

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

Hoofdstraat 69a
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Hoofdstraat 69a Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 1.295.000,- 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 Hoofdstraat 69a 5473 AP Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Rust, ruimte en comfort – volledig gerenoveerde vrijstaande woning op unieke locatie.

Aan de rand van een doodlopend straatje, grenzend aan het Aa-dal met uitzicht over uitgestrekte weilanden, staat deze volledig gerenoveerde vrijstaande woning op een perceel van 2871m²!

Een plek waar rust en privacy centraal staan, terwijl comfort en kwaliteit tot in detail zijn doorgevoerd. De woning is recent met zorg en oog voor duurzaamheid gerenoveerd en verkeert in instapklare staat. Binnen ervaar je lichte, royale leefruimtes met een moderne afwerking en een prettige indeling. Grote raampartijen zorgen voor een mooie verbinding met buiten en laten het landschap als het ware onderdeel worden van het interieur.

Buiten geniet je van optimale privacy: geen doorgaand verkeer, enkel het groen en de stilte van het omliggende land. De tuin, met verwarmd zwembad, biedt volop ruimte om te ontspannen, te spelen of lange zomeravonden door te brengen met uitzicht over de weilanden.

Deze woning is ideaal voor wie vrij wil wonen, zonder concessies te doen aan comfort, sfeer en kwaliteit.

Een unieke kans voor liefhebbers van rust, ruimte en stijl.

Bovendien een uitstekende locatie in Heeswijk-Dinther. Je fietst of wandelt zo naar het centrum van Heeswijk-Dinther met diverse winkels en horecavoorzieningen. Op korte afstand zijn de voetbal- en hockeyvelden, de tennisbanen, basisscholen én de Heeswijkse bossen.

Ook is de uitval goed richting opritten van A50 en A59/A2 en de dorpen en steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Uden en Veghel.

Gebruiksoppervlakte wonen: 272m²

Externe bergruimte: 4m²



Overig inpandige ruimte:

33m²

Gebouw gebonden buitenruimte:

82m²



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

In de royale ontvangsthal bevindt zich de toiletruimte, garderobe-nis, de meterkast (14 groepen, krachtstroom, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Via een glazen deur kun je links naar de woonkeuken en rechts heb je toegang tot de eetkamer. Het moderne keukenblok (2020) heeft een natuurstenen werkblad en is voorzien van de volgende apparatuur:

- inductiekookplaat
- afzuigkap
- combi-oven
- koelkast
- vaatwasser

Te samen met de eetbar is deze keuken een fijne plek waar koken, eten en samen genieten naadloos in elkaar overlopen.

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

De eetkamer is ruim van opzet, er is voldoende plek voor een eettafel met wel 10 stoelen.

Zowel de eetkamer en de keuken staan in open verbinding met de woonkamer, een leuk detail zijn de doorkijkjes tussen woonkamer, keuken en eetkamer.

De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning,

De brede schuifpui valt hier direct in het oog en biedt een mooie blik op de goed verzorgde achtertuin.

De royale woonkamer is voorzien van een hoogwaardige houtkachel die in de wintermaanden zorgt voor een behaaglijke warmte en een prachtig visueel middelpunt vormt. Rondom deze houtkachel is voldoende ruimte voor een hoekbank en enkele losse fauteuils.

De praktische bijkeuken heeft een grote voorraadkast, hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en de opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas 2020).



Afwerking:

Op de begane grond ligt een fraaie grijze gietvloer met vloerverwarming, de muren en plafonds zijn strak gestuukt. In zowel de eetkamer als de woonkamer zijn op één muur mooie wandpanelen aangebracht.

Eerste verdieping

Middels de trapopgang in de hal bereik je de overloop met aansluitend vier slaapkamers en de moderne riante badkamer.

Twee slaapkamers hebben een loopdeur naar het balkon en op drie slaapkamers is een airco-unit geplaatst. Deze zorgt voor verkoeling en verwarming.

Afwerking:

Op de overloop en de badkamers ligt een laminaatvloer, de wanden en plafonds zijn strak gestuukt. De badkamer (2020) is afgewerkt in een mooie combinatie van tegels, stucwerk en bijpassend sanitair:

- inloopdouche met thermostaatkraan
- ligbad met handdouche en thermostaatkraan
- lademeubel met dubbele wastafel en spiegel met verlichting
- toilet met ingebouwd reservoir

De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de ruime tweede verdieping met een overloop, de vijfde slaapkamer en een zolder/bergkamer.

Een dakraam zorgt voor volop daglicht op de slaap/werkkamer.

De zolder/bergkamer is een ideale ruimte voor spullen welke je niet dagelijks nodig hebt.

Afwerking:

Op deze verdieping ligt een laminaatvloer, de wanden zijn gestuukt en de kapschuimte is afgewerkt met geïsoleerde dakplaten.



Tuin, tuinhuis/berging, zwembad en overkapping

De zonnige ruime achtertuin biedt maximale privacy en is een oase van rust.

Het omvat een ruim overdekte veranda, een zonneterras, meerdere volwassen bomen en struiken. Er is altijd wel een heerlijk plekje te vinden om te genieten van het buitenzijn, in de zon, in de schaduw of bij het, verwarmde, zwembad en het tuinhuis/buitenberging.

Deze ruimte is volledig geïsoleerd en is verdeeld in een berging en een tuinhuis, met aan de voorzijde een overdekte veranda met open haard.

Aan de linkerzijde staat nog een houten schuurtje op de oprit, handig voor de fietsen te stallen.

Wat kun je verwachten:

-  Woonoppervlakte 272m²
-  In 2020 volledig gerenoveerd
-  Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
-  Multifunctioneel bijgebouw (tuinhuis)
-  Energielabel B
-  24 Zonnepanelen
-  Verwarmd buitenzwembad
-  5 Slaapkamers
-  Gelegen aan doodlopend pad
-  Vrije ligging grenzend aan het Aa-dal
-  Gunstige ligging nabij: N279 met toegang tot A59/A2 en A50
-  Instapklaar!



Foto bijlage







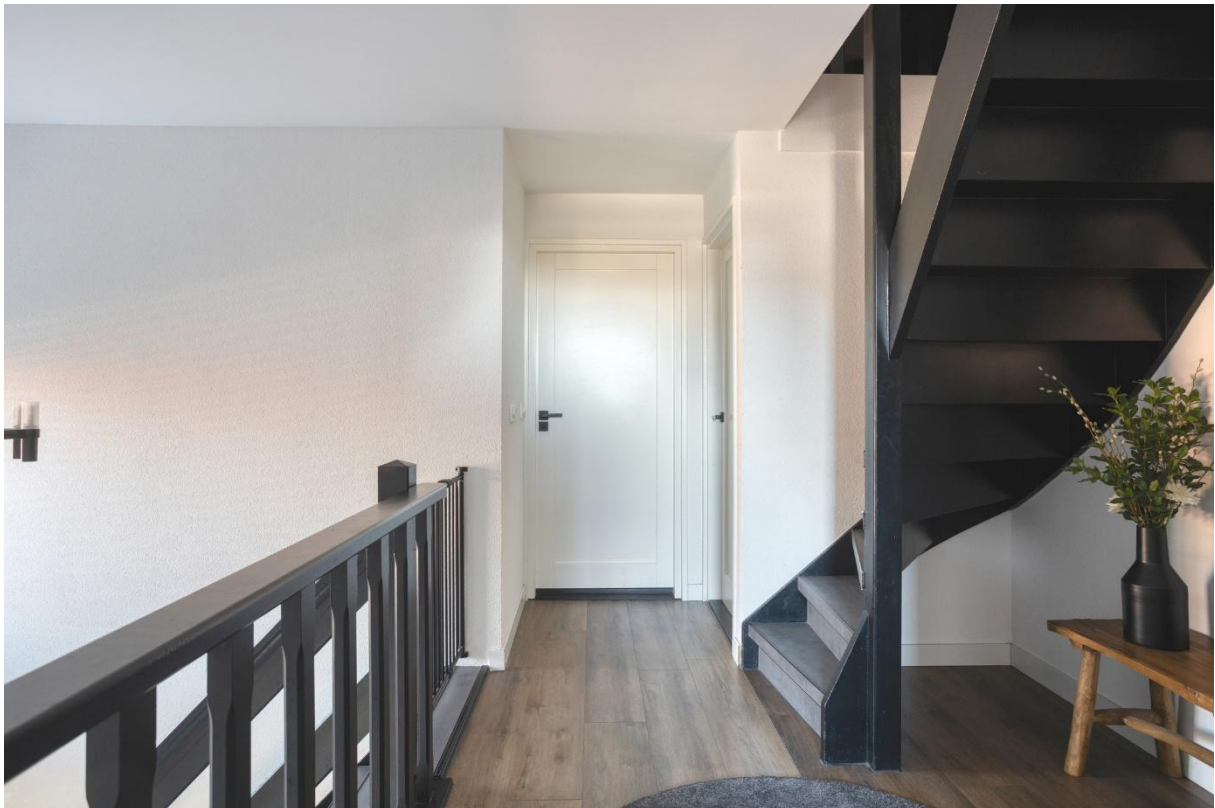








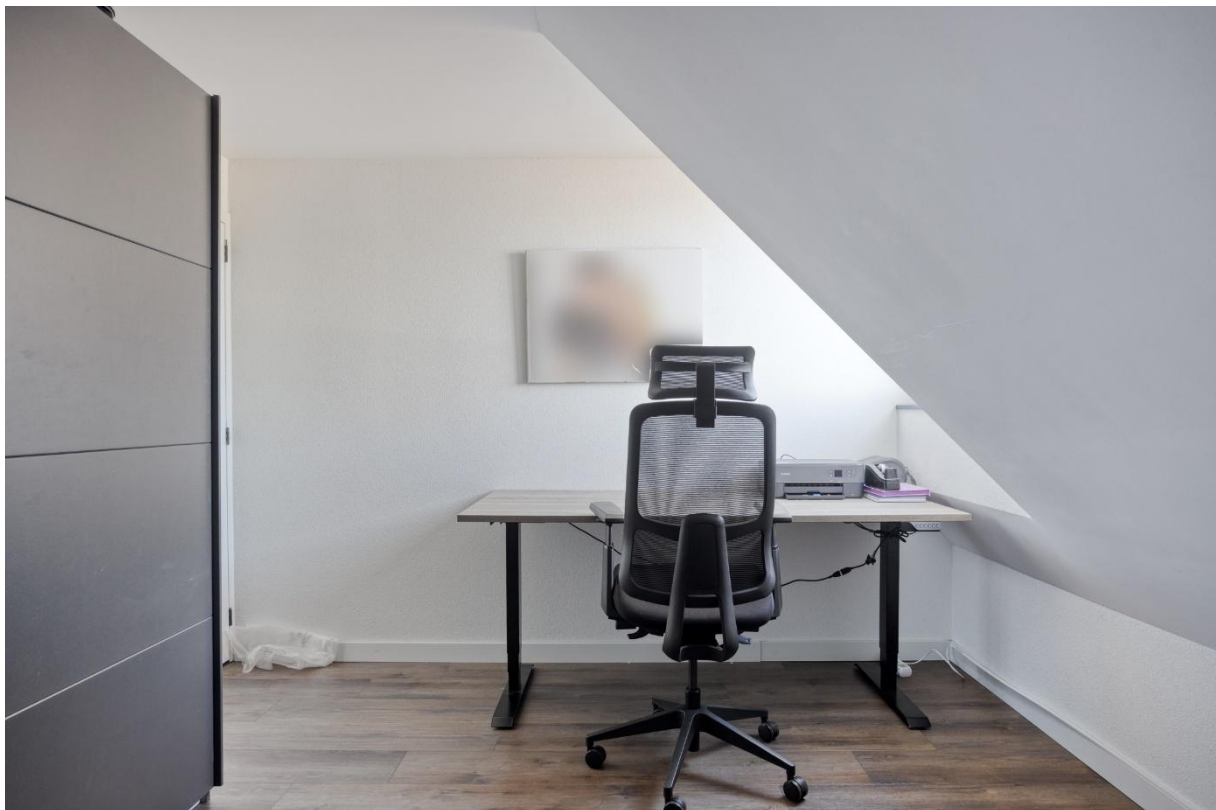






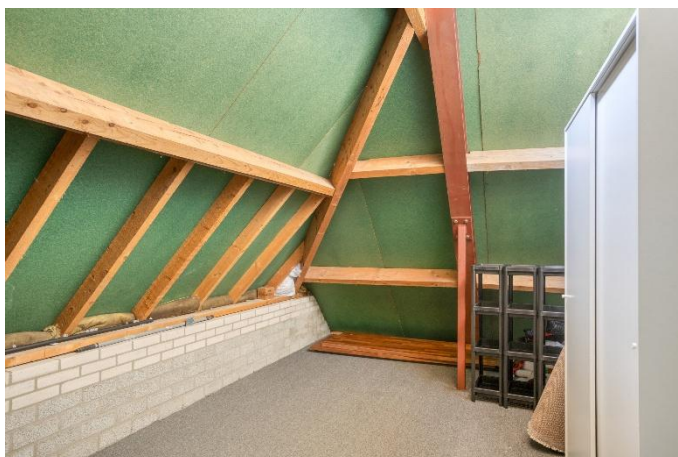
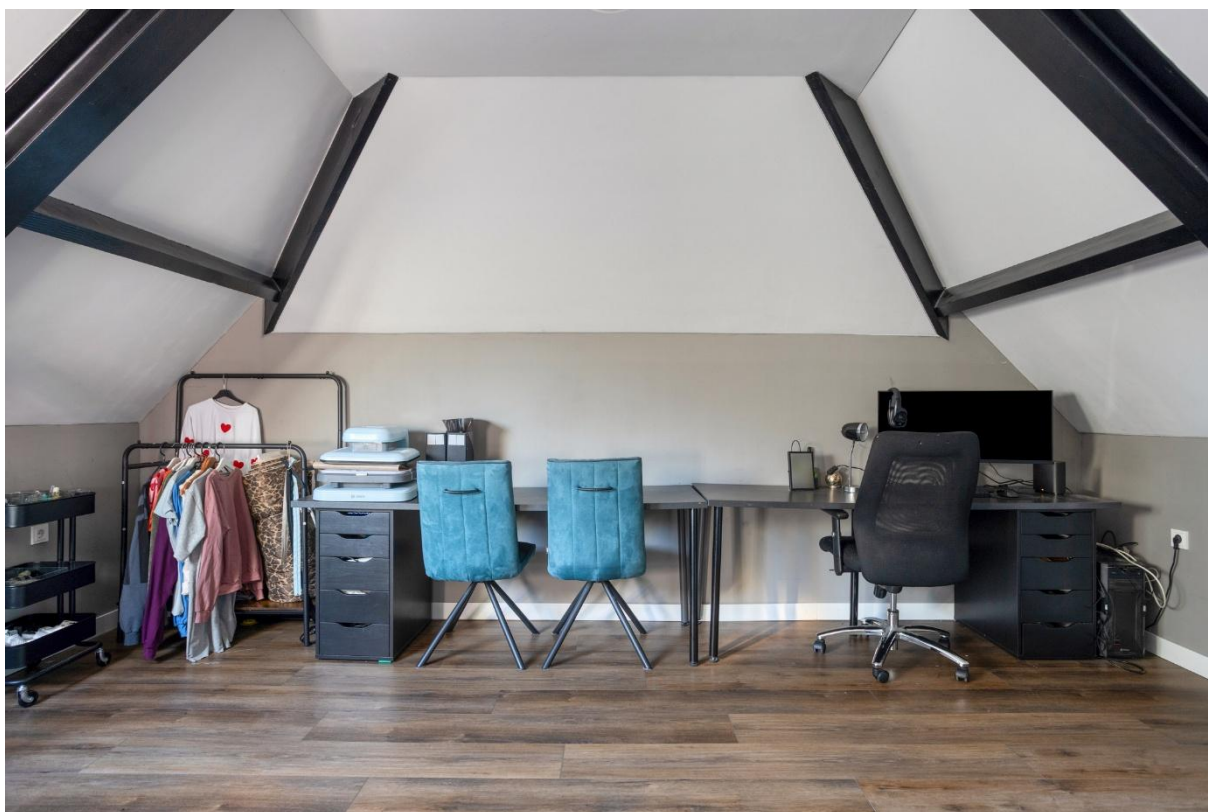




































Plattegrond

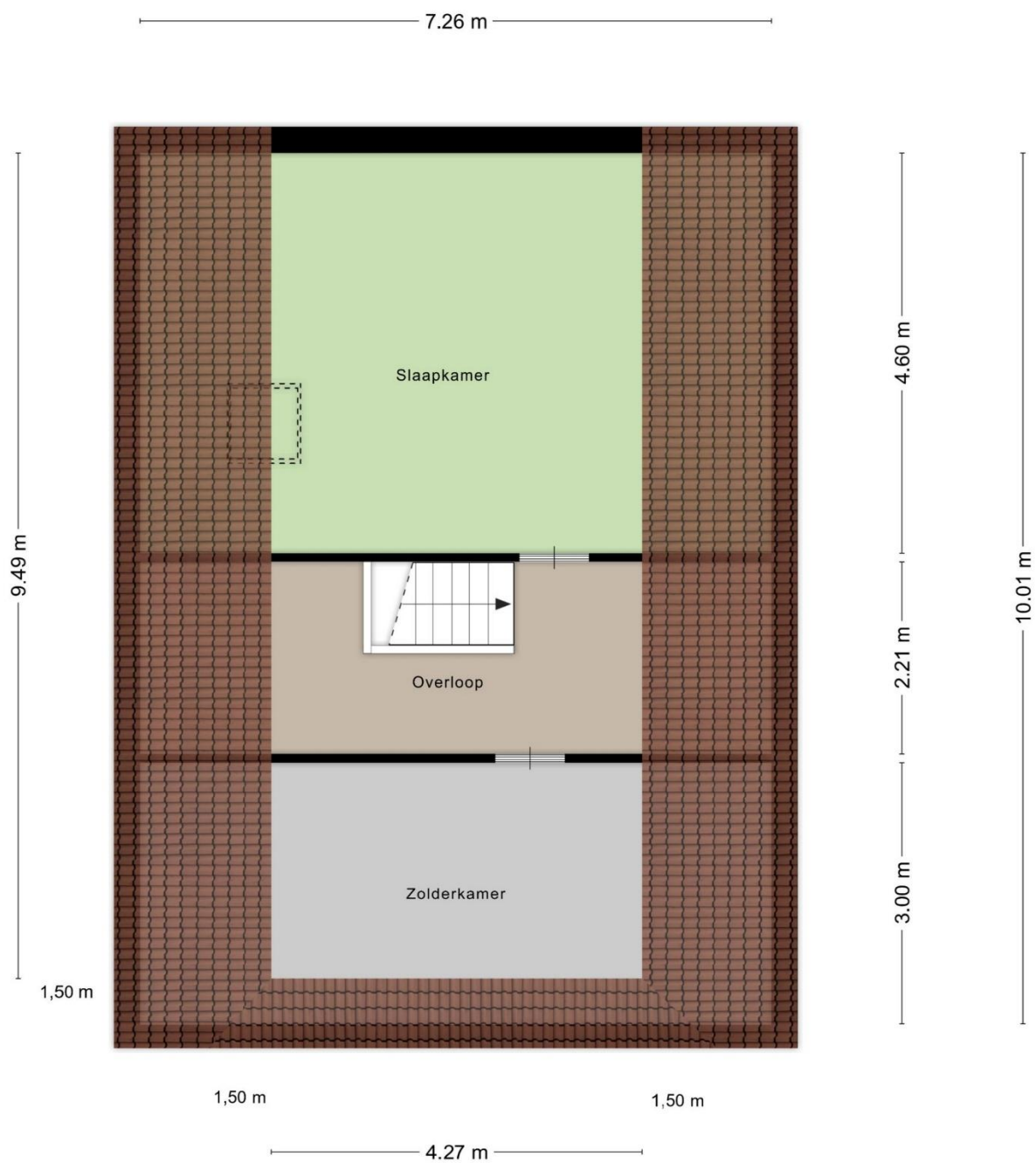




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



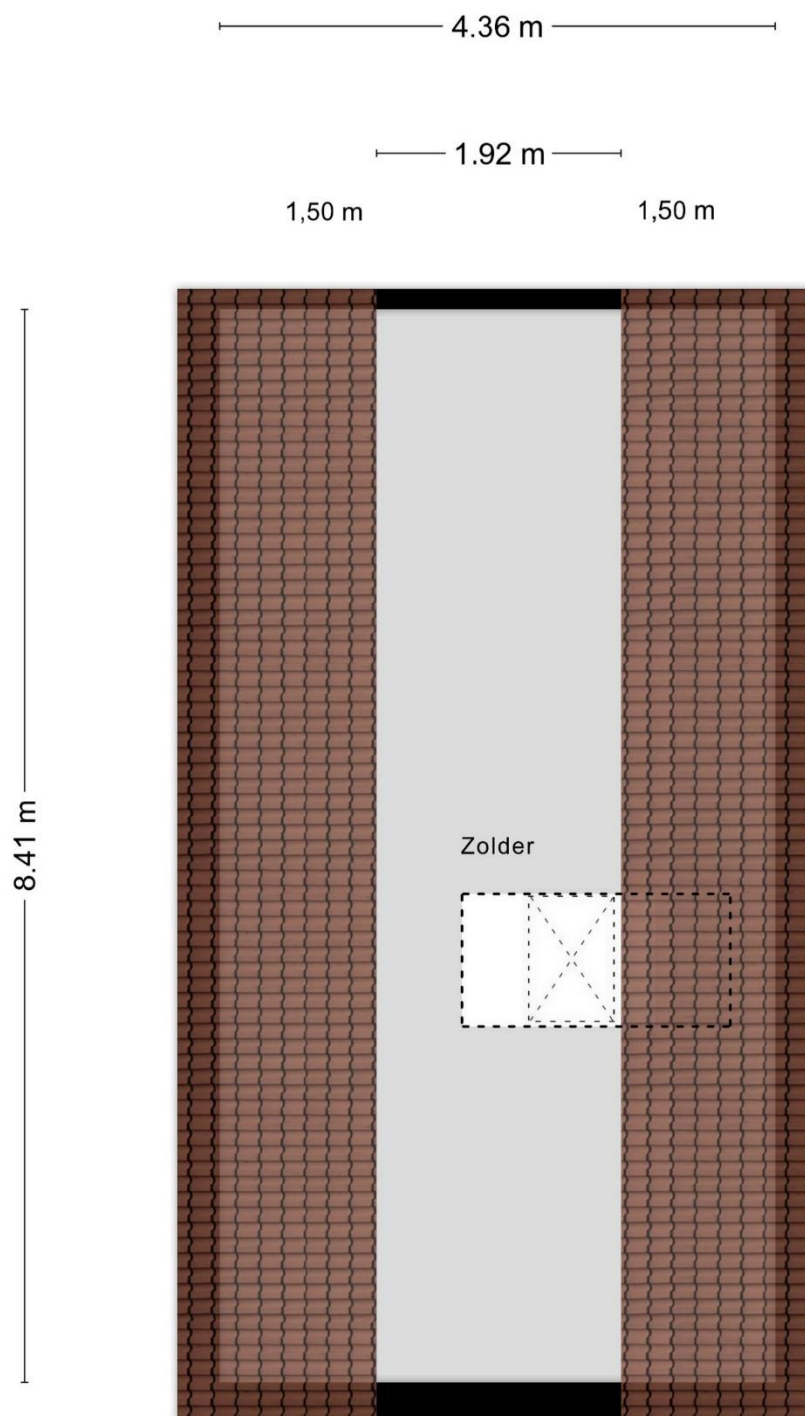
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



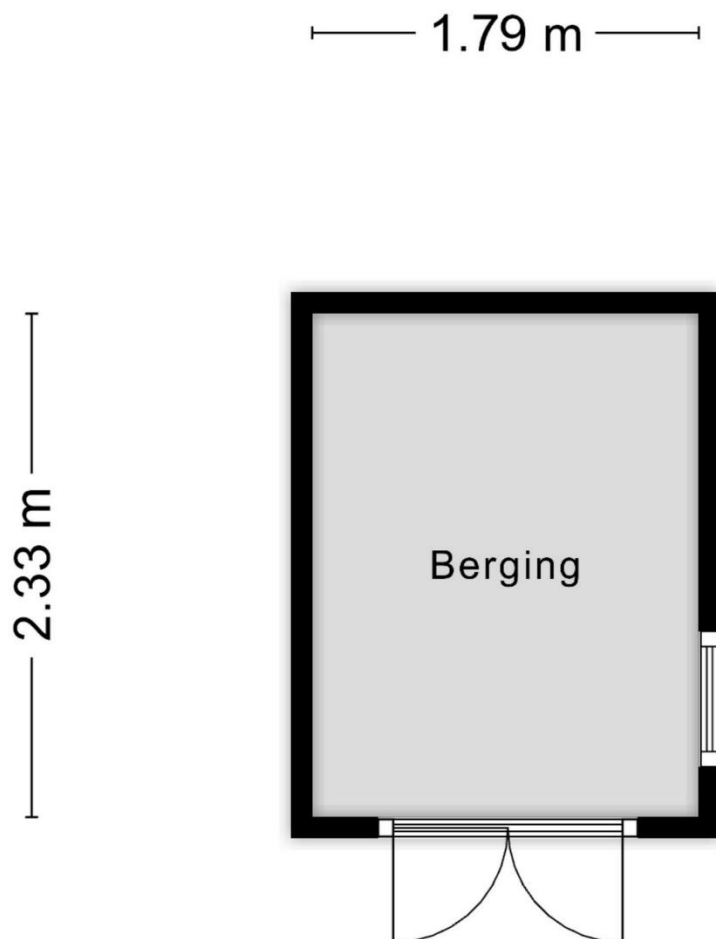
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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

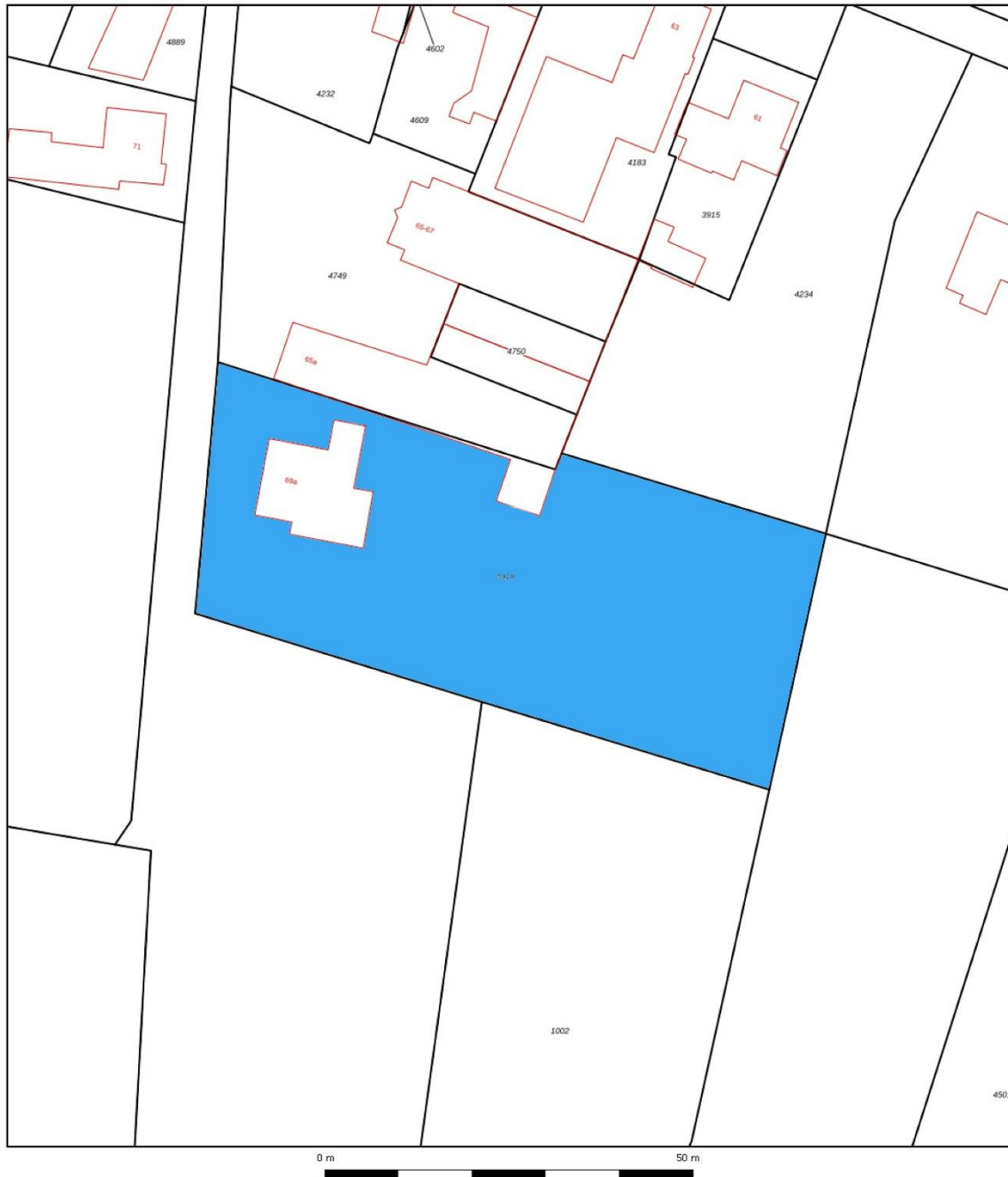


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Kadastrale kaart van Hoofdstraat 69a, 5473AP Heeswijk-Dinther

Referentie: W5473AP69a_2



4019	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Heeswijk-Dinther
69a	Huisnummer	Gemeentecode:	HWK02
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	4019
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	2.871
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

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

