



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 895.000,- k.k.

Broekhoek 23

HEESCH





Specificaties

- Woonoppervlakte **188 m²**
- Perceeloppervlakte **601 m²**
- Inhoud woning **ca. 696 m³**
- Externe bergruimte **12 m²**
- Bouwjaar **1993**
- Energielabel **B**

Soort woning	vrijstaande Villa
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Tuin	Fraai aangelegd met volwassen groen, terras en vijver.
Ligging	in woonwijk, nabij het centrum van het mooie dorp Heesch
Verwarming	Cv-installatie, airconditioning, gedeeltelijk vloerverwarming





Omschrijving

Eigentijds wonen in een heerlijk groene woonomgeving op een mooi perceel van ruim 600m²!

Aan de Broekhoek 23 in Heesch staat deze bijzonder vormgegeven vrijstaande villa, onder architectuur ontworpen en gebouwd in 1993. Een woning met een geheel eigen uitstraling, veel licht, ruimte en een fraaie verbinding met de groene omgeving.

Licht, ruimte en karakter

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen, een vide en de open indeling zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en heerlijk veel daglicht. Vanuit deze leefruimte is er direct contact met de fraai aangelegde tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De half open keuken sluit prettig aan op het woongedeelte en is uitgevoerd in een moderne keuken opstelling. Dankzij de lichtstraat en de grote glaspartijen is ook dit een lichte en aangename ruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Quooker.

Flexibele indeling

De woning biedt verder een praktische en verrassend ruime indeling. Naast de woonruimte ook fijne werk- en nevenruimtes, waardoor wonen en werken uitstekend te combineren zijn. De woning wordt bijvoorbeeld momenteel gebruikt voor wonen met kantoor aan huis.

Daarnaast beschikt de woning over een souterrain, een heerlijke plek voor thuiswerken, hobby's of bijvoorbeeld een "chillplek" voor opgroeiende kinderen. Op de verdieping bevinden zich ruime slaapkamers en een badkamer. De indeling maakt de woning geschikt voor gezinnen, stellen die royaal willen wonen of bewoners met behoefte aan extra werk- of logeerruimte.

Tuin en buitenruimte

Het perceel van 601 m² is een absolute meerwaarde. De tuin is fraai aangelegd met gazon, hagen, volwassen beplanting, terrassen en beschutte zitplekken. Hier geniet je van rust, ruimte en privacy.

Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande berging/garage, carport en overkapping. Ideaal voor opslag, fietsen, tuingeredschap of het stallen van een auto.

Wonen in Heesch

De Broekhoek is een geliefde, groene woonomgeving in Heesch. Hier woon je rustig en royaal, terwijl voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen op korte afstand bereikbaar zijn. Vanuit Heesch bereik je binnen no-time de steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen.

Kortom

Broekhoek 23 is een fraai ontworpen vrijstaande villa met veel licht, ruimte, privacy en architectonische uitstraling. Een woning met een solide basis, een royaal perceel en volop mogelijkheden om er een eigentijds droomhuis van te maken.

Pluspunten

- Onder architectuur ontworpen vrijstaande villa met een bijzondere en eigentijdse uitstraling.
- Gebouwd in 1993 en gelegen op een kadastraal perceel van 601 m².
- De woning beschikt over circa 188 m² woonoppervlakte en een inhoud van circa 700 m³.
- Fraaie architectuur met onder andere een gebogen kapconstructie, hoge raampartijen, vide en entresol.
- Door de grote glaspartijen geniet de woning van bijzonder veel lichtinval.
- Energielabel B, met onder meer gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie en isolerende beglazing.
- Voorzien van HR-beglazing in de gehele woning.
- Verwarming middels HR-107 cv-ketel uit 2014, onderhouden in 2026.
- Aanwezigheid van airconditioning/koeling.
- Voorzien van 10 zonnepanelen met een totaal vermogen van 4.350 Wp, geplaatst in oktober 2024.
- Vloerverwarming aanwezig in de keuken en badkamer.
- Moderne keukenopstelling van circa 10 jaar oud, voorzien van inbouwapparatuur en Quooker.
- Badkamer circa 4 jaar geleden gerenoveerd.
- Praktische indeling met woonkamer, open keuken, werkkamer, berging en meerdere slaapkamers.
- De woning wordt thans gebruikt voor wonen en kantoor.
- Vrijstaande berging met overkapping en ruime carport aanwezig.
- Rustige en groene ligging in een geliefde woonomgeving in Heesch.
- Heesch beschikt over een goed voorzieningenniveau met winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca.
- Gunstige ligging ten opzichte van de A59 en A50, waardoor steden als Oss, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven goed bereikbaar zijn.

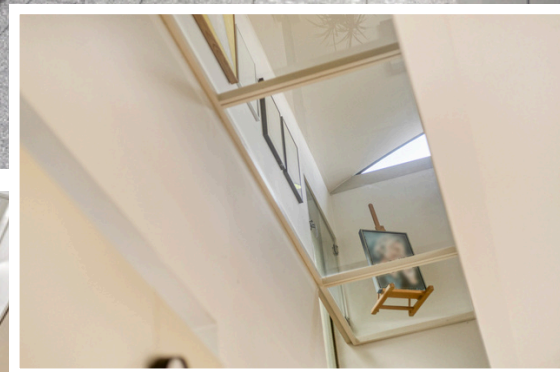








































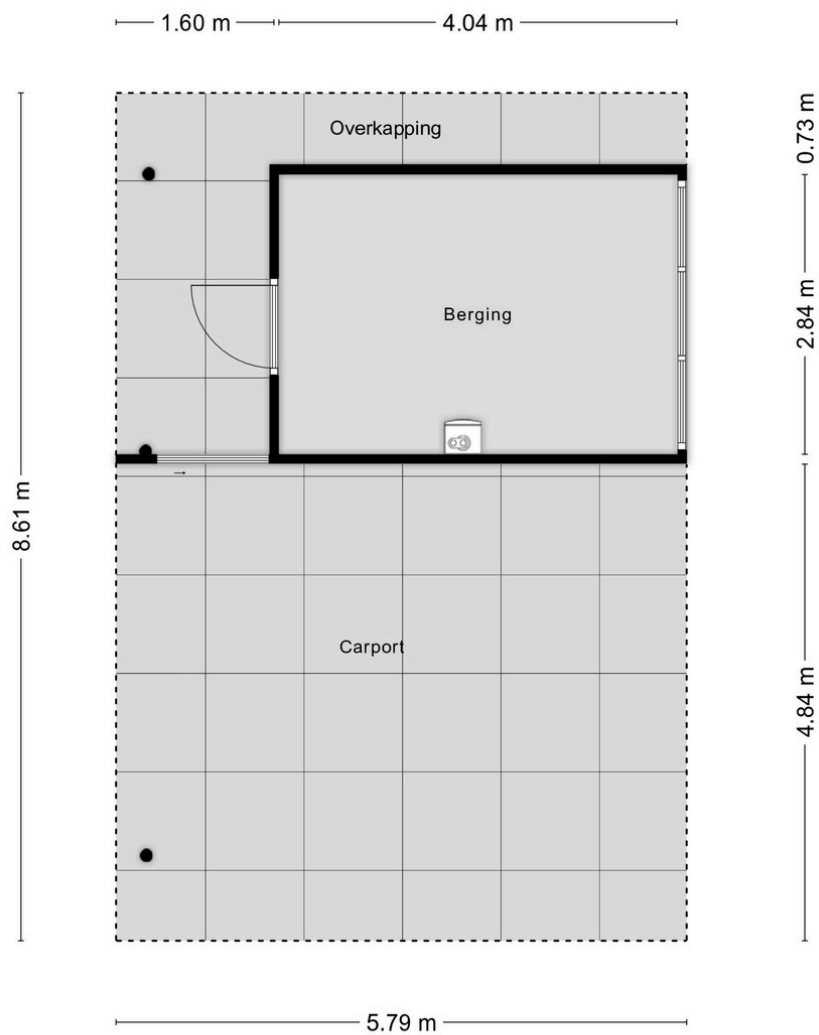






Eerste-/ tweede verdieping





Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

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 2% overdrachtsbelasting (voor woningen), kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. 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 meet instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

Voor vragen of toelichtingen neem contact met ons op!

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

NVM Makelaar - Taxateur en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar - Taxateur






 mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Makelaar / Taxateur

 luuk@vancasteren.nl

 Van Casteren Makelaardij
 0486 - 416082
 06-12157808
 makelaardij@vancasteren.nl
 www.vancasteren.nl

 Pastoor van Winkelstraat 39 B
5374 BG Schaijk
 BTW: 814149066
 KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU