

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

**Graaf Wernerstraat 10
Heeswijk-Dinther**



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





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



Graaf Wernerstraat 10 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 435.000,- 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 Graaf Wernerstraat 10, 5473 CE in Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Op zoek naar de perfecte plek om je dromen waar te maken?

Welkom bij deze vrijstaande woning, welke is gelegen aan een hoekperceel op de Graaf Wernerstraat,

Het originele bouwjaar van de woning is 1964, is netjes onderhouden maar verdient wel een moderniseringsupdate.

Op de begane grond bevindt zich een woonkamer, de keuken en een ruime, praktische bijkeuken. Boven bevinden zich 2 (3 mogelijk) slaapkamers, de badkamer en een bergzolder op de 2^e verdieping.

Aan de achterzijde heb je de eigen oprit en carport, waarna de garage bereikbaar is.

De garage is nu opgedeeld in een berging en biljartkamer, ideaal voor een hobby of beroep aan huis.

Gebruiksoppervlakte wonen: 121 m²

Externe bergingruimte: 8 m²

Overig inpandige ruimte: 39 m²

Inhoud woning: 592 m³



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

Entree van de woning via de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.
Toegang naar de keuken.

De hoek opgestelde keuken is uitgevoerd in een eiken setting.
Een groot raam boven het werkblad zorgt voor veel natuurlijke lichtinval.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 4-pits gaskookplaat
- afzuigkap
- oven
- koelkast
- diepvries

Een kelderkast zorgt voor extra opbergmogelijkheden.

Toegang tot de woonkamer en achterportaal.

Woonkamer met lichtinval door de grote raampartijen.

Achterportaal met toegang naar het toilet, bijkeuken en de achtertuin.

Betegeld toilet met staande wc-pot.

Bijkeuken met de witgoedaansluitingen, wastafel, verdeelkast stroom en combi cv-ketel ATAG van ca. 1996.

Afwerking:

De vloeren zijn voorzien van tegels.

De keuken en bijkeuken hebben wanden gedeeltelijk met tegels, overige zijn met schoonmetselwerk.

Het plafond grotendeels voorzien van balken of houten delen.



Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal bereik je de eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop twee (voorheen) slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers (oppervlakte van ca. 10 m² en 18,5 m²) is ook mogelijk van de grote weer 2 normale slaapkamers te maken.

Alle slaapkamers hebben een ingebouwde kast.

De badkamer is afgewerkt met het volgende sanitair:

- douche
- toilet

De badkamer wordt verwarmd middels een radiator en straalkachel.

Verder is er een raam aanwezig.

Afwerking:

De badkamer is geheel betegeld.

De slaapkamers vloeren zijn voorzien van zeilvloer.

De wanden zijn voorzien van behang / stucwerk en plafond van houten delen.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar middels de vlizotrap op de overloop en is gebruik als bergruimte. Handig voor de spullen welke je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin en berging

De achtertuin ligt achter de woning en aan de linkerkant ligt het tweede gedeelte van de tuin.

Via overkapping toegang naar de garage.

De garage (oppervlakte van ca. 37 m²) is momenteel opgedeeld in biljartkamer en berging.

Voorzien van verwarming, elektra en bergzolder.

Voor de garage is een eigen oprit met carport gelegen.

Er is een houten tuinhuisje aanwezig voor de opslag van het tuingereedschap.



Bijzonderheden

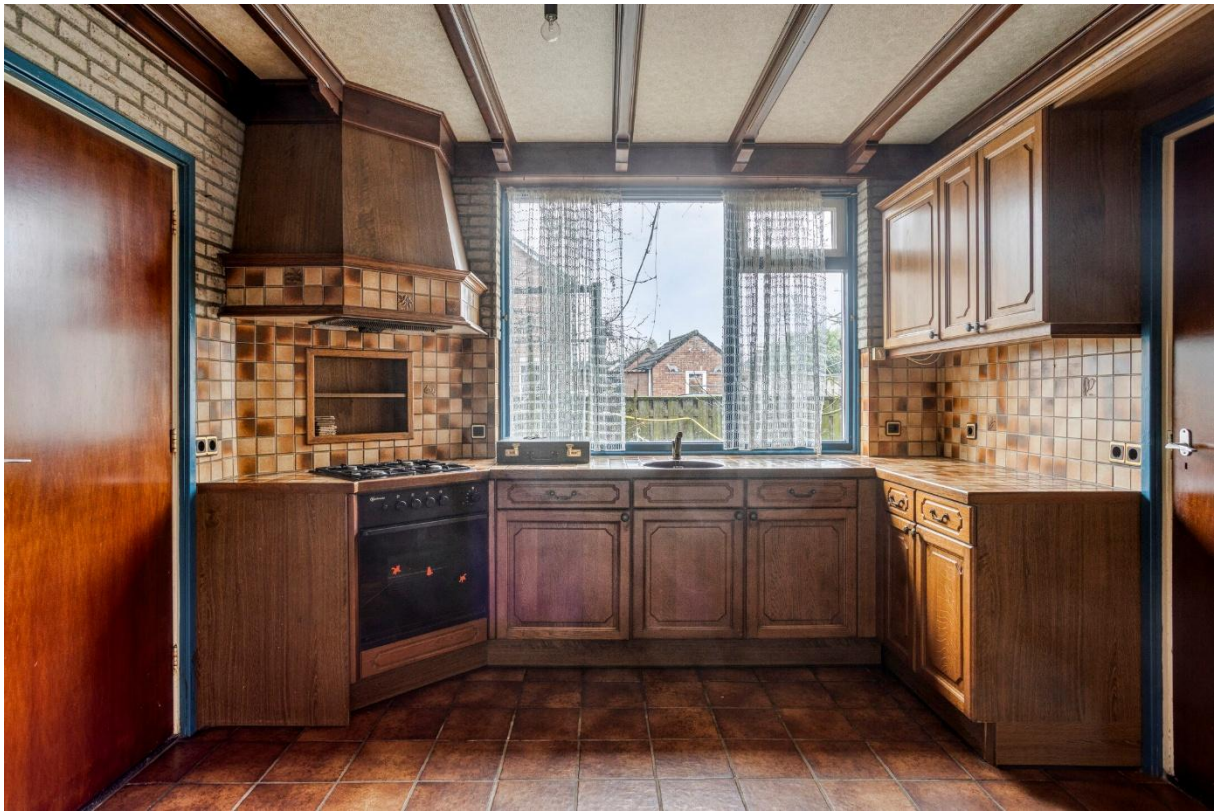
-  Netjes onderhouden
-  Ideaal voor de handige klusser
-  2 (3 mogelijk) slaapkamers
-  Bijna geheel voorzien van rolluiken
-  Betonnen begane grond en 1^e verdiepingsvloer, houten 2^e verdiepingsvloer
-  De woonkamer en keuken zijn voorzien van dubbel glas, overige met enkel glas
-  Volwaardige garage (multifunctioneel te gebruiken) met daarvoor eigen oprit en carport
-  Rustige ligging
-  Nabij gezellig dorpscentrum
-  Gunstige ligging t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2 / A50



Foto bijlage

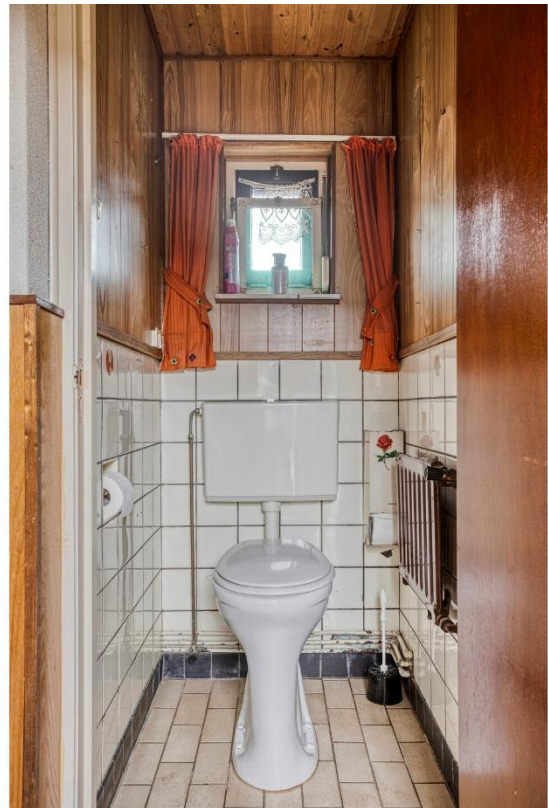






























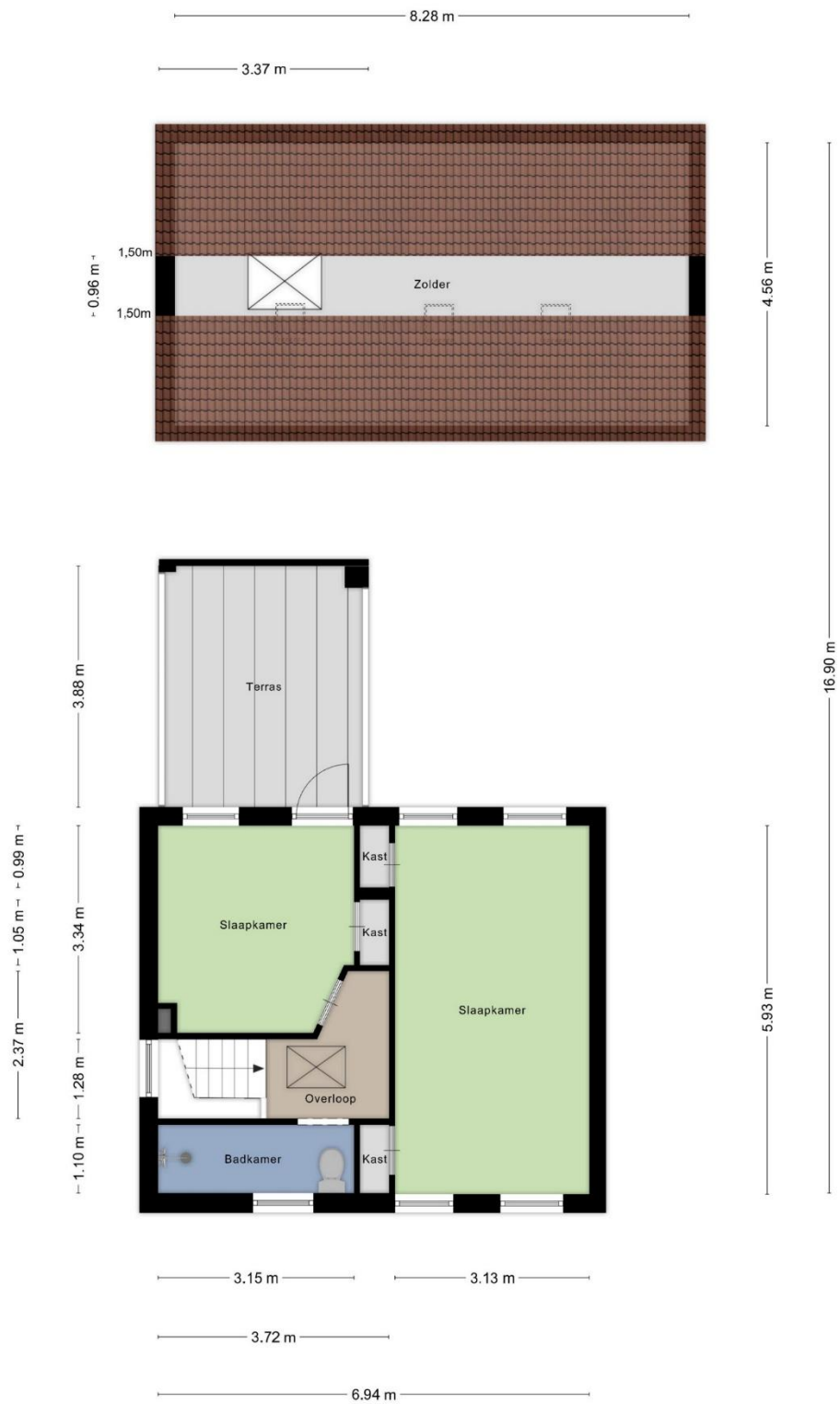


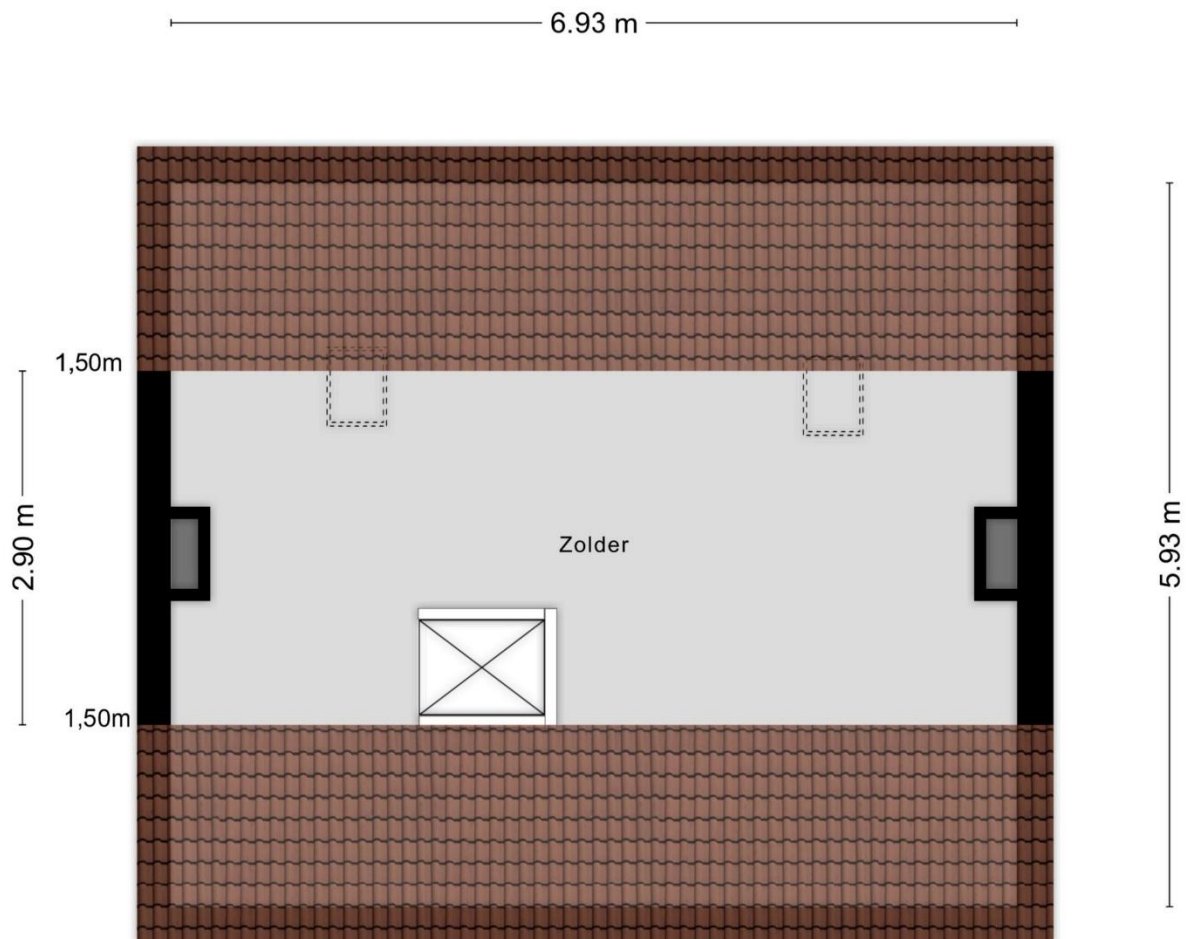
Plattegrond



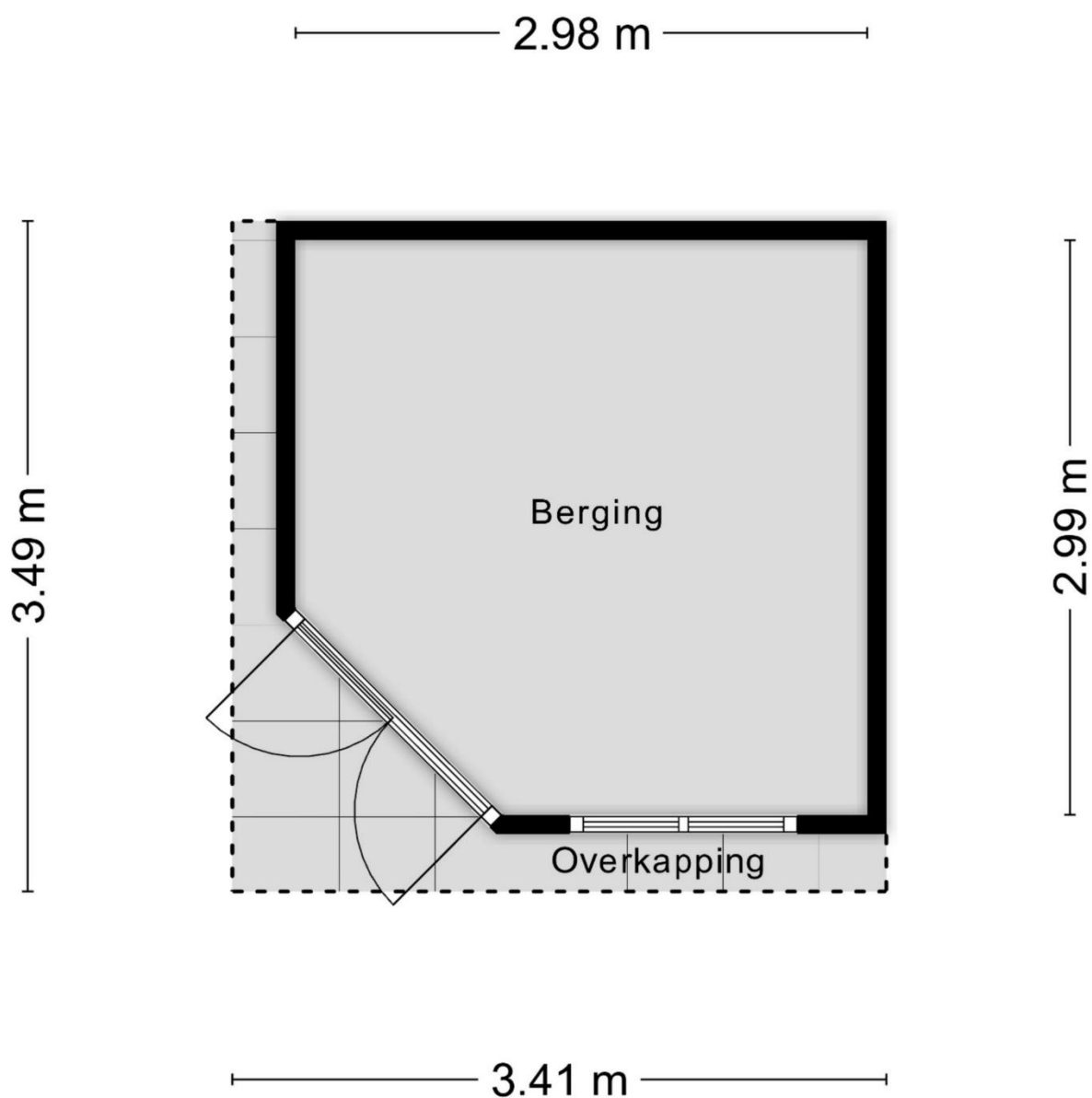
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







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: Graaf Wernerstr 10



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther

Sectie B

Perceel 3705

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 december 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 196g 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

