TE KOOP



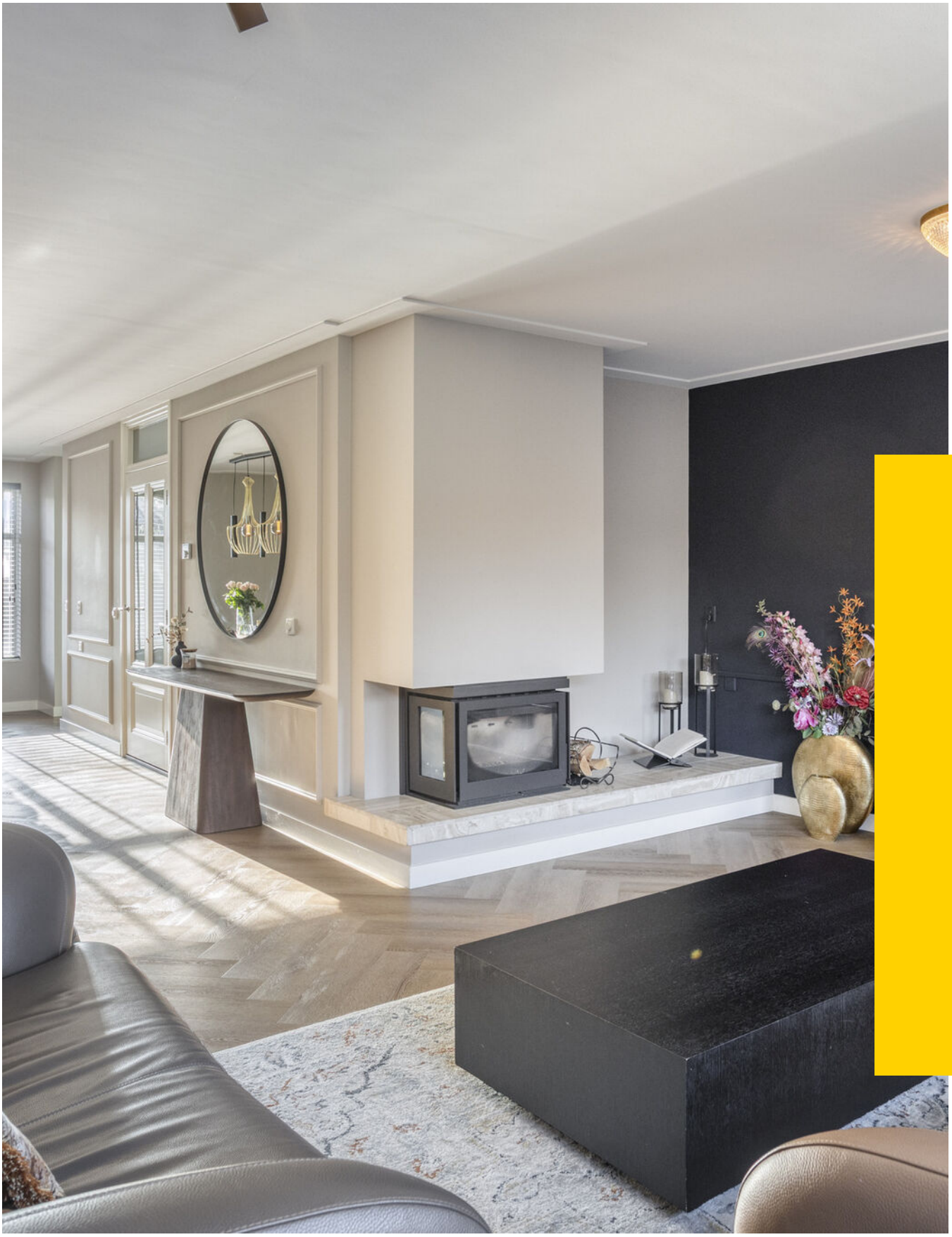
Hoefstraat 16, Heesch

Vraagprijs € 585.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

AKKER MAKELAARDIJ



“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
122 m²

Perceeloppervlakte
263 m²

Inhoud
547 m³

Bouwjaar
1987

Energielabel
C



> Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime, geschakelde woning met veel privacy op een geliefde locatie in Heesch? Dan is deze woning in de populaire woonwijk Hoef I absoluut een bezichtiging waard! In 2022 is de begane grond flink onder handen genomen met o.a. vloerverwarming, een moderne pvc-vloer en een sfeervolle houtkachel. Daarnaast zorgen het strakke stucwerk, karaktervolle details zoals wandlijsten en de nieuwe deuren in de entree voor een eigentijdse uitstraling met karakter.
De woning biedt een praktische indeling met o.a. een ruime, uitgebouwde woonkamer, drie slaapkamers, een veelzijdige walk-incloset die met kleine aanpassingen als vierde (slaap)kamer kan dienen en een garage. Tel daar de mooi aangelegde tuin met volop privacy bij op en je hebt alle ingrediënten voor heerlijk wonen!
Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de fantastische ligging! Aan een rustige weg in een groene woonwijk, met een parkje op de hoek van de straat en het Bomenpark op loopafstand, geniet je hier van een heerlijke woonomgeving. Tegelijkertijd bevinden het gezellige dorpscentrum en de belangrijkste uitvalswegen zich op korte afstand. Een ideale combinatie van rust, wooncomfort en bereikbaarheid!

De hal biedt toegang tot alle ruimten in de woning. Daarnaast bevinden zich hier de toiletruimte en trapopgang. De sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is dankzij de uitbouw een heerlijke plek om te ontspannen. De houtkachel vormt een echte blikvanger en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid. De raampartij en schuifpui laten het natuurlijke daglicht binnenstromen en zorgen voor een prettige verbinding met de achtertuin. De woonkamer biedt bovendien een fijne mate van privacy, waardoor je hier in alle rust kunt genieten van het dagelijkse wooncomfort.
Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de eetkamer en de keuken. De eetkamer biedt voldoende plaats voor een gezellige eethoek, waar je heerlijk kunt tafelen met familie en vrienden. De keuken is praktisch ingericht en beschikt over een granieten aanrechtblad en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser van Bosch. De combi-oven is bovendien in 2026 vernieuwd. Op het gebied van afwerking is de begane grond de afgelopen jaren op diverse punten verbeterd. In 2022 zijn de woonkamer en keuken voorzien van comfortabele vloerverwarming en een stijlvolle PVC-vloer. Daarnaast zijn de wanden gestuukt, geschilderd en voorzien van sierlijsten.



Ook op de eerste verdieping is er volop ruimte en comfort! Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De hoofdslaapkamer is royaal en heeft een directe verbinding met zowel de badkamer als de walk-incloset. Deze walk-incloset biedt ruimte voor kleding en accessoires, maar kan met kleine aanpassingen ook worden ingericht als werk-, hobby- of extra slaapkamer. De twee overige slaapkamers zijn flexibel in gebruik en lenen zich bijvoorbeeld uitstekend als kinder-, logeer- of werkkamer. De aanwezige rolluiken en horren zijn daarbij een prettige toevoeging. In 2022 zijn ook op deze verdieping de wanden opnieuw gestuukt en geschilderd, waardoor de ruimtes een frisse en verzorgde basis hebben gekregen.
De complete badkamer is ingericht met een ligbad, een douche, een dubbele wastafel met bijpassend meubel en een designradiator. Daarnaast beschikt de badkamer over vloerverwarming en mechanische ventilatie. Het separate toilet op de overloop vormt een extra praktisch pluspunt.
Vanuit de overloop bereik je bovendien via een vlizotrap de bergzolder. Deze biedt praktische bergruimte voor bijvoorbeeld seizoensspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Het aanwezige dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval.

De aangebouwde garage vormt een waardevolle aanvulling op de woning. Deze is zowel binnendoor vanuit de hal als van buitenaf via de overheaddeur met geïntegreerde loopdeur bereikbaar. De garage is voorzien van verwarming, elektra, water, witgoedaansluitingen en een handige inbouwkast. Daarmee biedt deze ruimte volop gebruiksgemak, bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en het uitvoeren van huishoudelijke werkzaamheden. Dankzij de directe verbinding met de woning is de garage bijzonder prettig in het dagelijks gebruik.

Buiten geniet je van een fijne, verzorgde achtertuin die in 2024 opnieuw is aangelegd. Met een terras en een groen gazon is er een mooie combinatie ontstaan van ontspanning en groen. Of je nu lekker buiten wilt eten, gezellig wilt borrelen met vrienden of gewoon wilt genieten van een rustig moment in de tuin, hier kan het allemaal! Via de schuifpui staat de tuin bovendien in directe verbinding met de woonkamer.

> Overige kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Aantal kamers	5 waarvan 3 slaapkamers
Ligging	aan park, aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	Inpandig
Verwarming	Cv ketel

Tot slot maakt de ligging het plaatje compleet! De woning bevindt zich aan een rustige weg in de populaire en groene woonwijk Hoef I. Met een parkje op de hoek van de straat en het Bomenpark op loopafstand is dit een heerlijke omgeving voor liefhebbers van rust, natuur en het buitenleven. Tegelijkertijd bevinden het gezellige dorpscentrum van Heesch en diverse dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen. Hier woon je in een prettige omgeving met alle gemakken binnen handbereik!



> Bijzonderheden en locatie

Bijzonderheden:
Goed onderhouden, geschakelde woning met garage

Begane grond voorzien van vloerverwarming en een PVC-vloer (2022)

Uitgebouwde, ruime woonkamer met houtkachel en schuifpui

Keuken met granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur

Eerste verdieping voorzien van drie slaapkamers

Ruime kledingkamer; mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren

Complete badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en vloerverwarming, ruim separaat toilet

Praktische bergzolder met dakraam, bereikbaar via een vlizotrap

Garage met verwarming, elektra, water en witgoedaansluitingen

Verzorgde achtertuin (2024) met terras en gazon

Locatie:
Gelegen aan een rustige weg in de geliefde, groene woonwijk Hoef I, met een parkje om de hoek en het Bomenpark op loopafstand

Het gezellige dorpscentrum van Heesch en diverse voorzieningen op korte afstand, met een gunstige bereikbaarheid via de belangrijkste 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






































GAZELLE




















JOES


















La Trappe
TRAPPIST
Blond
wehkamp.nl



















> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



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

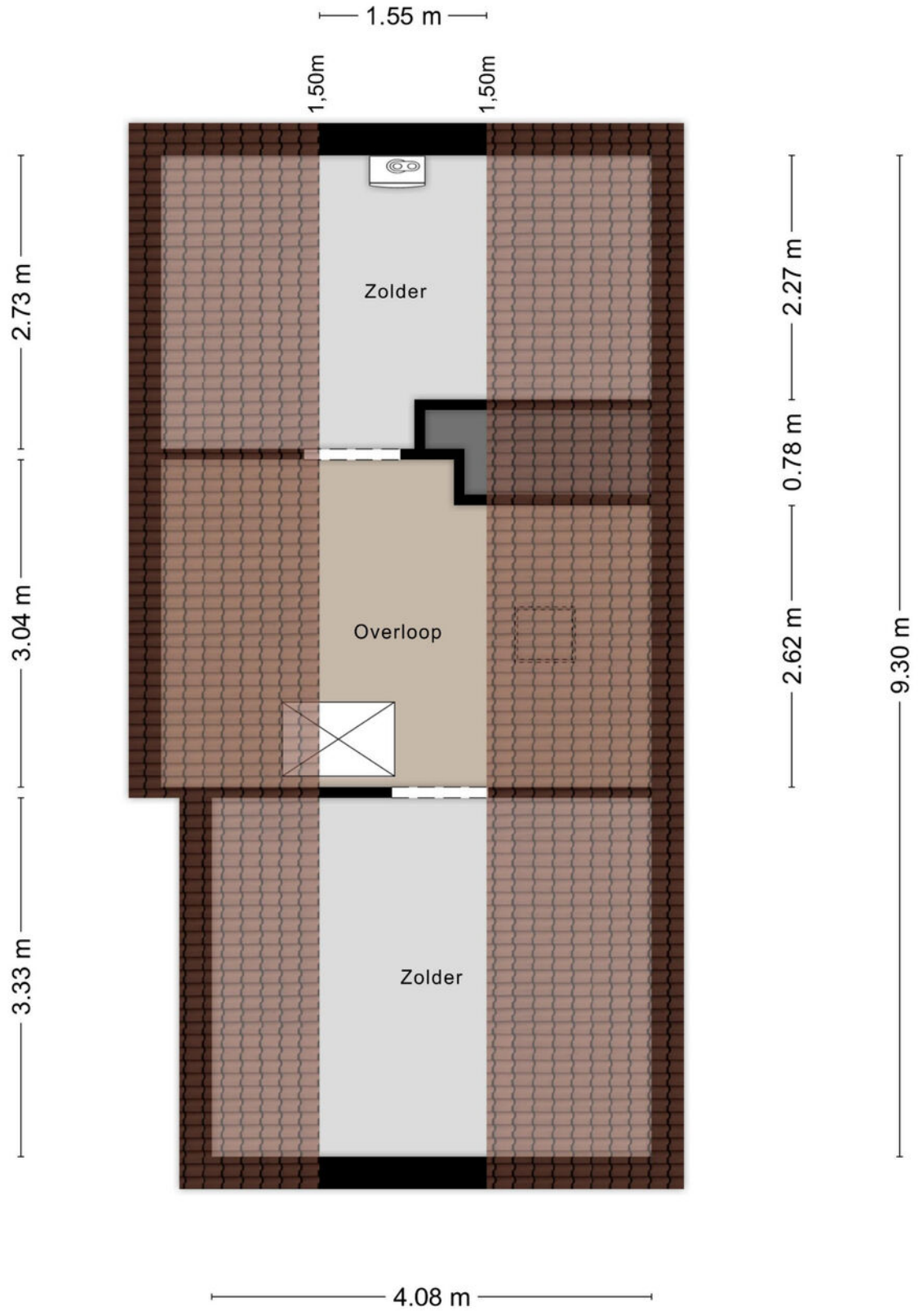
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

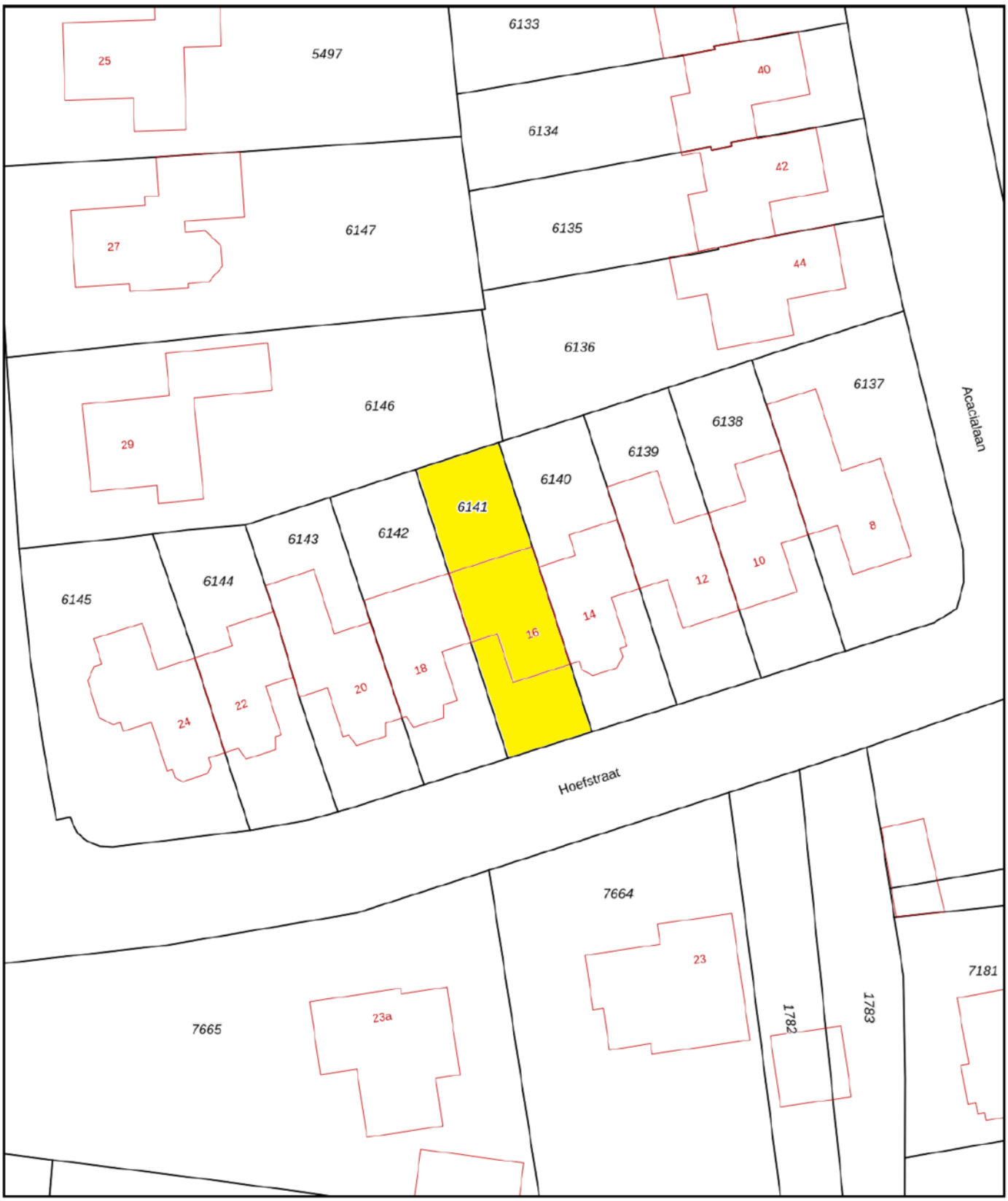
> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Hoefstraat 16



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
Hanglamp boven keukentafel			x	
(Losse) kasten, legplanken				
Inbouwkasten slaapkamer, kantoor en garage	x			
Legplanken garage	x			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails		x		
Gordijnen		x		
Overgordijnen	x			
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen	x			
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen				x
PVC	x			

> Lijst van zaken

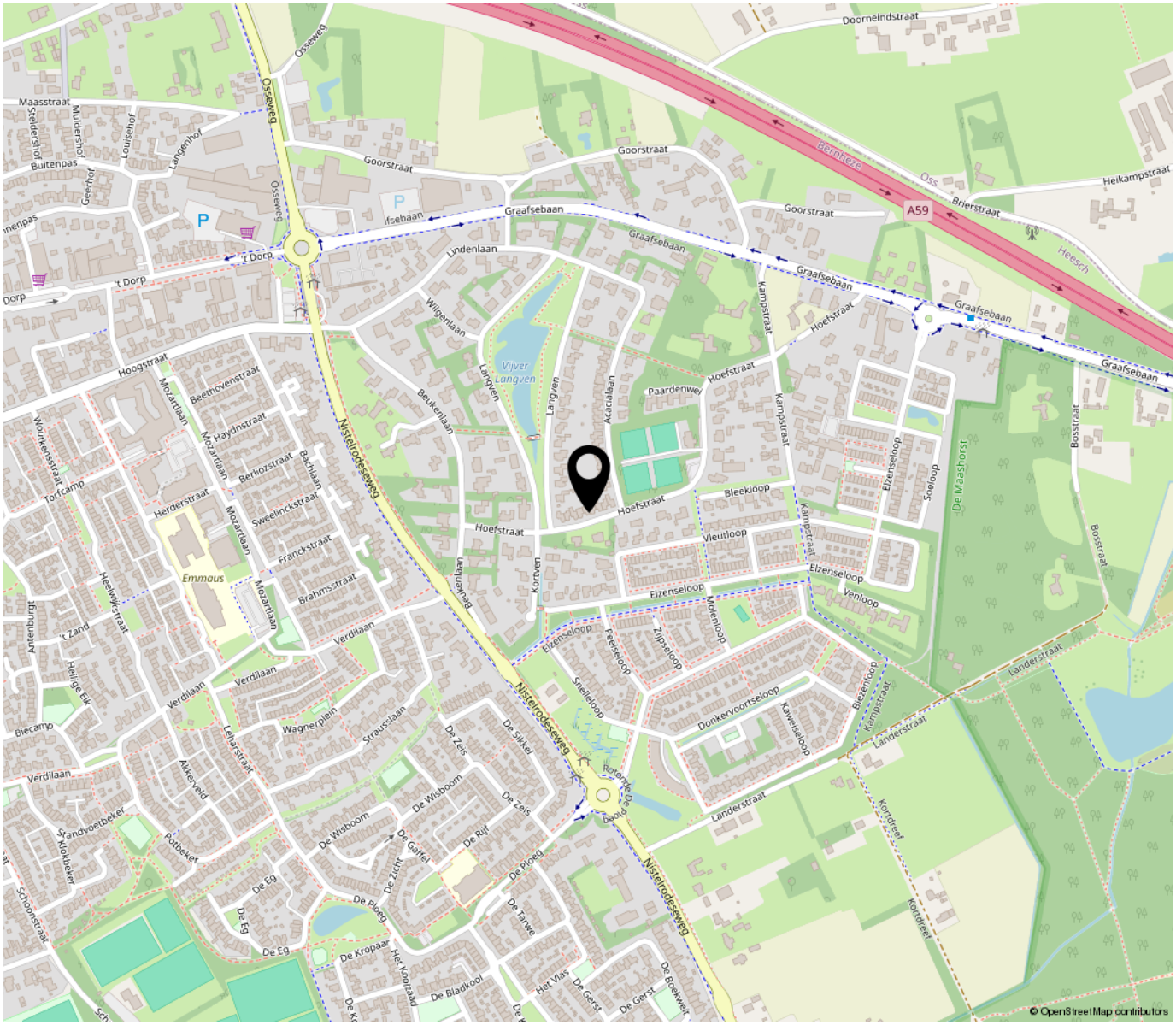
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden	x			
Schilderij ophangsysteem				x
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie		x		
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat		x		

> Lijst van zaken

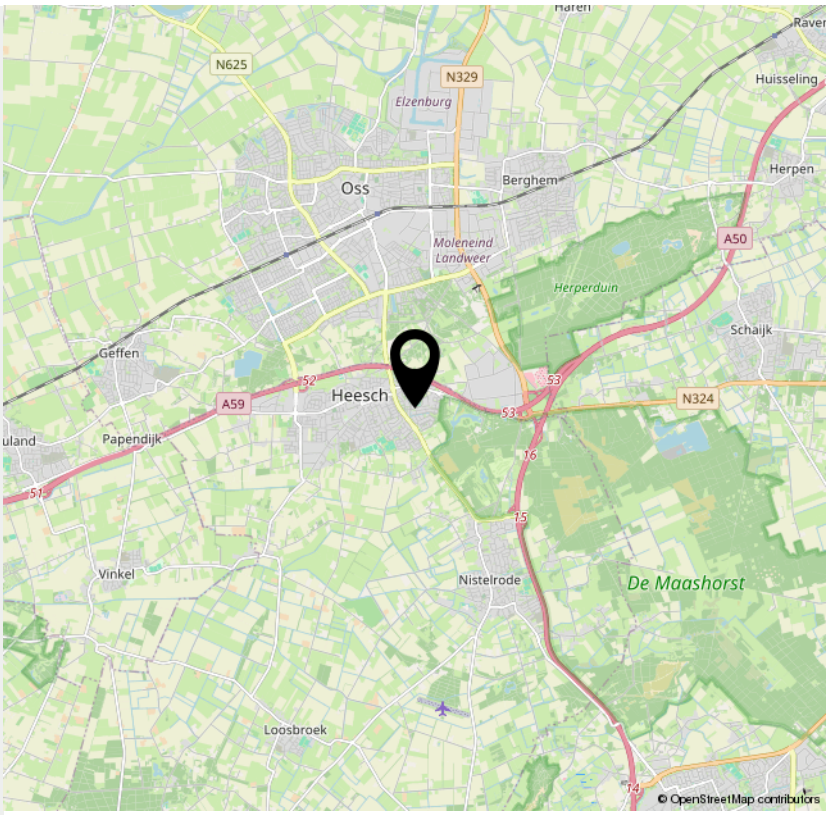
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Exterieur/installaties/veiligheid/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
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x



“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 hypotheken, 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 gebruiksoppervlakte. 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 ontleden, 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 waardebepaling, 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

AKKER MAKELAARDIJ