

# TE KOOP



## Van de Ven-erf 41, Heesch

Vraagprijs € 725.000 k.k.

---

Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)





*“Kom binnen kijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
163 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
281 m<sup>2</sup>

Inhoud  
636 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
2021

Energie label  
A+++

## > Omschrijving

Welkom in deze spiksplinternieuwe, luxe afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met garage, berging en overkapping, gelegen in een gloednieuwe, kindvriendelijke woonwijk. Deze eigentijdse gezinswoning is werkelijk instapklaar en biedt alles wat je zoekt: een royale begane grond, vier comfortabele slaapkamers, een complete badkamer én een energiezuinig karakter. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van Triple glas, beschikt over acht zonnepanelen en heeft energielabel A+++.

Bovendien is de woning volledig gasloos en uitgerust met een warmtepomp en WTW-installatie. Daarnaast is de woning geheel voorzien van vloerverwarming.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal met moderne toiletruimte en meterkast. De royale woonkamer is een oase van licht dankzij de grote raampartijen en biedt een fijne leefruimte voor het hele gezin. Via stijlvolle ensuite deuren bereik je de ruime leefkeuken, die van alle gemakken is voorzien. Hier tref je luxe inbouwapparatuur zoals een Quooker, vaatwasser, 4-pits Bora kookplaat, vriezer, koelkast, combi-oven en stoomoven. De gehele begane grond is hoogwaardig afgewerkt met een PVC vloer, strak stucwerk op de wanden en spuitwerk op het plafond; een moderne, warme uitstraling gegarandeerd.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan één met een ruime inloopkast. De slaapkamers zijn net als de rest van het huis keurig afgewerkt met een PVC vloer in tegellook, stucwerk op de wanden en plafonds met spuitwerk. De luxe badkamer is volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming, een royaal ligbad, een inloopdouche, een wastafel met meubel en een zwevend toilet; een heerlijke plek om te ontspannen.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer, voorzien van een grote dakkapel voor extra licht en ruimte. Ook deze verdieping is tot in de puntjes verzorgd met een PVC tegellookvloer, strak afgewerkte wanden en plafonds met een combinatie van spuitwerk en plafondplaten. In de technische ruimte vind je de warmtepomp, WTW-installatie, omvormer voor de zonnepanelen en aansluitingen voor wasmachine en droger; slim en efficiënt ingedeeld.

De aangebouwde stenen garage is volledig geïsoleerd en voorzien van elektra en water, wat de ruimte multifunctioneel maakt. Of je nu een auto wilt stallen, een hobbyruimte zoekt of extra bergruimte nodig hebt: deze garage biedt het allemaal. Toegang is mogelijk via openslaande deuren vanaf de oprit, de loopdeur vanuit de keuken én de loopdeur vanuit de achtertuin.





De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zonnige zuiden en biedt vrij uitzicht aan de achterzijde; een zeldzaam gevoel van ruimte en rust. De tuin beschikt over meerdere zitgedeeltes, omringd door verzorgde plantenborders. Achterin bevindt zich een vrijstaande houten berging met aangebouwde overkapping, ideaal voor opslag en om beschut buiten te zitten. De berging is voorzien van elektra.

Kortom, een instapklare gezinswoning met alle moderne gemakken, duurzaamheid en wooncomfort op een toplocatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen!

Bijzonderheden:

- Moderne, zeer luxe afgewerkte 2-onder-1-kapwoning
- Volledig geïsoleerd en voorzien van Triple beglazing
- Gasloos, warmtepomp en WTW-installatie
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Woonkamer met veel natuurlijke lichtinval
- Luxe keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers verdeeld over de verdiepingen
- Complete, moderne badkamer met vloerverwarming
- Volledig geïsoleerde garage met openslaande deuren
- Achtertuin op het zuiden, verzorgd aangelegd

Locatie:

- Gelegen in een gloednieuwe, kindvriendelijke woonwijk
- 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, middelbare school, 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   | 2-onder-1-kapwoning                                    |
| Aantal kamers | 5 waarvan 4 slaapkamers                                |
| Ligging       | aan rustige weg, in woonwijk                           |
| Tuin          | achtertuin, voortuin                                   |
| Garage        | aangebouwd steen                                       |
| Verwarming    | vloerverwarming<br>geheel, warmtepomp, WTW-installatie |

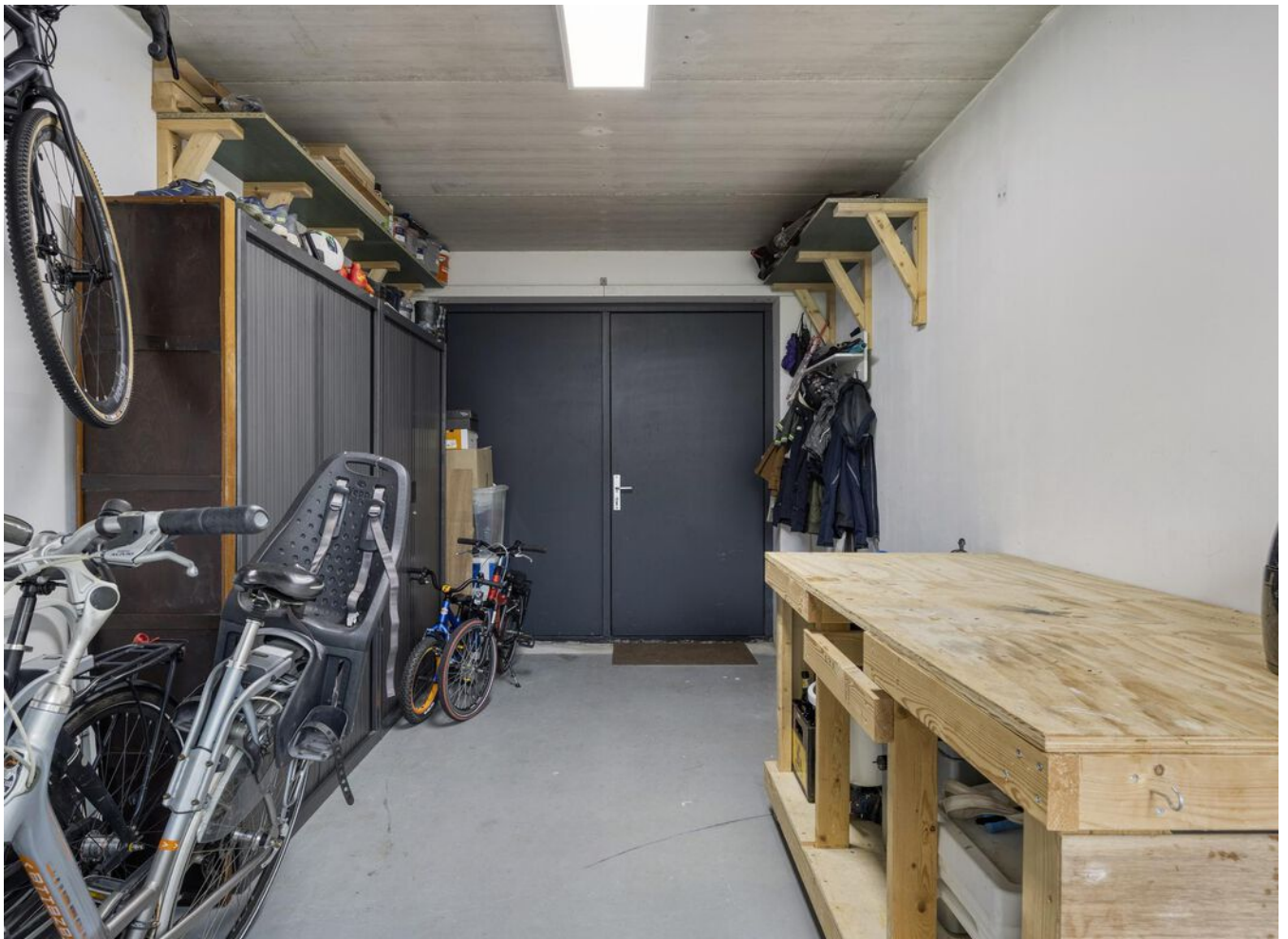






















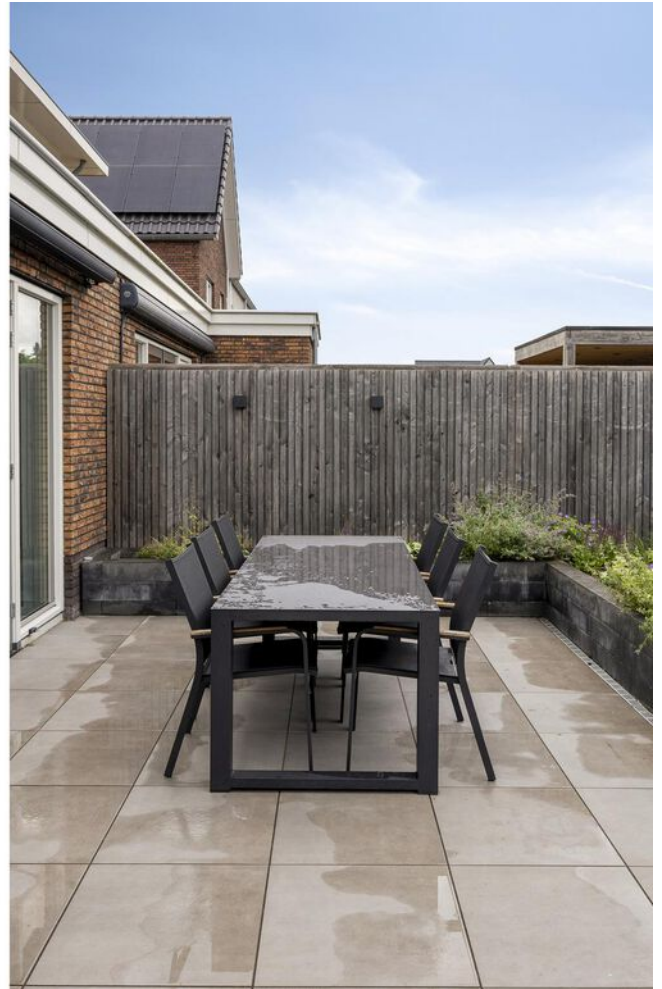




















## > Plattegrond



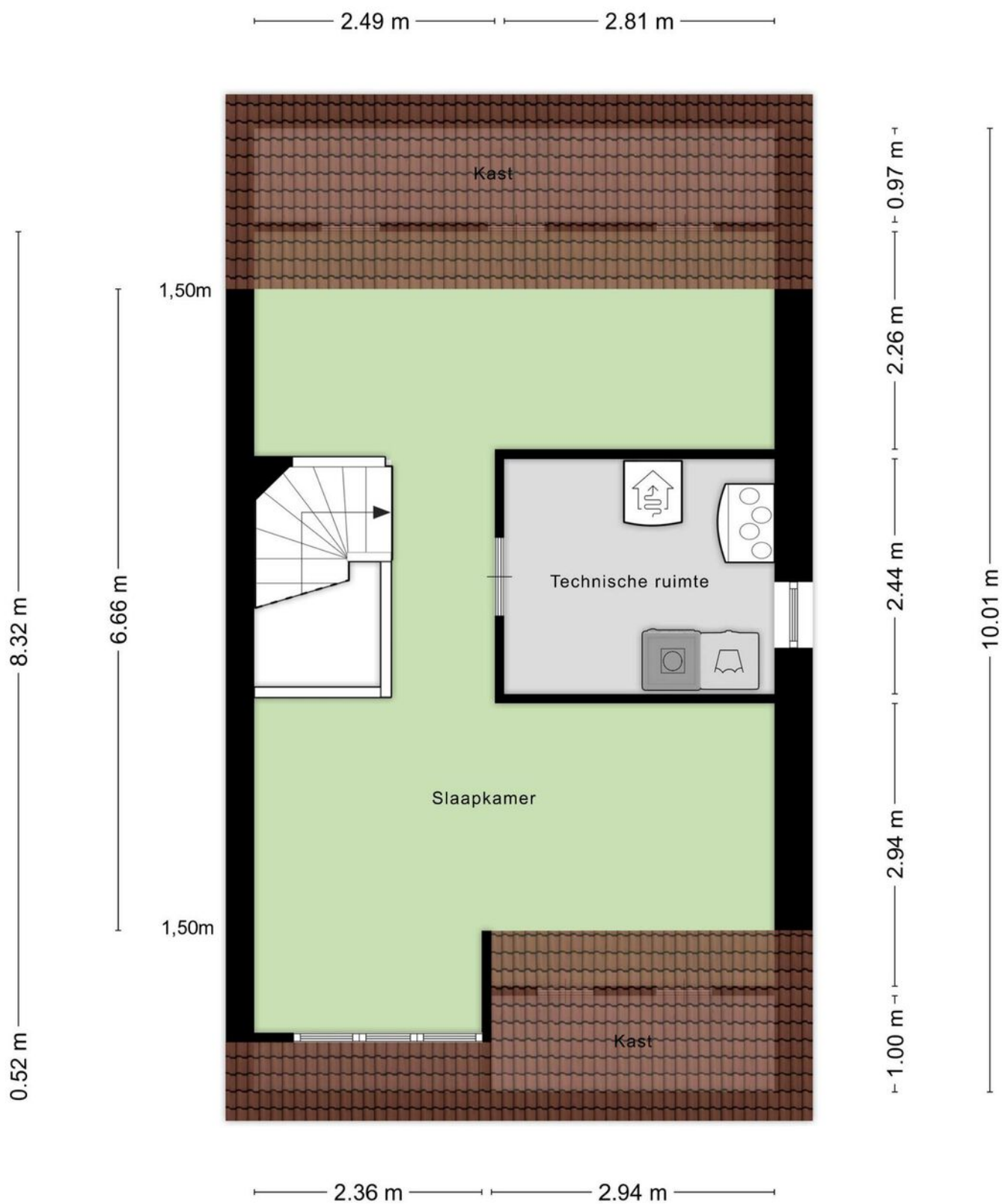
## > Plattegrond



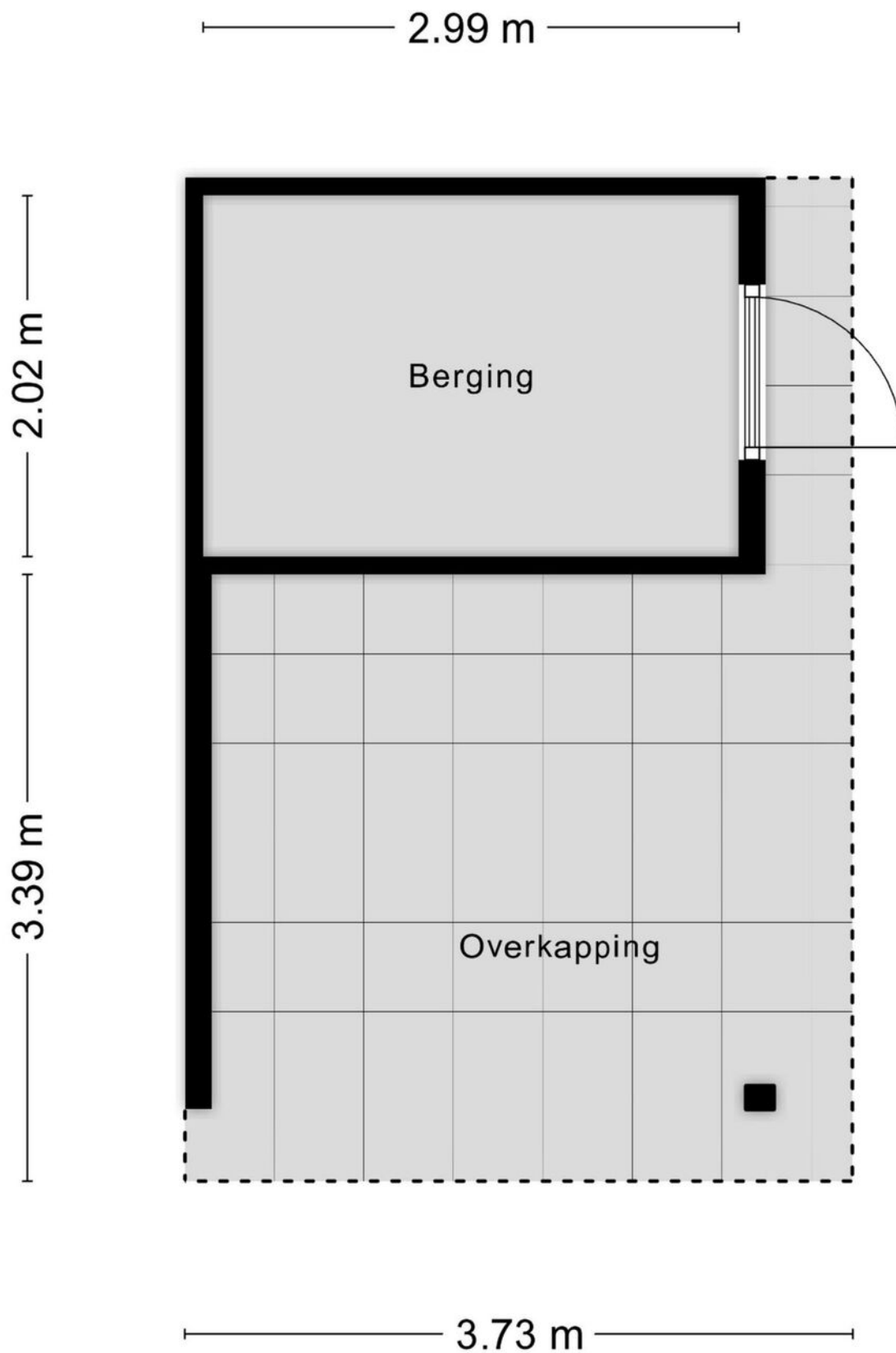
## > Plattegrond



## > Plattegrond



## > Plattegrond

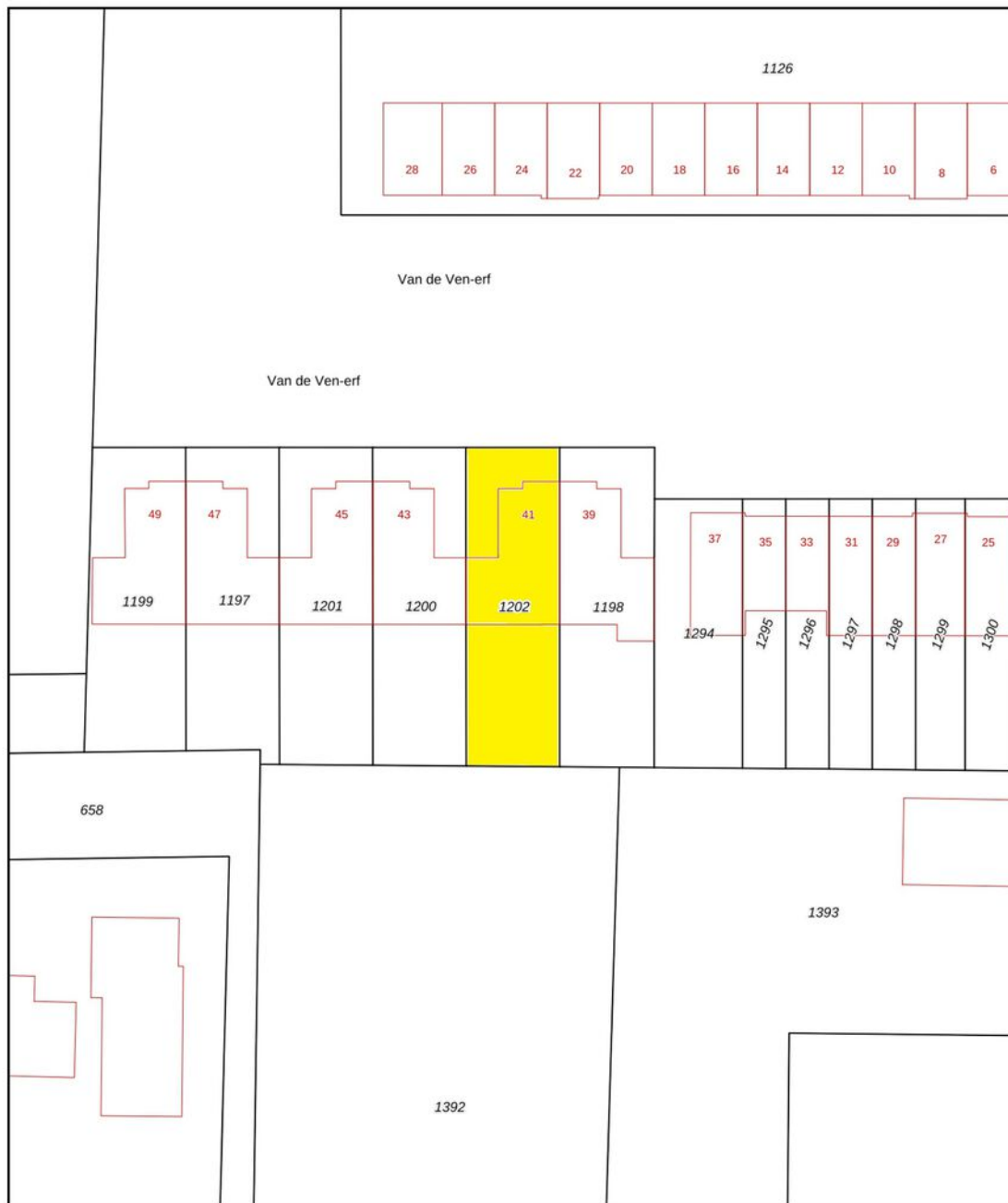


## > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Van de Ven-erf 41

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                     |                                                           |                            |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25                                                                  | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500              |  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente Heesch |                                                                                       |
|  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie F                   |                                                                                       |
|  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 1202               |                                                                                       |
|  | Bebouwing                                                 |                            |                                                                                       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2025  
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.

## > 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            |     |
| - Lampen ter overname, in overleg. Geldt niet voor alle lampen. |               |          |              | X   |
| -                                                               |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                             |               |          |              |     |
| - Kast masterbedroom                                            |               |          | X            |     |
| - Kasten op zolder                                              |               |          | X            |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                        |               |          |              |     |
| - gordijnrails                                                  | X             |          |              |     |
| - gordijnen                                                     | X             |          |              |     |
| - overgordijnen                                                 | X             |          |              |     |
| - vitrages                                                      | X             |          |              |     |
| - rolgordijnen                                                  | X             |          |              |     |
| - lamellen                                                      | X             |          |              |     |
| - jaloezieën                                                    | X             |          |              |     |
| - (losse) horren/rolhorren                                      | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten            |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                    |               |          |              | X   |
| - parketvloer                       |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X   |
| - laminaat                          |               |          |              | X   |
| - plavuizen                         |               |          |              | X   |
| - PVC Vloer, alle verdiepingen      | 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             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - combi-oven/combimagnetron       | X             |          |              |     |
| - 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             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

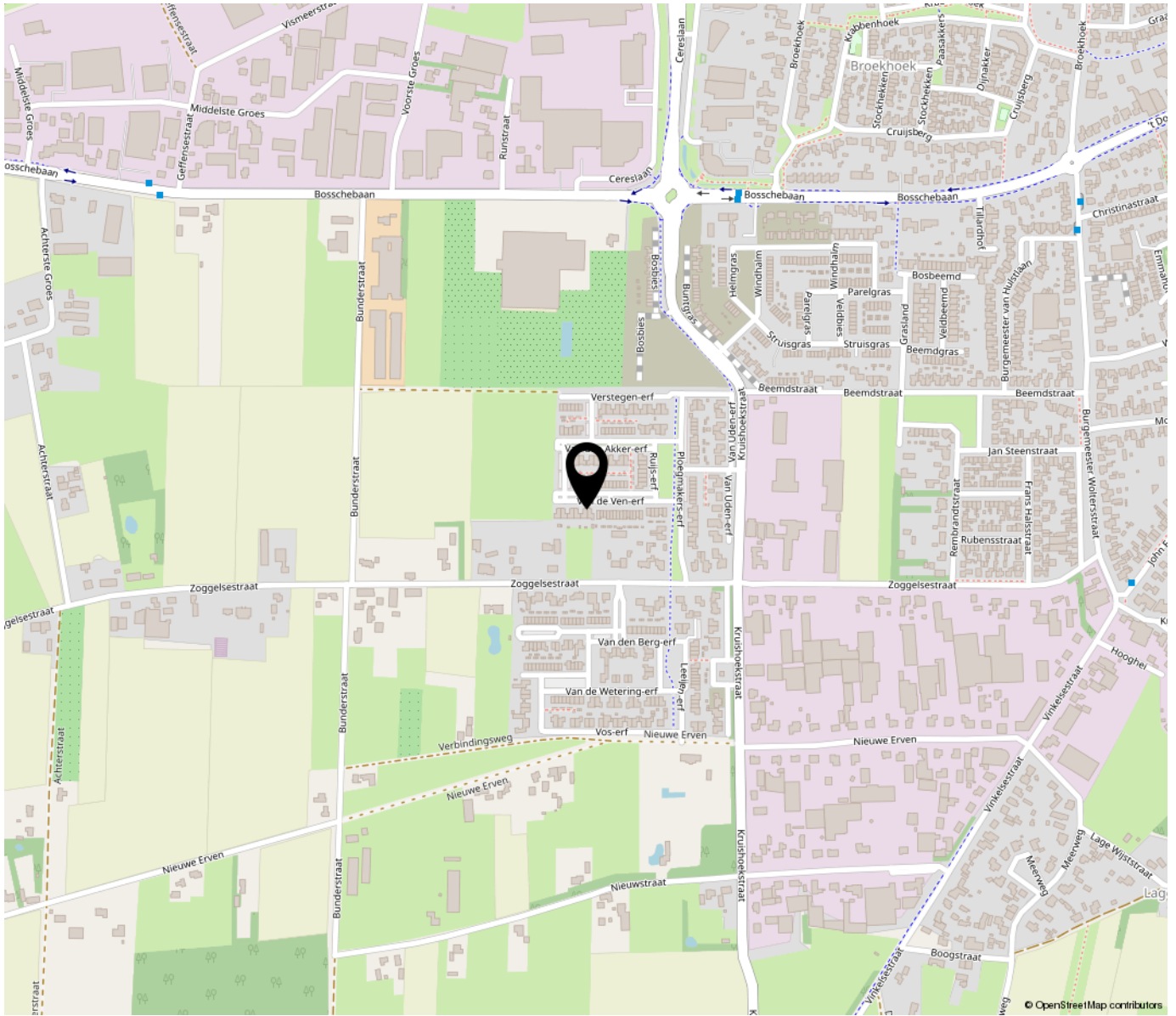
|                                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - fontein                                                       | X             |          |              |     |
| -                                                               |               |          |              | X   |
| -                                                               |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |               |          |              |     |
| - ligbad                                                        | X             |          |              |     |
| - jacuzzi/whirlpool                                             |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/schermb)                                       | 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/<br>energiebesparing |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                 |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                      |               |          |              | X   |
| Kluis                                                           |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                                   | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie                                                |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                 |               |          |              | X   |
| Rookmelders                                                     | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| (Klok)thermostaat                                                 | X             |          |              |     |
| Airconditioning                                                   |               |          |              | X   |
| Screens                                                           |               |          |              | X   |
| Rolluiken                                                         |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten                                                  |               |          | X            |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                                             |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                                      | X             |          |              |     |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X   |
| Hordeur, horren slaapkamers                                       | X             |          |              |     |
| Waterontharder                                                    | X             |          |              |     |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                  |               |          |              | X   |
| - boiler                                                          | X             |          |              |     |
| - geiser                                                          |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              |     |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |

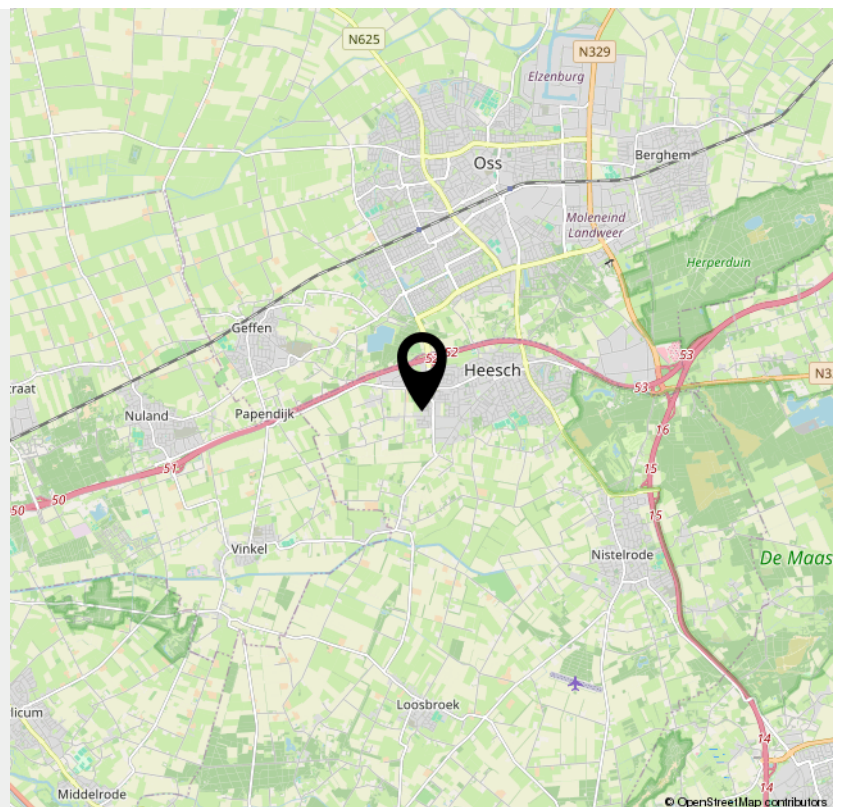
## > Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Tuin - Inrichting                          |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |     |
| Beplanting                                 | X             |          |              |     |
| Loungeset onder overkapping                |               |          | 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   |
| Roldeurkasten garage                       |               | X        |              |     |
|                                            |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              |     |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |     |
| -                                          |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | 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](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

[www.akkermakelaardij.nl](http://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](mailto:info@akkermakelaardij.nl)



Volg ons op facebook:  
[facebook.com/akkermakelaardij](https://facebook.com/akkermakelaardij)



Volg ons op Instagram:  
[instagram.com/akkermakelaardij](https://instagram.com/akkermakelaardij)



Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)

