

TE KOOP



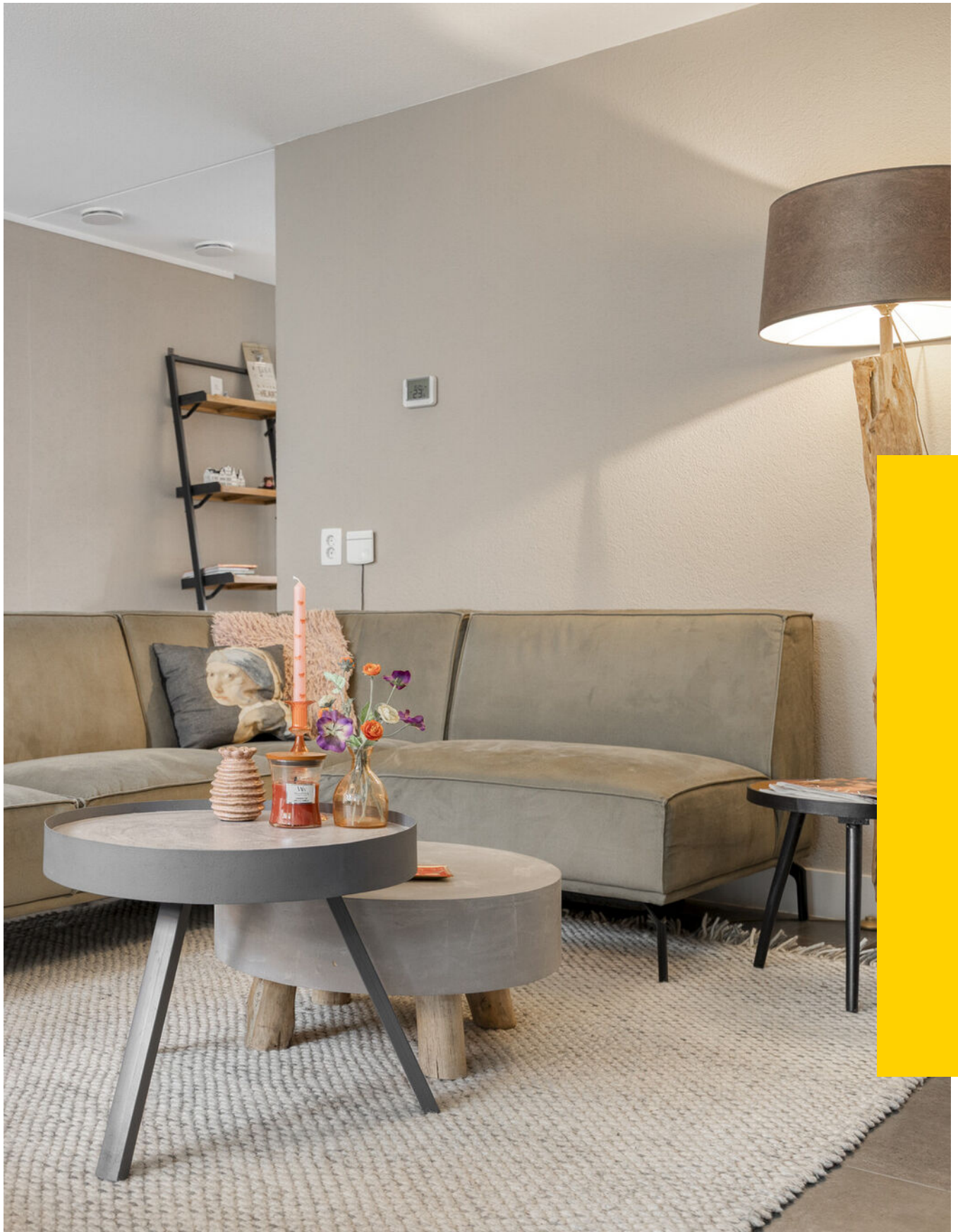
Vlasakker 6, Heesch

Vraagprijs € 550.000 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
156 m²

Perceeloppervlakte
271 m²

Inhoud
626 m³

Bouwjaar
2001

Energie label
A++

> Omschrijving

Ruime, fors uitgebouwde en volledig gasloze hoekwoning met garage, energielabel A++ en een heerlijke overkapping! Deze uitstekend onderhouden gezinswoning combineert veel leefruimte met een hoog wooncomfort en een uitstekende energieprestatie. Dankzij de luchtwarmtepomp (2022), 16 zonnepanelen (2022), volledige isolatie, HR++ beglazing en een in 2026 geplaatste airco die zowel kan verwarmen als koelen, is de woning helemaal klaar voor de toekomst. De woning beschikt daarnaast over een inpandige garage en eigen oprit, een sfeervolle overkapping in de achtertuin en ligt in een kindvriendelijke woonwijk op korte afstand van winkels, scholen én uitvalswegen.

Via de overdekte entree kom je in de hal met de toiletruimte, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De meterkast is in 2022 uitgebreid. Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer met een ruim eetgedeelte, waar de grote raampartijen en de lichtstraat in de aanbouw zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De open keuken sluit hier mooi op aan en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat (2022), afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven en een Quooker (2025). Aan de achterzijde bevindt zich de praktische achterentree met een vaste kastenwand en toegang tot de tuin. De gehele begane grond is verzorgd afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wanden en spuitwerkplafonds. Bovendien zijn de hal, het toilet, de woonkamer en de keuken voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, die allemaal zijn afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en spuitwerkplafonds. Door de opbouw boven de garage is er veel extra woonruimte ontstaan in de vorm van een tussenkamer en een royale badkamer. De tussenkamer is voorzien van een vaste kastenwand en geeft toegang tot extra bergruimte onder de schuifdeur. De volledig betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel. Daarnaast is er een separate toiletruimte.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de witgoed aansluitingen, de boiler (warmtepomp) en de CO2 gestuurde ventilatie-unit. Verder vind je hier een verrassend ruime vierde slaapkamer met twee dakramen en een praktische inbouwkast.

Middels een vlioztrap is de derde verdieping bereikbaar. Deze bergzolder biedt praktische extra opbergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.





De inpandige garage is voorzien van verwarming, elektra en water en biedt ruimte aan één auto. Daarnaast beschikt de garage sinds 2022 over een eigen meterkast en bevindt zich hier de omvormer van de zonnepanelen.

De achtertuin biedt veel privacy, is volledig omsloten en via een achterom bereikbaar. De tuin is verzorgd aangelegd met plantenborders en een ruim bestraat terras. Onder de in 2019 gerealiseerde overkapping is het heerlijk genieten van lange zomeravonden. Sfeervolle tuinverlichting en een praktisch druppelslangstelsel maken het geheel compleet.

Bijzonderheden:

- Zeer ruime, energiezuinige en uitgebouwde hoekwoning
- Volledig gasloos, compleet geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Luchtwarmtepomp en 16 zonnepanelen geplaatst in 2022
- In 2026 een airco geplaatst, welke kan verwarmen en koelen
- Royale woonkamer met lichtstraat
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers verdeeld over de verdiepingen
- Badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel
- Achtertuin op het noorden, geheel afgescheiden
- Gezellige overkapping met 2 lichtkoepels geplaatst in 2019
- Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2026

Locatie:

- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk
- Op korte afstand van winkels, scholen en uitvalswegen
- 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, slagers, 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

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	6 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	inpandig
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk



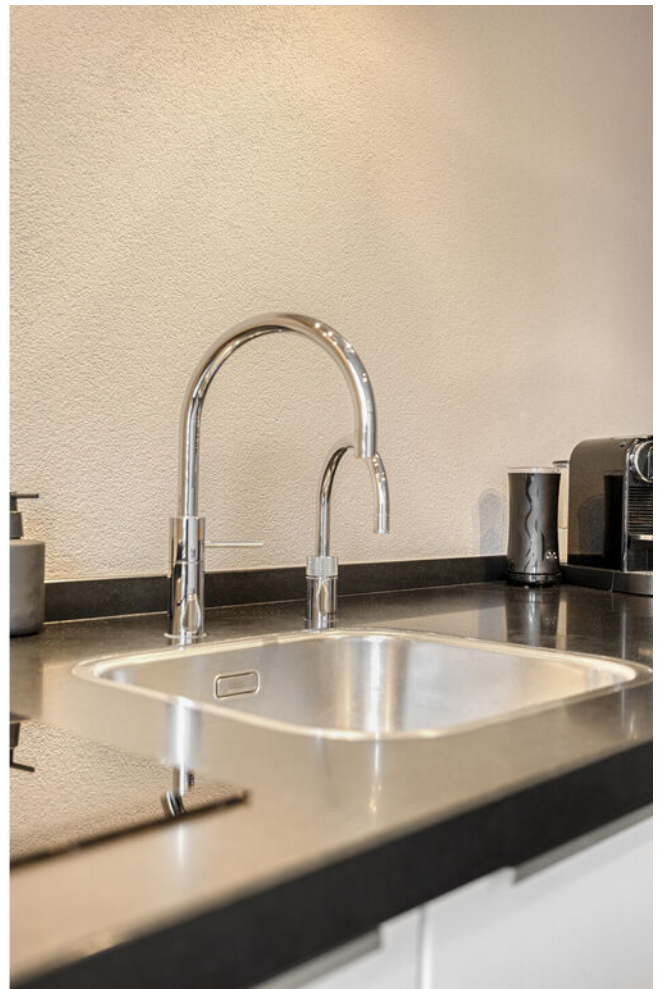










































> Plattegrond



> Plattegrond

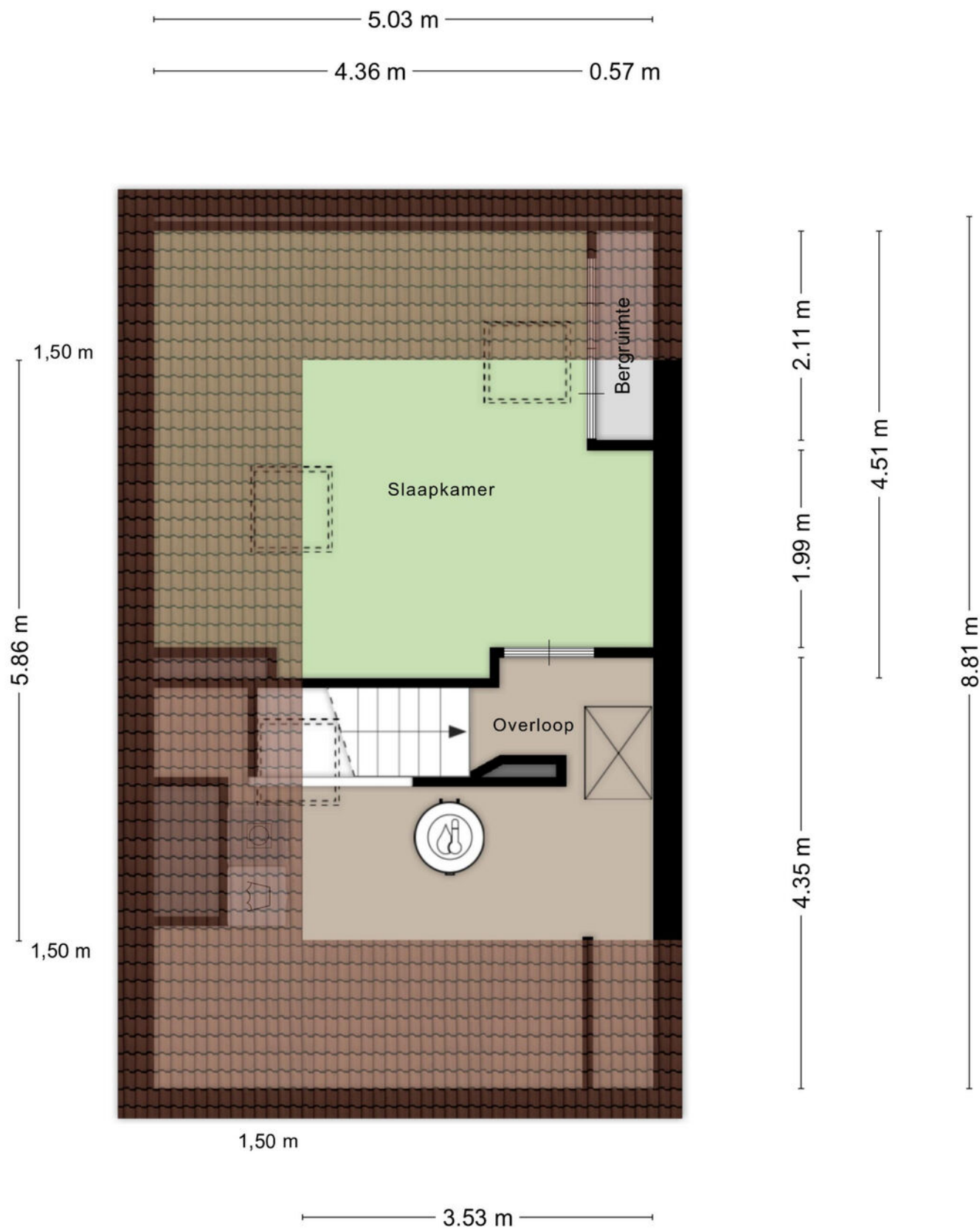


> Plattegrond

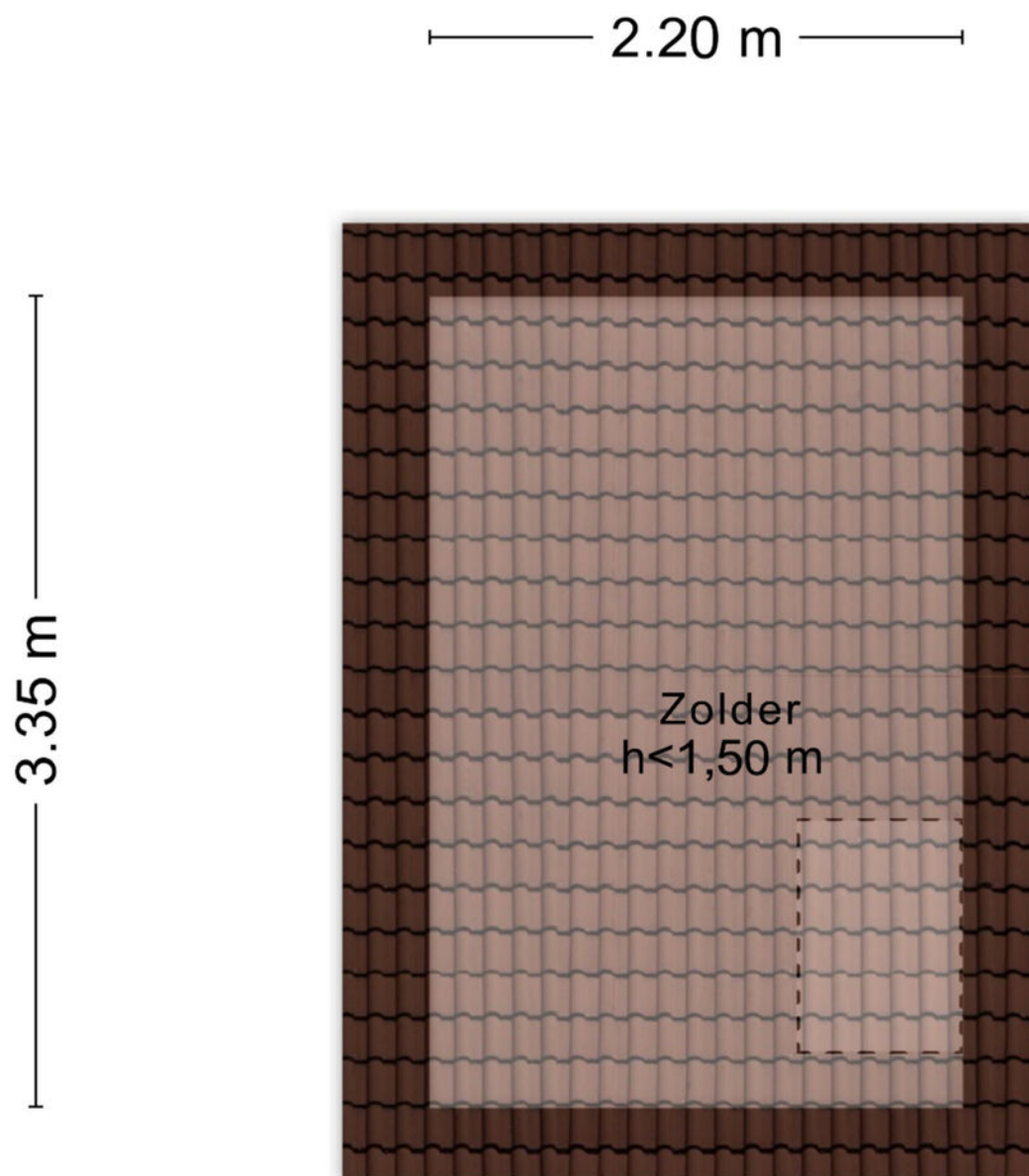


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



> Plattegrond



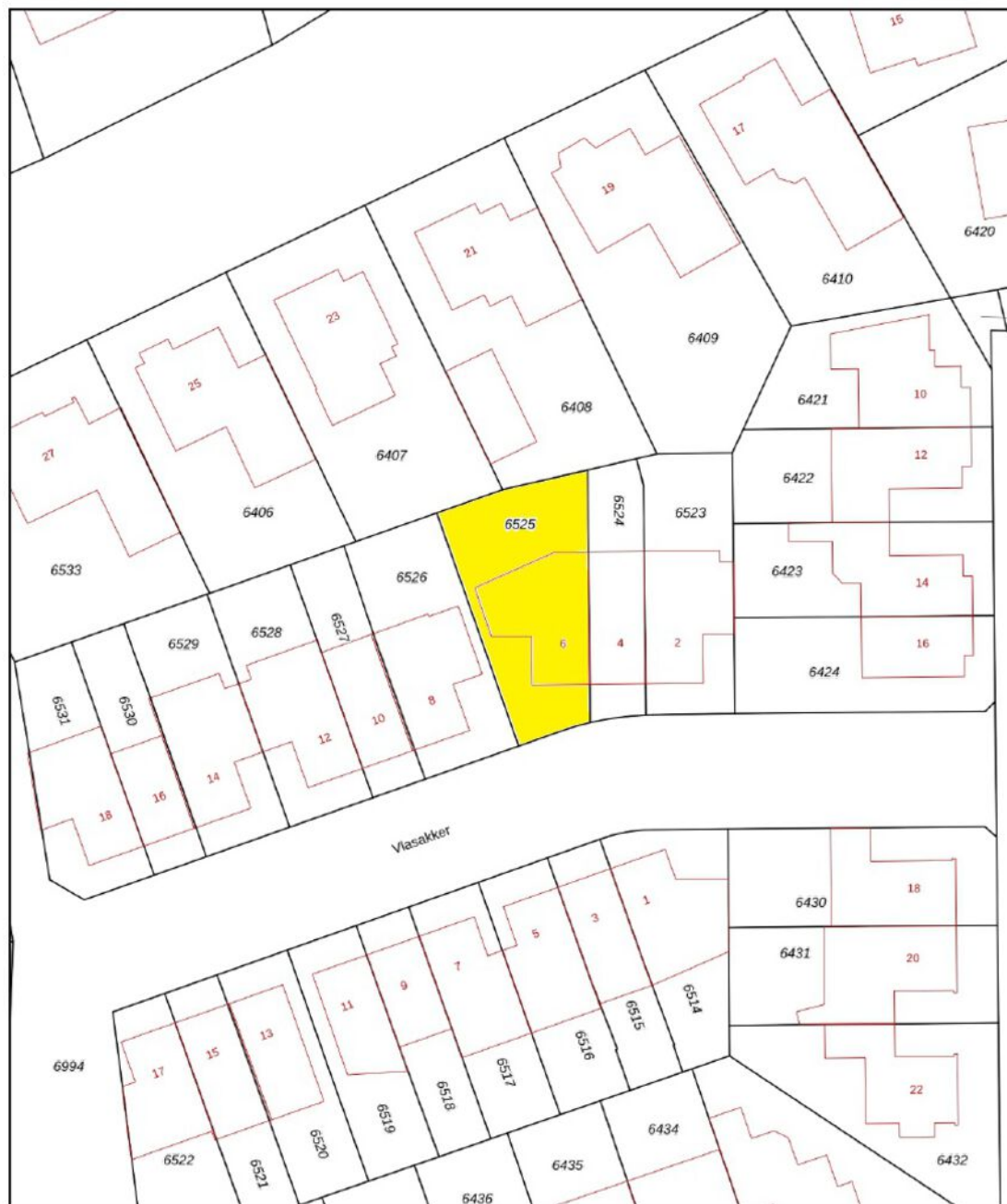
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Vlasakker 6

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Heesch
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6525
	Voorlopige kadastrale grens		
	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 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(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		
- Rail met spots in keuken	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Zwarte kast met stalen wandrek in woonkamer		X		
- Kastenwand met schuifdeuren (achterzijde garage)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
- Plissé gordijnen woonkamer			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			
- Werkbank garage		X		
- Bed met ombouw en chill-plek er boven (slk voor)	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				
- Rail met spotverlichting	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

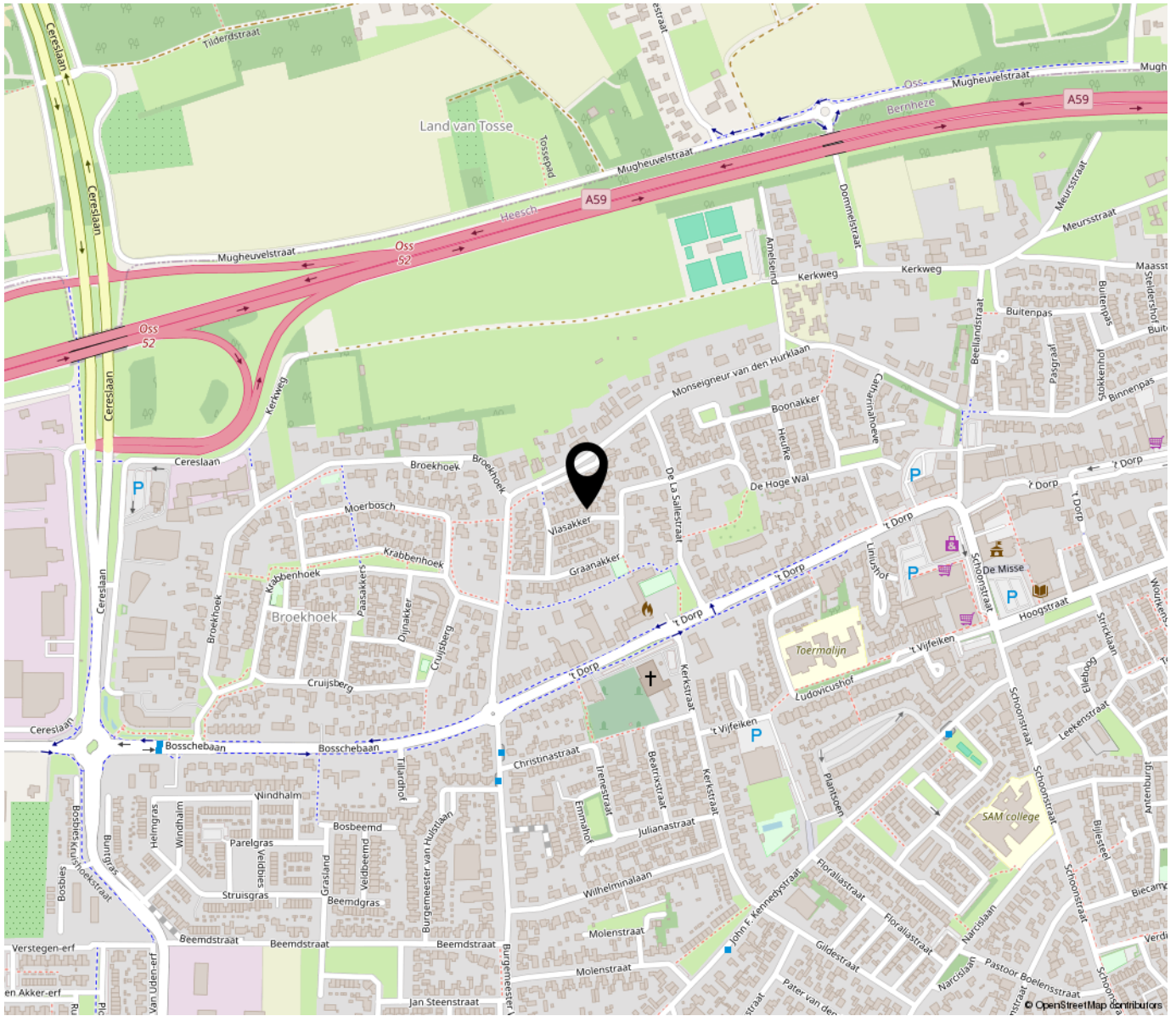
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 2e toilet boven blijft inclusief toiletrolhouder (heeft geen fontein)	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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

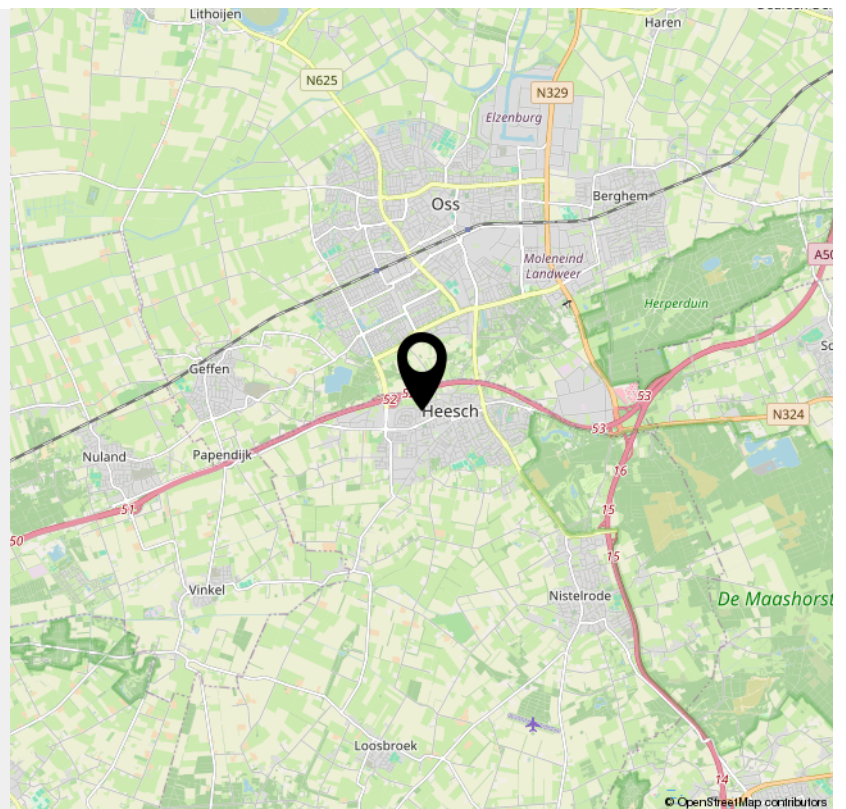
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp installatie: CV (vloerverwarming BG) en boiler 300L	X			
-				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			
Losse bloempotten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Veranda inclusief heaters	X			
Tafel, kasten en hanglampen onder veranda gaan mee		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Regenton (kleine lekkage)	X			
- Druppelslang zonder Gardena automaat en zonder haspel	X			
Overig - Contracten				
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 onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht 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 gebruiksovervlakte. 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 onttelen, 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

