

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

Edmundus van
Dintherstraat 25
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





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



Edmundus van Dintherstraat 25 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 749.000,- 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 Edmundus van Dintherstraat 25 5473 GH Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Welkom in deze moderne vrijstaande woning waar karakter, comfort en eigentijdse luxe samenkomen. Achter de voordeur ontdek je een heerlijk licht en ruim huis met het wooncomfort van nu. De woning met het originele bouwjaar van 1960 is aan de achterzijde uitgebouwd en van top tot teen gerenoveerd: een moderne keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, een frisse badkamer, 4 slaapkamers, HR ++ beglazing, gevlinderde beton en gietvloeren en strak stucwerk. Via de openslaande deuren bereik je de zonnige tuin met houten overkapping – een waar verlengstuk van je leefruimte. En met als kers op de taart een luxe bijgebouw welke multifunctioneel te gebruiken is.

Kortom: deze woning biedt je alle comfort met een moderne, luxe afwerking, is instapklaar en keurig afgewerkt!

De Edmundus van Dintherstraat, waaraan deze woning ligt, is recent geheel gerenoveerd, de traverse is van rijbaan tot gezellige dorpsstraat getransformeerd met meer groen en meer ruimte voor fietsers en wandelaars (30 km zone).

Heeswijk-Dinther is een gezellig, gemoedelijk dorp met diverse winkels en horecavoorzieningen.

Op korte afstand zijn de sportvelden, de tennisbanen en basisscholen.

Ook is de uitval goed richting opritten van A50 en A2 en de dorpen en steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Uden en Veghel.

Gebruiksoppervlakte wonen: 153m²

Gebouwgebonden buiten ruimte: 39m²

Overig inpandige ruimte: 11m²

Externe bergruimte: 34m²



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 ruime entree/hal met meterkast (10 groepen, 2 fase groep, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), de praktische kelderkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal kun je enerzijds naar de bijkeuken en anderzijds loop je via het kantoor de gezellige woonkamer binnen.

De kantoorruimte/werkplek staat in open verbinding met de woonkamer, en kan dus ook prima worden gebruikt als speelhoek,

Aan de voorzijde is voldoende plek voor een grote bank en losse fauteuils.

De woning is in 2017 aan de achterzijde uitgebreid; dit heeft geresulteerd in een royale leefkeuken, een fijne plek waar koken, eten en samen genieten naadloos in elkaar overlopen.

Het moderne kookeiland, het keukenblok met bovenkastjes én de kastenwand zijn uitgevoerd in hoog glans wit met zwart granieten werkbladen.

De kastenwand, bovenkastjes en de brede laden zorgen voor heel veel opbergruimte.

Uiteraard is deze keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur:

- 4-pits gaskoken
- afzuigkap
- 2 x combi-oven (Siemens)
- Koelkast en vriezer (Siemens)
- vaatwasser (Siemens)

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 schuifpui valt er de hele dag door volop daglicht binnen, wat zorgt voor een warm en uitnodigend gevoel.

Vanuit de keuken kun je naar de bijkeuken/wasruimte.

De bijkeuken heeft 2 inbouwkasten (waarvan in eentje de cv-combiketel Remeha Calenta HR, 2017 hangt) en hier is ook de opstelplaats voor wasmachine en droger. Een grote kastenwand zorgt voor volop bergruimte en een blad boven de wasmachine en droger is erg handig voor het sorteren en vouwen van wasgoed.



Afwerking:

Op de gehele begane grond vloer ligt een moderne gevulderde betonvloer welke is voorzien van vloerverwarming.

Een deel van de achterwand van de toiletruimte is betegeld, de overige wanden en plafonds zijn strak gestuct.

Eerste en tweede verdieping

Doordat de uitbouw is doorgezet op de eerste verdieping heb je hier de beschikking over 4 ruime slaapkamers en de moderne complete badkamer. Alle slaapkamers hebben een ingebouwde kast. Op de overloop is een airco geplaatst.

Op een van de slaapkamers bevindt zich de vlizotrap met toegang tot de bergzolder. De zolder zorgt voor veel opbergmogelijkheden

Afwerking:

Op de vloeren van de overloop en de slaapkamers ligt pvc, de wanden en de plafonds zijn gestuct.

De badkamer is afgewerkt in een mooie combinatie van tegels, stuckwerk, gietvloer (met vloerverwarming) en bijpassend sanitair:

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

Een groot dakraam zorgt voor daglichtinval en extra ventilatie.



Tuin, terrasoverkapping, berging en multifunctioneel bijgebouw

De woning staat op een ruim perceel van 640m² en is omheind met groene hagen en een schutting, wat zorgt voor privacy.

De diepe achtertuin is afgewerkt met sierbestrating en gazon en je kunt er vrijwel altijd kiezen tussen een zonnig of juist schaduwrijk plekje. Er is buitenverlichting, een gevelkraantje en een sproei-installatie aanwezig. Aan de achterzijde bevindt zich een afsluitbare poort welke toegang geeft tot de speeltuin aan de Bovenmeester.

Links naast de woning bevindt zich een houten berging met aansluitend een terrasoverkapping.

Aan de rechterzijde op het perceel staat het moderne bijgebouw met aan de voorzijde een overkapping, handig als fietsenstalling.

Het geïsoleerde bijgebouw is momenteel ingericht als bar/chillruimte en heeft een toilet- en doucheruimte.

Ideaal voor gezellige avonden met vrienden, een borrel in het weekend of gewoon even ontspannen na een drukke dag.

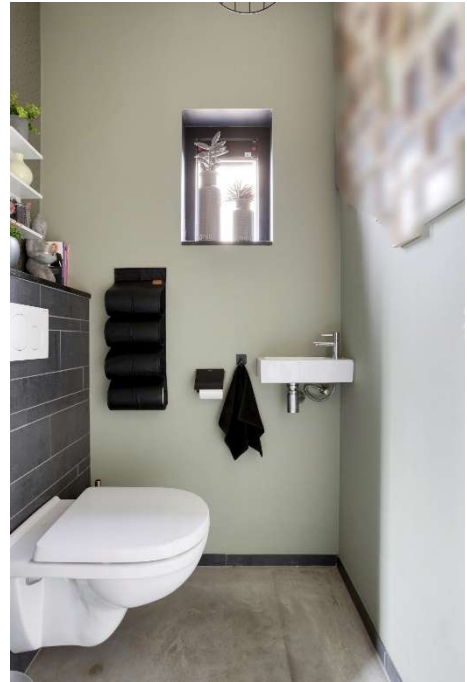
Er is altijd wel een plekje te vinden waar je het hele jaar door kunt ontspannen – van een kop koffie in de ochtendzon tot lange zomeravonden met vrienden. Maar deze ruimte is ook prima te gebruiken als kantoor-/praktijkruimte of als bijvoorbeeld guesthouse.. Het bijgebouw is voorzien van een betonvloer met vloerverwarming en heeft een eigen cv-combiketel (Nefit HR).

Wat kun je verwachten:

-  Goed onderhouden
-  Uitgebouwd en gerenoveerd in 2017
-  Dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk spouwisolatie en HR ++ glas
-  Leefkeuken met zicht op de tuin
-  Rolluiken aan de voorzijde
-  Begane grond vloer en badkamer voorzien van vloerverwarming
-  Multifunctioneel bijgebouw met badkamer
-  Centrale ligging
-  Perceelsoppervlakte 640m²
-  Dubbele oprit voor meerdere auto's
-  Vlakbij uitvalswegen: N279 met toegang tot A59/A2 en A50
-  Instapklaar!



Foto bijlage

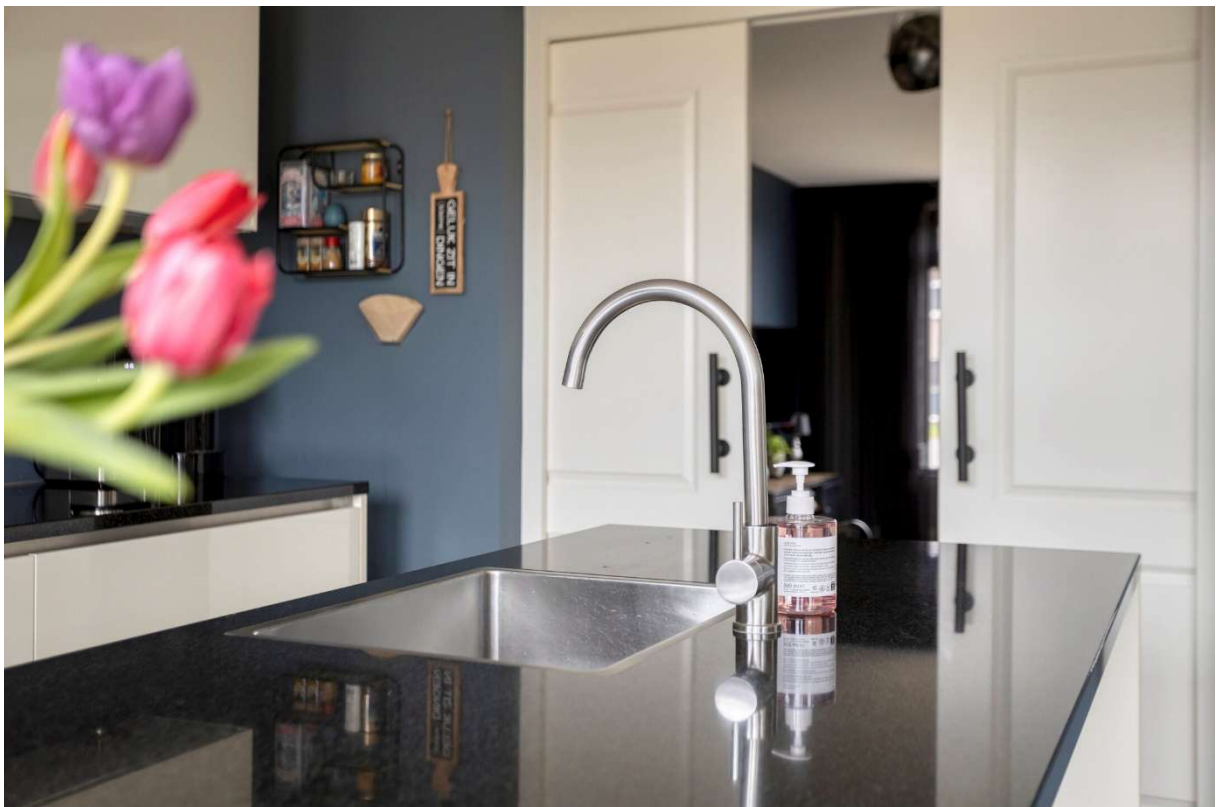






































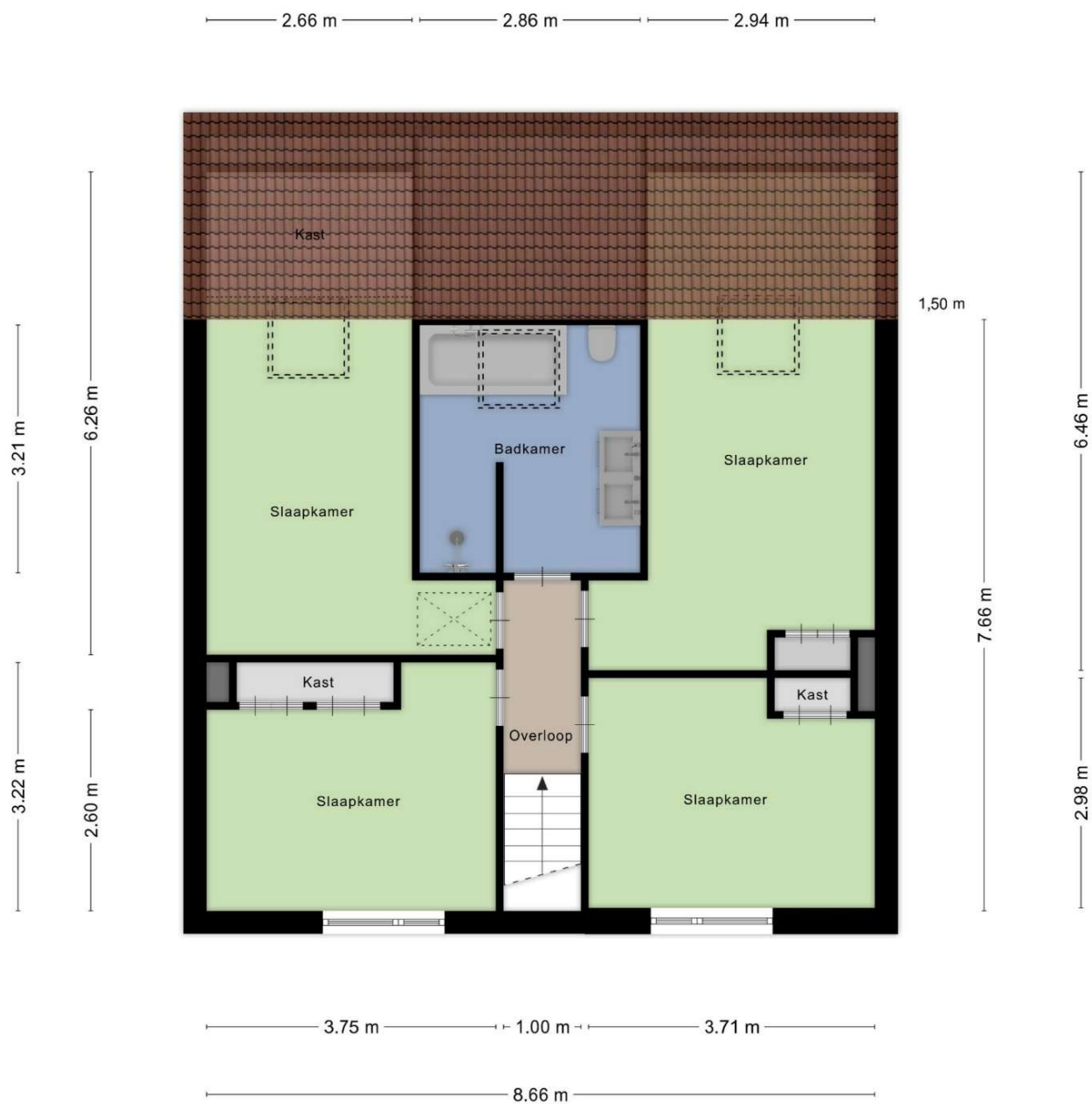
Plattegrond



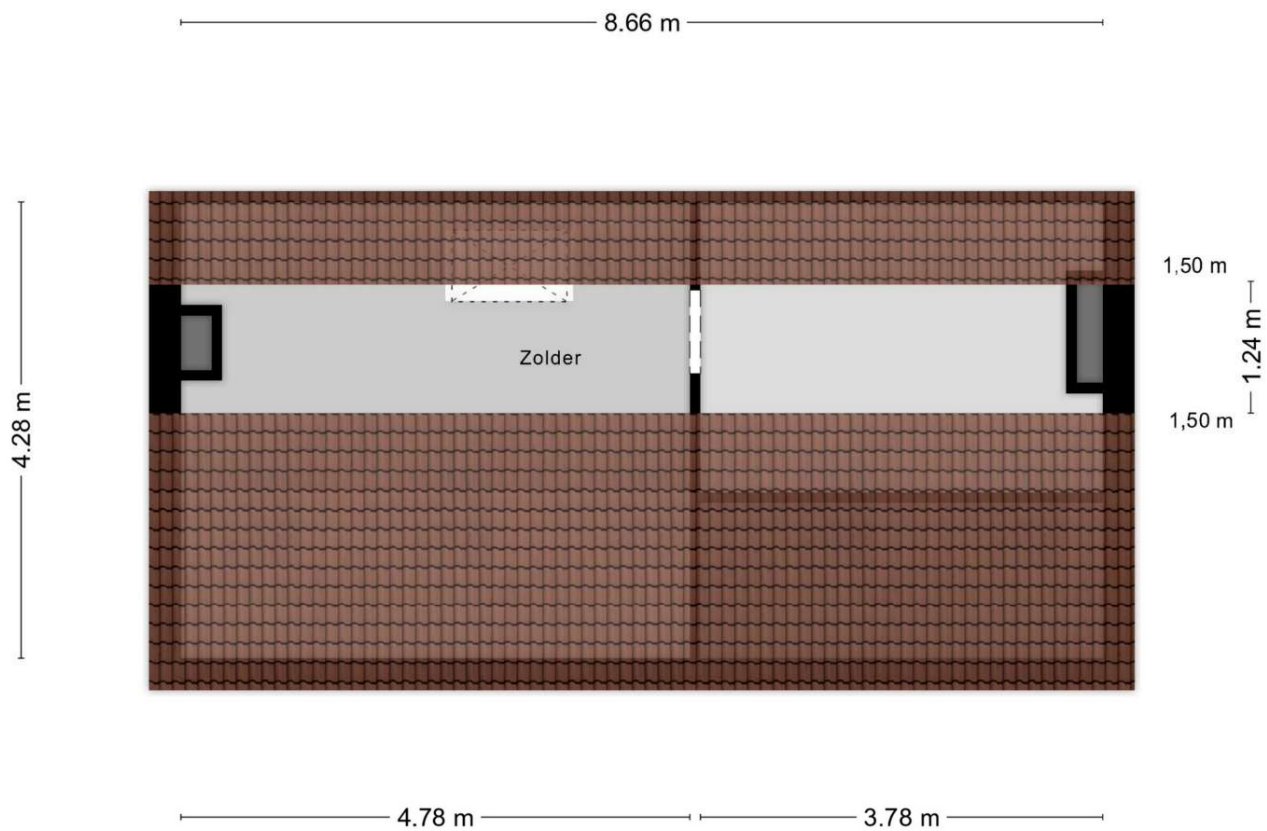
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Cijfer www.cijfer.nl



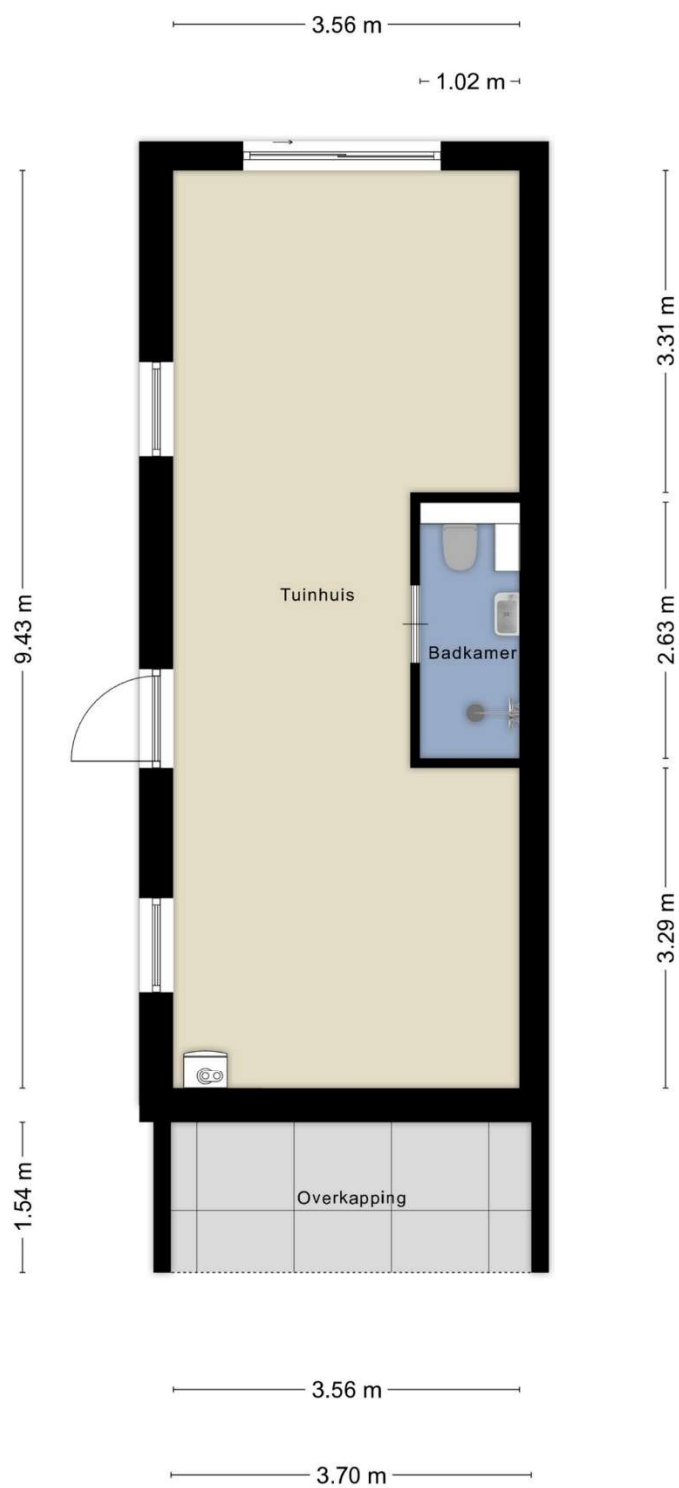
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



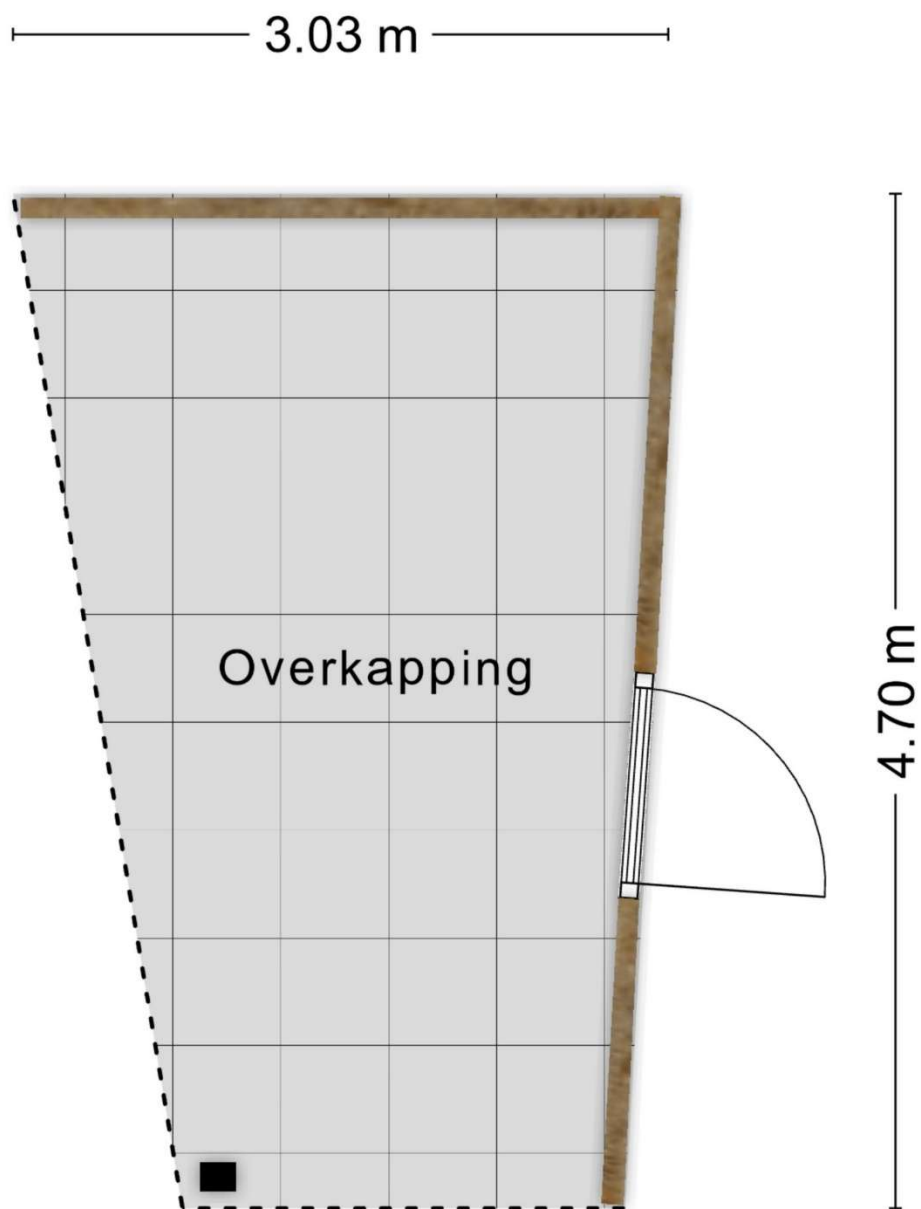
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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: Edm v Dintherstr 25



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Heeswijk-Dinther	
25	Huisnummer	Sectie	C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3011	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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 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

