



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

DEKEN VAN DER CAMMENWEG 20, HEESCH

Vraagprijs: € 660.000,- k.k.



Aan de zuidrand van Heesch, schurkend tegen zowel het glooiende groengebied "D'n Berg" als het fraaie buitengebied ligt de Deken van der Cammenweg, een lommerrijke straat waar het heerlijk wonen is. Zo ook op nummer 20, waar zich op een mooi perceel van 394m² eigen grond deze uitgebouwde, levensloopbestendige en instapklare 2/1-kapwoning met aangebouwde garage, ruime oprit met carport en zonnige, privacy-biedende tuin met praktische tuinberging en fijne veranda bevindt.

De woning is in 1971 gerealiseerd, heeft een woonoppervlakte van zo'n 160m² (exclusief de aangebouwde garage van 17m²) en is het laatste decennium compleet verbouwd, uitgebouwd en gemoderniseerd. De woning zelf is o.a. ingericht met een lichte woonkamer met breed uitzicht over de straat, een luxe en comfortabele op de achtertuin gerichte leefkeuken, een moderne badkamer en slaapkamer op de begane grond en vier slaapkamers plus een moderne tweede badkamer op de 1e verdieping.

De ligging is zoals gezegd uitstekend; aan de ene kant gelegen in en tegen het groen, aan de andere kant toch op korte afstand van het gezellige dorpshart van Heesch met haar vele winkels, supermarkten, speciaalzaken en restaurants. Maar ook scholen, sportverenigingen en gezondheidscentra liggen dichtbij en er is een prima ontsluiting richting de A50 en A59, waardoor grote steden zoals 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen snel en goed bereikbaar zijn.









IMPRESSIE

BEGANE GROND (1)

Middels de met sierbestrating afgewerkte eigen oprit -welke gemakkelijk plaats biedt aan twee auto's en deels is voorzien van een carport inclusief lichtkoepel- wordt de Deken van der Cammenweg 20 overdekt betreden via de hal, waar zich de gemoderniseerde meterkast, de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset, fonteintje en meubel (2026), de garderobe en trapopgang bevinden.

Vanuit de hal, die licht is afgewerkt met een antraciet tegelvloer inclusief vloerverwarming, strak gestucte wanden en een stucwerk plafond, komt men in de luxe keuken (2017/2018) met aansluitende op de achtertuin gerichte eethoek/tuinkamer.

De keuken is voorzien van twee lagere hoogglans keukenblokken (griploos en met marmercomposiet werkblad) en een hoog donkergrijs keukenblok, die naast de nodige kast- en laderuimte ingericht zijn met diverse keukenapparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Ook een handige trap-/provisiekast ontbreekt niet.

De keuken en eethoek/tuinkamer hebben samen een oppervlakte van zo'n 30m², waardoor men met recht van een leefkeuken kan spreken.

De aluminium pui -inclusief dubbele schuifdeur naar de achtertuin- en de grote lichtstraat (inclusief zonnescreen en zonne-/windmelder) maken deze ruimte nog eens extra aangenaam.

De leefkeuken is afgewerkt met strak gestucte wanden, een stucwerk plafond en een antraciet tegelvloer (kookgedeelte) of moderne PVC-vloer (eetgedeelte), beide inclusief vloerverwarming.

De PVC-vloer (inclusief vloerverwarming) is vanuit de keuken doorgetrokken naar de woonkamer, welke zich aan de voorzijde van de woning bevindt. Hier heeft men een fijne zithoek gecreëerd, waarbij de aanwezige grote raampartij een mooi uitzicht geeft over de woonstraat. Voorbereidingen voor het aanleggen van een gashaard of elektrische haard zijn er reeds getroffen.

IMPRESSIE

BEGANE GROND (2)

Via de keuken kan de eveneens strak afgewerkte bijkeuken betreden worden, waar de wasmachine en droger in een praktisch meubel op hoogte opgesteld staan.

Vanuit de bijkeuken kun je twee kanten op; richting de badkamer en slaapkamer of richting de garage.

De badkamer en slaapkamer (alsook een stuk van de bijkeuken) zijn in 2020 gerealiseerd en evenals de rest van de woning strak ingericht en afgewerkt.

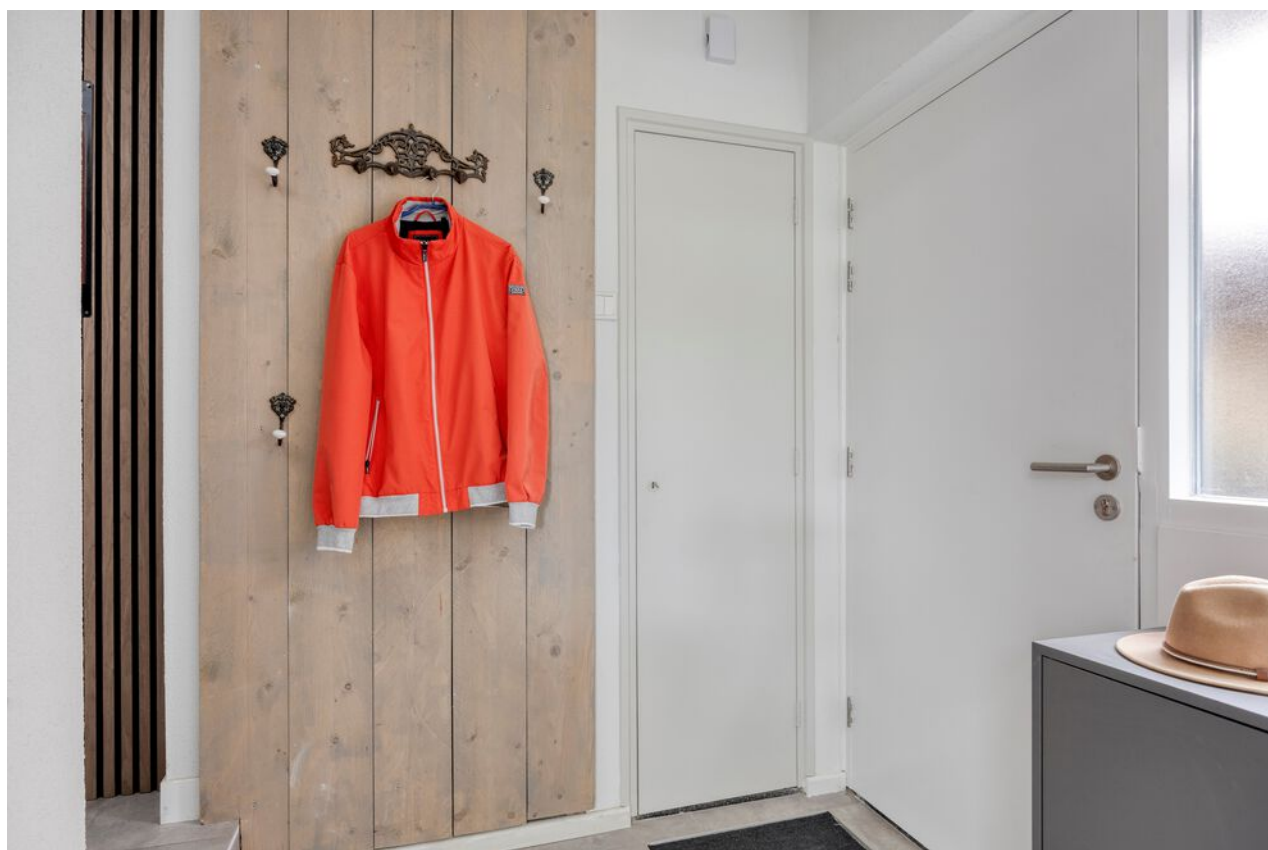
Zo is de geheel betegelde badkamer voorzien van een ruime inloofdouche met regen- en handdouche, een wandcloset en een brede wastafel met meubel en dubbele kraan, is het plafond strak gestuct en zorgt de aanwezige lichtkoepel er voor aangenaam natuurlijk daglicht.

De slaapkamer is tuinggericht en kan middels dubbele tuindeuren ook rechtstreeks betreden worden. De slaapkamer heeft een oppervlakte van zo'n 14m² en beschikt over een brede kastenwand.

De garage is dus ook via de bijkeuken toegankelijk en daarmee inpandig bereikbaar.

Zij vormt een mooie ruimte voor het stallen van bijvoorbeeld de fietsen of de auto en kan vanaf de oprit middels dubbele kunststof garagedeuren (2021) betreden worden.

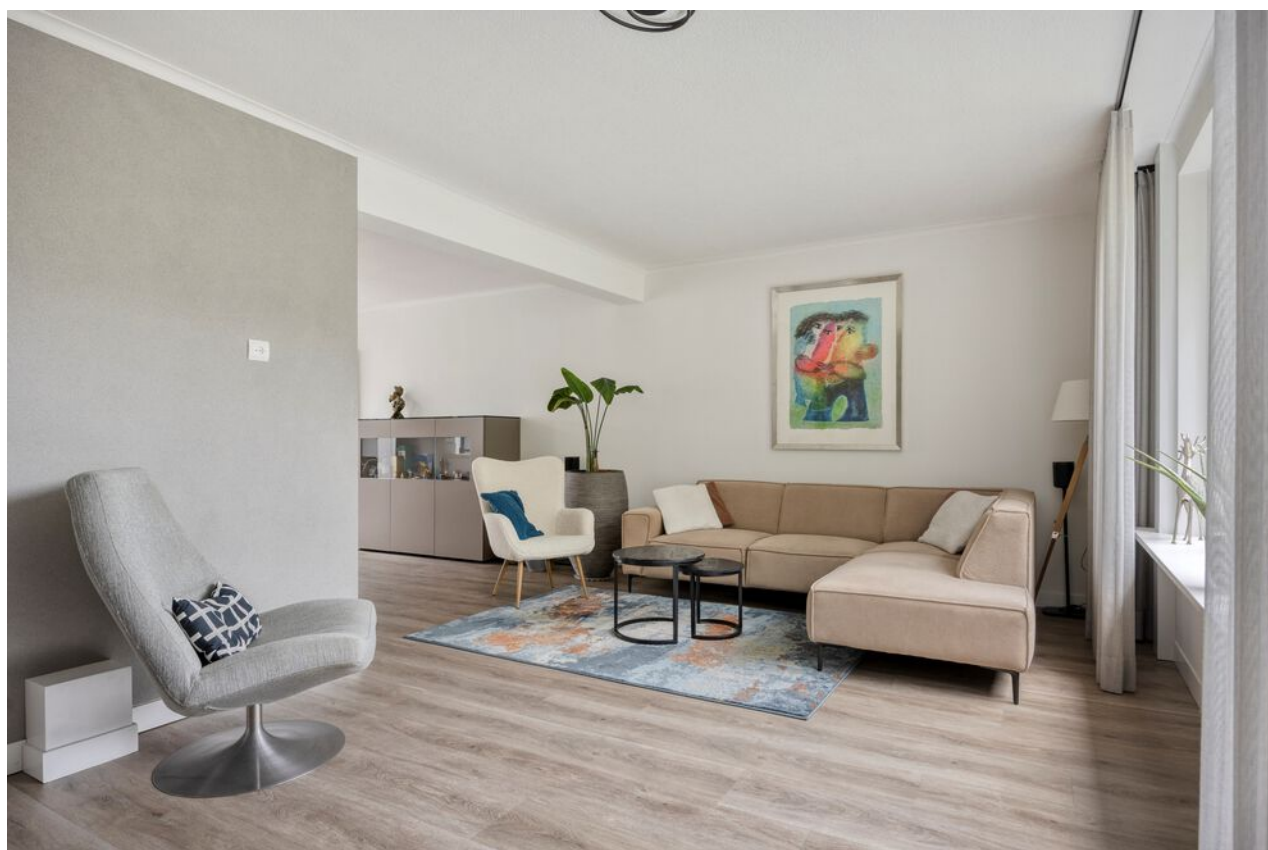
Achterin de garage bevindt zich de cv-kast met opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit Trendline, 2018), de mechanische ventilatie-unit (2017/2020) en de verdeler van de vloerverwarming.

















IMPRESSIE

1e VERDIEPING

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

De overloop is in 2018 voorzien van een lichtkoepel, waardoor hier een fijne, lichte verkeersruimte is ontstaan.

De vloer is evenals de trapopgang afgewerkt met slijtvaste vloerbedekking, de wanden zijn voorzien van spachtelputz en het plafond is licht gestuct.

De vier slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 11,50m², 11,50m², 7,25m² en 7m², zijn allen voorzien van aluminium ramen met in 2025 geplaatst HR++ glas, horren en rolluiken en zijn afgewerkt met een laminaatvloer, gespacte wanden en een gips- of schrootjesplafond.

De hoofdslaapkamer beschikt over airco.

De in 2017/2018 gerealiseerde badkamer is geheel betegeld, voorzien van vloerverwarming en ingericht met een inloofdouche, een wandcloset en een brede wastafel met meubel en dubbele kraan.

Het aanwezige raam zorgt er voor prettige daglichttoetreding alsmede een extra ventilatiemogelijkheid.









IMPRESSIE ACHTERTUIN

De op het zonnige Westen gelegen achtertuin heeft vanaf de dubbele schuifpui in de achtergevel/leefkeuken een diepte van zo'n 18 meter, terwijl zij naast en achter de aanbouw ook nog eens zo'n 5 meter en 10 meter breed is.

Naast een fijn zonneterras -inclusief elektrisch bedienbare zonneluifel- is de achtertuin ingericht met graszoden en enkele struiken/boompjes.

Achterin de tuin treffen we de ruime tuinberging (ca. 9,5m²; perfect voor het stallen van bijvoorbeeld het tuingereedschap) en de heerlijke veranda (ca. 17m²) aan, waar het tot in de late uurtjes heerlijk toeven is.

De vrije ligging aan de achterzijde vergroot de privacy die je in de tuin hebt nog eens extra.









WETENSWAARDIG

De Deken van der Cammenweg 20 is voorzien van dak- (2020), muur- (2025) en vloerisolatie (2020) alsmede isolerende beglazing (2018/2025).

Daarnaast beschikt zij over diverse rolluiken, vloerverwarming (begane grond en badkamer 1e verdieping), een cv-combiketel uit 2018 en 9 zonnepanelen (november 2022, eigendom). De woning beschikt dan ook over een uitstekend energielabel A.

De Deken van der Cammenweg 20 is grotendeels voorzien van aluminium kozijnen en deels van hardhouten kozijnen (de aanbouw uit 2020).

Op de begane grond is de kamertemperatuur voor verschillende ruimten separaat in te stellen.

Zowel aan de voor- als achtergevel bevindt zich een handige buitenkraan.

Zowel de schuifdeuren van de keuken als de openslaande tuindeuren van de slaapkamer op de begane grond zijn afgewerkt met plissé-horren.

In 2020 zijn de buitendeuren en voordeur geschilderd, terwijl de buitenkozijnen in 2025 zijn geschilderd.

CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	160
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	17
Gebouwgebonden buitenruimte	18
Externe bergruimte	9,5
Bruto inhoud woning	624
Perceel oppervlakte	394
 <i>VERWARMING / WARMWATER</i>	
CV-combiketel Nefit Trendline i.c.m. vloerverwarming en radiatoren	2018
 Energie label	A
Bouwjaar	1970
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie begane grond



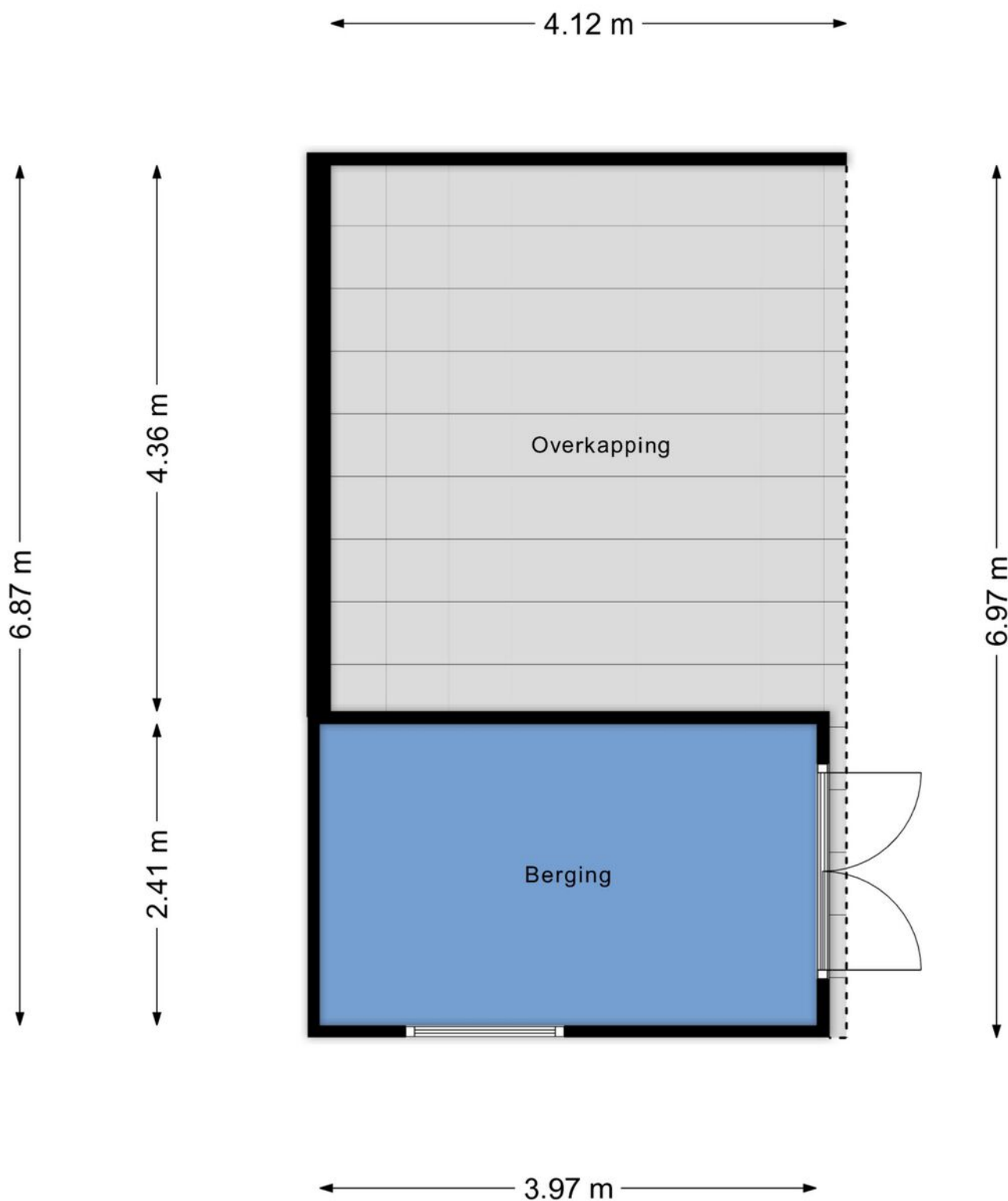
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie 1e verdieping



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

Impressie overkapping en tuinberging

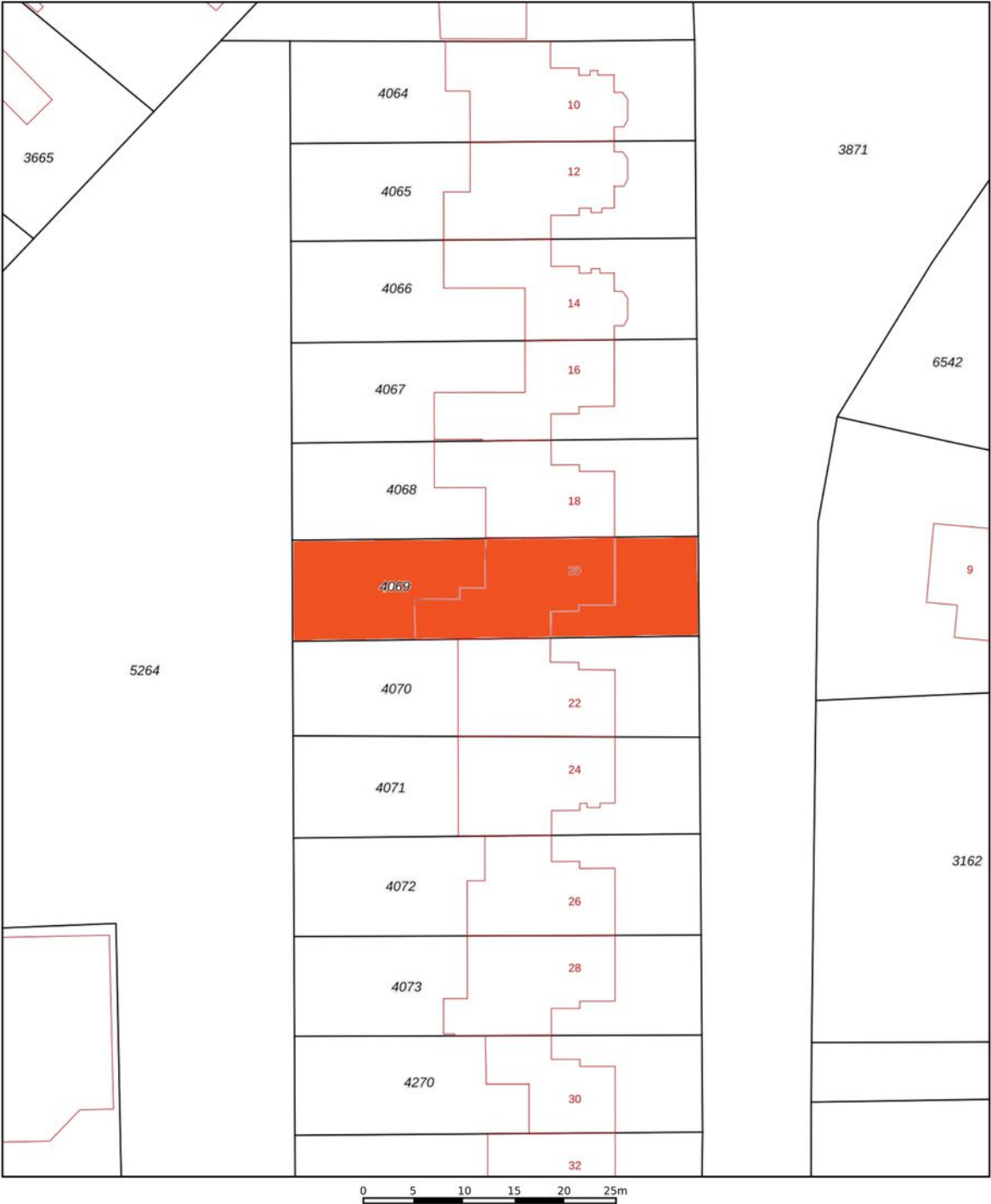


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WTDknC20



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heesch

Sectie B

Perceel 4069

kadaster

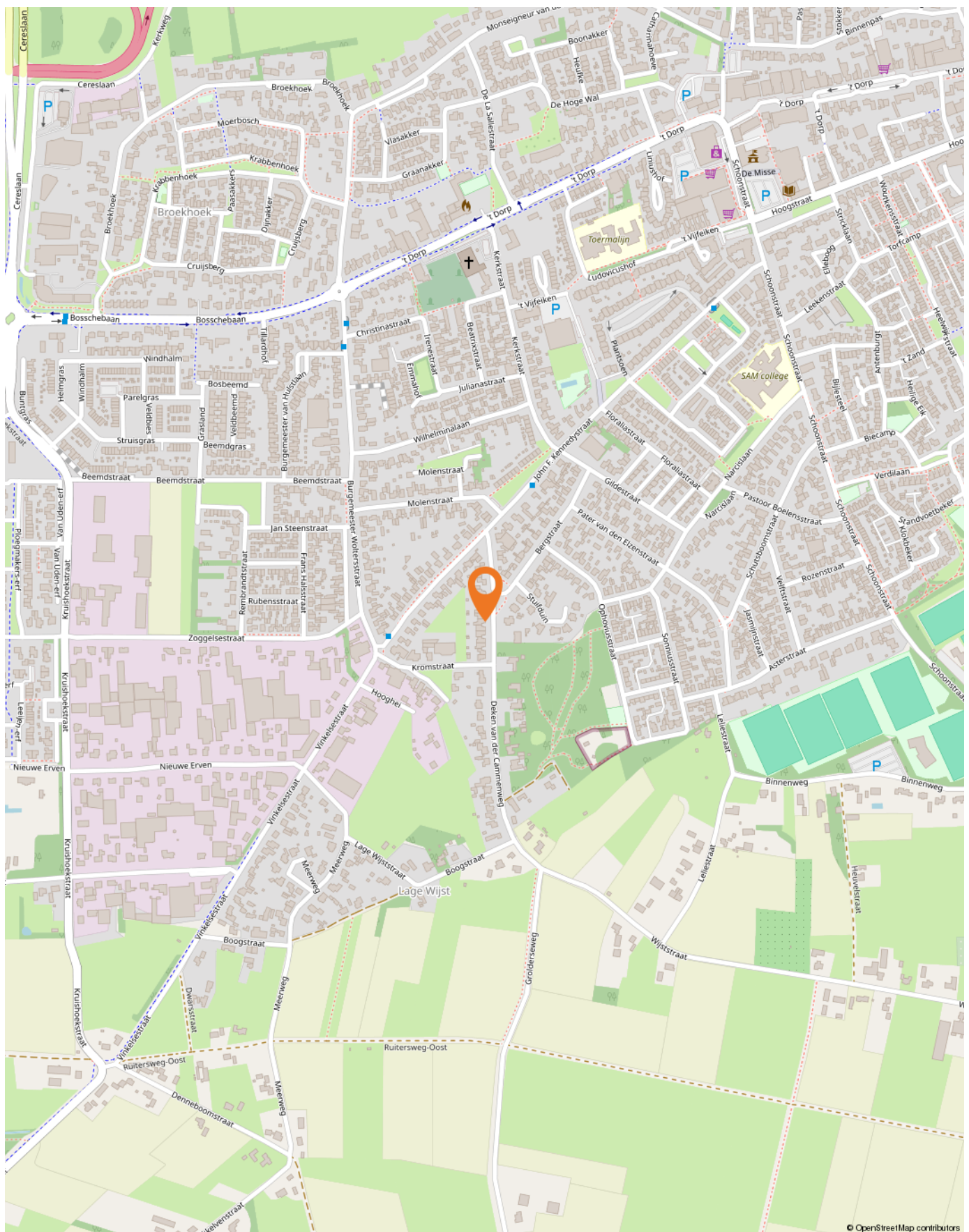
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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