



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

DE HAVER 9, HEESCH

Vraagprijs: € 539.000,- k.k.



In de licht verscholen en daardoor heerlijk rustig en beschermd gelegen woonstraat De Haver bevindt zich op nummer 9 deze prima onderhouden uitgebouwde 2/1-kapwoning met een werkelijk heerlijke leefkeuken/tuinkamer, een geschakelde (inpandig bereikbare) garage/berging met praktische bergzolder, een brede eigen oprit met dito carport (goed voor het parkeren van twee auto's) en een privacy-biedende achtertuin. Deze perfecte gezinswoning is in 1989 gerealiseerd, in 2015 op de begane grond (achterzijde) flink uitgebouwd, heeft een woonoppervlakte van 143m² (exclusief de garage/berging van 15m²) en is gelegen op 280m² eigen grond. De woning is o.a. ingericht met een sfeervolle woonkamer, een riante (leef)keuken/tuinkamer, drie prima formaat slaapkamers en een nette badkamer op de 1e verdieping en een 2e verdieping met een vierde slaapkamer en de nodige bergruimte. De achtertuin is geheel omsloten en beschikt o.a. over een handige tuinberging en een fijne overkapping. De ligging is zoals gezegd uitstekend; in een rustige woonstraat in de kindvriendelijke woonwijk Het Rul III, op korte afstand van het gezellige dorpscentrum van Heesch met haar supermarkten, variëteit aan winkels en speciaalzaken, gezellige restaurants en verschillende zorgfaciliteiten. Maar ook scholen, sportverenigingen en natuurgebied De Hooge Vossel/ De Maashorst bevinden zich in de directe nabijheid, evenals een goede ontsluiting richting snelwegen A50/A59, waardoor grote steden zoals Den Bosch, Eindhoven en Nijmegen gemakkelijk en snel bereikbaar zijn.







IMPRESSIE

BEGANE GROND

De woning wordt -doordat de carport slim doorloopt tot aan de voordeur- overdekt en droog betreden via de hal, waar zich de trapopgang,

de gemoderniseerde meterkast (7 groepen, een extra kookgroep en 3 aardlekschakelaars), de geheel betegelde toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en de garderobe bevinden.

De hal is afgewerkt met een keurige laminaatvloer, granol wanden en een licht gespoten plafond. Vanuit de hal komt men in de L-vormige woonkamer, die aan de voorzijde is ingericht met een ruime sfeervolle zithoek inclusief gashaard. De raampartijen zorgen er voor veel natuurlijk daglicht en een mooi uitzicht over de straat. Ook de woonkamer is afgewerkt met dezelfde keurige laminaatvloer en een licht gespoten plafond. De wanden zijn er voorzien van spachtelputz.

Middels een brede toegang -een ideale plek voor het plaatsen van bijvoorbeeld een grote buffetkast of het realiseren van een kleine werk-/speelplek- bereikt men via fraaie en-suitedeuren de tuinkamer/leefkeuken. De raampartijen, de lichtstraat, de speelse vormgeving en het uitzicht op de tuin maken van deze ruimte dé centrale plek in huis.

In 2015 gerealiseerd en met een oppervlakte van circa 35m² lekker ruim.
Wat wil je nog meer!

De keuken vormt het centrum van deze ruimte en is op drie manieren verbonden met het zitgedeelte, waar het plaatsen van een 8 of 10 persoons eettafel geen enkel probleem is. De keuken is ingericht met een dubbel keukenblok inclusief keukenapparatuur zoals een koelkast, vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Een grote schuifkast vormt er de ideale provisie/bergkast waar ook het witgoed slim opgesteld staat. De leefkeuken/tuinkamer is fraai afgewerkt met een antraciet tegelvloer inclusief vloerverwarming, licht gestucte wanden en een strak gestuct plafond inclusief inbouwspots. Vanuit de keuken is de garage/berging van ca. 15m² bereikbaar, die ook nog eens over een praktische bergzolder in kap beschikt met in het midden een stahoogte van circa 2 meter. Vanuit de garage/berging is zowel de voorzijde/carport als de achtertuin via een loopdeur bereikbaar. Indien gewenst zou van de garage/berging een multifunctionele ruimte gemaakt kunnen worden. Denk hierbij aan een (combinatie van) speelkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte en/of bijkeuken.

















IMPRESSIE

1^e VERDIEPING

Op de 1e verdieping treffen we naast de overloop drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk ca. 16m², 10m² en 7,5m² en zijn allen afgewerkt met vloerbedekking, gespacte/behangen wanden en een gespoten plafonds.

De badkamer (2012) is geheel betegeld, voorzien van een verlaagd plafond inclusief inbouwspots en ingericht met een inloopdouche (inclusief stort- en handdouche), een vrij hangend toilet, een designradiator, een vaste wastafel met meubel en mechanische ventilatie-unit.

IMPRESSIE

2^e VERDIEPING

Via een vaste trap komt men uit op de voorzolder, waar zich naast de nodige bergruimte ook de in 2023 geplaatste cv-combiketel (Intergas kombi compact) bevindt. Vanuit de voorzolder kan de vierde slaapkamer van circa 11m² betreden worden. Ook deze slaapkamer is afgewerkt met een tapijtvloer en gespacte wanden. De aanwezige dakkapel zorgt voor veel daglichttoetreding, hetgeen van de slaapkamer een fijne verblijfsruimte maakt.

Achter de knieschotten bevindt zich nog de nodige opbergruimte.







slaapkamer 2



slaapkamer 3





DE ACHTERTUIN EN WETENSWAARDIGHEDEN

De achtertuin

De vrij gelegen achtertuin is op het noordoosten gelegen, heeft een breedte van ruim 10 meter en een diepte variërend van 11 meter tot 14 meter, waardoor er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden is! De achtertuin is ingericht met een handige tuinberging (ca. 6m²) en fijne overkapping (ca. 9m²) en is verder afgewerkt met sierbestrating, graszoden, een zonneterras, een grindborder en een zandborder met diverse kleurrijke planten en bloemen. Ook bevindt er zich een sproei-installatie met meerdere sproeipunten. De aan weerszijden gerealiseerde houten schutting met gemetselde penanten en de hoge groene haag aan de achterzijde van het perceel zorgen voor veel privacy in de tuin, waar het dus heerlijk vertoeven is.

Wetenswaardigheden

De Haver 9 is voorzien van dak-, muur en vloerisolatie, grotendeels van isolerende beglazing en deels van rolluiken. Zij beschikt daarmee over een keurig Energielabel B, terwijl na de afgifte van het Energielabel (december 2020) in mei 2023 ook nog eens 10 zonnepanelen geplaatst zijn en de cv-combiketel in december 2023 vernieuwd is.

De leefkeuken/tuinkamer en ouderslaapkamer beschikken over airconditioning (december 2019).

De buitenkozijnen en ramen zijn van hardhout (Meranti). De dakkapel aan de voorzijde (gerealiseerd in 2002) is voorzien van kunststof kozijnen en ramen.









CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN OMGEVINGSKAARTEN

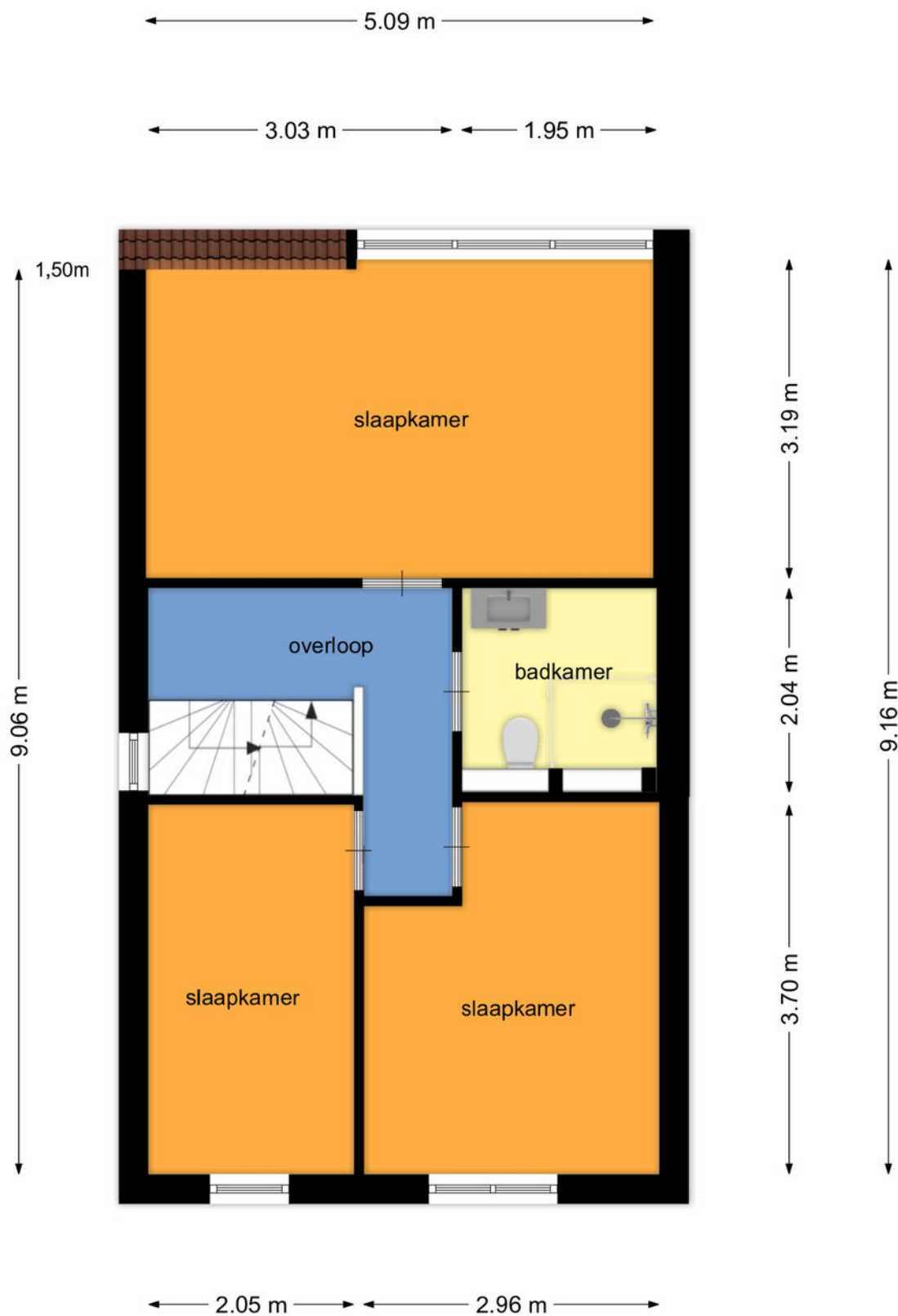
<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	143
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	15
Gebouwgebonden buitenruimte	31
Externe bergruimte	6
Bruto inhoud woning	561
Grondoppervlakte	280
Verwarming en warm water geschieden middels een HR-combiketel i.c.m. radiatoren (gehele woning), vloerverwarming (keuken/uitbouw), een gashaard (woonkamer) en airconditioning (uitbouw en ouder-slaapkamer)	Intergas 2023
Energielabel	B
Bouwjaar	1989
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie begane grond



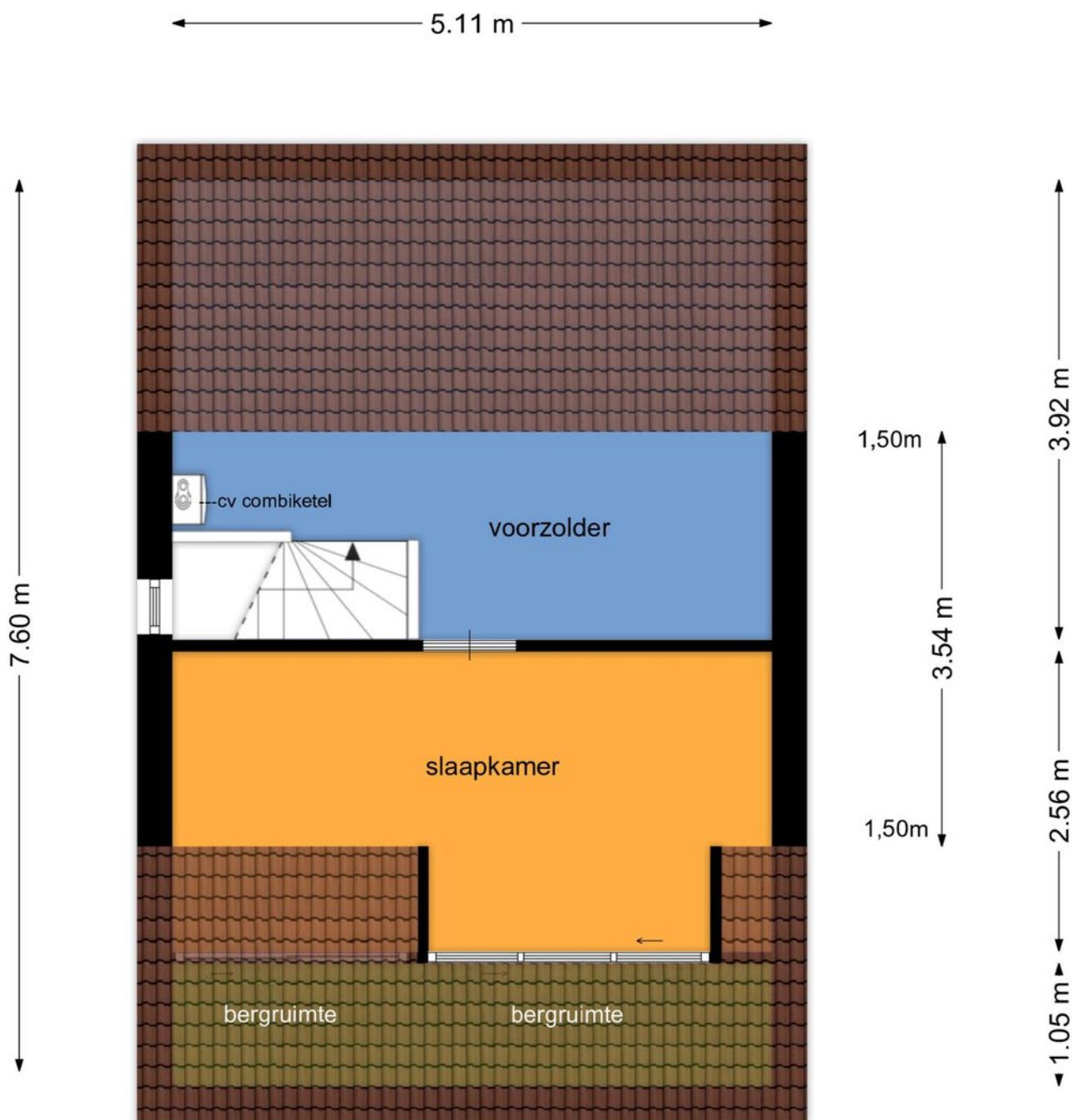
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie 1e verdieping



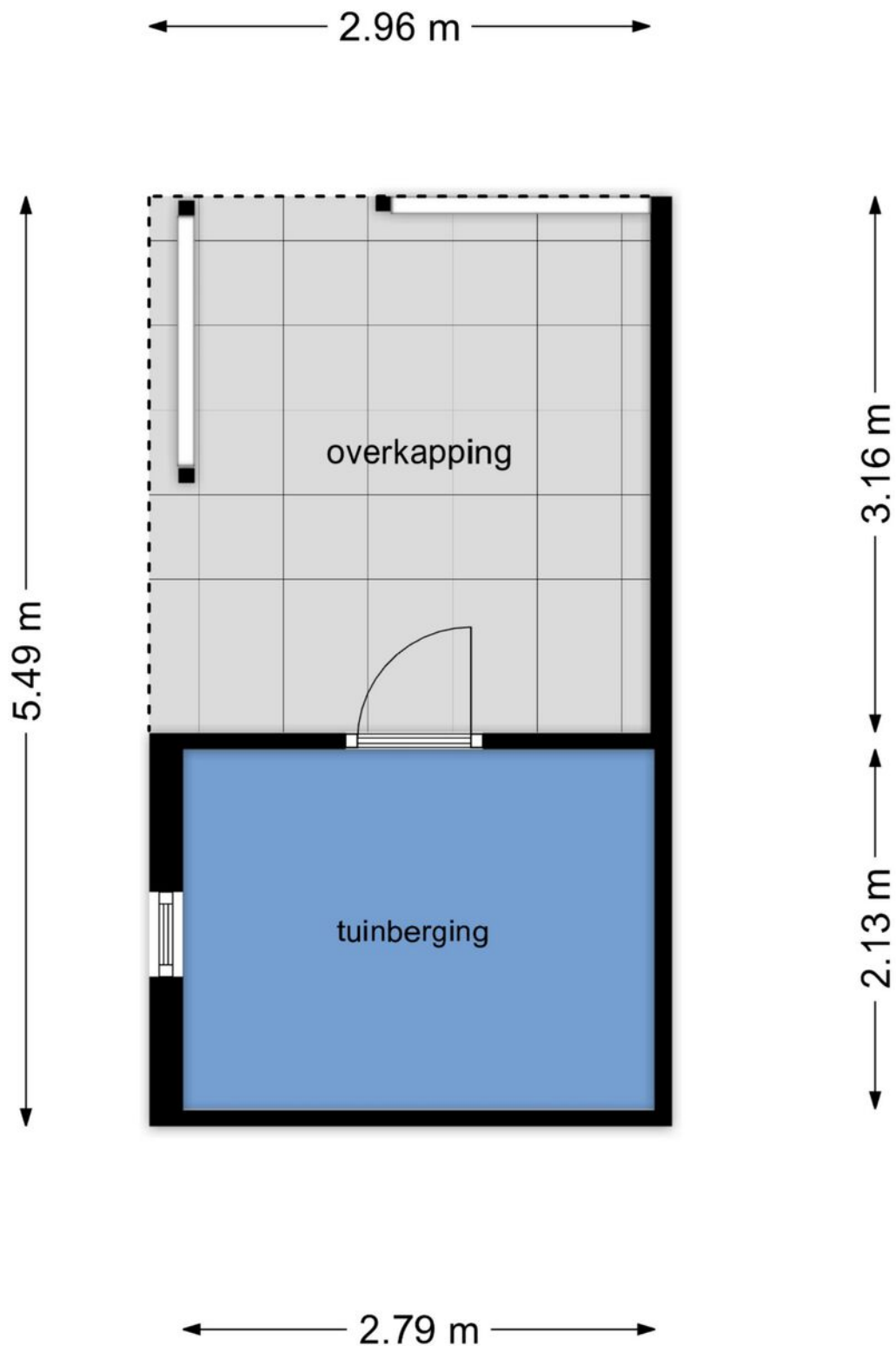
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie 2e verdieping



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

Impressie tuinberging met overkapping

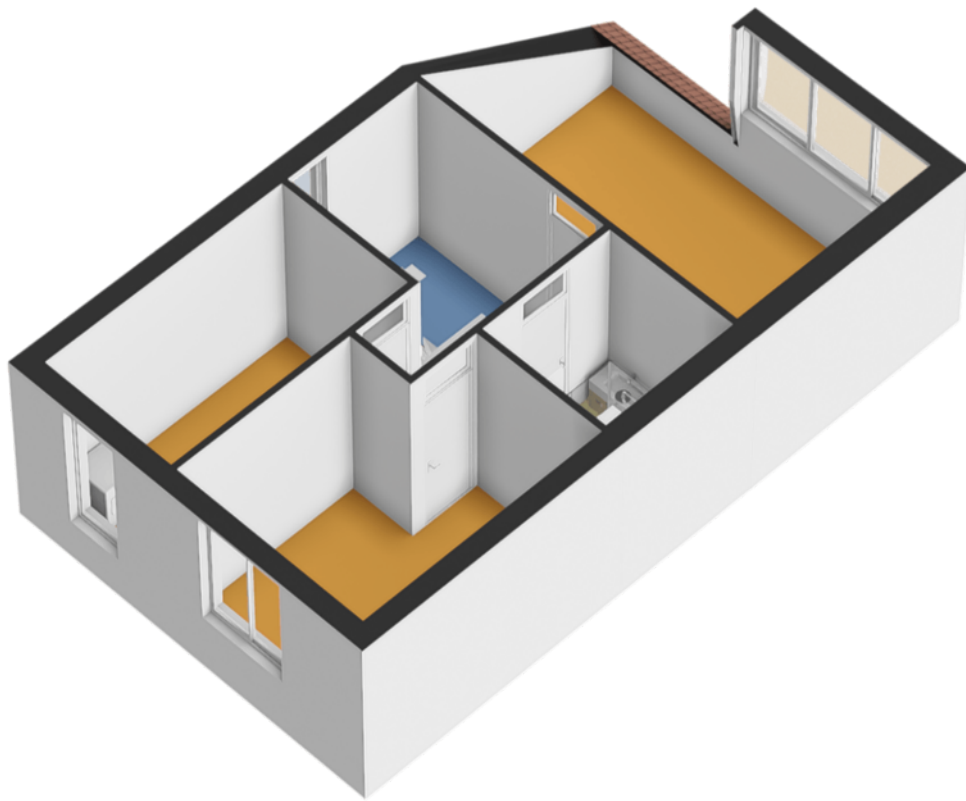


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

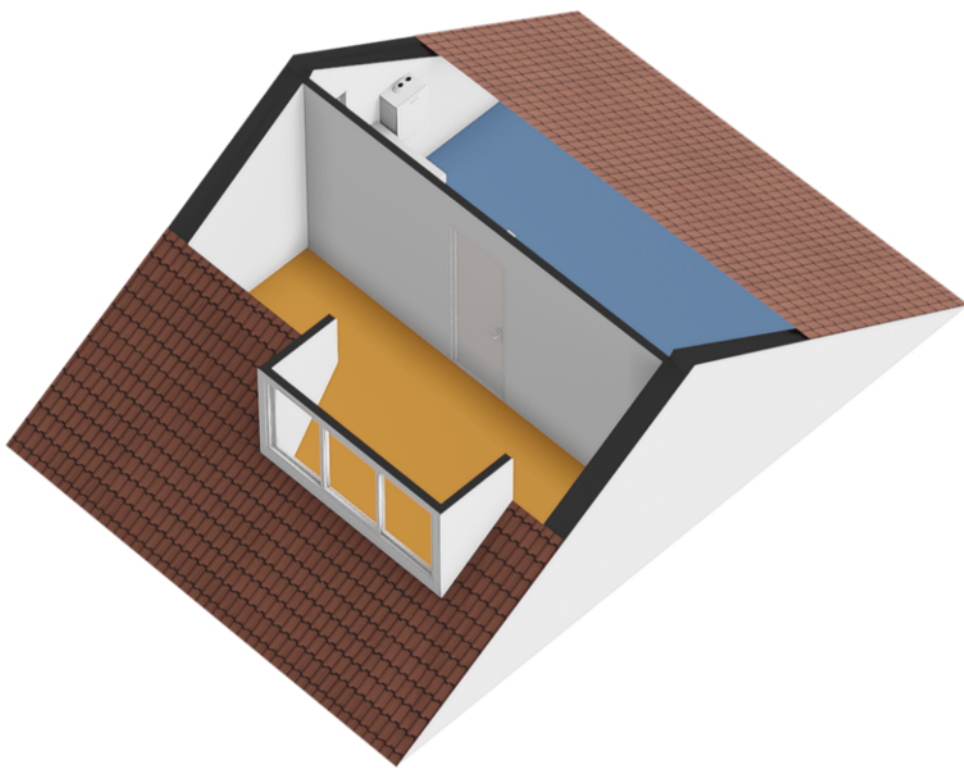
3D-impresie begane grond



3D-impresie 1e verdieping



3D-impresie 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WT de Haver

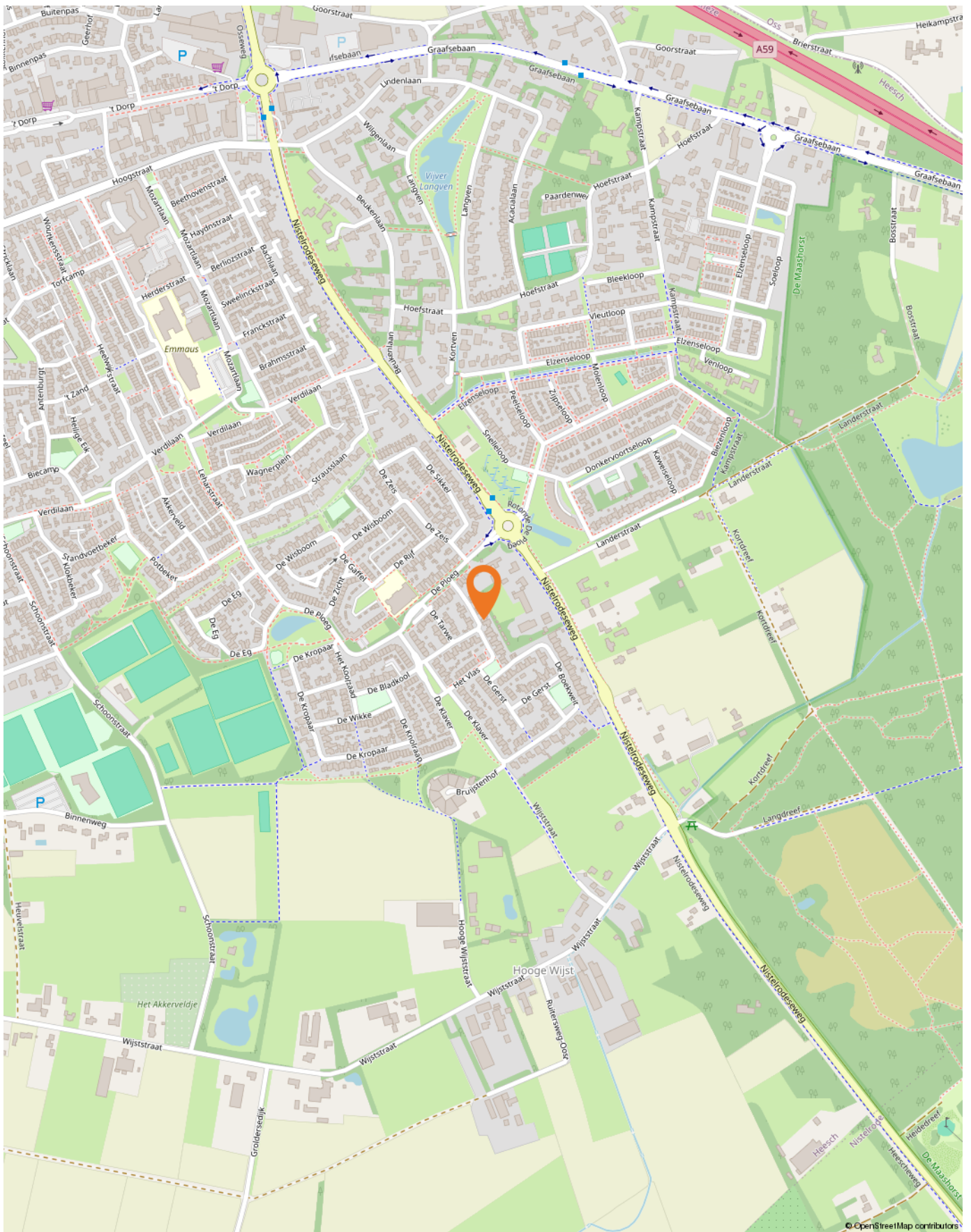


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heesch	
	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5875	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 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.

Omgevingskaart



Voorwaarden Koopakte Conform VBO-model.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Notaris

Door koper aan te wijzen, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen vier weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemene informatie

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken die de eigenaar en/of verkopend makelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



Woning verkopen? Wij regelen de verkoop!

Uw huis te koop zetten is een flinke stap. Het betekent afscheid nemen van een fase in uw leven en de start van iets nieuws. Wat uw mogelijkheden zijn, wordt misschien wel bepaald door de opbrengst van uw huis. Wij adviseren u graag hoe u tot een zo maximaal mogelijk verkoopresultaat kunt komen. Onderstaand vindt u een beknopte beschrijving van wat u van ons mag verwachten tijdens het verkoopproces.

Het prijsadvies

Op basis van een gedegen inspectie van uw woning geven wij een advies vraagprijs af, alsmede een reële opbrengstverwachting. Wij definiëren de pluspunten van uw huis,

adviseren u welke aspecten van uw woning u misschien nog kunt verbeteren en hoe u de woning het best aan bezoekers kunt presenteren. Daarnaast zorgen wij voor een optimale zichtbaarheid van het pand bij potentiële kopers en wij organiseren de bezichtigingen. Mocht het wenselijk of nodig zijn dan zorgen wij voor een proactieve benadering van potentiële kopers.

De onderhandelingen

Als er een bod op uw huis binnenkomt, melden wij dat per omgaande. Soms is het de start van een spannende en hectische periode. Wij voeren voor u de onderhandelingen met de kopende partij.

Uiteraard in nauw overleg met u, waarbij wij uw belangen scherp in de gaten houden.

De administratieve afhandeling

Als de onderhandelingen positief worden afgesloten kunt u rekenen op onze professionele begeleiding. Wij zorgen voor afstemming met de notaris, lezen ter controle de koopakte, houden een vinger aan de pols als het gaat om de betaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie en we zijn aanwezig bij de oplevering van uw woning en de notariële leveringsakte.



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING- / BEDRIJFSMAKELAARS

't Dorp 9, 5384 MA Heesch
T 0412-455496 | F 0412-457425 | info@walboomers-timmers.nl

Kijk voor ons complete aanbod op www.walboomers-timmers.nl