

TE KOOP

# WOON WENSEN

*Waarmaken*

IDEAAL  
MULTIFUNCTIONEEL  
BIJGEBOUW

PRACHTIG  
UITZICHT OVER  
DE WEILANDEN



Vraagprijs  
€ 895.000,--  
k.k.

 **HDL**  
makelaars

Mgr van Oorschotstraat 32 Heeswijk-Dinther



**HDL**  
makelaars

te koop  
0413-296025

funda

**Vraagprijs**  
**€ 895.000,--**  
**k.k.**

## Kenmerken

Perceel	575m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	235m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	19 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	28 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1969
Energie label	B

## Mgr van Oorschotstraat 32 Heeswijk-Dinther

Droom jij van een woning met volop leefruimte voor je gezin? Dichtbij de winkels, scholen en sportclubs en met de natuur om de hoek? En met veel ruimte om jouw wensen waar te maken? Dan is dit een unieke kans. Deze vrijstaande royale woning ligt op een prachtige locatie aan de rand van Heeswijk-Dinther, met vrij uitzicht over de weilanden en een fijne tuin achter de woning. Maak snel een afspraak om alle voordelen zelf te ontdekken.



# Over Mgr van Oorschotstraat 32

**UNIEKE KANS: FANTASTISCH WONEN MET UITZICHT OVER DE VELDEN; ROYALE GEZINSWONING MET MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW OP 575M<sup>2</sup>**

Aan een rustige, doodlopende straat aan de rand van het dorpscentrum ligt deze verrassend ruime vrijstaande woning. Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht over de velden, terwijl winkels, scholen en overige voorzieningen op korte afstand liggen. Met vier slaapkamers, een multifunctionele aanbouw, royale oprit en een fraai aangelegde tuin op 575 m<sup>2</sup> ben je hier verzekerd van veel woonplezier.

Heeswijk-Dinther staat bekend om zijn gemoedelijke dorpskarakter en groene omgeving. De snelle verbinding met de uitvalswegen is een groot pluspunt. Daarnaast is dit een mooi startpunt voor diverse wandel- en fietsroutes, natuurgebieden en het bekende Kasteel Heeswijk dat op loopafstand ligt.

De woning is in de loop der jaren op meerdere momenten uitgebouwd en verbouwd, wat heeft geleid tot een bijzonder ruime en praktische indeling met veel lichtinval en diverse gebruiksmogelijkheden.

## **INDELING**

### **BEGANE GROND**

Via de royale entree met garderobe, toiletruimte met fonteintje en meterkast kom je de woning binnen. In de hal vormt de stalen spiltrap met massief eiken treden een stijlvolle eyecatcher. Vanuit de hal loop je de ruim opgezette open keuken binnen met volop kastruimte. De hoogglans keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling en afgewerkt met een natuurstenen werkblad, is ingericht met een kookeiland, twee royale kastenwanden met apothekerskast, waarvan een met inbouwapparatuur, plus een tweede werkblad aan de tuinzijde. Het grote raam boven het werkblad bij het kookeiland biedt een prettig uitzicht op de zijtuin en zorgt voor veel daglicht. Vanuit het andere werkblad kijk je de achterliggende tuin in.

De volgende apparatuur is aanwezig:

- afzuigkap
- vaatwasser
- oven
- magnetron
- 5-pits inductie kookplaat
- koelkast
- vriezer

De keuken staat in open verbinding met de eethoek en het zitgedeelte, wat zorgt voor een ruimtelijk en gezellig geheel. Tijdens het koken blijf je gemakkelijk in contact met familie of gasten in de woonkamer. Dit wordt versterkt wanneer je gezellig plaatsneemt op een van de krukken aan het kookeiland. De open indeling maakt de ruimte bijzonder geschikt voor samen koken, tafelen en ontspannen, en vormt daarmee echt het hart van de woning.

*Alles dichtbij*

Onderhouds-  
viendelijke

*Tuin*



# Mooie plek aan de rand van het dorp

## Zie jij jezelf hier al wonen?

De woonkamer is aan de voorzijde uitgebouwd met een erker waardoor een fijn apart hoekje is ontstaan, een ideale plek om je even terug te trekken met een goed boek terwijl je geniet van het mooie uitzicht en de zon die hier heerlijk binnen schijnt. De gashaard bij de zithoek zorgt voor extra sfeer en warmte. De eethoek, aangebouwd in 1977, wordt gekenmerkt door een lichtkoepel en een karakteristieke eiken balk boven het raam in de zijgevel, een mooie eyecatcher samen met de natuurstenen details in de eethoek. Het doorkijkje naar de keuken is een mooie creatieve toevoeging. Via de schuifpui is er direct toegang tot het terras en de tuin waardoor binnen en buiten op een fijne manier met elkaar verbonden zijn.

De vloer is gedeeltelijk afgewerkt met een Bruynzeel parketvloer en gedeeltelijk met een donkergekleurde tegel, de wanden en plafonds zijn strak gestuukt. Er is vloerverwarming aanwezig in de eethoek.

### EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder de zeer ruime ouderslaapkamer met airconditioning en inbouwkast. De twee slaapkamers aan de linkerkant van de woning beschikken over een eigen wastafel. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde loop je via een loopdeur het balkon op.

De nette, moderne badkamer is ruim van opzet en compleet wat de inrichting betreft. De ruimte is creatief vormgegeven waardoor de inloopdouche en het toilet aan het oog worden onttrokken; deze bevinden zich achter de wand met de dubbele wastafel. Je vindt hier een ligbad, dubbele wastafel met meubel, toilet en inloopdouche. De ruimte heeft

sfeervolle spotverlichting, mechanische ventilatie en het raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie. Op de overloop bevindt zich een praktische vaste kast die als kledingkast wordt gebruikt. Op de verdieping ligt laminaat alleen op de ouderslaapkamer ligt vloerbedekking. De wanden zijn of glad gestuukt, of afgewerkt met spachtelputz. In het trappenhuis bestaan de wanden uit wit geschilderd schoonmetselwerk.

### TWEDE VERDIEPING

Verrassend is de ruimte op de tweede verdieping, die dankzij de dakkapellen is gecreëerd en die via een vaste trap is te bereiken. Hier vind je een slaapkamer met veel bergruimte en er is een aparte kamer die ook als kantoor kan worden gebruikt. Hier bevindt zich eveneens de omvormer voor de zonnepanelen. Op de vloer ligt tapijt en de wanden zijn strak afgewerkt.

### VOLOP KANSEN IN DE MULTIFUNCTIONELE AANBOUW

De voormalige garage is in 2017 geheel verbouwd tot een moderne comfortabele en multifunctionele ruimte met een speels en modern karakter, die vanuit de woning toegankelijk is en vanuit buiten via de tussenbouw. Ideaal wanneer je plannen hebt voor kantoor/praktijk aan huis, voor een hobbyruimte, als je de kinderen een aparte ruimte wilt bieden of misschien wel om een B&B te starten. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde geniet deze ruimte van veel daglicht en een prachtig uitzicht op de landelijke omgeving. De woon/werkkamer kenmerkt zich door de fraaie vide, die zorgt voor extra hoogte, licht en een ruimtelijk gevoel.

Aansluitend aan de woonkamer/kantoor bevindt zich

de geheel betegelde badkamer met dubbele wastafel en inloopdouche. In een aparte ruimte is het keukenblok opgesteld met inductiekookplaat, afzuigkap en combi magnetron/oven. Hier is ook het toilet en de trap naar boven waar zich op de vide een slaapkamer bevindt. Hier bevindt zich ook de CV ketel.

De moderne inrichting voorziet in een mooie PVC vloer met vloerverwarming over de gehele begane grond, strak gestuikte wanden, zwarte binnendeuren, een vide en lamel detaillering op de vide. De stalen elementen geven de ruimte een industrieel tintje.

### TUIN

De fraaie onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning biedt veel privacy en meerdere terrassen. De tuin is tevens voorzien van automatische verlichting

en een sproei-installatie. Onder de terrasoverkapping, met elektrisch verstelbaar lamellen dak met ingebouwde verlichting (Renson), kan vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten worden gezeten.

De ruime oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en er kan ook openbaar geparkeerd worden. De woning heeft een eigen achterom aan zowel de linker- als aan de rechterzijde van de woning. Achter het bijgebouw is bovendien een praktische aberging gerealiseerd voor het opbergen van tuinspullen en gereedschap.

Tot slot kenmerkt de woning zich door het gebruik van natuurstenen in de plint van de woning en in de schoorsteen, een stijlvol detail dat zowel buiten als binnen terugkomt.



Welkom!

De voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning. Daarnaast kun je zowel aan de linker- als rechterzijde van de woning achterom.



## *Kom binnen....*

De hal is ruim van opzet. Hier vind je het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Een echte blikvanger is de wenteltrap, deze is uitgevoerd met massief eiken traptreden. Vanuit de hal loop je de open keuken binnen.



# Volop leefruimte

De open keuken met kookeiland staat in open verbinding met de woonkamer. Volop leefruimte en volop lichtinval.





Extra werkruimte aan de andere zijde van de keuken met royale kastenwand waar o.a. het witgoed is opgesteld en een extra koelkast.

*Van alle gemakken voorzien...*

Fijn is het daglicht op het aanrechtblad en zeker zo fijn is het mooie uitzicht vanuit de keuken. Hier komen voornamelijk fietsers en wandelaars voorbij, de straat is afgesloten voor auto's.



TE KOOP



## Voor gezellige etentjes

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de gezellige eetkamer. Mooie detail is de eiken balk boven het raam en het doorkijkje vanuit de keuken.





*Wordt dit jouw  
favoriete plek?*

Ongetwijfeld wordt dit een van de favoriete plekken in huis. Hier geniet je van de vroege zonnestrallen en het mooie uitzicht over de velden maakt het plaatje compleet.

Zie jij jezelf hier al zitten met een goed boek en een glas wijn?

Op de koudere dagen zorgt de gashaard voor extra sfeer.

### *Overal licht*

We tellen maar liefst 11 ramen en lichtkoepels in de keuken en woonkamer. Op elk moment van de dag geniet je hier van natuurlijk daglicht.







*Naar boven...*



De overloop op de eerste verdieping.

De prachtige eiken trap brengt je naar de eerste verdieping met 3 royale slaapkamers, een moderne en complete badkamer en een ruime kledingkast.





## Praktisch

De twee slaapkamers aan de linkerkant van de woning hebben beiden het gemak van een wastafel. De voorste slaapkamer heeft bovendien ook nog een balkon, bereikbaar via de loopdeur.



## Veel plek

Genoeg ruimte voor een tweefelaar, bureau en kledingkast.





## De tweede slaapkamer

Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning.



## Wie krijgt deze kamer?

Met 10m<sup>2</sup> een heerlijke kamer voor de kinderen of misschien wel de beste plek voor een kantoor.





## Blikvanger

Een heerlijke kamer met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. De uitgetimmerde nok is een mooie toevoeging op deze ouderslaapkamer.



## Volop ruimte

Op de overloop is een royale kastruimte ingericht als kledingkast. Met de inbouwkast in deze slaapkamer heb je aan bergruimte vast geen gebrek.

Dankzij de airco ben je verzekerd van het juiste binnenklimaat en daarmee van een goede nachtrust.



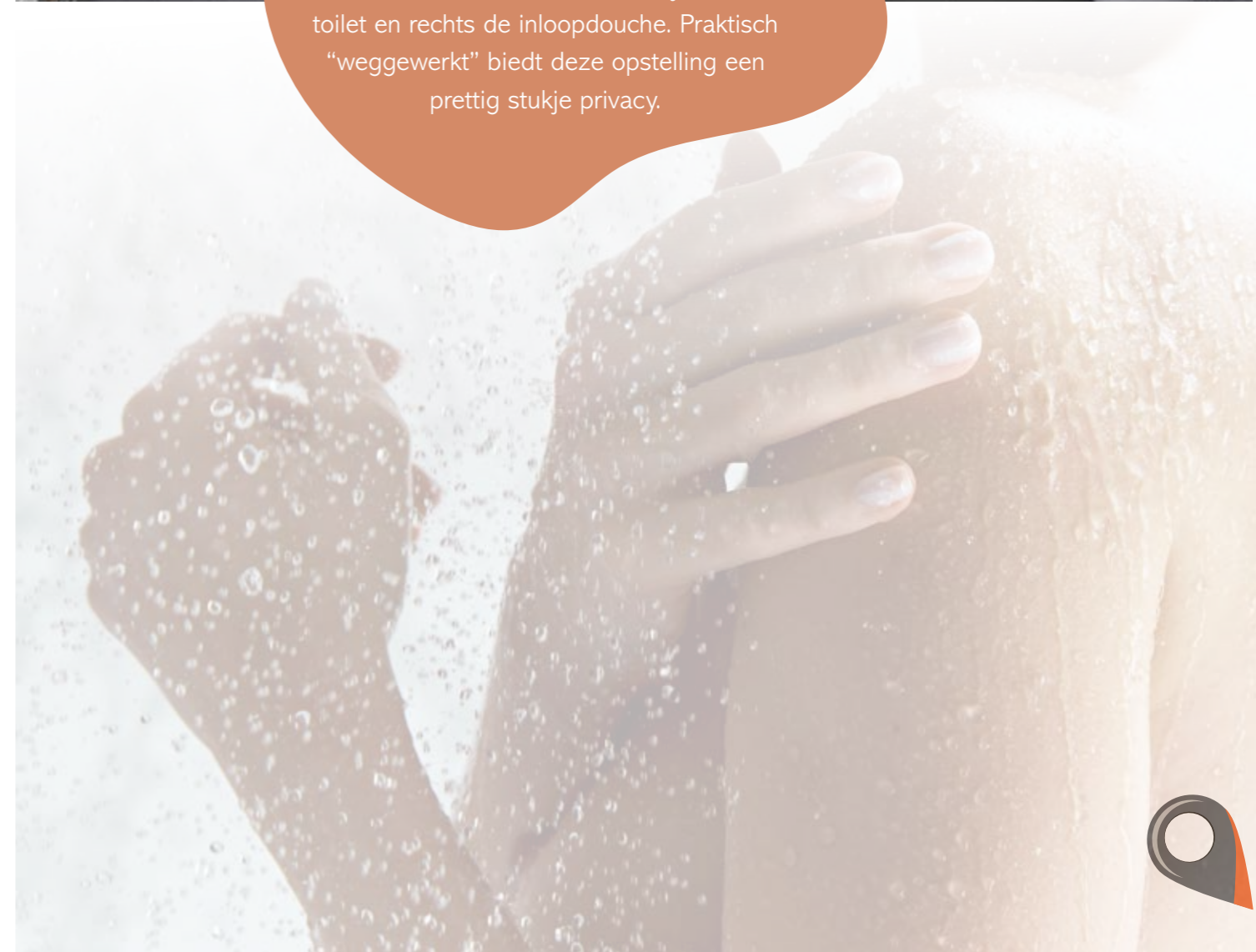


### *Links of rechts?*

Achter het badkamermeubel vind je links het toilet en rechts de inloopdouche. Praktisch "weggewerkt" biedt deze opstelling een prettig stukje privacy.

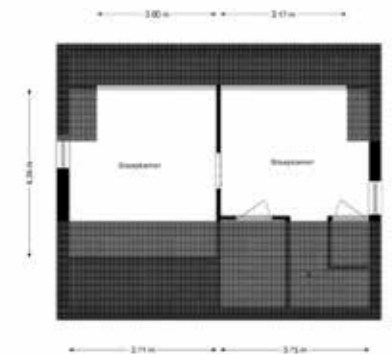
## *Moderne en complete badkamer*

De nette, moderne badkamer is ruim van opzet en compleet wat inrichting betreft. Je vindt hier een ligbad, dubbele wastafel met meubel, toilet en inloopdouche. De ruimte heeft sfeervolle spotverlichting, mechanische ventilatie en een raam voor lichtinval en frisse lucht.





Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Op de voorzolder is een praktische kantoorruimte ingericht, ideaal voor thuiswerken. Daarnaast is er bergruimte aanwezig onder de knieschotten, perfect voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De dakkapellen zorgen voor extra woonoppervlak én veel natuurlijk licht. Tot slot hangt hier de omvormer voor de zonnepanelen.





## *Wat gaat het worden?*

Via de tussenruimte (ruimte tussen de woning en de voormalige garage) kom je in het prachtige bijgebouw.

De voormalige garage is in 2017 omgetoverd tot een prachtige ruimte. Ideaal voor thuiswerken, praktijk aan huis, gastenverblijf/B&B of (speel) ruimte voor de kinderen.





De stalen elementen geven de ruimte een industrieel tintje.

*Wat wil je nog meer?*

De woning biedt volop mogelijkheden, voor nagenoeg elke wens is hier ruimte te vinden.

Modern afgewerkt met een vide, stalen spanten, ingebouwde spotverlichting, PVC vloer met vloerverwarming, strak gestuukte wanden, zwarte paneeldeuren en royale raampartijen..





## All in

Compleet ingericht met een woonkamer, keuken, badkamer, separaat toilet, vaste trap en slaapkamer.



Onder de trap bevindt zich het toilet.

De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap en een combi oven/magnetron.



# Prachtig...

...is de blik op de begane grond vanuit de slaapkamer op de verdieping.



Slaapkamer op de verdieping, bereikbaar via een vaste trap. Hier staat ook de CV ketel opgesteld.



*Een tuin om te zonnen, spelen,  
barbecuen en te borrelen;  
kortom een tuin om  
te genieten...*

## *Volop privacy...*

... in deze heerlijke tuin waar je geniet van de verschillende terrassen waarvan één met een lamellen overkapping. Dit biedt je de mogelijkheid om de lichtinval op het terras naar wens in te stellen.

De lamellen zijn voorzien van verlichting.

Aan de linkerzijde van de woning kun je achterom, ideaal met de fiets, die je meteen de schuur inrijdt.



TE KOOP



Foto bewoners van terras in de zomer



## Waar wil je zitten?

De tuin telt drie terrassen. Je vindt hier altijd een plekje in de zon of in de schaduw. Laat de zomer maar komen...

Aan de achterzijde van het bijgebouw is een ruimte/schuur voor gereedschap, tuinspullen en het stallen van de fietsen.

## Mooi accent

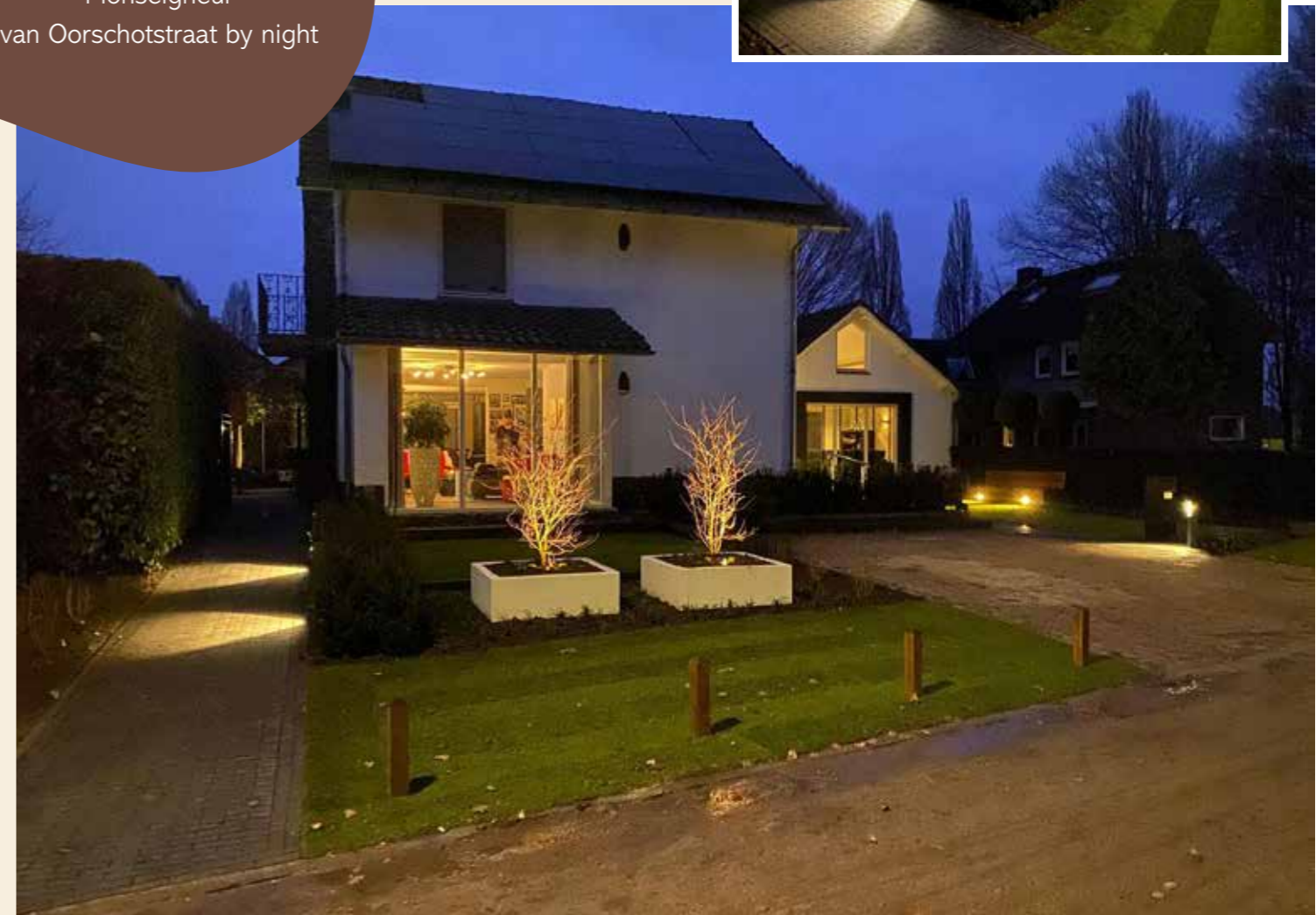
Een bijzonder accent krijgt de woning dankzij het gebruik van natuursteen. Deze zie je terug in de plinten, zowel binnen als buiten en in de schoorsteen.

De lamellen overkapping beschikt over verlichting.





Impressie tuinaanleg  
\*  
Monseigneur  
van Oorschotstraat by night



TE KOOP



*Prachtig...*

Het uitzicht over de weilanden richting rivier de Aa is goud waard. Hier zie je alle seizoenen voorbijkomen.



Uitzicht vanuit de woning

Schuin tegenover de woning bevindt zich dit herdenkingsmonument.

*Rustig wonen*

Dankzij de doodlopende straat geniet je hier van een rustige woonomgeving.



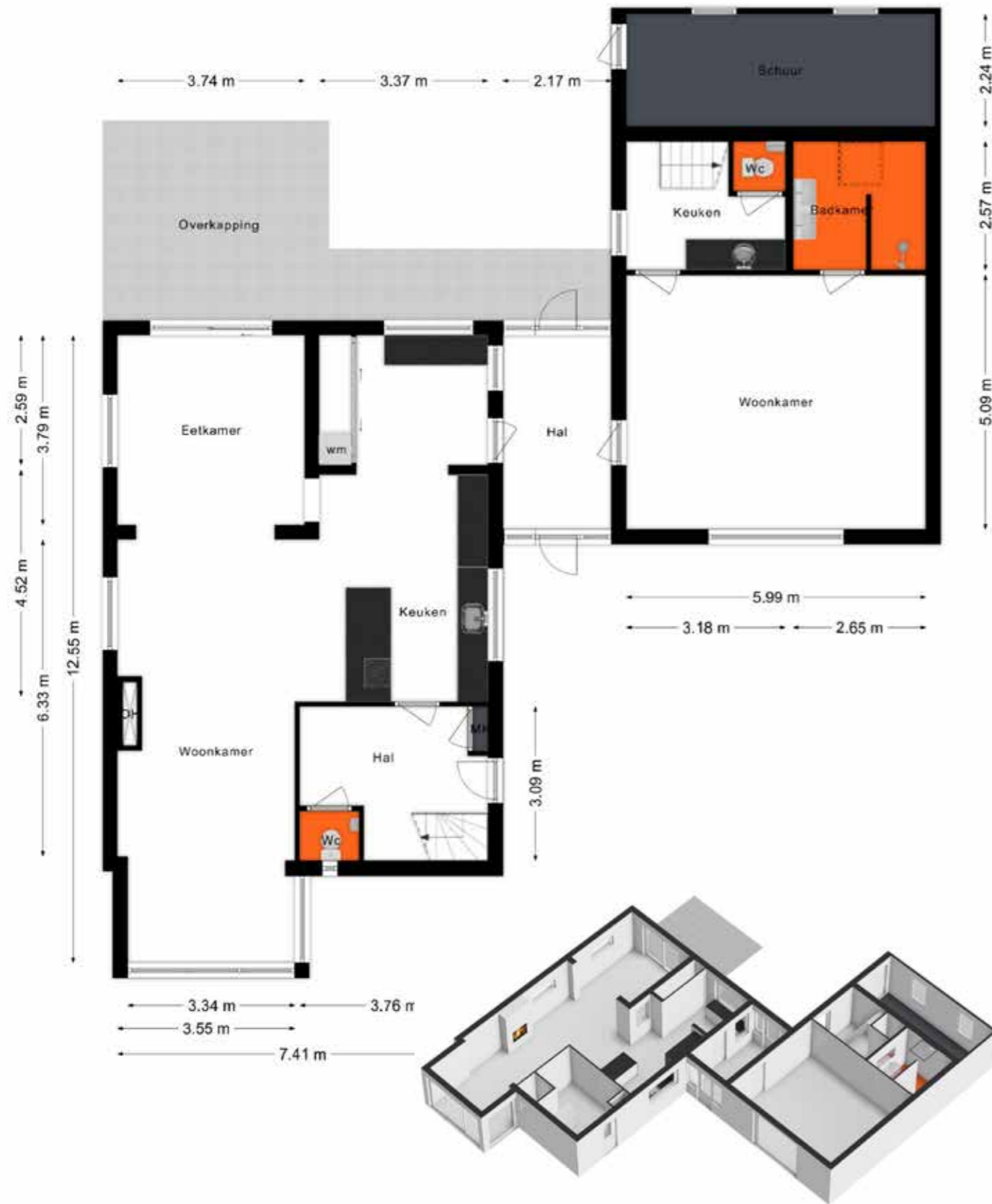


## Highlights

- Ruime gezinswoning
- Vrijstaand wonen aan een verkeersluwe straat met vrij uitzicht over de weilanden
- Aan de rand van het dorp
- Vlakbij dagelijkse voorzieningen
- Vlotte aansluiting op de A2 en A50
- 4 slaapkamers + ruimte voor kantoor
- Sfeervolle woonkamer met erker en open keuken
- Multifunctionele, moderne ruimte in voormalige garage (bijv. voor kantoor/praktijk aan huis of B&B)
- Verzorgde tuin, drie terrassen waarvan een met verstelbaar lamellendak inclusief verlichting
- Energielabel B
- 19 zonnepanelen (2022)
- Dubbele laadpaal aanwezig
- Camerasysteem (bedraad) aanwezig
- Ruime oprit op eigen terrein en eigen achterom via linker- en rechterzijde van de woning



# Floorplanner begane grond woning & bijgebouw



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



# Kadastrale kaart

# Algemene informatie

## voor de koper *Goed om te weten*



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3951	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 december 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.

- 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 Financiering 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@hdlmakelaars.nl](mailto:info@hdlmakelaars.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.



## *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, cabaretiërs, 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.

Kasteel Heeswijk

# Mooie plekjes in Heeswijk-Dinther



Natuurtheater de Kersouwe



De Aa bij kasteel Heeswijk



Bedafse bergen in Vorstenbosch



De Kilsdonkse molen



De Meierijsche Museumboerderij



Kasteel Heeswijk



Abdy van Berne

# 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

