

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

Lijsterbesdreef 5 Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Lijsterbesdreef 5 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 495.000,- 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 Lijsterbesdreef 5 5473 SJ Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Ben je op zoek naar een woning met mogelijkheden?

Dan is deze vrijstaande woning aan de Lijsterbesdreef 5 wellicht iets voor jou.

Het bouwjaar van de woning is 1988, de woning is redelijk onderhouden en is gelegen op een ruim perceel.

Met twee rechterhanden maak je hier fijne moderne woning van die past bij jouw woonwensen.

Op de begane grond bevindt zich een woonkamer, de keuken en de aanpandige garage met overdekt terras.

Boven heb je drie slaapkamers en een badkamer tot je beschikking.

De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het zuiden, zodat je optimaal kunt genieten van de zon.

Hier heb je nog een tweede garage met carport, berging, overkapping en een zwembad.

Het geheel is gelegen op een perceel van 371m² en aan de voorzijde bevindt zich een brede groenstrook.

Door de ligging vlakbij het centrum hoef je voor de dagelijkse boodschappen niet ver, je fietst binnen enkele minuten naar de Jumbo of de Plus. Voor alle overige voorzieningen in het centrum, zoals restaurants en speciaalzaken heb je de auto ook niet nodig.

Heb je een gezin met jonge kinderen?

Dan is het goed om te weten dat ook de basisschool en de kinderopvang, op loopafstand van de woning liggen. De voetbalvelden van Avesteyn met daarbij de hockeyvelden en ook sporthal de Zaert liggen eveneens om de hoek.

Heeswijk-Dinther heeft een gunstige ligging t.o.v. de opritten van de A50 en A2, deze zijn snel te bereiken door de aansluiting op de N279.

Gebruiksoppervlakte wonen: 104m²

Overig inpandige ruimte: 17m²

Externe bergruimte: 25m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 25m²



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

Vanuit de entree/hal met meterkast (7 groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars), trapkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en toiletruimte (zwevend toilet met fonteintje) heb je enerzijds toegang tot de woonkamer met de halfopen keuken en anderzijds kun je naar de aanpandige garage.

De royale woonkamer heeft voldoende voor een zit- en eethoek. Dankzij de grote raampartijen en de tuindeuren in de zij- en achtergevel is er volop daglicht.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning, ook hier heb je veel daglicht door de twee ramen boven het werkblad.

De U-vormige keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling voorziet in veel opbergruimte, heeft meerdere bovenkastjes, een kunststof werkblad en een betegelde achterwand.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 4-pits gaskoken
- afzuigkap
- combimagnetronoven
- koelkast
- spoelbak

De aanpandige garage heeft een loopdeur naar de achtertuin en een loopdeur naar de oprit. In deze garage bevinden zich de witgoedaansluitingen en een uitstortgootsteen.

Afwerking:

De planken vloer is vanuit de hal doorgelegd in de woonkamer en de keuken.

De vloer en het onderste gedeelte van de wanden van de toiletruimte zijn betegeld.

De overige wanden en plafonds zijn gestuukt.

Verdieping

Via de trapopgang in de hal bereik je de verdieping.

Hier bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers, een bergruimte (met opstelplaats cv-ketel 2015) en de badkamer. Een van de slaapkamers heeft een vaste kast en twee slaapkamers hebben een loopdeur naar het balkon.



Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt tapijt, de wanden zijn gestuukt en de plafonds zijn voorzien van fijn spuitwerk.

De geheel betegelde badkamer is afgewerkt met het volgende sanitair:

- inloopdouche met thermostaatkraan
- wastafel met planchet en spiegel
- zwevend toilet

Tuin, garage en carport

De woning heeft zowel links als rechts van de woning ruimte om een auto te parkeren.

Links op het perceel bevindt zich een vrijstaande garage (6,75 x 2,84 meter netto) met aan de voorzijde een carport en aan de achterzijde is nog een berging gebouwd met aansluitend een overkapping.

Beiden ruimtes zijn vanuit de achtertuin bereikbaar en de garage heeft aan de voorzijde openslaande deuren.

De achtertuin is gelegen op het zuiden, is nagenoeg geheel bestraat en heeft een (verwarmd) zwembad.

Wat kun je verwachten



Mooie rustige ligging



Aan de voorzijde uitzicht over een groenstrook



Met winkels en voorzieningen op korte afstand



2 garages en carport



Meerdere auto's parkeren op eigen terrein



Hete luchtverwarming



Energie label E



Gunstige ligging tov N279, A50 en A2.

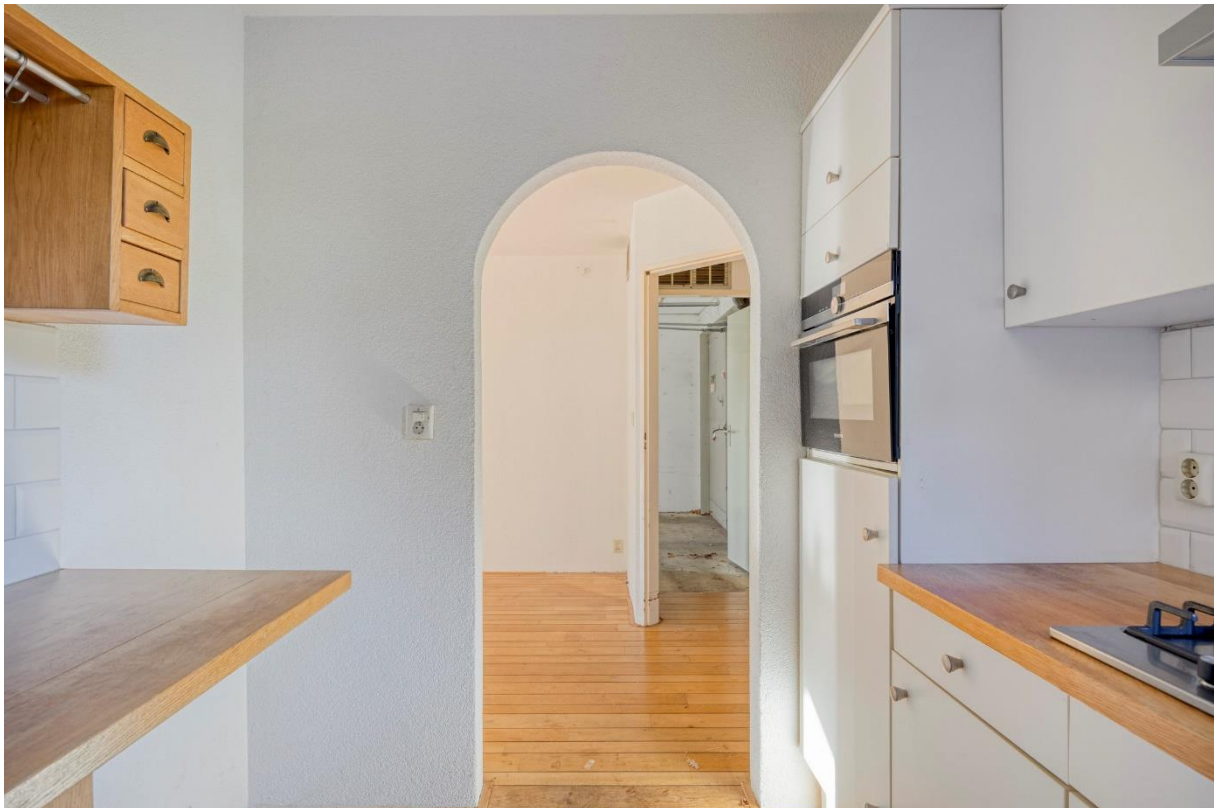


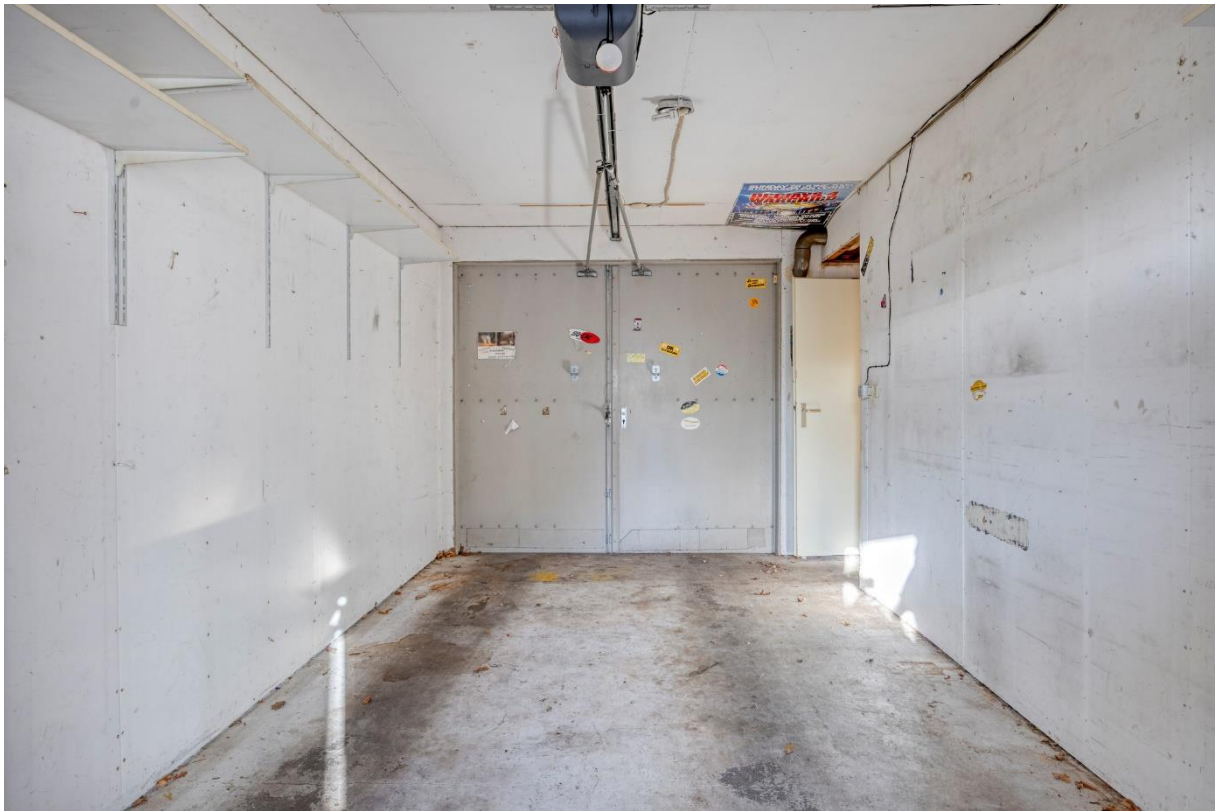
Foto bijlage

















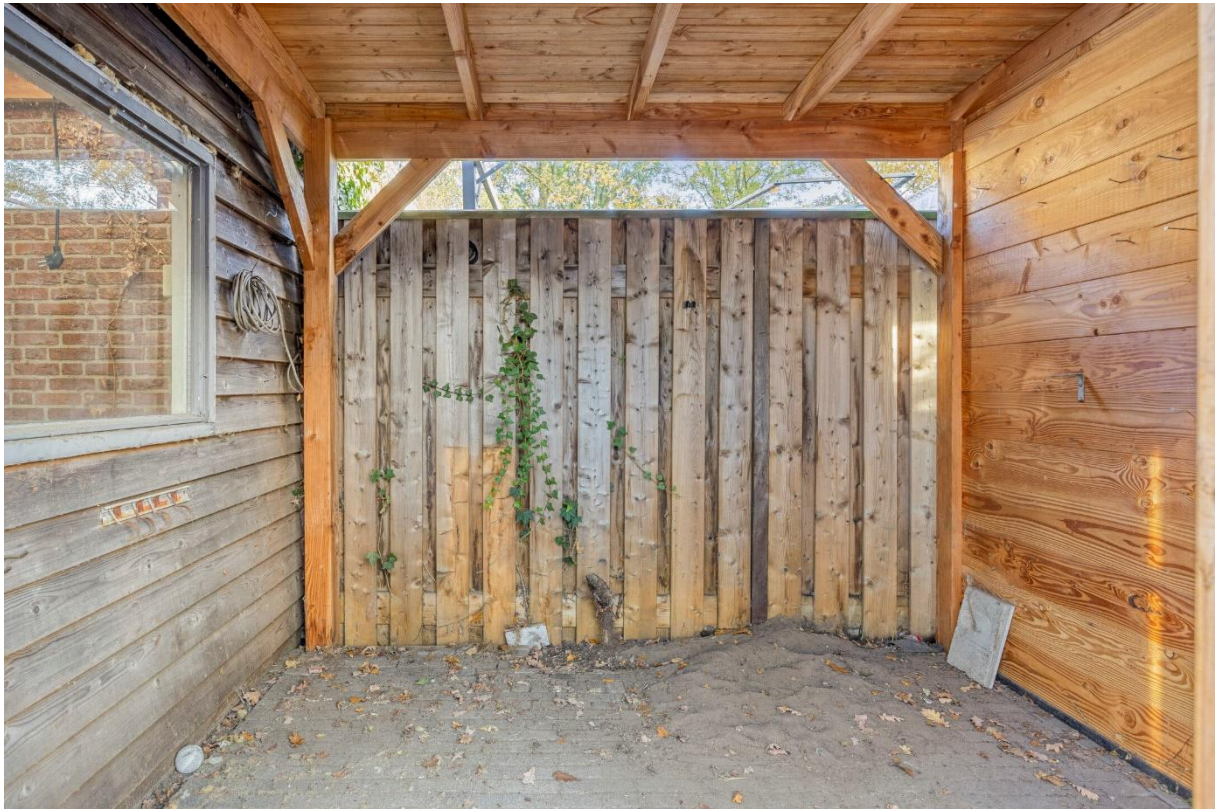


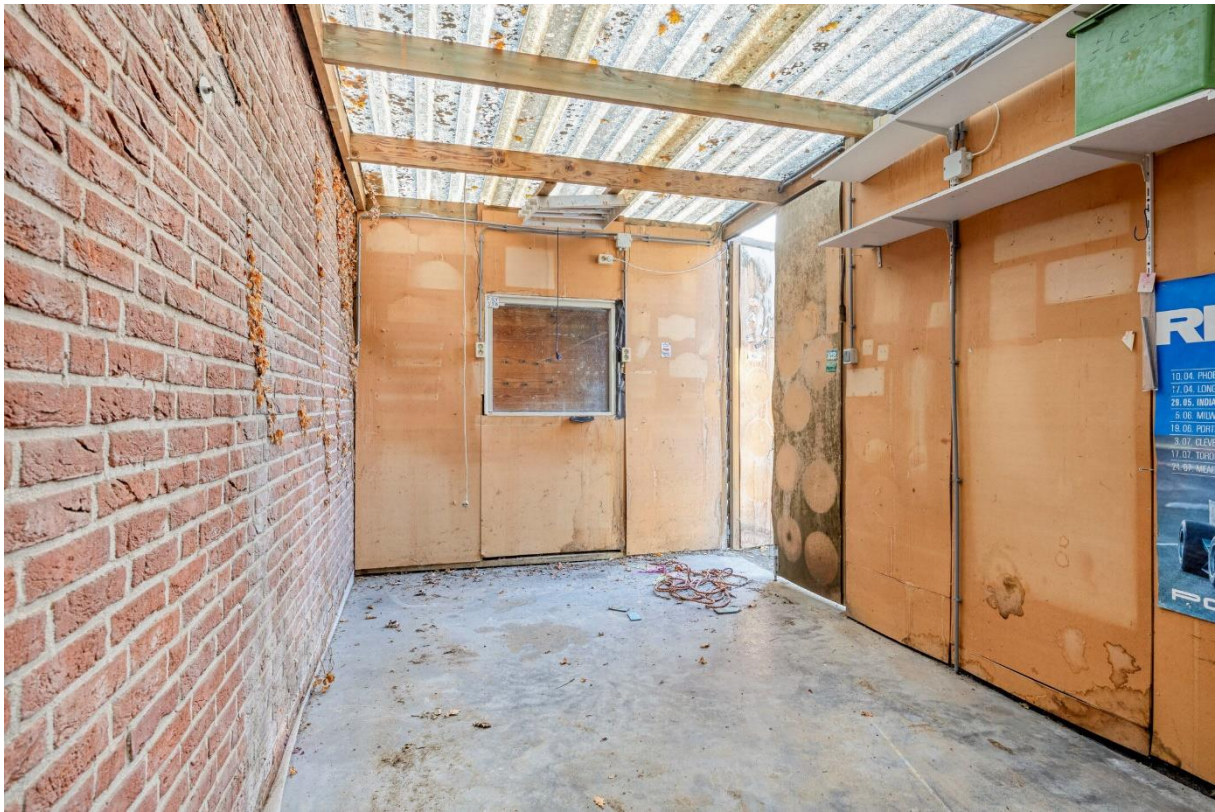












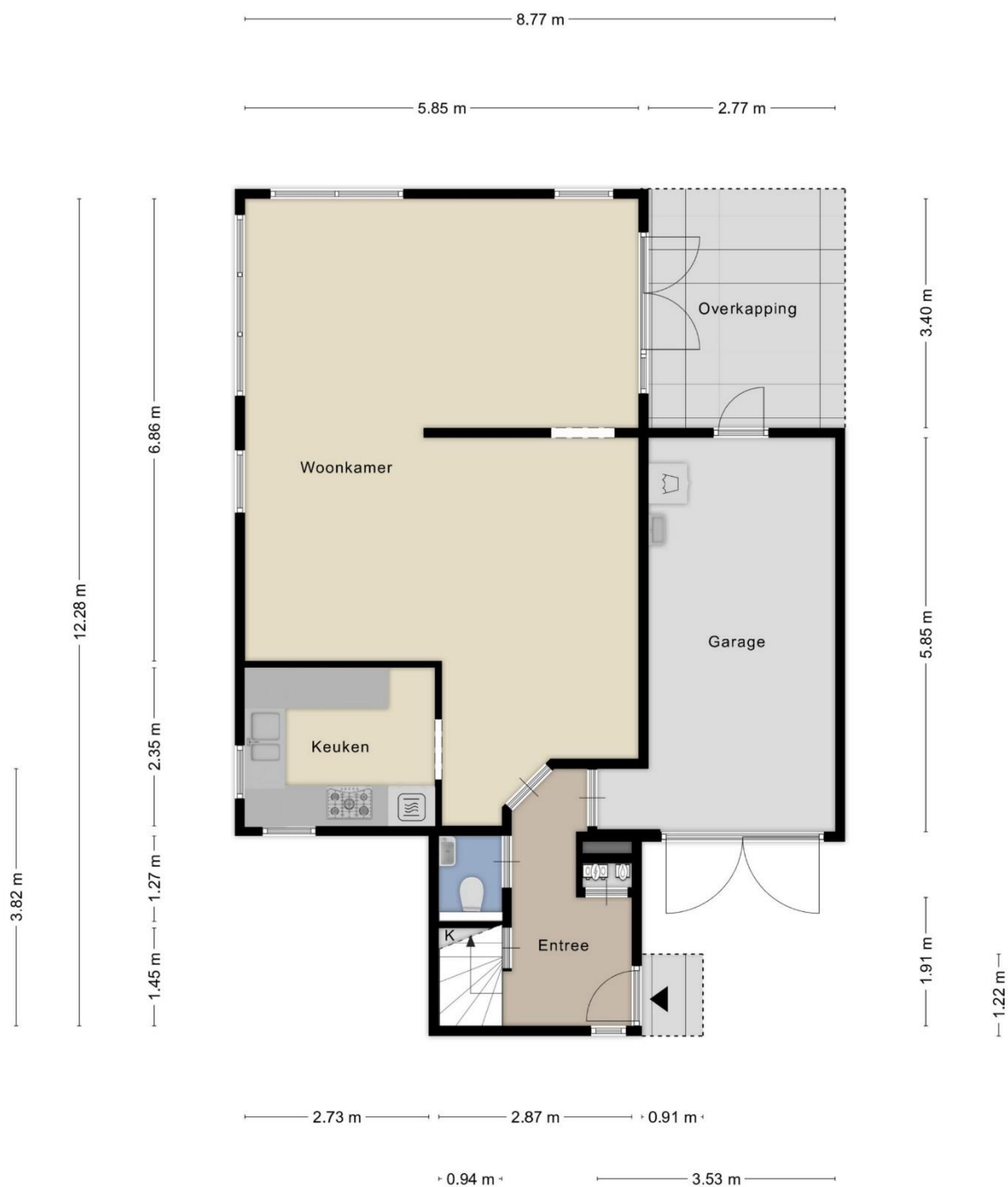




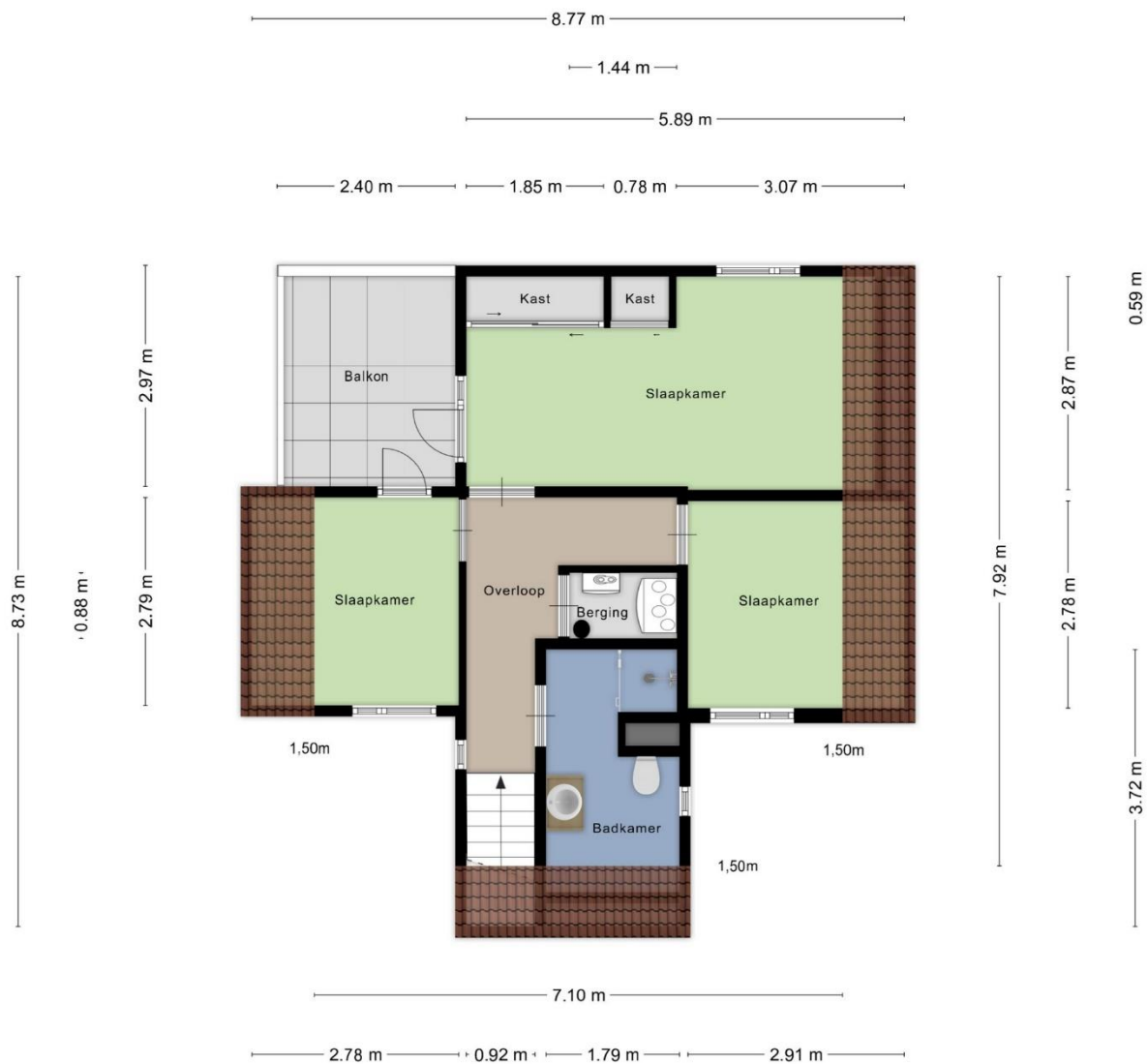
Plattegrond



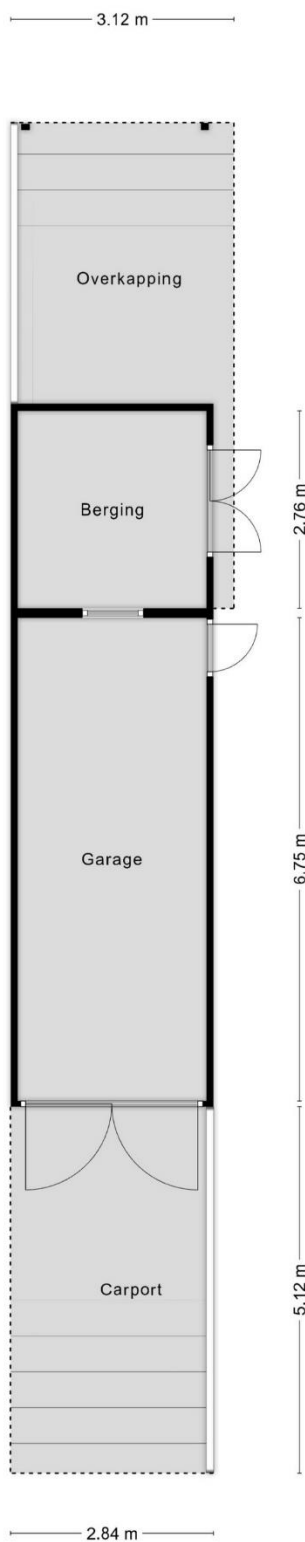
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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: Lijsterbesdreef 5



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther	Kadastrale gemeente	
 Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	Sectie	
 Administratieve kadastrale grens	Perceel 4550	Perceel	
 Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2025
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.



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 Burgerlijk 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

