

# TE KOOP



## Van Uden-erf 2, Heesch

Vraagprijs € 875.000 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  
192 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
454 m<sup>2</sup>

Inhoud  
713 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
2020

Energie label  
A+++

## > Omschrijving

Deze moderne en instapklare vrijstaande woning is gelegen in een jonge en geliefde woonwijk en biedt alles wat je van een eigentijdse woning mag verwachten. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van een warmtepomp, energielabel A+++ , 20 zonnepanelen en deels uitgerust met geluidswerende ramen, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort. Bovendien is de gehele woning voorzien van vloerverwarming die in de zomer tevens kan koelen. Ook aan het onderhoud is veel aandacht besteed. Zo zijn in 2025 alle binnendeuren en binnenkozijnen opnieuw geschilderd en zijn in 2026 alle plinten voorzien van een frisse schilderbeurt. Dankzij de praktische indeling, hoogwaardige afwerking en vier volwaardige slaapkamers is dit een ideale woning voor gezinnen die zonder klussen willen verhuizen. Daarnaast zijn uitvalswegen, het openbaar vervoer, het centrum en overige voorzieningen op korte afstand gelegen.

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, garderobe en de trapgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de sfeervolle woonkamer binnen, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en een fijne, lichte leefruimte. De knusse zithoek loopt naadloos over in de ruime woonkeuken, die dankzij de openslaande tuindeuren een mooie verbinding met de achtertuin heeft. De keuken biedt volop ruimte voor een royale eettafel en is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging naar buiten, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, combimagnetron/-oven en een stoomoven. Direct aansluitend bevindt zich een extra kamer die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Via een tussenportaal bereik je de moderne toiletruimte en de praktische bijkeuken. Deze beschikt over een vaste kastenwand met extra ingebouwde koelkast en vriezer. Daarnaast tref je hier de opstelling van de warmtepomp en boiler. De bijkeuken is zowel via openslaande deuren vanaf de oprit als via een loopdeur naar de tuin bereikbaar. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer, terwijl de overige ruimtes op de begane grond zijn voorzien van een praktische tegelvloer. Daarnaast zijn alle wanden en plafonds strak gestuct, wat de verzorgde uitstraling compleet maakt.





Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers. De royale master bedroom beschikt over een volwaardige inloopkast, waardoor er aan opbergruimte geen gebrek is. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt met PVC-vloer en strak stucwerk op de wanden en plafonds. De volledig betegelde badkamer is luxe uitgevoerd met een ligbad, een ruime inlopdouche voorzien van zowel een hand- als regendouche en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte met een zwevend toilet en een fonteintje, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier tref je eerst een royale overloop met de witgoedaansluitingen en de unit van de mechanische ventilatie. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig onder de schuine dakvlakken en is er volop ruimte voor een droogrek én strijkplank. De vierde slaapkamer is een volwaardige en sfeervolle kamer dankzij de grote dakkapel en beschikt bovendien over een ingebouwde bedstee, wat deze ruimte een uniek karakter geeft.

Ook buiten is het uitstekend vertoeven. De achtertuin is gelegen op het westen, volledig omheind en via een achterom bereikbaar. De tuin is verzorgd aangelegd met een ruim terras, een gazon en diverse plantenborders die voor een groene uitstraling zorgen. Daarnaast is de tuin voorzien van een beregeningsinstallatie en een elektrisch bedienbare zonneluifel, waardoor je op elk moment van de dag comfortabel buiten kunt zitten. Aan de woning is enkele buitenverlichting bevestigd, en de kabels voor eventuele overige tuinverlichting zijn al gelegd en aangesloten op een schakelaar in de woning. Tot slot tref je in de tuin een vrijstaande houten berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap of andere spullen.

## > Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	in woonwijk
Tuin	tuin rondom
Verwarming	warmtepomp



## > Bijzonderheden en locatie

### Bijzonderheden:

Moderne en instapklare vrijstaande woning

Eigen opritten met ruimte voor 2 personenauto's

Volledig geïsoleerd en voorzien warmtepomp

Voorzien van maar liefst 20 zonnepanelen

Geheel voorzien van vloerverwarming

Royale woonkamer en gezellige woonkeuken

Praktische bijkeuken en extra ruimte op de begane grond

Vier slaapkamers verdeeld over de verdiepingen

Badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel

Achtertuintje op het westen, geheel afgescheiden

Vrijstaande houten berging voorzien van elektra

### Locatie:

Gelegen op korte afstand van uitvalswegen en het openbaar vervoer

Het centrum, scholen en overige voorzieningen binnen enkele fietsminuten bereikbaar

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

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











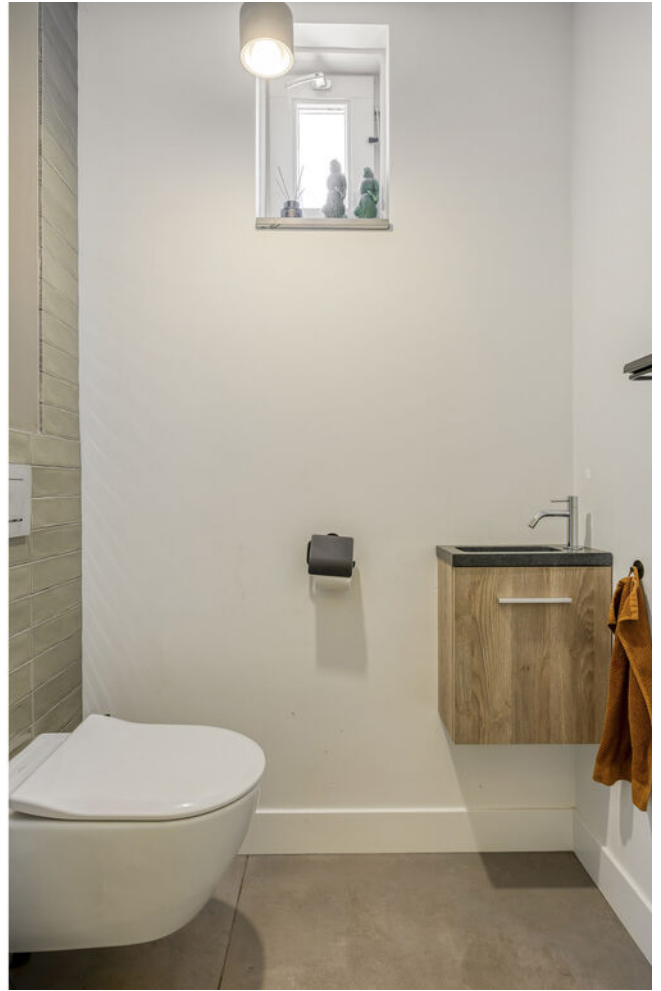




























































## > Plattegrond



# > Plattegrond

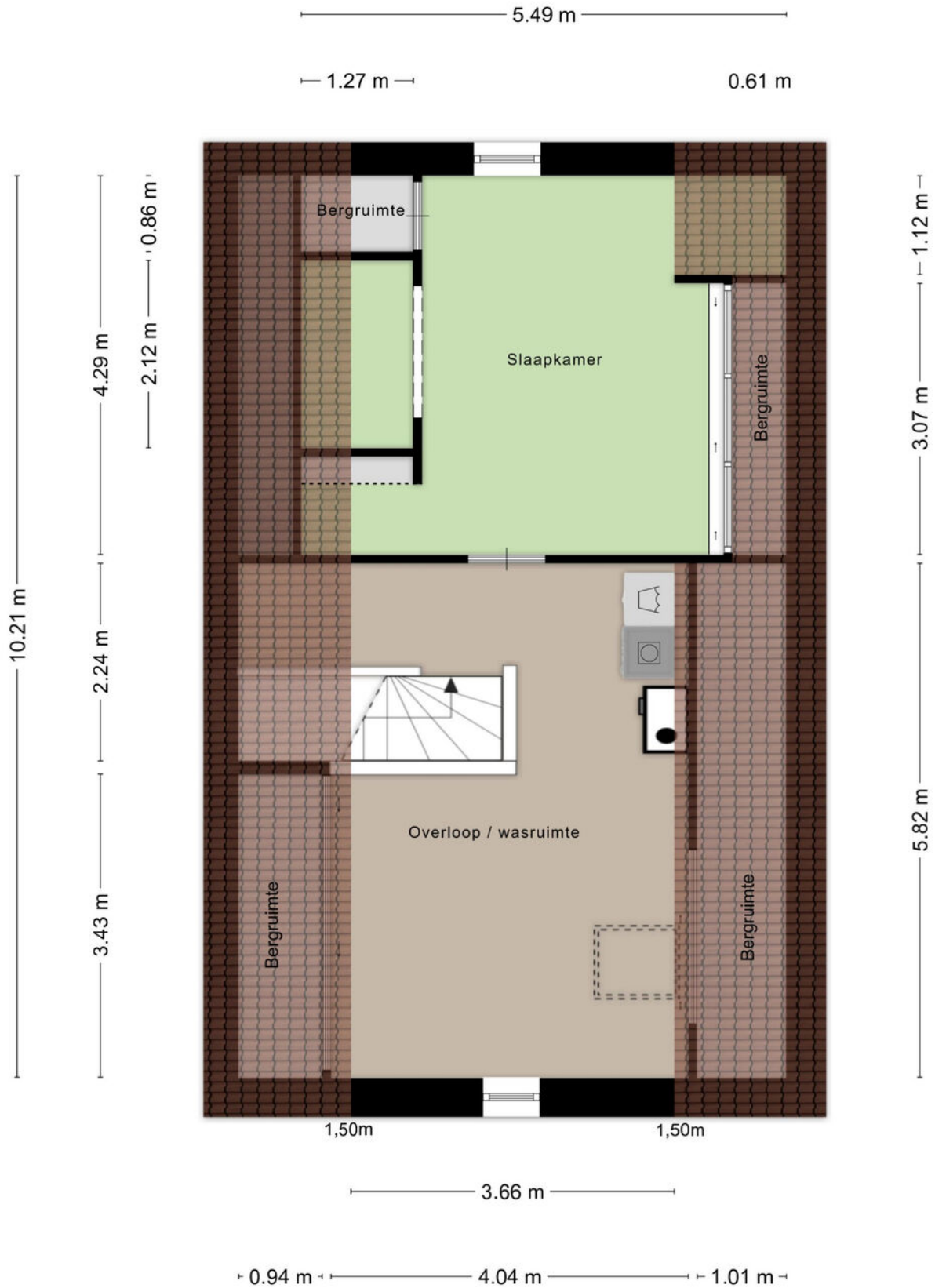


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

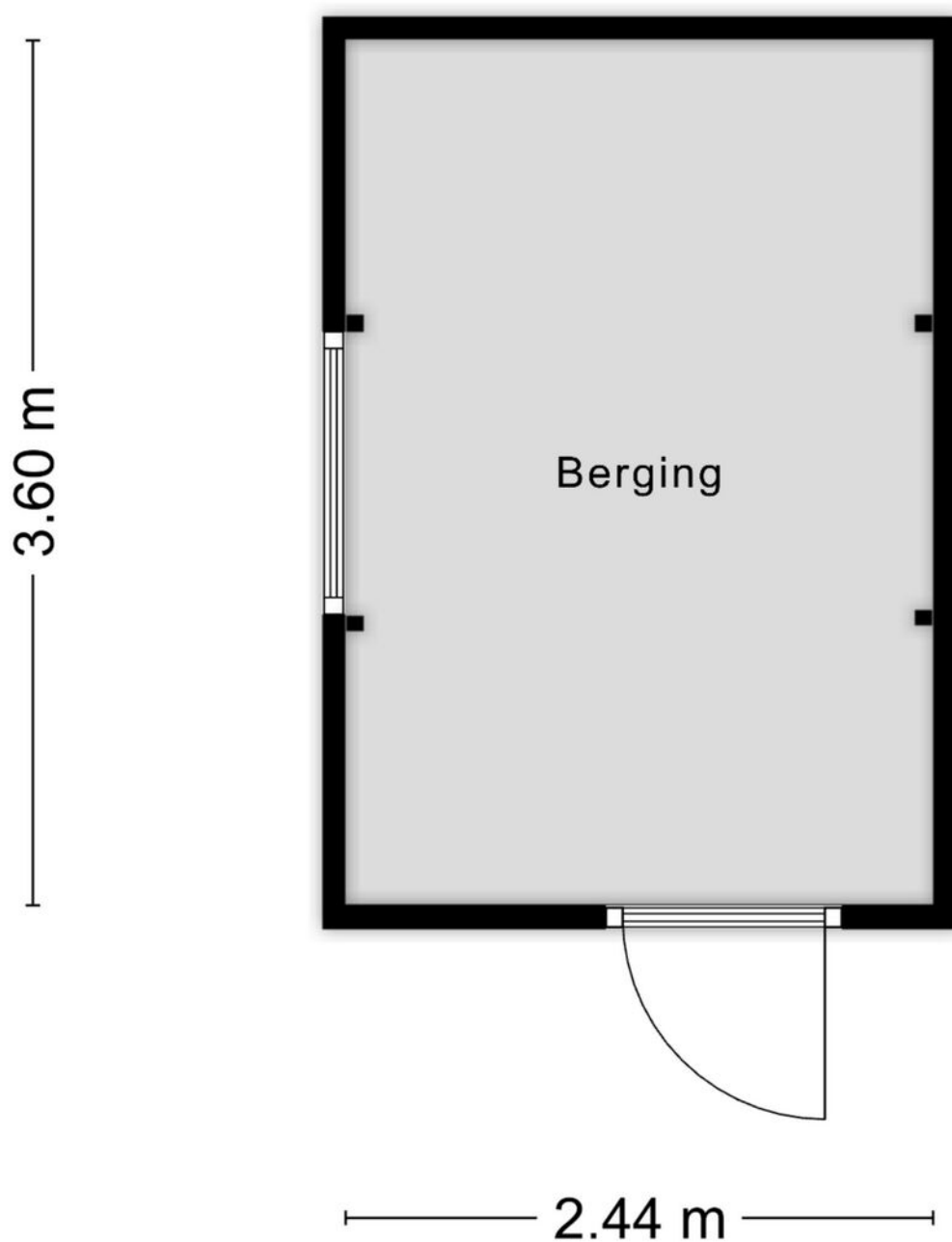
## > Plattegrond



# > Plattegrond



## > Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Van Uden-erf 2

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heesch Sectie F Perceel 1113</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- Kast Slaapkamer (groot)	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
-				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		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				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

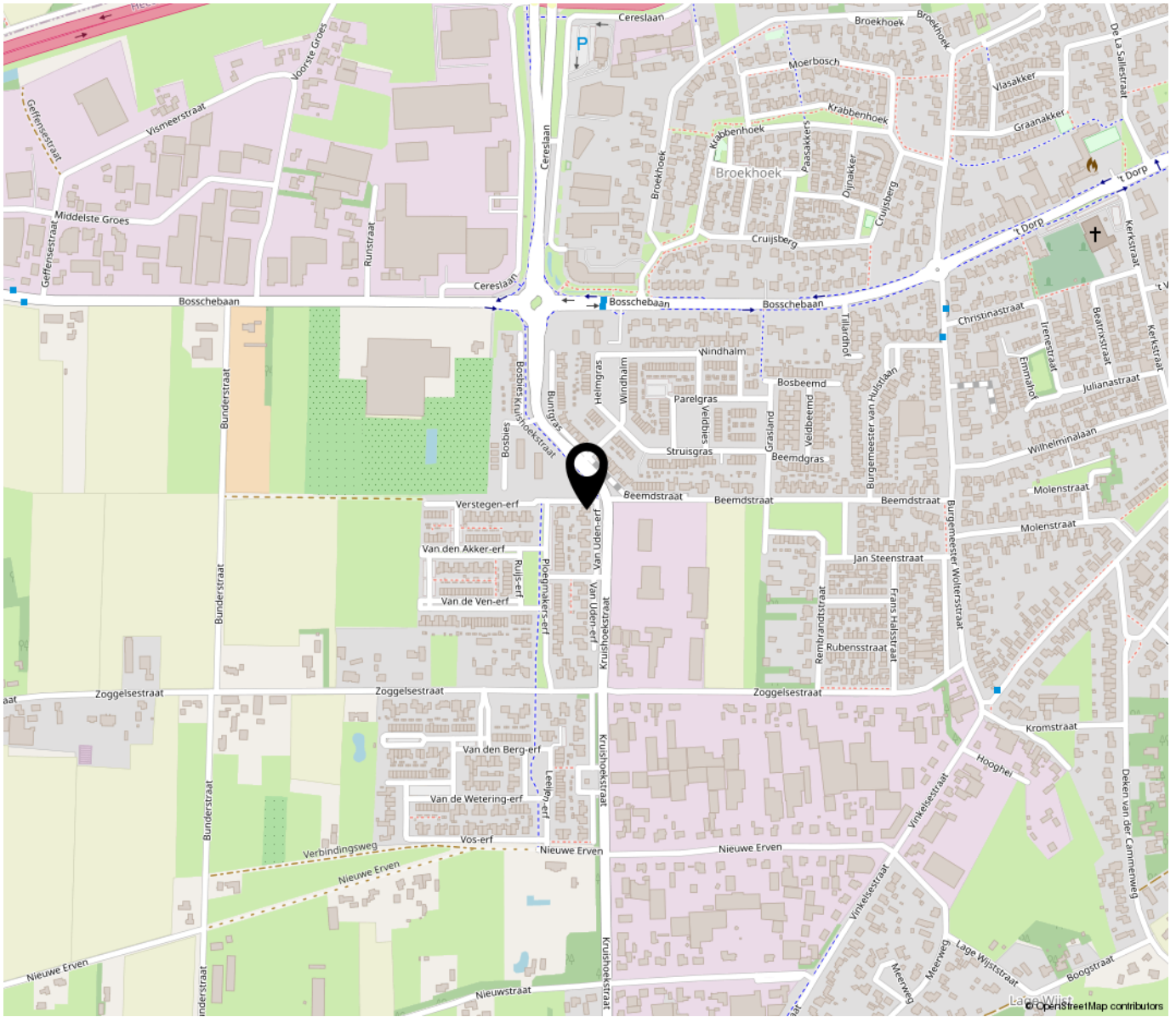
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
-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

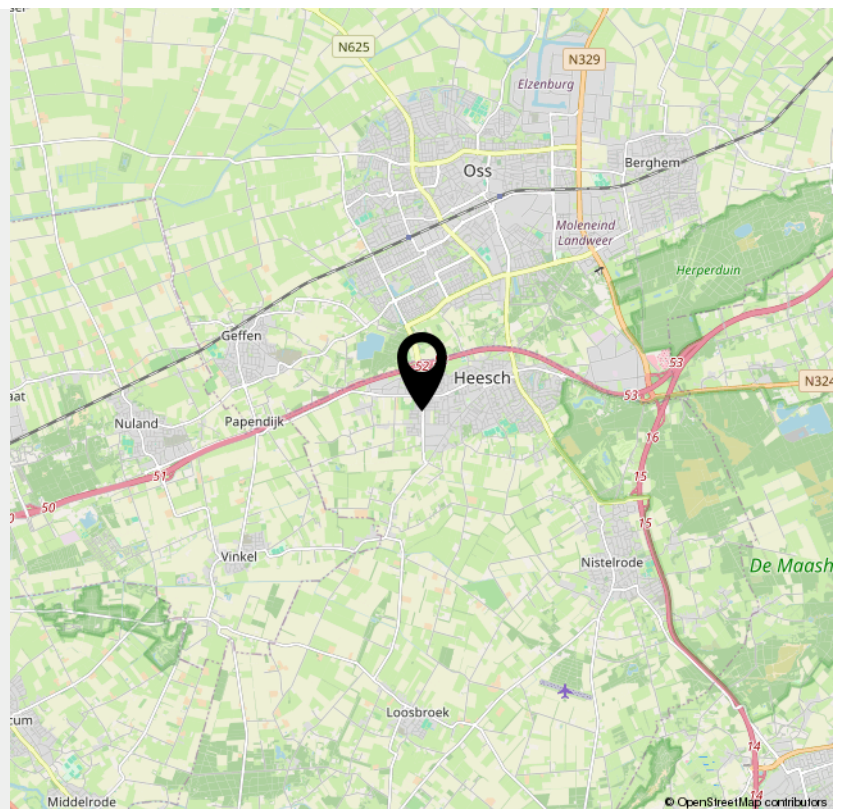
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
- WTW	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			
Trampoline		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Grondpomp	X			
- Beregeningsinstallatie (incl. Rainbird systeem)	X			
<b>Overig - Contracten</b>				
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

