



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

STRUISGRAS 21, HEESCH

Vraagprijs: € 515.000,- k.k.



In het noordelijke deel van de splinternieuwe woonwijk De Erven, "het Vlindererf" genaamd, bevindt zich aan een breed opgezette, overzichtelijke woonstraat op een mooi perceel van 170m² eigen grond het Struisgras 21, een in 2024 gerealiseerde duurzame, instapklare hoekwoning met een ruime, zonnige achtertuin (inclusief handige tuinberging en praktische achterom) en voldoende parkeergelegenheid direct voor de woning.

Het Struisgras 21 betreft een comfortabele, energiezuinige gezinswoning met energielabel A+++ (!) die onder andere is ingericht met een tuingerichte woonkamer, een moderne open keuken met allerhande keukenapparatuur, drie slaapkamers en een moderne badkamer op de 1e verdieping en een 2e verdieping met een voorzolder/chillruimte, een vierde slaapkamer en een was-/technische ruimte.

De locatie is zoals gezegd uitstekend; In de jonge, kindvriendelijke woonwijk De Erven, dichtbij de gezellige dorpskern van Heesch met haar vele winkels, supermarkten, speciaalzaken en eetgelegenheden. Maar ook op korte afstand van bijvoorbeeld scholen, kinderdagopvang, sportverenigingen, natuurgebied "Landerij van Tosse" en de ontsluiting richting snelwegen A50 en A59, waardoor grote steden zoals Den Bosch, Eindhoven en Nijmegen snel bereikbaar zijn. En met de fiets of bus sta je ook zo in het centrum van Oss of bij één van de treinstations. Fijn en comfortabel wonen dus in een Topwijk in Heesch!











IMPRESSIE

BEGANE GROND

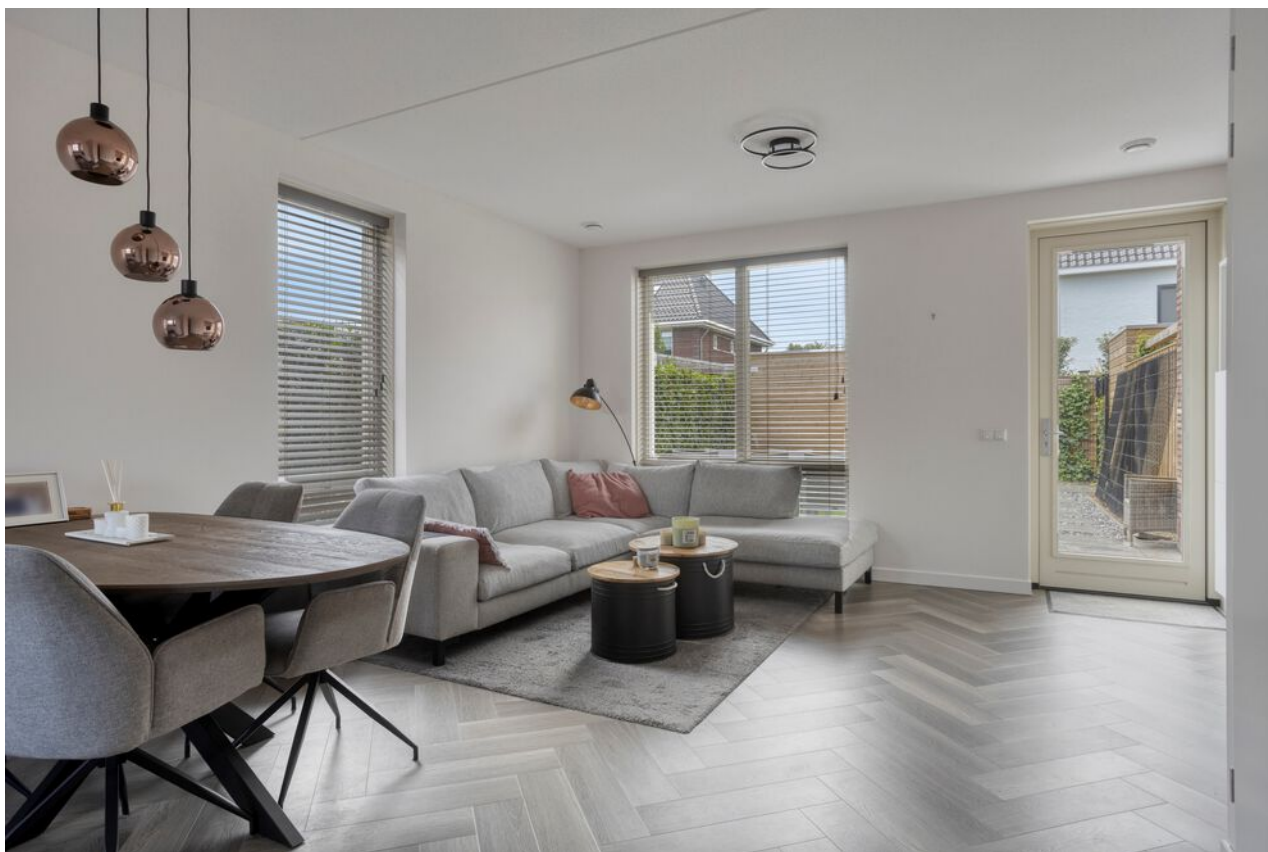
Het Struisgras 21 wordt betreden via de hal, waar zich de trapopgang, de moderne meterkast met 10 groepen en 3 aardlekschakelaars, een garderobe-/opbergkast en de keurige toiletruimte met wandcloset en fonteintje bevinden.

Vanuit de hal komt men in de woonkamer, welke is ingericht met een fijne eethoek, een comfortabele zithoek en handige trap-/bergkast. De raampartijen zorgen er voor aangename daglichttoetreding, hetgeen van deze ruimte een extra aangename verblijfsruimte maakt en het open karakter van de woning extra vergroot.

De eethoek verbindt de woonkamer met de open keuken, die zich aan de voorzijde van de woning bevindt en een vrij en breed uitzicht geeft over de straat en de wadi. De keuken is voorzien van een L-vormig keukenblok inclusief kast- en laderuimte en diverse keukenapparatuur zoals een inductie kookplaat met midden-afzuiging, een koelkast, een vaatwasser en combioven.

Zowel de hal, woonkamer als keuken zijn afgewerkt met een fraaie visgraat pvc-vloer (inclusief vloerverwarming), hogere plinten, behangen of gestucte wanden en een licht gespoten plafond.











Het vrije, groenrijke uitzicht vanuit de keuken!

IMPRESSIE 1^e VERDIEPING

Op de 1e verdieping treffen we naast de overloop drie prima formaat slaapkamers en een moderne badkamer aan.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 13m², 9,5m² en 6,5m² en zijn allen afgewerkt met een keurige pvc-laminaatvloer (inclusief vloerverwarming), gestucte wanden en een licht gespoten plafonds.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming en ingericht met een inloopdouche, een vaste wastafel met meubel, een wandcloset en elektrische designradiator. De aanwezige raampartij zorgt er voor prettige daglichttoetreding alsmede een extra ventilatiemogelijkheid.

IMPRESSIE 2^e VERDIEPING

Via een vaste trapopgang komt men uit op de voorzolder, die momenteel is ingericht als chill-ruimte. Van hieruit zijn zowel de vierde slaapkamer als de technische ruimte te betreden.

De slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 11m² en is afgewerkt met een keurige laminaatvloer, gestucte wanden en gewitte plafondplaten. Achter de knieschotten bevindt zich nog de nodige bergruimte.

In de technische ruimte staan onder andere de warmtepomp, de boiler, de balansventilatie/WTW-installatie en het witgoed opgesteld.











De voorzolder, welke is ingericht als chillruimte.





Slaapkamer 4; lekker licht en met ca. 11m² prima van formaat.



IMPRESSIE ACHTERTUIN EN WETENSWAARDIGHEDEN

De achtertuin

De ruime, op het zonnige zuiden gelegen onderhoudsvriendelijke achtertuin heeft een breedte van ongeveer 11 meter, een diepte van circa 7 meter en is strak ingericht met twee zonneterrassen, een tegel-/grindpad en kunstgras. Ook een buitenkraantje en een handige tuinberging (ca. 6m²) ontbreken niet.

Terras één bevindt zich tegen de achtergevel van de woning, is evenals het looppad keurig afgewerkt met antraciet tegels en voorzien van een op afstand bedienbare elektrische zonneluifel. Terras twee bevindt zich tegen de met verduurzaamde houten rabatdelen afgewerkte tuinberging, welke perfect is voor het stallen van bijvoorbeeld het tuingereedschap en de fietsen. De achtertuin is zowel vanuit de woonkamer, via de linker zijgevel als een praktische (afsluitbare) achterom bereikbaar.

Wetenswaardig

Het Struisgras 21 beschikt over een uitstekend energielabel A+++ doordat zij volgens strenge energie-eisen is gebouwd. Zo is de woning onder meer voorzien van hardhouten buitenkozijnen met HR++ isolatieglas en zijn het dak, de vloer en de gevel (de schil van de woning) optimaal geïsoleerd. Daarnaast is de woning gasloos gebouwd, ingericht met een luchtwaterwarmtepomp -die voor zowel vloerverwarming als vloerkoeling op begane grond én de 1e verdieping zorgt- en voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Op het dak bevinden zich 4 zonnepanelen.









DE ERVEN IN HEESCH

Nieuwbouwwijk de Erven vormt de mooie en duurzame entree van Heesch, waar brede groenstroken met bomen, veel groen, een fietsstraat en speelvoorzieningen voor kinderen het beeld bepalen.

Een wijk waar je ruim maar toch geborgen woont.

De Erven is opgedeeld in verschillende deelgebieden, ieder met een eigen identiteit en sfeer.

Deelgebied Het Vlindererf ligt tussen het entreegebied en het reeds gebouwde deel van de Erven en sluit naadloos aan op de bestaande bebouwing doordat de verkaveling, straatprofielen en parkeeroplossingen in dezelfde lijn zijn doorgezet.

De woningen liggen veelal aan pleinen, waar voldoende ruimte is voor spelen, groen, water, verkeer en parkeren.

CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	113
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0
Gebouwgebonden buitenruimte	0
Externe bergruimte	6
Bruto inhoud woning	401
Perceel oppervlakte	170
Verwarming/warm water via warmtepomp	
Vloerverwarming en -koeling begane grond	
Vloerverwarming en -koeling 1e verdieping	
Energielabel	A+++
Bouwjaar	2024
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie begane grond Struisgras 21



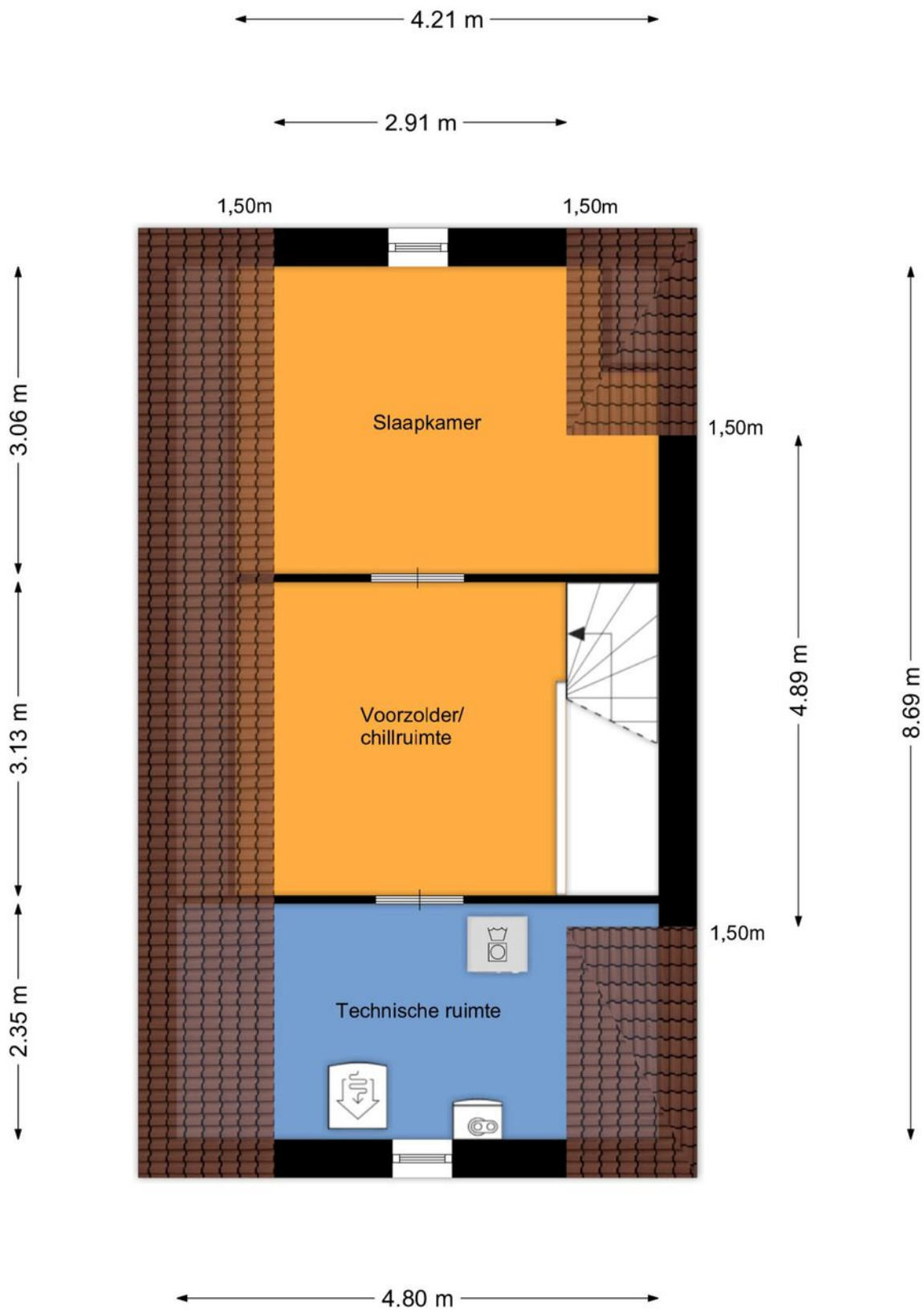
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie 1e verdieping Struisgras 21



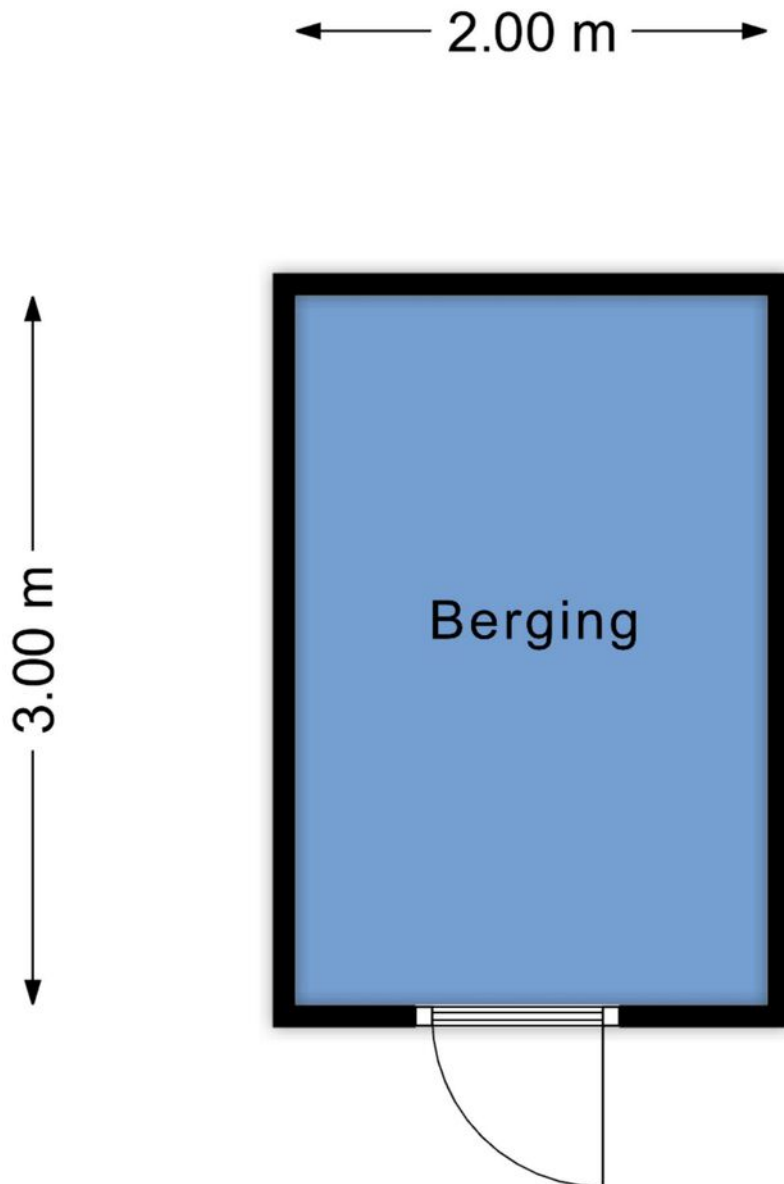
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie 2e verdieping Struisgras 21



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

Impressie tuinberging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

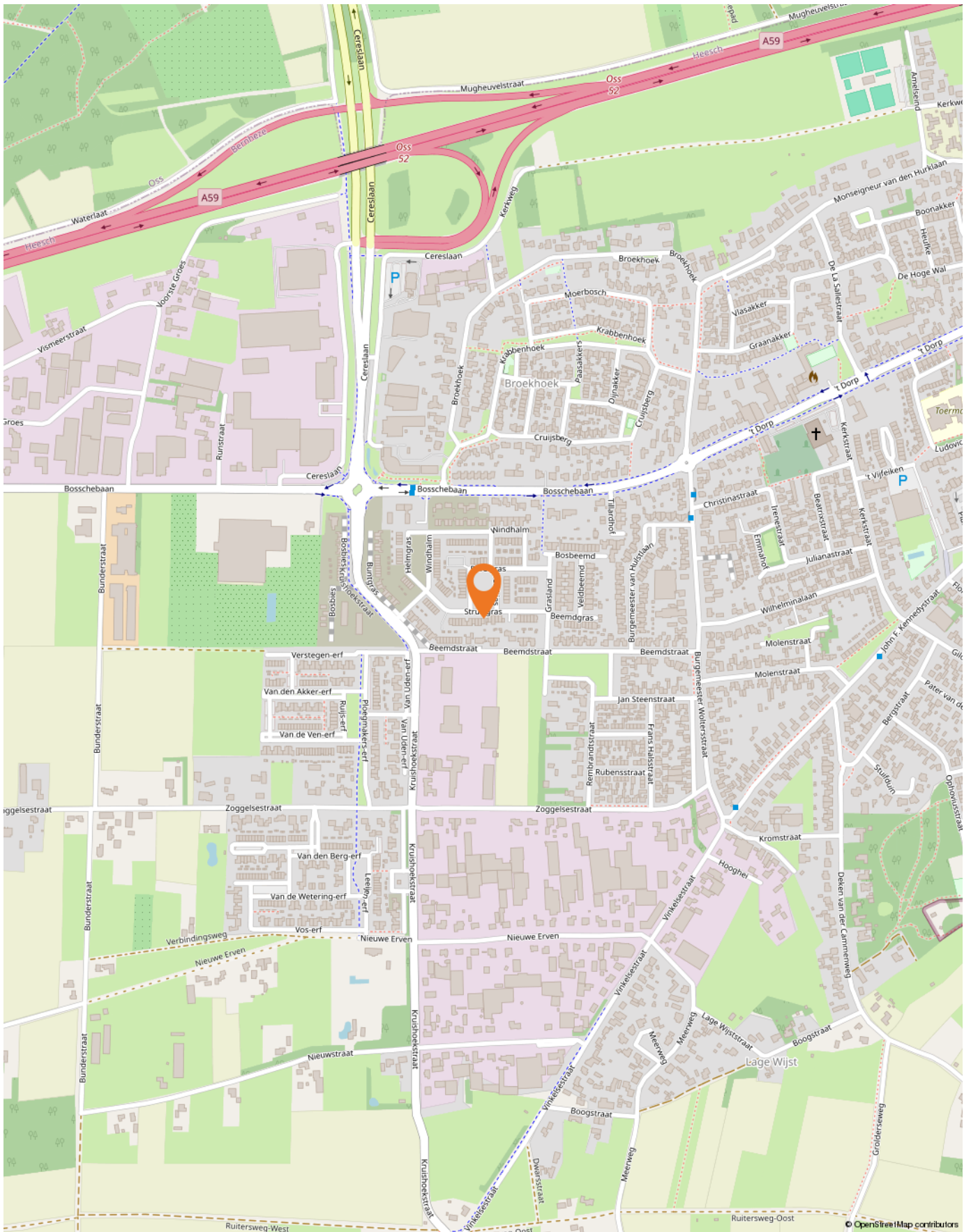
Uw referentie: WTStruisgras21



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heesch Sectie F Perceel 1443</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>	
---	--	--

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