

Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



Rodenburgseweg 37
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



Rodenburgseweg 37 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 925.000,- k.k.

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

Ketelaars Van Zutphen Makelaardij



Woning omschrijving

Locatie Rodenburgsewlg 37 5473 RM Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Deze in 2020 gebouwde vrijstaande woning combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking tot in de kleinste details!

Een fijne sfeervolle living, de open keuken met kookeiland, speelkamer/kantoor, bijkeuken, vier ruime slaapkamers en een luxe badkamer maakt dit tot een echt familiehuis waar iedereen zijn eigen plek vindt. Daarbij is er zelfs de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te creëren.

De geheel omsloten achtertuin met grote terrasoverkapping biedt veel privacy en staat garant voor lange zomeravonden buiten.

De woning is ontworpen met oog voor stijl, alles is tot in de puntjes onderhouden en voorzien van moderne gemakken zoals een warmtepomp, vloerverwarming, een pvc gietvloer en zonnepanelen.

De indeling en afwerking maken dit huis instapklaar voor wie op zoek is naar comfort én klasse.

Energie label A+++

Gebruiksoppervlakte wonen: 220m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 50m²

Perceel: 419m²

Inhoud woning: 817m³



AANVAARDING IN OVERLEG

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van door eigenaar/verkoper en/of andere instanties aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen.

Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze een eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Woning informatie

Heeft u vragen?

Bel dan naar 0413 291523

Indeling woning

Begane grond

Via de oprit kom je binnen in de hal/entree met meterkast (16 groepen, krachtstroom, 4 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

De mooie en ruime zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Er is een prachtige (gas)haard geplaatst. Het is hier rondom het haardvuur heerlijk vertoeven tijdens de wat koudere avonden.

De ramen tot vloerniveau laten hier vanaf drie zijden het daglicht rijkelijk binnen. Achter in de woonkamer, recht voor de schuifpui naar de tuin, is plek voor een flinke eettafel met acht of tien stoelen.

Door de open verbinding met de keuken heb je altijd contact met de andere gezinsleden of gasten, terwijl je aan het koken bent. Ook ter hoogte van de keuken bevindt zich nog een schuifpui met toegang tot de achtertuin/overdekt terras.

Het moderne met zwarte kookeiland heeft een zwart marmeren werkblad, wat zorgt voor een industriële maar toch warme uitstraling.

De apparatenwand direct achter het eiland is geïntegreerd in de strak gestuukte wand en heeft een mooie contrasterende houtfineer afwerking, in de nis naast de kastenwand is een koffiecorner gecreëerd. Hoge kasten en brede laden zorgen voor heel veel opbergruimte.

Uiteraard is deze luxe keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur:

- inductie kookplaat met bladafzuiging
- combi-stoomoven (Pelgrim)
- combi-magnetronoven (Pelgrim)
- koelkast met biofresh laden (Liebherr)
- diepvries (Liebherr)
- vaatwasser (Siemens)
- Spoelbak met Quooker kraan

De speelkamer/kantoorruimte wordt door glazen industriële schuifdeuren gescheiden van de keuken.

De speelkamer heeft een loopdeur naar de oprit en je kunt naar het achterportaal.

Ook vanuit de keuken kun je naar het achterportaal.

Direct hieraan grenzen de toiletruimte, een technische ruimte (met de witgoed aansluitingen en de warmtepomp) en de bijkeuken.



De bijkeuken is ruim van opzet, er is voldoende plek voor bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer. Vanuit deze ruimte bereik je middels een loopdeur de achtertuin

Afwerking:

In de hal ligt een pvc gietvloer, welke mooi is doorgelegd over de gehele begane grond, met uitzondering van het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning, hier ligt een eiken houten parketvloer in visgraatmotief met band en bies

De achterwand van de toiletruimte is betegeld, de overige wanden en plafonds zijn strak gestuukt. In de woonkamer en keuken zijn de plafonds afgewerkt met platte sierplinten en op meerdere plekken zijn inbouwspots geplaatst.

Eerste verdieping

Via de fraaie trapopgang in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping.

Deze geeft toegang tot een prachtige badkamer, een separaat toilet en drie grote lichte slaapkamers, waarvan er één een walk-in closet heeft.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt een pvc-vloer van hoogwaardige kwaliteit.

De wanden en plafonds zijn strak gestuukt en voorzien van inbouwspots. Ter hoogte van de trapopgang en de overloop is er gekozen voor lichte spachtelputz.

De badkamer straalt veel luxe en warmte uit mede door het gebruik van de juiste tegels, stucwerk en bijpassend sanitair:

- vrijstaand ligbad met handdouche
- inloopdouche met ingebouwde thermostaatkraan
- lademeubel met twee waskommen en spiegel met verlichting

Een extra hangkast voorziet in opbergruimte voor o.a. handdoeken en toiletartikelen. De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming en een designradiator.

Deze ruimte kan via een raam en via mechanische afzuiging worden geventileerd.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is bereikbaar met een vaste trap. Hier vind je een ruime overloop met een flinke vierde slaapkamer.

Ook hier, op de overloop, is plek voor de wasmachine en de droger. Daarbij is er zelfs de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te creëren.

Afwerking:

De kapschuintes zijn afgewerkt met geïsoleerde dakplaten, verder is het prima mogelijk om deze verdieping nog een mooie afwerking te geven.



Tuin, terrasoverkapping en carport

Het grote terras is voorzien van een royale overkapping met lichtstraat.

Deze maakt het mogelijk om heerlijk buiten te zitten, ook als het een keer wat minder mooi weer is.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, gazon, borders en heeft groene hagen, waardoor je hier veel privacy hebt.

Achter op het perceel is er nog een leuk zitje en is er een buitendouche geplaatst.

Aansluitend aan de bijkeuken staat een overkapping voor het stallen van de fietsen en de vuilcontainers.

De tuin is bereikbaar via een eigen achterom met afsluitbare poort, rechts naast de woning.

De woning heeft aan beide zijdes een oprit met aan de linkerzijde een carport, dus parkeren is geen probleem. De carport is eveneens modern afgewerkt en voorzien van inbouwspots.

Wat kun je verwachten



Luxe en hoogwaardige afwerking



Uitstekende staat van onderhoud



Energielabel A+++



Luchtwarmtepomp



Fijne en verzorgde tuin met groot overdekt terras



Geheel voorzien van vloerverwarming (begane grond en 1^e verdieping)



20 zonnepanelen met Solar Edge omvormer



Ruime dubbele oprit met carport



Gunstige ligging t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2/A50



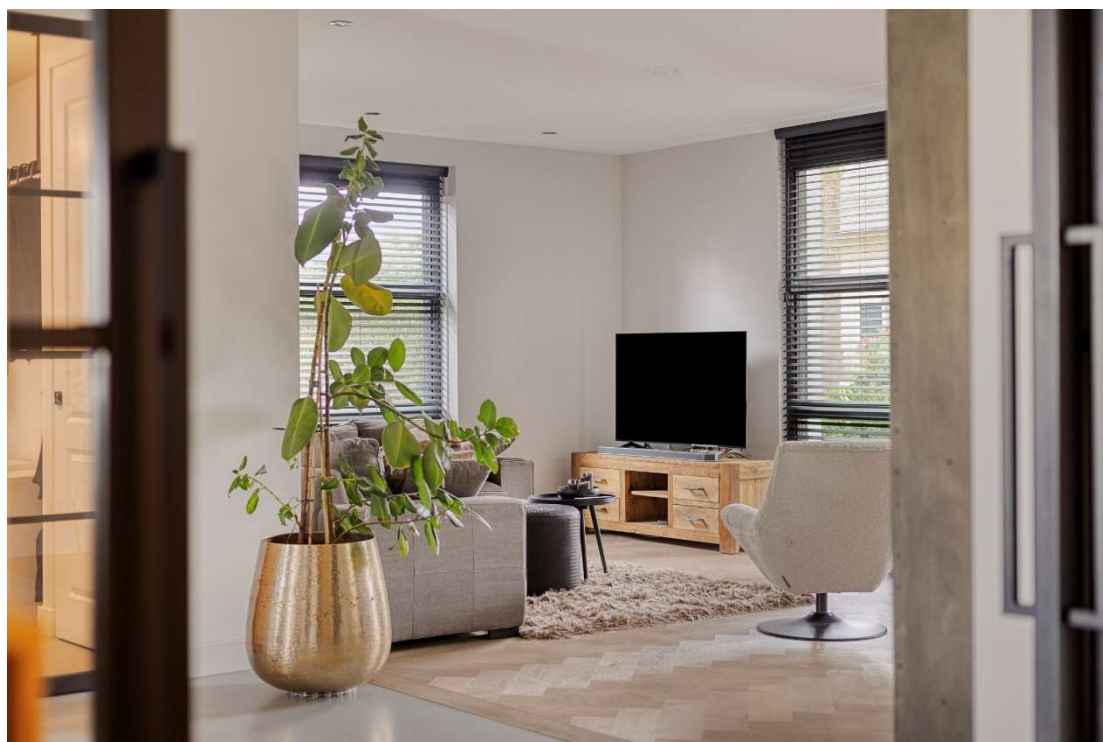
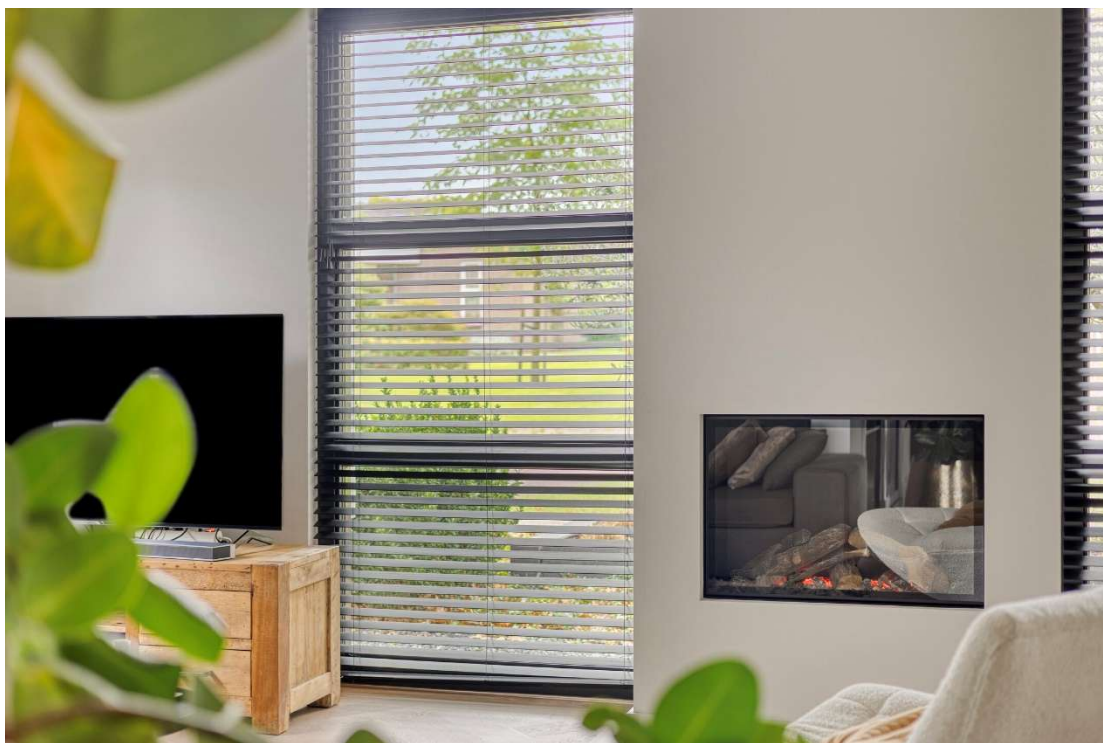
Instapklaar!



Foto bijlage

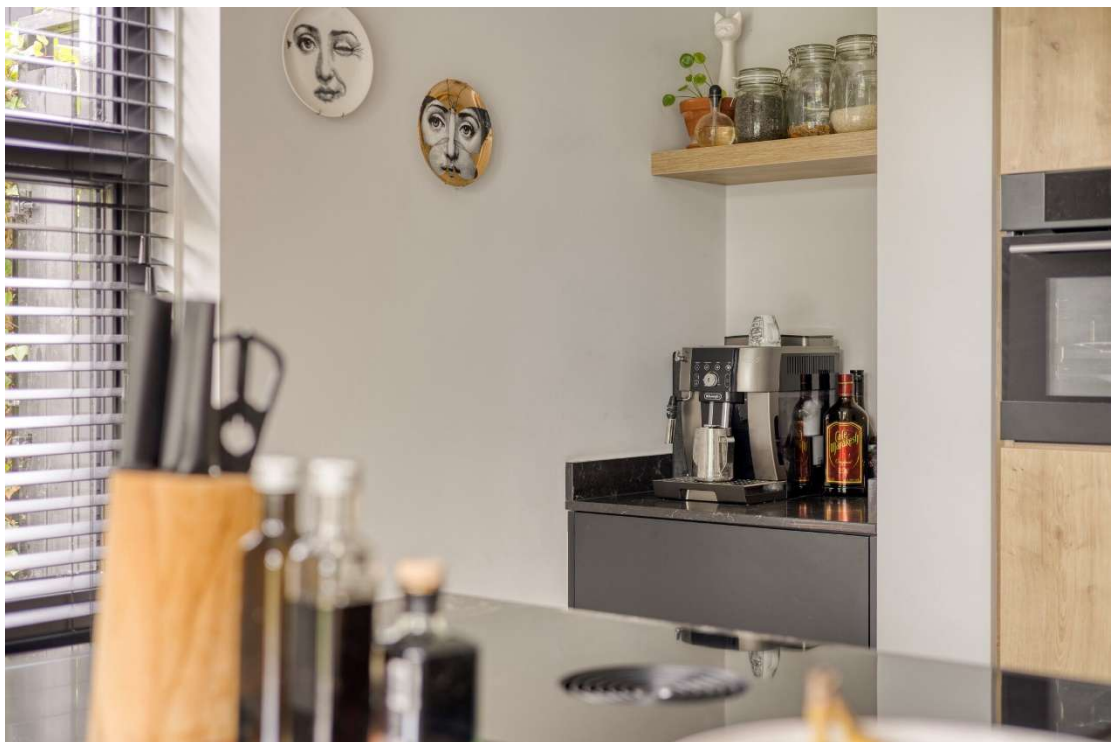






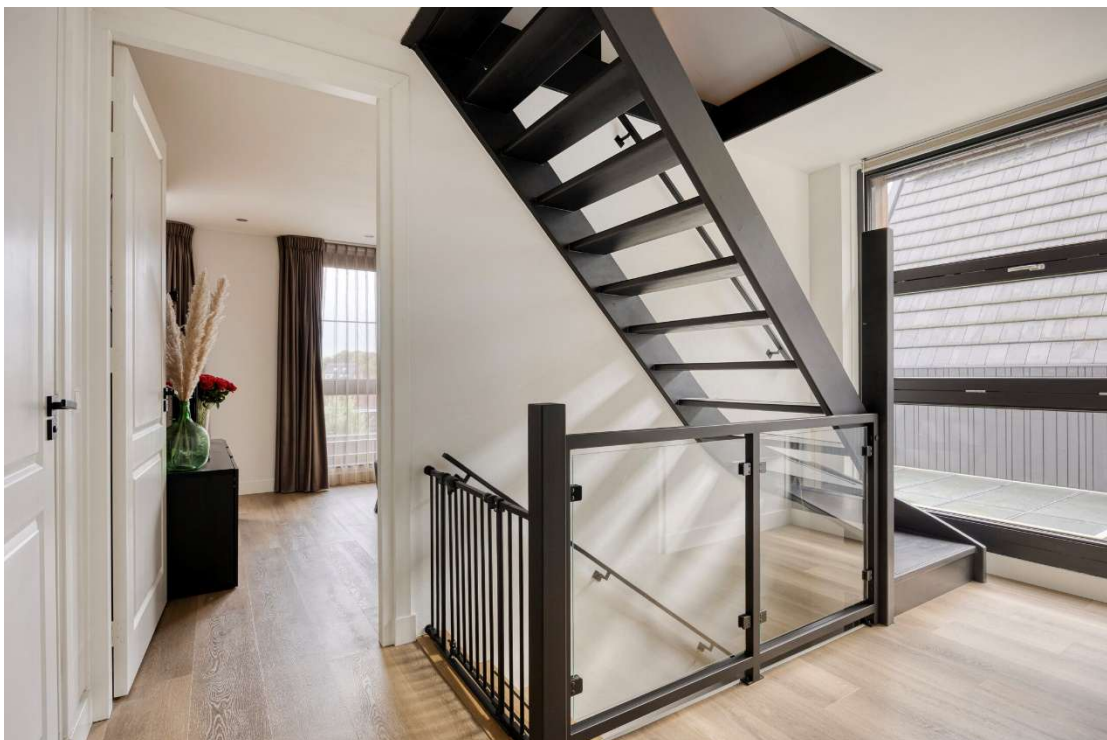
















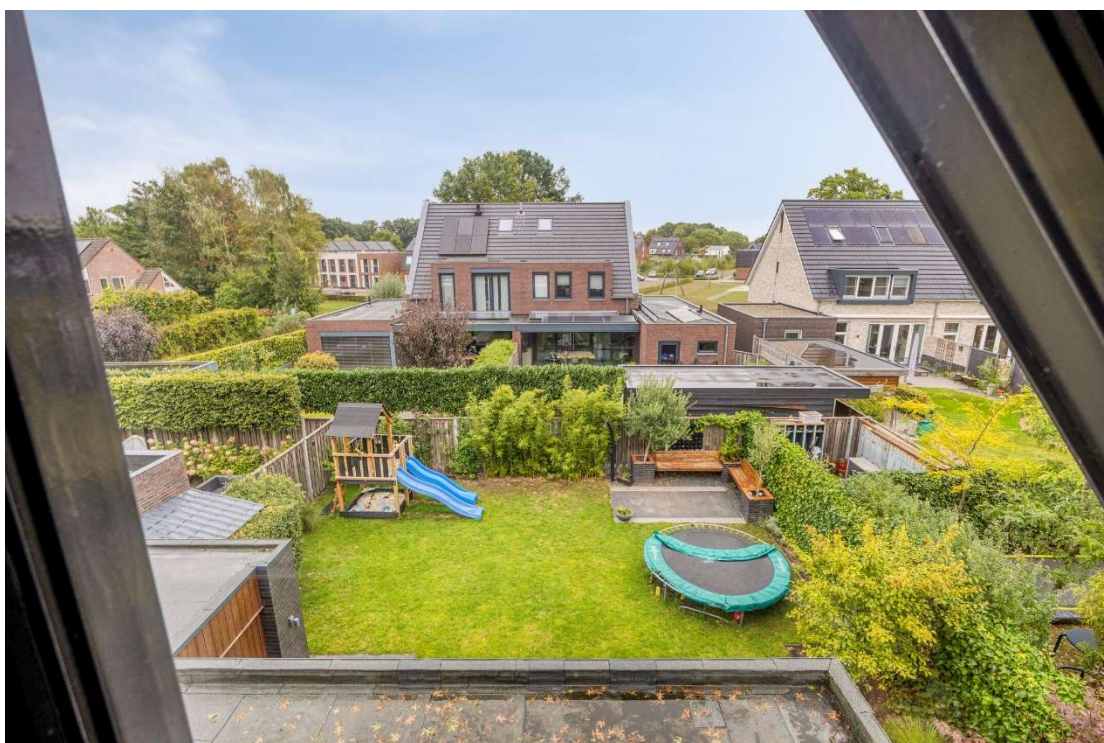




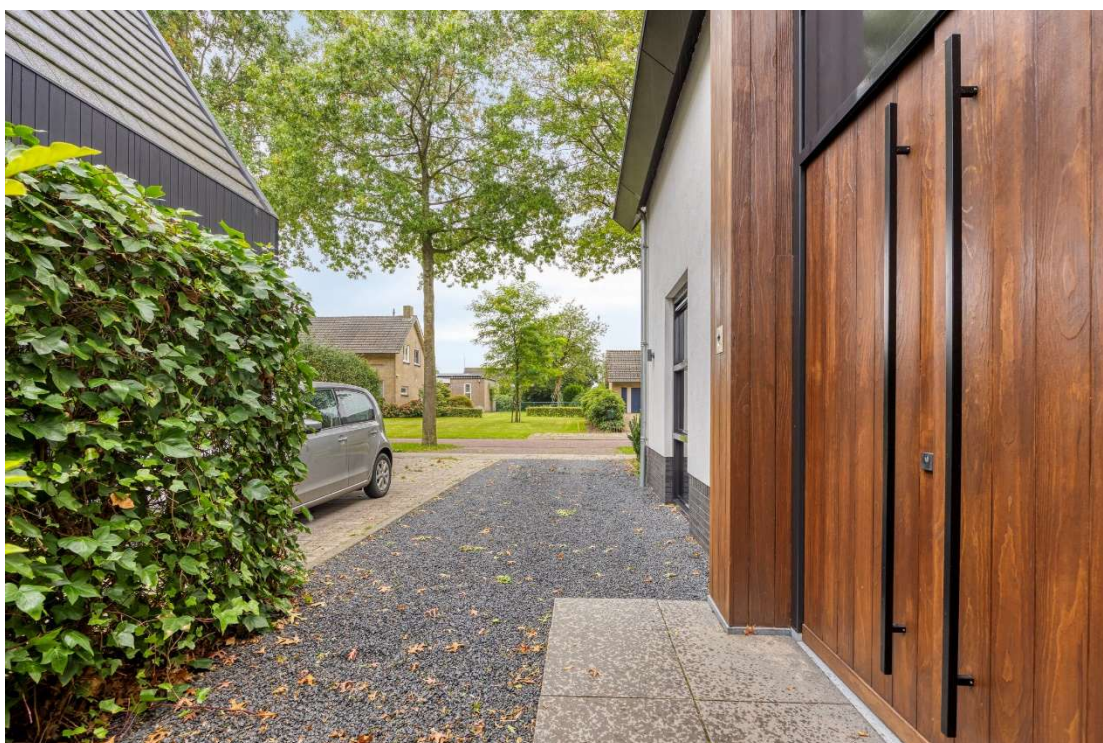














Plattegrond



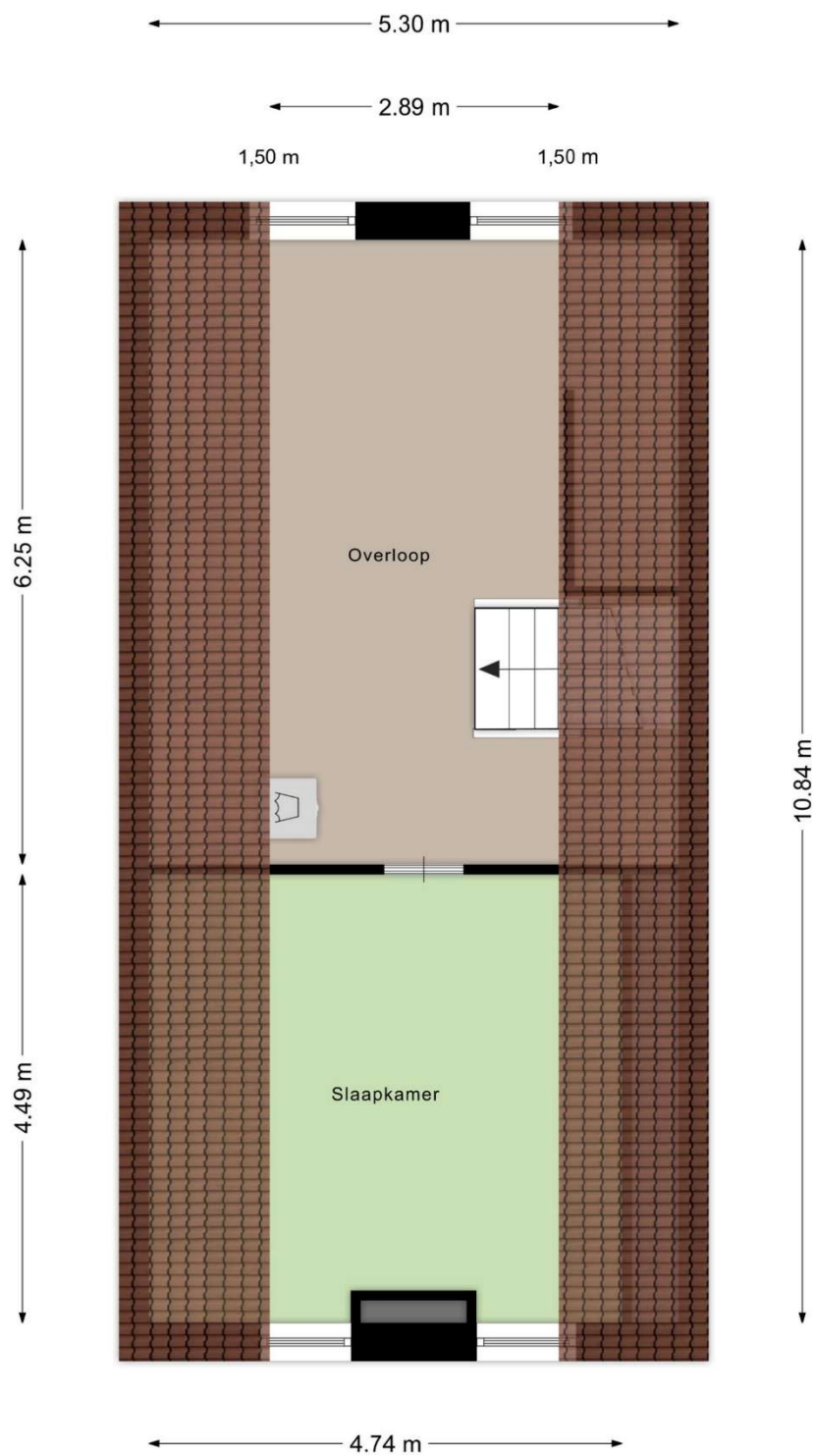
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rodenburgseweg 37



12345

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heeswijk-Dinther
Sectie	C
Perceel	6411

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.

kadaster



Algemene kopersinformatie



De NVM makelaar

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplanbepalingen e.d.. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt dan uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons. (Zo werkt dat bij een NVM-Makelaar).



Onderzoeksplicht door de koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop.



Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen dient koper binnen drie weken nadat overeenstemming is bereikt een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten c.q. te deponeren ter grootte van 10% van de koopsom of binnen één week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden.



Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.



Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particulier koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. (art. 7:2 Burgelijk Wetboek).

Bent u geïnteresseerd in een vrijblijvende bezichtiging?

Bel dan 0413 291523 of mail naar info@ketelaarsvanzutphen.nl.

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website www.ketelaarsvanzutphen.nl



Dorp en omgeving

Heeswijk-Dinther neemt in de Meierij een belangrijke functie in als recreatiegemeente. Enerzijds vanwege zijn prachtige natuurschoon, anderzijds door zijn historische achtergrond, die teruggaat tot in de middeleeuwen.

Heeswijk-Dinther heeft een rijk historisch verleden met vele monumentale panden, zoals kasteel Heeswijk, de Kilsdonkse Molen en Abdij van Berne. Maar ook het natuurtheater De Kersouwe, centraal gelegen in de Heeswijkse Bossen, behoort tot het Heeswijks grondgebied.

Ook zandverstuiving Bedaf en natuurgebied de Maashorst liggen op korte afstand en bieden prachtige wandel- en fietsroutes.

Heeswijk-Dinther vormt samen met de kernen Loosbroek, Vorstenbosch, Nistelrode en Heesch de gemeente Bernheze. In het dorp Heeswijk-Dinther treft u alle noodzakelijke dagelijkse voorzieningen aan zoals, supermarkten, bakker, drogist, bank, kappers, etc. Verder beschikt Heeswijk-Dinther over meerdere sportverenigingen, 3 basisscholen, een middelbare school (Gymnasium Bernrode) en een zwemschool.

De centrale ligging tussen 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen met een prima aansluiting op de A2 en de A50 is praktisch, bovendien heeft Heeswijk-Dinther een goede busverbinding met Veghel en 's-Hertogenbosch.



Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

