

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



Veldstraat 25
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Veldstraat 25 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 895.000,- k.k.

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.



Woning omschrijving

Locatie Veldstraat 25 5473 AH Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Aan de rand van het dorp gelegen, royaal woonhuis met een grote bedrijfsruimte (189m²) en vrijstaande garage; een unieke combinatie van comfortabel wonen en veelzijdig ondernemen.

Deze vrijstaande woning is in 2002 uitgebouwd en daarbij volledig gerenoveerd, waardoor het geheel voldoet aan de hedendaagse eisen van comfort en functionaliteit.

De woning biedt een ruime en lichte leefomgeving met een praktische indeling, ideaal voor gezinnen en voor wie wonen én werken wil combineren.

De aangrenzende bedrijfsruimte biedt tal van mogelijkheden, zoals opslag, werkplaats, praktijkruimte, zorgwoning, atelier of voor een zzp'er.

Dankzij de grootte van het perceel en de gunstige ligging aan de dorpsrand is het object goed bereikbaar en geniet je tegelijkertijd van ruimte en privacy.

Kortom: een veelzijdig object met volop potentie, perfect voor ondernemers of liefhebbers van ruimte!

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: 212m²
Overig inpandige ruimte: 209m²

Perceel: 1.207m²
Gebouwegebonden buitenruimte: 34m²



ANVAARDING 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/hal met meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de keuken binnen.

Wat meteen opvalt is de grote raampartij, welke een zee van daglicht binnen laat en je ruim zicht geeft op de achtertuin.

De keukenopstelling heeft een zwart granieten werkblad en een betegelde achterwand.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 4 pits gasfornuis
- afzuigkap
- combi-magnetron
- koelkast
- vaatwasser

Vanuit de keuken kun je naar de werkkamer, de bijkeuken en heb je via en-suite deuren toegang tot de ruime woonkamer.

Ook in de woonkamer zorgen de vele raampartijen en de schuifpui voor een prettige lichtinval.

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

De werkkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft twee inbouwkasten.

De bijkeuken is in 2002 aan de woning aangebouwd, heeft een lichtkoepel en een loopdeur naar het terras en de achtertuin.

Hier bevindt zich een tweede keukenblok (met bovenkastjes), de witgoedaansluitingen, een inbouwkast, de toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje) en een doucheruimte.

Er is voldoende plek voor het plaatsen van bijvoorbeeld een extra koelkast of diepvries.

Afwerking:

In woonkamer en de werkkamer ligt een fraaie eiken plankenvloer, de overige vloeren zijn betegeld, welke in de keuken en de bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.

De wanden van de hal en de woonkamer zijn strak gestuukt, de overige wanden zijn deels betegeld en deels strak gestuukt.

Alle plafonds strak gestuukt; in de woonkamer en keuken zijn inbouwspots aangebracht.



Eerste verdieping

In de woning bevinden zich aansluitend aan de overloop, de trap naar de tweede verdieping, drie slaapkamers, de separate toiletruimte en de badkamer.

Door de gerealiseerde aanbouw (bijkeuken) op de begane grond heeft men op deze verdieping een vierde "ouder" slaapkamer gecreëerd. Deze slaapkamer heeft een loopdeur naar het balkon en twee grote dakramen.

Alle slaapkamers hebben een inbouwkast.

Afwerking:

Op de overloop ligt een grenen plankenvloer.

In de "ouder" slaapkamer ligt een kurkvloer (tegelmotief), heeft een balkenplafond en de wanden zijn gestuukt.

De overige slaapkamers hebben kurkvloer, een schrotenplafond en de wanden zijn deels gestuukt en deels voorzien van schroten.

De toiletruimte en de badkamer zijn geheel betegeld.

De toiletruimte heeft een zwevend toilet en fonteintje en badkamer is afgewerkt met het volgende sanitair:

- douche met thermostaatkraan
- ligbad met handdouche en thermostaatkraan
- twee wastafels met planchet en spiegel met verlichting
- toilet met ingebouwd reservoir

De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming en een designradiator.

Een inbouwkast voorziet in opbergruimte voor o.a. handdoeken en toiletartikelen.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping, met een overloop en een zolderkamer.

Deze verdieping is in gebruik als bergzolder, hier hangt ook de cv-combiketel (Nefit Topline 2008).

Door de afwerking van de schuine kanten heeft men op deze verdieping veel extra opbergruimte.

Afwerking:

Op deze verdieping liggen planken en de kapschuimte is afgewerkt met geïsoleerde dakplaten.

Bijgebouw

Het bijgebouw is bereikbaar vanaf de oprit via een loopdeur en een elektrische roldeur of via twee loopdeuren vanuit de achtertuin.

In het bijgebouw bevindt zich een praktijkruimte (met keukenblok en water), een toiletruimte en een berging.

In het bijgebouw is elektra, cv-combiketel, verwarming (deels vloerverwarming) en water aanwezig.



Tuin, garage en overkapping

De woning heeft twee opritten, de rechtse geeft toegang tot het bijgebouw en vanaf de linkse oprit geeft toegang tot de garage en de achtertuin.

Aansluitend aan de garage staat nog een overkapping, een handige plek voor de containers en het tuingereedschap.

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en is een groen paradijs: met veel liefde onderhouden, weelderige beplanting, gazon en sierbestrating.

Aansluitend aan de keuken vindt je een overkapping met lichtkoepels en een open haard.

De achtertuin is een fijne plek waar je het hele jaar door kunt ontspannen – van een kop koffie in de ochtendzon tot lange zomeravonden met vrienden.

Regen of zon, hier zit je altijd goed.

Wat kun je verwachten:









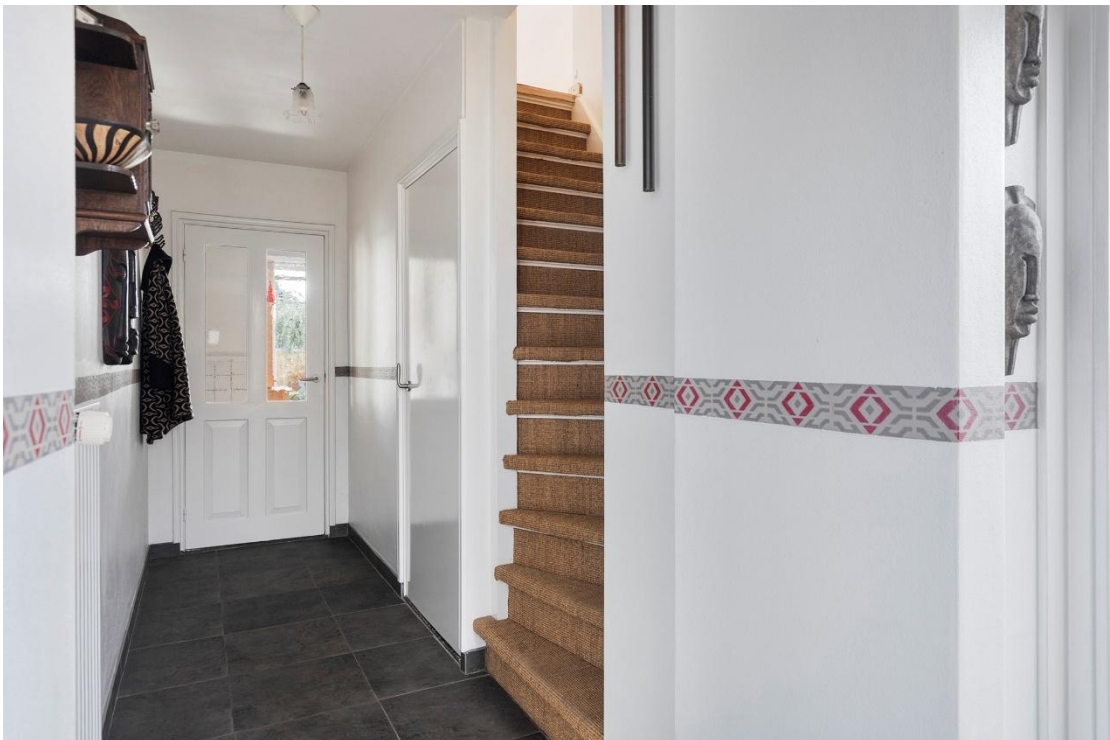
-  Volledig geïsoleerd
-  Energielabel A
-  Deels voorzien van vloerverwarming
-  8 Zonnepanelen (390Wp)
-  Bijgebouw (189m²) ideaal voor zzp'er, praktijkruimte, zorgwoning, atelier, kantoor aan huis, etc.
-  Garage/carport
-  Op korte afstand van Kasteel Heeswijk, openluchttheater de Kersouwe en de Heeswijkse bossen
-  Gunstige ligging t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2/A50



Foto bijlage





























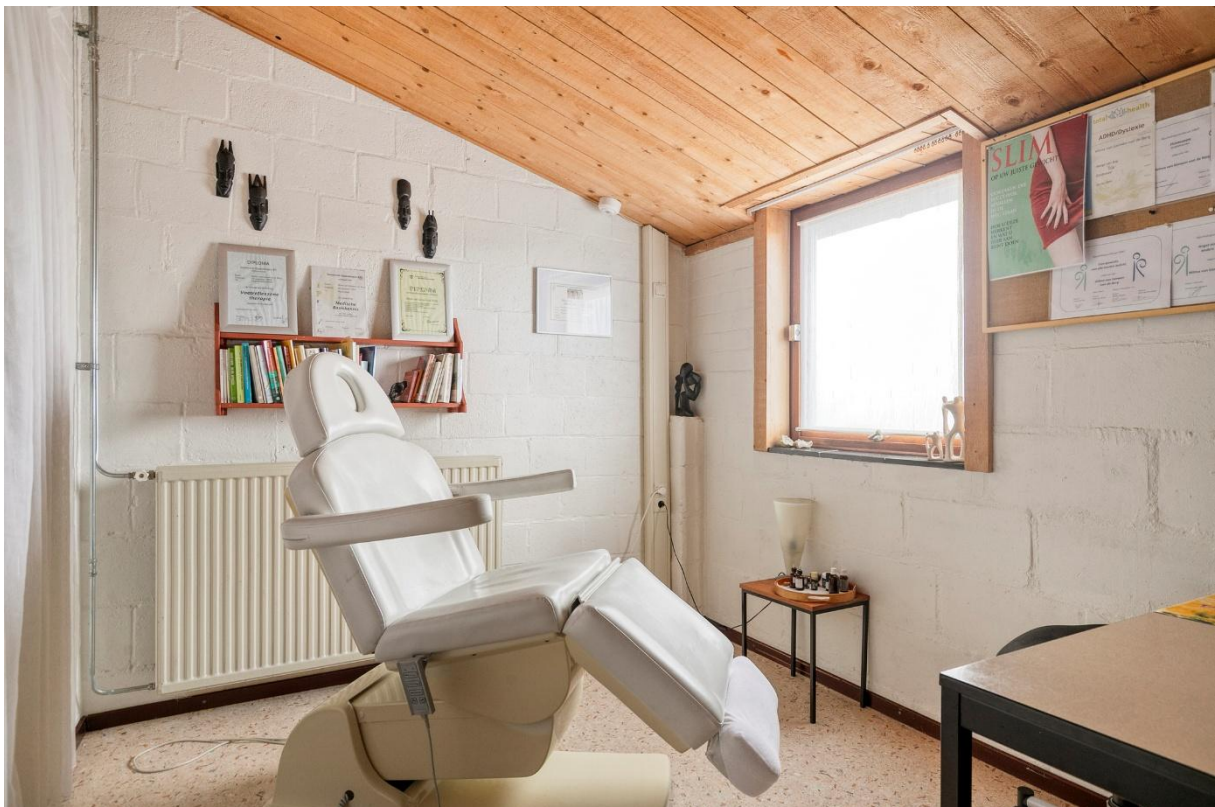




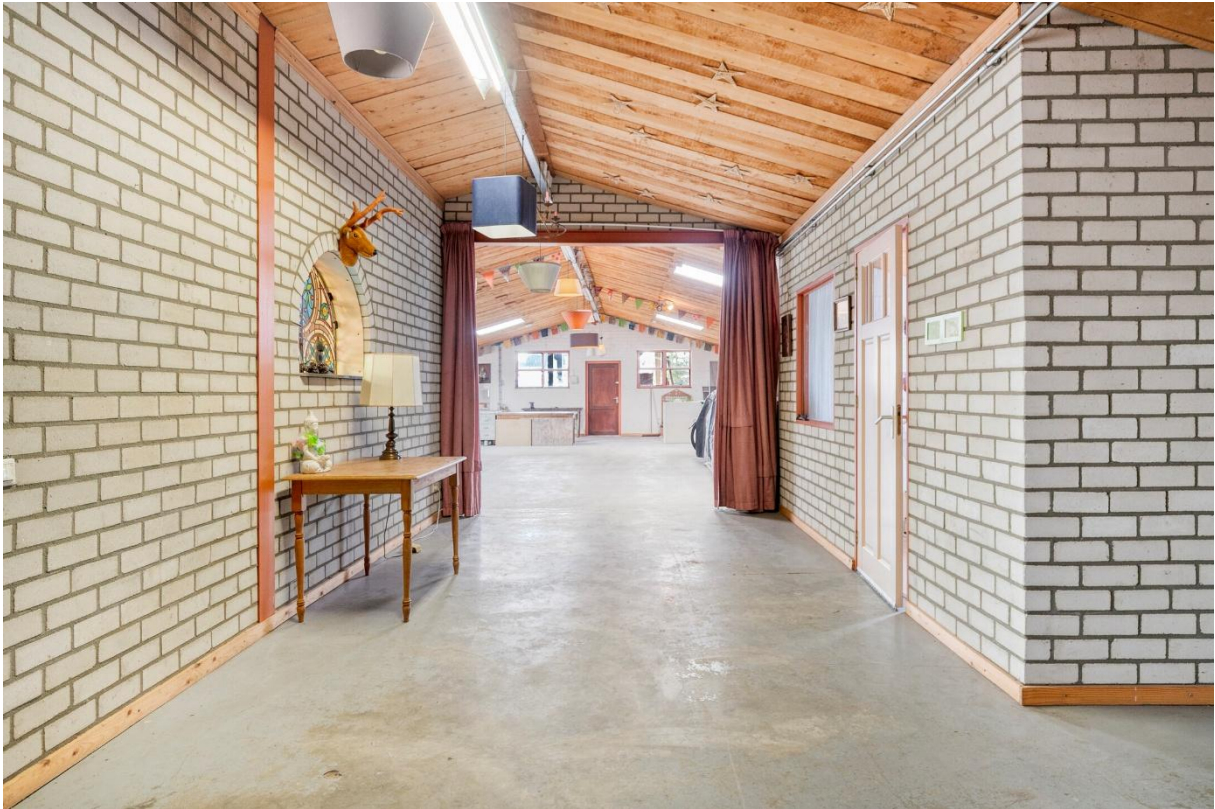




Bijgebouw























Plattegrond

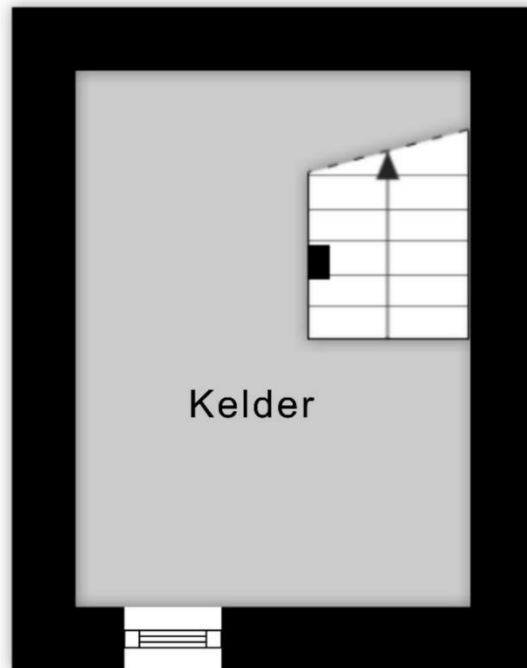


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.zibor.nl



1.82 m

2.48 m



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

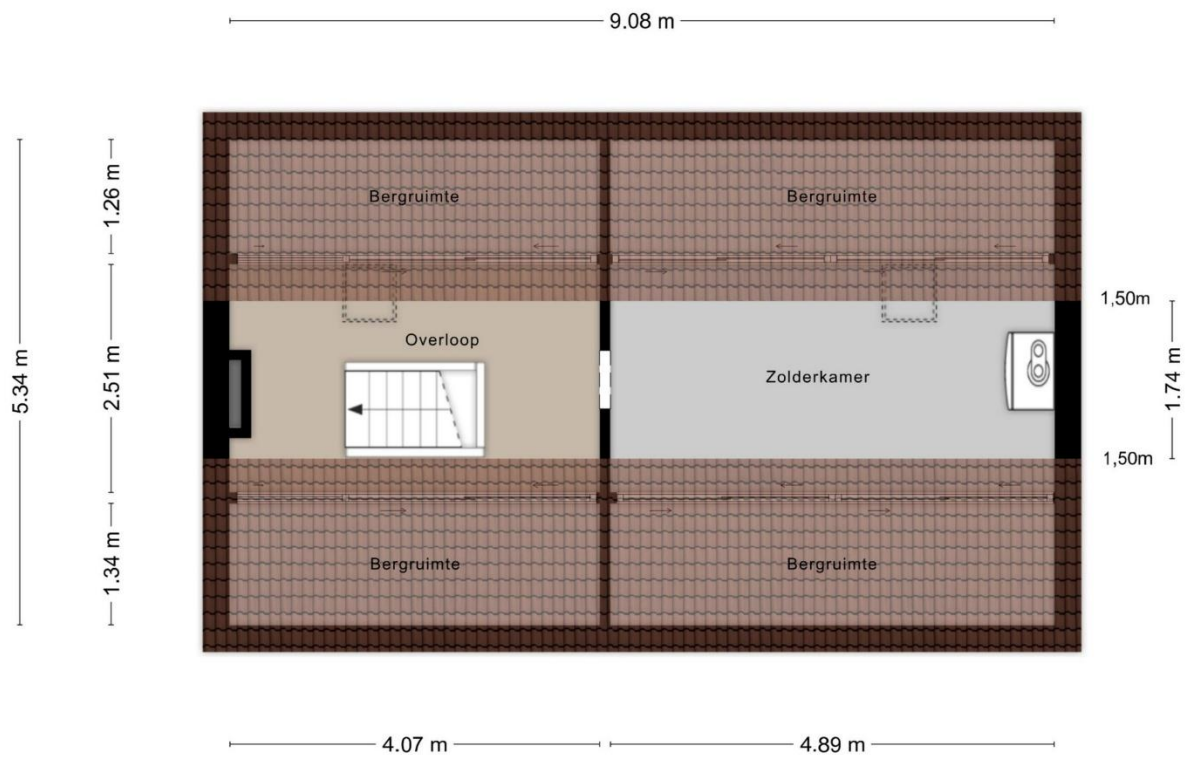


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



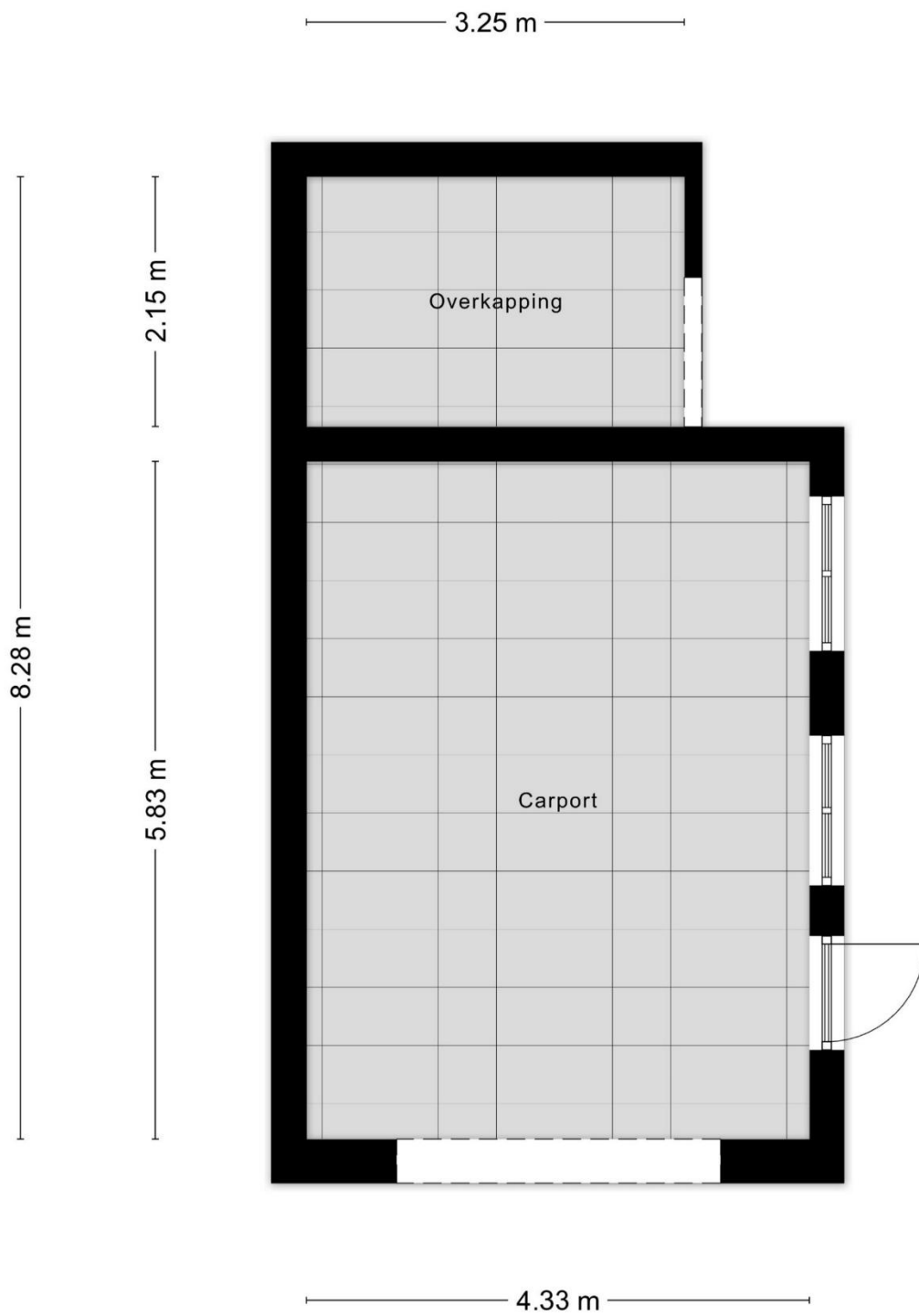


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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: veldstraat 25



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3429</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 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 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**

