WALBOOMERS
TIMMERS
WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

MOZARTLAAN 27, HEESCH

Vraagprijs: € 469.000,- k.k.



In de componistenwijk, schurkend tegen de gemoedelijke dorpskern van Heesch bevindt zich aan de breed opgezette, groenrijke ventweg van de Mozartlaan op nr 27 deze ruime, prima onderhouden hoek-/eindwoning met garage en onderhoudsvriendelijke tuin inclusief fijne serre/tuinkamer en praktische (fietsen)berging. Deze perfecte gezinswoning is in 1972 gerealiseerd, in de loop der jaren op veel punten gemoderniseerd en op de begane grond over de volle breedte uitgebouwd, waardoor er veel extra leefruimte is gecreëerd. De Mozartlaan 27 betreft een half vrijstaande (2/1-kap)woning die gelegen is op een perceel van 179m² eigen grond, een woonoppervlakte heeft van maar liefst 143m² en o.a. is ingericht met een sfeervolle Z-vormige woonkamer met aansluitende tuingerichte eethoek en multifunctionele ruimte, een half open keuken, twee prima formaat slaapkamers, een praktische was-/bergkamer en een keurige badkamer op de 1e verdieping en nog eens twee ruime slaapkamers op de 2e verdieping.

De ligging is zoals gezegd uitstekend; dichtbij het dorpscentrum met allerhande voorzieningen zoals supermarkten, winkels, speciaalzaken en gezellige eetgelegenheden, maar ook op korte afstand van scholen, sportverenigingen, zorgfaciliteiten, openbaar vervoer, natuurgebied De Maashorst en deontsluitingen richting snelwegen A50 en A59, waardoor grote plaatsen zoals Den Bosch, Nijmegen en Eindhoven snel bereikbaar zijn.

Parkeergelegenheid is er zowel op eigen terrein (garage) als in de aanwezige parkeerhavens direct voor de woning.











WALBOOMERS
TIMMERS
WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS

IMPRESSIE
BEGANE GROND

Middels de met sierklinkers bestrate en buxushagen
en twee sierbomen ingerichte onderhoudsvriendelijke voortuin
wordt de woning aan de Mozartlaan 27 betreden via de hal,
waar zich de meterkast (met 5 groepen, 2 aardlekschakelaars
en krachtstroom), de garderobe-hoek, de geheel betegelde
toiletruimte (met staand toilet en fonteintje)
en de trapopgang bevinden.

Vanuit de hal komt men in de Z-vormige woonkamer,
die aan de voorzijde is ingericht met een comfortabele zithoek
(inclusief sfeervolle gashaard en een mooi uitzicht over de
Mozartlaan) en overgaat in een 2e zithoek/1e eethoek
met aansluitend de half open keuken.
De keuken is enigszins gedateerd maar zeer functioneel en
ingericht met een U-vormig keukenblok inclusief kast- en laderuimte
en diverse keukenapparatuur zoals een koelkast, oven,
keramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

De ruime tuingerichte eethoek -waar het plaatsen van een zes-
of achtpersoonseettafel geen enkel probleem is-
en multifunctionele ruimte, die bijvoorbeeld gebruikt kan
worden als speelkamer, bijkeuken of in zijn geheel bij
de eethoek getrokken kan worden, sluiten hier naadloos op aan.
Vanuit zowel de eethoek (grote schuifpui) als multifunctionele ruimte
(loopdeur) kan vervolgens de achtertuin betreden worden.

De begane grond is keurig afgewerkt met een fraaie
eikenhouten vloer en (op de hal na)
strak gestucte wanden en licht gestucte plafonds.





De entree/hal en toiletruimte



Het zitgedeelte van de woonkamer met sfeervolle gashaard en fijn uitzicht op de voorzijde





De 2e zithoek / 1e eethoek





Zowel de keuken als de tuingerichte eethoek sluiten aan op de 2e zithoek / 1e eethoek

De half open keuken met U-vormig keukenblok en diverse inbouwapparatuur





De tuingerichte eethoek met grote schuifpui naar het zonneterras van de achtertuin



Een 6 of 8-persoons eettafel kan er gemakkelijk geplaatst worden!



De tuingerichte eethoek sluit mooi aan op de multifunctionele ruimte van circa 7m^2



De raampartijen en lichtkoepel zorgen voor veel daglichttoetreding in deze ruimte

WALBOOMERS
TIMMERS
WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS

IMPRESSIE
1e VERDIEPING

Op de 1e verdieping treffen we naast de (afsluitbare) overloop 2 prima slaapkamers, een was-/bergkamer (ca. 4,5m^2), een nette badkamer, een cv-ruimte (met opstelplaats van het witgoed en de Nefit combiketel uit 2019) en dakterras aan. De slaapkamers hebben een oppervlakte van ca. 12,5m^2 en 10m^2 en beschikken beide over een handige vaste bergkast. De grotere slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, gespoten wanden en een gespoten plafond, beschikt over airco en heeft een loopdeur naar het dakterras (ca. 17m^2). De 2e slaapkamer en was-/bergkamer zijn eveneens afgewerkt met een keurige laminaatvloer, maar met gestucte wanden en gestucte plafonds. De badkamer is geheel betegeld en ingericht met een bad-/douche-combinatie, wastafel met meubel, staand toilet en designradiator. De aanwezige raampartij zorgt er voor prettige daglichttoetreding en extra ventilatiemogelijkheid.

IMPRESSIE
2 eVERDIEPING

Via een vaste trap (met verrassende extra bergruimte) zijn via een kleine overloop slaapkamer 3 en 4 bereikbaar met eveneens mooie oppervlakten van zo'n 12,5m^2 en 10m^2 (inclusief een vaste kast).
Beide kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en gestuct plafond. Grote raampartijen zorgen er voor veel natuurlijke daglichttoetreding.



(Slaap)kamer 1





(Slaap)kamer 2



De praktische was-/bergkamer







De badkamer





(Slaap)kamer 3



(Slaap)kamer 4

WALBOOMERS
TIMMERS
WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS

IMPRESSIE ACHTERTUIN, OMGEVING EN WETENSWAARDIGHEDEN

TUIN

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en keurig afgewerkt met een bestraat zonneterras, een gezellige tuinkamer/serre (gerealiseerd in 2022 en middels een glaspui ook aan de voorzijde afsluitbaar) van zo'n 12m^2, een praktische "open" (fietsen)berging van circa 7m^2 en een mooi formaat garage van circa 18m^2 met elektrische roldeur en ontsluiting richting de Sweelinckstraat. De garage is via een loopdeur vanuit de berging bereikbaar, waar zich ook nog een loopdeur naar de naast de woning gelegen brandgang ("de achterom") bevindt.

WETENSWAARDIG

De Mozartlaan 27 betreft een goed onderhouden woning met dak- en muurisolatie. Zij beschikt daarmee over een energielabel D.

***

De houten kozijnen met isolerende/HR+ beglazing zijn grotendeels voorzien van rolluiken (deels hand-, deels elektrisch bediend).

***

Naast parkeergelegenheid op eigen terrein (garage) is er ook voldoende parkeergelegenheid direct voor en rondom de woning, in de aanwezige parkeerhavens.











De garage heeft een oppervlakte van circa 18m² (2,70 x 6,56) en is zowel via een loopdeur vanuit de achtertuin/ (fietsen)berging als een elektrische roldeur via het "binnenhofje" bereikbaar





Indien gewenst kan de eigen auto er geparkeerd worden

De garages van de Mozartlaan 27 (links) en de Mozartlaan 29 (rechts), bereikbaar via het "binnenhofje"/ de Sweelinckstraat





Basisschool Emmaus bevindt zich op korte afstand



En er zijn diverse speelgelegenheden, zoals hier op de hoek van de Mozartlaan en Verdilaan

WALBOOMERS TIMMERS
WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS

CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

OPPERVLAKTE/INHOUD	*TOTAAL*
Gebruiksoppervlakte wonen	143
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0
Gebouwgebonden buitenruimte	17
Externe bergruimte	37
Bruto inhoud woning	506
Perceel oppervlakte	179

HR Combiketel	Nefit, 2019
Airco	Haier
Keukenboiler	Daalderop

Energielabel	D
Bouwjaar	1972
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie begane grond



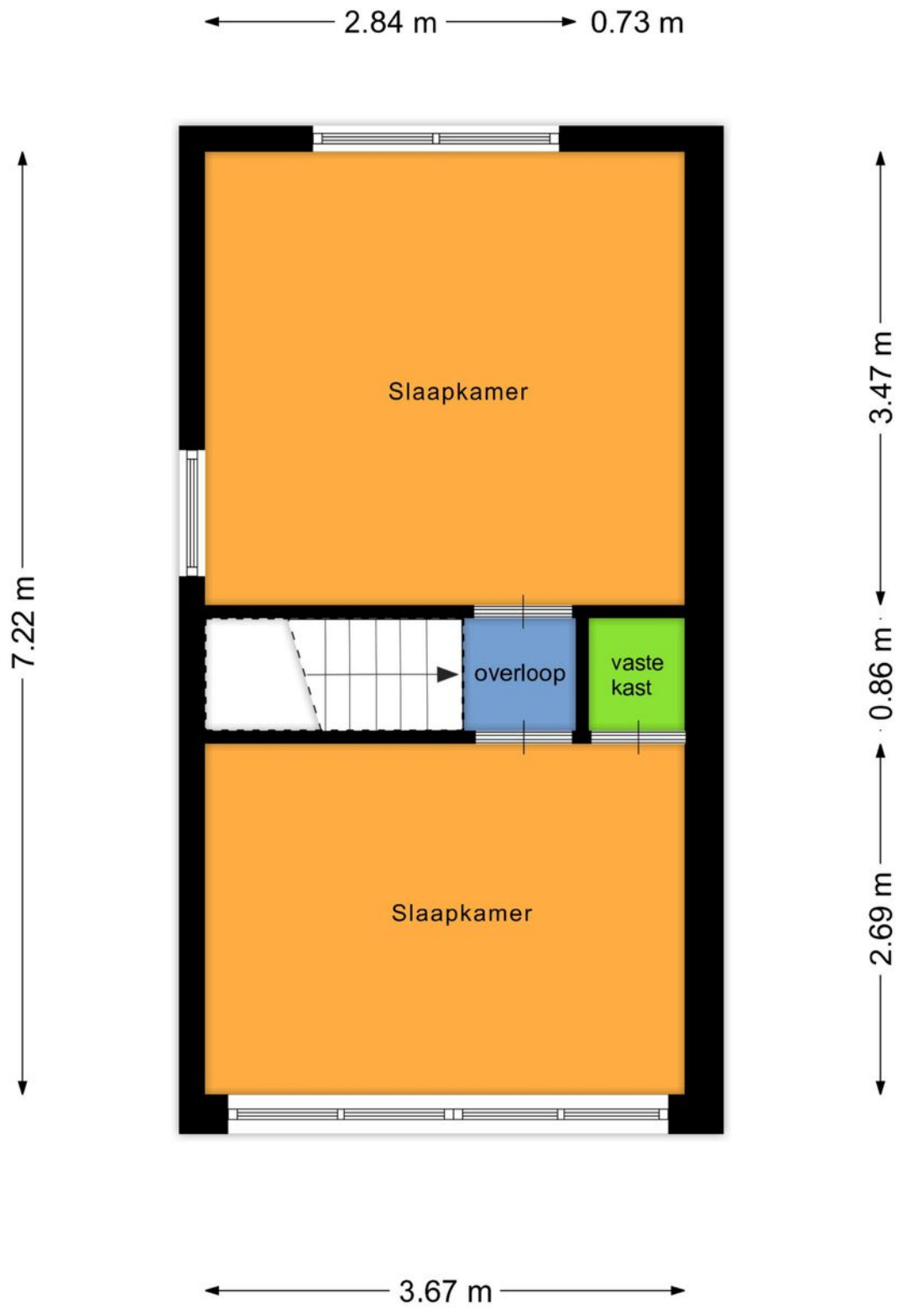
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie 1e verdieping



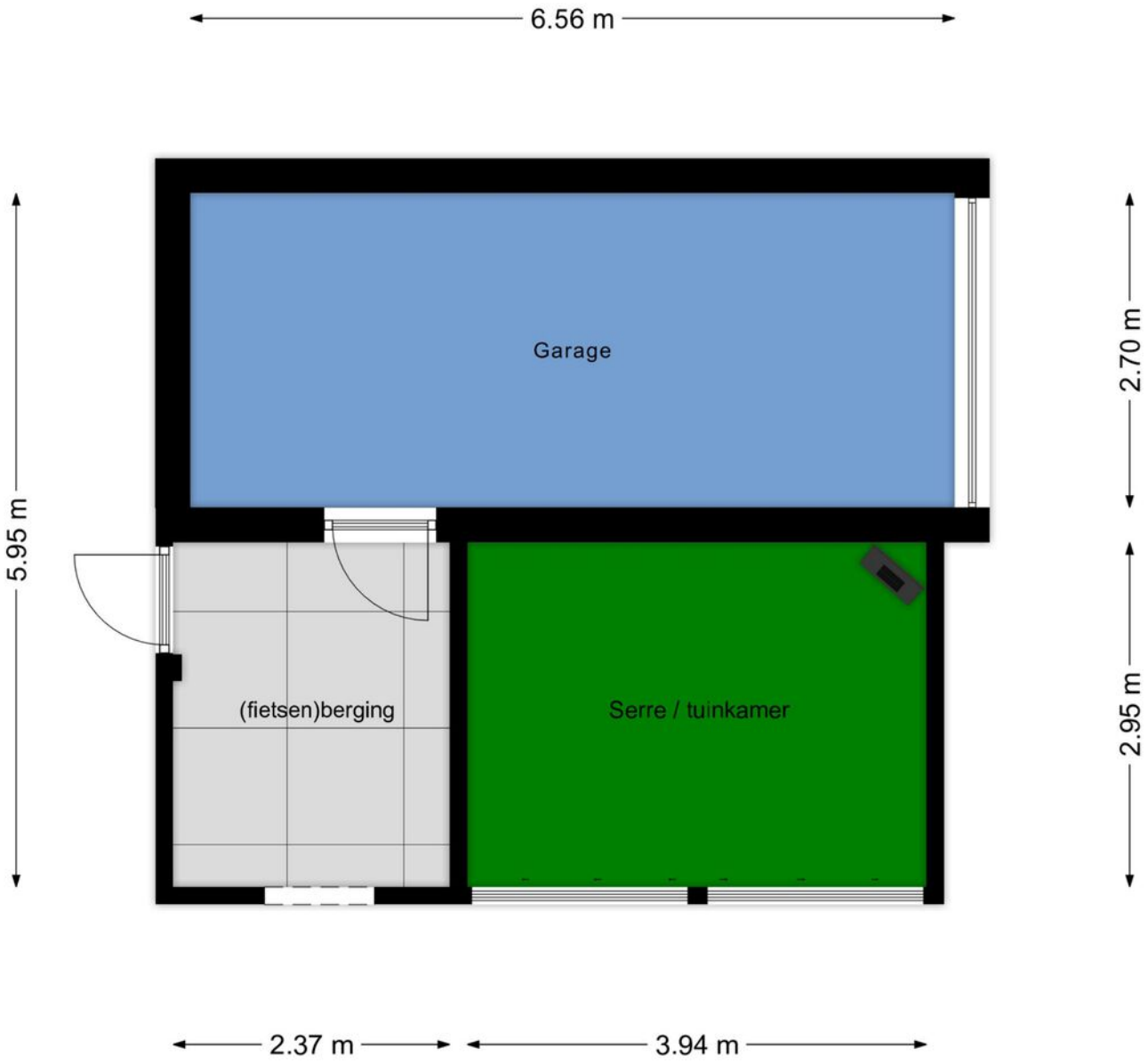
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie 2e verdieping



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

Impressie garage, berging en serre/tuinkamer

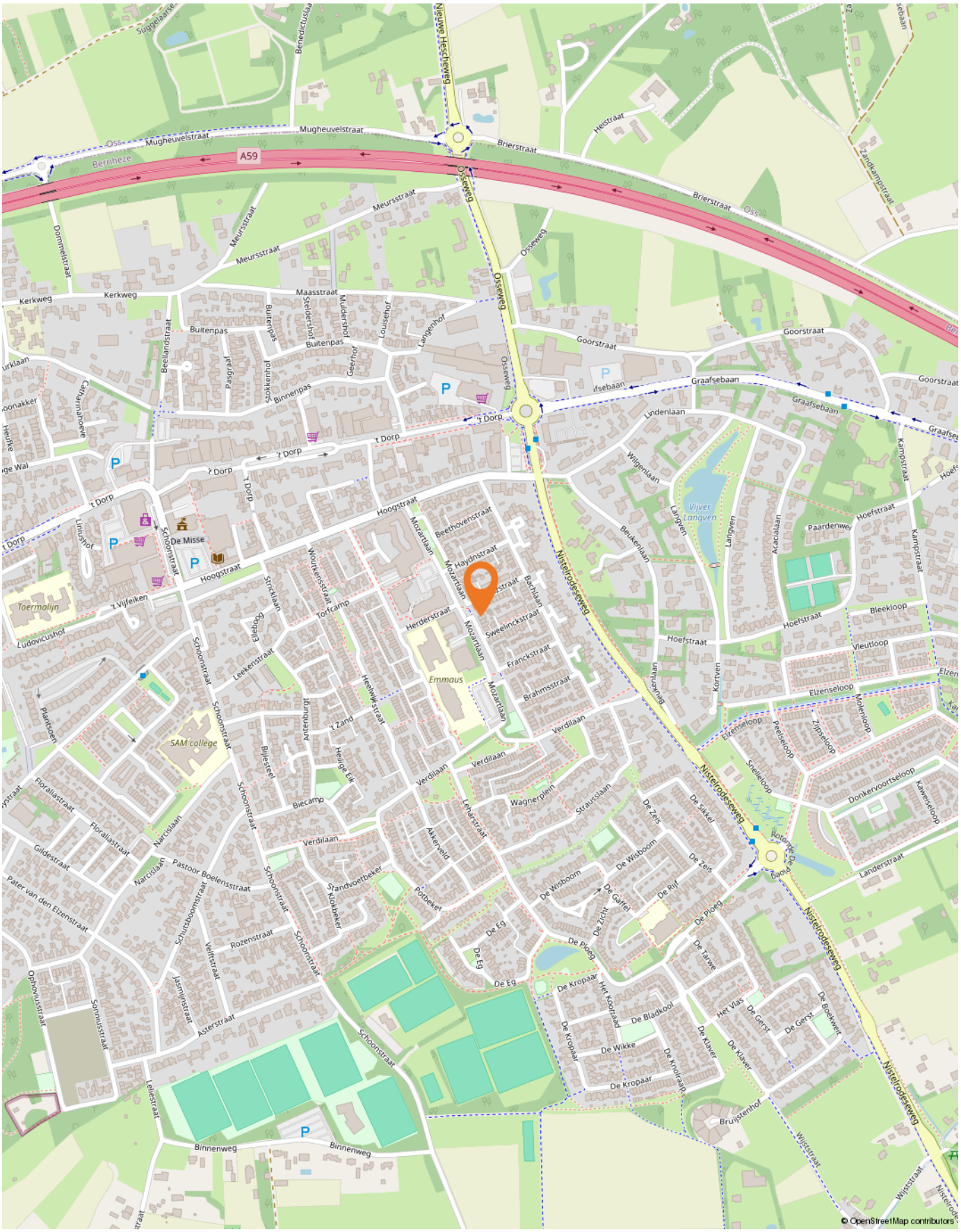


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



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 wwww.walboomers-timmers.nl