

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

**Donkeren Dijk 58
Heeswijk-Dinther**



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





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



Donkeren Dijk 58 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 625.000,- 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.



Woning omschrijving

Locatie Donkeren Dijk 58 5473 CS Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Deze royale uitgebouwde twee onder een kapwoning is gelegen op een mooie centrale locatie aan de Donkeren Dijk.

De woning is in 1972 gebouwd en in 2018 over de gehele breedte uitgebouwd en gerenoveerd.

Het resultaat mag er zijn: een royale leefkeuken, gezellige woonkamer, 4 slaapkamers, een fijne complete badkamer en veel opbergruimte, strak afgewerkt en vooral de lichtinval in deze woning is erg prettig.

Een eigen oprit met achterom plus een heerlijke 15 meter diepe tuin met overkapping maken het plaatje compleet.

Deze woning biedt niet alleen comfort en ruimte; de korte afstand tot de winkels, het mooie buitengebied plus de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen verzekeren je op deze locatie van jarenlang woonplezier.

Gebruiksoppervlakte wonen:	164m ²
Externe bergruimte:	5m ²
Overig inpandige ruimte:	19m ²
Gebouwgebonden buiten ruimte:	23m ²



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

Je komt binnen in de entree/hal met meterkast, een bergkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loop je de gezellige woonkamer binnen.

De moderne zithoek met de sfeervolle gashaard nodigen je uit om gezellig plaats te nemen.

Er is voldoende plek voor een royale bank en losse fauteuils.

Doordat de woning, in 2018, aan de achterzijde is uitgebouwd is er op de voormalige plek van de keuken een extra ruimte ontstaan, welke ideaal is als thuiswerkplek of speelkamer/speelhoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken, een fijne plek waar koken, eten en samen genieten naadloos in elkaar overlopen.

Het moderne kookeiland heeft een hardstenen werkblad, de apparatenwand direct achter het eiland heeft hoge kasten; te samen met de brede laden zorgen deze voor heel veel opbergruimte.

De koffiecormer heeft dezelfde uitstraling als de keuken.

Uiteraard is deze keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur:

- 4 pits gasfornuis (met aansluiting voor inductiekookplaat)
- geïntegreerde afzuigkap
- combi-oven
- oven
- koelkast
- vaatwasser
- Quooker

De leefkeuken biedt meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel en vormt het hart van de woning.

Dankzij de grote ramen, de tuindeuren én de lichtstraat valt er de hele dag door overvloedig daglicht binnen, wat zorgt voor een warm en uitnodigend gevoel.

Vanuit de keuken kun je naar het achterportaal met het toilet.

Het achterportaal heeft loopdeuren naar de oprit, de achtertuin en je kunt naar de multifunctionele ruimte met de witgoed aansluitingen, een keukenblokje met wateraansluiting.

Deze ruimte is ook voorzien van vloerverwarming en heeft zowel aan de voor- als achterzijde dubbele openslaande deuren.

Het is hier prima mogelijk om een praktijk aan huis of kantoorruimte in te richten.



Afwerking:

In de hal en de woonkamer ligt een donkere parketvloer, in de overige ruimtes ligt een tegelvloer voorzien van vloerverwarming.

Het onderste gedeelte van de toiletruimte is betegeld, met hierboven strak gestuukte wanden, de wanden van de multifunctionele ruimte bestaan uit beton gevelstenen, de overige wanden zijn strak gestuukt.

Tegen het plafond van de multifunctionele ruimte zijn mdf-panelen aangebracht en er zitten twee lichtkoepels in.

De overige plafonds zijn allen strak gestuukt, het plafond in de woonkamer is afgewerkt met een sierlijst en ter hoogte van de keuken zijn op meerdere plekken inbouwspots aangebracht.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers, de separate toiletruimte en de moderne badkamer.

Afwerking:

Op de vloeren van de overloop en de slaapkamers ligt een eikenhouten vloer, de wanden zijn gestuukt en de plafonds zijn voorzien van mdf-panelen. De ouderslaapkamer heeft een airco-unit.

De badkamer en de separate toiletruimte zijn geheel betegeld en voorzien van vloerverwarming.

De badkamer is afgewerkt met het volgende sanitair:

- ligbad met handdouche
- inloopdouche met thermostaatkraan
- lademeubel met wastafel en spiegelkast
- toilet met ingebouwd reservoir

In de badkamer hangt ook nog een designradiator.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de ruime tweede verdieping.

In 2023 heeft men deze verdieping geheel gerenoveerd en geïsoleerd.

Zo zijn er o.a. nieuwe dakpannen gelegd, zonnepanelen geplaatst en is aan de achterzijde een dakkapel geplaatst, waardoor er een voorzolder en een vierde slaapkamer zijn ontstaan.

De dakkapel en een gevelraam zorgen voor volop daglicht.

Achter de knieschotten is veel extra opbergruimte gecreëerd en hier hangt ook de cv-combiketel (Remeha Avanta HR 2020).

Afwerking:

Op deze verdieping ligt tapijt, de wanden en kapschuimte zijn gestuukt en voorzien van inbouwspots.



Tuin, berging en overkapping

De woning staat op een perceel van 458m² en beschikt over een heerlijk tuin, zowel aan de voor- als achterzijde.

De tuin is volledig omheind met een schutting, wat zorgt voor optimale privacy.

De achtertuin is georiënteerd op het noorden, waardoor je altijd kunt kiezen tussen een zonnig of juist schaduwrijk plekje.

Er is altijd wel een plekje te vinden waar je het hele jaar door kunt ontspannen – van een kop koffie in de ochtendzon tot lange zomeravonden met vrienden.

Regen of zon, hier zit je altijd goed.

Voor extra gemak en een verzorgde uitstraling is de tuin uitgerust met verlichting, een waterkraantje en een tuinberging.

Aan de voorzijde van de berging is een houten overkapping geplaatst.

Wat kun je verwachten:



Goed onderhouden



Woonoppervlakte 164m²



Energielabel A



12 Zonnepanelen (2023 Hyundai 440wp)



Keuken, bijkeuken, toilet en multifunctionele ruimte voorzien van vloerverwarming



Badkamer en toilet 1^{ste} verdieping voorzien van vloerverwarming



Geheel omsloten 15 meter diepe achtertuin



Centrale rustige ligging



Gelegen op een ruim perceel van 458m²



Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein



Vlakbij uitvalswegen: N279 met toegang tot A59/A2 en A50



Instapklaar!



Foto bijlage











































Plattegrond

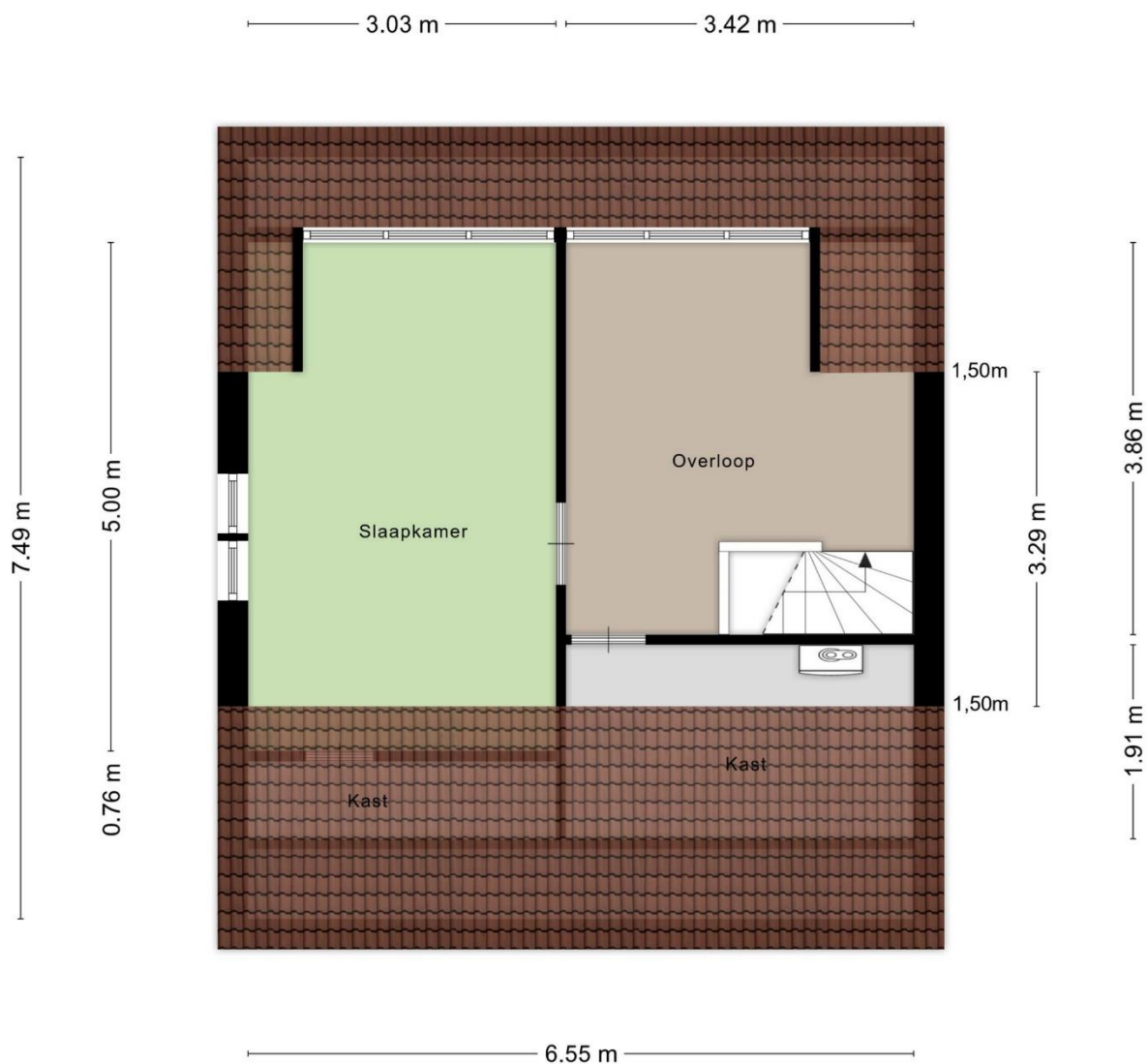




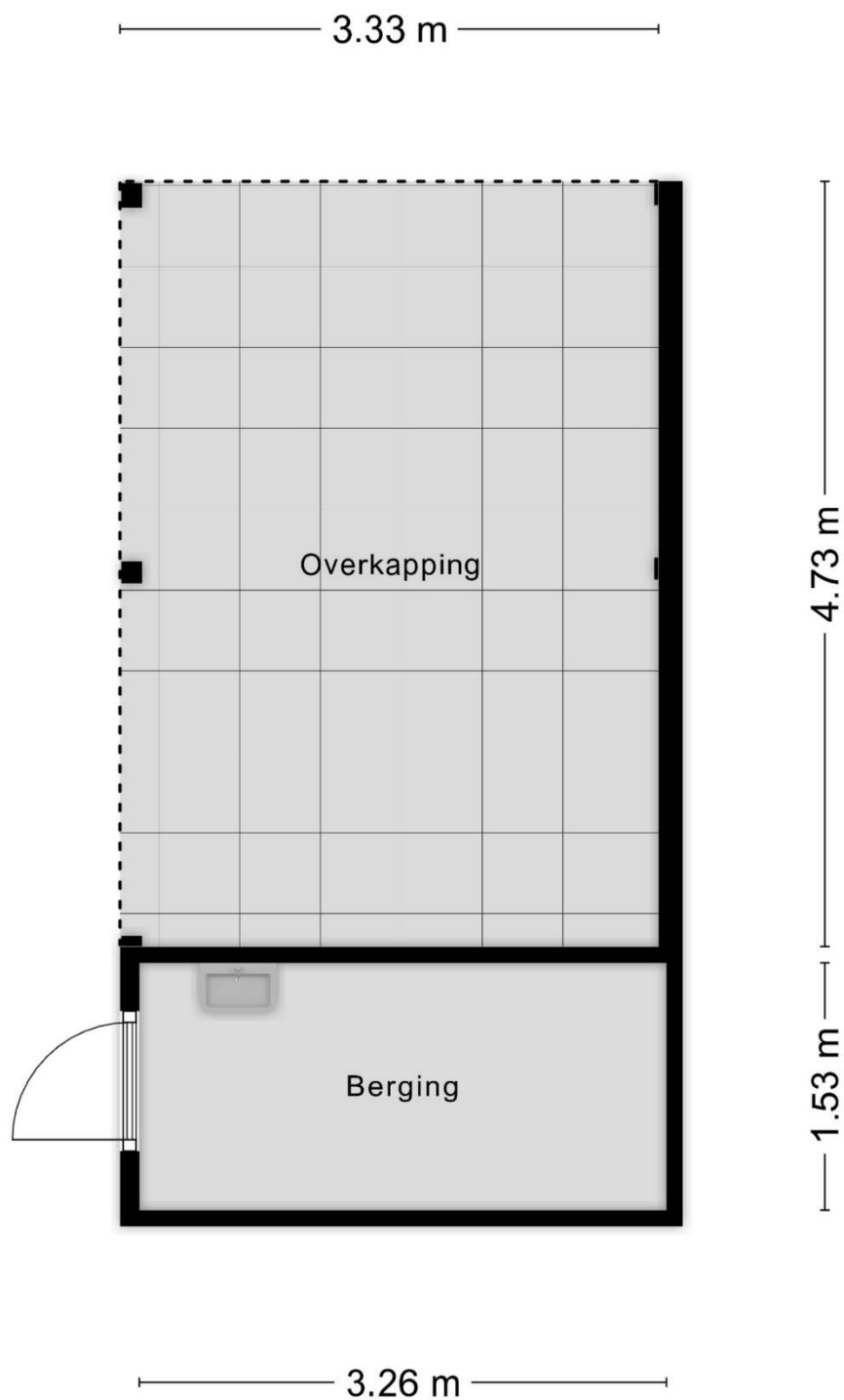
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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: ketelaarsvzutphen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3698	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2022 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

