



**Jos Claassen**  
Taxatie & advies 

**TE KOOP**  
**HEUKELOMSEWEG 34, HEUKELOM**

## “Een authentieke langgevelboerderij op een prachtige locatie”

In het groene buitengebied, op korte afstand van Tilburg, Berkel-Enschot en Oisterwijk vlakbij diverse natuur- en recreatiegebieden, ligt deze authentieke monumentale vrijstaande woonboerderij met rieten kap aan de Heukelomseweg 34 te Heukelom (gemeente Oisterwijk)

Deze langgevelboerderij is gebouwd omstreeks 1857 en maakt onderdeel uit van een waardevolle groep monumentale panden. Het pand behoort tezamen met de nummers 29 en 36 tot een goede stedenbouwkundige ensemble en is gebouwd in baksteen in kruisverband, voorzien van een gepleisterde plint.

De woonboerderij met verdere aanhorigheden wordt aangeboden met een ruim perceel van ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Het oppervlak van het perceel is eventueel uit te breiden met nog eens 5.000 m<sup>2</sup> tot één hectare indien daar behoefte aan zou zijn.

Op het huidige perceel zijn de volgende opstallen gesitueerd:

- ❖ **Monumentale woonboerderij**
- ❖ **Voormalige mantelzorg woning**
- ❖ **Loods met veestal en garage**
- ❖ **Bijenhal en kippenhok**
- ❖ **Fruitboomgaard, paardenweide, moestuin en dierenweide**

❖ Perceeloppervlakte	5.000 m <sup>2</sup>
❖ Mogelijkheid om uit te breiden tot maximaal	10.000 m <sup>2</sup>
❖ Bruto inhoud woning	1.210 m <sup>3</sup>
❖ Gebruiksoppervlakte Wonen	105,9 m <sup>2</sup>
❖ Overige inpandige ruimte	148,3 m <sup>2</sup>
❖ Externe bergruimte	34,3 m <sup>2</sup>





De woonboerderij met stenen muren dateert uit 1857 en bestaat uit een hoofdgebouw waarvan het oostelijk gedeelte gebruikt wordt als woonhuis.

Op de begane grond bevinden zich een woonkamer met houtkachel en een voorkamer welke nu dient als kantoor/slaapkamer. De keuken met houtkachel is met de woonkamer verbonden door twee mooie en-suite deuren met glas in lood. Direct aan de keuken grenzen één grote slaapkamer en één kleine slaapkamer. Daarnaast is er ook toegang tot een kleine kelder.

De hoofdingang van deze Brabantse woonboerderij is natuurlijk achterom. Direct bij de achterdeur bevindt zich een ruime bijkeuken waar vanuit ook de toilet, badkamer en een bergkast bereikbaar zijn.

Het westelijk (stal)gedeelte van de woonboerderij is in gebruik als bergruimte.

## “Authentiek en ruimtelijk, met enorm veel potentie”

De open zolder is te bereiken per vaste trap en beschikt over twee kleine daklichten en een houten vloer. Op de zolder bevindt zich een hooiluik in originele vorm. De rieten kap dateert uit 2005.

Vlak achter de woning staat een tweede woonverblijf, een voormalige mantelzorgwoning welke is gebouwd in 1971. Deze beschikt over een eigen entree, woonkamer, 3 slaapkamers, hal, keuken, badkamer met toilet en koelcel. Momenteel wordt deze niet gebruikt, maar biedt kansen voor bijvoorbeeld een mantelzorgwoning (bij zorg indicatie).





Direct achter de woonboerderij bevindt zich een half open kapschuur, loods. Aansluitend aan de achterzijde van deze loods is een voormalige veestal aanwezig. Daarnaast bevinden zich op het terrein een bijenhal en een kippenhok welke ook kan dienen als duivenhok.

Naast bebouwing biedt het terrein veel groen zoals een fruitboomgaard, paardenweide, grote moestuin en een ruime, omheinde dierenweide geschikt voor kippen, alpaca's, kalkoenen en geiten.

Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich weilanden geschikt voor het houden van bijvoorbeeld paarden.

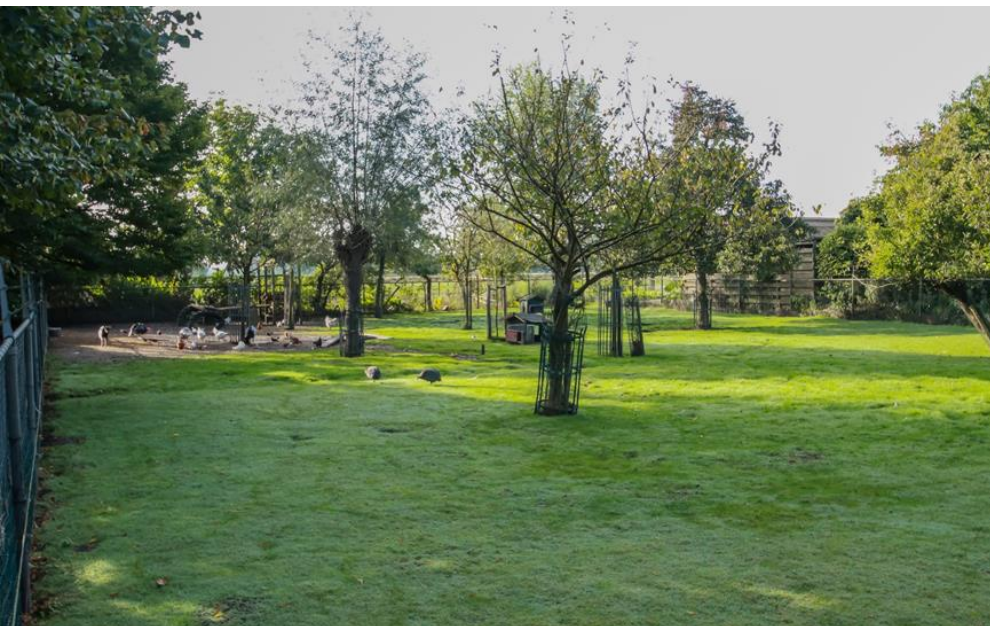
**“Het prachtige perceel biedt veel mogelijkheden om zelfvoorzienend te wonen.”**

Een woonboerderij met veel bergruimte en een zeer grote garage/schuur. Het biedt volop ruimte voor bijvoorbeeld het houden van hobbydieren of de aanleg van een prachtige tuin.

De uitstraling van de woonboerderij is door de gemeente gewaardeerd, want zij hebben de woning aangewezen als een gemeentelijk monument. Dat geldt voor de buitenzijde dus de binnenzijde kan, indien gewenst, naar eigen inzicht worden aangepast.

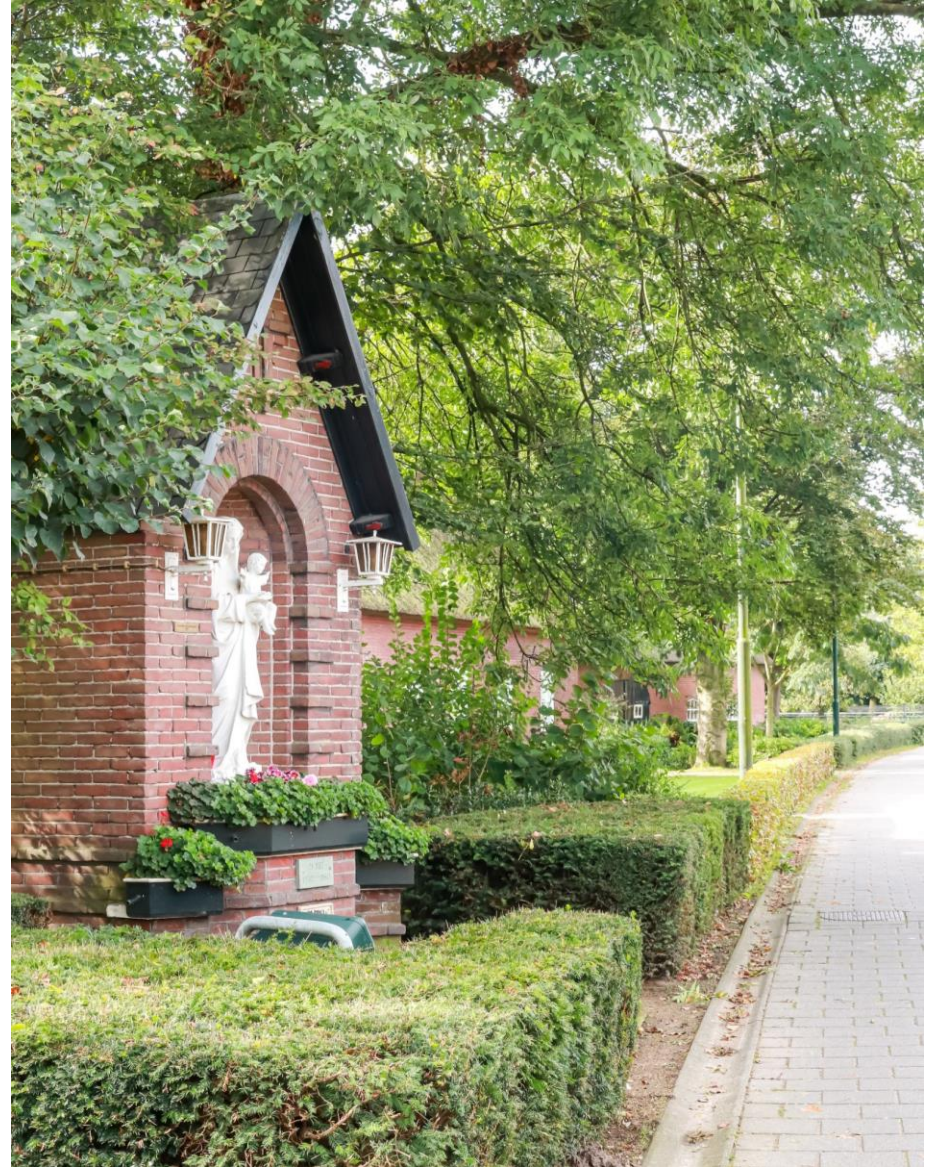
**VRAAGPRIJS € 785.000,- kosten koper**

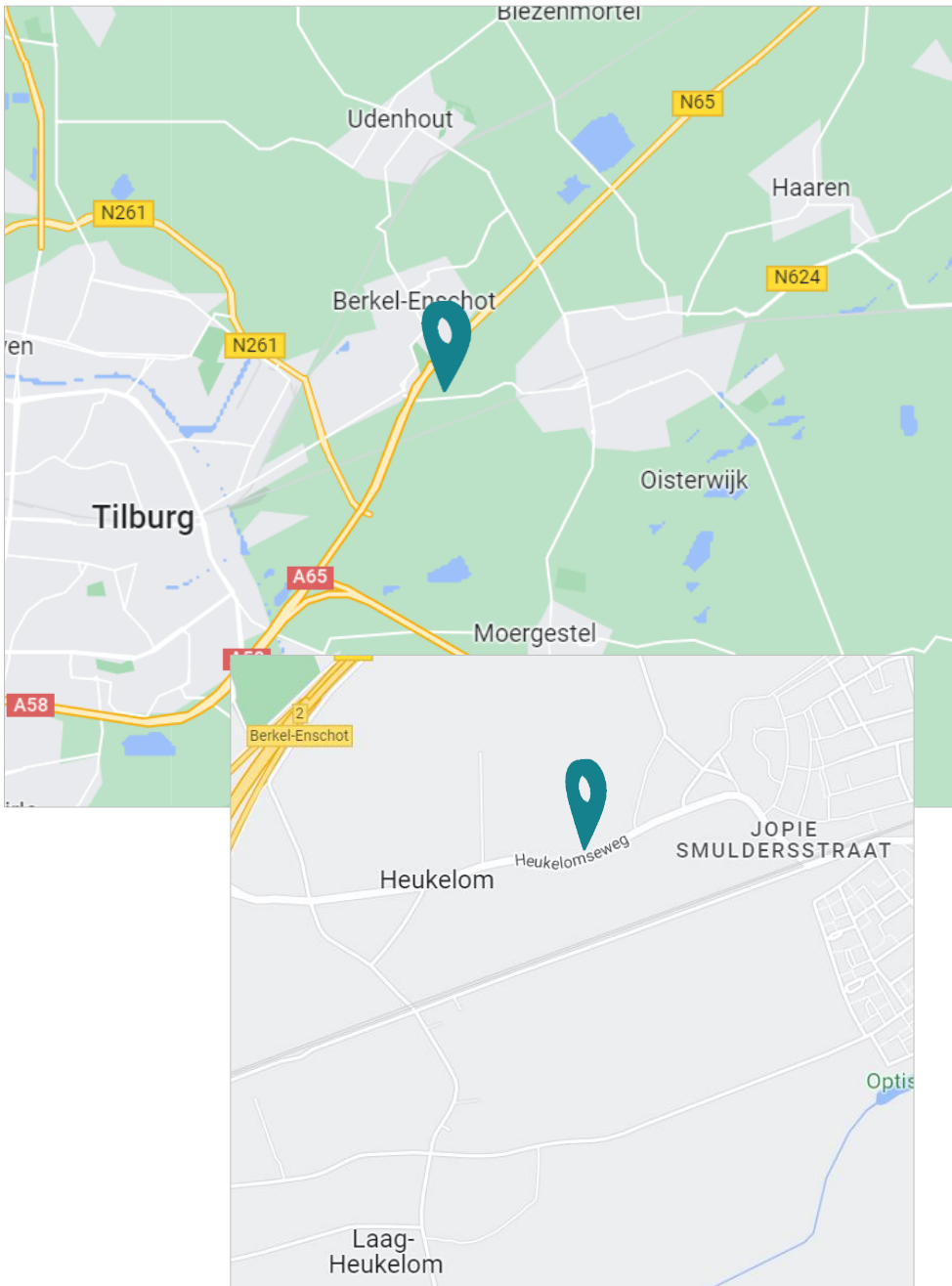




## Algemeen

- ❖ De woning biedt in combinatie met het achterhuis veel mogelijkheden om een prachtige woongelegenheden te realiseren.
- ❖ Diverse bijgebouwen voor het uitoefenen van hobby of bedrijf aan huis.
- ❖ Goede ligging met ontzettend veel privacy.
- ❖ Betreft een gemeentelijk monument.
- ❖ Mogelijkheid om meer aangrenzende grond bij te kopen, tot in totaal maximaal één hectare.
- ❖ Er zijn diverse oude veestallen en schuren op het terrein, waarvan sommige met asbesthoudend materiaal erin verwerkt. Het is niet duidelijk of er voor al deze gebouwen destijds al dan niet een bouwvergunning verleend is.
- ❖ Het object beschikt niet over een milieu of NB wet vergunning.
- ❖ Koper dient rekening te houden met grootscheepse renovatie.
- ❖ Voor informatie over alternatieve gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u graag naar het bevoegd gezag in deze, gemeente Oisterwijk.
- ❖ De woning beschikt over energielabel G





## LOCATIE

Heukelom is een sfeervolle hechte woongemeenschap in de gemeente Oisterwijk. Het ligt tussen de kernen van Oisterwijk, Berkel-Enschot en Tilburg, in het hart van Brabant. Samen met onder andere twee naastgelegen boerderijen en de kapel 'Onze Lieve Vrouw van Heukelom', is deze boerderij één van de 8 gemeentelijke monumenten in Heukelom.

Vlak bij deze locatie bevinden zich natuurgebieden zoals de Oisterwijkse bossen en vennen en de Loonsche en Drunense duinen.

Hoewel het perceel gelegen is op een rustige locatie in het buitengebied, is het object zeer gunstig bereikbaar op slechts 3 minuten van de snelweg A58 en A65. Zowel Tilburg, Eindhoven maar ook 's Hertogenbosch zijn binnen 10-25 minuten met de auto bereikbaar. In de directe omgeving zijn de dorpen Oisterwijk, Berkel-Enschot, Haaren, Haaren en Udenhout en de stad Tilburg goed te bereiken.

“Een mooie locatie met ruimte voor wonen, werken en hobby.”



3 min.  
naar de  
A58 / A65



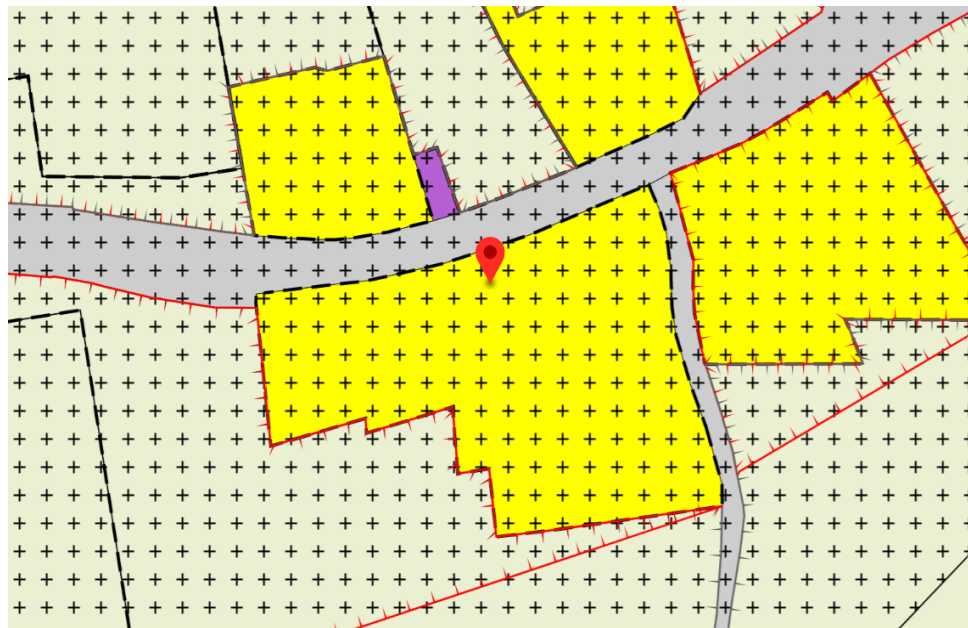
25 min.  
naar  
Eindhoven  
Airport



3 km  
naar het  
centrum  
van  
Oisterwijk



6 km station  
Tilburg  
3 km station  
Oisterwijk



## KADASTRALE GEGEVENS

**Kadastrale Gemeente**

Oisterwijk

**Sectie**

H

**Perceelnummers**

1206 gedeeltelijk

**Oppervlakte**

5.000 m<sup>2</sup>

*(Eventueel uit te breiden met 5.000m<sup>2</sup>)*

**Omvang**

Geheel perceel

**Eigendomssituatie**

Volle eigendom

## BESTEMMING

De woning valt in het bestemmingsplan “Buitengebied geconsolideerd” (2017-12-4):

Meer informatie over dit bestemmingsplan vind u op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Plekinfo:

- ❖ Enkelbestemming Wonen - 1
- ❖ Dubbelbestemming Waarde- Archeologie 4
- ❖ Maatvoering maximum aantal wooneenheden: 3







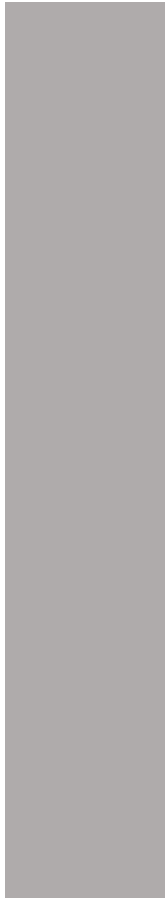
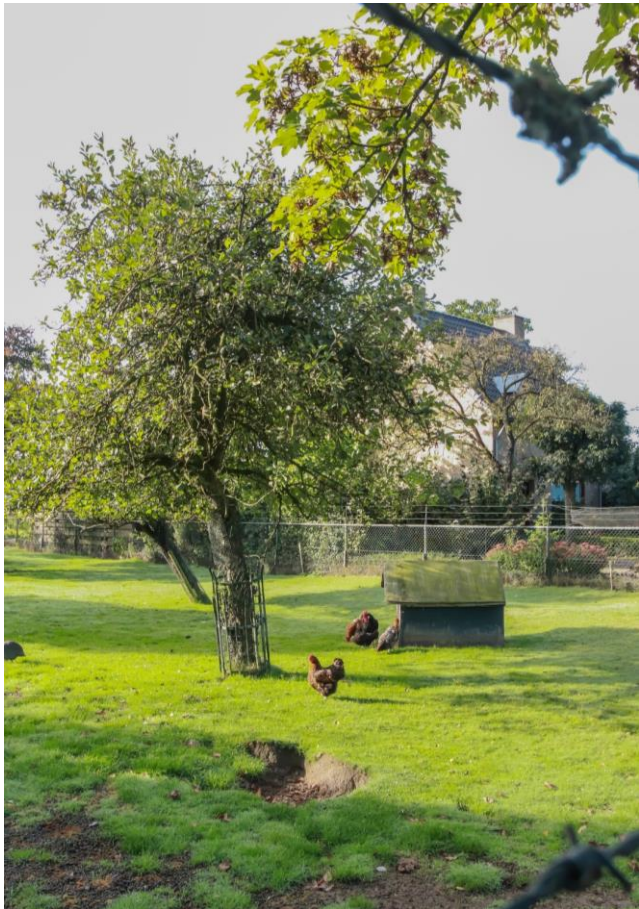
Op zoek naar ruimte, mogelijkheden en authentieke details?











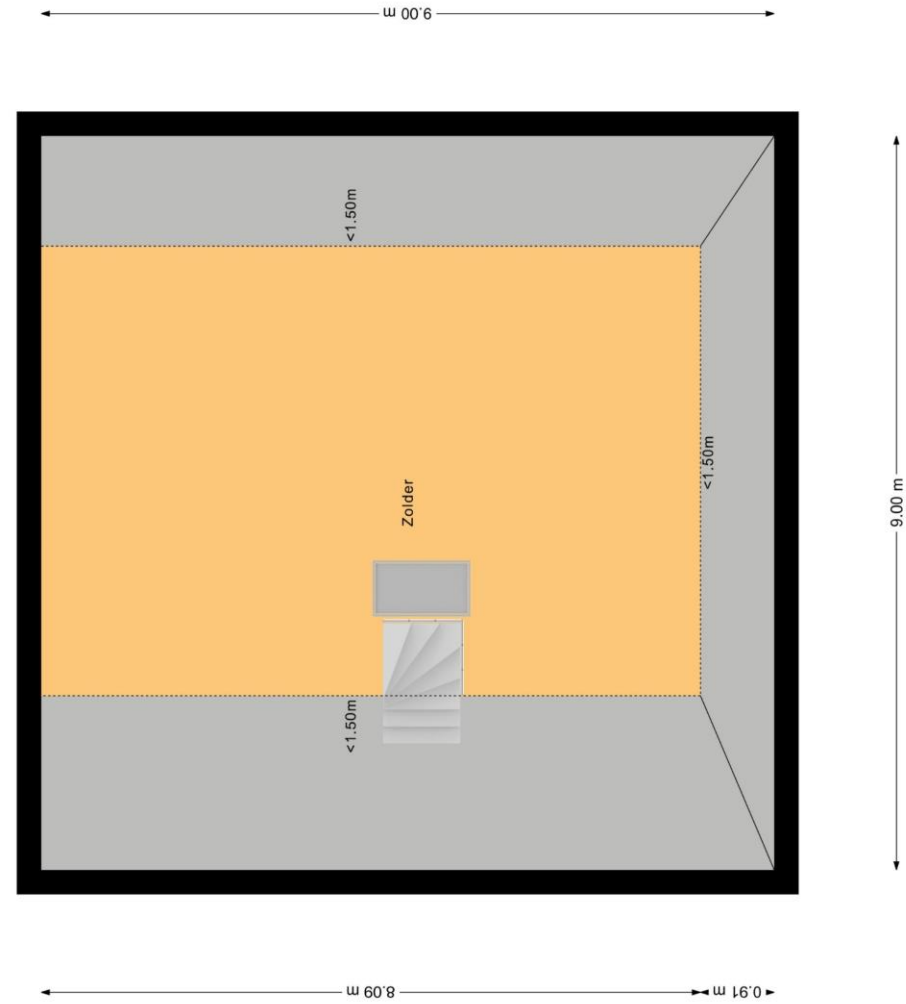
# BEGANE GROND WOONBOERDERIJ



### BIJGEBOUW MET TWEEDE WOONVERBLIJF

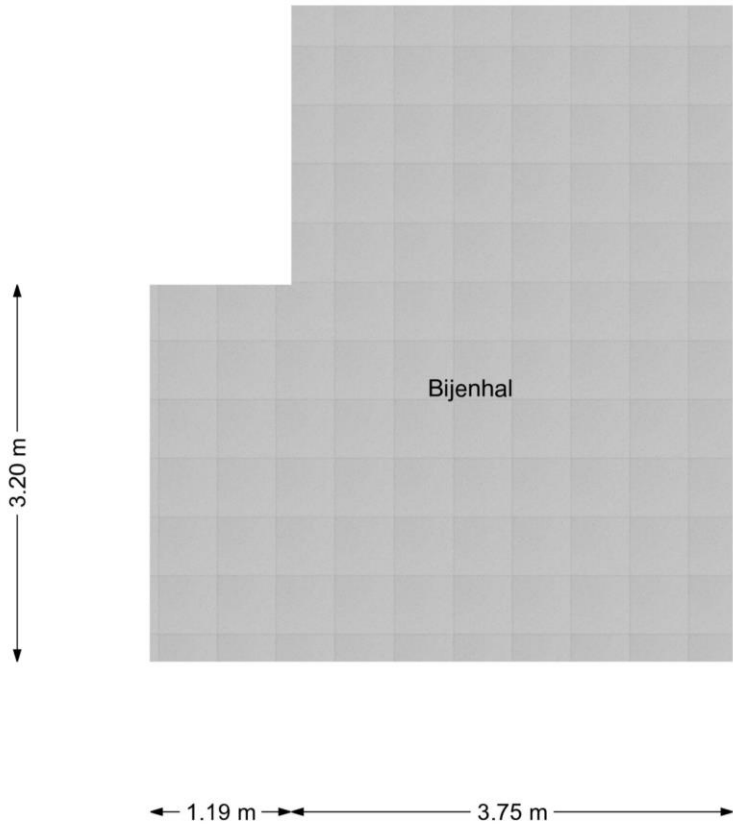


### EERSTE VERDIEPING WOONBOERDERIJ

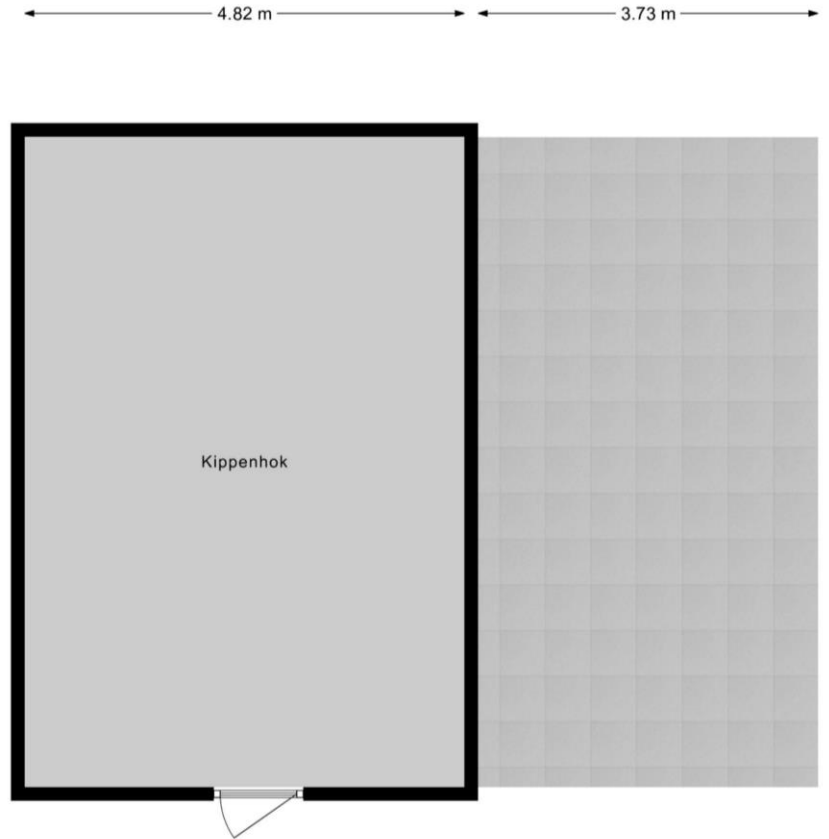




**BIJGEBOUW 'BIJENHAL'**



**BIJGEBOUW 'KIPPENHOK'**



## INFORMATIE, VRAAG EN ANTWOORD

### Algemeen

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper of een geïnteresseerde daar geen rechten aan ontlenen. Object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring van de eigenaar c.q. opdrachtgever. Deze brochure moet gezien worden als een uitnodiging tot onderhandeling er kunnen verder geen rechten aan worden ontleend. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid t.a.v. het aanvragen of verkrijgen van benodigde vergunningen, toestemmingen e.d. Koper heeft zelf onderzoek plicht ten aanzien van mogelijkheden of onmogelijkheden van bestemmingsplannen en vergunningen op het object van toepassing zijn.

### Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

### Maatvoering

De vermelde oppervlaktematen en inhoudsmaten van de ruimten zijn globaal gemeten en de maten zijn circa vermeld. (aan de juistheid hiervan kunnen geen rechten worden ontleend) De omschreven oppervlak is bruto vloeroppervlak en de inhoud is bruto inhoud.

Voorgaande informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig, Jos Claassen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. De NVR voorwaarden zijn van toepassing.

Indien de lezer van deze brochure begrippen niet begrijpt of nadere uitleg hierover wil, dan zal Jos Claassen dit graag willen toelichten. Voor meer informatie en/of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging, kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### Bieden

Wanneer u geïnteresseerd bent in een woning die te koop staat volgt over het algemeen een traject van bieden en onderhandelen. U kunt naar eigen inzicht,

of bijgestaan door een aankopend makelaar, een bod doen op de woning. Uiteraard dient dit bod enigszins gerelateerd te zijn aan de vraagprijs om door de verkoper serieus te worden genomen.

**Onderhandelen** Nadat u dit bod heeft gedaan is het mogelijk dat de verkoper wenst te onderhandelen. Hij zal een tegenbod doen waarop u weer kunt reageren. Op die manier zult u, mits de insteek goed was, tot elkaar kunnen komen.

**Optierecht** Na de onderhandeling kan de verkoper u een optie gunnen. Dit houdt in dat u het eerste recht van koop, voor de reeds onderhandelde prijs, krijgt van de verkoper. Aan het optierecht is altijd een termijn verbonden. Gedurende deze termijn mag het object niet aan iemand anders worden verkocht. Tijdens de optieperiode kunt u overwegen of u tot aankoop over wilt gaan en bijvoorbeeld nagaan of u een financiering kunt krijgen voor het object.

### Koopovereenkomst

Wanneer u binnen de optieperiode besluit over te gaan tot aankoop van het object, dan is de koop een feit! De verkopend makelaar en u zullen gegevens uit moeten wisselen om aan de hand hiervan een koopovereenkomst op te maken. Deze koopovereenkomst is bindend voor beide partijen en bepaalt ook wanneer en bij welke notaris de overdracht zal plaatsvinden. Na het tekenen van de overeenkomst heeft u nog wel drie dagen de tijd om na te denken over uw koop.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper u een tegenbod doet of wanneer de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Overigens mag de makelaar géén onderhandelingen openen met een andere belangstellende die daarna een bod heeft gedaan, ook al ligt dit bod hoger dan dat van u. Uw bod zal eerst uit onderhandeld dienen te worden.

### **Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan besluiten om de vraagprijs op elk moment te verhogen of te verlagen. Ieder bod vervalt immers op het moment dat er een tegenbod wordt gedaan.

### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan moet de koop schriftelijk worden vastgelegd. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt er nóg een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Na het ondertekenen van de koopakte heeft u wettelijk nog drie dagen de tijd om na te denken over uw koop. In veel gevallen zal dit langer duren, aangezien zaterdag, zondagen en feestdagen niet als 'bedenkdag' gelden.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het verkoopsysteem wijzigen?**

Dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die allen op of rond de vraagprijs bieden, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en het verkoopsysteem te wijzigen, bijvoorbeeld in een verkoop bij inschrijving.

### **De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

Dat mag. De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen.

### **Wat is een optie?**

Na de onderhandeling kan de verkoper u een optie gunnen. Dit houdt in dat u het eerste recht van koop, voor de reeds onderhandelde prijs, krijgt van de verkoper. Aan het optierecht is altijd een termijn verbonden. Gedurende deze termijn mag het object niet aan iemand anders worden verkocht. Tijdens de optieperiode kunt u overwegen of u tot aankoop over wilt gaan en bijvoorbeeld nagaan of u een financiering kunt krijgen voor het object.

### **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is niet in het belang van de verkoper om biedingen op strikte volgorde van binnenkomst uit te onderhandelen. Wie het eerst komt is dus zeker niet altijd de eerste die maalt. Het antwoord op deze drie vragen is dus nee.

### **Wat is 'kosten koper' en zit de makelaarscourtage daarin?**

Kosten koper (k.k.) zijn de overdrachtsbelasting (2%), de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Verkoper en diens makelaar kunnen vooraf bepalen dat zij het te verkopen pand "kosten koper" aanbieden in welk geval deze kosten voor rekening van de koper komen. Dat is bij bestaande bouw vrijwel altijd het geval. Nieuwbouw wordt over het algemeen "vrij op naam" (v.o.n.) aangeboden, in welk geval de notariële kosten en, bij nieuwbouw, de BTW, voor rekening van de verkoper komen. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (de makelaarscourtage), ongeacht de vraag of er kosten koper of vrij op naam wordt verkocht.



Jos Claassen



Groenewoudsedijk 3 5091 JL Oostelbeers



+(31)6 54 30 01 61 | 013-514 27 46



[info@josclaassen.nl](mailto:info@josclaassen.nl)



[www.josclaassen.nl](http://www.josclaassen.nl)