

TE KOOP

# WOON WENSEN

*Waarmaken*

Landelijke  
uitstraling

Rustige  
ligging in centrum



Vraagprijs  
€ 439.000,--  
k.k.





**te koop**  
0413-296025

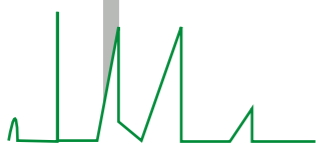
**Vraagprijs**  
**€ 439.000,--**  
**k.k.**

## Kenmerken

Perceel	208 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	120 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	20 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1980
Energie label	C

## Irenestraat 19 Heeswijk-Dinther

Soms komt er een woning voorbij met precies de juiste ingrediënten: ligging, sfeer en volop mogelijkheden. Deze woning met landelijke uitstraling biedt de kans om geheel naar eigen smaak te moderniseren en er een heerlijk thuis van te maken. Zie je het al voor je?





# Over de Irenestraat 19

## KARAKTERVOLLE TWEEKAPPER OP RUSTIGE LOCATIE IN HET DORPSCENTRUM

OP EEN RUSTIGE LOCATIE IN HET CENTRUM VAN HET DORP STAAT DEZE HELFT VAN EEN DUBBEL WOONHUIS UIT 1980. DE WONING HEEFT EEN WARME, KARAKTERVOLLE UITSTRALING EN LIGT OP LOOPAFSTAND VAN ALLE DAGELIJKSE VOORZIENINGEN.

DEZE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING BESCHIKT OVER EEN SOLIDE BASIS EN BIEDT VOLOP MOGELIJKHEDEN OM NAAR EIGEN SMAAK TE MODERNISEREN. MET VIER SLAAPKAMERS, EEN EIGEN OPRIT, EEN VRIJSTAANDE GARAGE EN EEN GEZELLIGE TUIN IS ER VOLOP RUIMTE VOOR COMFORTABEL WONEN.

DE WONING IS DAARDOOR IDEAAL VOOR MENSEN DIE EEN VOLGENDE STAP WILLEN ZETTEN NAAR EEN RUIMERE WONING, MAAR OOK VOOR WIE GRAAG CENTRAAL WIL WONEN MET ALLE VOORZIENINGEN BINNEN HANDBEREIK.

DE LIGGING IS ABSOLUUT EEN PLUSPUNT: RUSTIG WONEN TERWIJL ALLES LETTERLIJK OM DE HOEK LIGT. WINKELS, SCHOLEN, SPEELTUINEN, HORECA, SPORTVOORZIENINGEN EN OPENBAAR VERVOER BEVINDEN ZICH ALLEMAAL OP LOOPAFSTAND. DANKZIJ DE GUNSTIGE LIGGING TEN OPZICHTE VAN DE A50 EN A59 ZIJN STEDEN ALS 'S-HERTOGENBOSCH EN EINDHOVEN UITSTEKEND BEREIKBAAR.

### INDELING

#### BEGANE GROND

De entree van de woning is royaal opgezet. In de hal bevinden zich het geheel betegelde toilet met fonteintje, de garderobe, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Deze strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt volop ruimte voor een royale zithoek. De houtkachel zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en sfeer. De woonkamer kan desgewenst gedeeltelijk worden afgescheiden met een glazen schuifwand. Daarnaast is er naast de kachel een praktische inbouwkast aanwezig. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, die in open verbinding staat met de woonkamer. Vanuit de keuken heb je zicht op de voortuin en de straat. De keuken is uitgevoerd

in een lichte kleurstelling en afgewerkt met een granieten werkblad. De bovenkasten bieden extra bergruimte.

De keuken beschikt over de volgende apparatuur:

- 📍 4-pits inductiekookplaat
- 📍 afzuigkap
- 📍 oven
- 📍 koelkast

De keuken en woonkamer zijn voorzien van een balkenplafond. De wanden zijn grof gestuukt en deels zijn de gemetselde muren geschilderd. Op de gehele begane grond ligt een laminaatvloer.

*Alles dichtbij*



Landelijke  
*Twee*  
kapper



# Ideale woning voor jouw volgende stap...

Zie jij jezelf hier al wonen?

Aan de achterzijde van de woning is in 2008 een serre gerealiseerd. Deze ruimte staat via een glazen schuifpui in directe verbinding met de woonkamer en vormt een prettige verlenging van de leefruimte. Dankzij de grote glaspartijen valt er veel daglicht binnen en ontstaat er een mooie verbinding met de tuin. Op zonnige dagen kan de pui eenvoudig worden geopend waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Naast de serre bevindt zich de berging, die momenteel onder andere in gebruik is als kantoorruimte. Hier staat tevens het witgoed opgesteld en is er een praktische inbouwkast aanwezig. Het raam in de berging is voorzien van een rolluik.

## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De geheel betegelde badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een wastafel, een doucheruimte, een ligbad en een toilet. Het raam in de dakkapel zorgt voor lichtinval en ventilatie.

Op deze verdieping ligt vloerbedekking, met uitzondering van de ouderslaapkamer waar laminaat is gelegd. De ouderslaapkamer beschikt bovendien over een praktische inbouwkast. De wanden van de slaapkamers zijn deels gestuukt, deels behangen of afgewerkt met wandpanelen. De ramen op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken.

## TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is verdeeld in drie ruimtes en biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een extra slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of sportruimte.

Hier bevinden zich tevens de elektrische boiler en de omvormer van de zonnepanelen (16 stuks).

## OP WEG NAAR DUURZAAM EN TOEKOMSTGERICHT WONEN

De woning is gasloos gemaakt en volledig elektrisch ingericht. Voor warm water is een elektrische boiler aanwezig. De begane grond wordt verwarmd middels infraroodpanelen, airconditioning (verwarmen én koelen) en gedeeltelijke elektrische vloerverwarming. Dankzij de 16 zonnepanelen zijn de energielasten voor deze woning relatief laag. Op de verdieping is nog geen vaste verwarmingsvoorziening aanwezig, waardoor toekomstige bewoners hier een eigen invulling aan kunnen geven. De gevels en het dak zijn nageïsoleerd.

## Heerlijke tuin

## ACHTERTUIN

De knusse achtertuin is volledig omsloten en ligt op het zuiden. De volwassen beplanting zorgt voor een sfeervolle uitstraling en veel privacy.

Naast de woning bevindt zich een vrijstaande stenen garage. Deze is voorzien van een stalen kanteldeur. De vliering in de garage biedt extra bergruimte. De garagegevels zijn nageïsoleerd en je beschikt over elektra.

De woning beschikt tevens over een achterom via een poort. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's.



Kom binnen...

## Welkom...

Welkom in de Irenestraat. Achter de voordeur bevindt zich een royale entree met de garderobe, de meterkast, het toilet en de trapopgang.



De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet met fonteintje.





## Woonkamer met gezellige serre

De woonkamer vormt een fijne plek in huis. De lichtinval via de ramen op het zuiden en westen geven de ruimte een open en prettige sfeer.

De woning is gasloos; de ruimtes op de begane grond worden verwarmd door middel van infraroodpanelen, airco en gedeeltelijk middels elektrische vloerverwarming.







## *Extra plek...*

De glazen schuifwand zorgt voor een scheiding tussen het zit- en eet-gedeelte, met behoud van een ruimtelijk en licht geheel.





Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de keuken, aan de voorzijde van de woning



De keuken is in landelijke stijl uitgevoerd en afgewerkt met een natuurstenen aanrechtblad. In 2016 is alle apparatuur vernieuwd (m.u.v. de koelkast) waaronder een inductiekookplaat.





TE KOOP



## Naar buiten

In de serre geniet je al vroeg in het jaar van de eerste zonnestralen. Op zonnige dagen kan de pui eenvoudig worden geopend waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Grenzend aan de serre bevindt zich de bijkeuken die nu als kantoor wordt gebruikt en waar achter het gordijn de wasmachine staat opgesteld. Praktisch wanneer je de was buiten wilt drogen. Voldoende bergruimte vind je in de inbouwkast.

In de bijkeuken bevindt zich overigens nog een deur die naar de woonkamer leidt. Deze is niet in gebruik en niet zichtbaar maar kan gemakkelijk weer in gebruik worden genomen.







## *Het is prettig 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 openluchttheater de Kersouwe, dat elk seizoen een verrassend programma presenteert met o.a. eigen theaterproducties, cabaretiers, bands en concerten. De historische Kilsdonkse molen en 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 het 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.





*Hier slaap je lekker...*

Boven zijn 3 slaapkamers, een badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.  
De ouderslaapkamer heeft een praktische inbouwkast  
en beide ramen zijn uitgerust met een rolluik.







## *Drie slaapkamers*

De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde van de woning en is circa 11m<sup>2</sup> groot. Het raam is op het zuiden gericht, en voorzien van een rolluik.

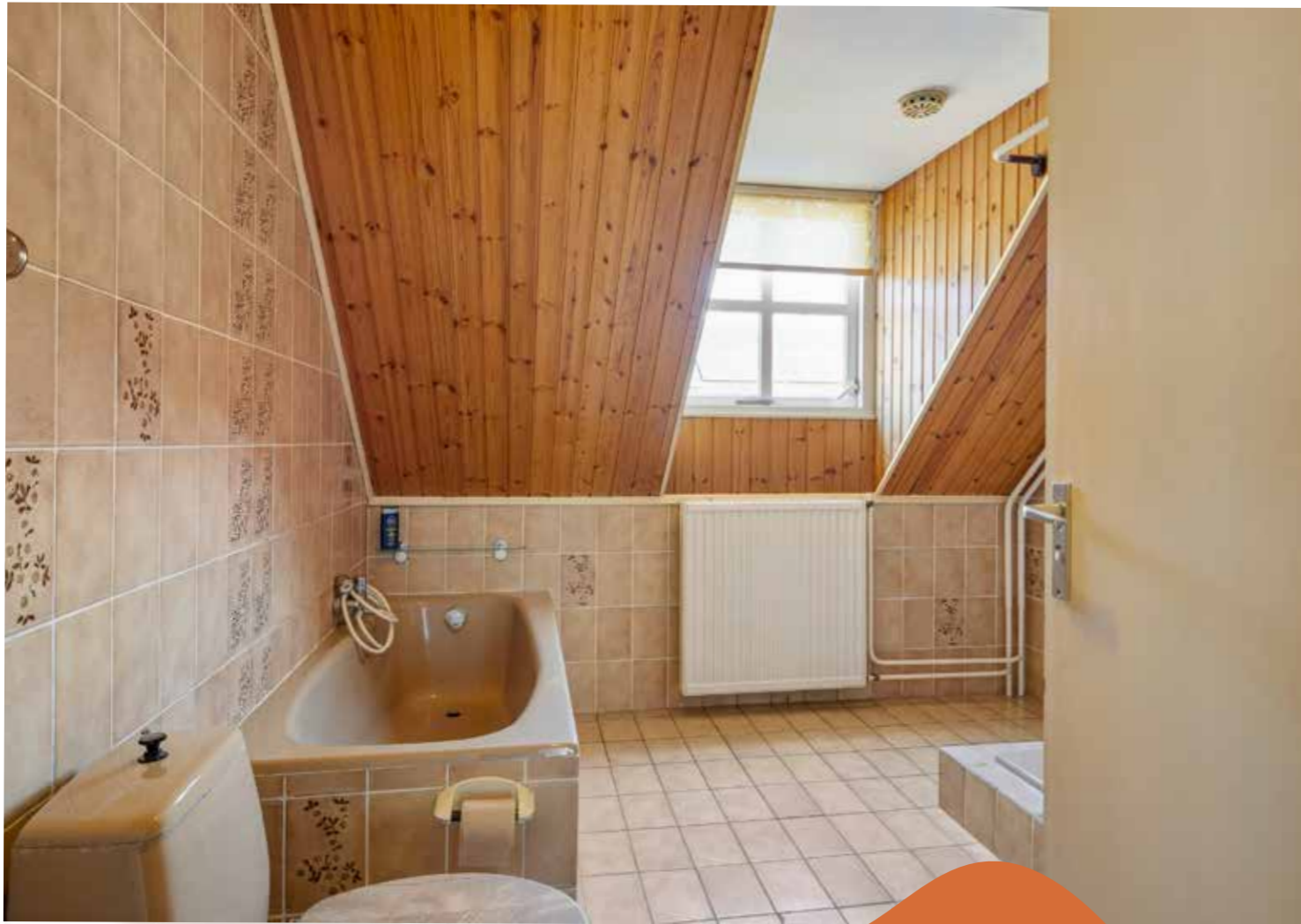
Op de gehele verdieping ligt vloerbedekking, de wanden zijn behangen / gestuukt.



De derde en kleinste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Ideaal als kinderkamer, babykamer, logeerruimte of kantoor. Het raam op deze kamer heeft eveneens een rolluik.







### *Volop ruimte...*

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een wastafel, doucheruimte, toilet en een ligbad. Een royale badkamer met + potentie om aan te passen aan jouw woonwensen.

### *Op weg naar duurzaam wonen*

- 16 zonnepanelen (2012 & 2015)
- Airconditioning (2025)
- Infrarood panelen (2020)
- Elektrische vloerverwarming gedeeltelijk (2008)
- Elektrische boiler 2025
- Isolatie vanuit bouwjaar + na isolatie van gevels en dak
- Gasloos
- Energielabel C







*Tweede verdieping  
bereikbaar via  
een vaste trap*

## *De vierde slaapkamer*

Op de tweede verdieping, die via een vaste trap bereikbaar is, vind je nóg 3 ruimtes. Een is ingericht als vierde slaapkamer.

Aangrenzend de ruimte waar de elektrische boiler en de omvormer zijn opgesteld







## Prachtig

De tuin ligt op het zuiden en doet denken aan een patiotuin.  
Een heerlijke plek om te genieten.



## *Volop genieten in de tuin*

Deze onderhoudsvriendelijke achtertuin is praktisch ingericht, onderhoud is zo gedaan en dus is het hier heerlijk genieten van de mooie dagen.  
Door de groenblijvende grensafscheiding oogt de tuin ook buiten het seizoen aantrekkelijk.  
De schuifdeuren van de serre zijn in aluminium uitgevoerd en onderhoudsvriendelijk.

De garage biedt volop ruimte voor opslag, een werkbank en en/of een extra koelkast/vriezer. Zeker met de vliering geniet je hier van veel extra ruimte.

Dankzij de beschutte ligging  
is dit een heerlijke plek  
om in alle rust buiten te zitten.  
Privacy gegarandeerd!







- onderhoudsvriendelijk -  
- privacy - geheel omsloten  
eigen achterom - vrijstaande  
garage



## Highlights van deze fijne gezinswoning

- Rustige ligging in het dorpscentrum, op loopafstand van winkels, scholen en voorzieningen
- Goede bereikbaarheid en snelle aansluiting op uitvalswegen
- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met landelijke uitstraling
- Drie slaapkamers met extra mogelijkheden op de tweede verdieping
- Vaste trap naar de tweede verdieping met ruimte voor een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer
- Sfeervolle, zonnig achtertuin op het zuiden
- Vrijstaande stenen garage met vliering
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energielabel C
- Woning met goede basis biedt volop mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak

### Praktisch...

is de vrijstaande garage met volop ruimte voor je auto, tuinspullen, opslag en ruimte om te klussen (circa 20m<sup>2</sup>).







## Rustig

Hier woon je lekker rustig.  
Momenteel werkt de gemeente aan  
meer vergroening van de Irenestraat  
en directe omgeving.



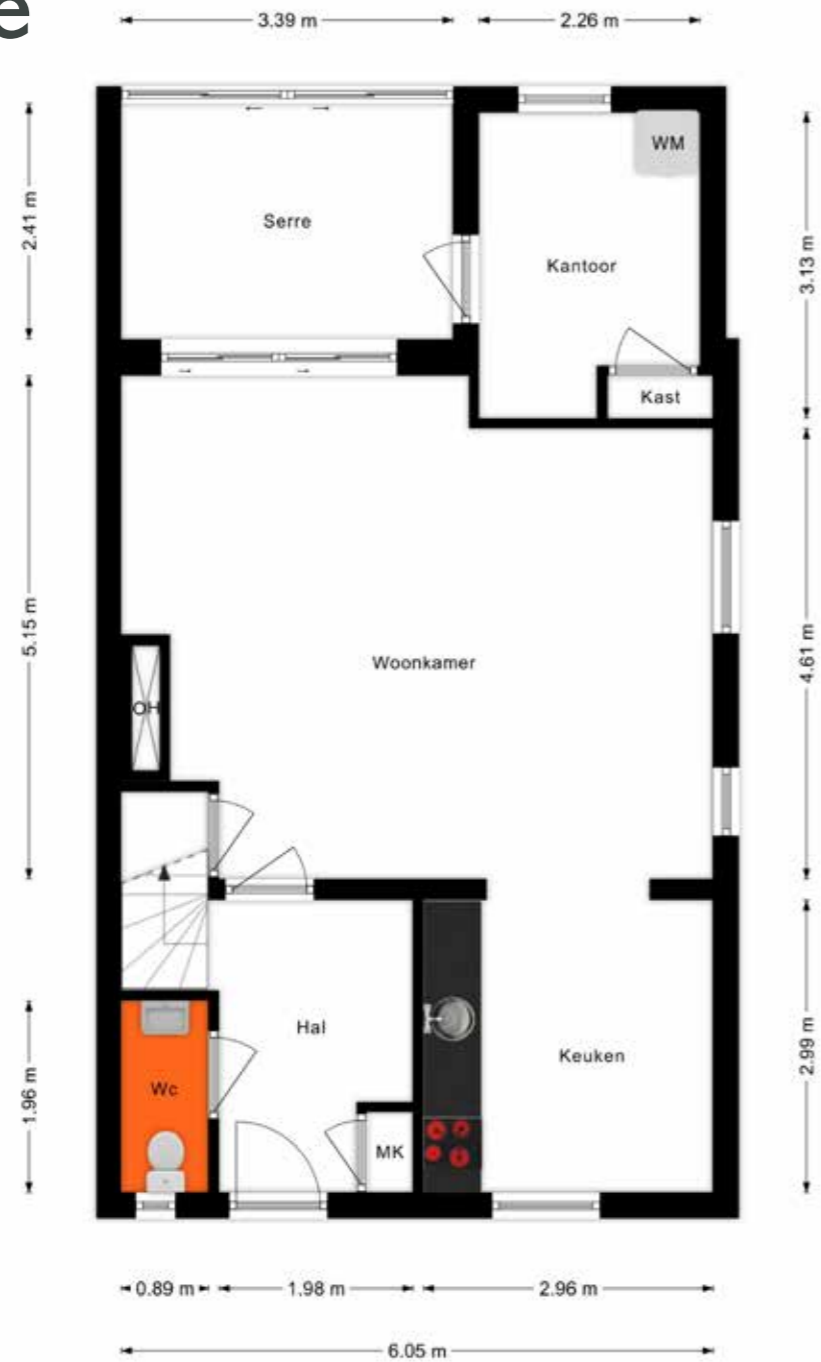
## Speeltuintjes

“Om de hoek” in de Bernhardstraat liggen twee speeltuintjes  
waarvan een met een voetbalveldje.

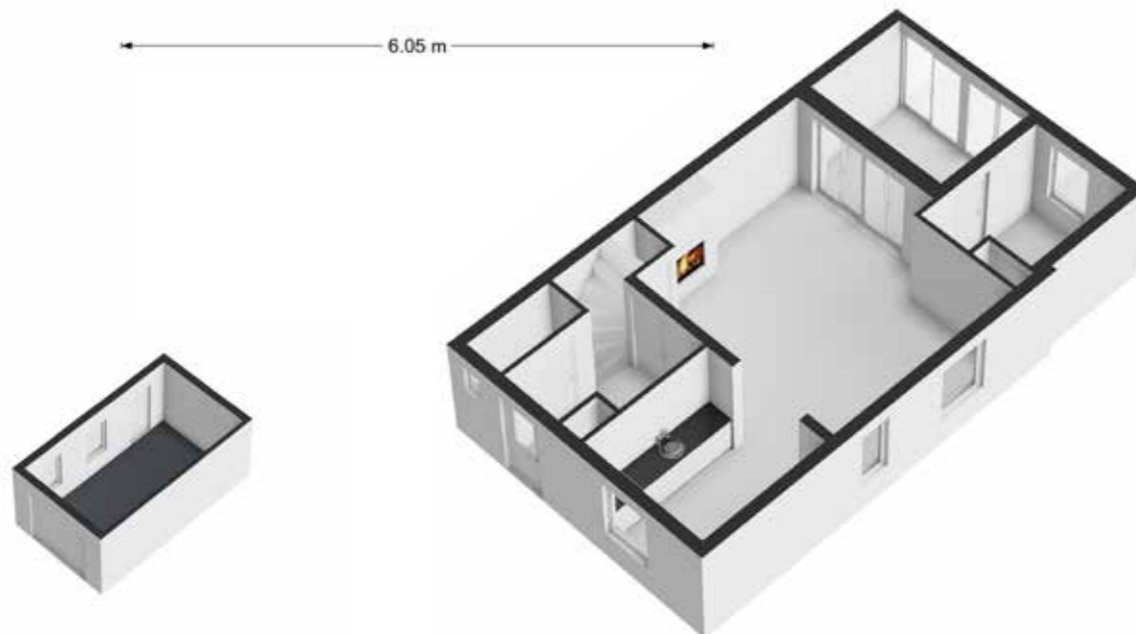




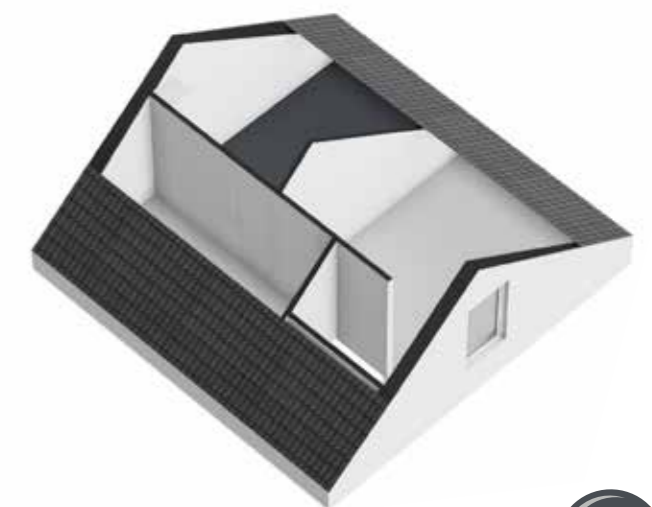
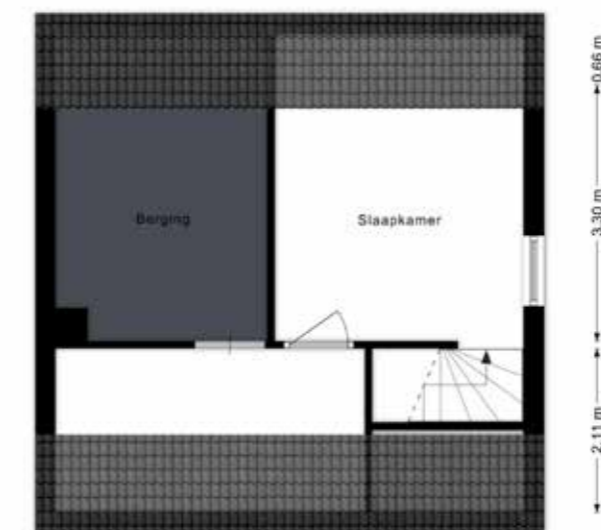
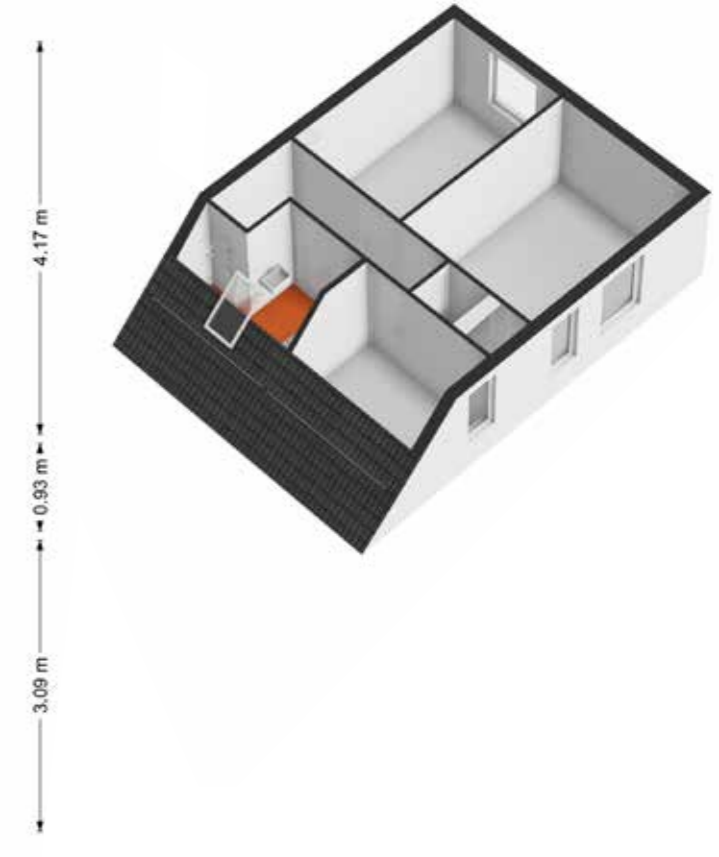
# Floorplanner begane grond & garage



Garage



# Floorplanner 1<sup>e</sup> & 2<sup>e</sup> verdieping



Aan de floorplanners kunnen geen rechten ontleend worden





# Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther	
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie C	
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 4243	
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 2026  
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 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 Financiën Terrorisme) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.
- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening**  
Een mondeling 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 bedraagt 0%, 2% of 8%: percentage 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 mobiel via: 06-15509041.  
E-mail: [info@hdmakelaars.nl](mailto:info@hdmakelaars.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



Kasteel Heeswijk



Abdij van Berne

Bedafse bergen in Vorstenbosch

De Aa bij kasteel Heeswijk

De Kilsdonkse molen

De Meierijsche Museumboerderij



# INFO



Jouw persoonlijke makelaar  
Henny Wijgergangs



koop | verkoop | huur | verhuur | taxaties

Sint Servatiusstraat 30a | 5473 GB Heeswijk-Dinther

0413-296025  
info@hdlmakelaars.nl  
www.hdlmakelaars.nl

