



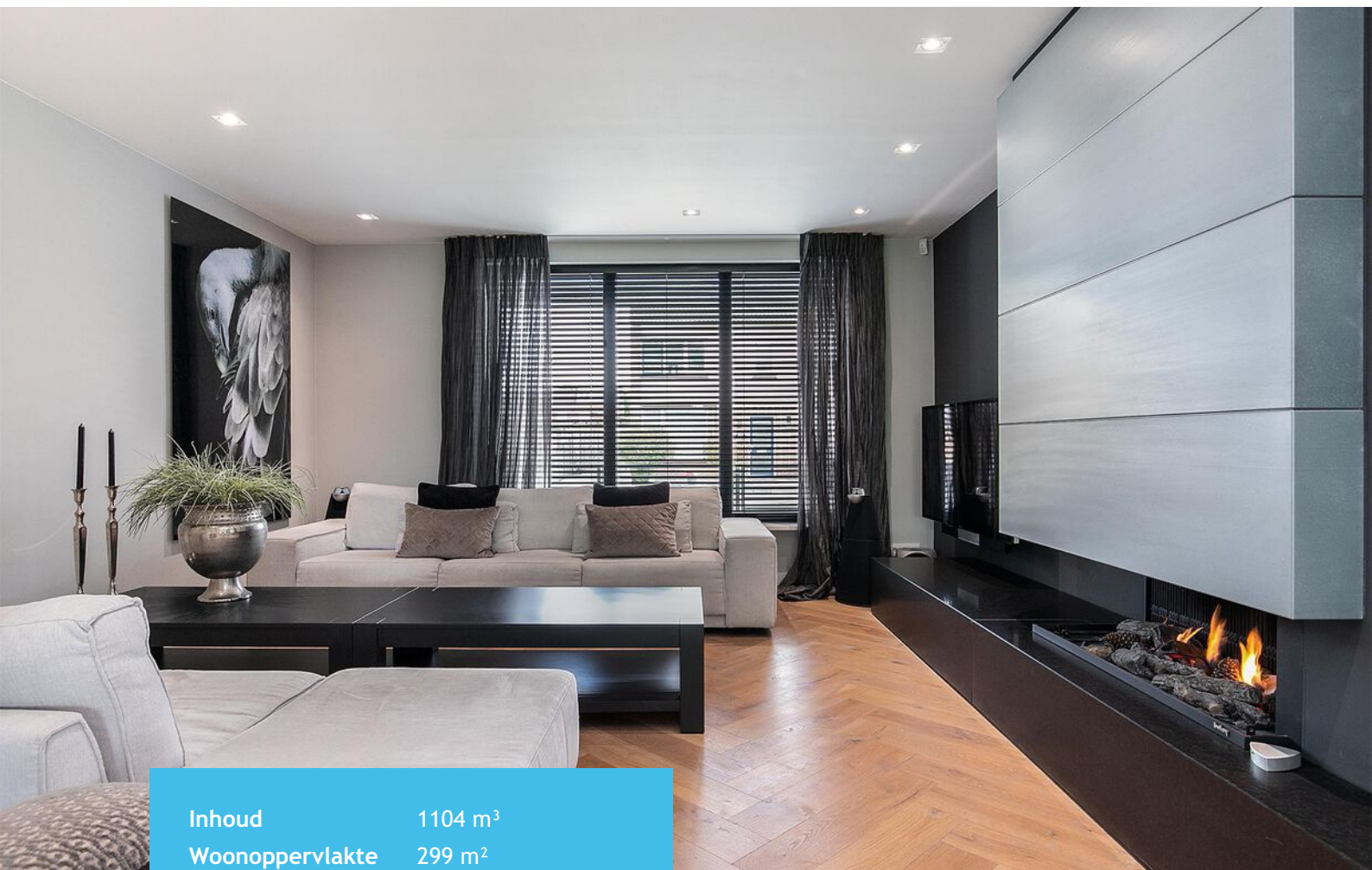
hoeveel makelaar wil jij?



HEESCH Rembrandtstraat 4



Kenmerken & specificaties



Inhoud	1104 m ³
Woonoppervlakte	299 m ²
Perceeloppervlakte	1779 m ²

- ✓ Zeer luxueus afgewerkte villa
- ✓ Oorspronkelijke bouwjaar 1972, nagenoeg nieuw gebouwd in 2017 en 2022
- ✓ Moderne keuken met kookeiland en alle denkbare apparatuur
- ✓ Domotica, waterontharder, centraal stofzuigstelsel, B&O geluidsinstallatie, ingebouwde ledverlichting, elektronische beveiliging, airconditioning enz.
- ✓ Begane grond o.a. twee woonkamers, eetkamer en aparte werkruimte
- ✓ Goede isolatievoorzieningen en HR++ glas
- ✓ Ook geschikt voor één of twee beroepen-aan-huis

Omschrijving

Als je verrast wilt worden door ruimte, licht, luxe, stijl, en comfort dan ben je bij deze villa aan het juiste adres. Er zijn maar liefst circa 300 m² woonoppervlakte, een garage/werkplaats van circa 130 m² en een overkapping van meer dan 100 m². Daardoor biedt deze tussen 2017 en 2022 compleet verbouwde villa zowel in de zomer als in de winter heel veel woonplezier. Ook één, of twee beroepen-aan-huis zijn hier goed mogelijk. En met enkele aanpassingen kan de garage/werkplaats omgebouwd worden tot een mantelzorgwoning. Het is bijna niet mogelijk dat er nog meer te wensen valt dan waaraan deze villa voldoet. Maar oordeel zelf, plan een bezichtiging en laat je verrassen!

Locatie

Deze woning ligt vlakbij het buitengebied aan de westzijde van Heesch. Het is een fijne buurt waar je snel in zult worden opgenomen. De locatie biedt veel plezier aan gezinnen omdat de Vijfeiken Sporthal, Sportpark Braakven, zwembad 't Kuipke en de kinderboerderij allemaal vlakbij zijn. Er zijn meerdere basisscholen en kinderdagverblijven in het dorp.

Het centrum ligt op drie fietsminuten afstand en heeft een groot aanbod aan winkels, horeca en supermarkten. Het treinstation in Oss ligt op ruim 4 kilometer afstand. Het achterland van Heesch met de vele bossen, het Bomenpark en het agrarische gebied geeft de mogelijkheid om even lekker uit te waaien op de fiets of te voet. Wil je snel met de auto naar een andere stad in Nederland dan ben je binnen een paar minuten op de A59 met goede aansluitingen op de A50 en de A2.

Kortom een praktische, fijne locatie in een groene, rustige omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

De entree van de woning is al heel verrassend. Dubbele deuren brengen je in een ruime hal met veel lichtinval door de grote ramen in de vide. De hal heeft een vaste garderobekast en meterkast en bergkast waarin alle vernuftige techniek is opgesteld. Aan het einde van de hal is een grote toiletruimte waarin een wandcloset, fonteintje en urinoir aanwezig zijn.

Als we de hal doorlopen komen we in de kern van het huis waar alles om draait: de keuken. Dit is de plek waar de dagelijkse rituelen zich zullen afspelen, waar aan een grote tafel gezeten kan worden, waar gekletst, gekookt en geborrelt kan worden. In deze keuken ontbreekt het je aan niets, er zijn een inductiekookplaat met tafelafzuiging, een grote koelkast, stoomoven en oven, een warmhoudlade, een wijnkoelkast, twee vaatwassers en een kokendwaterkraan. De apparaten zijn van een hoge standaard: Gaggenau en Quooker .

De eetkamer vormt één geheel met de keuken en heeft een volledig glazen pui aan de tuinzijde. Twee delen van deze pui zijn open te schuiven waardoor de buitenruimte bij de eetkamer wordt betrokken. Voor extra daglicht is er ook nog een koepel in het dak. Daarnaast is er een vaste kast met een glazen deur.

De woonkamer is aan de voorzijde van het huis en staat in open verbinding met de eetkamer. Door de visgraat parketvloer en de Boley gashaard is dit een warme en comfortale plek met een knusse sfeer. De televisie hangt mooi naast de haard dus ook als je tv kijkt mis je de sfeer van de haard niet.

Aan de linkerzijde van de woning is een tweede woonkamer die door middel van dubbele stalen deuren af te sluiten is. Deze woonkamer heeft, door de twee glazen hoekramen, een mooi uitzicht op de tuin.

Doordat deze woonkamer af te sluiten is van de eetkamer is dit een prima plek om je even lekker terug te trekken of in alle rust te kunnen werken.

Het rechter deel van het huis voorziet in alle praktische functies en is dan ook ingericht als bijkeuken en wasruimte. Ondanks dat het deze functies heeft is de luxe er niet minder om. De bijkeuken heeft een enorm grote kastenwand met aanrecht, ingebouwde vriezer en tweede koelkast. De wasruimte heeft de mogelijkheid om de machines verhoogd op te stellen en biedt eveneens kastruimte. Hier is een praktische aanrechtblad voor het vouwen van de was en er is voldoende ruimte om wasrekken te plaatsen.

Vanuit de bijkeuken is er een deur naar buiten. Als je door deze deur loopt heb je niet het idee dat je ook echt buiten bent. Dat komt omdat je terecht komt onder een overkapping met een lichtstraat die de carport en de veranda met elkaar verbindt. Deze ruimte vormt tevens de doorloop naar de werkruimte die rechts naast het huis staat. Deze ruimte wordt op dit moment gebruikt als fitnessruimte maar kan natuurlijk ook voor andere doeleinden dienen, denk hierbij aan een thuiswerkplek of voor een beroep-aan-huis. De afwerking heeft dezelfde hoge standaard als het huis zelf. Achterin is een trap naar de verdieping boven deze ruimte. Hier is een bergzolder waar spullen kunnen worden opgeslagen.

Vóór deze werkruimte is een carport waar je auto droog en vorstvrij geparkeerd kan worden.

Verdieping

De luxe van de begane grond zet zich op de verdieping voort. De overloop bestaat uit een bordes bij de vide en een gang richting de slaapkamers. De roestvrijstalen balustrades geven aan deze overloop een strakke uitstraling. Er zijn vier grote slaapkamers die allemaal dakkapellen hebben. Alle kamers hebben een speelse indeling met verschillende hoekjes en plafonds tot in de nok.

De badkamer in het midden heeft een dakkapel met een deur naar het platte dak. In de badkamer zijn een grote inloopdouche met regendouche, een breed wastafelmeubel met twee kranen en vaste spiegels met verlichting en een wandcloset. De ouderslaapkamer is aan de linkerzijde van het huis. Naast de flinke ruimte die deze kamer biedt zijn er twee inloopgarderobes. Eén van deze heeft een vaste inrichting met kasten en laden. De drie 'kinderkamers' zijn aan de rechterzijde van het huis. Alle drie zijn ze zo groot dat er een tweepersoons bed kan staan. Ze hebben allemaal vaste kasten en/of een wastafelmeubel met kastruimte .

Boven een deel van de eerste verdieping is een bergvliegering die met een losse trap bereikbaar is.

Buiten

De buitenruimte van deze villa laat zich moeilijk beschrijven. Dat komt omdat er zoveel verschillende functies en mogelijkheden zijn. Direct aan de woning vast is een grote overkapping met een open haard en ingebouwd plafondheaters. Dit is een hele gezellig plek om in de zomer tot in de late uurtjes buiten te zitten. Er is een hoek met aansluitingen voor een buitenkeuken. Door diverse lichtkoepels is het daglicht gewaarborgd. Het tuinmeubilair kan onder deze grote overkapping in de zomer en winter buiten blijven staan.

De tuin is aangelegd met een strak gazon, grindperken, sierbestraling, diverse gesnoeide bomen en struiken en bloeiende plantenborders. Ondanks het groene karakter van deze tuin is hij toch heel onderhoudsvriendelijk. Er is een sproei installatie voor zowel de voor- als de achtertuin.

Achterin staat een groene haag met een doorgang die uitkomt op het bestrate terrein achterin. Hier staat een garage/werkplaats waar meerdere auto's en motoren geparkeerd kunnen worden. Deze ruimte kan ook heel goed dienen als opslag of als ruimte voor een bedrijf-aan-huis. De garage/werkplaats is (gedeeltelijk) geïsoleerd, kan worden verwarmd en is voorzien van warm en koud water en elektra en krachtstroom. Het bestrate terrein biedt de mogelijkheid om minimaal 5 auto's te parkeren. Naast de werkplaats staat een grote zeecontainer voor extra opslag. Het perceel wordt afgesloten met een hekwerk. Er is een achterom zodat je met auto's en ander materieel bij het terrein kunt komen.

Bijzonderheden

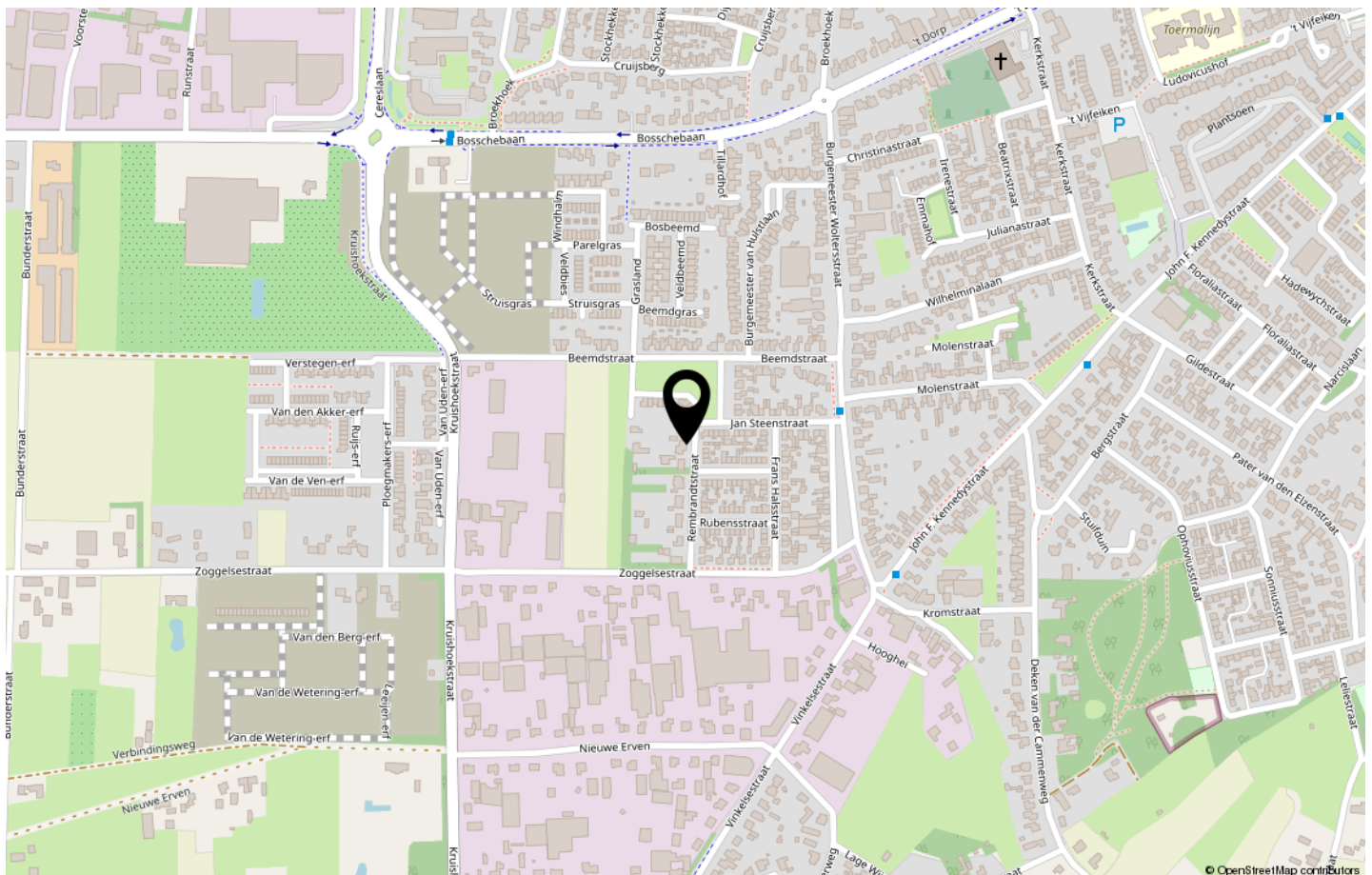
- er is een strakke en luxueuze afwerking met o.a. gietvloeren, visgraat parket en glad stucwerk;
- laatste grote verbouwing uitgevoerd in 2022;
- alle kozijnen en ramen van hoogwaardig aluminium het HR++ glas;
- alle plafonds zijn voorzien van ingebouwde ledverlichting;
- ingebouwd Bang en Olufsen geluidssysteem;
- er is een waterontharder aanwezig;
- domotica zorgt voor de huisautomatisering;
- er is een ingebouwd stofzuigstelsel;
- de woning is grotendeels voorzien van vloerverwarming;
- op de verdieping airconditioning in combinatie met elektrische verwarming;
- begane grond airconditioning;
- elektronische beveiliging en camerabewaking;
- ingebouwde terrasheaters;
- in de tuin is een beregeningsinstallatie met grondwaterpomp;
- op afstand bedienbare elektronische poort in de voortuin.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.145.000 k.k.
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	1104 m ³
Perceel oppervlakte	1779 m ²
Woonoppervlakte	299 m ²
Soort woning	villa
Bouwjaar	1972, grote verbouwingen in 2017 en 2022
Tuin	achtertuin circa 1260 m2 en voortuin
Verwarming	Nefit Topline Aquapower 2011
Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie en HR++ glas

Locatie

Rembrandtstraat 4, 5384 LH Heesch









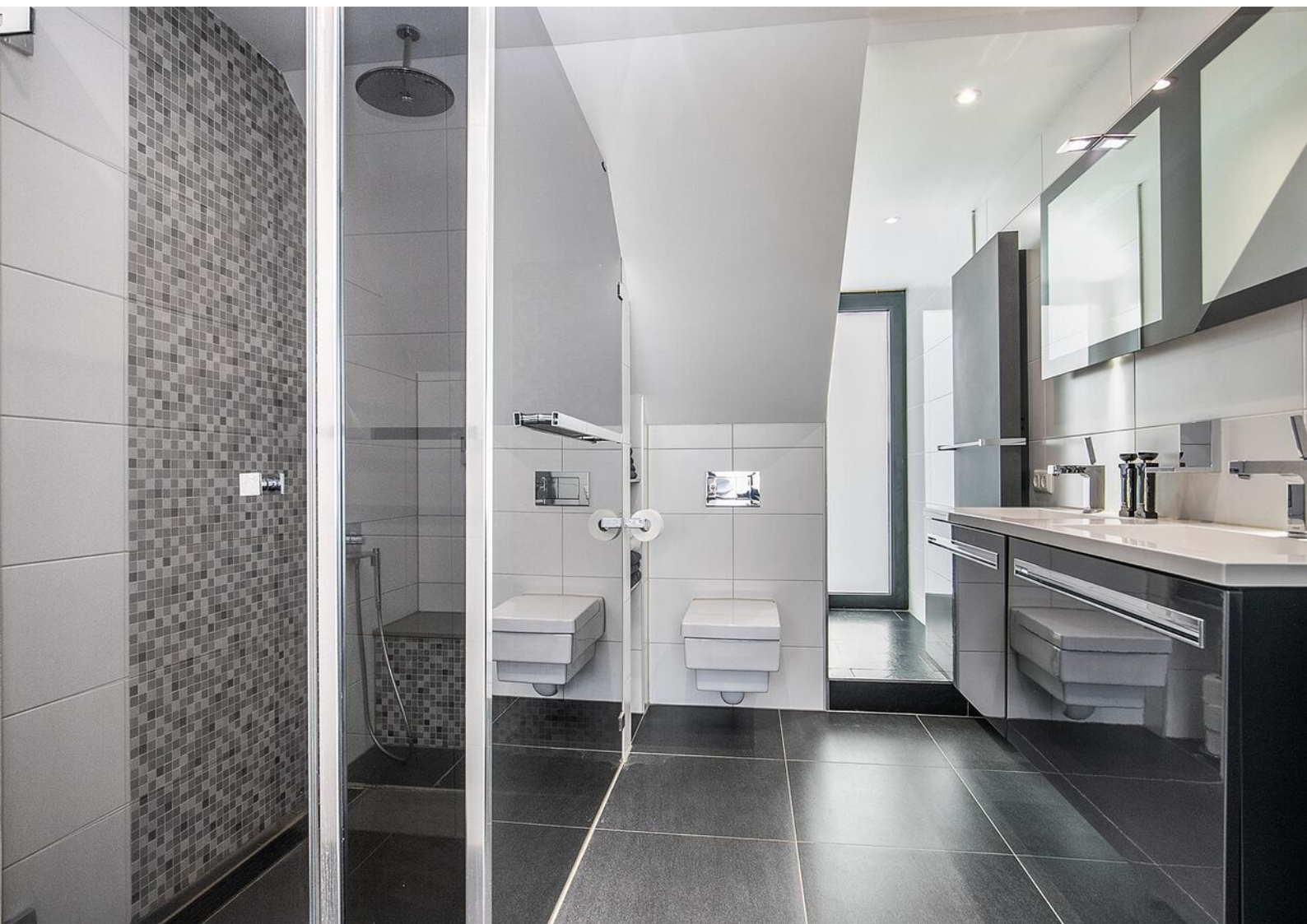


























Plattegronden



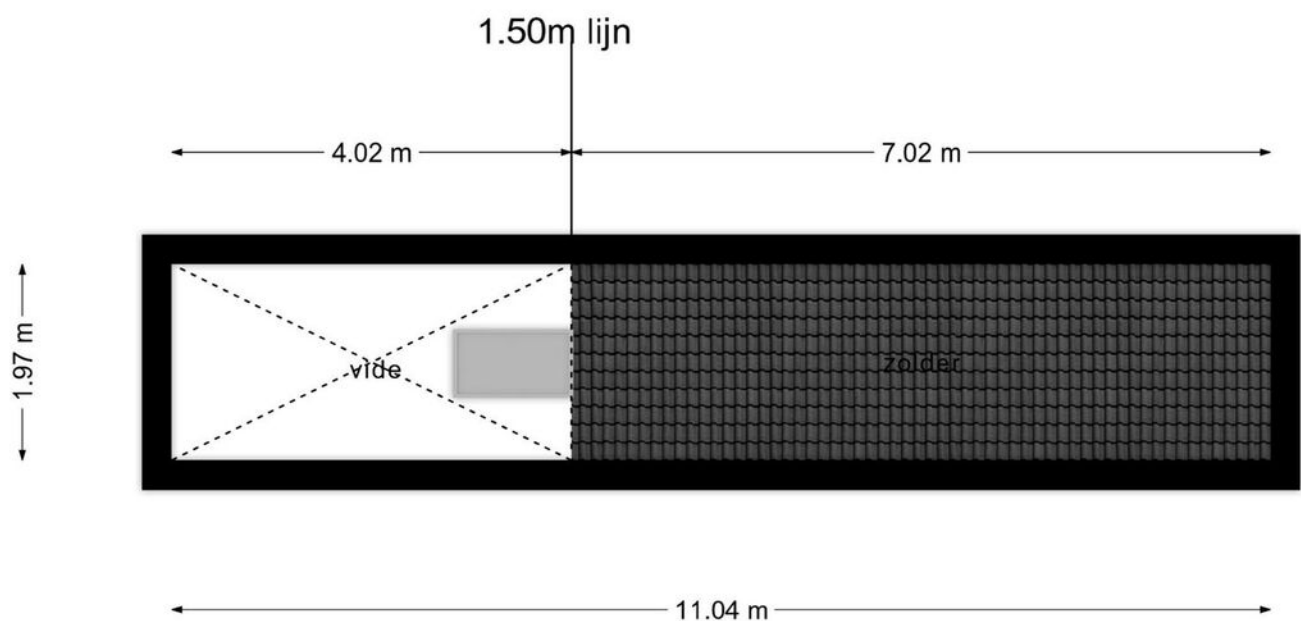
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



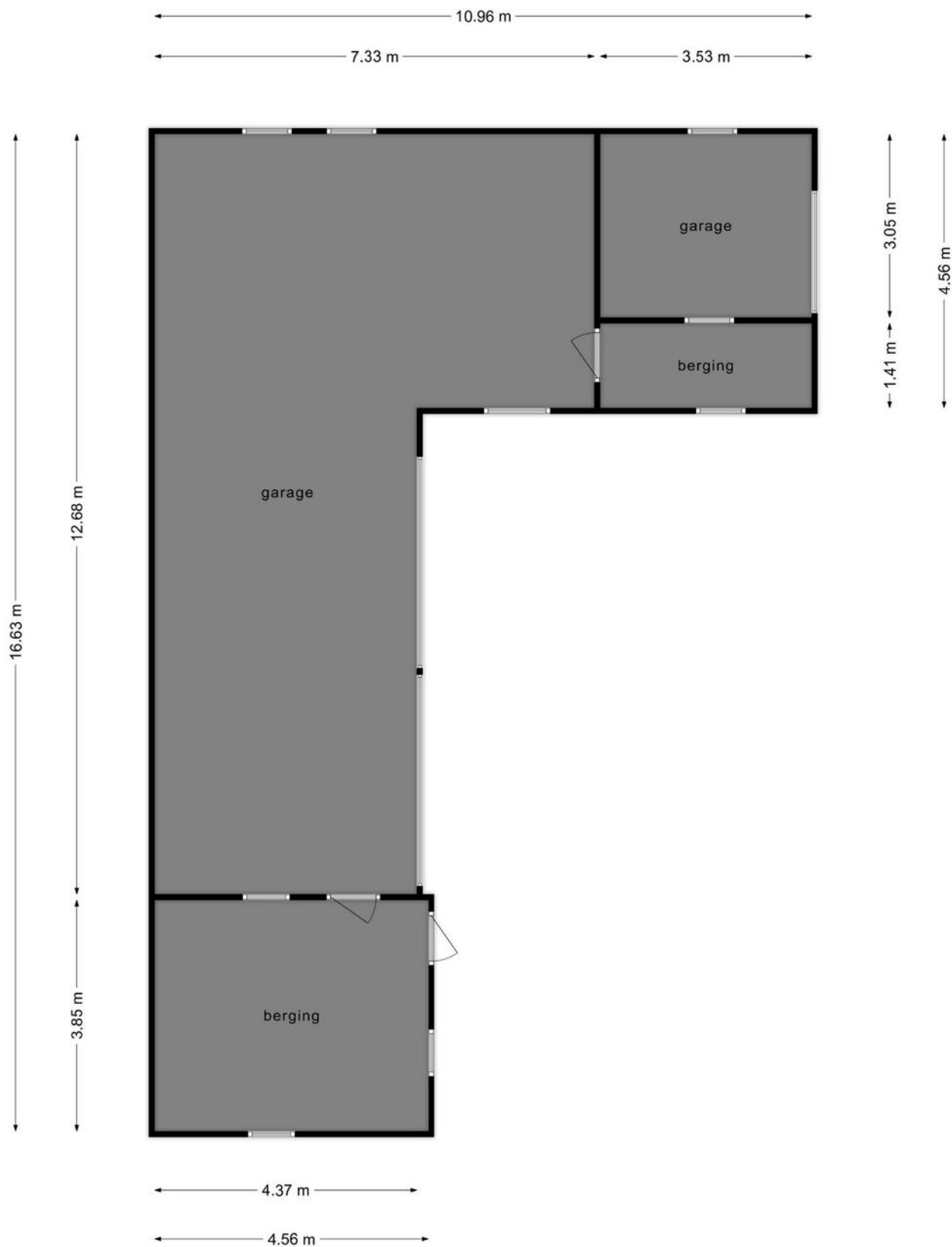
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



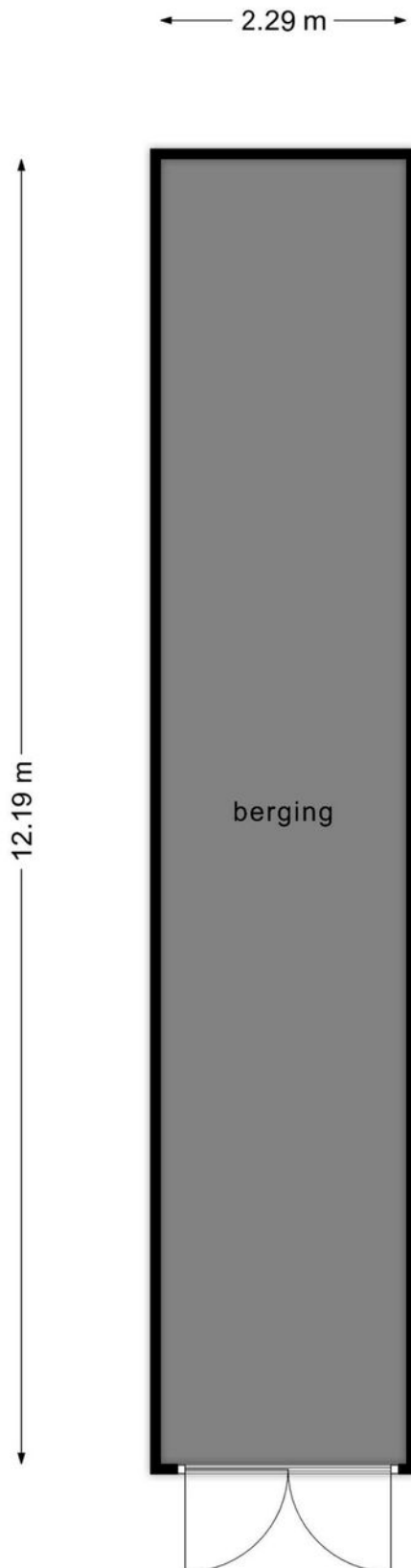
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

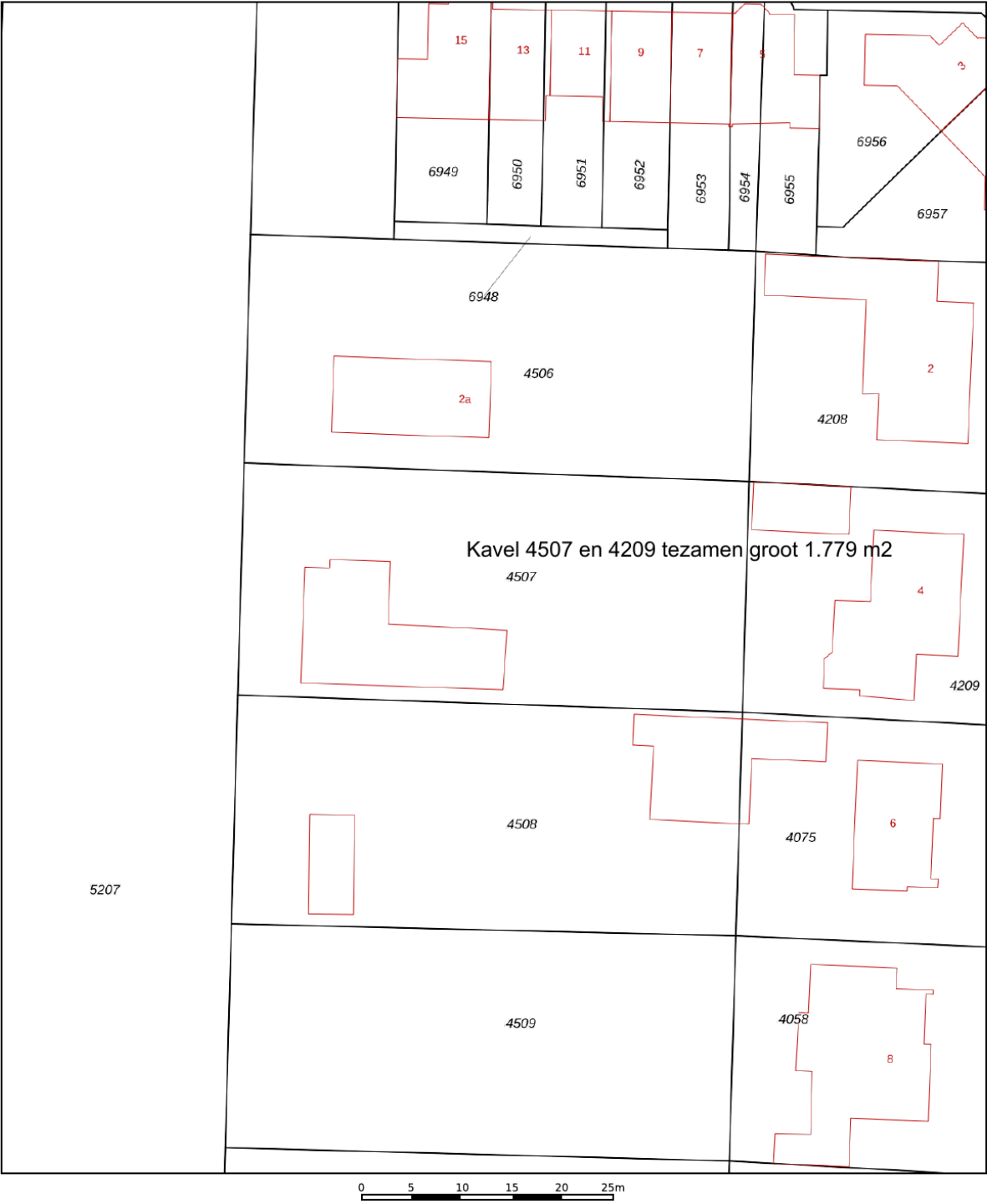


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rembrandtstraat 4



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 4507

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp hal			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Wastafelmeubels en spiegels slaapkamers			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Alle inbouwapparatuur in keuken en bijkeuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- fontein	X		
- Alle vaste accessoires	X		
- Urinoir	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Alle vaste accessoires	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alle potten in de tuin m.u.v. de 3 grote bakken met hulst bollen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Compressor			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door Mirjam van de Laar en Sanne van der Wijst. Een klein team, maar zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kunt u kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voert u een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kiest u voor het All-inclusive pakket, dan wordt u volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kunt u flink op kosten besparen. Ideaal als u zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer uw woning 'zichzelf verkoopt'.

Uw voordelen:

- u betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw eigen kennis over uw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wilt u meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Over Makelaar073
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.

De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de 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 overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl