

# Een nieuw (t)huis



**Oudheusden**  
**Herptseweg 49**



funda

woonspecialisten die verder gaan



## Woonspecialisten die verder gaan

klanten  
beoordelen  
ons met

9,0



**Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.**

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

### **Goed voorbereid op pad**

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

### **Waar mogen we je bij helpen?**

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

### **Belangrijk om te weten:**

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op [www.staete.nl/poortwachter](http://www.staete.nl/poortwachter).
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op [www.staete.nl/voorwaarden](http://www.staete.nl/voorwaarden).

# Thuis in de regio



## Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

## NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

## De vestigingen



**Waalwijk**  
Grotestraat 365  
0416 - 344 944  
infowaalwijk@staete.nl



**Drunen**  
Achterstraat 14a  
0416 - 376 141  
infodrunen@staete.nl



**Vlijmen**  
Plein 7a  
073 - 511 70 00  
infovlijmen@staete.nl



**'s-Hertogenbosch**  
Van Berckelstraat 67-69  
073 - 206 00 03  
infodenbosch@staete.nl



**Sint-Michiëlsgestel**  
Nieuwstraat 41a  
073 - 551 00 50  
infogestel@staete.nl



**Boxtel**  
Stationsstraat 1  
0411 - 782 505  
infoboxtel@staete.nl

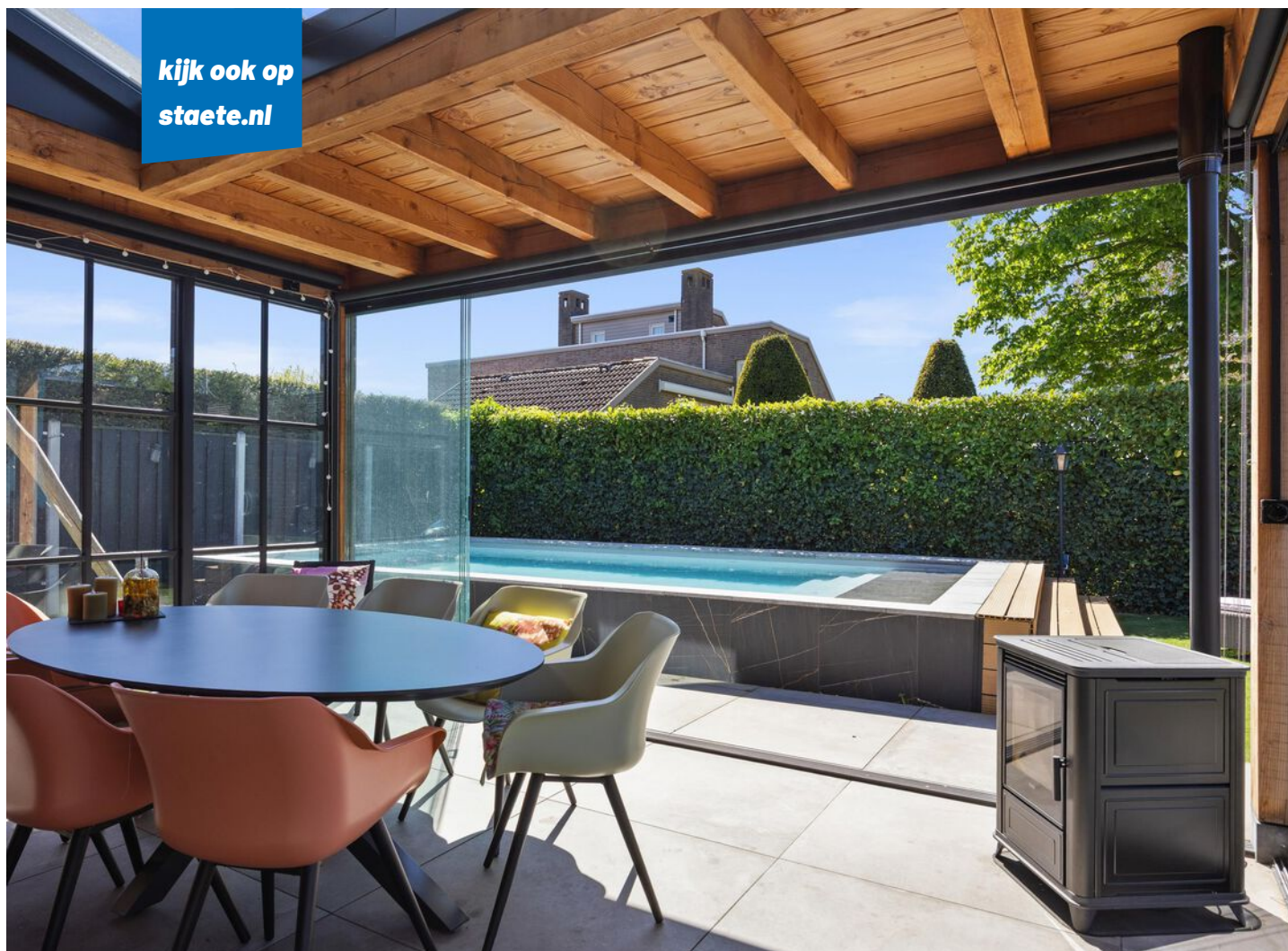
# Oudheusden

## Herptseweg 49

**Welkom in deze luxe vrijstaande villa waar comfort, stijl en ruimte samenkomen tot een geweldig geheel! Vanaf het moment dat je de grote oprit, waar meerdere auto's kunnen staan, oprijdt voel je het: je komt thuis. Het huis is hoogwaardig afgewerkt en van alle gemakken voorzien.**

De ruim opgezette en lichte woonkamer biedt de ideale plek om te ontspannen na een lange dag werken. Je hebt zelfs de mogelijkheid voor een speelhoek voor de kinderen of om een fijne thuiswerkplek te creëren. In de luxe keuken is het heerlijk kokkerellen.

De keuken is uitgerust met allerlei moderne apparatuur, zoals een kokend waterkraan, inbouwkoffiezetapparaat en een wijnklimaatkast. Hier ga je gezellige avonden tafelen met vrienden tegemoet.



Boven vind je drie fijne slaapkamers, waarvan jouw slaapkamers ook nog eens een eigen inloopkast heeft. Ideaal toch? De fraaie badkamer is een plek waar je jouw dag heerlijk begint én eindigt. Een frisse douche of warm bad; hier kan het allebei.

In de serre kun je perfect ontspannen. Het hele jaar door, dankzij de glazen schuifwand. In de zomer neem je een verkoelende duik in je eigen zwembad. Of zoek de warmte van het zonnetje juist op in een van de fijne plekken in de zon. Ben je klaar met zwemmen? Dan hoef je niet met je natte zwemkleding het hele huis door. De royale garage is voorzien van een apart toilet en handige douche.

Je woont in een rustige, groene omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand vind je een supermarkt en het charmante vestingstadje Heusden met gezellige terrasjes en restaurants is ook dichtbij. En wil je er op uit? De Bossche Binnenstad en het centrum van Waalwijk zijn gemakkelijk bereikbaar.

#### **Belangrijk om te weten:**

- Voorzien van drie slaapkamers, waarvan één met inloopkast;
- Ruime en lichte woonkamer, met aparte speelhoek of werkhoek;
- Moderne keuken met kookeiland, Bora-kookplaat en inbouwapparatuur;
- Luxe badkamer met o.a. dubbele wastafel en ligbad;
- Fraaie serre met glazen schuifwanden;
- Heerlijke plekken in de zon én een eigen zwembad in de tuin;
- Ruime garage met een douche en apart toilet;
- Airconditioning op de begane grond.

#### **Bouwjaar**



**2021**

#### **Inhoud**



**599 m<sup>3</sup>**

#### **Woonoppervlakte**



**152 m<sup>2</sup>**

#### **Perceel**



**567 m<sup>2</sup>**

#### **Aantal slaapkamers**



**3**

#### **Energie label**

















































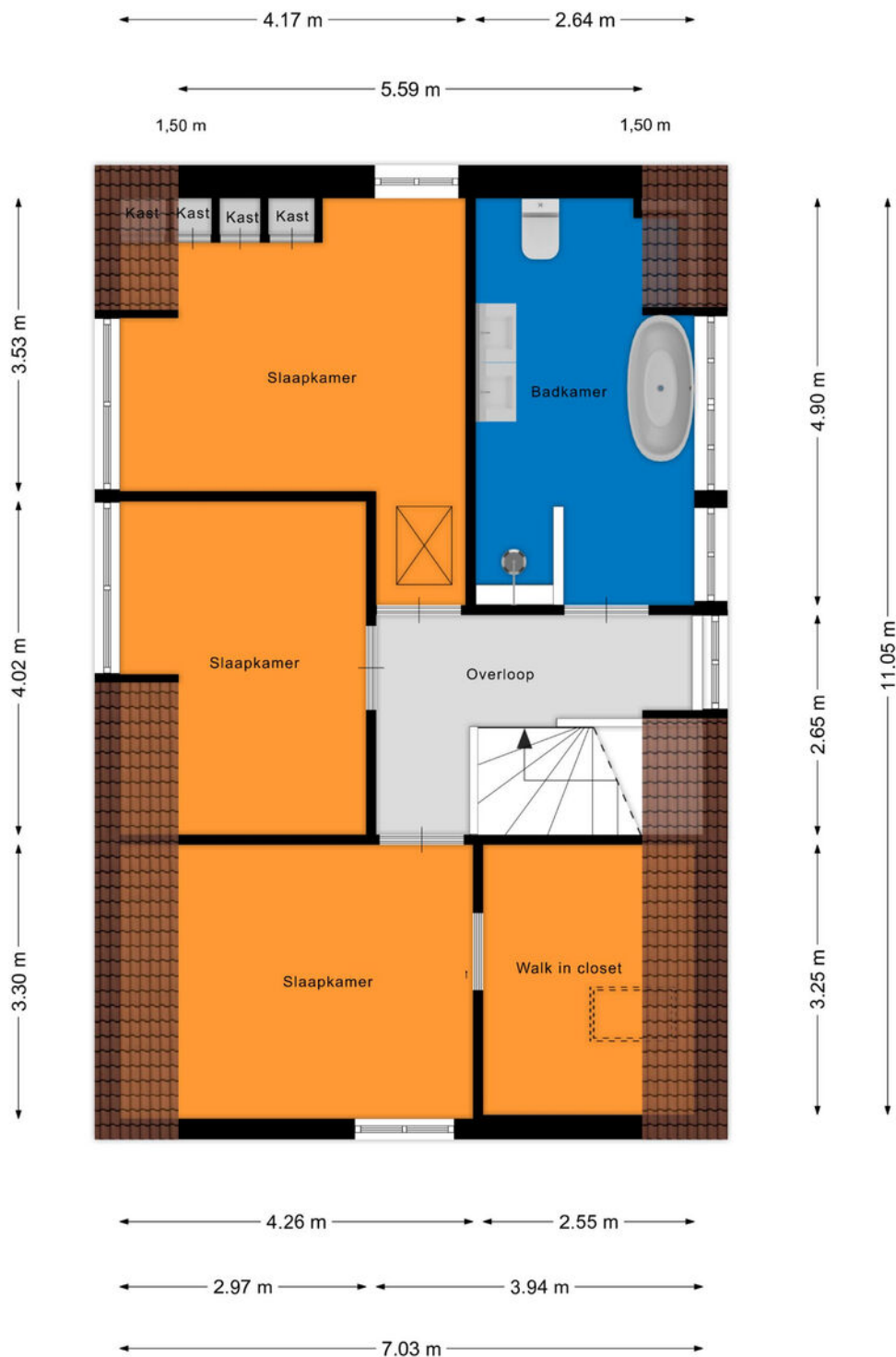




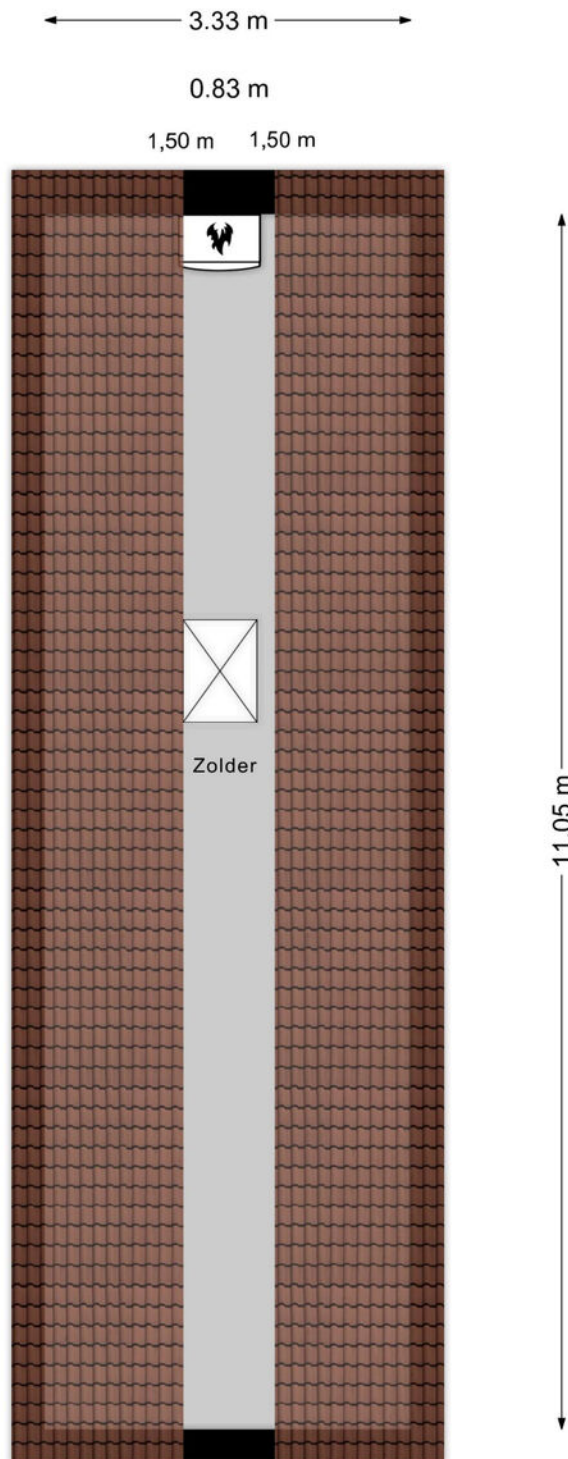
# Plattegrond: Begane grond



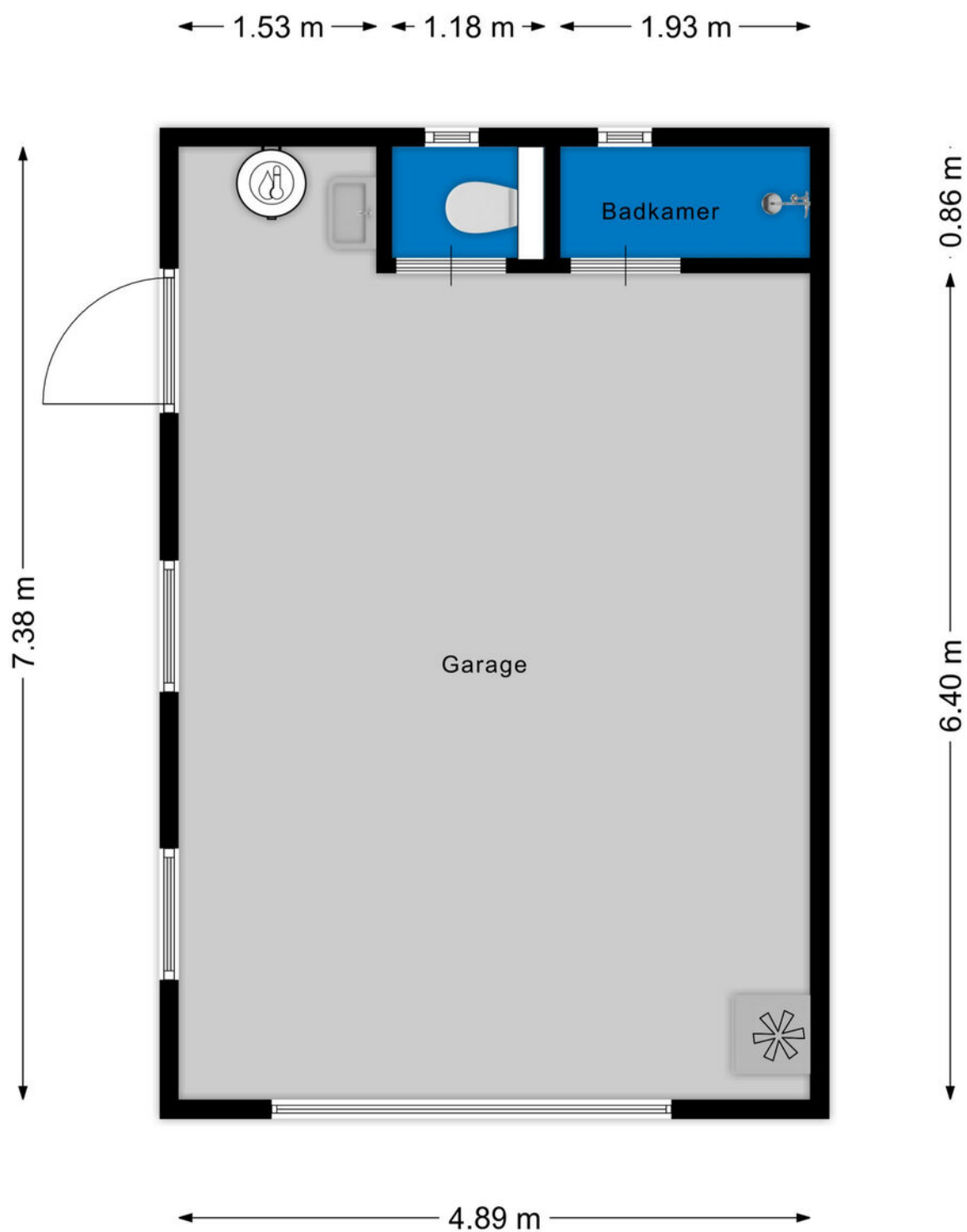
# Plattegrond: Eerste verdieping



# Plattegrond: Zolder



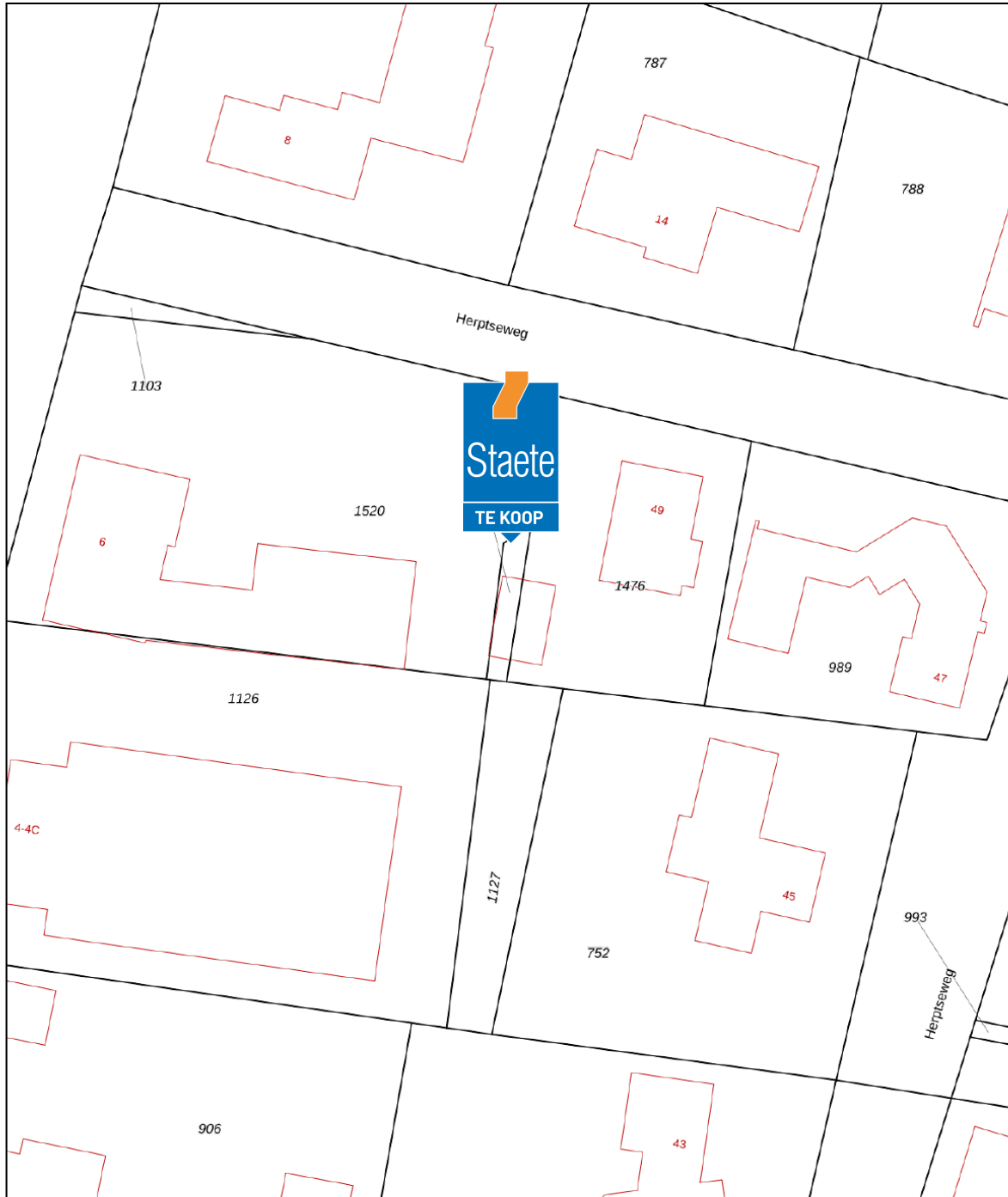
## Plattegrond: Garage




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heusden</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1521</p> <p>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.</p>	
--	---	---





**De hypotheek  
die helemaal  
op maat is  
voor jou**

**Eerste  
afpraak op  
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,  
hypotheekadvies en aanpassingen  
aan je hypotheek**



# Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! Wij helpen je graag.

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

**Direct weten hoeveel je kunt lenen?  
Bereken het zelf op:  
[www.staetehypotheken.nl](http://www.staetehypotheken.nl)**

## Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -  
[hypotheken@staete.nl](mailto:hypotheken@staete.nl)

- **Wij komen ook bij je thuis!**
- **Ook afspraken in de avond mogelijk**
- **Ervaren en gecertificeerde adviseurs**



**Scan de QR code voor actuele informatie omtrent hypotheeken.**



**Jan van de Nieuwegiessen**  
34 [jan@staete.nl](mailto:jan@staete.nl)



**Rian van Son**  
[rian@staete.nl](mailto:rian@staete.nl)



**Samantha van Riel**  
[samantha@staete.nl](mailto:samantha@staete.nl)



**Michael van Hees**  
[michael@staete.nl](mailto:michael@staete.nl)



**Ellen Dielissen**  
[ellen@staete.nl](mailto:ellen@staete.nl)





**Op zoek  
naar een  
ruimere  
woning?**



funda

**We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:**

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



[staete.nl/woonspecialisten](https://staete.nl/woonspecialisten)

**woonspecialisten die verder gaan**