

Broekhoek 38a  
Heesch



# BESCHRIJVING



Royaal VRIJSTAAND en LEVENSLLOOPBESTENDIG woonhuis in de nabijheid van diverse voorzieningen.

De woning beschikt o.a. over een royale living, WOONkeuken met bijkeuken en slaapkamer met BADKAMER ENSUITE op de begane grond, DRIE slaapkamers, een walk in closet en een badkamer op de eerste verdieping, een GARAGE en een OPRIJLAAN voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. De woning is gelegen te midden van het royale perceel, u geniet hier volop van uw PRIVACY.

De ligging is gunstig ten opzichte van diverse voorzieningen zoals 't Dorp waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse behoeften, maar ook voor een gezellig terrasje of een hapje eten. De uitvalswegen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn eveneens zeer nabij gelegen.



VRAAGPRIJS:	995.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 950+95+20=ca. 1.065m <sup>2</sup>
WONEN:	ca. 232m <sup>2</sup>
GARAGE:	ca. 32m <sup>2</sup>
BERGING:	ca. 4m <sup>2</sup>
OVERKAPPING:	ca. 25m <sup>2</sup>
LOGGIA:	ca. 3m <sup>2</sup>
TUINHUIS:	ca. 27m <sup>2</sup>
INHOUD:	ca. 996m <sup>3</sup>
BOUWJAAR WONING:	1994 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	C (geldig tot 09-10-2034)

## BIJZONDERHEDEN

- VRIJSTAAND woonhuis
- Royaal perceel (ca. 1.065m<sup>2</sup>)
- LEVENSLOOPBESTENDIG wonen
- In de nabijheid van diverse voorzieningen waaronder 't Dorp
- L-vormige living
- WOONkeuken met BIJkeuken
- Slaapkamer met BADKAMER ENSUITE op de BEGANE grond
- DRIE slaapkamers op de eerste verdieping
- WALK IN CLOSET op de eerste verdieping
- TWEEDE badkamer op de eerste verdieping
- Geheel omsloten door een heerlijke tuin met volop PRIVACY
- GARAGE
- OPRIJLAAN voor parkeren meerdere auto's
- ALARMsysteem
- GLASVEZEL
- Voorzien van DUBBELE beglazing
- HARDHOUTEN kozijnen, schilderwerk ca. 4 jaar oud
- VLOERVERWARMING begane grond
- AIRCO
- CV Nefit (ca. 2019)
- ENERGIELABEL C (geldig tot 09-10-2034)

# INDELING



Vanuit de entree met garderobe heeft u enerzijds toegang tot een gang die leidt naar o.a. de keuken, garage en het slaapvertrek op de begane grond en anderzijds tot de living waar onze routing start.

De living is een fijne ruimte met rondom raampartijen voor optimale lichtinval. Een GASKACHEL vormt het centrale middelpunt in het zitgedeelte.

In de living worden wonen en eten sfeervol gecombineerd. Middels een schuifpui is vanuit het eetgedeelte de tuin met VERANDA te betreden, wat zorgt voor verbinding tussen binnen en buiten.

De begane grond is voorzien van VLOERVERWARMING voor optimaal wooncomfort.







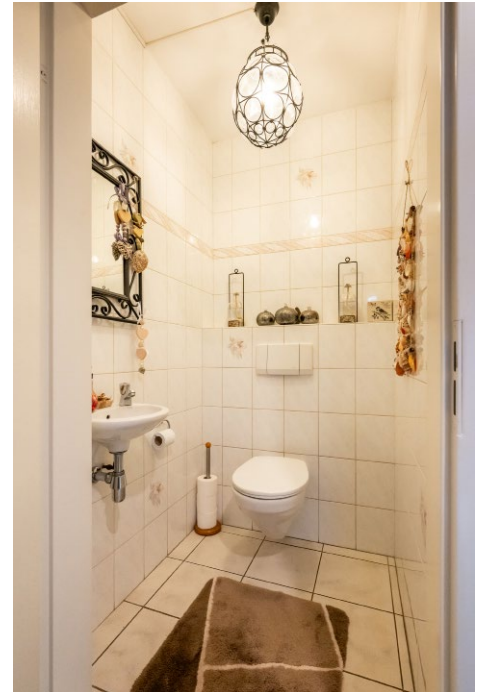
De WOONkeuken is zowel vanuit de living als vanuit de gang te betreden.

De speelse opstelling van het keukenblok zorgt voor een ruimtelijk effect en voldoende gelegenheid voor het plaatsen van een eettafel. Vanuit de keuken heeft u zicht op uw tuin.

Qua apparatuur treft u hier o.a. een kookplaat, afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser.

In de keuken is beschikking over een VOORRAADkast. Verder is er toegang tot een gang van waaruit u het TOILET en de BIJKEUKEN kunt bereiken. Van hieruit is tevens de tuin te betreden.

De TEGELVLOER met VLOERVERWARMING is vanuit de living doorgelegd in de keuken.



(BIJ)KEUKEN/TOILET



We vervolgen onze routing naar de slaapkamer op de begane grond. Deze is te betreden vanuit de gang van waaruit u tevens toegang heeft tot de keuken, de garage en de trapopgang naar de verdieping,

De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Het is een royale ruimte met grote inbouwkasten en een AIRCO zorgt voor verkoeling op warme dagen.

De badkamer is ENSUITE aan de slaapkamer gelegen en dus rechtstreeks vanuit de slaapkamer te betreden. De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van o.a. een toilet, ligbad, douche en wastafelmeubel. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

SLAAPKAMER MET BADKAMER BEGANE GROND



SLAAPKAMER





We vervolgen onze routing naar de eerste verdieping waar u DRIE slaapkamers, een badkamer, een walk in closet en de CV ruimte treft.

De MASTER bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het is een speels ingedeelde ruimte die open is tot in de nok en met de balken zichtbaar voor een optimale sfeerbeleving. Een groot DAKRAAM zorgt voor voldoende lichtinval. Het is een royale ruimte waar u naast een tweepersoonsbed bijvoorbeeld ook een heerlijke zithoek kunt plaatsen.

De tweede en derde slaapkamer zijn qua formaat hetzelfde en bieden onder de schuine van het dak diverse opbergmogelijkheden. Vanuit beide kamers is de LOGGIA te betreden, aan de zijkant van de woning.

Verder is er beschikking over een ruimte die in gebruik is als WALK IN CLOSET. Een DAKRAAM zorgt hier voor natuurlijke lichtinval.

Het zou tevens mogelijk zijn een BERGZOLDER te realiseren.









WALK IN CLOSET



De badkamer op de eerste verdieping is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van o.a. een toilet, wastafelmeubel en douche.

De ruimte zou eventueel nog verder vergroot kunnen worden door (een deel van) de walk in closet er bij te betrekken.



Het woonhuis is gelegen te midden van het royale perceel, waardoor u zowel aan de voor- als aan de achterzijde beschikt over een ruimte tuin.

De zon komt in de ochtend aan de voorzijde op en schijnt gedurende de dag vanaf de zijkant de tuin in en gaat aan het einde van de dag vanaf de achterzijde onder. De gehele dag kunt u hier genieten van de warmte van de zon.

Een VERANDA is aansluitend aan de achtergevel geplaatst en tevens vanuit het eetgedeelte in de living te betreden. Het is een echte verlenging van uw woongedeelte, een heerlijke plek om ook bij minder weer te kunnen genieten van het buiten zijn.

De tuin is sfeervol aangelegd met gras, borders, volwassen begroeiing, terrassen en paden. U geniet hier optimaal van uw PRIVACY.

Aan de achterzijde is beschikking over een VRIJSTAAND bijgebouw. Een plek waar u heerlijk tot rust kunt komen in de sauna (met douche) en bij een knetterend vuurtje tot in de late uurtjes kunt borrelen met uw familie en vrienden.

Als kers op de taart is er beschikking over een royale GARAGE. Een fijne ruimte voor het parkeren van uw auto, maar ook hobbymatig een fijne toevoeging.

Uw auto's parkeert u op eigen terrein, op de royale OPRIT.

Bent u door het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's nieuwsgierig geworden, bel of mail dan direct om een afspraak te maken. (tel 0642337033 of [info@joepmake-laardij.nl](mailto:info@joepmake-laardij.nl))

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Eventuele type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn echter voor rekening en risico van koper. Alle oppervlakten en maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Koper is zelf verantwoordelijk voor inspectie van de woning.

TUIN

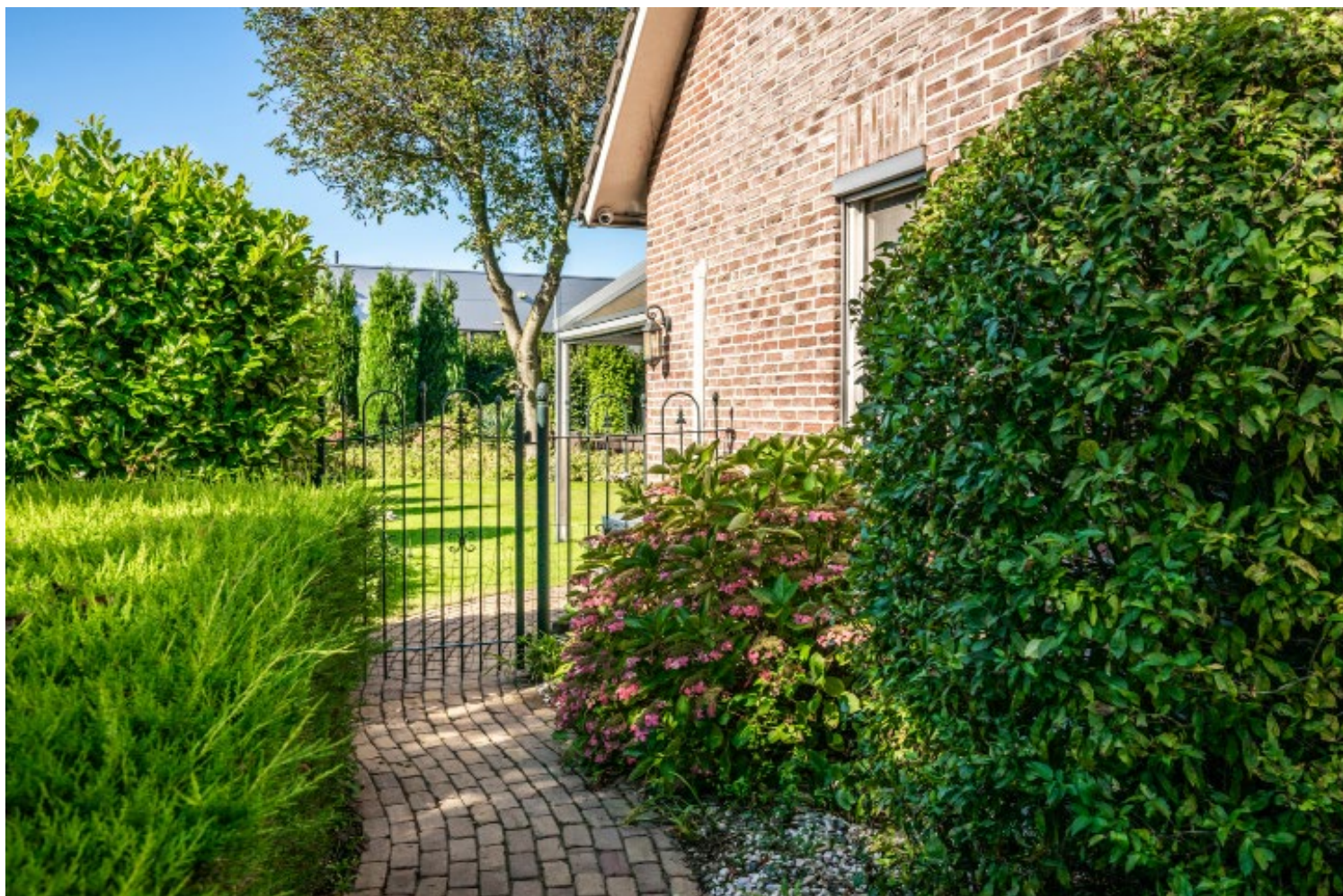












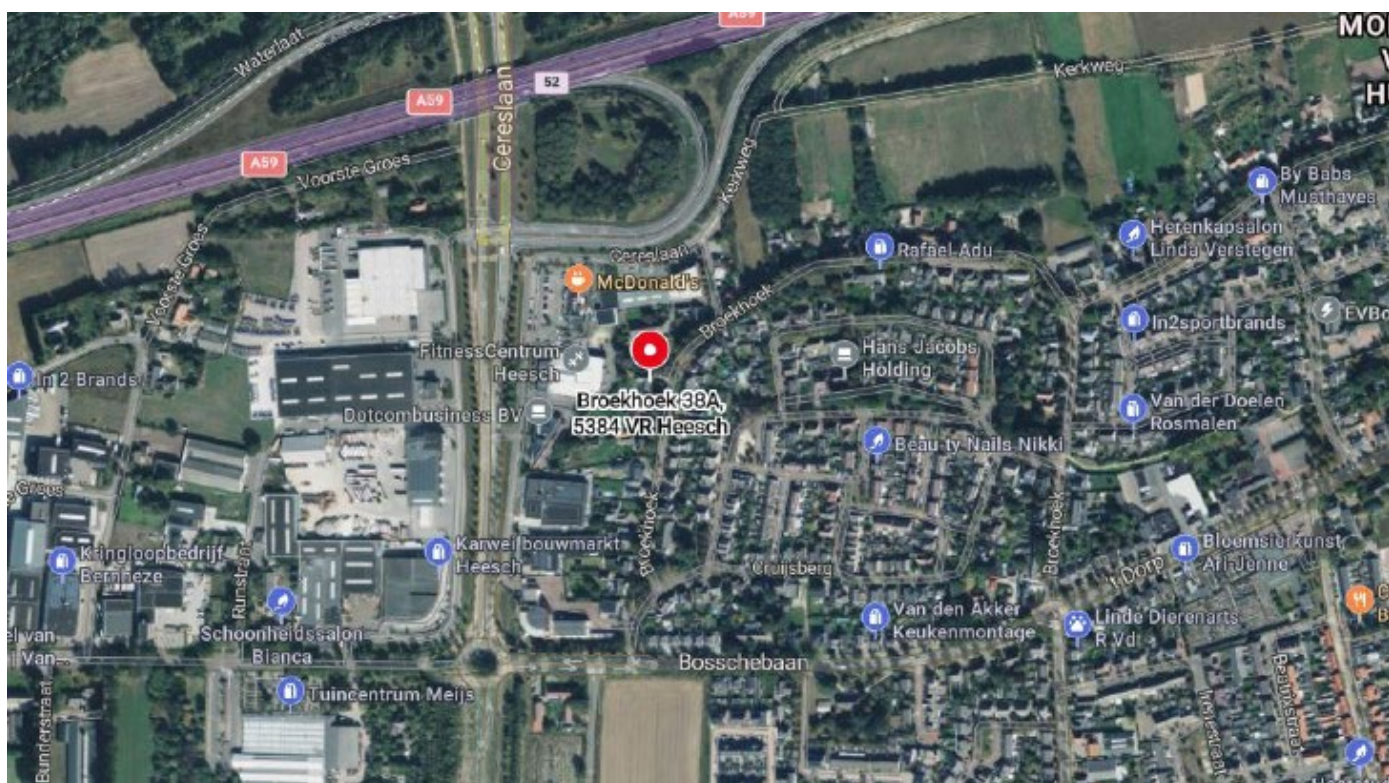
ACHTEROM/VOORZIJD





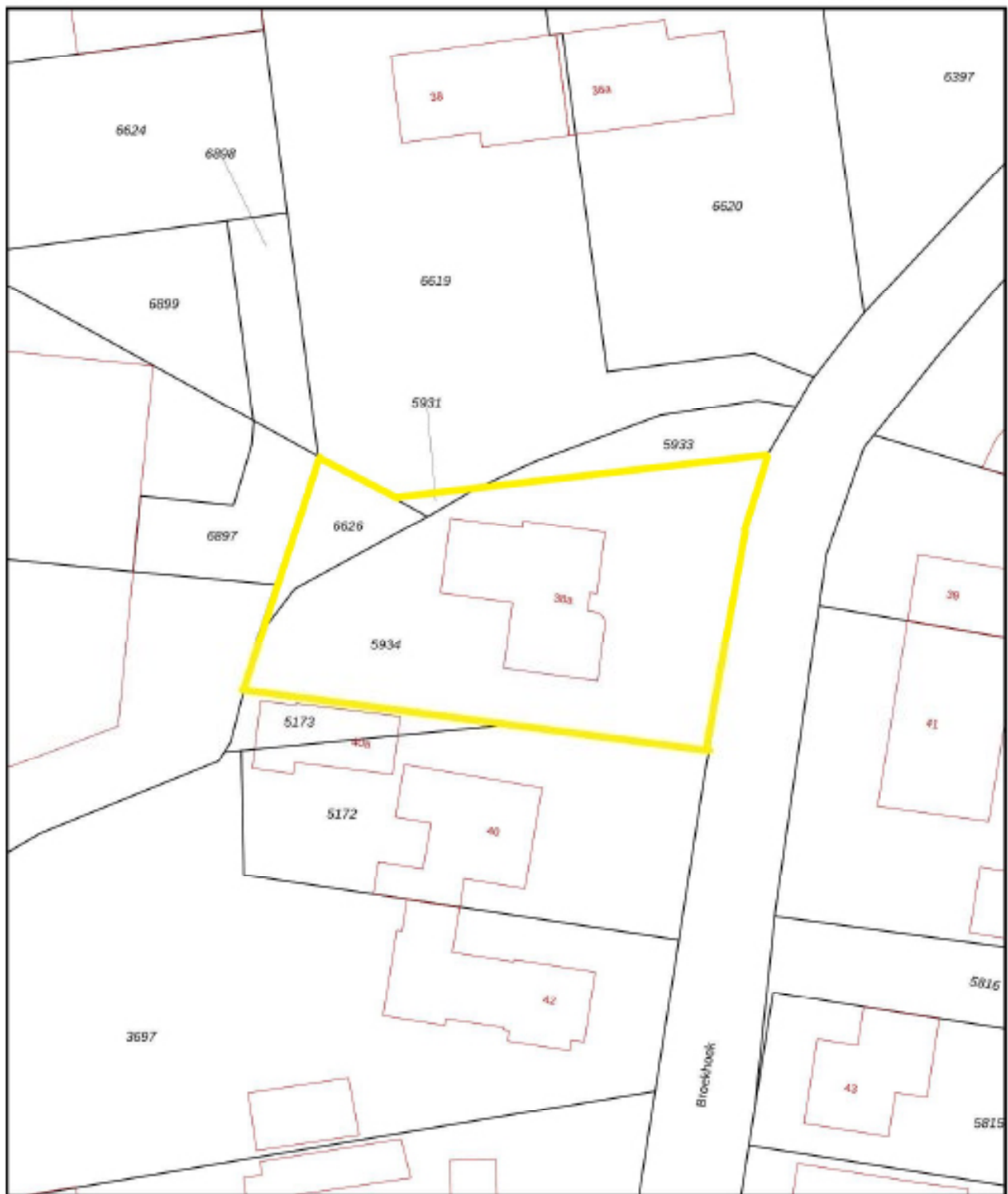
VOORZIJDJE/OPRIT/GARAGE

# OMGEVING



Bron: Bing maps

De Broekhoek is gelegen aan de rand van Heesch. In het Dorp kunt u terecht voor al uw dagelijkse benodigheden. Verder heeft heesch diverse sportverenigingen, scholen en groenvoorzieningen. De uitvalswegen zijn eveneens in de nabijheid gelegen.



0 5 10 15 20 25m

<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>1:2345 1:2345</p> <p>— Perceelnummer — Huisnummer</p> <p>— Vroeggestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een consolidatiedatum, geldend op 5 september 2024. De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heesch Sectie A Perceel 5934</p> <p>Aan dit uitskeel kunnen geen bezwaarsaken meer worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers berouwt zich de intellectuele eigenaarsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	--	---



Broekhoek 38 a te Heesch - plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Broekhoek 38 a te Heesch - plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Broekhoek 38a te Heescht - plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

# EVEN VOORSTELLEN...



Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning past bij welke koper en welke koper past bij welke woning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te kunnen halen, is onze manier van werken hier op aangepast. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een Ipad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn binnen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een brancheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars controleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK kantoor. Niet zo zeer GROOT in omvang, maar wel in aantal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVERZICHTELIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons gerust voor het maken van een vrijblijvende afspraak; het verplicht u tot niets!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij  
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



# ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

## BROCHURE

Deze brochure is met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

## KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

## KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

## BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

## NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.