

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



Kameren 1 b

Heeswijk-Dinther



**Ketelaars  
Van Zutphen**  
Makelaardij



vastgoedcert  
gecertificeerd





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



# Kameren 1b

## Heeswijk-Dinther

**Vraagprijs: € 1.485.000,- k.k.**

**Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV** | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther  
0413 291523 | [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl) | [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



# Woning omschrijving

**Locatie** Kameren 1 b 5473 VC Heeswijk-Dinther

## Korte omschrijving

Toplocatie!

Volledig onderkelderd vrijstaand landhuis (2015) met bijgebouw in het buitengebied in de directe omgeving van kasteel Heeswijk – rust, ruimte en mogelijkheden.

Bent u op zoek naar een plek waar privacy, natuur en comfort samenkomen?

Dit prachtige landhuis beschikt over een ruime living, landelijke woonkeuken, bijkeuken, vijf slaapkamers, twee werkkamers, twee badkamers, souterrain met diverse mogelijkheden en een grote bergzolder.

Het bijgebouw, met verdieping, is verdeeld in twee gedeeltes: een woongedeelte en garage.

De prachtige tuin is gelegen rondom de woning.

Vanuit de achtertuin heeft u uitzicht op de omgeven landerijen en geniet u van volledige privacy.

Hier ervaart u iedere dag de rust van het buitenleven, met volop ruimte voor tuinieren, dieren houden of simpelweg ontspannen in het groen.

Kortom: een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, vrijheid en veelzijdigheid in een prachtige landelijke omgeving.

Interesse? Neem contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de charme van deze bijzondere plek.

**Gebruiksoppervlakte wonen:** 329m<sup>2</sup>  
**Overig inpandige ruimte:** 227m<sup>2</sup>

**Gebouw gebonden buitenruimte:** 40m<sup>2</sup>  
**Perceel:** 2.660m<sup>2</sup>



## 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

U komt binnen in de entree/hal met meterkast, het moderne toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping

Vanuit de hal kunt u enerzijds naar een slaap-/werkkamer en anderzijds stapt u de gezellige woonkamer binnen.

Wat meteen opvalt zijn de vele raampartijen welke een zee van daglicht binnen laten en bovendien heeft u een prachtig uitzicht over de achtertuin en de aangrenzende landerijen.

Rondom de gezellige gashaard is de zithoek gesitueerd, aan de tuinzijde staat een grote eettafel.

Via en-suite deuren heeft u toegang tot de keuken.

Ook hier heeft u, door de raampartijen en de tuindeuren, veel natuurlijke lichtinval.

De keuken is geplaatst in een ruime hoekopstelling, biedt veel kastruimte, heeft een landelijke uitstraling met een natuurstenen werkblad en spatwand.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 5-pits gasfornuis met oven (Falcon)
- afzuigkap
- koelkast (2025)
- vaatwasser (2025)
- Quooker

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken en de tweede slaap-/werkkamer. Ook zeer goed te gebruiken als speelkamer.

In de praktische bijkeuken bevindt zich een tweede keukenblok en tweede badkamer. Ook is er vanuit hier een loopdeur naar de achtertuin.



### **Afwerking:**

De grote antracietgrijze tegels zijn vanuit de entree doorgelegd over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming.

De toiletruimte is halfhoog betegeld, de badkamerwanden zijn geheel betegeld.

Alle ruimtes zijn sfeervol afgewerkt met paneeldeuren, stuukwanden, hoge plinten, gestucte plafonds en sierlijk lijstwerk.

De badkamer op de begane grond beschikt over een inloopdouche en een toilet met wastafel en spiegel.

## **Souterrain**

Vanuit de keuken kunt u via een trapportaal naar de kelder. Deze ruimte is opgedeeld in 4 ruimtes welke volop mogelijkheden biedt om hier uw eigen invulling aan te geven.

In de kelder is de unit voor het centrale stofzuigsysteem en de verdeler van de vloerverwarming geplaatst.

## **Eerste verdieping**

Via de trapopgang in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping.

Aan de overloop grenzen vijf slaapkamers, de separate toiletruimte en een complete en moderne badkamer.

Twee slaapkamers hebben een inbouwkast.

### **Afwerking:**

De wanden en plafonds zijn strak gestuct.

De toiletruimte heeft een tegelvloer en is betegeld.

Ook de badkamer heeft een tegelvloer en is grotendeels betegeld met daarboven strak stucwerk.

De badkamer is voorzien van het volgende sanitair:

- ligbad met handdouche
- inloopdouche met thermostaatkraan
- lademeubel met 4 lades en dubbele wastafel
- spiegelkast met verlichting

De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming en een designradiator. Ventilatie geschiedt door mechanische afzuiging.

## **Tweede verdieping**

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

Hier bevindt zich de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha HR, 2013) en de mechanische afzuigunits. Een dakraam zorgt voor daglicht.



# Bijgebouw

Op het perceel bevindt zich een riant bijgebouw, welke in twee delen is gesplitst: een woongedeelte en een dubbele garage.

De garage is bereikbaar vanaf de oprit middels dubbele openslaande deuren en een loopdeur vanuit de achtertuin.

De garage heeft de volgende voorzieningen: elektra, elektrische laadpaal, water, verwarming (vloerverwarming) en krachtstroom.

Tevens is de garage voorzien van een meterkast, beregeningsinstallatie (6-fase automatisch) en witgoedaansluitingen.

Het woongedeelte beschikt over een tegelvloer met vloerverwarming, heeft een houtkachel en een keukenblok.

Het hoekopgestelde keukenblok heeft een natuurstenen werkblad, een betegelde achterwand en een Boretti gasfornuis.

De geheel betegelde badkamer beschikt over een inloopdouche, toilet en wastafel.

Aansluitend aan het woongedeelte is een overkapping geplaatst. Het bijgebouw is multifunctioneel en is geschikt voor diverse doeleinden. Te denken valt aan: gastenverblijf, kantoor of praktijkruimte, mantelzorgwoning, B&B.

De verdieping is in twee ruimtes verdeeld: twee royale kamers; in een van de ruimte staat de cv-combiketel (Intergas HR). Deze zijn eenvoudig in te richten als slaapkamers.

## Tuin

Het perceel is omsloten door een sierhekwerk en groene hagen.

Een automatisch afsluitbare poort geeft toegang tot de royale oprit biedt plek aan meerdere auto's en middels een looppoort kunt u naar de fraaie achtertuin.











Aansluitend aan de woning is een overkapping geplaatst, een fijne plek om te genieten van het uitzicht over de landerijen.

De achtertuin gesitueerd op het zuiden is verzorgd aangelegd met meerdere terrassen uitgevoerd met gebakken sierbestrating en tegels, een groot gazon, diverse groenborders, fruitbomen en hagen.

Een klein gedeelte van de achtertuin is in gebruik als groentetuin.

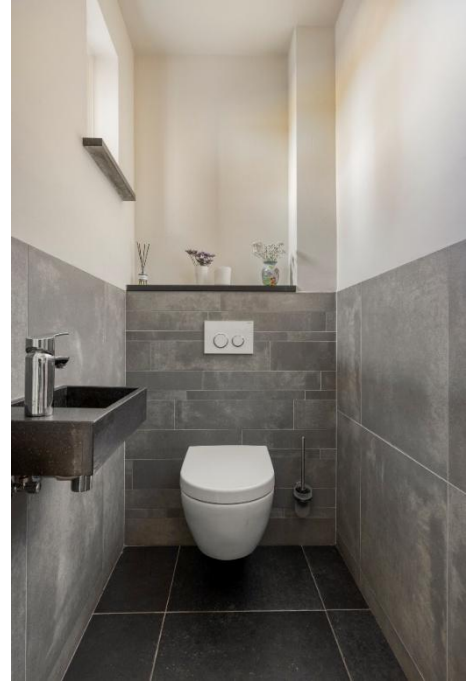


## Wat kun je verwachten:

-  Sfeervol rietgedekt landhuis (bouwjaar 2015) met karakter
-  Geheel onderkelderd
-  Volledig geïsoleerd
-  Landelijke vrije ligging op steenworp afstand van Kasteel Heeswijk en tevens op loopafstand van openluchttheater de Kersouwe en de Heeswijkse bossen
-  Op fietsafstand van voorzieningen en scholen
-  7 Slaapkamers, waarvan 2 multifunctionele ruimtes op de begane grond
-  3 Badkamers
-  Voorzien van centraal stofzuigsysteem
-  Gehele begane grond en badkamer 1<sup>ste</sup> verdieping voorzien van vloerverwarming
-  Energielabel A
-  Bijgebouw, ideaal als mantelzorgwoning, kantoor-/praktijkruimte of bed- and breakfast
-  Dubbele garage met grote oprit
-  Voorzien van (computergestuurd) beregeningssysteem
-  Gunstige ligging t.o.v. van de N279, A50 en A2 en steden als 's-Hertogenbosch en Eindhoven
-  Instapklaar!

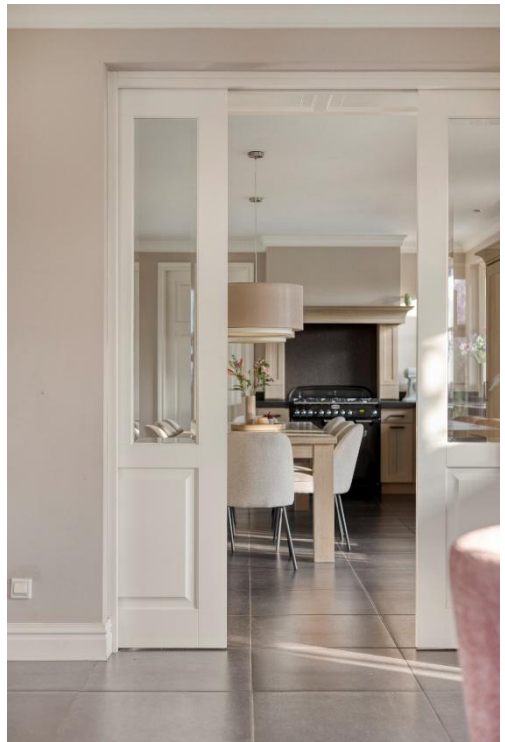


# Foto bijlage









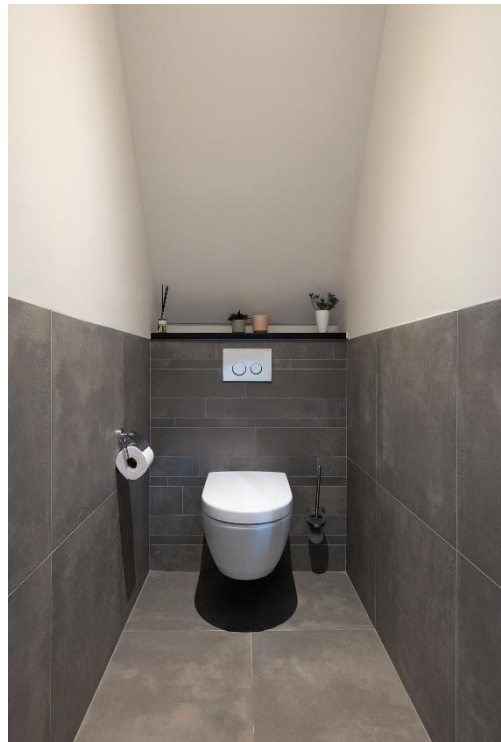




























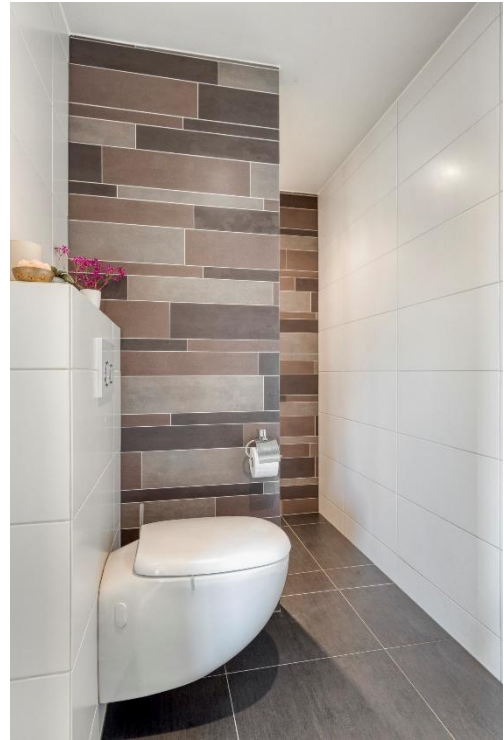
# Souterrain



# Bijgebouw





















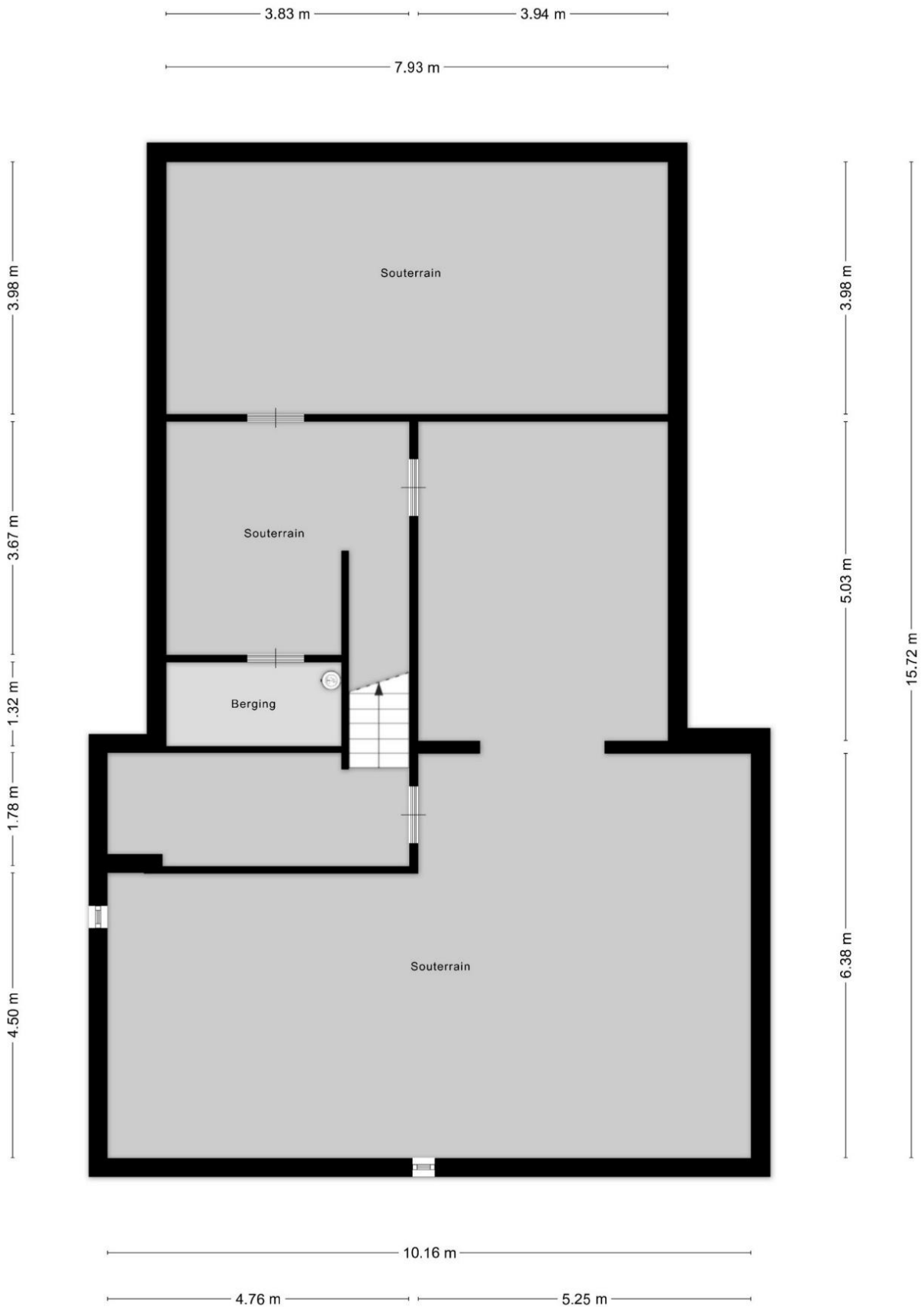












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





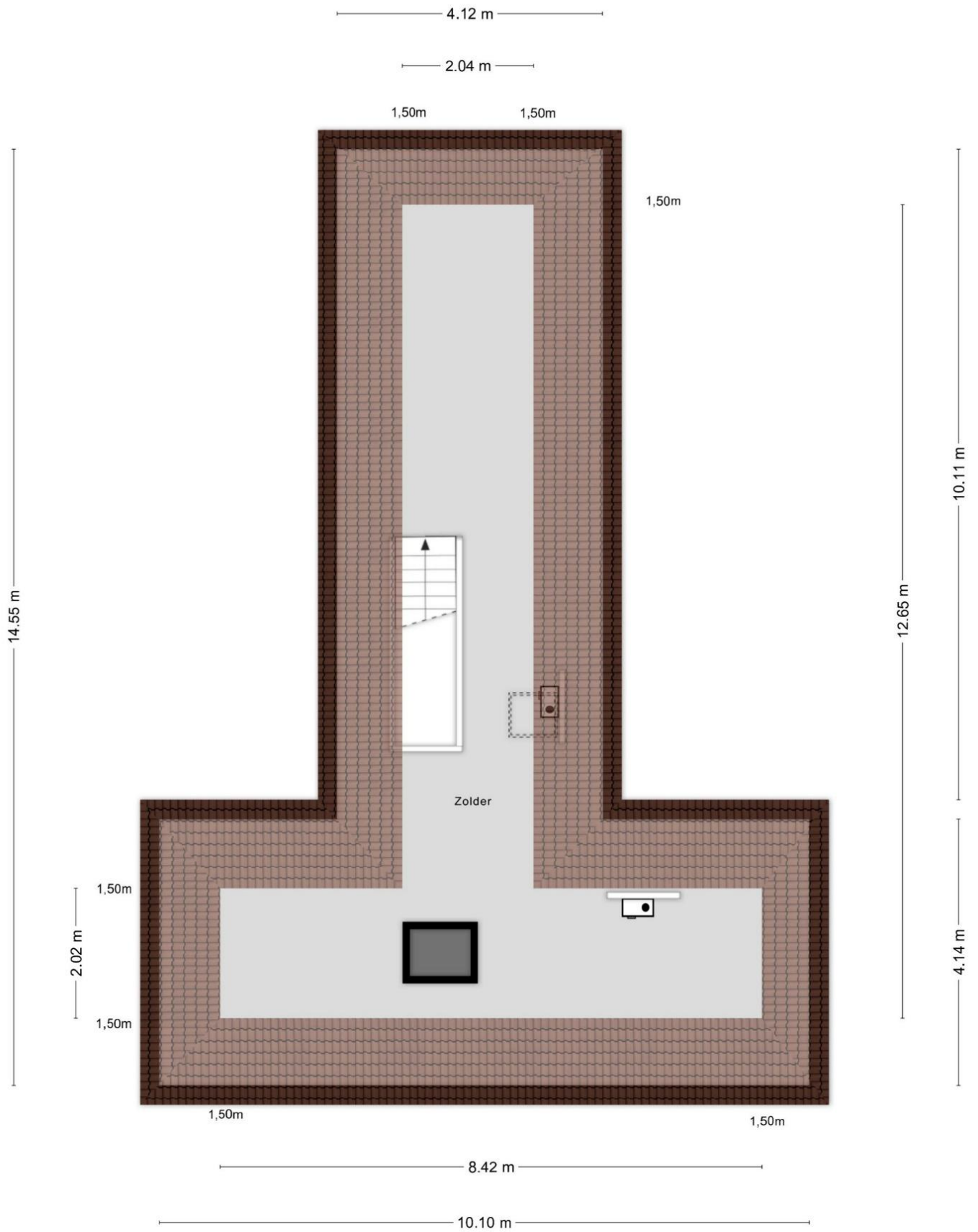
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





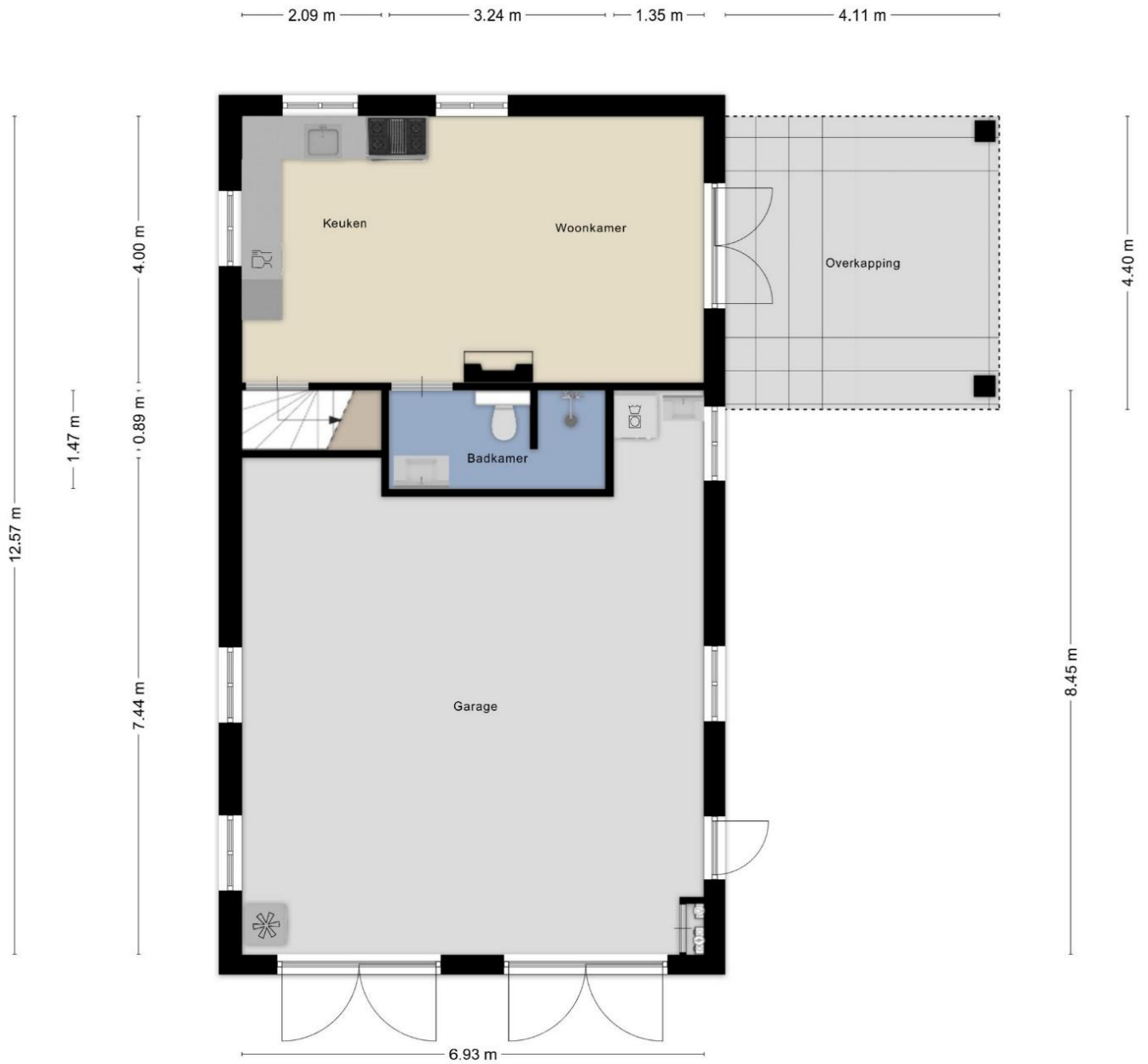
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





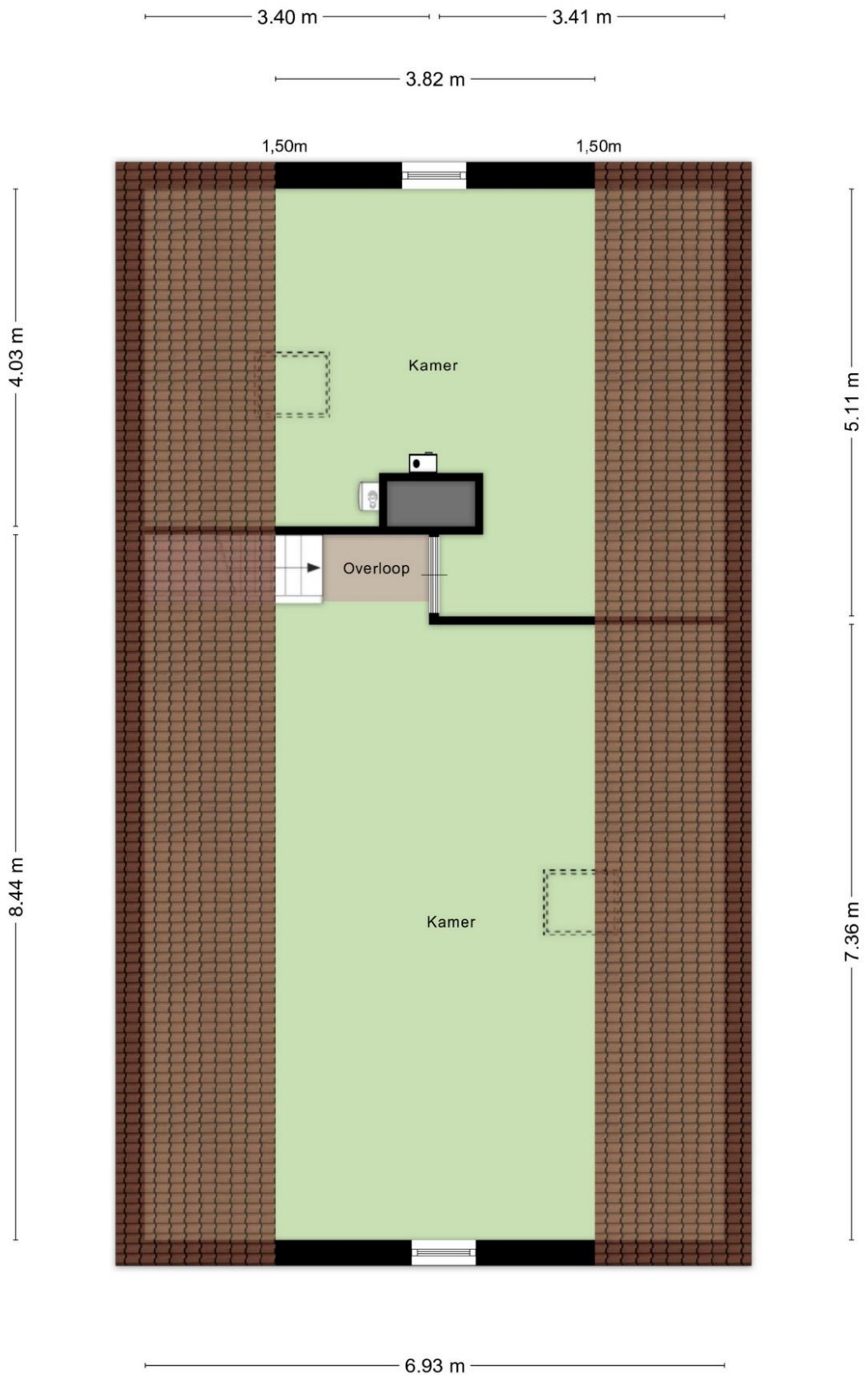
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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





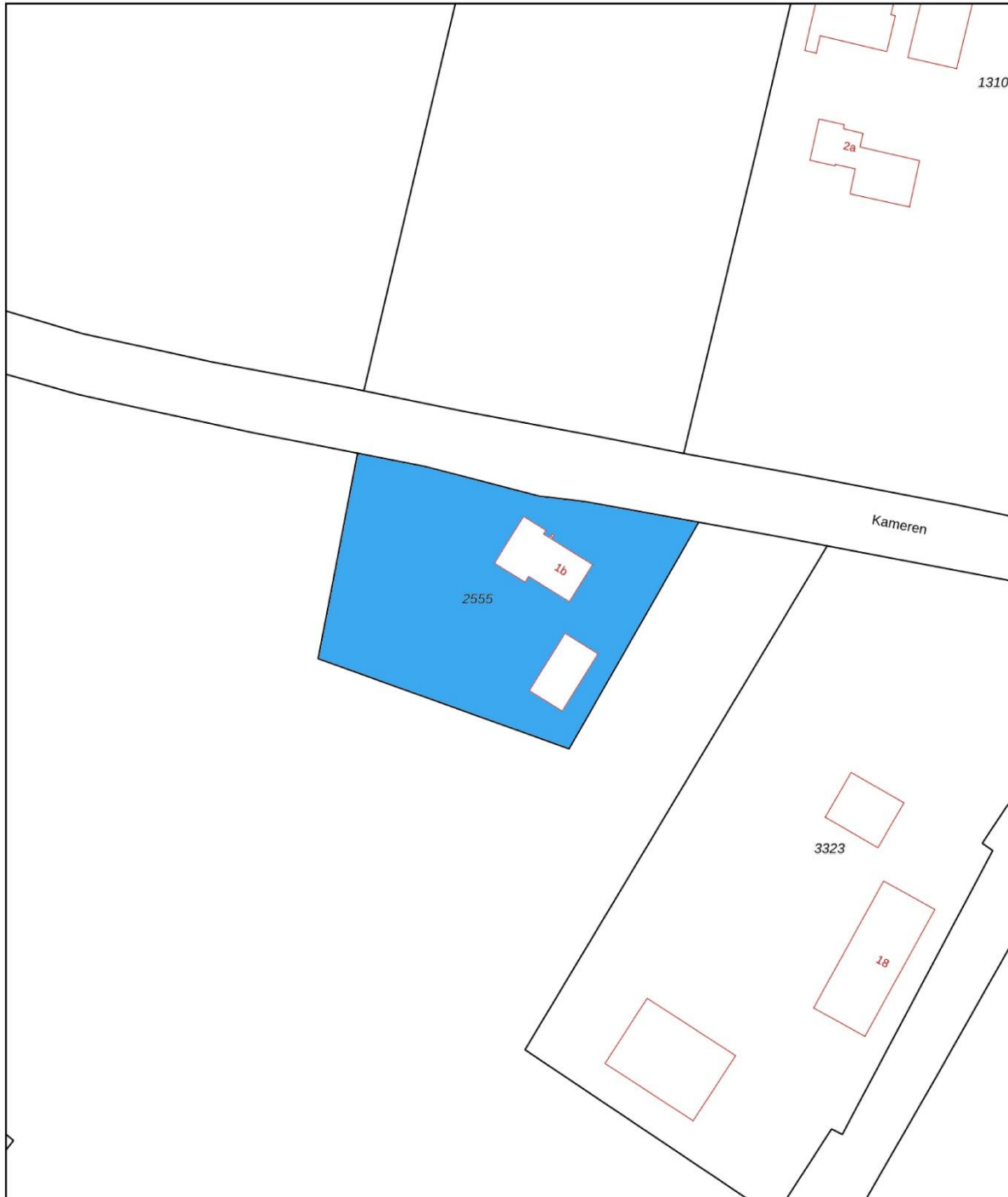
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kameren 1b HD



<b>12345</b> <b>25</b>	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2555	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 november 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 Burgelijk Wetboek).

**Bent u geïnteresseerd in een  
vrijblijvende bezichtiging?**

Bel dan 0413 291523 of mail naar  
[info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@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](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl) | [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

