



## **HEEGTERSTRAAT 44**

### **GEFFEN**

“ Vrijstaande woonboerderij met meerdere slaapkamers, kantoor, atelier en bruin cafe. Riant perceel grond. ”



## KENMERKEN

 BOUWJAAR  
1936

 WOONOPPERVLAKTE  
346 M<sup>2</sup>

 ENERGIELABEL  
F

 INHOUD  
1383 M<sup>3</sup>

 PERCEELOPPERVLAKTE  
1067 M<sup>2</sup>

 WOONLAGEN  
4



## OMSCHRIJVING

KOMWONEN IN DEZE VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ MET MEERDERE SLAAPKAMERS, EEN RIANT ATELIER, EEN EE BRUIN CAFE EN NOG VEEL MEER. ALLES OP EEN RIANT PERCEEL.

Woonoppervlak: 346m<sup>2</sup>

Inhoud: 111

Perceeloppervlak: 1.067m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1936

### LOCATIE:

Deze woning is gelegen aan de Heegterstraat in Geffen, een rustige woonstraat met veelal vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen. Deze woning ligt op korte afstand van het dorp waar je terecht kunt voor je dagelijkse boodschappen en vele voorzieningen. Binnen enkele minuten is de toerit naar de snelweg te bereiken. Via de nabij gelegen snelweg is er een snelle verbinding naar Oss, Den Bosch, Nijmegen en Eindhoven. Liever met de fiets? De F59 (snel fietspad) bereikt u binnen enkele minuten en loopt tussen 's-Hertogenbosch en Oss.



AANTAL SLAAPKAMERS

7



EXTERNE BERGRUIMTE

3 m<sup>2</sup>



# INDELING

## Begane grond

Aan de straatzijde bevindt zich de officiële voordeur. Hierachter zit een hal met onder meer de meterkast. Uiteraard komt iedereen in een woning zoals deze via de achterzijde binnen.

Je staat dan meteen in de sfeervolle en gezellige woonkeuken. De keuken (2014) is onder meer voorzien van een 6-pits gasfornuis met brede oven, een afzuigkap en een vaatwasser. Direct naast de keuken is de praktische bijkeuken gelegen, alwaar naast extra opbergruimte ook de wasapparatuur geplaatst kan worden.

De eetkamer biedt ruimte aan een riante eettafel en geeft een uitzicht over een deel van de tuin. De aansluitend gelegen woonkamer is van de eetkamer af te sluiten en geeft een uitzicht naar de straat.

Aan de voorzijde van de woning (we staan inmiddels weer in de hal achter de officiële voordeur) zijn er nog 2 werkkamers te vinden. Deze kamers zijn ook prima als slaapkamer te gebruiken. Ook is er via de hal een toegang tot de onderliggende kelderruimte (ca. 1.70m hoog).

Aan de tuinzijde is er nog meer ruimte. Er is nog een riante werkkamer/kantoorruimte. En wat dacht je van een zeer gezellige eigen bruin café, compleet met een bar. Heerlijk als er een feestje is om dat in je eigen kroeg te kunnen geven! Tot slot is er nog de nodige opbergruimte op de begane grond.

## Eerste verdieping

Deze verdieping is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde met een vaste trap te bereiken.

Als je de trap aan de voorzijde gebruikt, kom je op een overloop die 4 slaapkamers (met veel kastruimte) en de badkamer ontsluit. Ook is hier een separaat toilet. De grote slaapkamer is voorzien van vaste inbouwkasten en een vaste trap naar een entresol en een eigen bergzolder.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een riante inloopdouche en een wastafel.

Aan de andere zijde van de woning is een zeer riante atelierruimte. Deze ruimte heeft een prettige lichtinval door de dakramen en heeft een eigen klein keukenblokje. Ook is hier nog meer dan voldoende eigen opslagruimte en bergruimte te vinden.

## Zolder

Via een vaste trap is de bergzolder te bereiken. Deze is via een separate trap te bereiken en is dus apart van de bergzolder boven de grote slaapkamer.

## Buiten

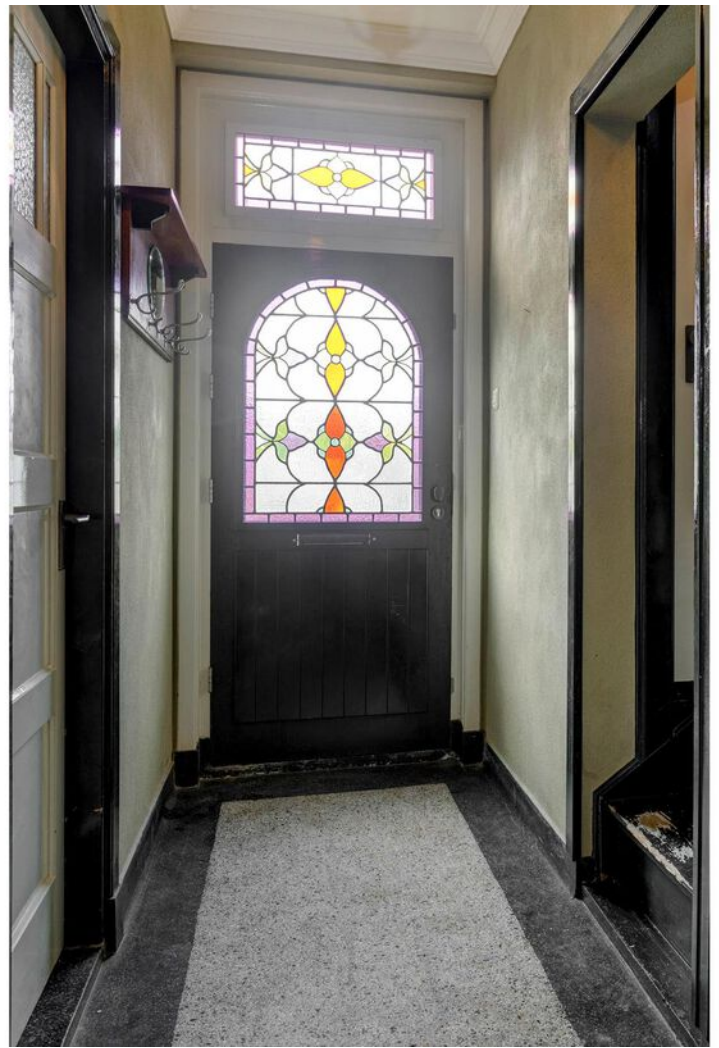
De tuin is rondom gelegen, keurig aangelegd en onderhouden en biedt zeer veel privacy! De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en via verschillende wegen achterom te bereiken. De tuin is voorzien van diverse (overdekte) terrassen. Aan de achterzijde van de tuin treft je een overkapping met eigen pizzaoven. Tevens zijn er in de tuin verschillende bomen en struiken geplant waarmee eigen fruit te telen is, zoals een perenboom, een appelboom, een pruimenboom, een bessenstruik en een druivenstruik.

Aan de voorzijde is zowel aan de Heegterstraat als aan de Runstraat parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

## BIJZONDERHEDEN:

- Vrijstaande woonboerderij met zeer veel privacy en ruimte
- Zeer veel mogelijkheden door de vele verschillende ruimtes
- Na enkele aanpassingen ook 2 woningen van te maken (toestemming gemeente vereist)
- 2 opritten met ruimte voor 4 á 5 auto's
- Gelijkvloers wonen of mantelzorg mogelijk
- Woonkamer, keuken en diverse kantoor- en hobbyruimtes
- Meerdere (slaap)kamers verdeeld over de verdiepingen
- Keurig aangelegde achtertuin gelegen op het zuidoosten
- Veel privacy in de achtertuin
- Diverse (overdekte) zitgedeeltes in de tuin











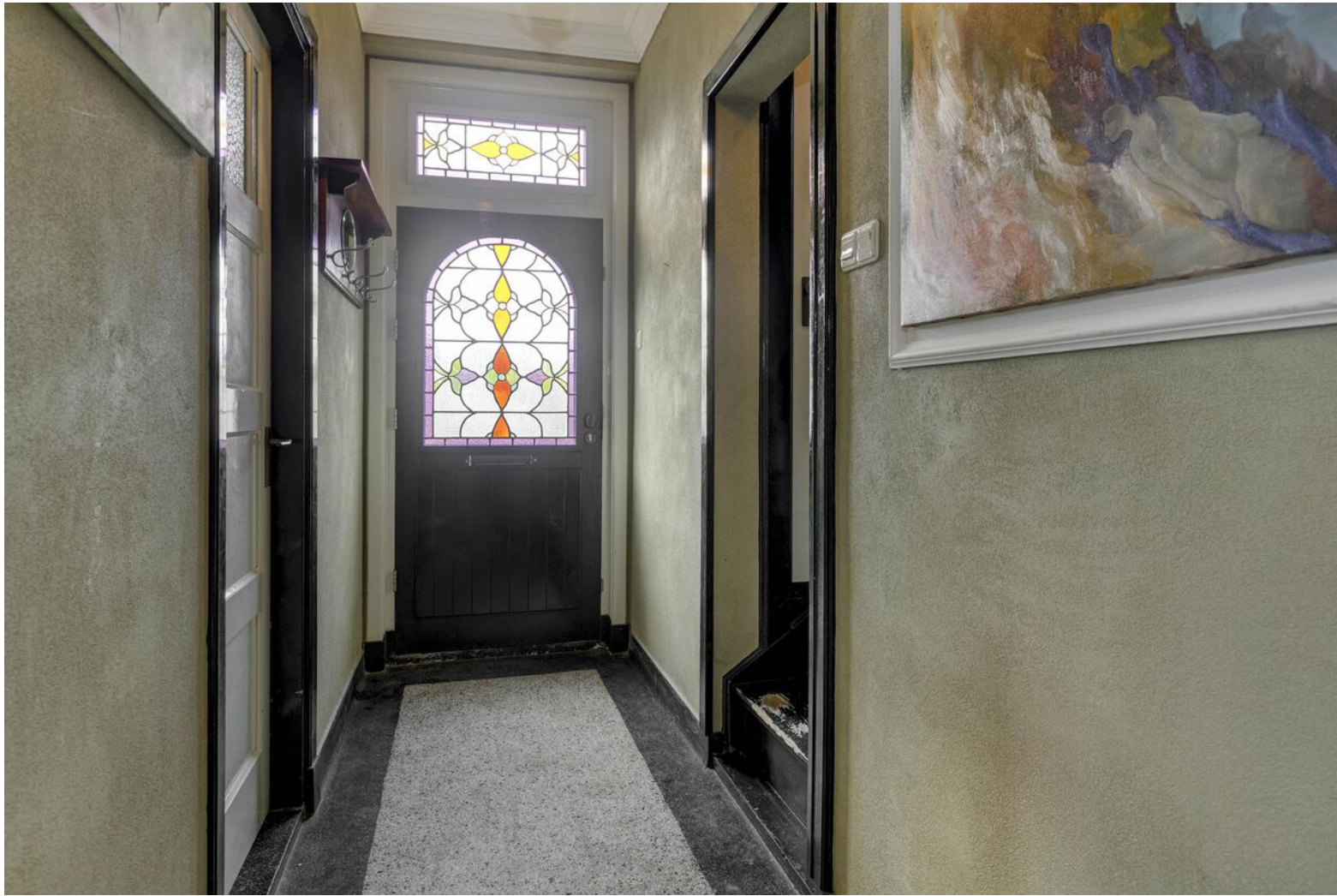










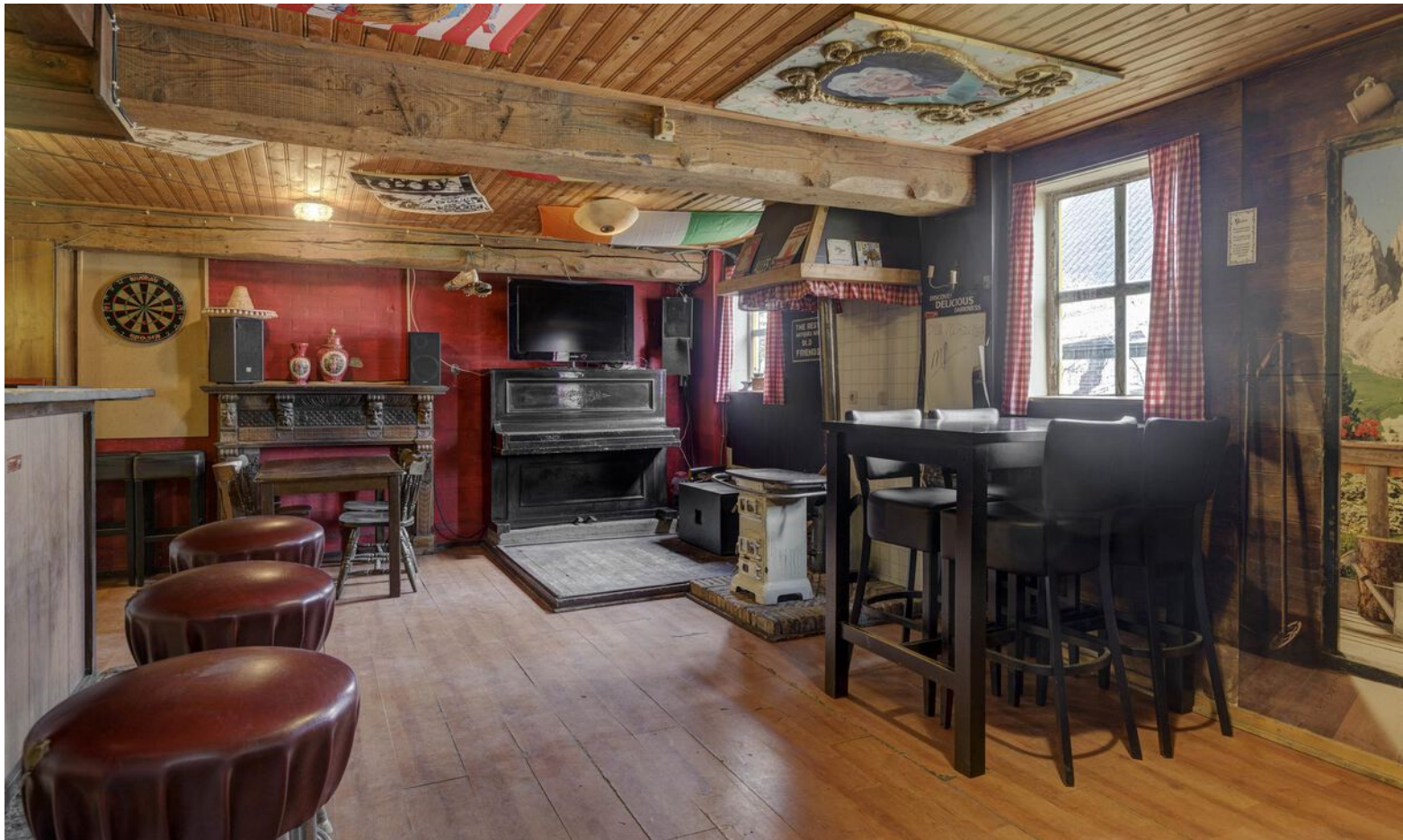






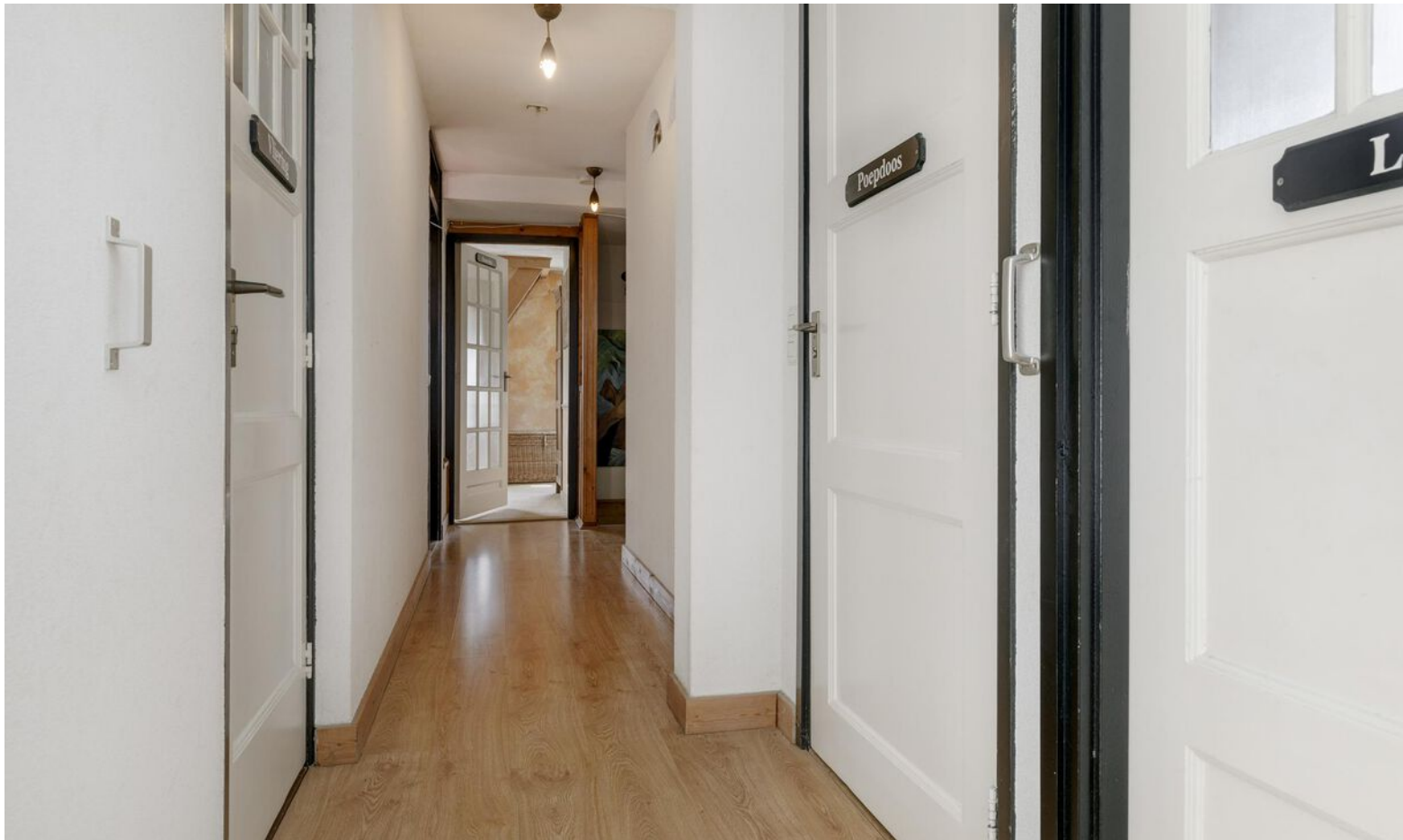














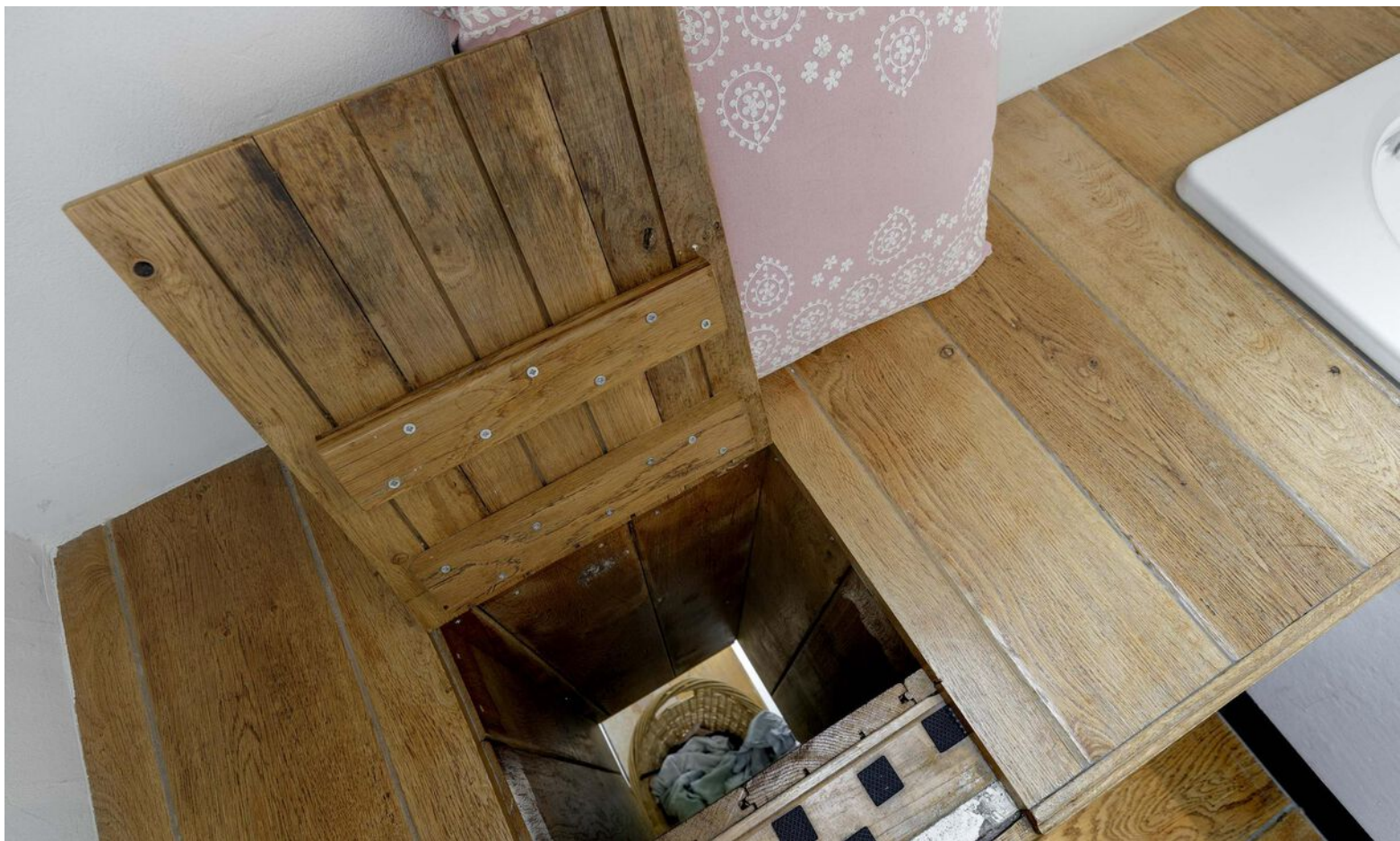






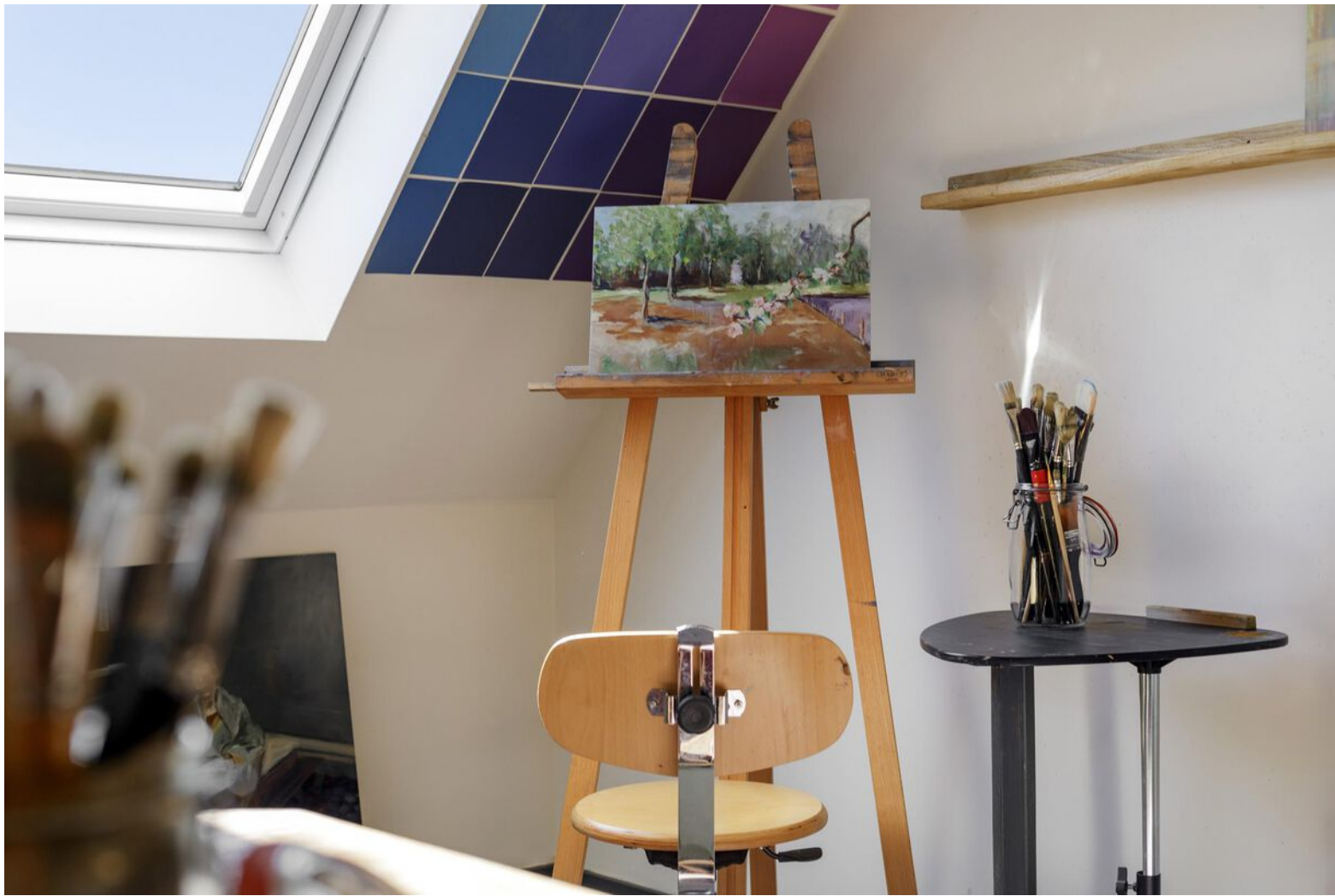














































# PLATTEGROND

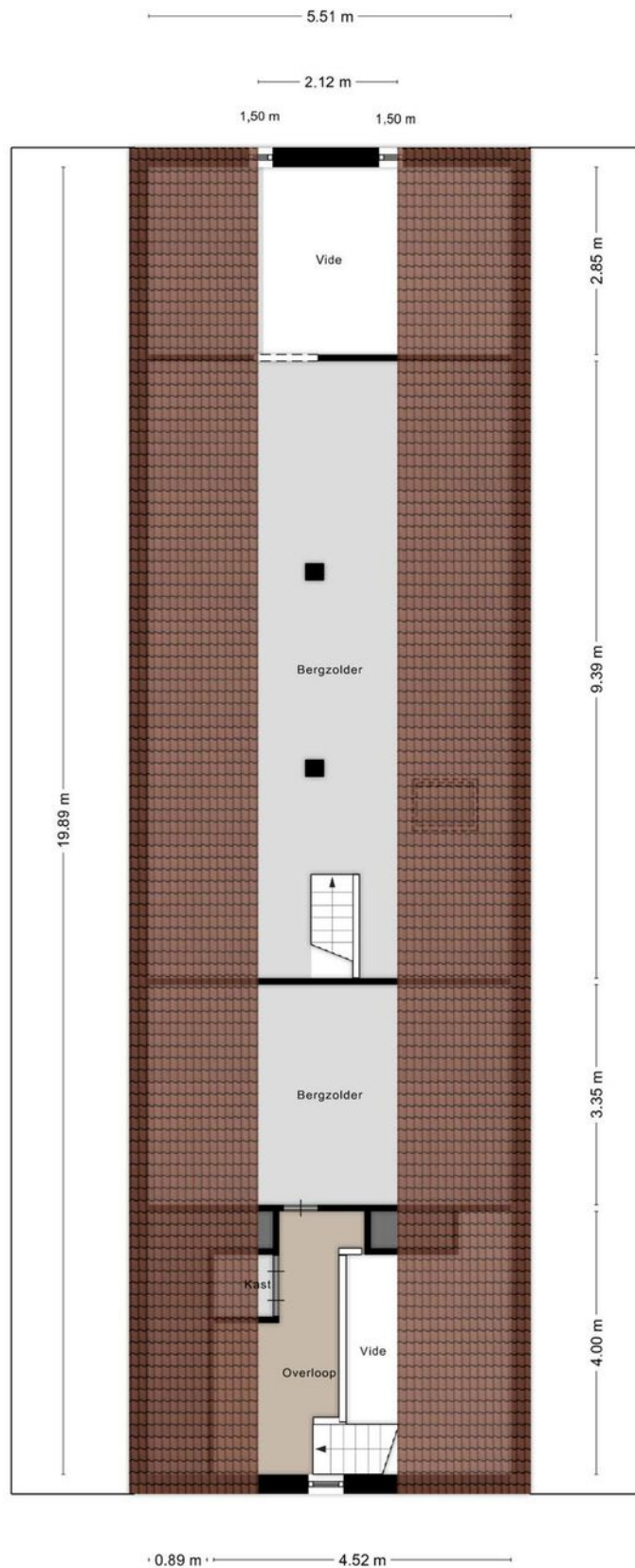


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND

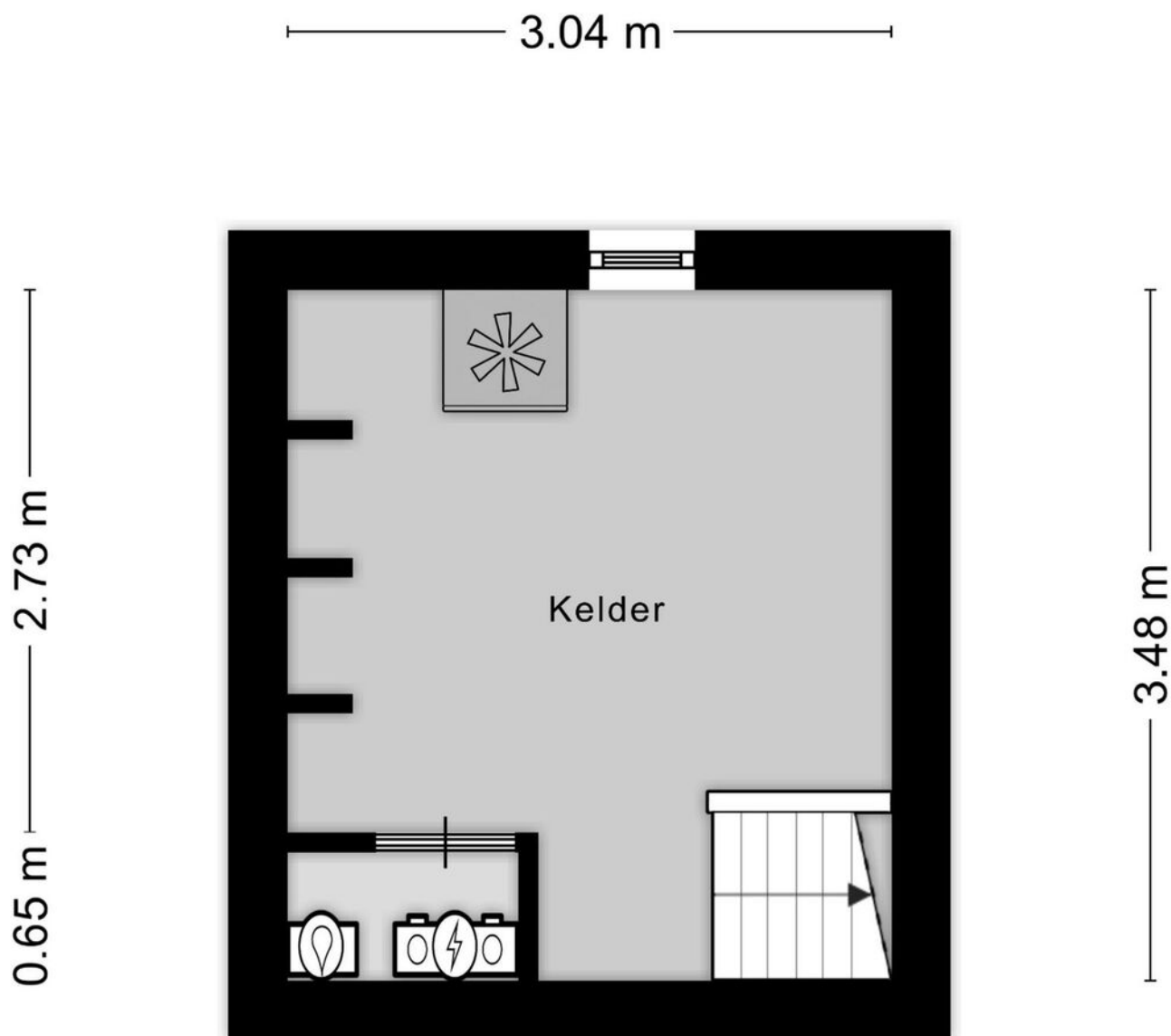


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heegterstraat 44



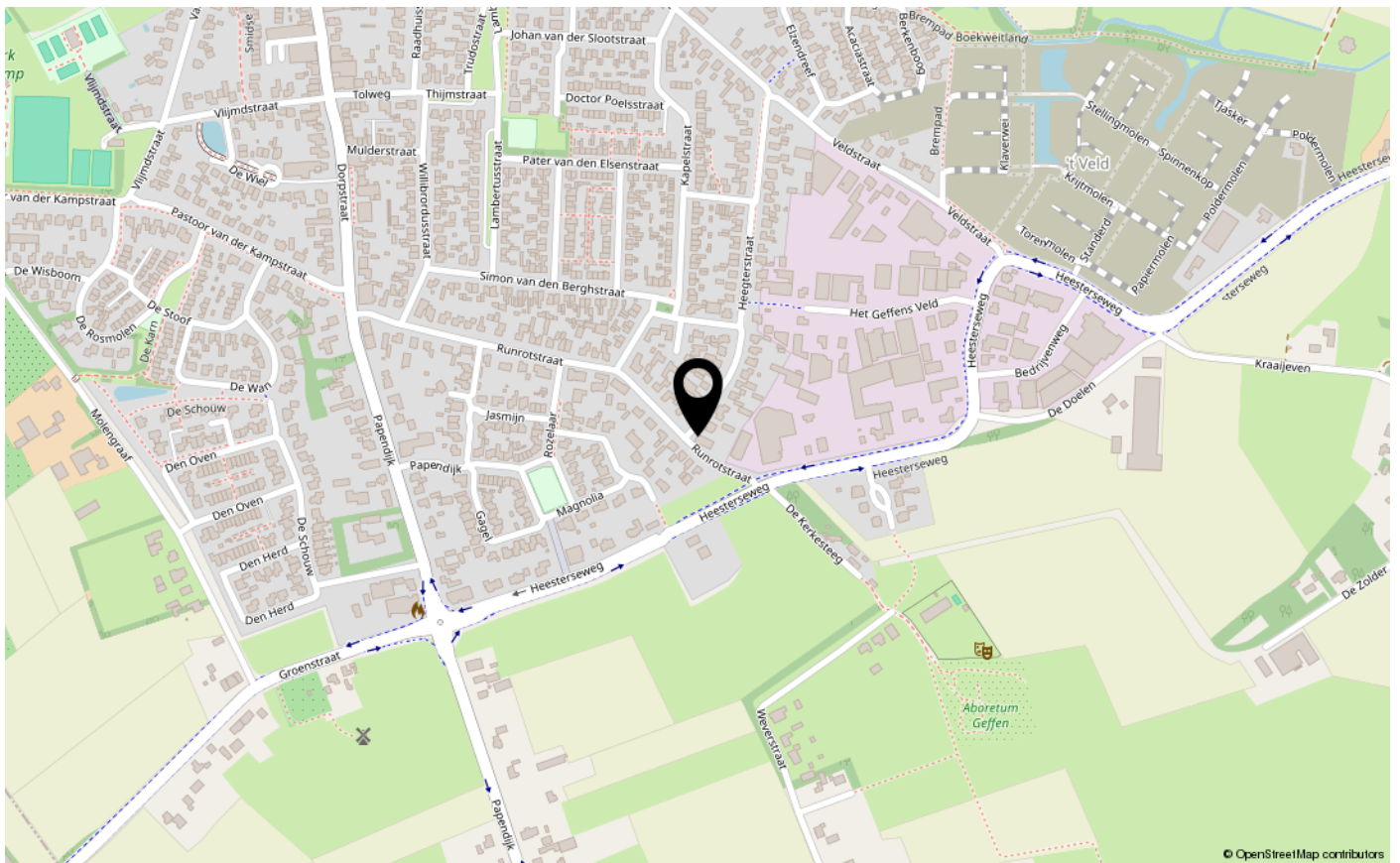
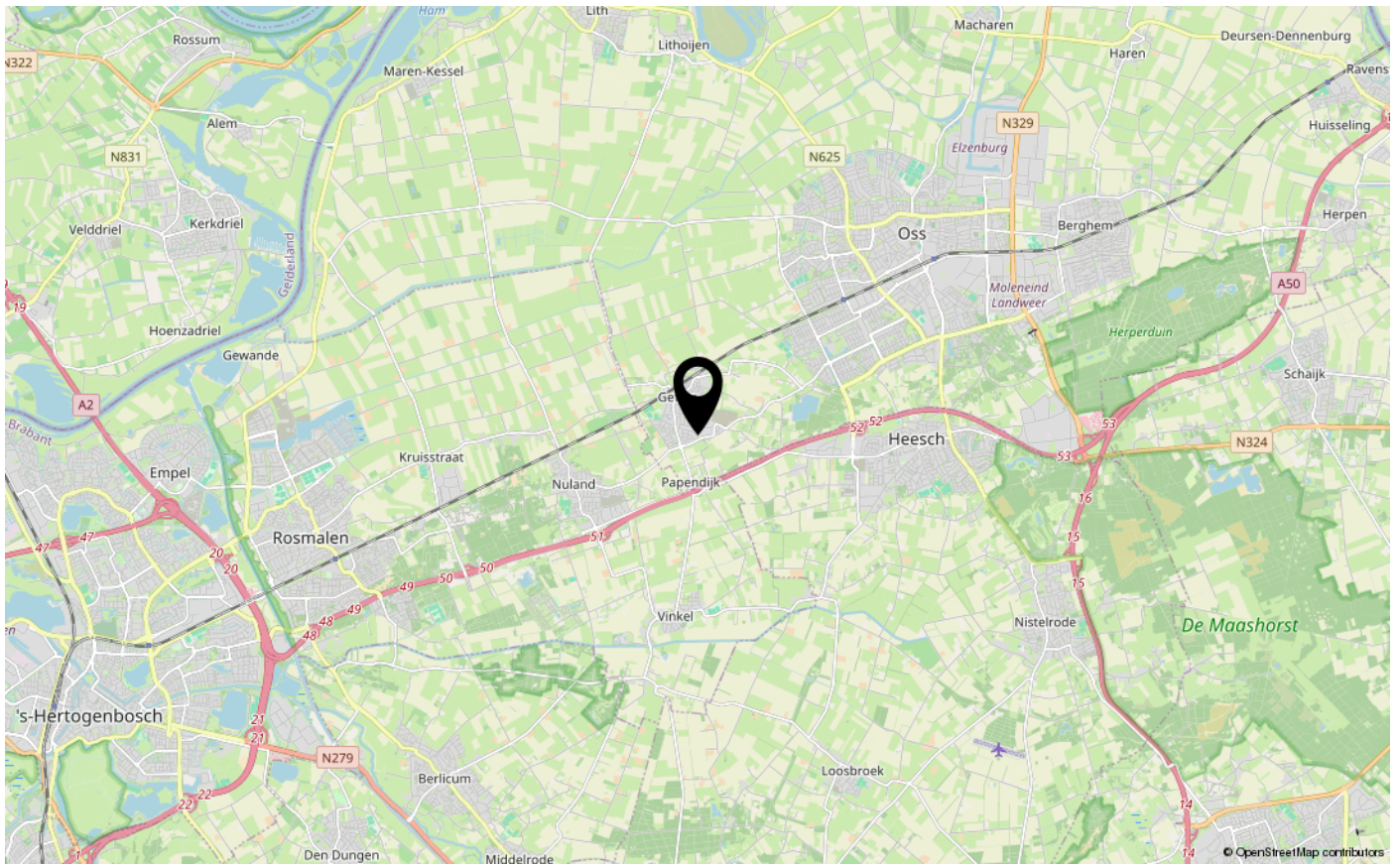
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Geffen	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4776	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

<https://webpace.yisual.com/heegterstraat44>



Heegterstraat 44, Geffen



**SCAN DEZE CODE EN  
BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**



**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Tertsweg 1 | 5245 BH | Rosmalen

073-3035334 | [info@kom-wonen.nl](mailto:info@kom-wonen.nl) | [www.kom-wonen.nl](http://www.kom-wonen.nl)

