

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



Abt van de Venstraat 45
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Abt van de Venstraat 45 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 495.000,- 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.



Woning omschrijving

Locatie Abt van de Venstraat 45 5473 DB Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Ben jij op zoek naar een woning die rust en gemak perfect combineert?

Dan is deze uitgebouwde hoekwoning met garage, precies wat je zoekt!

Gelegen in een rustige woonomgeving, maar toch op korte afstand van winkels en voorzieningen.

Het originele bouwjaar van de woning is 1988, heeft energielabel A en beschikt over 12 zonnepanelen.

De woning heeft een ruime uitgebouwde woonkamer, keuken, praktische bijkeuken, drie ruime slaapkamers, een badkamer en een ruime tweede verdieping, waar prima een vierde (en evt. vijfde) slaapkamer kan worden gerealiseerd.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden zodat je optimaal kunt genieten van de zon.

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: 136m²
Overig inpandige ruimte: 18m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 7m²
Perceel: 220m²



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 hal met meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars, glasvezel- coax- en telefonie-aansluiting), de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte.

Vervolgens stap je de woonkamer binnen.

De woning is aan de achterzijde over de gehele breedte uitgebouwd. Dit heeft geresulteerd in een royale woonkamer en een bijkeuken.

Rondom de gashaard is de zithoek geplaatst en in de uitbouw is voldoende plek voor een grote eettafel.

In de woonkamer zit een praktische voorraadkast onder de trap naar de eerste verdieping.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is eenvoudig maar toch compleet van opzet, heeft meerdere bovenkasten, een kunststof werkblad en een betegelde achterwand.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 4-pits gasfornuis
- afzuigkap
- elektrische oven
- koelkast
- dubbele spoelbak

De bijkeuken is bereikbaar vanuit de woonkamer, deze heeft een loopdeur naar de achtertuin en je kunt naar de aanpandige garage.

De bijkeuken heeft een inbouwkast en hier staat momenteel de vaatwasser en de vriezer.

Garage

De garage, met elektrische sectionaaldeur, is ook bereikbaar vanaf de oprit. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor stalling en/of klussen maar zou wellicht na aanpassingen ook bij de woning getrokken kunnen worden en dienen als kantoor/praktijk of zelfs als slaapkamer.

Afwerking:

In de hal en de woonkamer ligt een laminaatvloer, in de keuken ligt zeil en in de overige ruimtes ligt een tegelvloer.

De wanden van de toiletruimte zijn halfhoog betegeld en de overige wanden en plafonds zijn gestuukt.



Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers en de badkamer.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt tapijt, ze hebben spuitwerkplafonds en de wanden zijn gestuukt.

De geheel betegelde badkamer is afgewerkt met het volgende sanitair:

- douche met thermostaatkraan
- ligbad
- meubel met wastafel en spiegel met verlichting
- toilet

De badkamer wordt verwarmd middels een radiator.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping, deze is momenteel in gebruik als bergruimte.

Praktisch voor spullen welke je niet dagelijks nodig hebt.

Bovendien heeft men het plafond verlaagd, zodat ook hier extra bergruimte is ontstaan.

Op deze verdieping zou prima een slaapkamer en/of hobbykamer gerealiseerd kunnen worden.

De hoog rendement cv-combiketel is van het merk Nefit HR Smartline (2007) en hier is het tevens mogelijk om de wasmachine en droger te plaatsen.

Twee dakramen zorgen voor daglicht op deze verdieping.

Afwerking:

Op deze verdieping ligt zeil, de wanden zijn gestuukt en de kapschuimte is afgewerkt met geïsoleerde dakplaten.

Tuin en overkapping

De zonnige en brede achtertuin is gelegen op het zuiden, is aangelegd met een terras, gazon en diverse groenborders.

Er zijn twee overkappingen geplaatst, waarvan eentje gebruikt wordt voor plaatsing van de vuilcontainers en het tuingereedschap.

Aan de achtergevel bevindt zich een elektrische zonneluifel, een waterkraantje en er is buitenverlichting en elektra aanwezig.



Wat kun je verwachten:












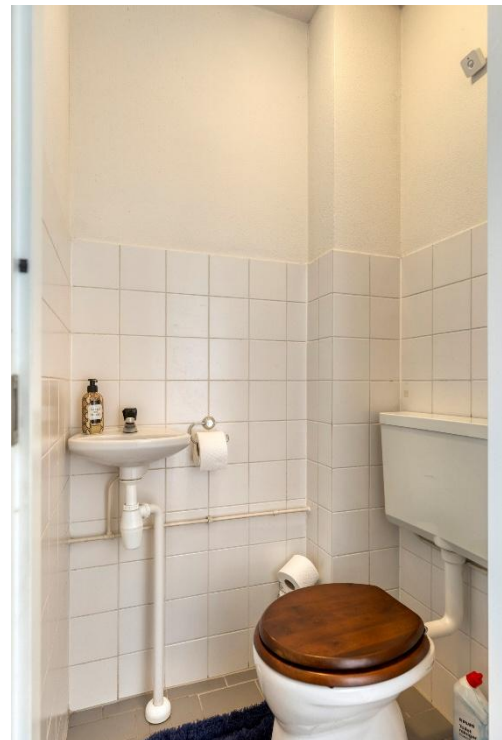
-  Mooie rustige centrale ligging
-  Nabij gezellige dorpscentrum en voorzieningen
-  Zonnige achtertuin op het zuiden
-  Veel leefruimte
-  Ruimte voor 4 of zelfs 5 slaapkamers
-  Energielabel A
-  12 Zonnepanelen
-  Netwerkaansluiting op iedere verdieping
-  Garage
-  Parkeren op eigen oprit
-  Gunstige ligging t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2 en A50



Foto bijlage

































Plattegrond



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





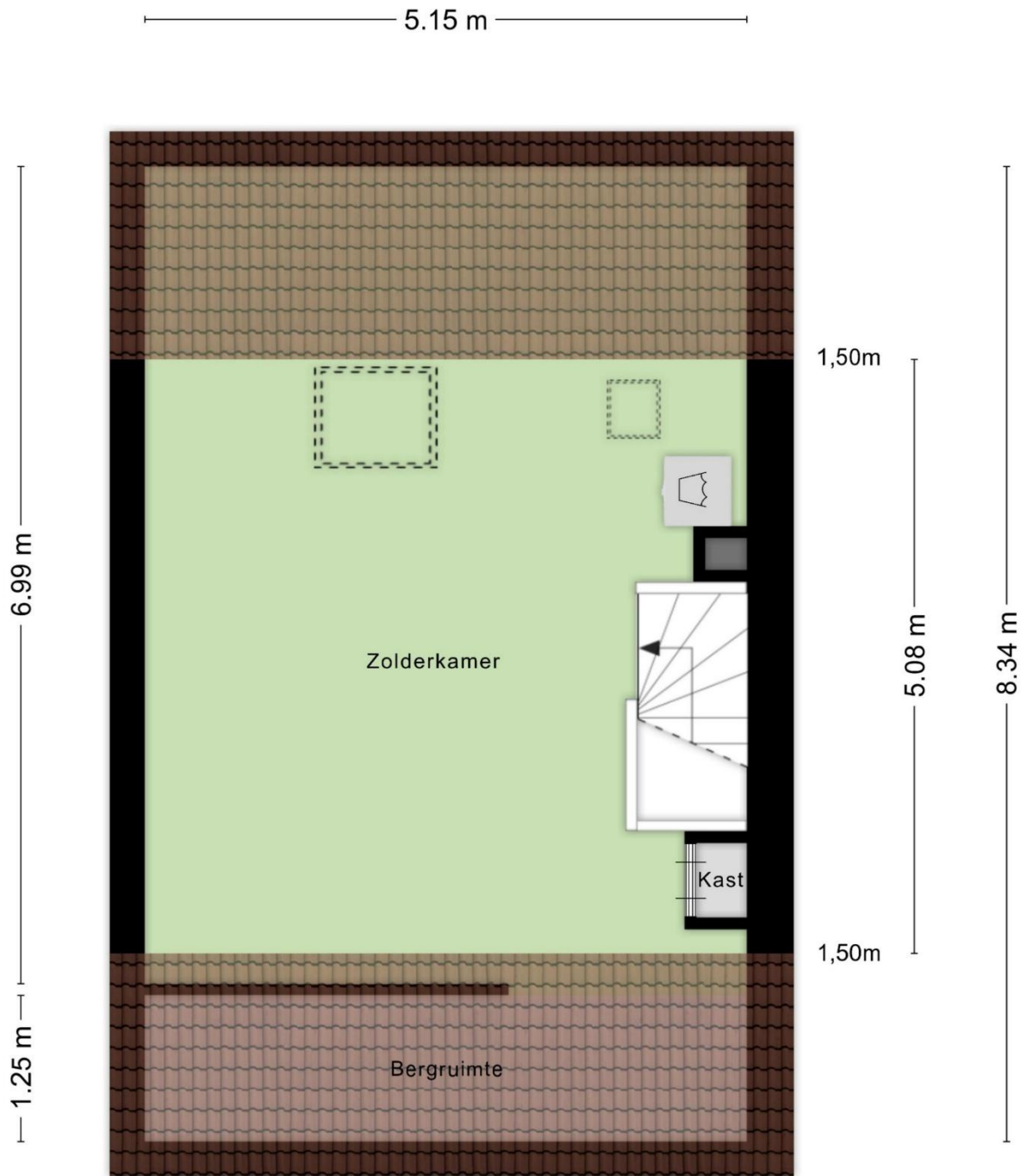
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



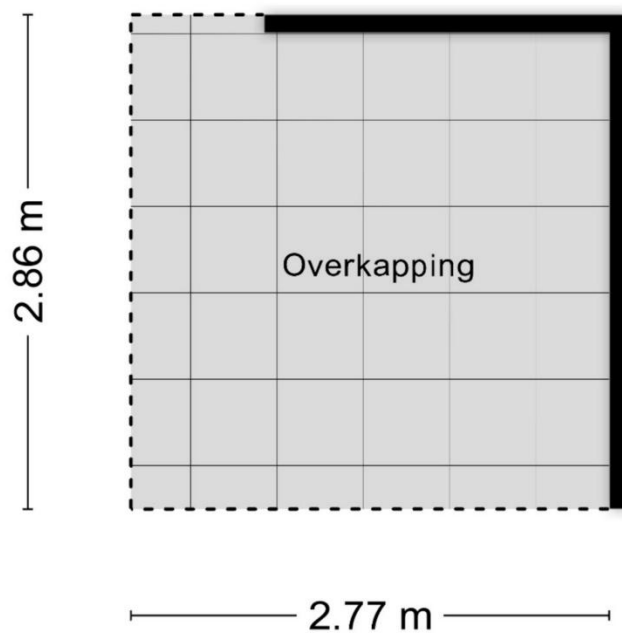


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





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



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

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Abt vd Venstr 45



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4758</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 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**

