



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

HEIWEG 2, HERPEN

Vraagprijs: € 489.000,- k.k.



OMSCHRIJVING:

Wonen aan de Heiweg 2 betekent genieten van rust, ruimte en vrijheid, midden in het groene buitengebied van Herpen. Deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning combineert de charme van landelijk wonen met het comfort van een modern thuis. Dankzij de royale ligging en het vrije uitzicht ervaart u hier het gevoel van vrijstaand wonen, terwijl het gezellige dorp Herpen zich op slechts een steenworp afstand bevindt.

Op het perceel van maar liefst 527 m² vindt u een heerlijke tuin met een sfeervol overdekt terras waar u in alle rust kunt genieten van lange zomeravonden. De royale oprit, garage met praktische bergzolder én carport voor een camper maken het geheel compleet. Binnen treft u onder andere een moderne badkamer en een warme, verzorgde uitstraling die direct als thuis voelt.

De omgeving maakt deze locatie extra bijzonder. Natuurgebied Herperduin ligt op loopafstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur. Ook het populaire openluchtzwembad De Kriekenput bevindt zich dichtbij.

Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Nijmegen en 's Hertogenbosch snel en eenvoudig bereikbaar, waardoor u hier de perfecte balans vindt tussen landelijk wonen en uitstekende bereikbaarheid.









IMPRESSIE

BEGANE GROND

Via de entree betreedt u deze sfeervolle woning en komt u binnen in een verzorgd portaal met praktische garderoberuimte. Vanuit hier heeft u toegang tot de gezellige woonkamer aan de voorzijde van de woning. Direct bij binnenkomst valt de aangename lichtinval op, dankzij de grote raampartij met dubbele beglazing. Daarnaast geniet u hier van een fraai uitzicht op de omgeving.

De woonkamer ademt warmte en karakter. De combinatie van glas in loodramen, de houtlook laminaatvloer, stijlvolle wandafwerking, sfeervolle gashaard en het authentieke balkenplafond zorgt voor een uitnodigende leefruimte met een unieke uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de royale leefkeuken, het hart van de woning waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Karakteristieke wandtegeltjes boven het werkblad en het fraaie balkenplafond versterken de charmante uitstraling van deze ruimte. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van provisie en huishoudelijke behoeften.

Vanuit de keuken bereikt u de ruime bijkeuken met berging, witgoed aansluitingen en de opstelplaats van de recent vernieuwde cv-installatie (Intergas HRE, 2025). Hier bevinden zich tevens het moderne toilet met wandcloset en de toegang tot de luxe badkamer.

De badkamer is recent volledig gemoderniseerd en vormt een ware wellnessruimte in eigen huis. Deze stijlvolle ruimte is uitgerust met een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche met regendouche, twee wastafels met elegante waskommen en hoogwaardige inbouwkransen. De combinatie van strak stucwerk, een fraaie tegelvloer met comfortabele vloerverwarming en een lichtstraat zorgt voor een luxe uitstraling en een heerlijke hoeveelheid natuurlijk daglicht.













IMPRESSIE

1^e VERDIEPING

Via de overloop bereikt u twee royale slaapkamers (voorheen drie kamers), waardoor er extra comfortabele en lichte leefruimtes zijn ontstaan. Op de overloop bevindt zich bovendien een praktische bergkast voor extra opbergruimte. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met een fraaie houtlook laminaatvloer, gestucte wanden en een nette plafondafwerking. Beide slaapkamers bieden volop ruimte voor een comfortabele inrichting en zijn voorzien van dezelfde stijlvolle afwerking met houtlook laminaat, vliesbehang en een strak gestuct plafond. De moderne antracietkleurige kozijnen zijn uitgerust met isolerende dubbele beglazing en ventilatieroosters, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort. De royale hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over airconditioning, zodat u ook tijdens warme zomerdagen kunt genieten van een prettig binnenklimaat.

IMPRESSIE

2^e VERDIEPING

Via een luik bereikt u de praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en overige bergruimte.





IMPRESSIE

DE ACHTERTUIN OMGEVING

Prachtig aangelegde tuin met vijver, overkapping en campercarport. De woning heeft een uitzonderlijk fraai aangelegde en volwassen tuin die direct een gevoel van rust en privacy biedt. De tuin is met veel zorg onderhouden en kenmerkt zich door een harmonieuze combinatie van sierbeplanting, gazons, volwassen bomen, kleurrijke borders en sfeervolle zichtlijnen.

Een absolute blikvanger is de fraaie vijverpartij met waterlelies en omliggende terrassen, die samen een idyllische plek creëren om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Via een charmante toegang onder een begroeiende boog bereikt u een beschut terras, omringd door groen en met uitzicht over de watertuin.

De tuin biedt gedurende de dag altijd een fijne plek in de zon of schaduw en beschikt daarnaast over een gezellige overkapping waar het van het vroege voorjaar tot laat in het najaar heerlijk vertoeven is. Dankzij de rijke beplanting en groene erfafscheidingen geniet u hier van optimale privacy.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een royale carport voor een camper, die rechtstreeks vanaf de straat bereikbaar is. Dit maakt de tuin niet alleen bijzonder sfeervol, maar ook praktisch voor liefhebbers van kamperen of voor het stallen van grotere voertuigen.

De combinatie van ruimte, groen, privacy en uitstekende voorzieningen maakt deze tuin tot een waar paradijs voor tuinliefhebbers en buitenmensen.











IMPRESSIE

PLATTEGRONDEN

OMGEVINGSKAARTEN

<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	112
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	31,10
Gebouwgebonden buitenruimte	0
Externe bergruimte	0
Bruto inhoud woning	568.95
Perceel oppervlakte	527
 <i>VERWARMING / WARMWATER</i>	
CV	Intergas HRE
Energie label	2025
Bouwjaar	D
Bestemming	1935
Aanvaarding	wonen
	in overleg

Impressie

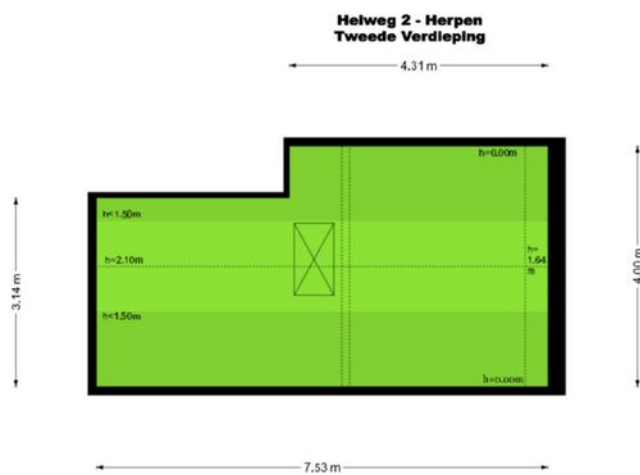


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Impressie



Impressie

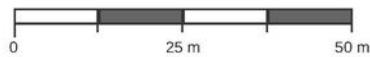
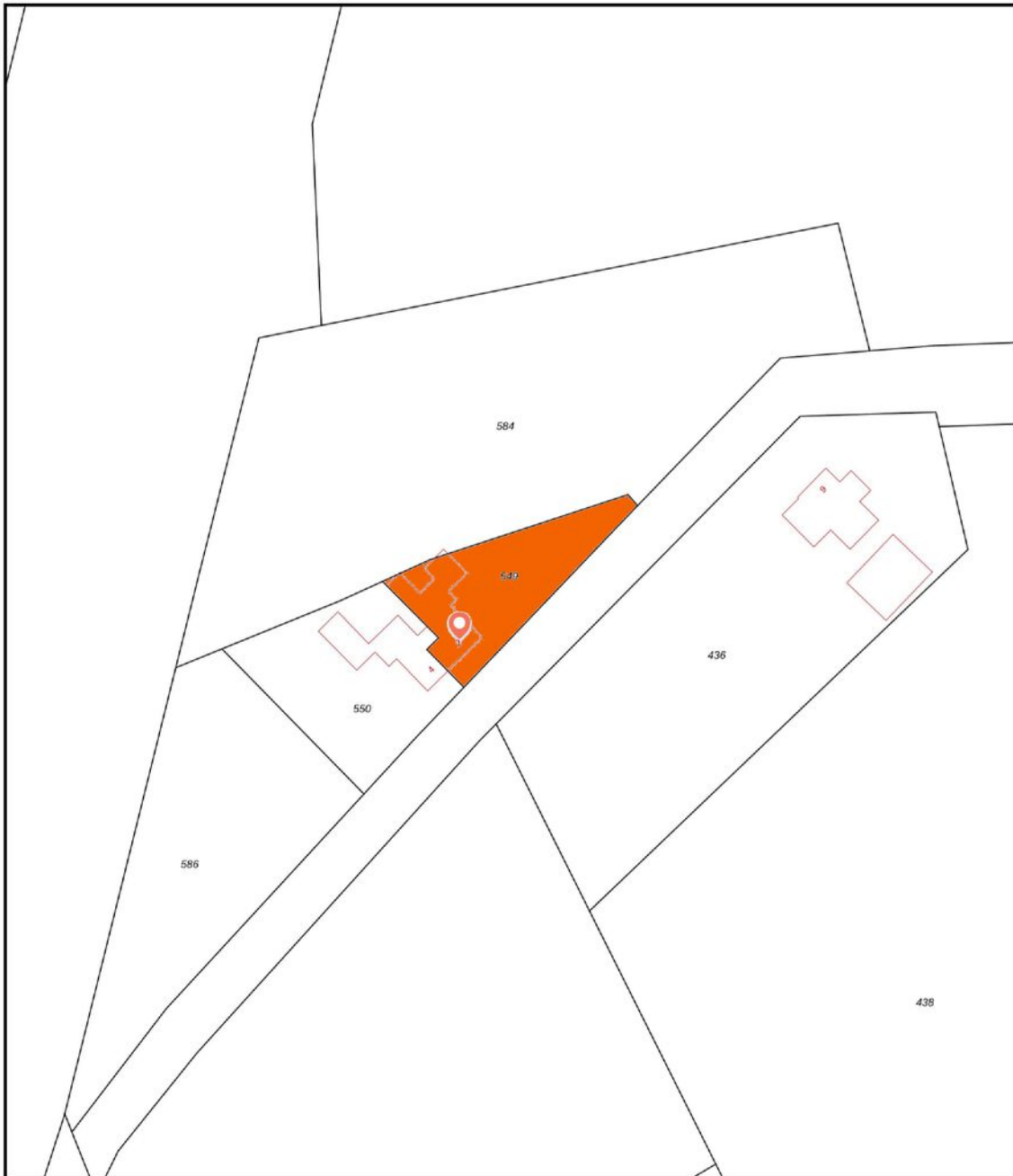






De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

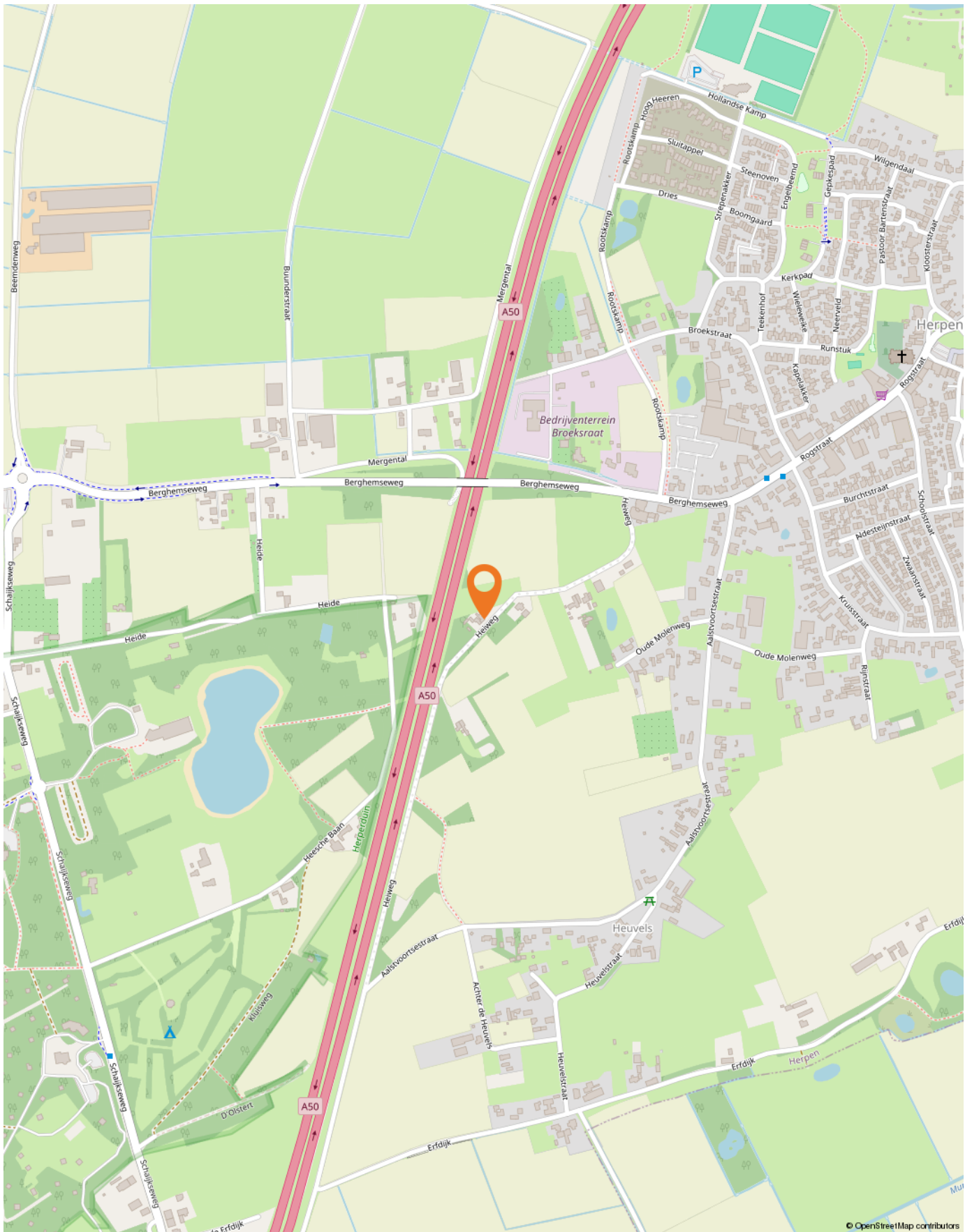
Kadastrale kaart van Heiweg 2, 5373KN Herpen

Referentie: 019bc606-5781-7891-ace6-6837dbb62e0c



549	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Ravenstein	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 16-01-2026 om 10:05.
2	Huisnummer	Gemeentecode:	RVS00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	G	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	549	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	527	
	Bebouwing			

Omgevingskaart



© OpenStreetMap contributors

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