



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

HOOGSTRAAT 45, HEESCH

Vraagprijs: € 815.000,- k.k.



Exclusief wonen op een verborgen toplocatie in het centrum van Heesch. Sommige woningen onderscheiden zich door hun uitstraling, andere door hun locatie. Hoogstraat 45 in Heesch combineert het beste van beide. Deze karakteristieke, beeldbepalende twee-onder-een-kapwoning ligt verscholen in het groen aan een rustige parallelweg, midden in het centrum van het dorp. Een zeldzame combinatie van rust, privacy en de luxe van alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. De woning is de afgelopen jaren met veel oog voor kwaliteit en detail volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij de authentieke charme en karakteristieke elementen behouden zijn gebleven. De royale uitbouw aan de achterzijde biedt momenteel ruimte aan een stijlvol kantoor en hobbyruimte, maar kan eenvoudig worden getransformeerd tot een comfortabele slaap- en badkamer op de begane grond. Daarmee is de woning niet alleen aantrekkelijk voor gezinnen, maar ook uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. Het perceel van 338m² biedt een fraaie, groene tuin met overdekt terras waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De moderne keuken en luxe badkamer, de vier volwaardige slaapkamers, de royale oprit en het uitstekende onderhoudsniveau maken het geheel compleet. Een woning voor liefhebbers van karakter, comfort en kwaliteit, op een van de meest gewilde locaties van Heesch.





IMPRESSIE

BEGANE GROND

Begane grond (volledig voorzien van vloerverwarming)

Via de ruime, onderhoudsvriendelijke voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's en volop mogelijkheden bereikt men de entree van de woning. Bij binnenkomst ervaart u direct de hoogwaardige afwerking en het comfortabele woonniveau dat deze woning kenmerkt. De stijlvolle ontvangsthall is voorzien van een fraaie siergrindvloer en strak gestucte wanden en plafonds. Hier bevinden zich de praktische trapkast en een modern afgewerkt gastentoilet met wandcloset. Via een karakteristieke deur met glas-in-loodaccenten betreedt u de royale doorzonwoonkamer.

Deze sfeervolle leefruimte is op natuurlijke wijze verdeeld in een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een ruim eetgedeelte aan de achterzijde.

Grote raampartijen met dubbele beglazing en authentieke roedeverdeling zorgen voor een overvloed aan daglicht en bieden een prachtig uitzicht op zowel het groene plantsoen aan de voorzijde als de fraai aangelegde achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met een siergrindvloer, strak gestucte wanden en plafonds en subtiel geïntegreerde inbouwverlichting. Aansluitend bevindt zich de open leefkeuken, uitgevoerd in een tijdloos en modern design. De combinatie van greeploze hoogglans witte fronten en een elegant granieten werkblad geeft de ruimte een luxe uitstraling.

Naast een royale hoeveelheid bergruimte beschikt de keuken over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast, combimagnetron, vaatwasser, geïntegreerde koffiemachine, een 5-pits gaskookplaat en een RVS-afzuigkap.

Via de keuken bereikt u een tussenhal met achterom. Hier bevinden zich tevens de meterkast en de cv-installatie (Nefit, 2014). De moderne meterkast is uitgerust met een uitgebreide groepenkast voorzien van 11 groepen, drie aardlekschakelaars en een krachtgroep.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de royale multifunctionele vleugel aan de zijkant van de woning. De eerste ruimte is momenteel ingericht als comfortabele thuiswerkplek en biedt dankzij de grote raampartijen een aangename lichtinval en vrij uitzicht op het voorgelegen groen. Tevens beschikt de ruimte over een praktische was-/spoelbak en airconditioning, waarvan de werking zich over de gehele vleugel uitstrekt. Aansluitend bevinden zich een tweede toiletruimte met wandcloset en een veelzijdige extra kamer.

Deze ruimte is momenteel in gebruik als hobbykamer, maar leent zich uitstekend als chillkamer, speelkamer, slaapkamer, gastenverblijf, praktijkruimte of atelier.

Desgewenst biedt de ruimte de mogelijkheid gerealiseerd te worden tot een mantelzorgkamer, waardoor de gehele vleugel kan functioneren als mantelzorgwoning. Dezelfde hoogwaardige afwerkingsmaterialen zijn toegepast, waaronder een siergrindvloer, strak gestucte wanden en plafonds met inbouwverlichting. De dubbele openslaande deuren creëren bovendien een directe verbinding met de achtertuin en versterken het gevoel van ruimte en comfort.

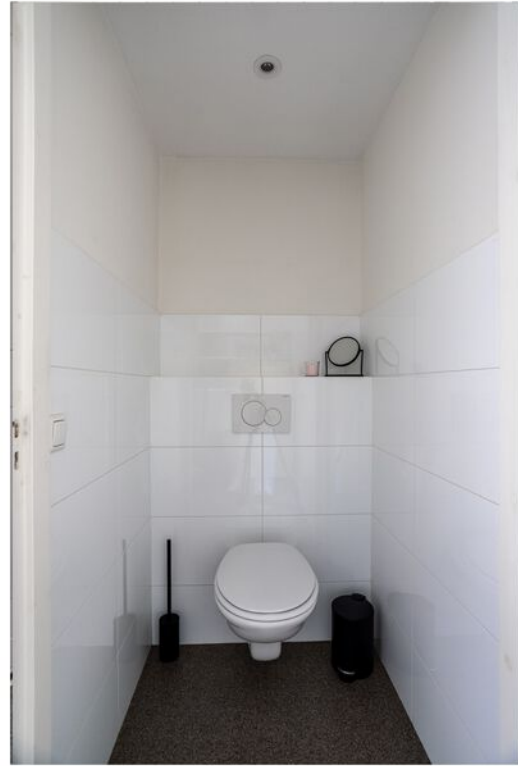
















IMPRESSIE

1e VERDIEPING

De eerste verdieping biedt een perfecte combinatie van comfort, luxe en functionaliteit. Op deze verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, een separate toiletruimte, een praktische witgoedruimte en een hoogwaardige badkamer die geheel in stijl is uitgevoerd.

Beide slaapkamers kenmerken zich door hun aangename afmetingen, hoogwaardige afwerking en praktische inbouwkasten. De ruimtes zijn voorzien van een fraai vloertapijt, strak gestucte wanden en plafonds en sfeervolle raampartijen met authentieke roedeverdeling. Dankzij de dubbele beglazing genieten de kamers van een aangename lichtinval en een uitstekend wooncomfort.

De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een fraaie inloopkast, waardoor kleding en accessoires overzichtelijk kunnen worden opgeborgen. Daarnaast is deze kamer uitgerust met een moderne airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen, waardoor in ieder seizoen een optimaal binnenklimaat wordt gegarandeerd.

De ruime witgoedruimte is praktisch ingericht en voorzien van alle benodigde aansluitingen voor was- en droogapparatuur.

De vloer en wanden zijn afgewerkt met onderhoudsvriendelijke tegelwerken, waardoor deze ruimte zowel duurzaam als functioneel is.

De luxe badkamer vormt een ware wellnessruimte binnen de woning.

Hier beschikt u over een comfortabel ligbad voor ontspannende momenten, een royale inloepdouche, een stijlvol dubbel wastafelmeubel en twee designradiatoren. De hoogwaardige afwerking wordt benadrukt door de combinatie van antracietkleurige vloertegels, grote witte wandtegels en een strak gestuct plafond met subtiel geïntegreerde inbouwspots. Het resultaat is een eigentijdse en elegante badkamer die volledig aansluit bij de hoogwaardige uitstraling van de woning.

De verdieping wordt gecompliceerd door een separate toiletruimte, voorzien van een modern wandcloset, uitgevoerd in dezelfde verzorgde en stijlvolle afwerkingskwaliteit als de overige vertrekken.









IMPRESSIE

2e VERDIEPING

Via de karakteristieke bordestrap bereikt u de overloop van de tweede verdieping.

De authentieke balken en balustrade onderstrepen hier het karakter van de woning, waarbij de sfeervolle uitstraling van de tweede verdieping naadloos samengaat met het hedendaags wooncomfort.

Op deze verdieping bevinden zich een bergruimte en twee royale slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel met draai-kiepramen die zorgt een aangename lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een fraai, traditioneel dakkapel en een Velux dakraam, waardoor de ruimte wordt voorzien van een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht, terwijl het karakter van de woning op stijlvolle wijze behouden blijft.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een royaal dakkapel en biedt directe toegang tot een aangrenzende berging, ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen, kleding of andere huishoudelijke zaken.

De slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met een moderne laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafonds en zijn beide voorzien van een vaste wastafel. Daarnaast zijn de slaapkamers voorbereid op het plaatsen van airconditioningunits, wat de mogelijkheid biedt om het wooncomfort desgewenst verder te vergroten.

De royale afmetingen, de verzorgde afwerking en de praktische voorzieningen maken de kamers niet alleen bijzonder comfortabel, maar ook veelzijdig in gebruik, hetgeen dat deze verdieping een volwaardige en comfortabele slaapetage maakt, geschikt voor zowel gezinsleden als logés.





IMPRESSIE

DE ACHTERTUIN

Geniet van het ultieme buitenleven in deze stijlvolle tuin!
Deze fraai aangelegde tuin vormt een verlengstuk van de woning
en ademt rust, comfort en verfijning.

De royale terrassen van hoogwaardig natuursteen creëren een stijlvolle
basis en bieden op ieder moment van de dag een plek in de zon
of juist in de schaduw middels de ruime luifel.

Het zorgvuldig ontworpen tuinplan combineert volwassen beplanting,
karaktervolle leibomen, strakke lijnen en sfeervolle verlichting
tot een harmonieus geheel.

Het centrale (kunst)gazon wordt omlijst door brede terrassen,
waardoor een ruimtelijk en evenwichtig beeld ontstaat.

De volwassen groenstructuur zorgt voor optimale privacy
en een beschutte sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervolle loungehoek
onder een overdekte veranda. Deze comfortabele buitenkamer
nodigt uit tot lange zomeravonden en ontspannen momenten
met familie en vrienden.

Dankzij de beschutte ligging is deze ruimte gedurende
een groot deel van het jaar te gebruiken.

Aangrenzend aan de loungehoek bevindt zich een
handige opbergschuur.

Een bijzonder aantrekkelijke tuin waar privacy, luxe en leefcomfort
op harmonieuze wijze samenkomen, een plek om dagelijks
te genieten van het buitenleven op niveau.









CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	179
Gebouwgebonden buitenruimte	13
Externe bergruimte	11
Bruto inhoud woning	626
Perceel oppervlakte	338
 <i>VERWARMING / WARMWATER</i>	
CV-combiketel	Nefit
Bouwjaar	2014
Energie label	B
Bouwjaar	1954
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Hoogstraat 45 - Heesch
Begane Grond



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

Hoogstraat 45 - Heesch
Eerste Verdieping



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

Hoogstraat 45 - Heesch
Tweede Verdieping

4.60 m 2.20 m



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

Uw referentie: WT Hoogstr.

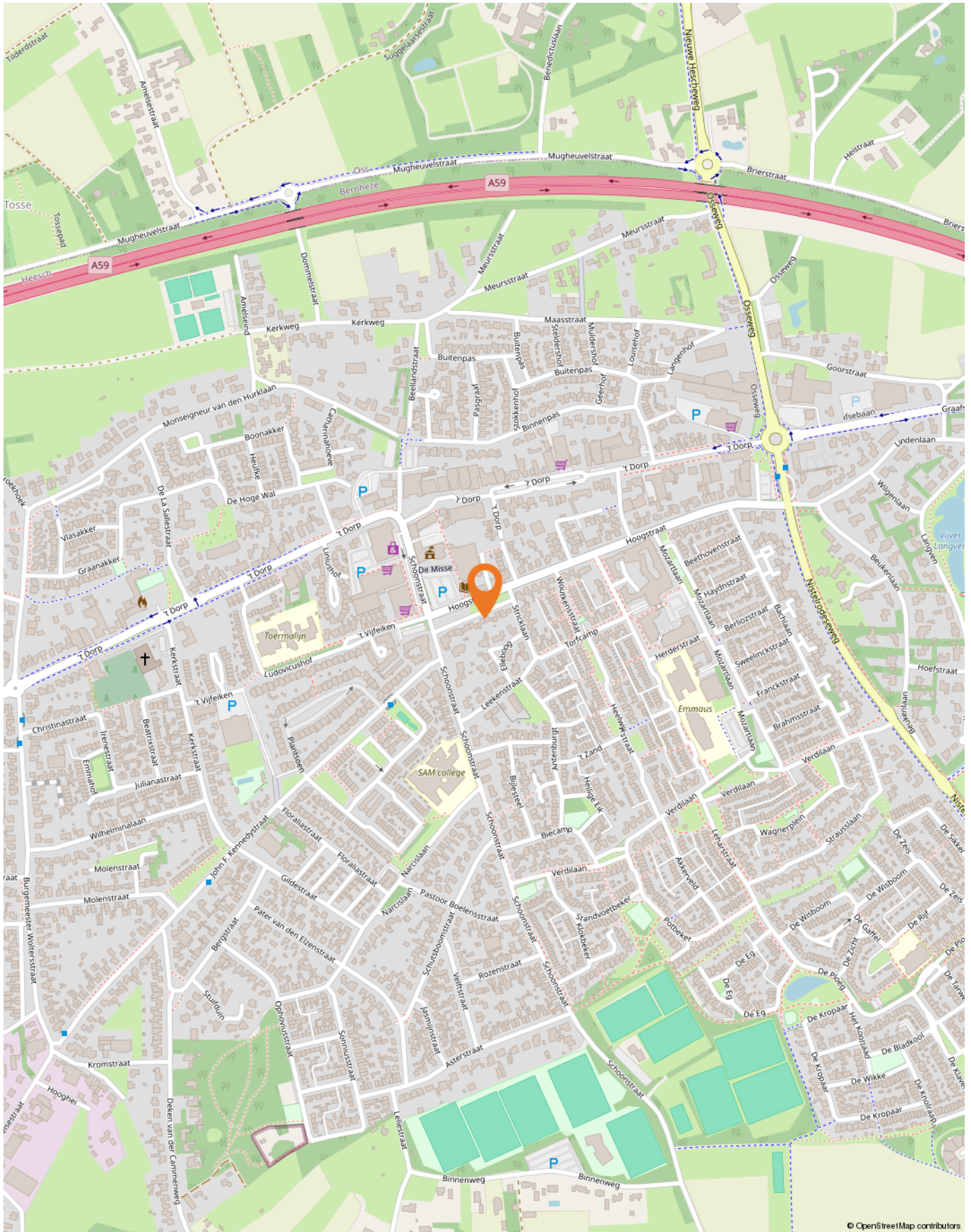


0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heesch	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3361	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	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.	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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