

TE KOOP

WOON WENSEN WAARMAKEN



Vraagprijs
€ 495.000,--
k.k.

Binnenkijken

Notendreef 4
Heeswijk-Dinther

TE KOOP

HDL
makelaars

te koop
0413-296025

vastgoedpro.nl
funda

Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen	115 m ²
Externe bergruimte	35 m ²
Bruto inhoud	414 m ³
Perceelsoppervlakte	344 m ²
Bouwjaar	1989
Energie label	C

Notendreef Heeswijk-Dinther 4

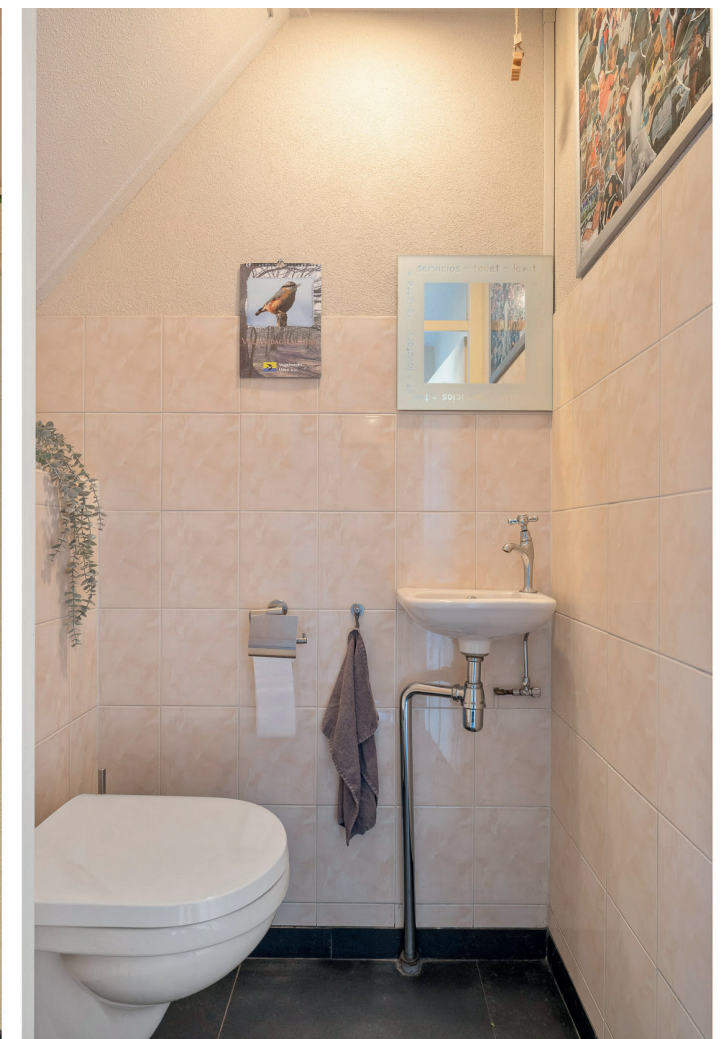
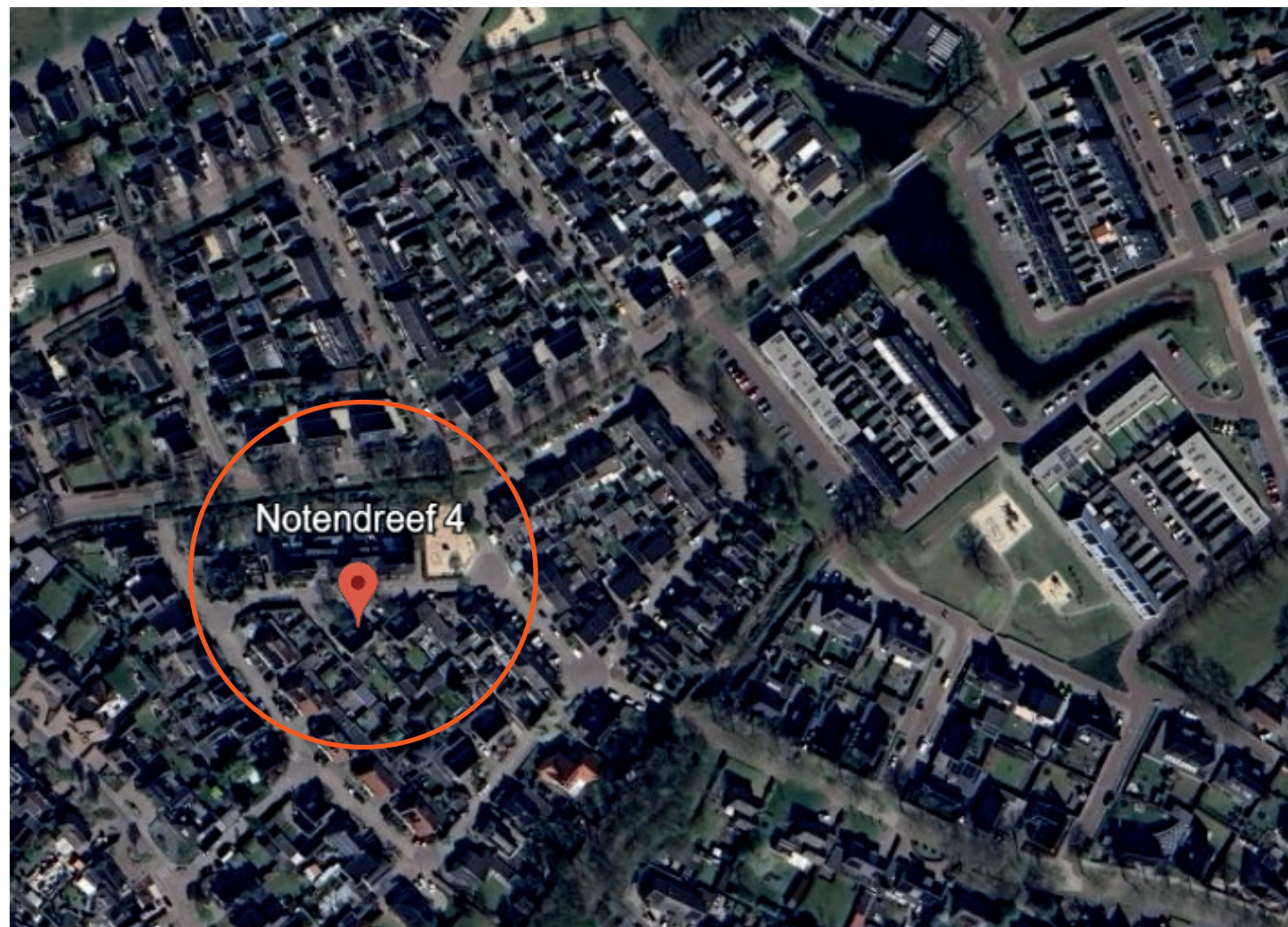
Welkom bij deze leuke twee-onder-een-kapwoning aan de Notendreef, gelegen in woonwijk Rodenburg. Het is hier rustig wonen en alle dagelijkse voorzieningen, horeca, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Een mooie kans voor wie centraal en comfortabel wil wonen.

Vraagprijs
€ 495.000,--
k.k.

Welkom

Op een mooie rustige locatie in de woonwijk Rodenburg staat deze tweekapper. De wijk is in de jaren tachtig gebouwd. De Notendreef kenmerkt zich door hoofdzakelijk twee-onder-een-kapwoningen en een speeltuintje. Zie jij jezelf hier al wonen?

Kom binnen.....
via de voordeur of “achterom” via de poort





Over de Notendreef 4

DE WONING OP NUMMER 4 LIGT OP EEN MOOI PERCEEL VAN 344M². DANKZIJ DE UITBOUW AAN DE ACHTERZIJDE GENIET JE HIER ELKE DAG VAN EEN LICHT EN ROYALE WOONKEUKEN. OP DE TWEE VERDIEPINGEN BEVINDEN ZICH 3 SLAAPKAMERS, EEN KANTOOR EN EEN ROYALE BADKAMER. SAMEN MET DE SCHUUR, ACHTER OP HET PERCEEL, EN EEN FIJNE ROYALE TUIN OP HET ZUIDOOSTEN IS DIT EEN WONING MET MOGELIJKHEDEN. PRETTIG OOK IS DE GUNSTIGE LIGGING TEN OPZICHTE VAN DE A50 EN A59, DIE VOOR EEN GOEDE BEREIKBAARHEID VAN NABIJGELEGEN STEDEN ALS 'S-HERTOGENBOSCH EN EINDHOVEN ZORGT. HIER WOON JE MET DE RUST VAN HET DORP ÉN DE VOORDELEN VAN GOEDE VERBINDINGEN. ZIE JIJ JEZELF HIER AL WONEN?

INDELING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst in de hal vind je de meterkast, de trapopgang, de garderobe en het toilet met fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer, die in open verbinding staat met de keuken. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en vormt een fijne, gezellige plek voor het hele gezin.

Dorpscentrum om de hoek

In 2004 is de gehele begane grond vernieuwd én aan de achterzijde uitgebouwd. Hierdoor is een royale woonkeuken ontstaan. De grote raampartijen van de uitbouw en de dubbele tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en een mooi zicht op de achtertuin. Vanuit de keuken loop je zo het terras op. Een bijzonder detail zijn de glas-in-loodramen in de uitbouw, die mooi aansluiten bij het glas-in-lood in de voordeur. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming onder een fraaie donkere leistenen vloer. De wanden zijn afgewerkt met fijne spachtelputz en de strak gestuukte plafonds zijn voorzien van sierlijsten. Dankzij de lichtstraat in de keuken geniet je hier bovendien van extra veel daglicht.

De landelijke hoekkeuken (2006) is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en afgewerkt met een zwart composieten werkblad.

Je vindt hier de volgende apparatuur:

- Siemens vaatwasser
- Atag combi oven/magnetron
- Atag 5 pits kookplaat met wokbrander
- Atag roestvrijstalen afzuigkap
- Spoelbak

Separaat staat in de keuken een koel/vriescombinatie opgesteld. Handig is de vaste wateraansluiting zodat je altijd verzekerd bent van een voorraadje ijsblokjes. Praktisch is de vaste kast, die veel extra opbergruimte biedt.

EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie kamers, waarvan één momenteel in gebruik is als kantoorruimte. De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een dakkapel met rolluik. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt eveneens over een rolluik.



TE KOOP

*Een fijne basis voor wie graag
zijn eigen woonwensen wil realiseren*

Alle kamers zijn afgewerkt met een lichtgekleurde laminaatvloer en de wanden zijn gestuukt met fijne spachtelputz.

De royale badkamer is een prettige ruimte voor ontspanning. Het hoekbad van Villeroy & Boch, met zowel een zit- als liggedeelte, nodigt daar zeker toe uit. Daarnaast is de badkamer compleet uitgerust met een douchecabine, wastafel, toilet en designradiator. Het raam zorgt voor daglicht en goede ventilatie. De ruimte is volledig betegeld met een zandkleurige tegel en het plafond is afgewerkt met witte schroten met spotverlichting. In 2024 zijn alle kozijnen op deze verdieping voorzien van HR++ glas.

TWEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de witgoedaansluitingen, de cv-ketel (Daalderop) en de ventilatie-unit. Een dakraam en het zijraam boven de trap zorgen voor veel daglicht. Extra bergruimte is aanwezig dankzij knieschotten aan beide zijden.

Ideaal is dat je op deze verdieping over een extra ruimte beschikt, die gebruikt wordt als slaapkamer.

TUIN EN SCHUUR

De woning staat op een royaal perceel van 344 m². Zowel de voor- als achtertuin hebben een prettige afmeting. Aan de voorzijde is ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. Via de achterom kom je direct in de achtertuin en vervolgens binnen in de woonkeuken. Aansluitend aan de woning ligt een ruim terras: een fijne plek om te genieten van zonnige dagen. De achtertuin biedt bovendien veel privacy. De tuin is deels bestraat, deels voorzien van kunstgras en afgewerkt met enkele groene borders.

Achter op het perceel staat een schuur die nu wordt gebruikt als opslag- en werkruimte. De schuur beschikt over dubbele openslaande deuren. Er is elektra aanwezig. De tuin is geheel omsloten.



Achter op het perceel staat een royale schuur van maar liefst 35m². Een ideale plek om te klussen, te sleutelen, om een hobby uit te oefenen of om spullen op te slaan.



*Fijne zithoek
voor het
hele gezin*





Voor een gezellig avondje thuis...

...zit je hier goed.

Dankzij de ramen zowel in de voor- als zijgevel van de woning is de woonkamer een fijne lichte ruimte.

Het plafond is strak gestuukt en voorzien van sierlijsten, de wanden zijn gestuukt met fijne spachtelputz en op de vloer ligt leistein met vloerverwarming.

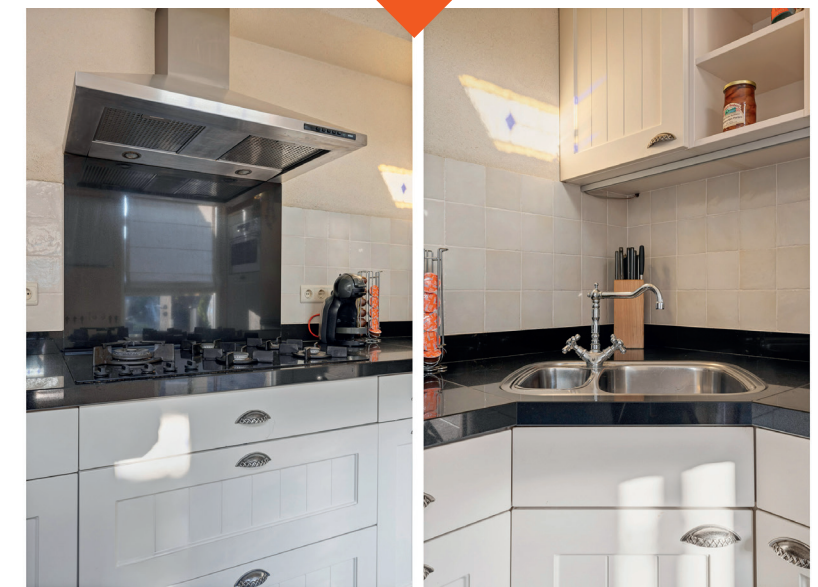
*Maak jij hier
jouw*
**WOON
WENSEN
WAAR?**



TE KOOP



Lekker veel
licht in de
keuken



Het hart van de woning...

...is de keuken. Dankzij de uitbouw is er een heerlijke woonkeuken gerealiseerd. Fijn zijn de vele ramen: praktisch voor het licht en het geeft een ruimtelijk gevoel. Via de loopdeur en de openslaande tuindeuren loop je het terras op.

TE KOOP



Een mooi detail
vormen
de glas in lood
ramen in de keuken.

Haal buiten naar binnen...

Volop plek om met z'n allen te eten, gezellig te borrelen of een bakje koffie te drinken.

Een eettafel voor 8 personen plaats je hier met gemak.

Praktisch is de vast kast waar je volop opbergruimte vindt.

Op mooie dagen betrek je de tuin bij de woonkeuken. Door de openslaande tuindeuren open te zetten loop je direct het terras op.



TE KOOP



Naar boven...



Een van de drie kamers op de eerste verdieping wordt gebruikt als kantoor maar kan ook prima ingericht worden als slaapkamer.

De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning.
Op de gehele verdieping ligt dezelfde laminaatvloer.
De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.



TE KOOP



Ontspanning gegarandeerd...

De badkamer is geheel betegeld en klassiek ingericht met sanitair van Villeroy & Boch. Compleet met een hoek- ligbad, aparte douchecabine, wastafel, designradiator en toilet. In het plafond is spotverlichting vewerkt.



TE KOOP



En verder...

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning.

Naar zolder

De zolderruimte is bereikbaar via een vaste trap en verdeeld in een voorzolder met het witgoed, de mechanische ventilatie unit en de CV combiketel en een extra ruimte.

De verdiepingvloer is van beton.





Extra plek

De extra ruimte op zolder wordt nu als slaapkamer gebruikt maar ook als thuiswerkplek is dit een fijne ruimte. Op de vloer ligt laminaat en achter de knieschotten tref je veel bergruimte aan. Op deze kamer hangt een radiator.

Kortom, volop mogelijkheden om deze ruimte naar jouw wensen in te richten.



Meer ruimte?

Een dakkapel* is een uitstekende manier om extra vierkante meters en natuurlijk licht aan deze ruimte toe te voegen. Hiermee wordt de tweede verdieping optimaal benut en een volwaardig onderdeel van de woonruimte.



* Koper dient zelf onderzoek te doen bij de gemeente naar de mogelijkheden voor het plaatsen van een dakkapel.





Naar buiten...

Vanuit de keuken loop je via de loopdeur of via de openslaande tuindeuren het terras op. Een fijne plek om van de mooie dagen te genieten, zeker als je weet dat de tuin op het zuidoosten ligt en je hier veel privacy geniet.

Achter op het perceel staat een vrijstaande garage.
Deze is opgebouwd uit betonnen wanden en heeft een betonnen vloer.
Het dak is voorzien van golfplaten.
Aan de voorzijde is de ruimte toegankelijk via twee dubbele houten deuren.
Er is elektra aanwezig.
Ideaal voor klussen, hobby of opslag.





Naar buiten...

Via de poort aan de zijkant van de woning loop je achterom.
Handig wanneer je met de fiets bent want die rijdt je zo de garage binnen.

Plek voor meerdere auto's

De voortuin en de oprit bieden ruimte voor meerdere auto's.
Die parkeer je hier gemakkelijk op je eigen perceel.



TE KOOP



Ideale plek...

Een rustige buurt met vlakbij een speeltuintje. Ideaal voor jonge gezinnen, alle voorzieningen bevinden zich op korte afstand.



WONEN IN HEESWIJK-DINTHER

Heeswijk-Dinther, onderdeel van de gemeente Bernheze, is een sfeervol dorp met ongeveer 9.000 inwoners. Op korte afstand van de woning bevindt zich het gezellige dorpscentrum met verschillende winkels en voorzieningen. Cultuurliefhebbers en natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen met bezienswaardigheden zoals het Kasteel Heeswijk, het sfeervolle natuurtheater de Kersouwe en de historische Kilsdonkse molen. Ook de Abdij van Berne, bekend om het ambachtelijke Berne Bier, biedt unieke evenementen zoals “Vier het leven”, waar de wisseling van de seizoenen gevierd wordt.

Heeswijk-Dinther staat bekend om zijn gezellige dorpsleven. De jaarlijkse evenementen zoals de Solex Race, de Avondvierdaagse en de Zeskamp zorgen voor volop gezelligheid en verbinding. Met meer dan tien actieve sportverenigingen, een rijk verenigingsleven en de ligging in een prachtige groene omgeving is dit dorp een heerlijke plek om te wonen, voor jong en oud.

CENTRALE LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Deze woning ligt in het centrum van Heeswijk-Dinther, met alle voorzieningen binnen handbereik. Dankzij de nabijheid van de N279 is er een snelle verbinding naar de A2 richting Tilburg en Utrecht, en de A50 richting Eindhoven en Nijmegen. Grote steden zoals 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn eenvoudig bereikbaar, terwijl kleinere winkelcentra in plaatsen zoals Veghel, Schijndel, Uden en Oss op slechts 10 tot 20 minuten rijden liggen. Daarnaast is er een goede busverbinding naar Veghel en 's-Hertogenbosch. De herinrichting van de doorgaande weg in Heeswijk-Dinther is onlangs voltooid. Dit project heeft de doorgaande weg naar een groene dorpsstraat met meer ruimte voor wandelaars en fietsers omgevormd. Hierdoor is het nóg prettiger wonen in Heeswijk-Dinther.

SCHOLEN EN SPORT

Heeswijk-Dinther telt meerdere kinderdagverblijven, drie basisscholen en een middelbare school; Gymnasium Bernrode. Op sportief vlak zijn zo'n tien sportverenigingen actief. Bovendien is er een zwemschool in het dorp gevestigd.



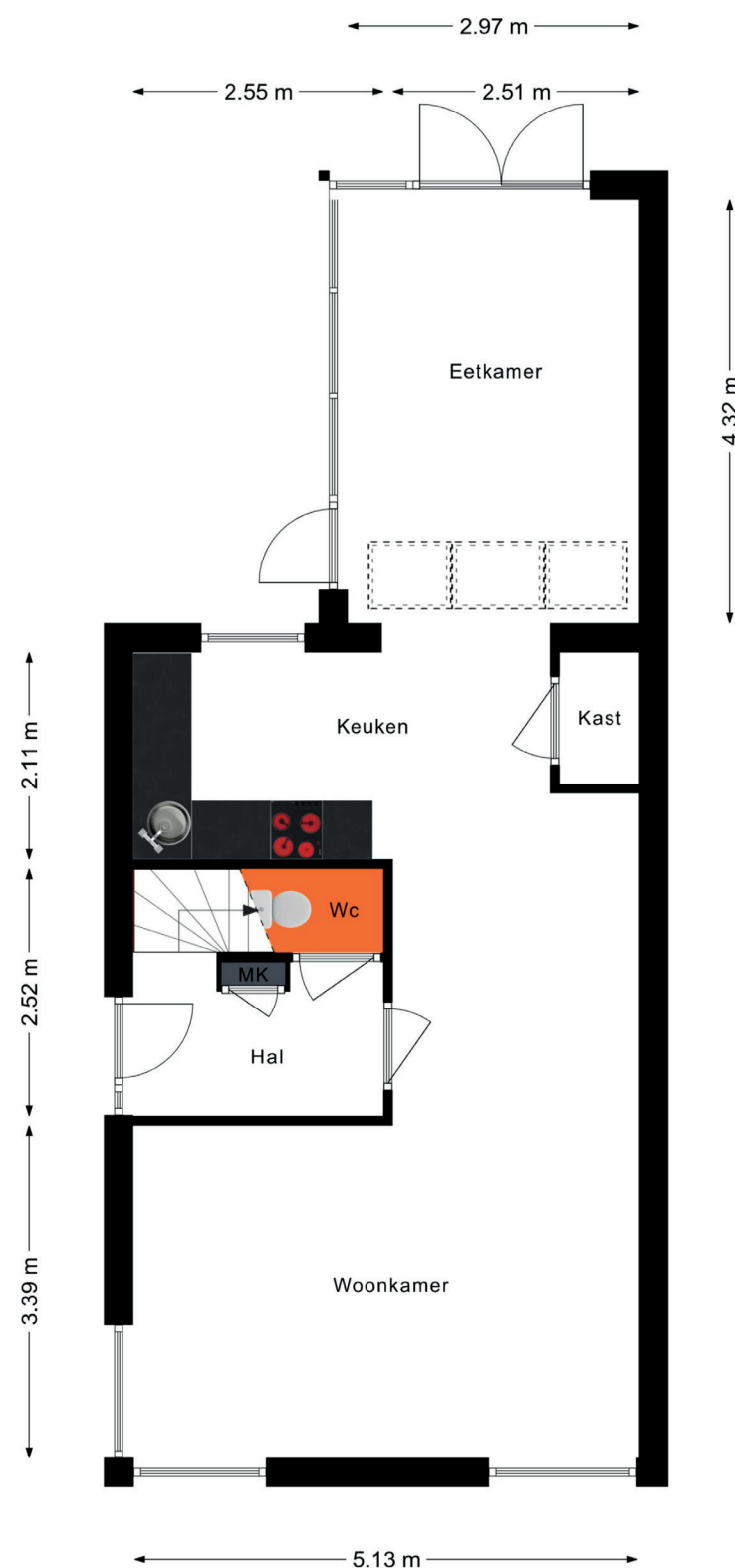
Highlights van de Notendreef 4

- Rustige ligging in woonwijk Rodenburg
- Goede aansluiting op de uitvalswegen, alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand
- Twee-onder-een-kapwoning op ruim perceel van 344m²
- 3 slaapkamers en badkamer op eerste verdieping waarvan een als kantoor wordt gebruikt
- Vaste trap naar de tweede verdieping met 4e slaap-, werk- of hobbykamer
- Mooi detail vormen de glas in loodramen
- Fijne tuin met veel privacy en met vrijstaande stenen schuur van 35m²
- Achterom via poort
- Energielabel C



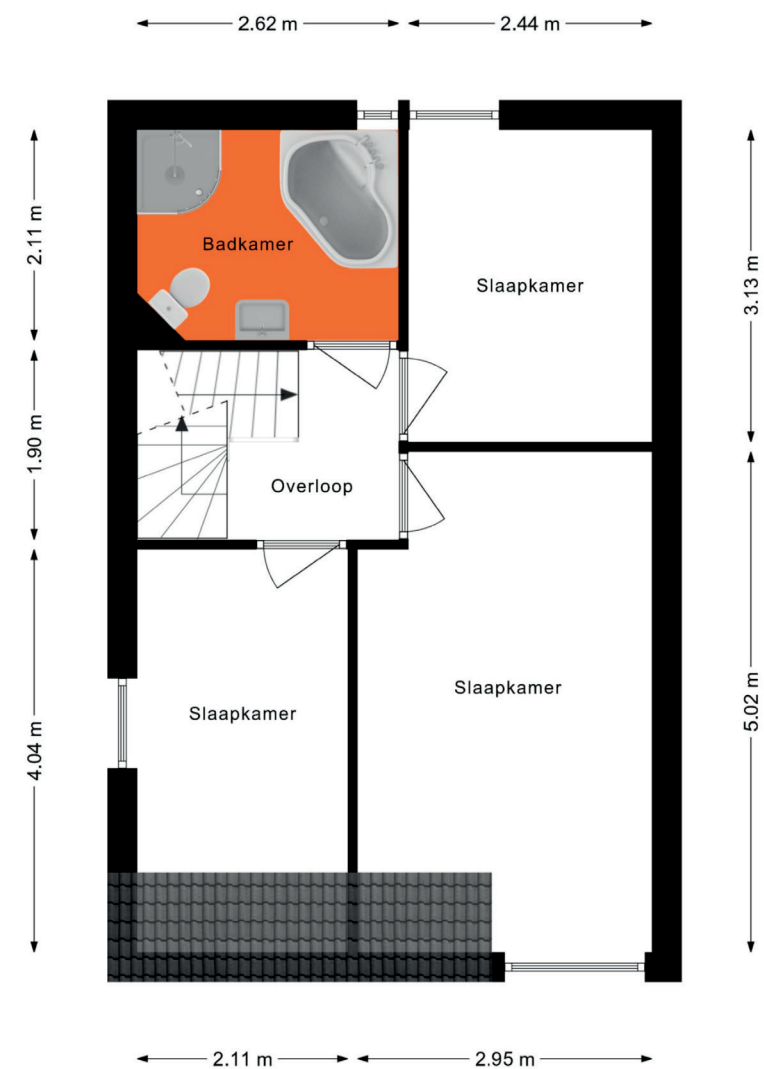
Floorplanner

Begane grond



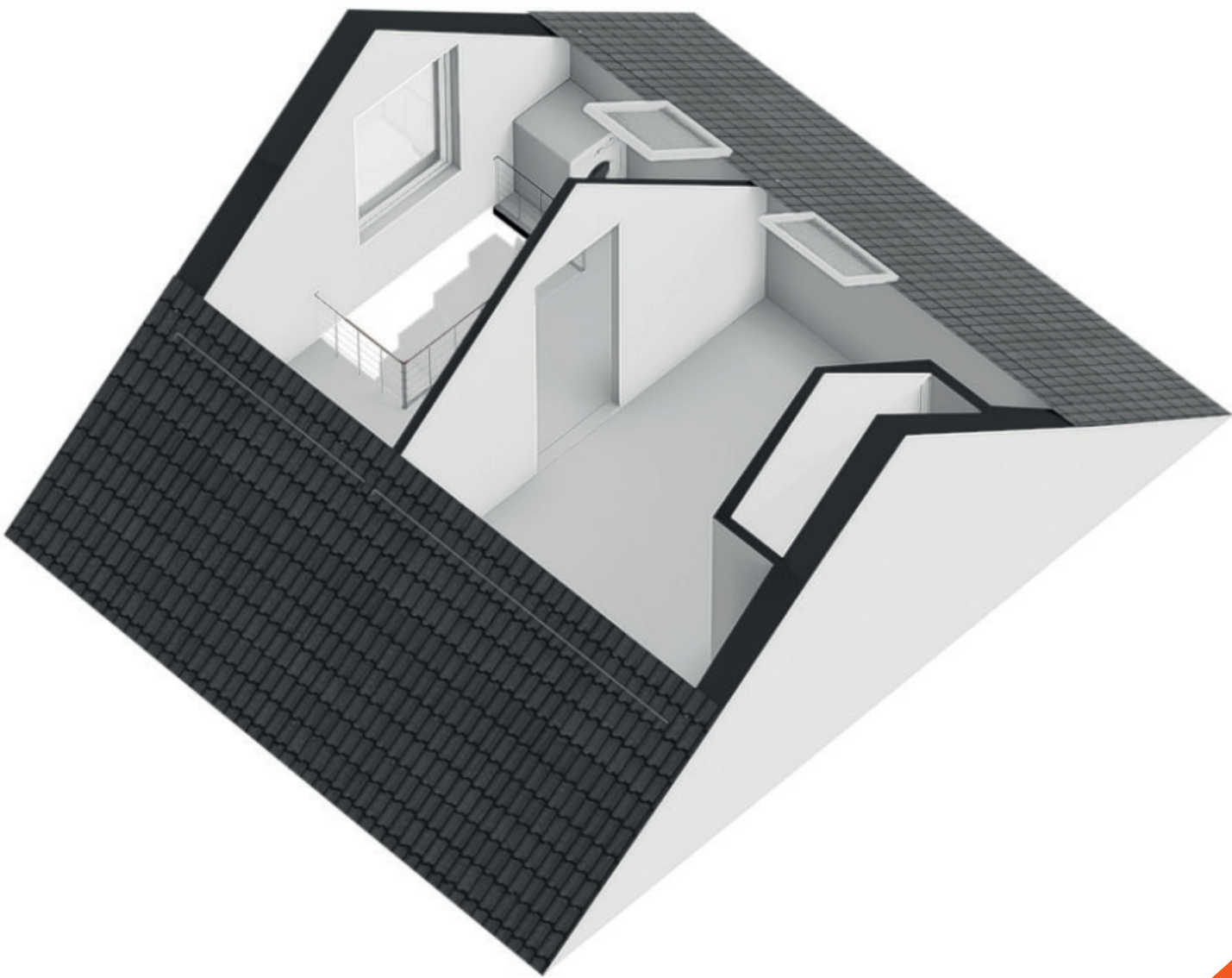
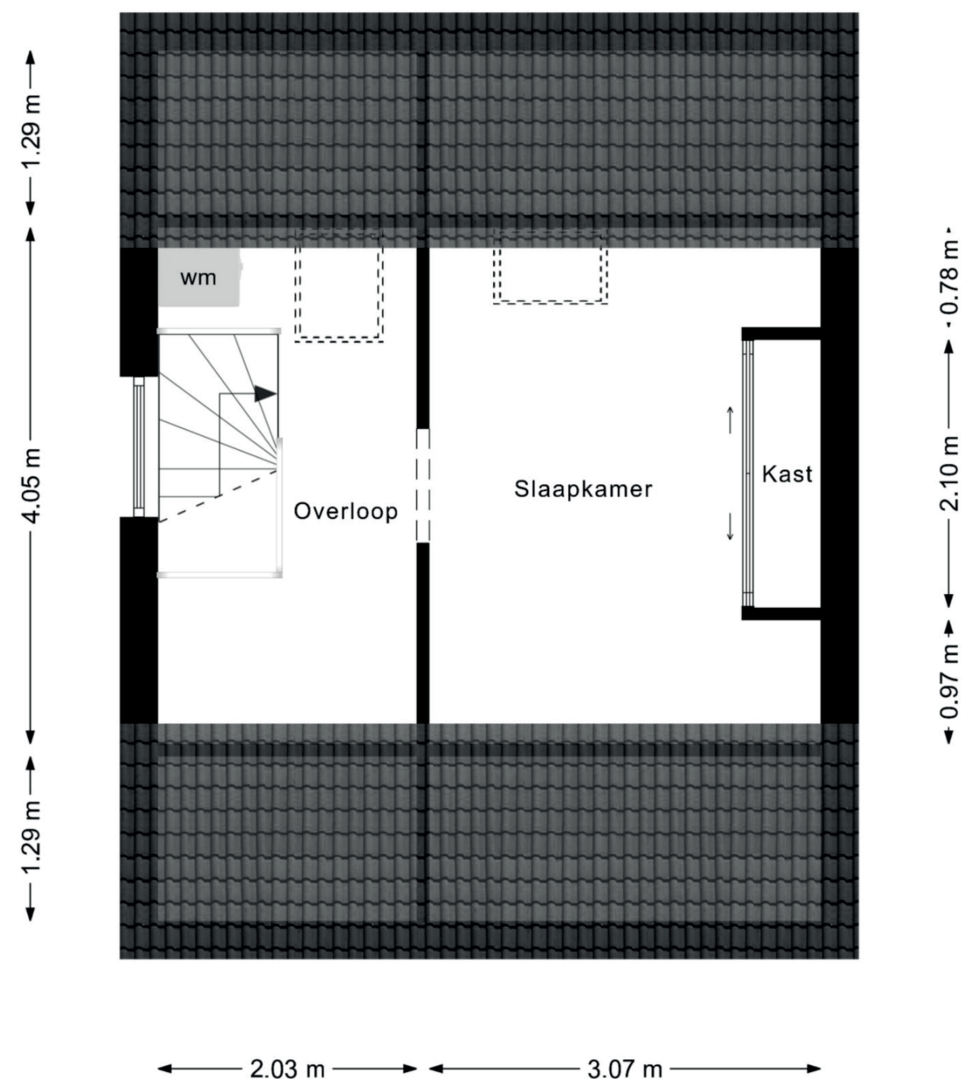
Floorplanner

1e verdieping



Floorplanner

2e verdieping



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther

Sectie C

Perceel 4697

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 informatie

voor de koper *Goed om te weten*



Onderzoeksplicht door de koper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. Daarentegen heeft de koper een eigen verantwoordelijkheid/onderzoeksplicht met betrekking tot datgene wat voor de koper belangrijk is bij het nemen van de aankoopbeslissing.



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.



Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

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



Bijkomende kosten en zaken

- Overdrachtsbelasting (0%, 2% of 10,4%, afhankelijk van de persoonlijke situatie)
- Notariskosten voor de transportakte
- Waarborgsom: tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient koper binnen bepaalde tijd een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij de notaris of via bankgarantie af te geven
- Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar
- Financieringskosten: deze zijn afhankelijk van de hoogte van de hypotheek
- De koper maakt de keuze voor de notaris en maakt deze bekend vooraf aan het tekenen van de koopakte
- Koper, die een natuurlijk persoon is, heeft drie werkdagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden, mits de koper een natuurlijk persoon is en niet handelt in uitoefening van een beroep
- De koopakte zal conform Vastgoedpro-model worden opgemaakt
- Registratie van de koopakte in het kadaster is mogelijk, de kosten komen voor rekening van de koper



Details

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat naast de hoofdzaken (prijs/object) ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.



Uitnodiging

De door HDL makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg/het uitbrengen van een bod.



Bezichtiging

Bezichtiging vindt plaats op afspraak.

Wij zijn bereikbaar op 0413-296025 of via 06-15509041.

E-mail: info@hdlmakelaars.nl.

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld op basis van de door eigenaar/verkoper en/of andere instanties verstrekte informatie. Wij kunnen echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, danwel de gevolgen daarvan. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Mooie plekjes in Heeswijk-Dinther



INFO



Jouw persoonlijke makelaar
Henny Wijgengangs



koop | verkoop | huur | verhuur | taxaties

Sint Servatiusstraat 30a | 5473 GB Heeswijk-Dinther
0413-296025 | info@hdlmakelaars.nl | www.hdlmakelaars.nl