



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

BROEKHOEK 47, HEESCH

Vraagprijs: € 675.000,- k.k.



In de groenrijke, ruim opgezette wijk Broekhoek bevindt zich aan de gelijknamige heerlijk rustig gelegen, lommerrijke woonstraat op nummer 47 deze mooie vrijstaande woning met garage, ruime oprit, carport en fijne achtertuin. Deze perfecte gezinswoning is in 1993 gerealiseerd, in 1998 deels uitgebouwd (achterzijde begane grond) en in al die jaren keurig onderhouden. De woonoppervlakte bedraagt zo'n 143m², terwijl de vrijstaande garage een oppervlakte heeft van 24m². Alles is daarbij gelegen op een perceel van 435m² eigen grond.

De woning is onder andere ingericht met een ruime woonkamer met aansluitende tuin-/speelkamer, een gesloten (leef)keuken, een praktische bijkeuken, drie prima formaat slaapkamers en een nette badkamer op de 1e verdieping en een 2e verdieping met een vierde slaapkamer en een separate opslagzolder.

De ligging is zoals gezegd uitstekend; in een kindvriendelijke, gewilde woonwijk op korte afstand van het gezellige dorpscentrum van Heesch met haar supermarkten, variëteit aan winkels en speciaalzaken, gezellige restaurants en diverse zorgfaciliteiten. Maar ook scholen, sportverenigingen en natuur- en wandelgebied Landerij van Tosse bevinden zich in de directe nabijheid, evenals een snelle en goede ontsluiting richting snelwegen A50/A59 waardoor grote steden zoals Den Bosch, Eindhoven en Nijmegen gemakkelijk en snel bereikbaar zijn.







IMPRESSIE

BEGANE GROND

Middels de oprit en de onderhoudsvriendelijke voortuin wordt de woning overdekt betreden via de hal, waar zich de trapopgang, de meterkast (met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en krachtstroom), de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de garderobe en een trap-/bergkast met de verdeler van de vloerverwarming bevinden. De hal is netjes afgewerkt met een tegelvloer inclusief vloerverwarming als bijverwarming (deze vloer ligt ook in de toiletruimte, woonkamer, keuken en bijkeuken), schoon metselwerk wanden en een licht gespoten plafond.

Vanuit de hal loopt men de woonkamer in, die aan de voorzijde is ingericht met een comfortabele zithoek, waar de aanwezige raampartijen een mooi uitzicht geven op de groenrijke straat. In het achterste gedeelte van de woonkamer -richting de keuken- bevindt zich de eethoek die gemakkelijk plaats biedt aan een 6 of 8-persoons eettafel.

De woonkamer is naast de tegelvloer afgewerkt met strak gestucte wanden en strak gestuct plafond.

De in 1998 aan de woonkamer gerealiseerde tuinkamer heeft een oppervlakte van ca. 10m² en kan daarvan gescheiden worden middels de aangebrachte en-suite deuren, waardoor de tuinkamer ook perfect als werk- of speelkamer benut kan worden. De raampartijen en lichtkoepel zorgen voor veel daglichttoetreding en geven een mooi uitzicht over de achtertuin.

Een schoon metselwerk-toog verbindt de woonkamer met de (leef)keuken, welke is ingericht met een keukenblok inclusief de nodige kast- en laderuimte en keukenapparatuur zoals een koelkast, vaatwasser, combimagnetron, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Daarnaast is er nog genoeg ruimte voor een eettafel.

In de aansluitende bijkeuken staat het witgoed (op hoogte) opgesteld en vinden we er een uitstort en ruime schuif-/bergkast.

Extra keukenapparatuur kan men hier eventueel ook nog kwijt.

Via een loopdeur is vanuit de bijkeuken de achtertuin bereikbaar (waardoor zij ook wel "de achterom" of "droogloop" wordt genoemd).















IMPRESSIE

1^e VERDIEPING

Op de 1e verdieping treffen we naast de overloop drie slaapkamers, de badkamer en een (afsluitbare) vaste trapopgang naar de slaapkamer op de 2e verdieping aan.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk ca. 13,5m², 13m² en 10m² en zijn afgewerkt met een laminaatvloer, geverfde/gestucte/betimmerde en/of behangen wanden en MDF schroten-plafond.

De grotendeels betegelde badkamer is v.v. vloerverwarming en ingericht met een ligbad, douchecabine, wandcloset en vaste wastafel met dubbele kraan en meubel. De dakkapel zorgt er voor fijne daglichttoetreding alsmede een extra ventilatiemogelijkheid.

IMPRESSIE

2^e VERDIEPING

Vanaf de overloop op de 1e verdieping kan via een vlizotrap de separate bergzolder met een gebruiksoppervlakte van zo'n 10m² betreden worden. Hier staat ook de HR-combiketel (Nefit, 1993) opgesteld.

Via een vaste trap is de vierde slaapkamer met ingebouwde kledingkast bereikbaar. Ook deze slaapkamer is afgewerkt met een keurige laminaatvloer, terwijl de wanden behangen zijn of voorzien zijn van houten balklagen met unidek-isolatieplaten.

Achter de knieschotten bevindt zich nog extra bergruimte.















IMPRESSIE ACHTERTUIN EN WETENSWAARDIGHEDEN

Achtertuintuin

De op het oosten gelegen achtertuin is 15m¹ breed en 13,5m¹ diep, waardoor er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De achtertuin is ingericht met sierbestrating, graszoden en borders met een keur aan planten, struiken en boompjes.

De vrijstaande in kap gerealiseerde garage (7m¹ x 3,4m¹) is in spouw opgetrokken en v.v. dakisolatie en isolerende beglazing.

Aan de voorzijde bevinden zich dubbel openslaande garagedeuren, terwijl zich aan de zijkant een loopdeur en zonneluifel bevinden.

Via een afsluitbare looppoort tussen de achtergevel en de garage is de oprit/carport bereikbaar, waar nog een handig buitenkraantje zit.

Wetenswaardigheden

- * De Broekhoek 47 is voorzien van dak-, muur-, vloer- en glasisolatie en beschikt over een energielabel C.
- * De buitenkozijnen en ramen zijn van meranti (hardhout).
- * In 2021 is het platte dak -inclusief de isolatie- van de tuinkamer geheel vernieuwd.
- * In 2022 heeft het schilderwerk van de buitenkozijnen plaatsgevonden. De onderdorpels zijn recent nog onderhouden.
- * De bestrate oprit is breed en diep, waardoor zij plaats biedt aan wel drie auto's, exclusief de parkeermogelijkheid in de garage en de zij-parkeerplaats aan het begin van de oprit.
- * De carport heeft een oppervlakte van circa 17 m².
- * Beide slaapkamerramen in de rechtergevel zijn voorzien van screens.
- * In de wijk Broekhoek liggen diverse wandelpaadjes en leuke speelveldjes voor kinderen.









CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	143
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	6
Gebouwgebonden buitenruimte	18
Externe bergruimte	24
Bruto inhoud woning	555
Perceel oppervlakte	435
 <i>VERWARMING / WARMWATER</i>	
CV-combiketel in combinatie met vloerverwarming en radiatoren	Intergas (1993)
Energielabel	C
Bouwjaar	1993
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie begane grond



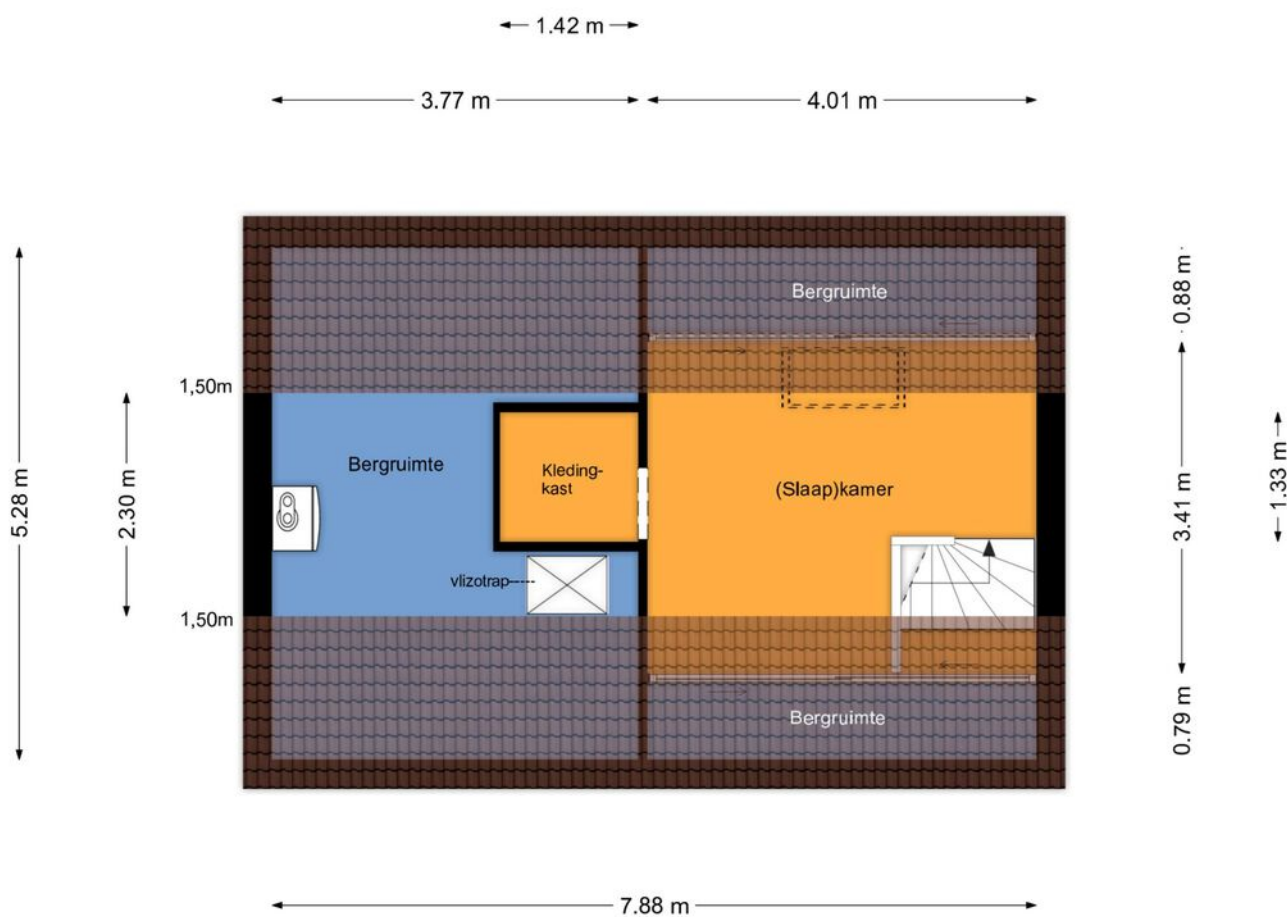
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WTBroekhoek47



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

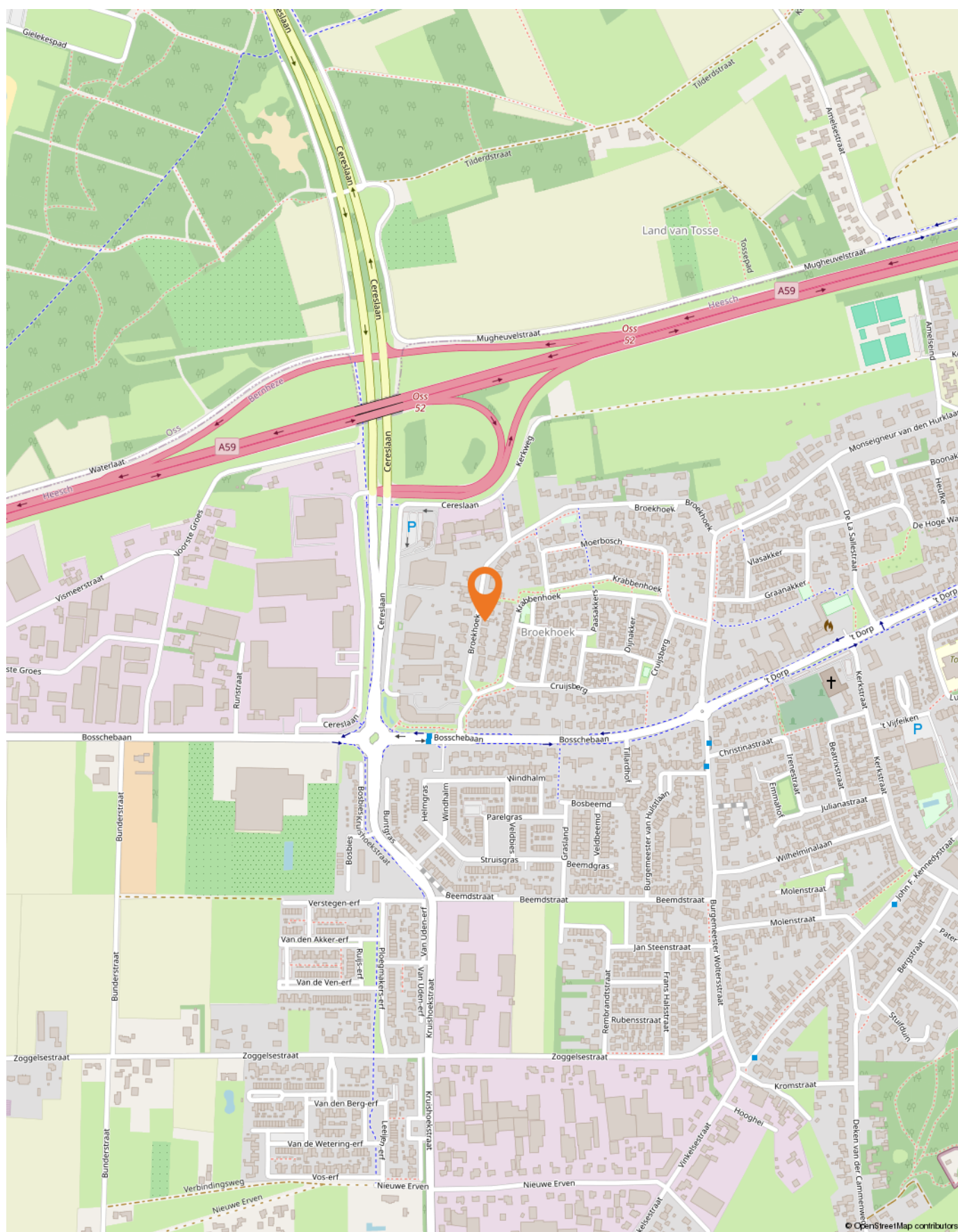
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heesch
Sectie A
Perceel 5813

kadaster

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