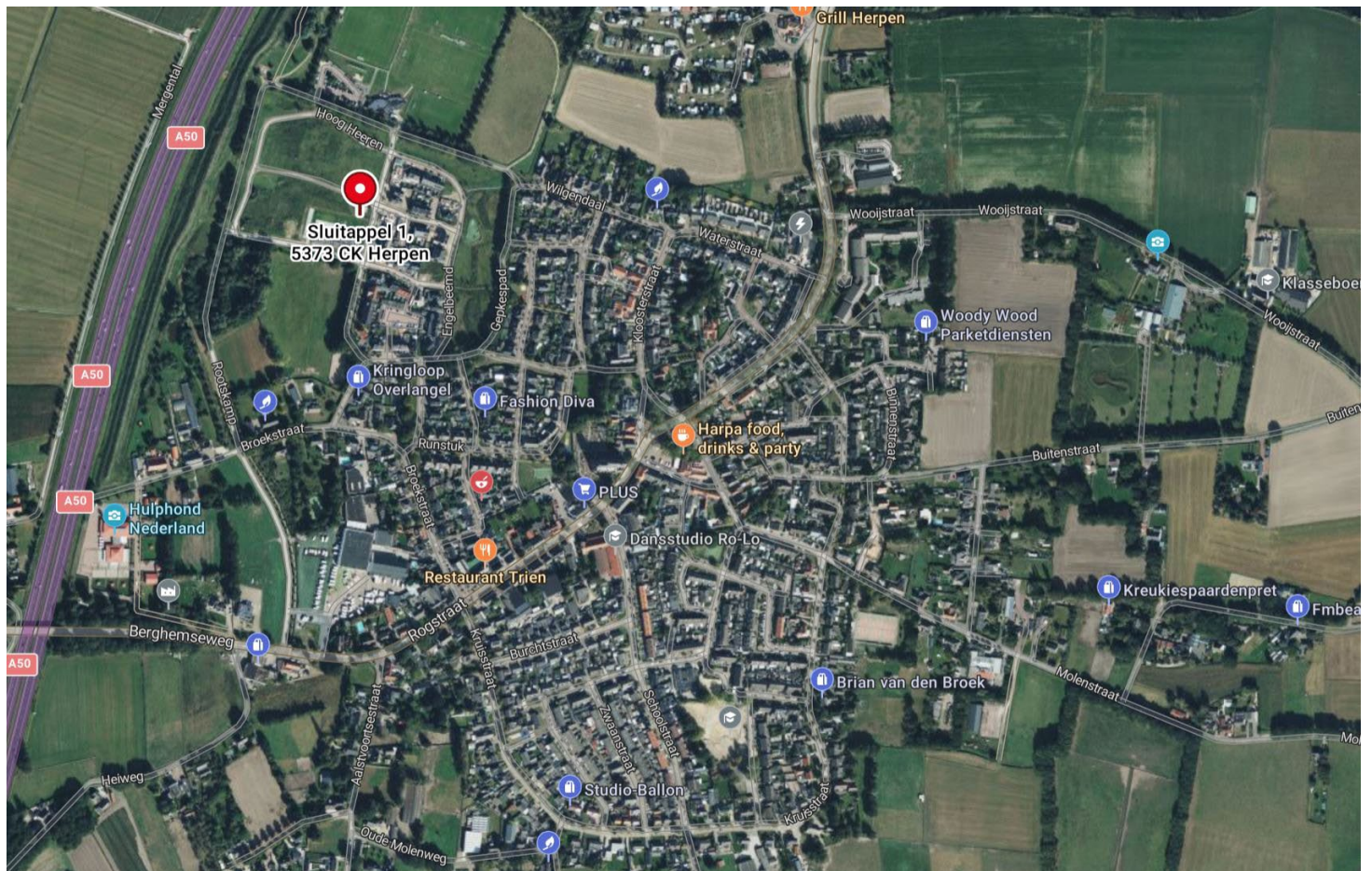


TUIN/VOORZIJD



IMPRESSIE

# OMGEVING



Bron: Bing maps

Sluitappel 1 is gelegen in de jonge nieuwbouwwijk Wilgendaal in Herpen. Deze moderne woonwijk kenmerkt zich door een rustige, groene en kindvriendelijke opzet, waarbij veel aandacht is besteed aan leefbaarheid en wooncomfort. Hier woont u in een prettige dorpsomgeving met volop ruimte, terwijl dagelijkse voorzieningen en natuur zich op korte afstand bevinden.

Herpen is een sfeervol Brabants dorp met een actief verenigingsleven en diverse voorzieningen voor jong en oud. In het dorp vindt u onder andere een supermarkt, basisschool, kinderopvang, sportverenigingen, horecagelegenheden en openbaar vervoer. Daarnaast staat Herpen bekend om de prachtige ligging nabij natuurgebied Herperduin, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen en recreëren in een afwisselend landschap van bossen, zandverstuivingen en vennen.

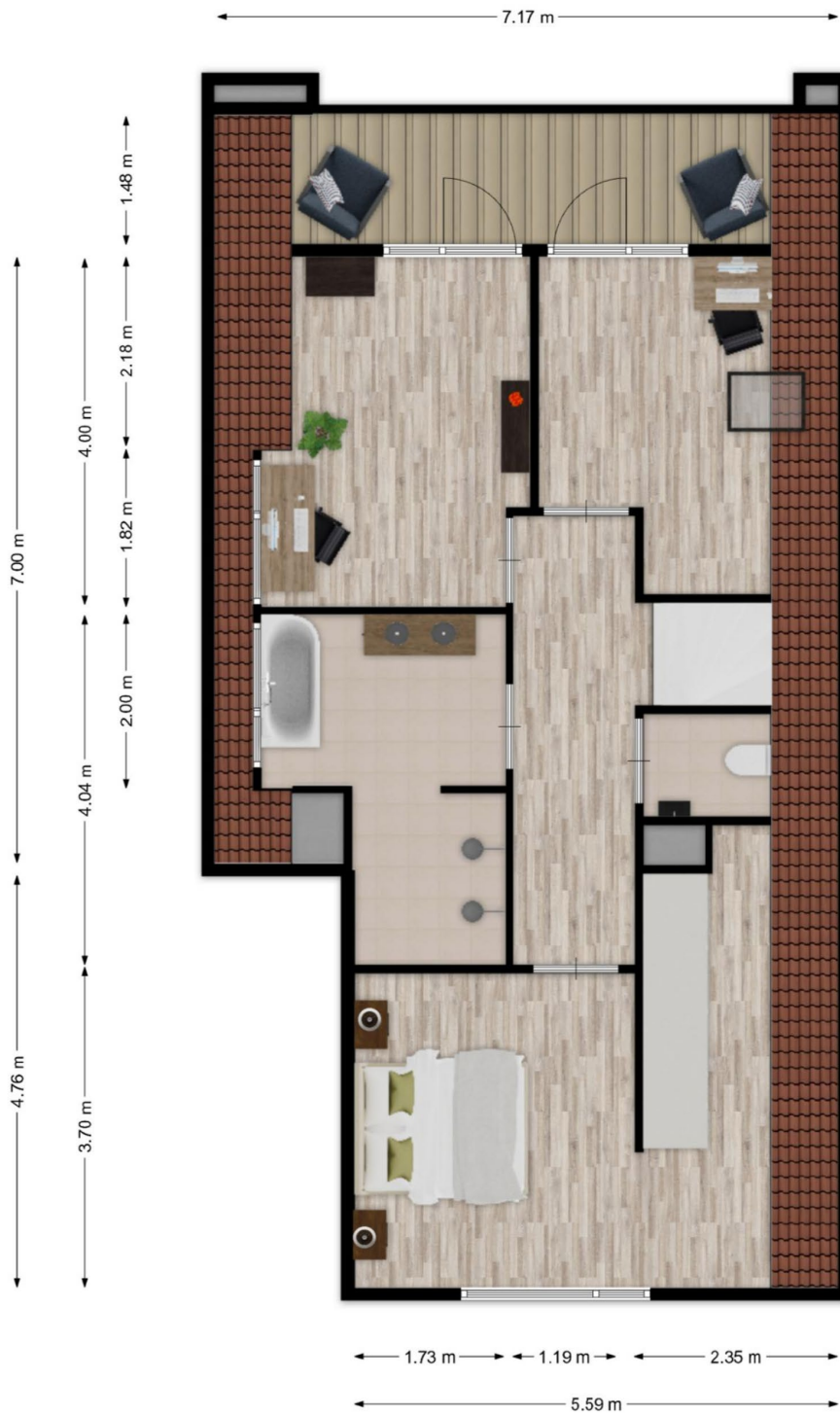
Ook de ligging ten opzichte van omliggende plaatsen is bijzonder gunstig. Binnen enkele minuten bereikt u Ravenstein en Schaijk voor aanvullende voorzieningen, winkels en horeca. De grotere steden Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn eveneens goed bereikbaar en bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, scholen en culturele voorzieningen. Dankzij de nabijgelegen A50 zijn deze steden snel en eenvoudig bereikbaar, waardoor u hier geniet van rustig dorpswonen met uitstekende verbindingen richting de regio.

Kortom: Sluitappel 1 biedt een comfortabele woonplek in een jonge en aantrekkelijke nieuwbouwwijk, midden in het gezellige Herpen, met zowel dagelijkse voorzieningen, natuur als uitvalswegen binnen handbereik.



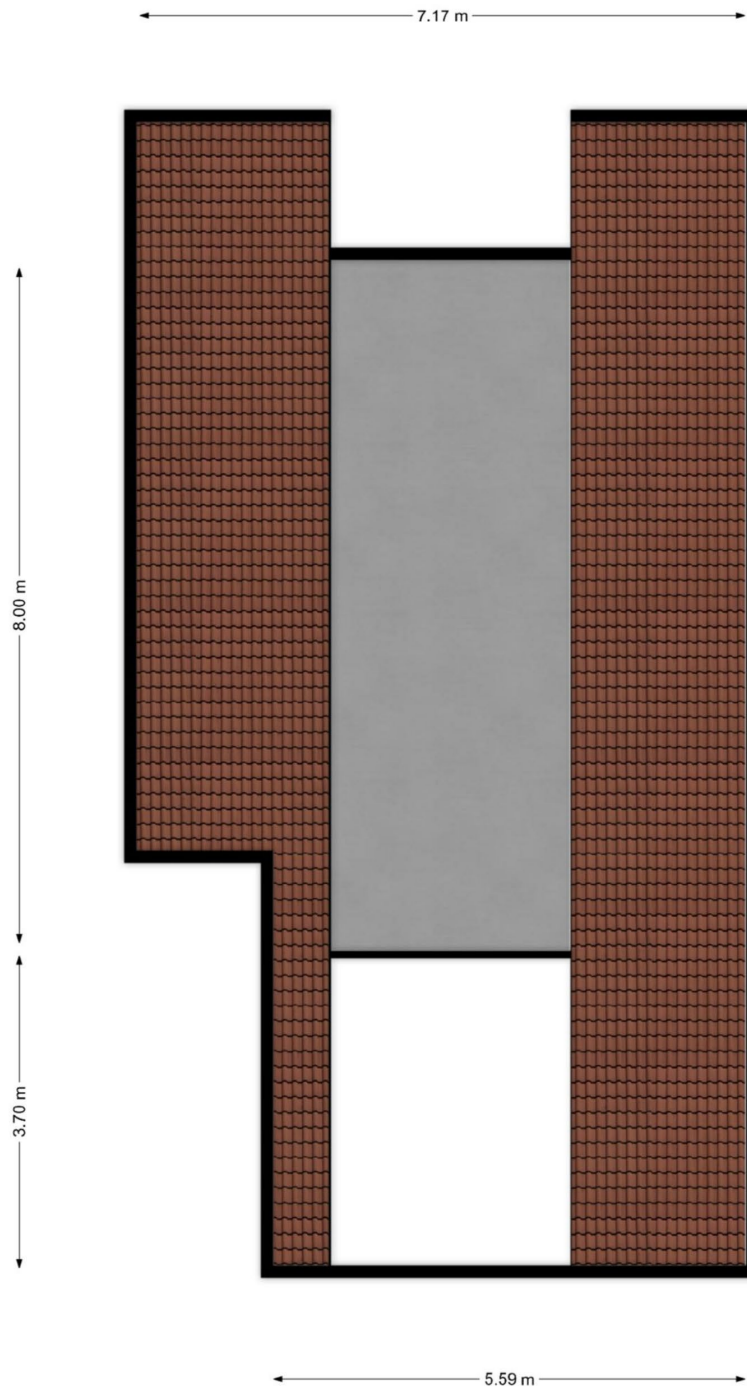
Sluitappel 1 te Herpen - Begane grond  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Sluitappel 1 te Herpen - Eerste verdieping  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend


Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Sluitappel 1 te Herpen - Tweede verdieping  
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ravenstein Sectie I Perceel 1200</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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.

# EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek en sinds 2005 ben ik met veel plezier actief in de makelaardij in Oss en omgeving. Na tien jaar ervaring, een flinke dosis ambitie en een aanstekelijk enthousiasme voor het vak, was het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen makelaarskantoor waar INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper. Want welke woning past bij welke koper én andersom!

Wij doen dingen graag nét even ANDERS. Een frisse manier van presenteren en een verrassende manier van vertellen. De wereld is continu in beweging en informatie willen we graag snel beschikbaar hebben. Daarom werken wij volledig DIGITAAL. Tijdens een bezichtiging hebben we het complete verkoopdossier inclusief foto's, video's en alle bijbehorende documenten beschikbaar op de iPad.

We zijn erkend lid van VastgoedNederland (voorheen Vastgoed-PRO), een brancheorganisatie die staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij onze toewijding, het vertrouwen van kopers en verkoper én fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL en EERLIJK kantoor. We zijn misschien niet groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle verkopen. Juist daarvoor kunnen we onze aanpak PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. U zit nergens aan vast, behalve aan een goed gesprek!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij  
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



# ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

## BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontlennen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

## KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

## KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

## BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

## NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.