






Kenmerken

 2-onder-1-kapwoning

 148 m²

 3 Slaapkamers

 Oudheusden

**Welkom in uw
nieuwe thuis**

 073- 80 000 08

 info@hrswonen.nl

www.hrs.nl

Herptseweg 3

5156 JH Oudheusden | € 550.000,00 k.k.



” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Ruben Greve RMT
Makelaar

☎ 06 11 30 34 51

✉ ruben@hrs.nl



Inga Mol
Office Manager

☎ 073 80 000 08

✉ inga@hrs.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 15 1ste verdieping
- 18 Tuin
- 20 Plattegronden
- 22 Kadastrale kaart
- 23 Wonen in
- 25 De wijk
- 26 Wijkstatistieken
- 27 Extra informatie
- 32 Onze dienstverlening
- 33 Klanttevredenheid
- 34 Ons team

De woning

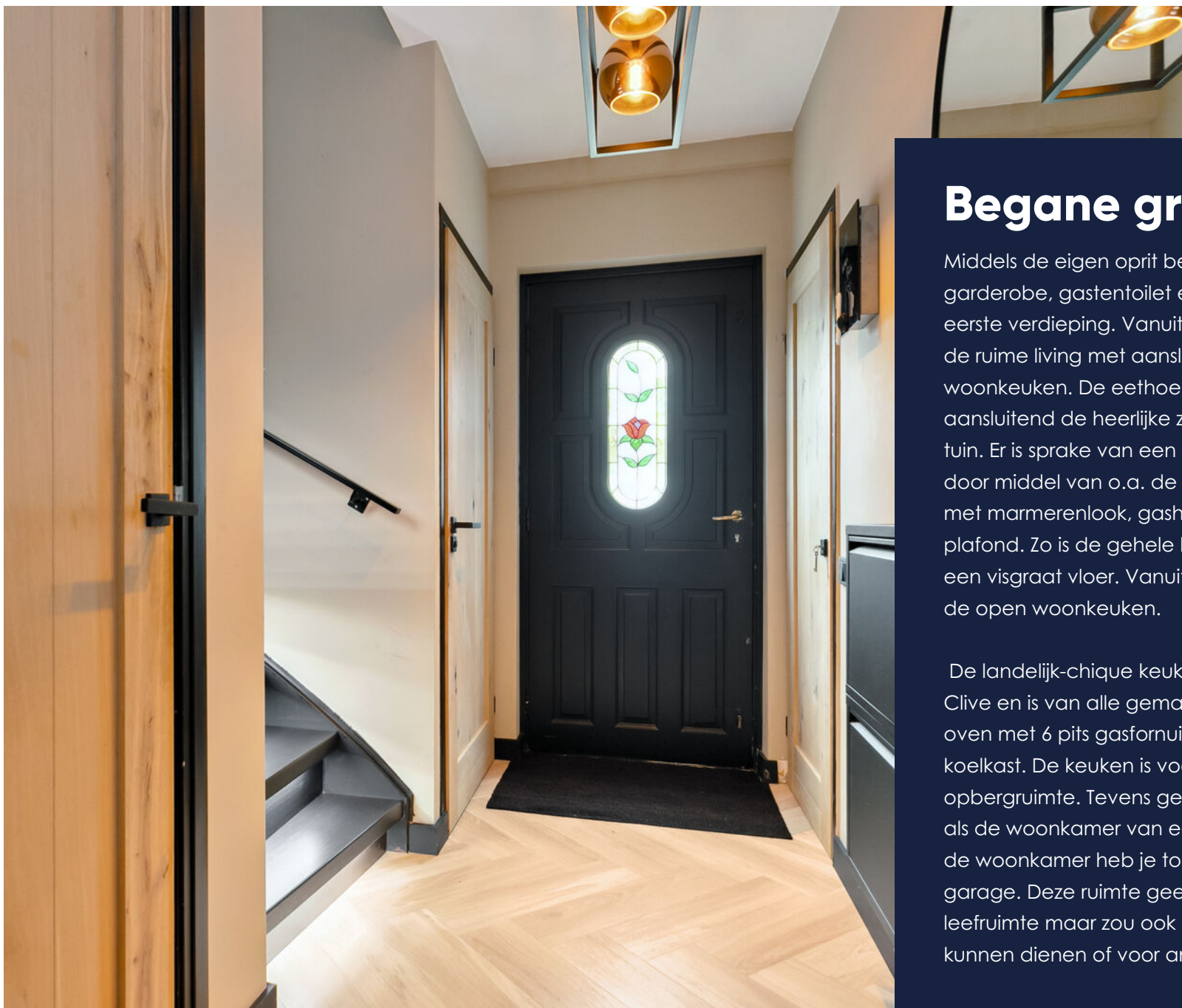
Wilt u landelijk wonen maar toch binnen de bebouwde kom? Dan is dit uw kans! Deze leuke 2 onder een kap woning is gelegen in het prachtige Oud Heusden, welke is gebouwd in 1979. De woning is nagenoeg compleet gerenoveerd, geïsoleerd en hoogwaardig afgewerkt. Stap binnen in een ruime leefruimte met veel lichtinval waarbij u het thuisgevoel optimaal ervaart. Aan de voorzijde geniet u van een weids uitzicht over de groene akkers en het idyllische Heusden-Vesting, aan de achterzijde bevindt zich de aansluitend aan de achtertuin een fraaie waterloop. Eveneens heeft deze woning een mogelijkheid tot een kantoor aan huis.





Specificaties

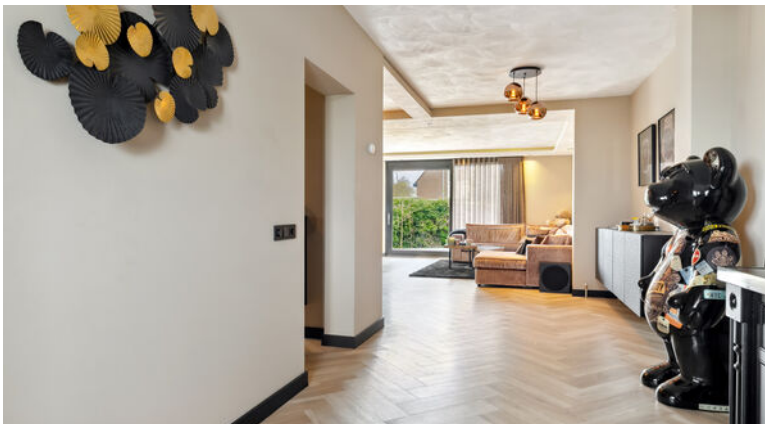
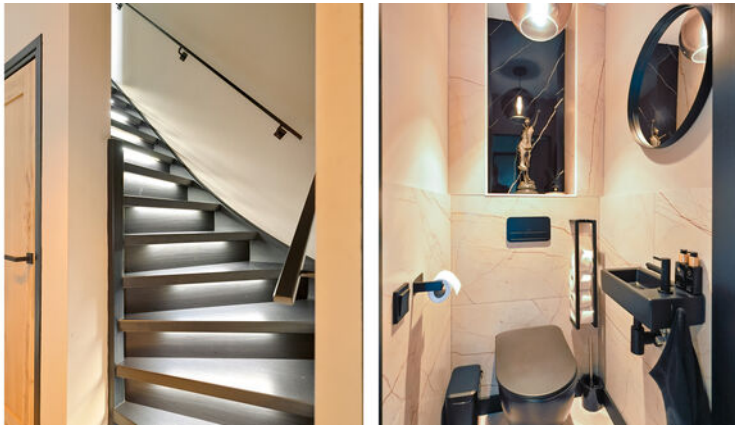
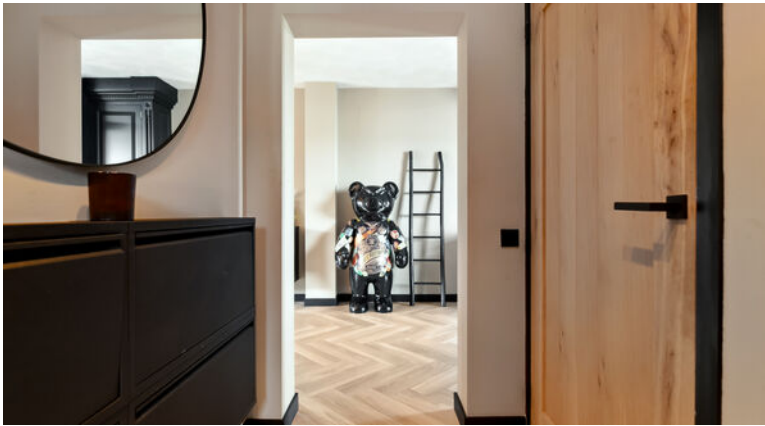
Vraagprijs:	€ 550.000,00 k.k.	Bouwjaar:	1979
Soort woning:	2-onder-1-kap	Aantal slaapkamers:	3
Woonoppervlakte:	148 m ²	Aantal woonlagen:	2
Externe bergruimte:	13 m ²	Tuinligging:	Zuid
Perceeloppervlakte:	445 m ²	Wijk:	Oudheusden
Inhoud:	562 m ³	Energielabel:	C



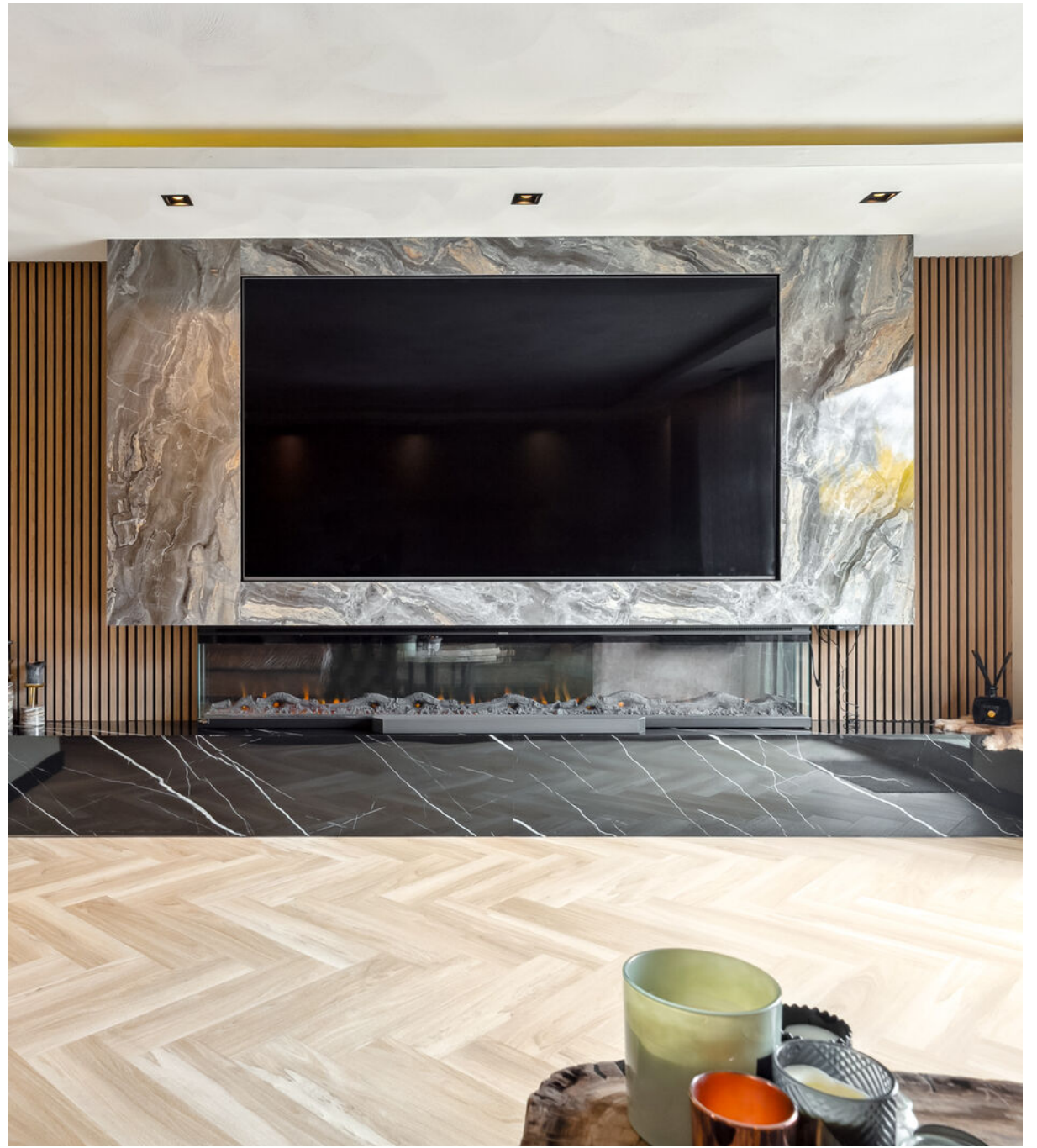
Begane grond

Middels de eigen oprit bereikt u de ontvangsthall met garderobe, gastentoilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de ruime living met aansluitend de open woonkeuken. De eethoek is centraal gelegen met aansluitend de heerlijke zithoek met uitzicht over de tuin. Er is sprake van een hoogwaardige afwerking door middel van o.a. de degelijke wandbekleding met marmereenlook, gashaard en ledverlichting in het plafond. Zo is de gehele begane grond voorzien van een visgraat vloer. Vanuit de living loop je door naar de open woonkeuken.

De landelijk-chique keuken is van het merk Christian Clive en is van alle gemakken voorzien zoals Boretti oven met 6 pits gasfornuis, vaatwasser, quooker en koelkast. De keuken is voorzien van voldoende opbergruimte. Tevens geniet de keuken eveneens als de woonkamer van een fraaie gashaard. Terug in de woonkamer heb je toegang tot de voormalige garage. Deze ruimte geeft de woning extra leefruimte maar zou ook als een kantoor aan huis kunnen dienen of voor andere doeleinden.















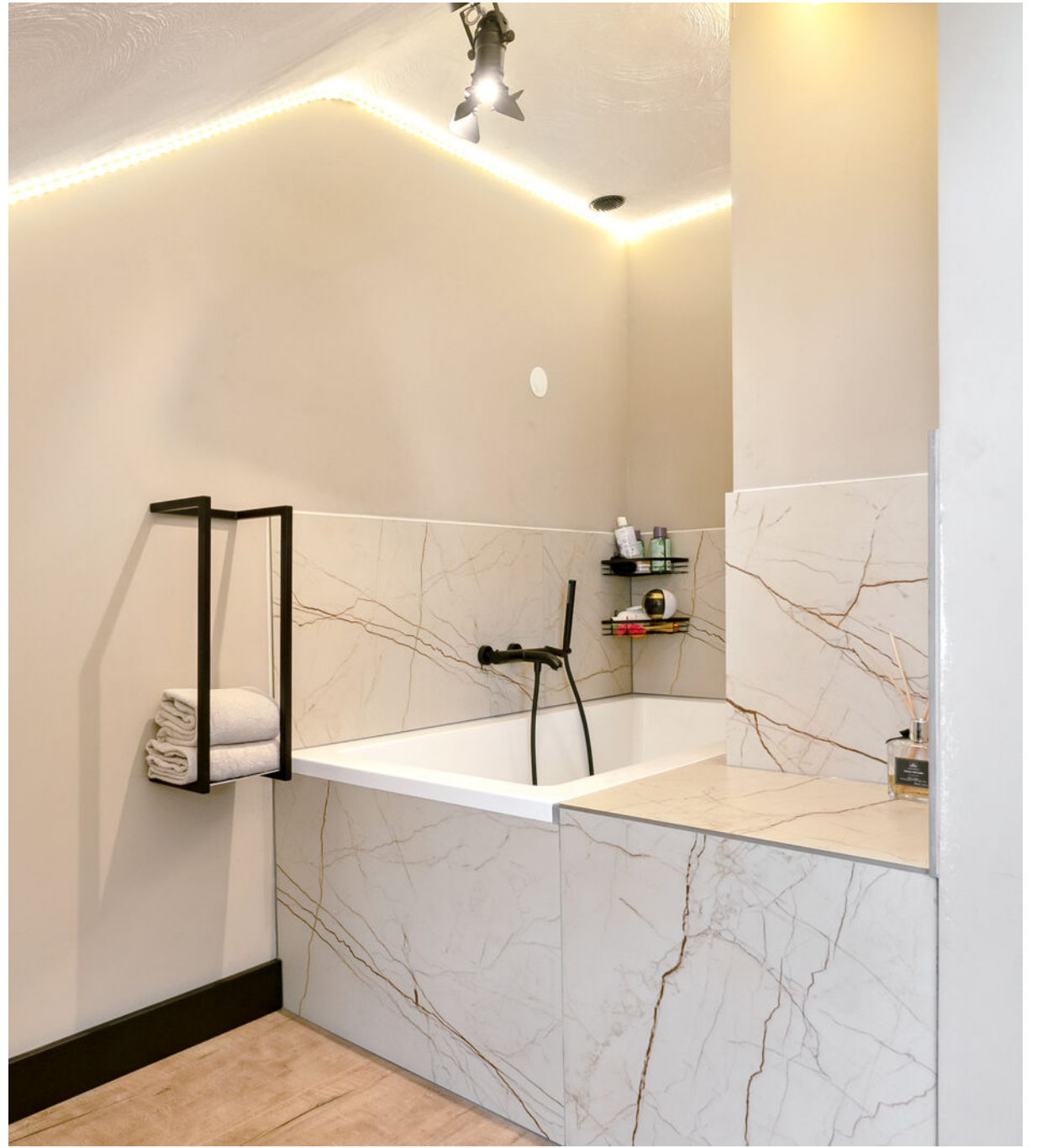
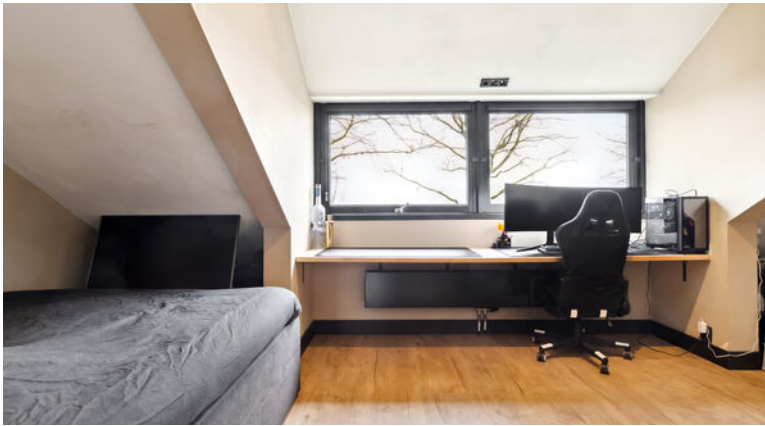


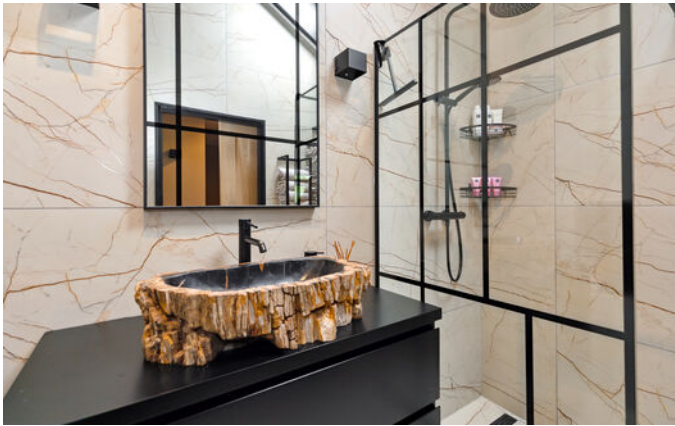
1ste verdieping

Middels de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanuit de overloop heb je toegang tot 2 ruime slaapkamers, badkamer en wasruimte/walk-in-closet. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ca. 13 m² groot. Tevens heeft deze fijne slaapkamer de beschikking over airconditioning. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ca. 17 m² groot. Deze slaapkamer geniet van een ligbad en een fijne lichtinval. Vervolgens bereik je middels de overloop de wasruimte/walk-in-closet. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed. Tevens zou deze ruimte ook als 3e slaapkamer kunnen dienen. De badkamer is centraal gelegen en is volledig betegeld met marmeren look tegels, dit alles geeft de badkamer een luxe uitstraling. De badkamer is voorzien van o.a. een toilet, wastafel met meubel en een heerlijke inloopdouche.

Vanuit de voormalige garage is de vliering te bereiken welke momenteel in gebruik is als extra opbergruimte. Tevens bereikt u vanuit de slaapkamer de 2e vliering. Welke eveneens in gebruik is als opbergruimte.



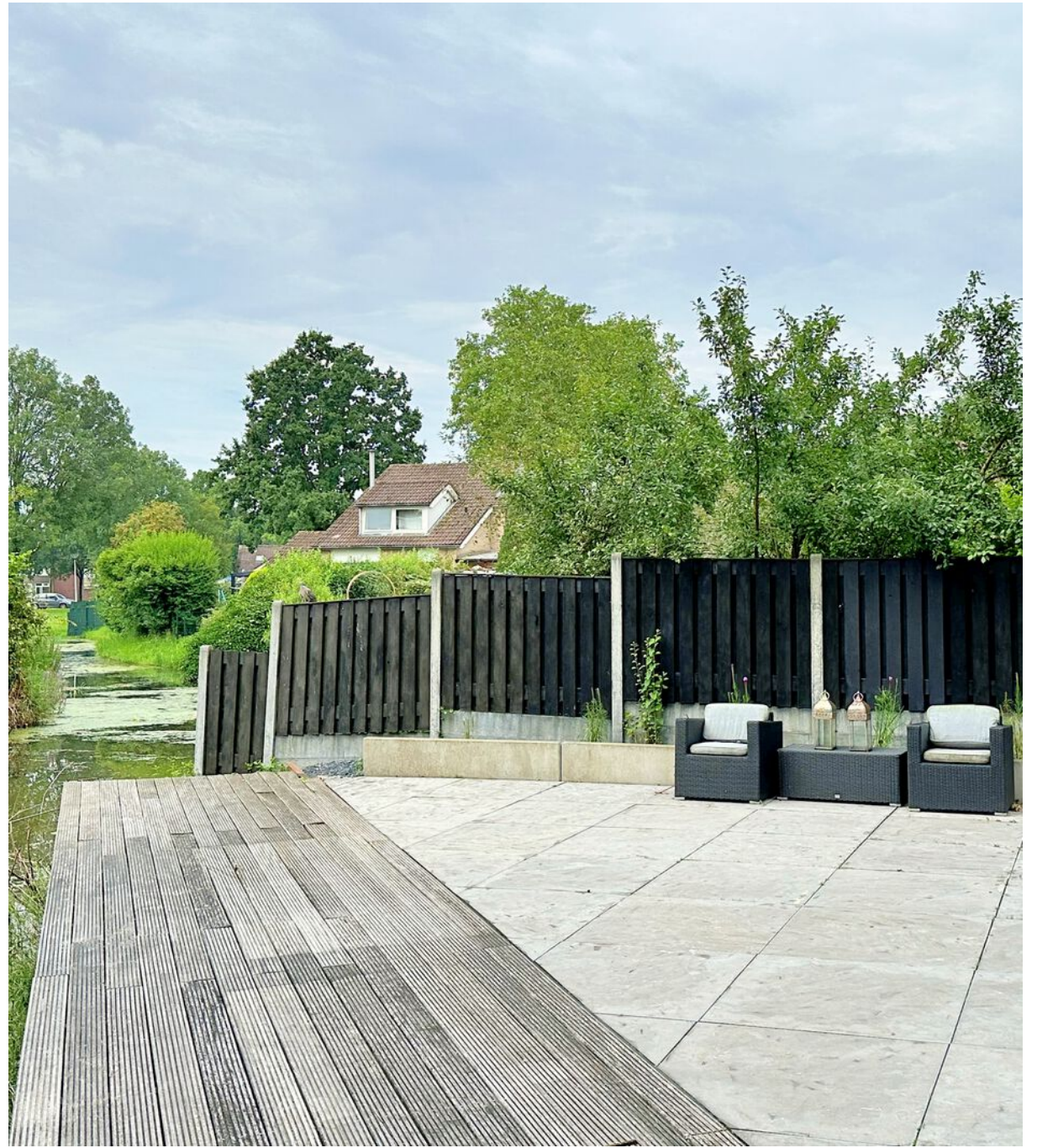






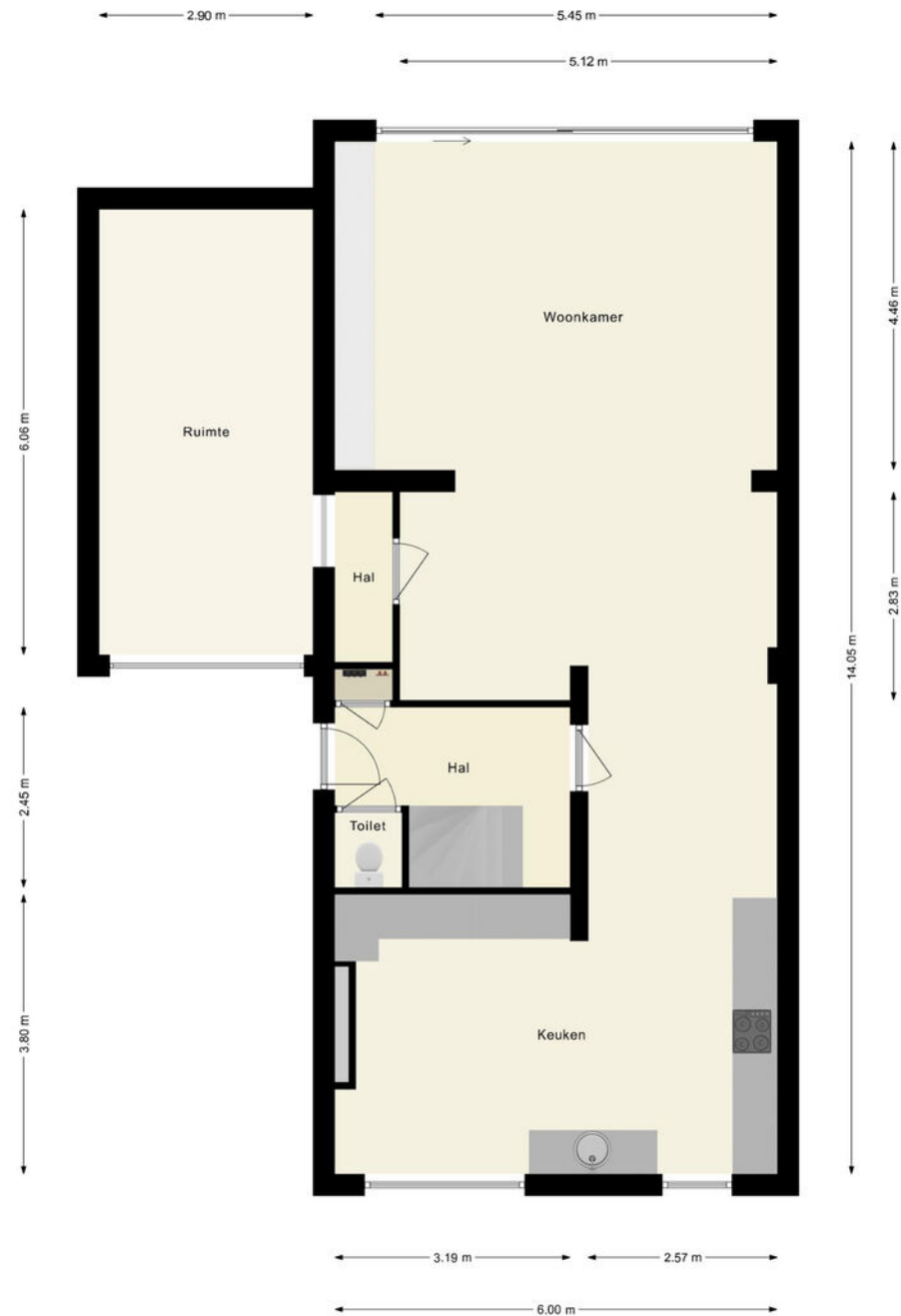
De tuin

De oprit is te bereiken middels een afgesloten poort. Dit geeft je de gelegenheid voor parkeren op eigen terrein. Tevens bevindt zich hier ook de dubbele carport met berging. De achtertuin is voorzien van een aangelegd terras met aansluitend de vlonder met uitzicht over de leuke waterloop. Tevens geniet de tuin van een stukje gazon en een achterom. De Tuin is aan de zijkant omheind door verschillende bomen vanuit buiten het perceel waardoor de achtertuin veel privacy heeft.



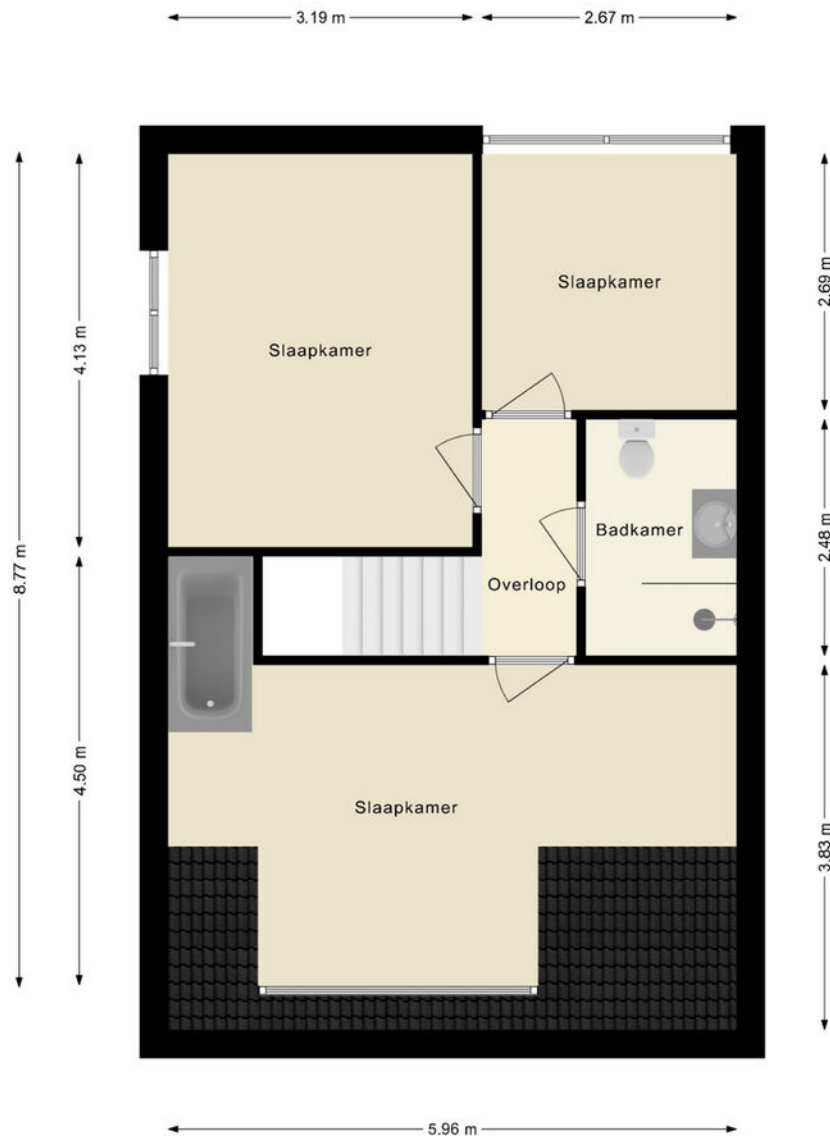
Plattegrond

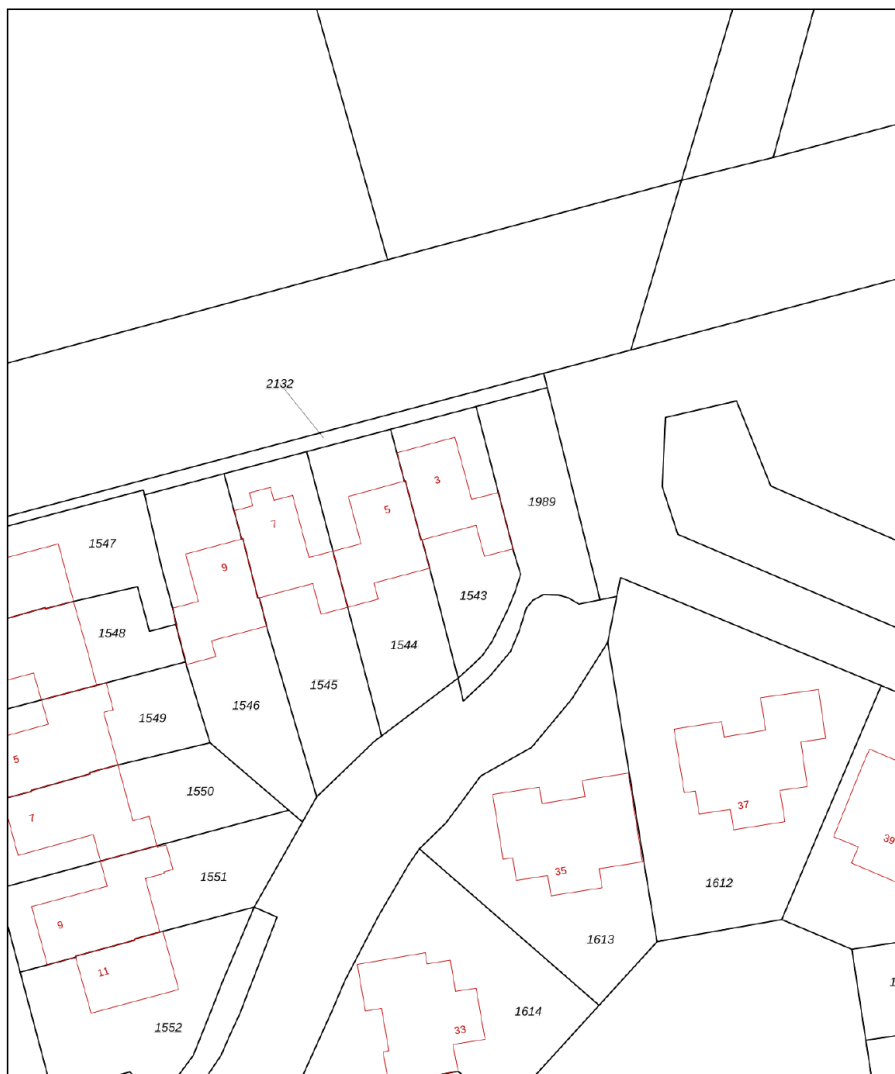
Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping





<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heusden Sectie C Perceel 1543</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
---	--	--

Kadastrale kaart

Gemeente: Heusden
Sectie: C
Huisnummer: 3
Perceelnummer: 1543 en 1989
Grootte: 445 m²



HEUSDEN



Over de gemeente

U woont dus vlak nabij het centrum van het volledig gerestaureerde vestingstadje Heusden. Er zijn hier tal van eeuwenoude, goed bewaarde panden en gevels met mooie gevelstenen.

Deze vestingstad is ontstaan rondom een van de oudste waterburchten van Noordwest-Europa en was een van de eerste Hollandse steden die door een muur werd omringd. Na 1968 werd de stad grondig gerestaureerd. Het uitgangspunt was de kaart van Blaeu uit 1649. Zo zijn de vestingwerken en de gedempte stadshaven weer in ere hersteld. Met de restauratie behaalde Heusden in 1980 de hoogste Europese restauratieprijs 'Europa Nostrae'.

Heusden is niet alleen maar mooi door diens cultuur-historische kwaliteiten, maar heeft daardoor ook de aantrekkingskracht voor velen die zich identificeren met deze plek. Daardoor ervaart men een gezellige en gemoedelijke woonomgeving waar men kan werken en recreëren.

De dorpen Haarsteeg, Vlijmen en Nieuwkuijk vallen onder de gemeente Heusden.



De wijk

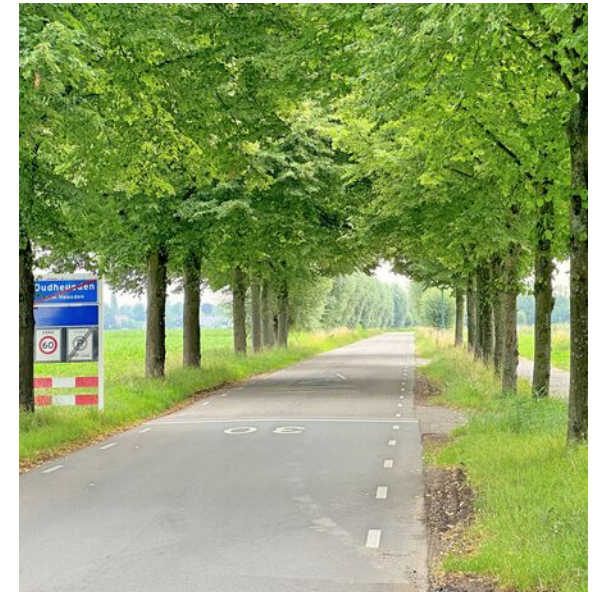
Oudheusden

Oudheusden is een aangename woonplaats, gelegen naast het historische vestingstadje Heusden. Het biedt haar bewoners een prachtige omgeving met veel natuur. De gemeente Heusden, waar Oudheusden deel van uitmaakt, biedt diverse voorzieningen binnen handbereik waaronder supermarkten, basisscholen, voortgezet onderwijs en verschillende restaurants. Nabijgelegen plaatsen zijn Drunen en Vlijmen, met een gunstige ligging ten opzichte van de A59 en N267. Met de auto zijn beide stadscentra binnen 10 minuten bereikbaar, terwijl het openbaar vervoer elke 20 minuten richting het NS station van Den Bosch gaat.



”

Aangename
woonplaats met
een prachtige
omgeving en veel
natuur.



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Heusden / Oudheusden



Mannelijke inwoners

51%



Auto(s) per inwoner

1,3 per huishouden



Middelbare school

6 km



De huisarts

290 m



Vrouwelijke inwoners

49%



Gemiddelde woningwaarde:

€ 395.000



De school

400 m



De supermarkt

650 m



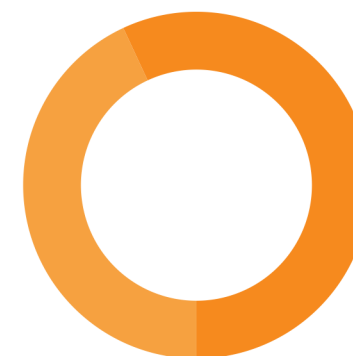
Leeftijd

0 - 14: 16% 15 - 24: 12% 25 - 44: 27%
45 - 64: 29% 65+: 17%



Huishoudens

Eenpersoons: 31% Zonder kinderen: 30%
Met kinderen: 39%



Koop / huur

Koop: 57% Huur: 43%

Extra informatie

Meer weten?

www.hrs.nl

Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

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 ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomstenbelasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Asbest clause

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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 in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 00.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving/ registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden, komen voor rekening van koper.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Notariskeuze

Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan HRS Wonen, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor dat aangewezen zal worden door HRS Wonen, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Kosten/Overdrachtsbelasting

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/niet uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil'). Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,5

Op basis van 16 reviews



'Ze nemen alles uit handen en verzorgen het verkooptrajecten van a tot z. Ook voor aankoop advies kan je bij HRS terecht! Kortom; zeer snelle service, duidelijke communicatie en hoge betrokkenheid!'

10 Een funda gebruiker
Geschreven op 6 juli 2022.

'HRS Wonen is een goed kantoor. Deskundige en vriendelijke mensen, goed bereikbaar, fijne communicatie. Hier heb je wat aan! Zij hebben ons heel goed geholpen.'

10 Een funda gebruiker
Geschreven op 10 december 2021.

Aankoop gemiddelde

9,0

Op basis van 5 reviews



Ons team



Ruben Greve RM RT

Directeur en NVM Makelaar en taxateur

☎ 06 11 30 34 51

✉ ruben@hrswonen.nl



William van der Kamp

Vastgoedadviseur



✉ william@hrs.nl



Inga Mol

Office Manager

☎ 073 80 000 08

✉ inga@hrs.nl



Daphne Nederkoorn

Vastgoedadviseur



☎ 073 80 000 08

✉ daphne@hrs.nl



Margriet van Leeuwen

Secretaresse

☎ 073 80 000 08

✉ margriet@hrs.nl



Larissa van Lindt RM RT

NVM Makelaar en taxateur





☎ 06 39 76 70 74

✉ larissa@hrswonen.nl

Wordt dit uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

HRS Makelaars
Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch

 073 80 000 08
 info@hrswonen.nl

www.hrs.nl

