

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

Mariëngaard 15
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Mariëngaard 15 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 525.000,- 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 Mariëngaard 15, 5473 PD in Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Aan rustige woonstraat met fraai zicht op waterpartij en groenzone ligt deze instapklare hoekwoning met inpandige garage en eigen oprit.

De woning is voorzien van ruime inpandige garage, welke multifunctioneel te gebruiken is. Daarvoor is een ruime oprit gelegen.

Op de begane grond is een lichte leefruimte aanwezig, op de 1^e verdieping 3 slaapkamers en moderne badkamer, op de 2^e verdieping is een ruime overloop en 4^e slaapkamer gelegen.

De leefruimte op de begane grond is voorzien van vloerverwarming en er zijn 15 zonnepanelen (2019) geplaatst.

De achtertuin is ideaal op het zuiden gesitueerd, hier kun je in alle rust genieten van het buiten zijn.

Gelegen aan de rand van de woonwijk nabij speelvoorzieningen en basisschool.

Aan de overzijde is een waterpartij en groenzone aanwezig, waarbij je ook zo in het buitengebied bent om te gaan wandelen met de hond.

Gebruiksoppervlakte wonen: 116 m²

Overige inpandige ruimte: 17 m²

Perceel: 193 m²

Inhoud woning: 469 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

Je komt binnen in de entree aan de rechterzijde van de woning met daarbij de meterkast en toilet. Het moderne toilet is voorzien van hangende wc-pot en fonteintje.

Vanuit de hal stap je de gezellige woonkamer binnen.

De leefruimte met een totale oppervlakte van ca. 35 m² heeft veel lichtinval door de grote raampartijen en fraai zicht op de woonomgeving.

Een trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de half open keuken met ook hier 2 grote ramen, wat ook voor een prettige lichtinval zorgt.

De moderne keukenopstelling, is uitgevoerd in een wit hoogglans met natuurstenen werkblad.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 5-pits gaskookplaat
- afzuigkap
- oven
- koelkast
- vaatwasser

Vanuit de woonkamer is een portaal bereikbaar.

Vanuit het portaal heb je een loopdeur naar de achtertuin, de trapopgang naar de eerste verdieping en de inpandige garage.

De garage heeft een oppervlakte van ca. 17 m² en is voorzien van betonvloer, radiator en elektra.

Via loopdeur toegang naar de achtertuin en openslaande deuren aan de voorzijde naar de oprit.

Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken voor bijvoorbeeld kantoor / praktijk aan huis, speelkamer of slaapkamer.

Afwerking:

Op de begane grond ligt een fraaie tegelvloer met vloerverwarming.

De muren en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk.



Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers (ca. 8 m², 9,5 m² en 15 m²) en de moderne badkamer.

De ouderslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van vaste kastenwand.

De badkamer is geheel in neutrale kleurstelling betegeld en afgewerkt met het volgende sanitair:

- inloopdouche
- ligbad
- hangende wc-pot
- duo wastafel in meubel

De badkamer wordt verwarmd middels een designradiator en vloerverwarming.

Afwerking:

De vloeren zijn afgewerkt met laminaat.

De wanden zijn gestuukt / behangen en de plafonds zijn voorzien van spuitwerk.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de ruime tweede verdieping.

Voorzolder met lichtinval door het dakraam.

Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, WTW-unit en combi cv-ketel Intergas van bouwjaar 2008.

Toegang tot de 4^e slaapkamer aan de voorzijde gelegen met een oppervlakte van ca. 9 m² met een vaste kast aan de linkerkant, lichtinval door het dakraam en zijraam.

Afwerking:

De vloeren zijn afgewerkt met laminaat.

De wanden zijn gestuukt en de plafonds zijn voorzien van spuitwerk.

Tuin

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden.

Is verzorgd aangelegd met een terras, gazon en diverse groenborders..

Achterzijde van de woning is een overkapping met lamellen aanwezig (ter overname aangeboden).

Achterom via de brandgang aan de achterzijde.



Wat kun je verwachten

-  Volledig geïsoleerd vanuit het bouwjaar
-  Geheel voorzien van betonnen verdiepingsvloeren
-  4 slaapkamers
-  Multifunctioneel te gebruiken inpandige garage
-  15 zonnepanelen (2019)
-  Leefruimte begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
-  Achtertuin op het zuiden
-  Gelegen aan rustige woonstraat aan groenzone en waterpartij



Foto bijlage





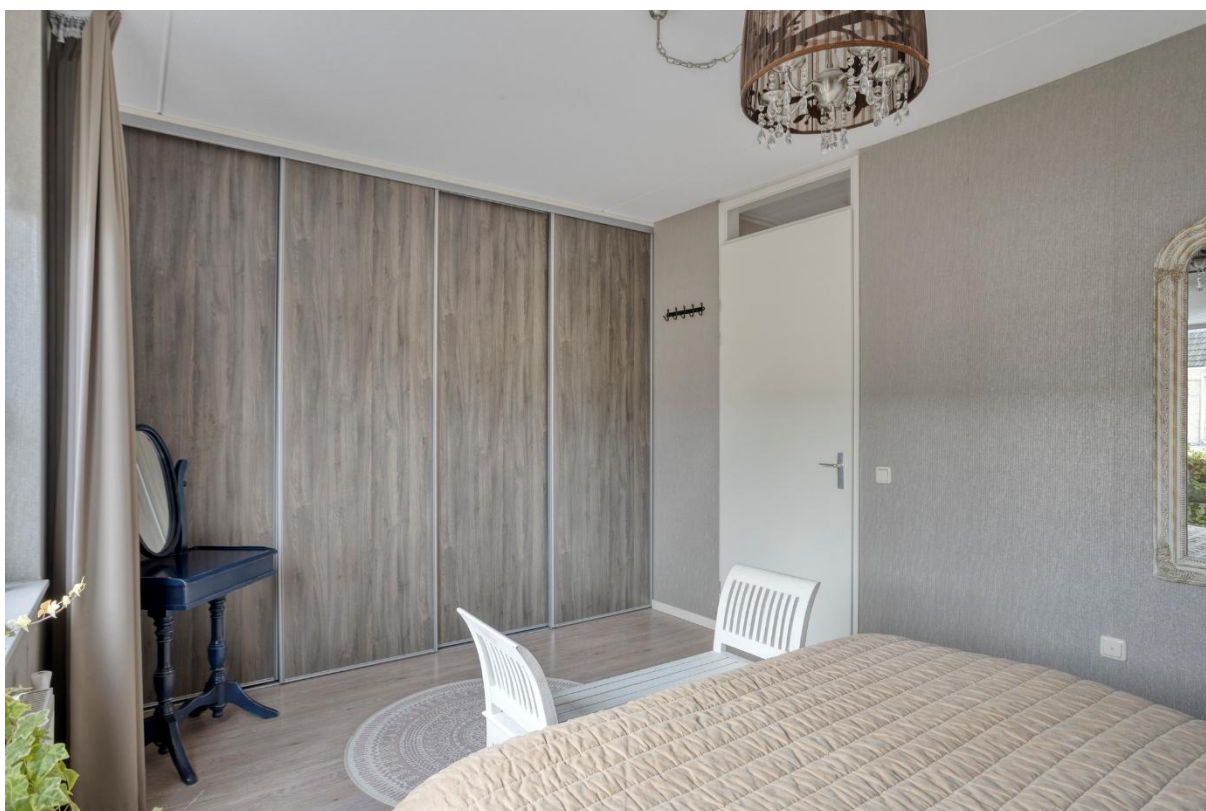




































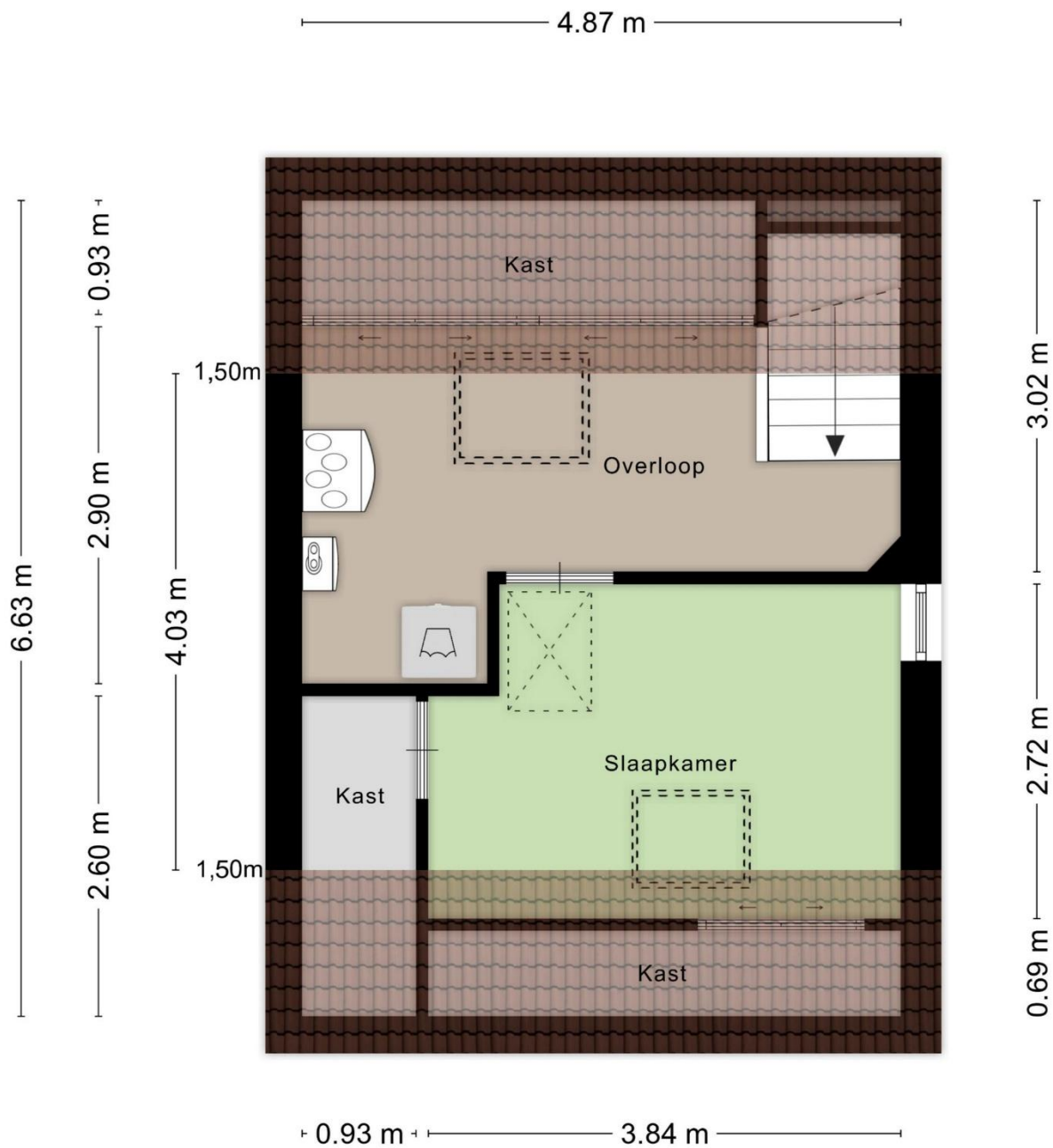
Plattegrond



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: Mariëngaard 15



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 C

Perceel 5720

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 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 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

