

TE KOOP



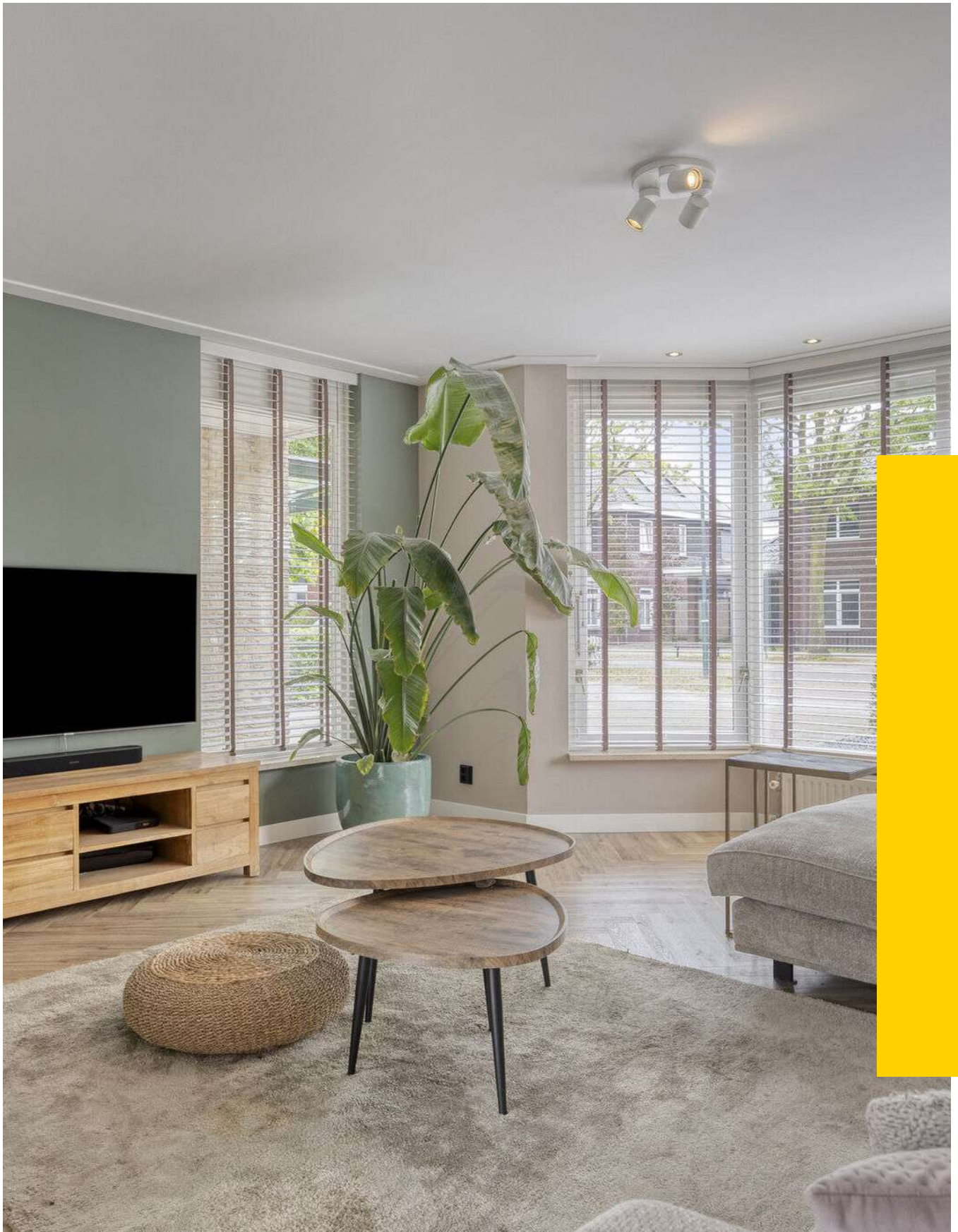
Bosschebaan 40, Heesch

Vraagprijs € 725.000 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
145 m²

Perceeloppervlakte
516 m²

Inhoud
685 m³

Bouwjaar
1995

Energie label
B

> Omschrijving

Wonen aan de Bosschebaan is al fijn, dankzij alle nabijgelegen voorzieningen zoals het centrum van Heesch en diverse uitvalswegen. Maar met een instapklare woning, ruime oprit, een riant perceel, rustgevende achtertuin én een enorme bak aan ruimte wordt wonen hier nóg aantrekkelijker! Deze vrijstaand geschakelde woning is de afgelopen jaren met oog voor detail uitstekend gemoderniseerd en keurig onderhouden. Daarnaast beschikt de woning over een ruime, rustige achtertuin en een riante garage van circa 30 m² en uitstekende toekomstmogelijkheden. Kom je een slaapkamer tekort? Dan biedt deze woning volop mogelijkheden: voor een opbouw boven de garage is al vergunning verleend en vanaf de overloop is zelfs al een deur naar deze potentiële extra ruimte aanwezig.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een strak gestucte hal met een stijlvolle PVC visgraatvloer. Hier is ruimte voor de garderobe, vind je de trapopgang naar de eerste verdieping en tref je de eerste toiletruimte aan. De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de U-vorm speels verdeeld in verschillende open leefruimtes. De airco zorgt hier zowel voor verkoeling als verwarming. Toch liever vloerverwarming? Die is aanwezig in zowel de woonkamer als de keuken.

Aangrenzend bereik je de open keuken (2021). Dankzij de ruime opzet en het uitzicht op de achtertuin blijf je ook hier betrokken bij de gezellige leefruimte in en om het huis. De keuken is een exclusieve maatwerkopstelling uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens, ATAG en Novy met onder andere een 6-pits kookplaat, stoomoven en Amerikaanse koelkast. Vanuit de keuken zijn bovendien de wasruimte en de garage via een binnendeur direct bereikbaar.

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, stuk voor stuk ruim genoeg voor een tweepersoonsbed. De master-bedroom is voorzien van een airco en een elektrisch bedienbaar rolluik. Daarnaast bereik je vanaf hier de tweede separate toiletruimte én de ruime badkamer. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafel met bijpassend meubel en een designradiator.

Op de tweede verdieping is genoeg ruimte voor het opbergen van spullen. Deze ruimte is te bereiken via een vaste trap en wordt momenteel gebruikt als logeerkamer.





Voor wie op zoek is naar een royale, zonnige tuin: dit is er zo eentje! Gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 516 m² geniet je hier van uitzonderlijk veel rust en privacy. In 2023 is hier een luxe overkapping geplaatst, welke afsluitbaar is met een glazen schuifpui. Hierdoor geniet je het hele jaar door van deze extra leefruimte. Daarnaast beschikt de woning aan de zijkant over een praktische achterom met afsluitbare poort.

Bijzonderheden:

- Instapklare, geschakelde woning
- De afgelopen jaren uitstekend gemoderniseerd en onderhouden
- Ruime oprit met plek voor 3 à 4 auto's
- Riante garage van circa 30 m²
- Mogelijkheid tot extra slaapkamer door vergunde opbouw boven de garage
- Strak afgewerkte woonkamer met PVC visgraatvloer en vloerverwarming
- Airco aanwezig in woonkamer en slaapkamer voor zowel koelen als verwarmen
- Luxe open keuken uit 2021 met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Tweede verdieping bereikbaar via vaste trap
- Royale achtertuin op een perceel van 516 m²
- Luxe overkapping uit 2023 met glazen schuifpui en praktische achterom

Locatie:

- Centrale ligging, nabij het bruisende centrum van Heesch met verschillende voorzieningen op loopafstand
- Meerdere A-snelwegen binnen 2 minuten rijden vanaf de woning
- 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

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan doorgaande weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming ged

- 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



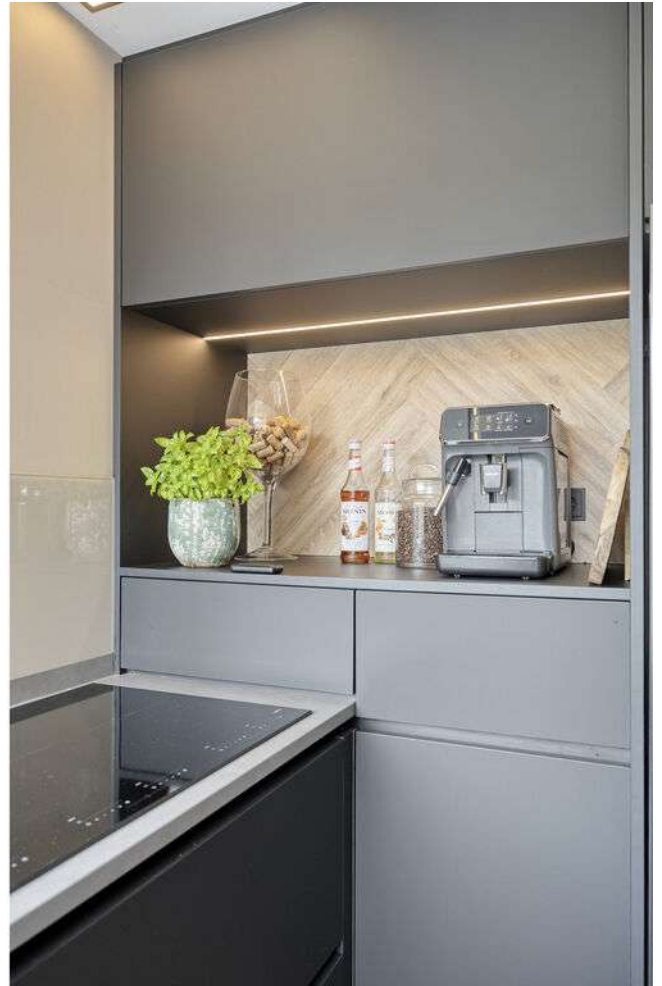






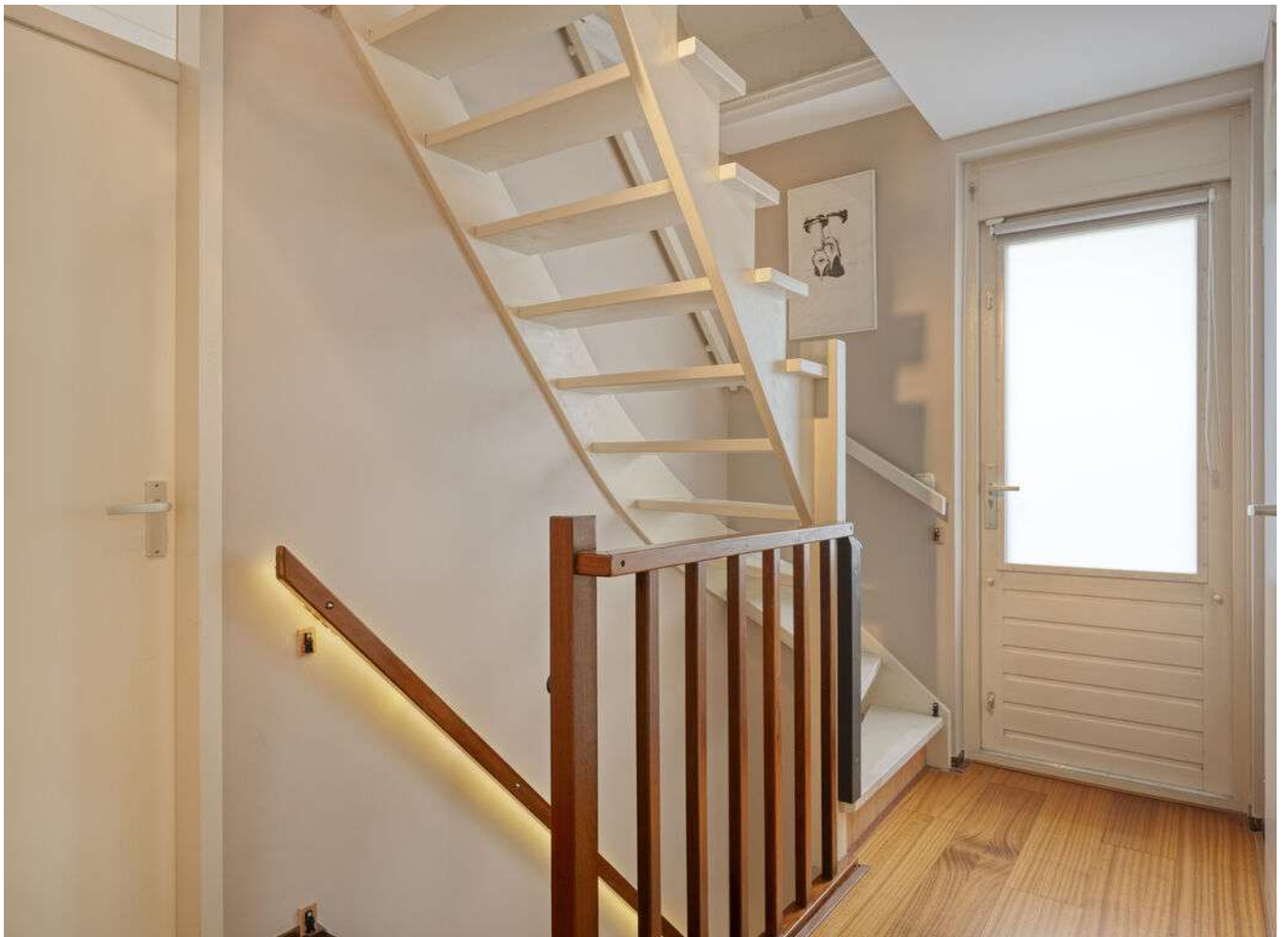












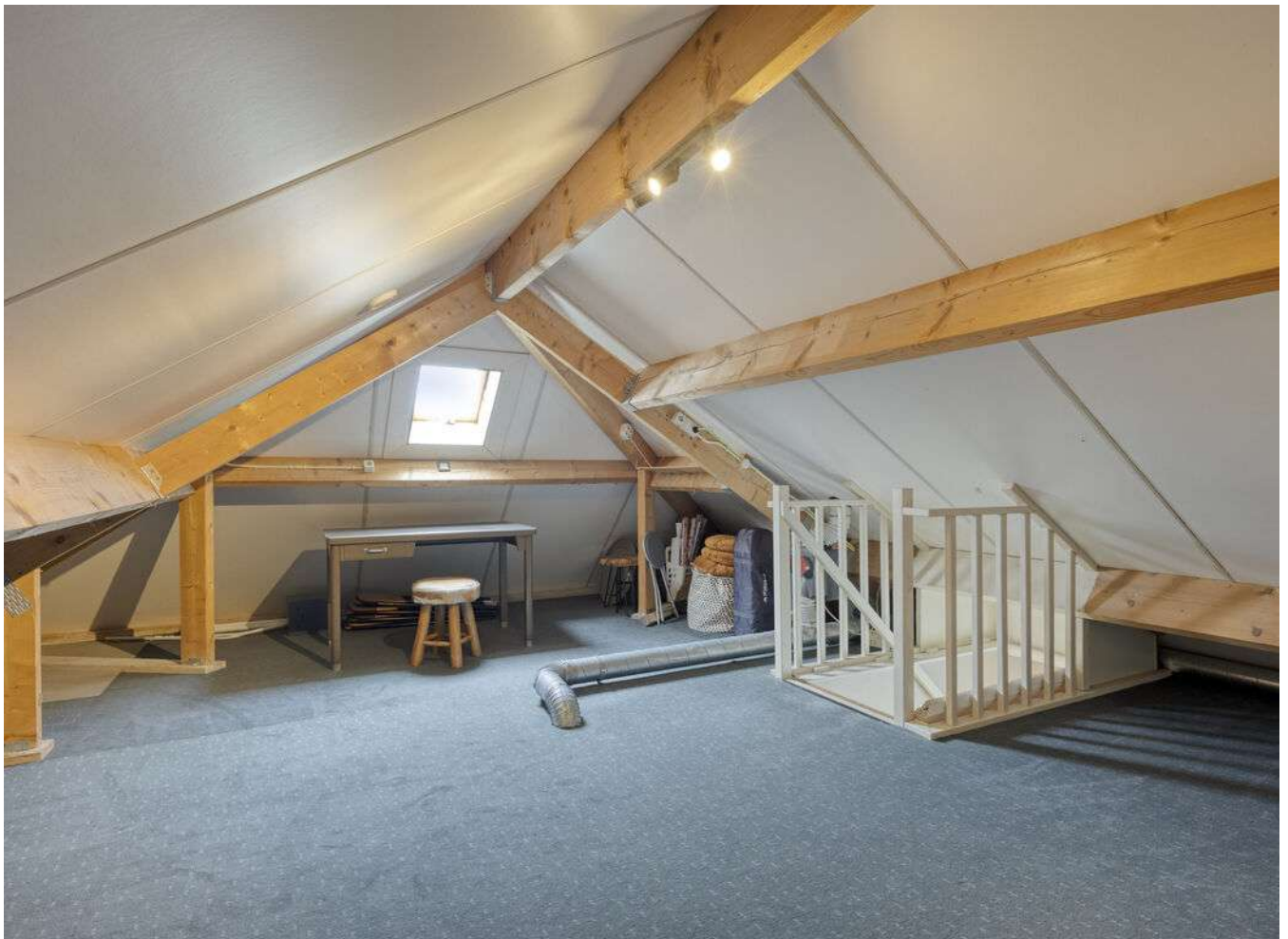
















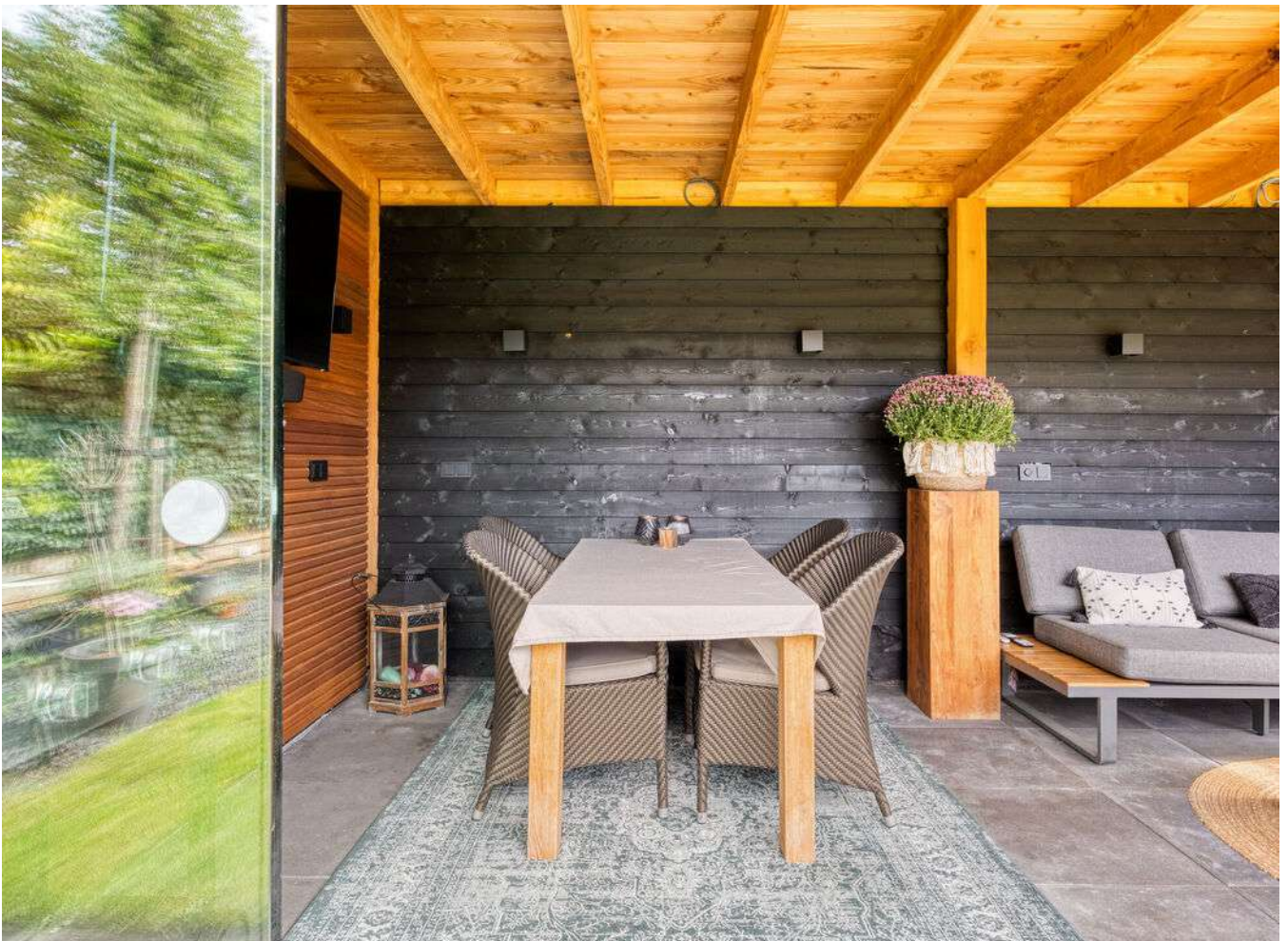
























> Plattegrond



> Plattegrond

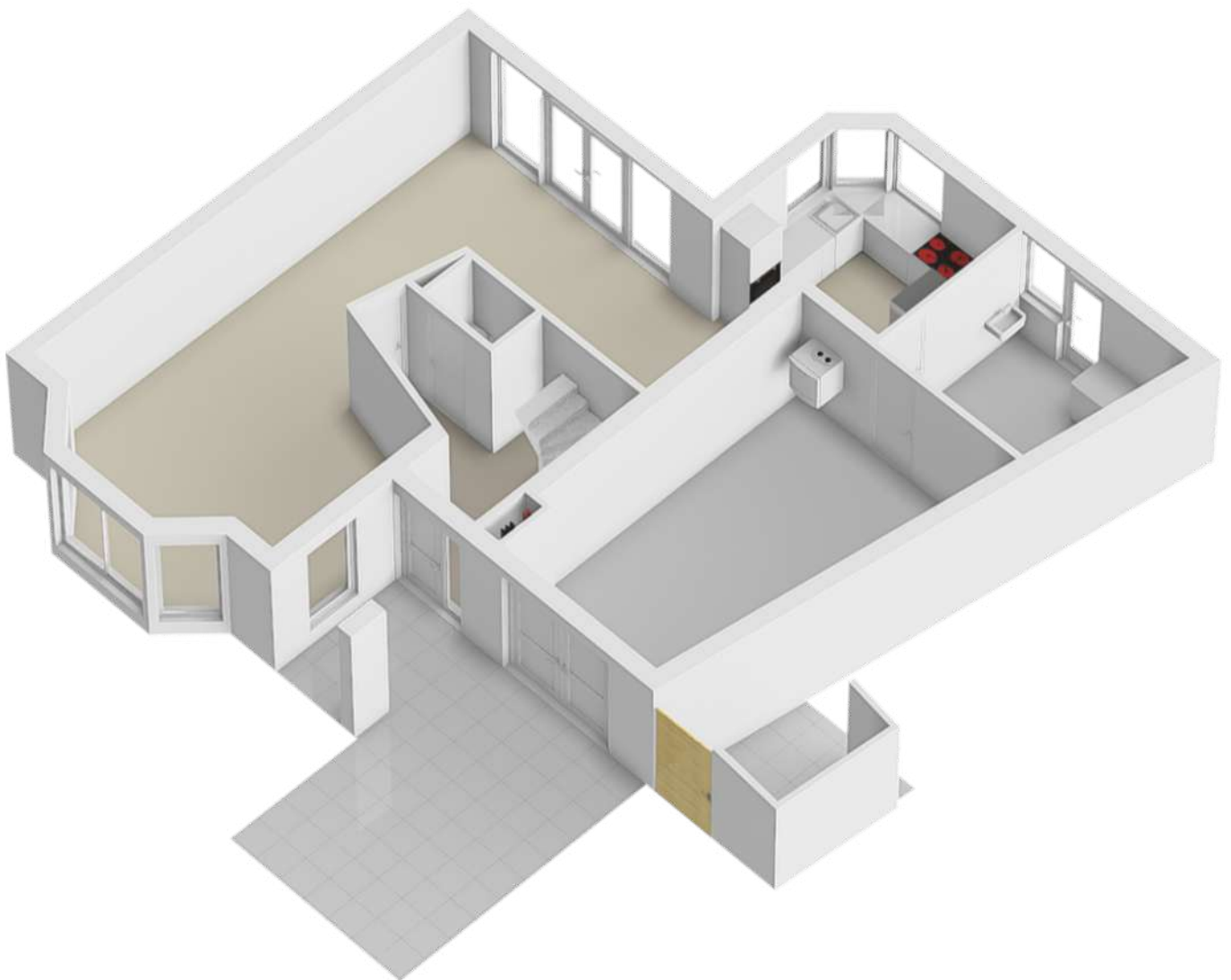


> Plattegrond



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

> Plattegrond

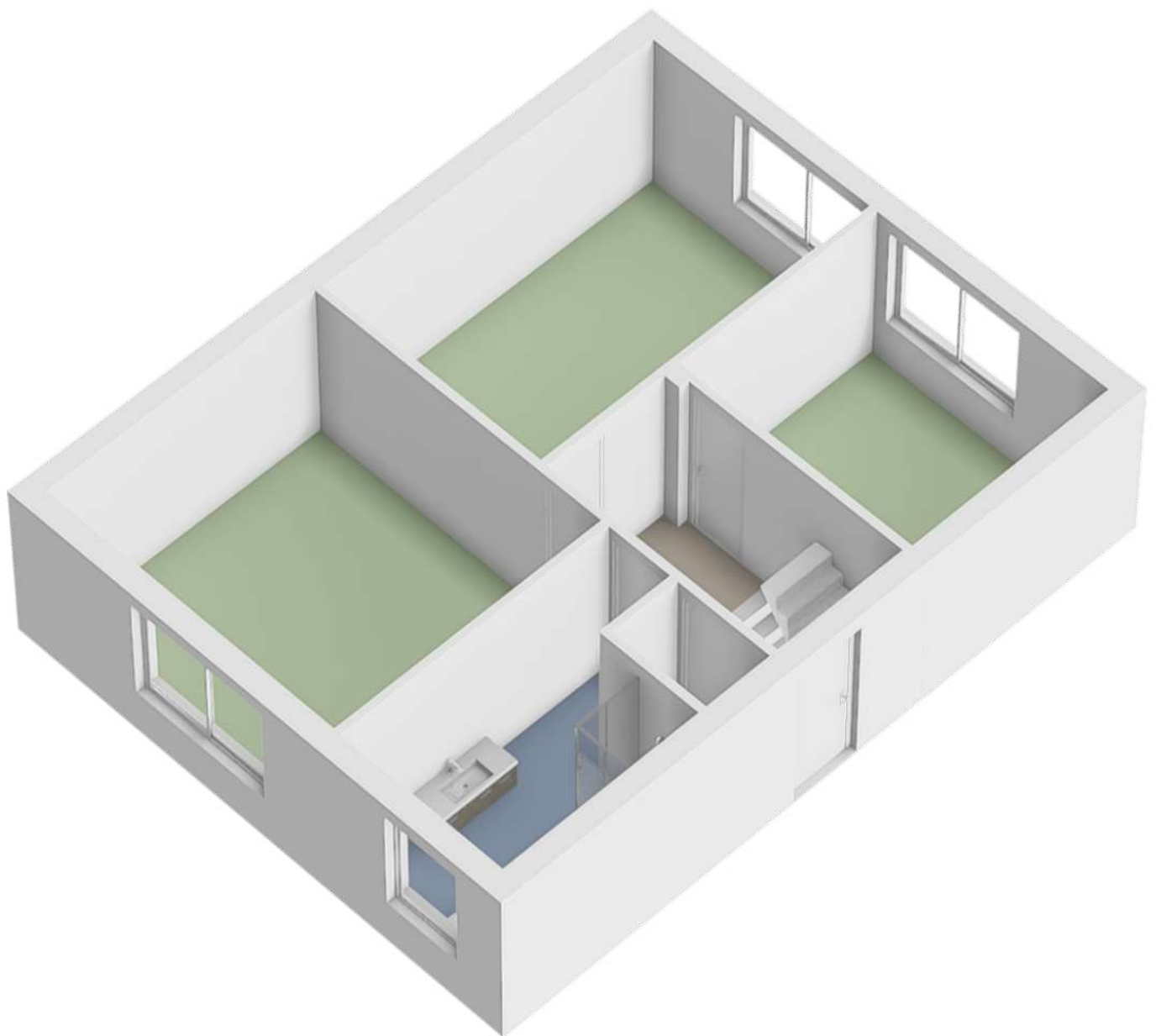


> Plattegrond

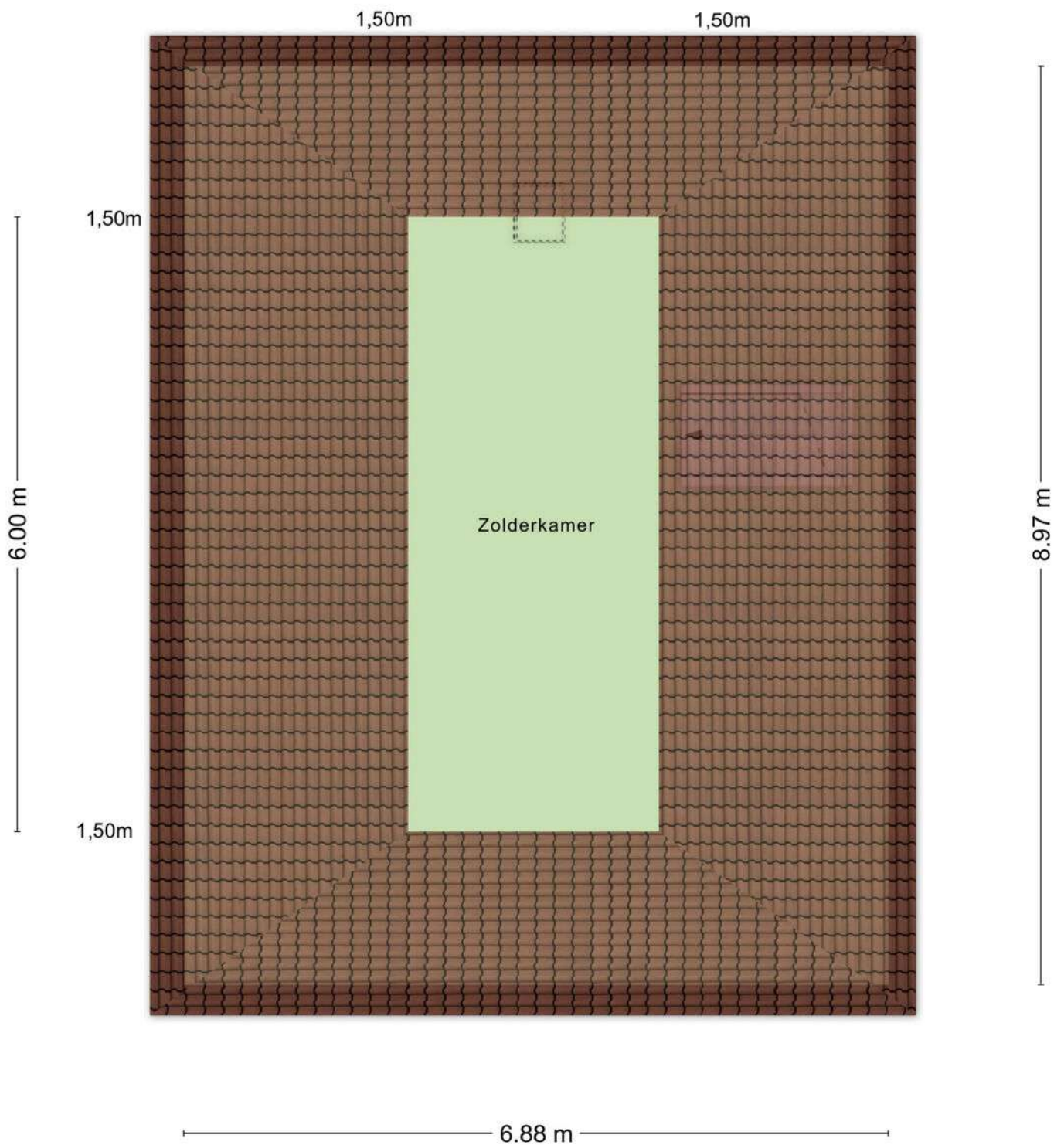


Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

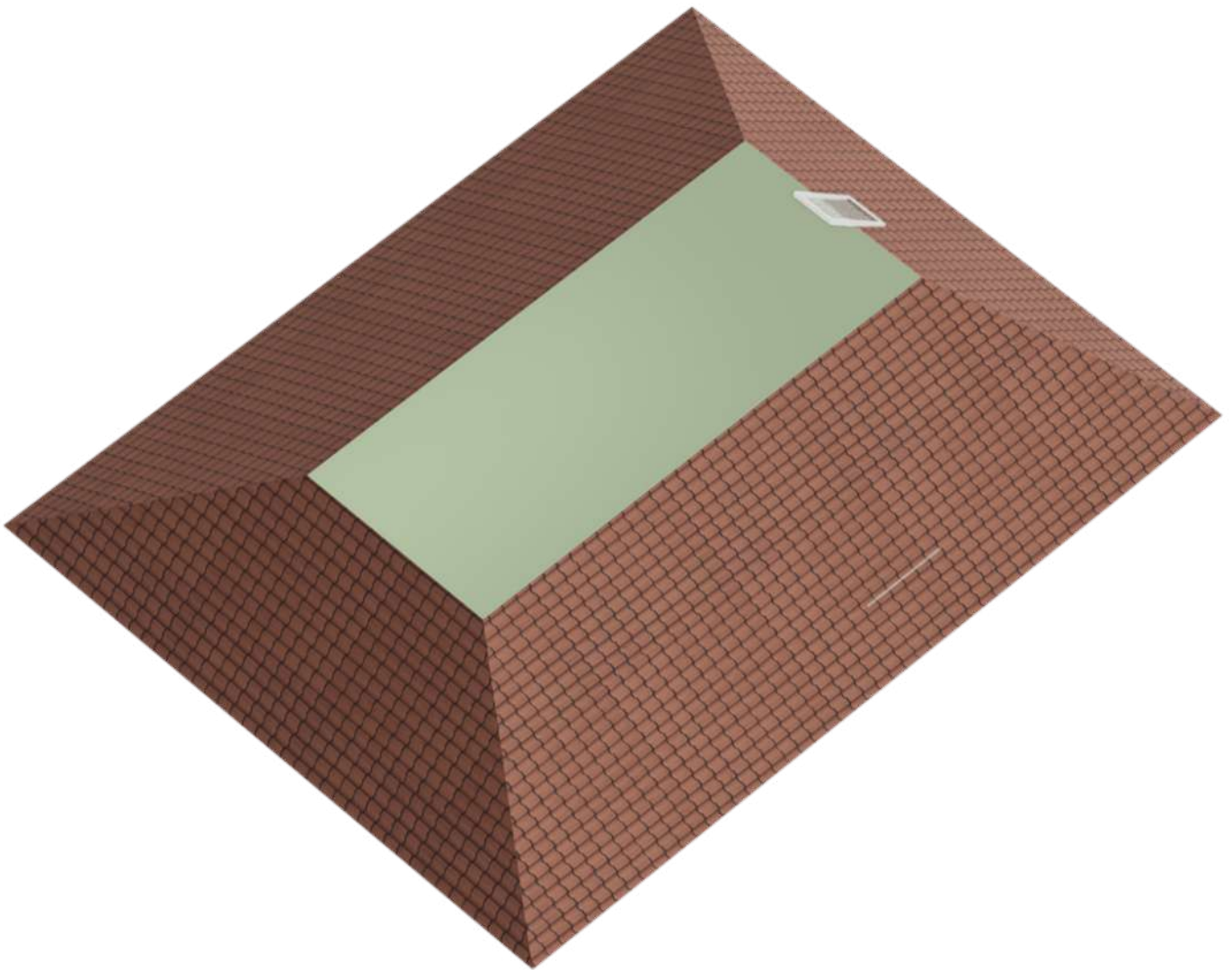
> Plattegrond



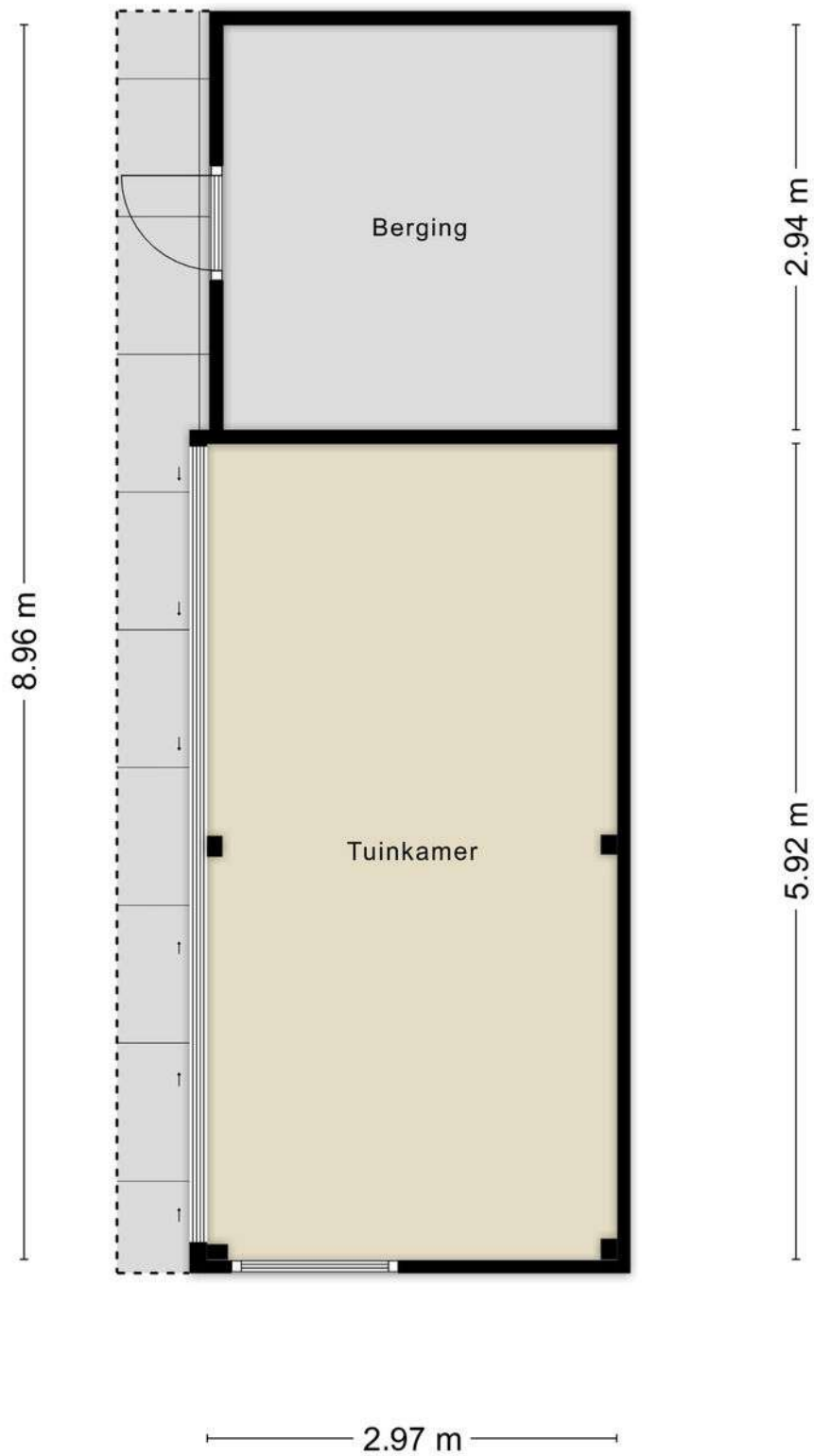
> Plattegrond



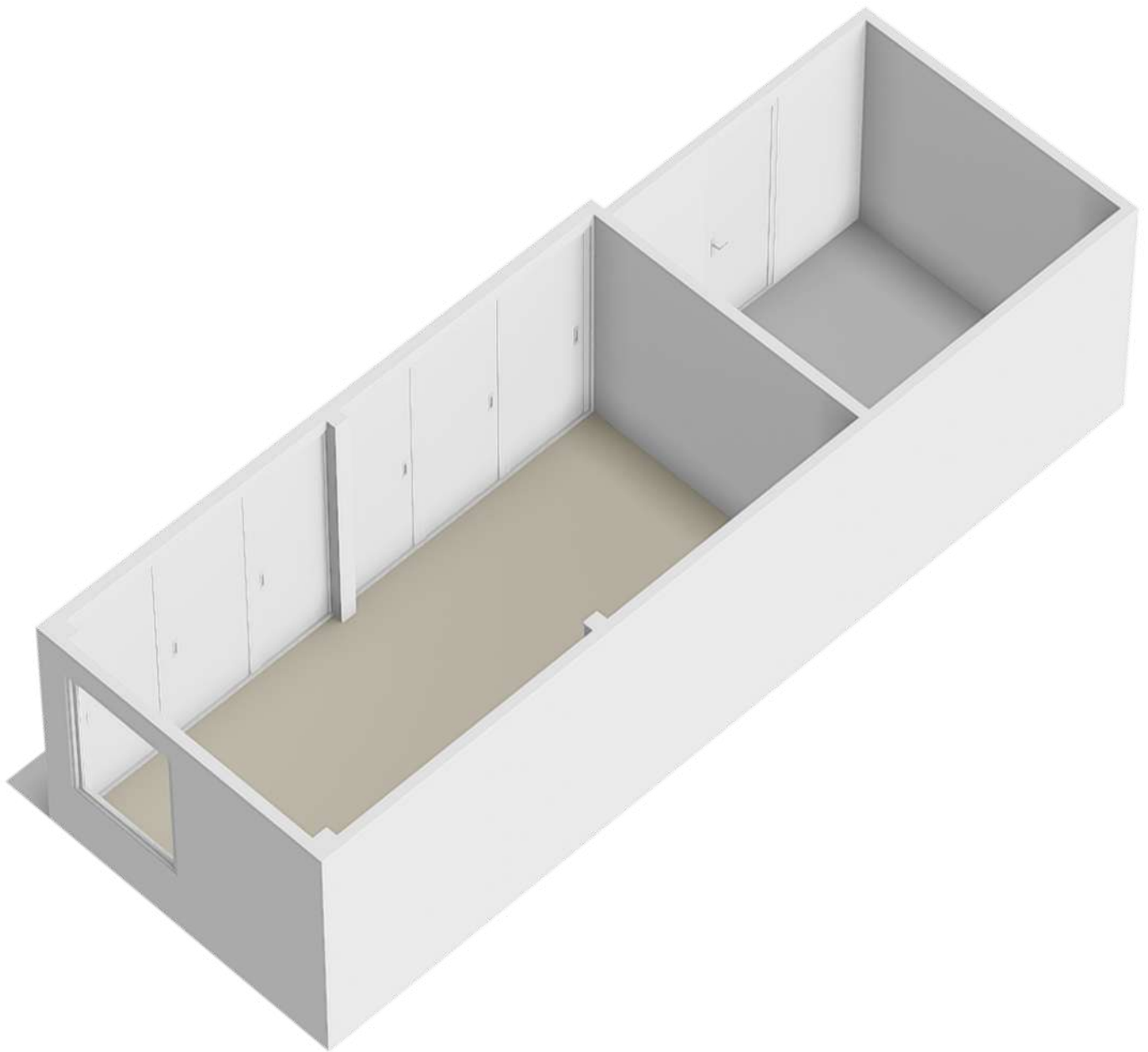
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond




> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Bosschebaan 40

Kadastrale kaart

Uw referentie: Akker Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heesch	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5783	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juli 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				
- Kledingkast grote slaapkamer achter			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			
- Elektrisch gordijnrail		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		
- Amerikaanse koelkast	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Lade verlichting	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

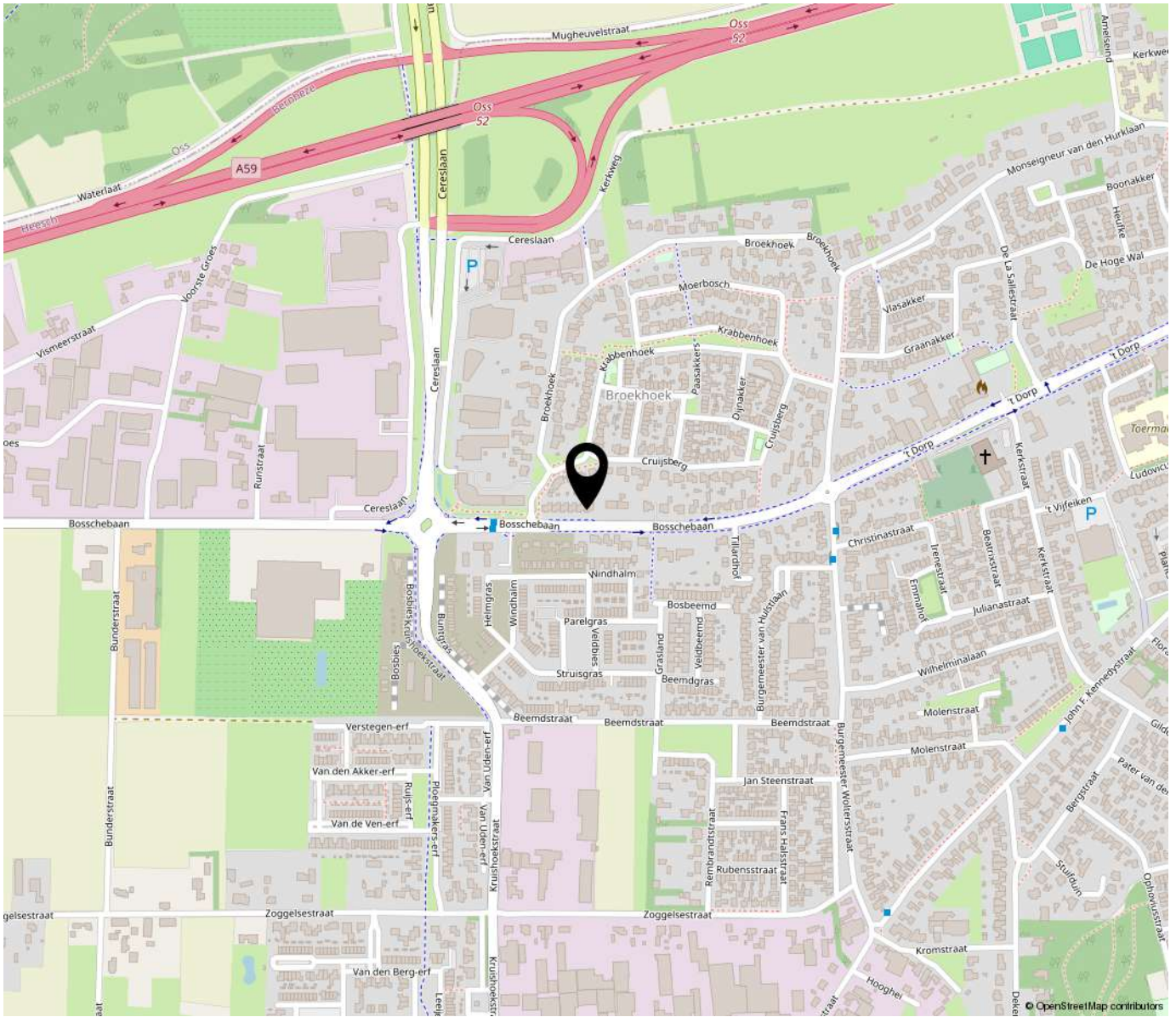
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
-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

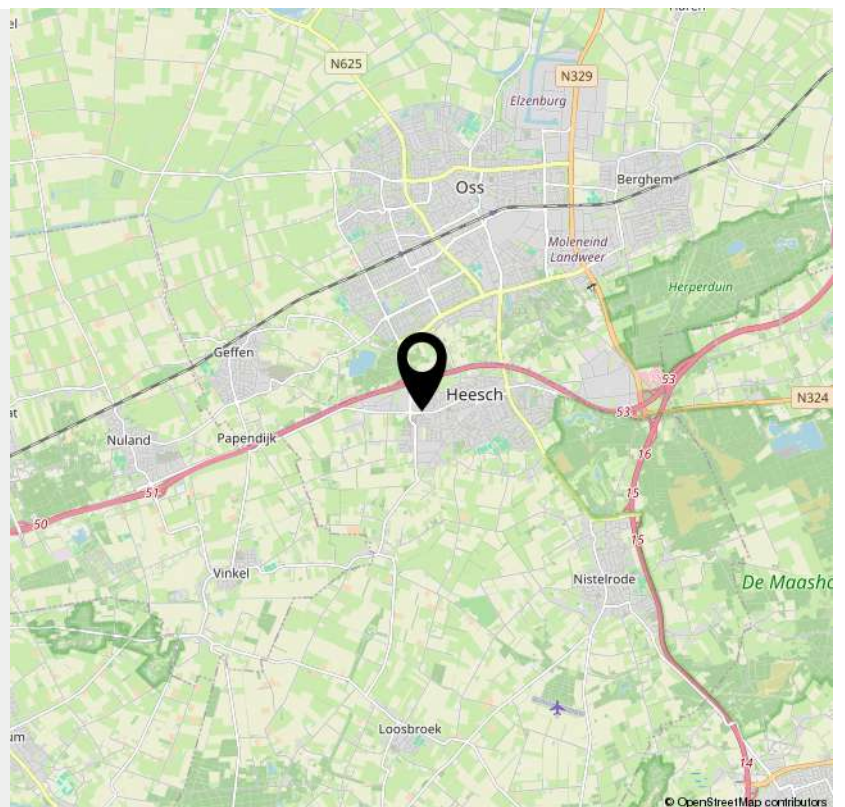
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning			X	
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto		X		
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, 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			
Opbouw armaturen buiten en in tuinhuis	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
- Tv beugel in tuinhuis			X	
- Sproei-installatie	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

