

HEESAKKER 8, 5076 PR HAAREN



TEL: 013-5915219

WWW.MAKELAARDIJMEEUWIS.NL

Kenmerken

Bouw

Soort woonhuis:	Woonboerderij
Bouwjaar:	1956

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	497 m ²
Overige inpandige ruimte:	80 m ²
Gebonden buitenruimte:	2 m ²
Externe bergruimte	96 m ²
Bruto inhoud:	2.141 m ³

Indeling

Aantal kamers:	12 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Aantal badkamers:	2 badkamers
Aantal woonlagen:	2 woonlagen

Nutsvoorzieningen:

Gas:	aangesloten op aardgas
Water:	aangesloten op leidingwater
Elektra:	aangesloten op elektra netwerk
Riool:	aangesloten op rioolstelsel

Energie:

Isolatie:	Deels vloer-, wand-, dakisolatie.
Verwarming, warm water:	C.v.-ketel
Energie label:	C

Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend:	Haaren B 3044
Perceel grootte:	4.000 m ²
Eigendomssituatie:	Volle eigendom

Zonligging:	Zuid / Zuid-West
--------------------	------------------



Prachtige woonboerderij op een landelijke locatie in het buitengebied van Haaren. De boerderij beschikt over een royaal woonoppervlak en een groot perceel van maar liefst 4.000 m²!

Enkele kenmerken:

- De woonboerderij is in de afgelopen jaren op vele onderdelen gemoderniseerd, verduurzaamd en verbouwd.
- Zes slaapkamers en diverse grote woonvertrekken.
- Een zeer fraai erf (perceel 4.000 m²) met een mooie diversiteit aan siertuinen en terrassen, afgewisseld met grasvelden, volwassen bomen, landschappelijke elementen en een dierenweide.
- Vrije ligging met een goede afscherming ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid.
- Praktische en functionele bijgebouwen, in zeer goede staat van onderhoud.
- Uitstekende mogelijkheden voor het creëren van een thuiswerkplek en/of het uitoefenen van een beroep aan huis.
- Gelegen in het buitengebied van Haaren en nabij Vught.







De boerderij betreft een karakteristieke kopgevelboerderij.

Aan de voorzijde bevindt zich de entree, vanwaar directe toegang bestaat tot een tweetal kantoor- en/of slaapkamers. Vanuit de entree is tevens één van de twee trapopgangen naar de eerste verdieping bereikbaar.

De woonvertrekken van de boerderij zijn royaal van opzet. De eetkamer met zitgedeelte en eigen houtkachel biedt volop ruimte en leent zich, naast een grote eettafel, uitstekend voor diverse indelingsmogelijkheden.

Een sfeervol detail is dat de authentieke stalramen en staldeuren behouden zijn gebleven, hetgeen bijdraagt aan het karakter van de woning.

De vloer in de eetkamer is fraai afgewerkt met een karaktervolle, volledig houten vloer. Daarnaast zijn de raampartijen uitgevoerd in dubbele beglazing.







De eetkamer staat in directe verbinding met de royale woonkamer, voorzien van een schouw met houthaard.

De woonkamer beschikt over een tegelvloer met vloerverwarming. Dankzij de grote, openslaande tuindeuren met een groot glasoppervlak, geniet deze ruimte van veel lichtinval en een fraai uitzicht op het erf.

Ook in deze ruimte zijn authentieke elementen, zoals de karakteristieke stalramen en een oude staldeur, behouden gebleven, wat bijdraagt aan de warme en sfeervolle uitstraling van de woning.

Hier kunt u heerlijk genieten van de huiselijke warmte die deze plek u te bieden heeft.

Vanuit de woonkamer is er doorgang naar het achtergelegen gedeelte, momenteel in gebruik als tuinkamer. Deze ruimte is voorzien van glazen schuifwanden die een prachtige verbinding met de tuin creëren.









De keukenruimte grenst direct aan de eetkamer en staat hiermee in verbinding middels een stalen harmonicadeur.

Hierdoor kan de keuken desgewenst worden afgesloten, terwijl er toch een open en betrokken sfeer met de eetkamer behouden blijft.

De keuken is compleet uitgevoerd en beschikt over een spoeleiland, een hoekopstelling keukenmeubel met gaskookplaat, zwevende afzuigkap, vaatwasser en een royale kastenwand voor veel praktische bergruimte. Daarnaast zijn in deze kastenwand de twee oven's geïntegreerd.





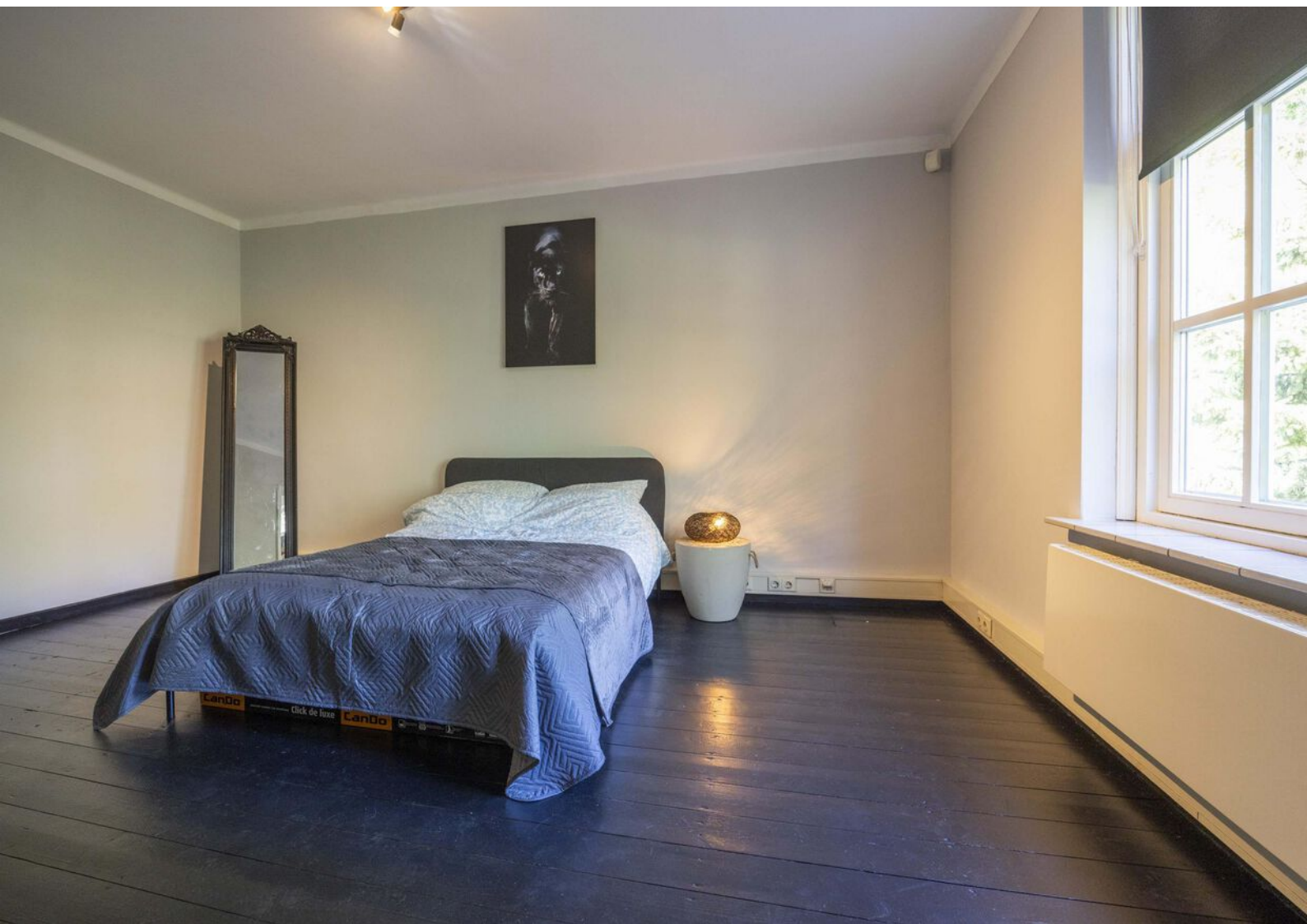




Direct grenzend aan de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken.

Het toilet is in de bijkeuken gesitueerd. Vanuit de bijkeuken is er tevens toegang tot een functionele kelder.

De kelder is zodoende ook eenvoudig bereikbaar vanuit de keuken en vormt een ideale ruimte voor het koel opslaan van proviand.



Op de eerste verdieping bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met een ensuite badkamer en garderoberuimte. Daarnaast beschikt de hoofdslaapkamer over een separaat toilet.

Vanuit de hoofdslaapkamer is een multifunctionele ruimte bereikbaar, uitstekend geschikt als sportruimte, hobbyruimte of thuiswerkplek.

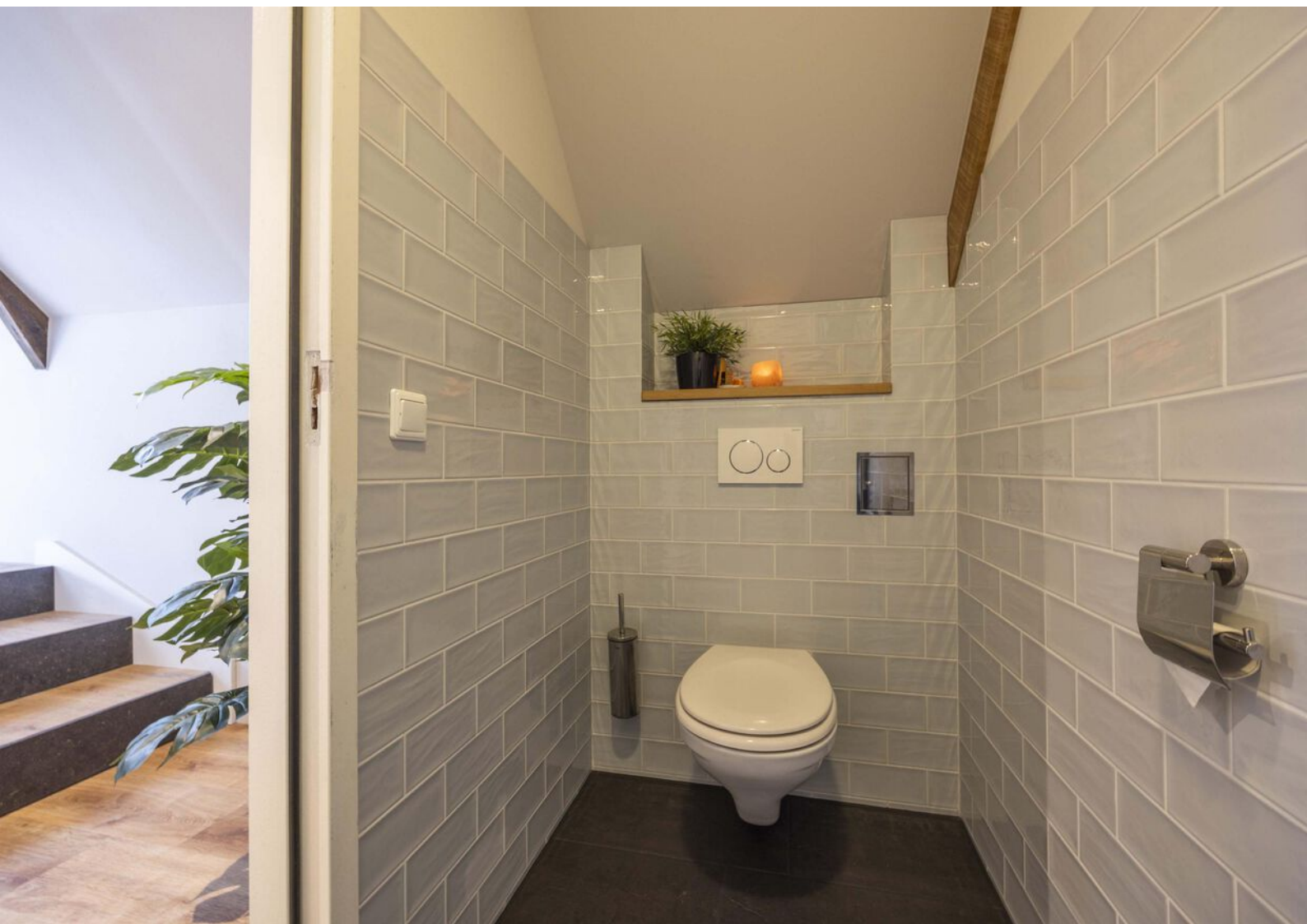
Verder zijn op deze verdieping vijf afzonderlijke slaapkamers aanwezig, evenals een separate badkamer en een apart toilet.

Daarnaast zijn er mogelijkheden voor het creëren van een wasruimte en kunnen de aanwezige zolderkamers naar wens worden ingericht voor diverse doeleinden.

Aan ruimte geen gebrek!















De karakteristieke kortgevelboerderij is fraai centraal op het erf gelegen, waardoor de beleving van ruimte en privacy rondom de woning optimaal tot zijn recht komt. De omgeving leent zich uitstekend voor heerlijke wandel-, fiets- en paardrijtochten, wat deze locatie bijzonder aantrekkelijk maakt.

Op het perceel bevindt zich daarnaast een royaal bijgebouw van $\pm 100 \text{ m}^2$, dat in keurige staat van onderhoud verkeert en voor diverse doeleinden geschikt is. Zo biedt het mogelijkheden voor het realiseren van een Bed & Breakfast (vergunningplichtig), mantelzorgbewoning of een combinatie van wonen en werken aan huis. Tevens vormt het een uitstekende ruimte voor hobby- of praktijkdoeleinden.

De boerderij is gelegen in het buitengebied van Haaren, een dorp met diverse basisvoorzieningen zoals supermarkten, een basisschool en verschillende verenigingen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting steden als Tilburg en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar. Door de ligging nabij Vught is ook de oriëntatie op dit geliefde dorp vanzelfsprekend. In Vught vindt men een uitgebreid aanbod aan voorzieningen, waaronder horecagelegenheden, voortgezet onderwijs, winkels en sportfaciliteiten.















Plattegrond

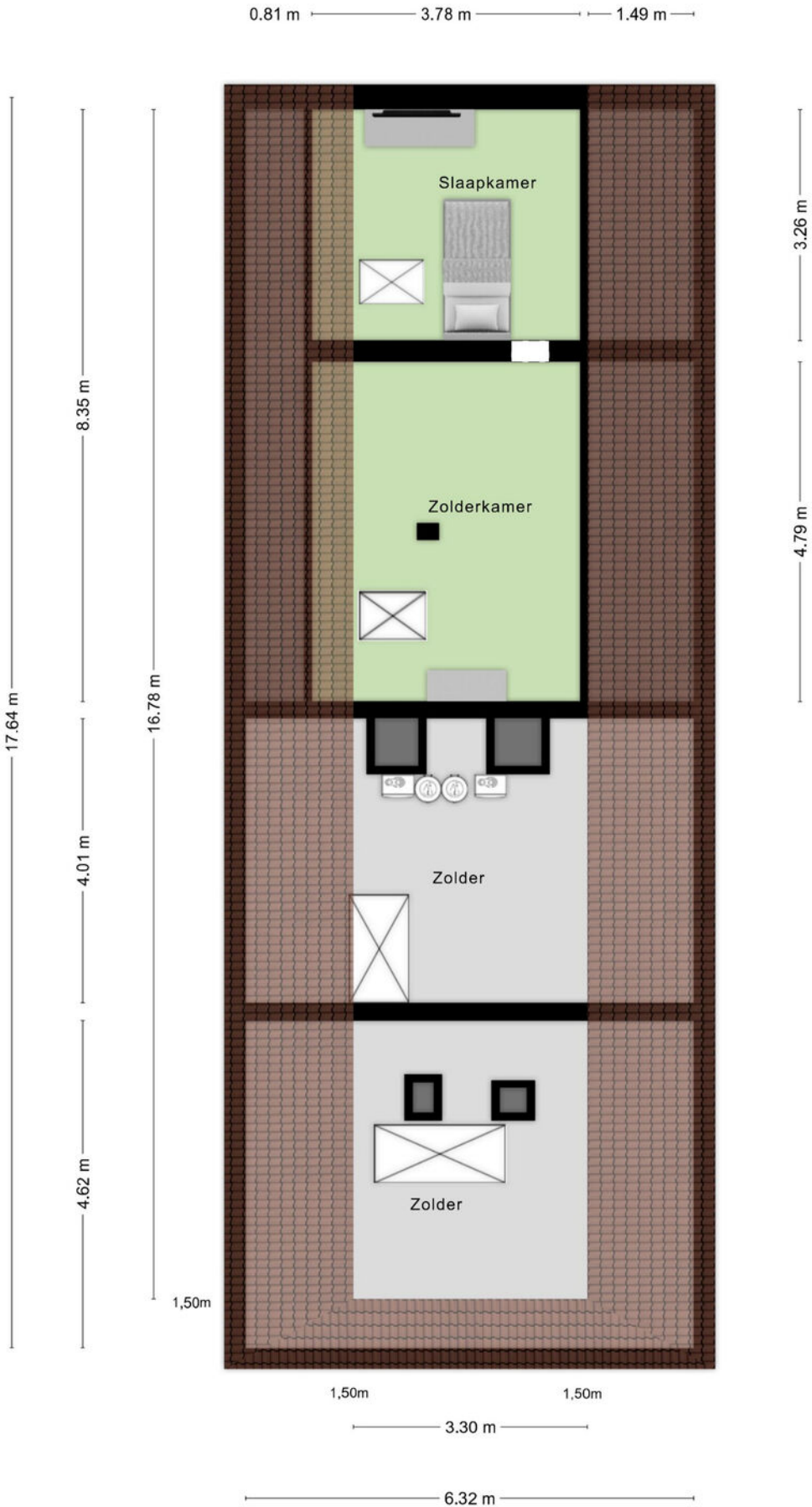


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

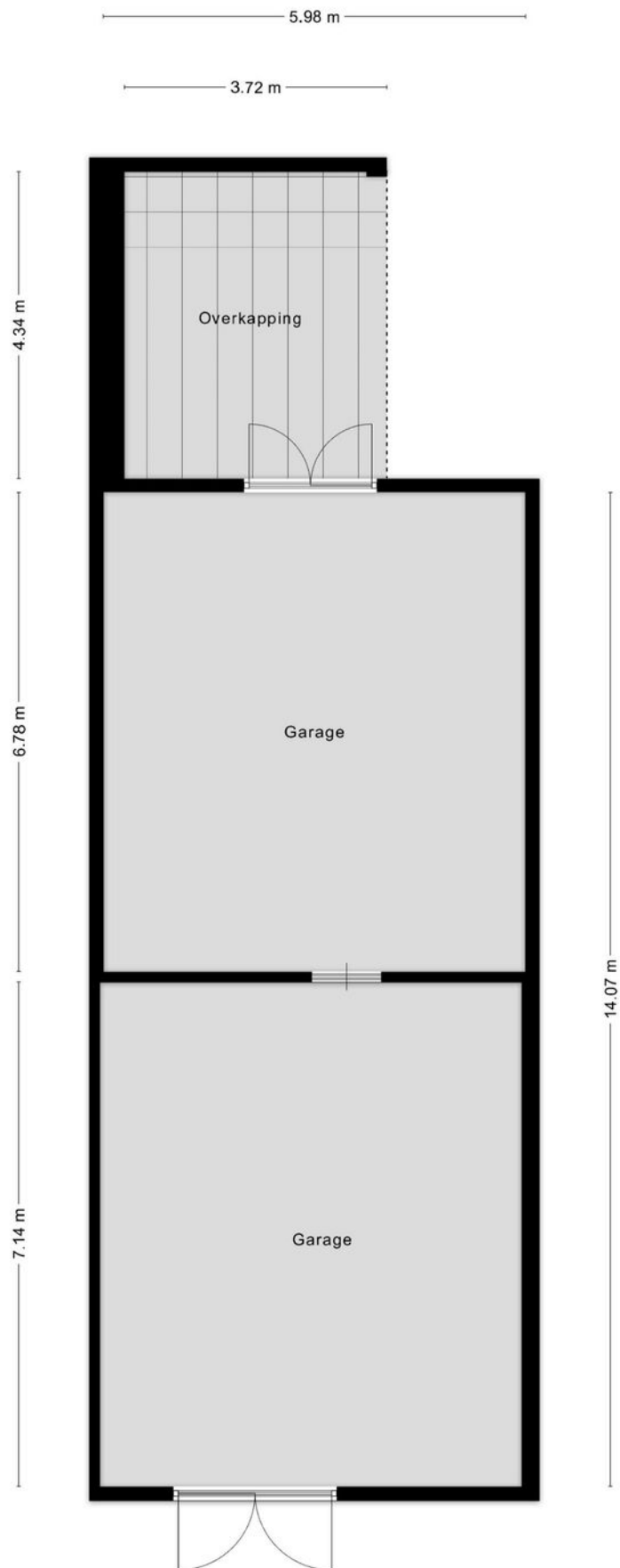
Plattegrond



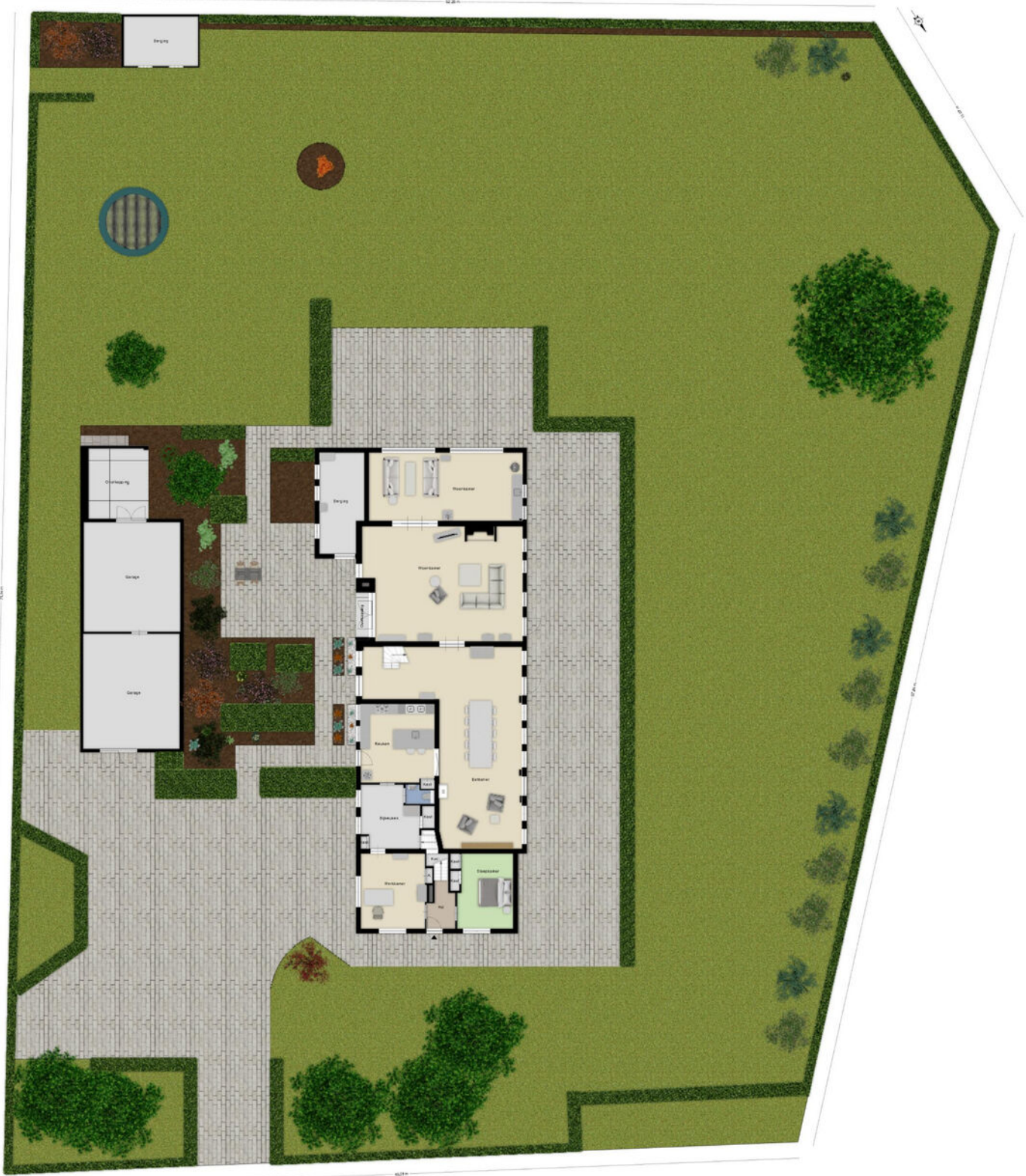
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Small text at the bottom of the page, likely a scale or reference note.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ...



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Haaren
—	Huisnummer	Sectie		B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3044
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 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.

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Heesakker 8
5076PR Haaren

BAG-ID: 0788010000003349

Detailaanduiding

Bouwjaar 1956
Compactheid 1,81
Vloeroppervlakte 499m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

D. van Brakel

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

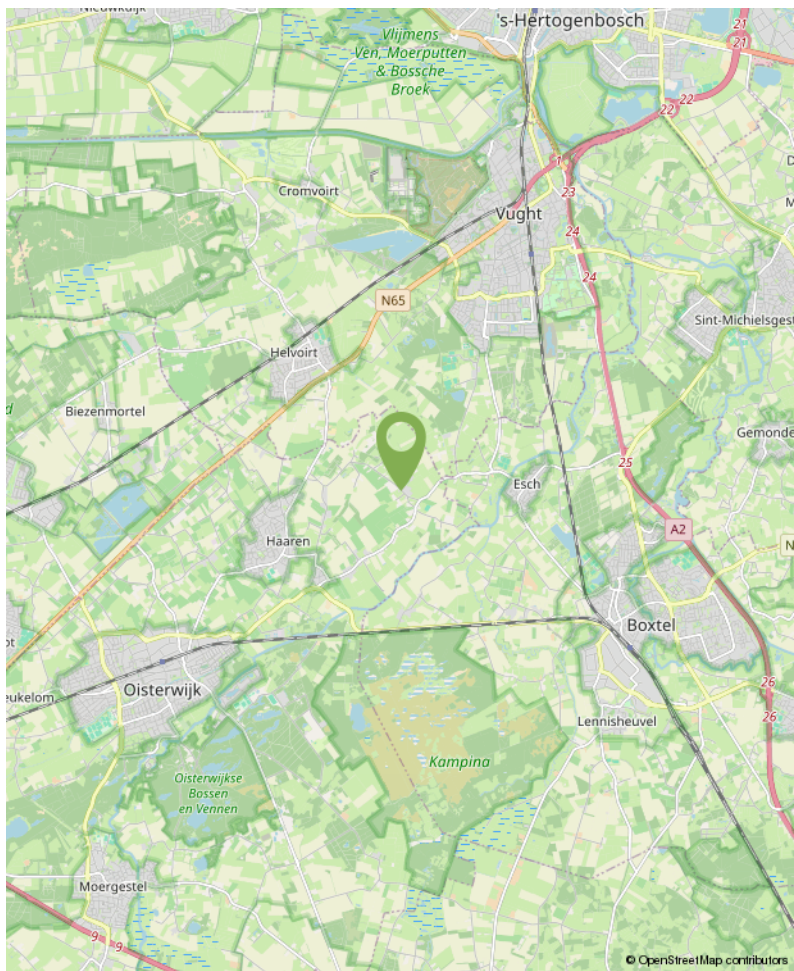
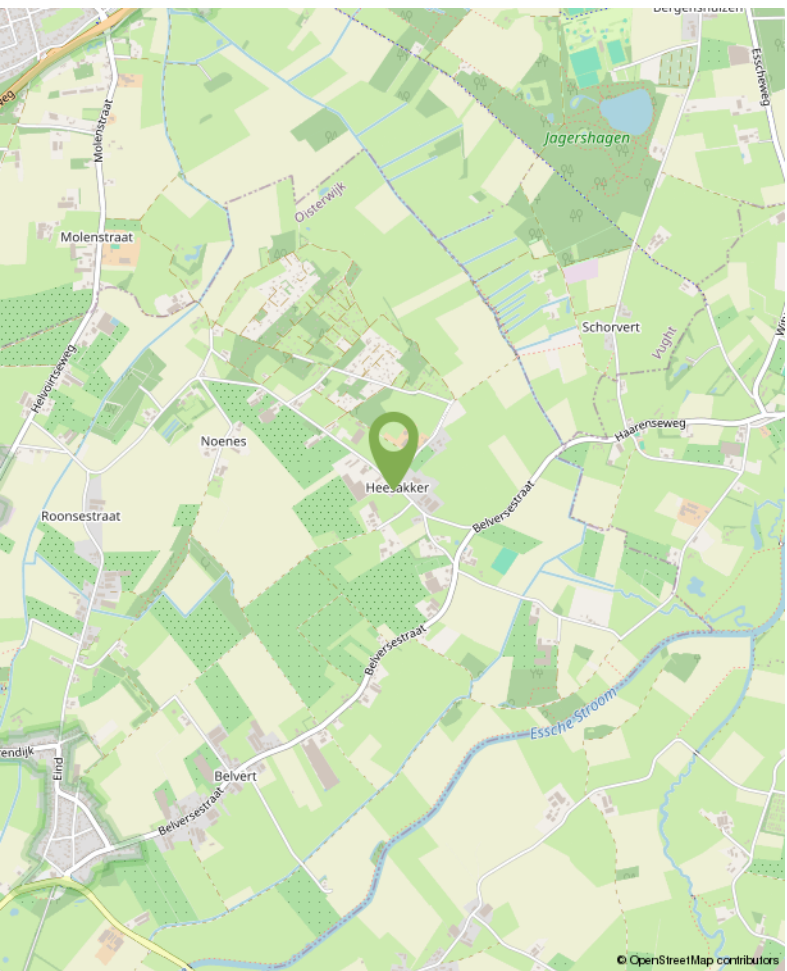
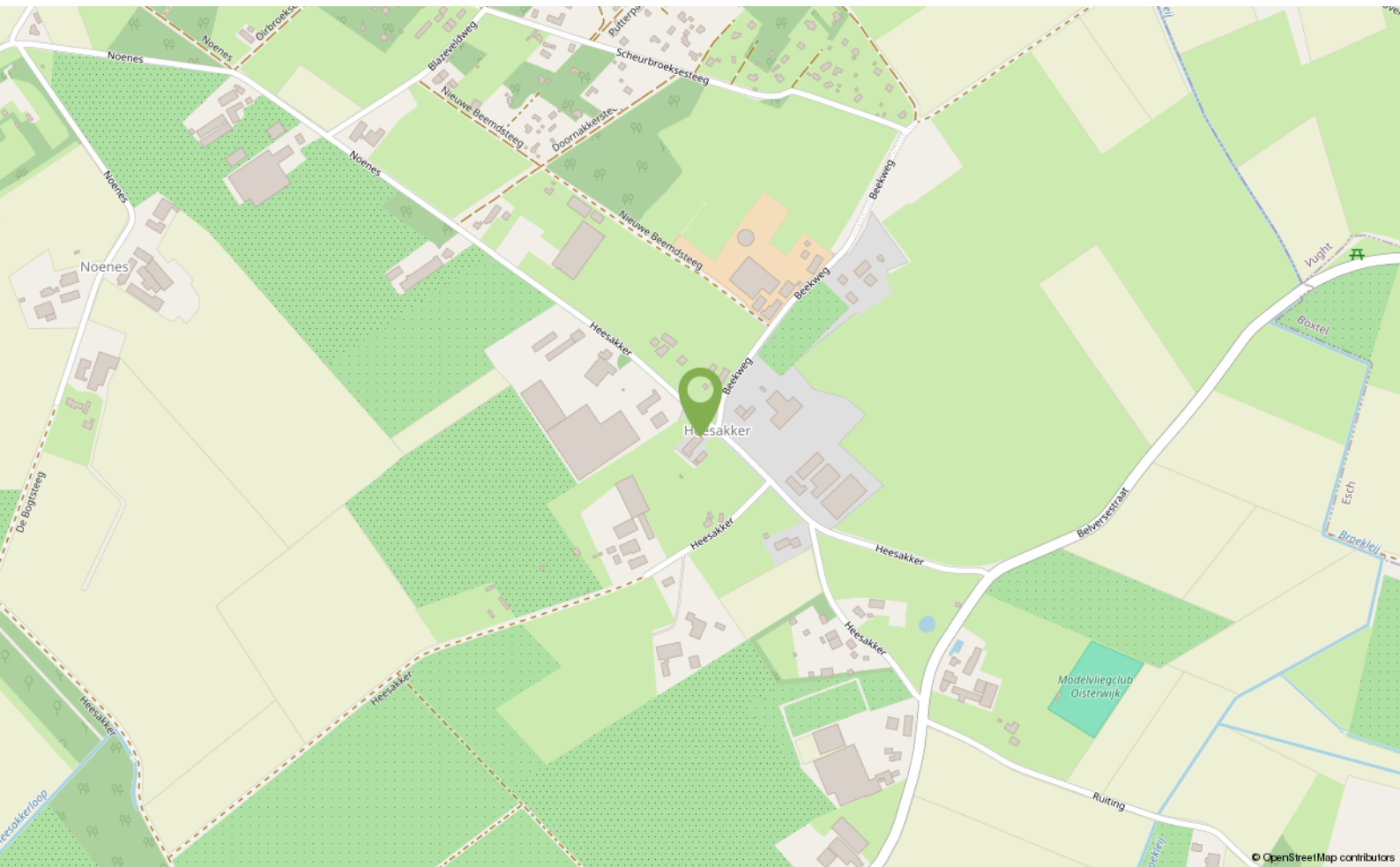
7810.3200.1800

KvK-nummer

39090359



Locatie op de kaart



Extra informatie

Aansprakelijkheid

Deze informatiebrochure is met grote zorg samengesteld, de verstrekte informatie is naar onze mening uit betrouwbare bronnen afkomstig. Er dient gesteld te worden dat alle in de brochure en op internet weergegeven maten, circa maten zijn. Ten aanzien van de juistheid van de verstrekte informatie kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Makelaardij Meeuwis streeft naar een goede en correcte weergave van de plattegronden. Echter betreffen alle weergegeven maatvoeringen indicatieve maten, hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De vragenlijst en lijst van zaken is bij ons kantoor op te vragen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Bouwkundige keuring

Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventueel gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar of bouwperiode de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Extra informatie

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Koopakte

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden moet dit schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis vastgestelde modelkoopakte. Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings-)lening of beslag meer bedragen dan € 175,- exclusief BTW per gehele of gedeeltelijke doorhaling, dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte, dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Over ons



Makelaardij Meeuwis richt zich met name op het landelijke wonen en agrarisch onroerend goed. Bemiddeling in landelijk en agrarisch onroerend goed behoeft een uitgebreide aanpak, waarbij vaak met open vizier gekeken dient te worden naar de kansen en mogelijkheden op desbetreffende locatie. Het is in deze sector letterlijk een vak apart om op de juiste manier vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Dat start vaak al bij het spreken van de juiste 'taal'.

Kiest u voor Makelaardij Meeuwis, dan kiest u voor een kantoor waarbij persoonlijke aandacht en klantvriendelijkheid hoog in het vaandel staan. Makelaardij Meeuwis bestaat uit een klein, doch gedreven team. Tom Meeuwis (Makelaar & Taxateur) en zijn vrouw Marlijn Meeuwis (binnendienst) staan voor u klaar om u van een deskundig advies te voorzien!

Ons kantoor is gevestigd in het buitengebied van Oisterwijk. Ons werkveld richt zich op o.a. Oisterwijk, Haaren, Helvoirt, Esch, Cromvoirt, Vught, Boxtel, Moergestel, Oirschot, Hilvarenbeek, Esbeek, Diessen en omstreken. Graag maken wij met u een afspraak om nader kennis te maken! Ons kantoor is op werkdagen telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 013-5915219 of per mail op info@makelaardijmeeuwis.nl

Graag tot ziens!
Tom & Marlijn Meeuwis

