

Met dé experts op de lokale
woningmarkt sta je sterk.



Abdijstraat 22
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Abdijstraat 22 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 585.000,- 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 Abdijstraat 22 5473 AE Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning (1974) met vrijstaande garage is gelegen op een ruim perceel van 586m² en biedt volop mogelijkheden voor comfortabel wonen.

De woning is netjes onderhouden en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

Met vier slaapkamers, een eigen oprit, een vrijstaande garage en een royale tuin is dit een ideale gezinswoning.

De woning is daardoor ideaal voor mensen die een volgende stap willen zetten naar een ruimere woning, maar ook voor wie graag centraal wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Gebruiksoppervlakte wonen:	143m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	19m ²
Externe bergruimte:	33m ²



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 ruime entree/hal met meterkast (4 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting) en de geheel betegelde toiletruimte.

Vanuit de hal stap je de keuken binnen.

De hoekopgestelde keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling, heeft meerdere bovenkastjes en een betegeld werkblad en achterwand.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 4 pits gasfornuis
- afzuigkap
- koelkast
- vaatwasser

Een inbouwkast zorgt voor extra opbergmogelijkheden.

Het grote raam boven het werkblad zorgt voor veel natuurlijk daglicht.

Vanuit de keuken heb je, middels een schuifdeur, toegang tot de woonkamer.

Een fijne plek met veel daglicht aan zowel de voor- als achterzijde van de woonkamer.

Vanuit de keuken is de ruime bijkeuken bereikbaar.

Hier bevindt zich een inbouwkast, de witgoedaansluitingen, de geiser en de installatie tbv de hete luchtverwarming (Brink).

Er is ook ruimte voor het plaatsen van een diepvries.

Afwerking:

Op de gehele begane grond ligt een pvcvloer.

De wanden van de bijkeuken zijn halfhoog betegeld, de wanden van de hal bestaan grotendeels uit schoon metselwerk, de overige wanden zijn gestuukt.

Alle plafonds zijn gestuukt, in de keuken en woonkamer zijn sierlijsten aangebracht.



Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop, een inbouwkast, drie slaapkamers en de nette complete badkamer. Alle slaapkamers hebben een dan wel twee inbouwkasten en een van de slaapkamer heeft een loopdeur naar het platte dak.

Afwerking:

Op de overloop en slaapkamers ligt tapijt, de wanden van de overloop bestaan ook hier grotendeels uit schoon metselwerk, de overige wanden en de plafonds zijn gestuukt.

De geheel betegelde badkamer is afgewerkt met het volgende sanitair:

- inloopdouche met thermostaatkraan
- ligbad met thermostaatkraan en handdouche
- lademeubel met wastafel en spiegelkast met verlichting
- toilet met ingebouwd reservoir

Het raam zorgt hier voor lichtinval en ventilatie.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de ruime tweede verdieping met aansluitend aan de overloop de vierde slaapkamer.

Onder de schuine kanten is extra bergruimte gecreëerd, handig voor spullen welke je niet dagelijks nodig hebt.

Een dakraam zorgt voor daglicht op de slaapkamer.

Afwerking:

Op deze verdieping ligt tapijttegels, de wanden zijn gestuukt en de kapschuintes zijn afgewerkt met houten panelen.

Tuin, berging, overkapping en garage met carport

De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's.

De garage is verdeeld in twee ruimtes en is bereikbaar vanaf de oprit (stalen kanteldeur) en vanuit de achtertuin middels twee loopdeuren.

Aan de achterzijde van de garage is nog een overkapping, handig voor de vuilcontainers.

Aansluitend aan de woonkamer is een overkapping gebouwd, een fijne plek om te relaxen, van een lekkere kop koffie of thee tot lange zomeravonden met vrienden.



De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het oosten, is verzorgd aangelegd met een terras, gebakken sierbestrating, gras, groenborders en enkele volwassen bomen. Dankzij de diepe tuin vind je hier altijd wel een plekje in de zon.

Op het perceel staat ook nog een voormalige dierenverblijf, dit is nu in gebruik als berging/opslag.

Wat kun je verwachten:

-  Op korte afstand van winkels en voorzieningen
-  Goed onderhouden
-  Met vrijstaande garage
-  Gelegen op royaal perceel (586m²)
-  Energielabel C
-  4 Slaapkamers
-  Parkeren op eigen royale oprit
-  Grotendeels voorzien van rolluiken
-  Hete luchtverwarming
-  Gunstige ligging t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2 en A50



Foto bijlage









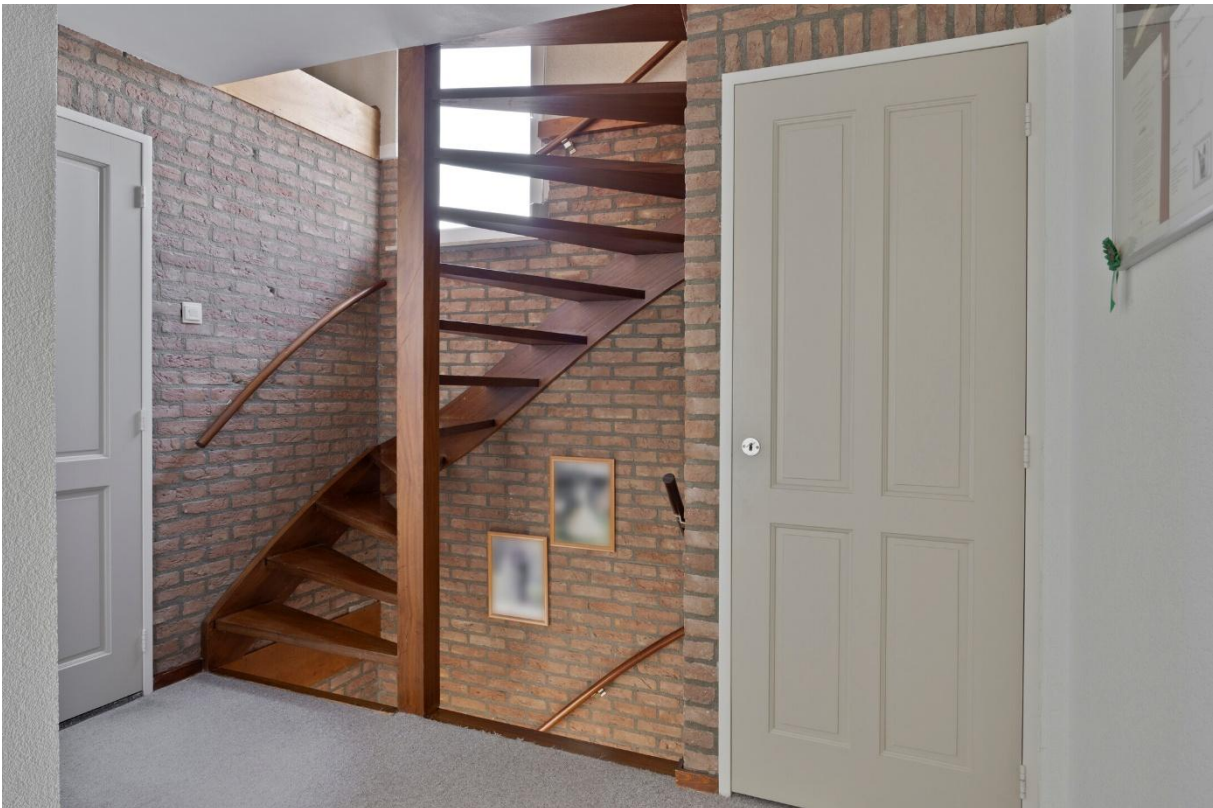
























Plattegrond



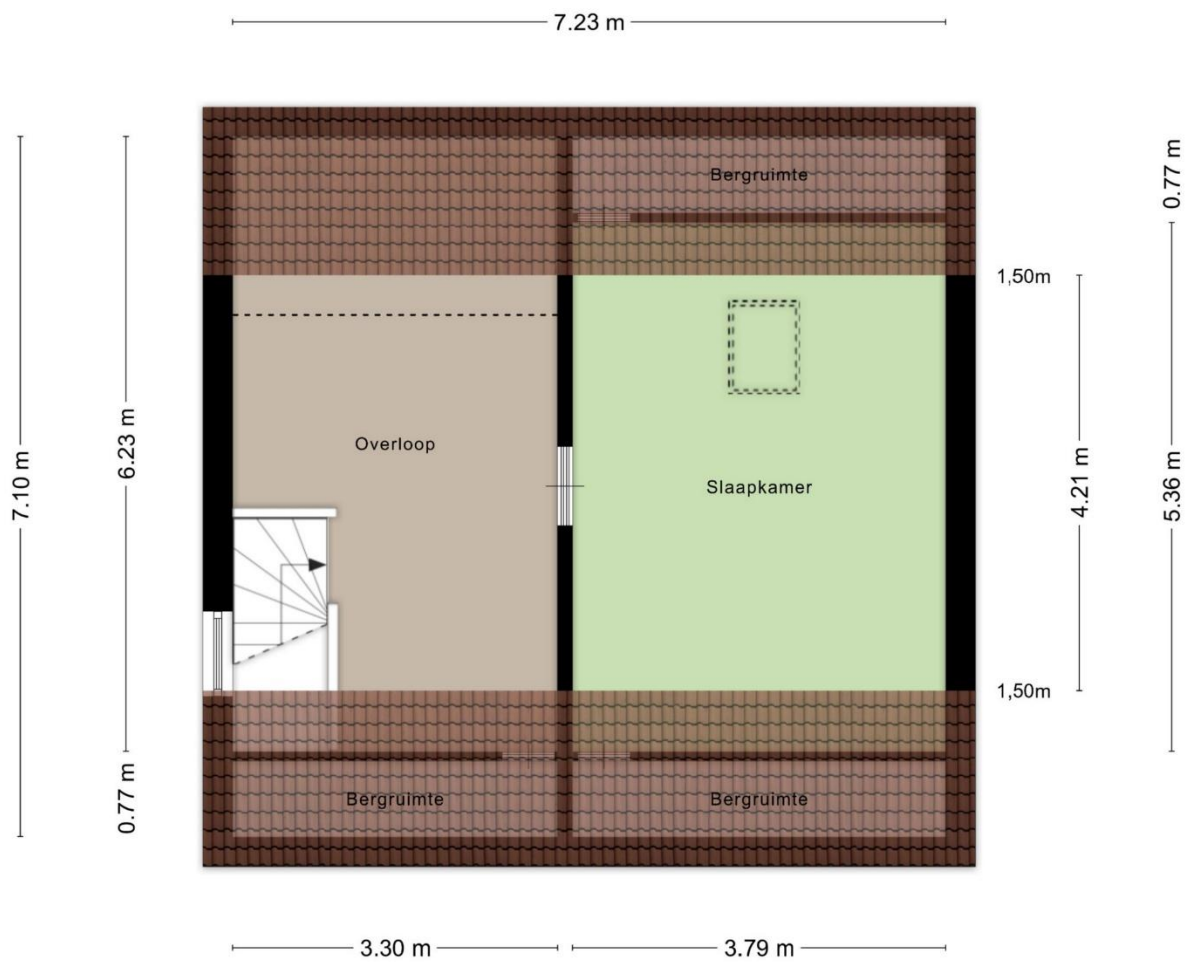
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





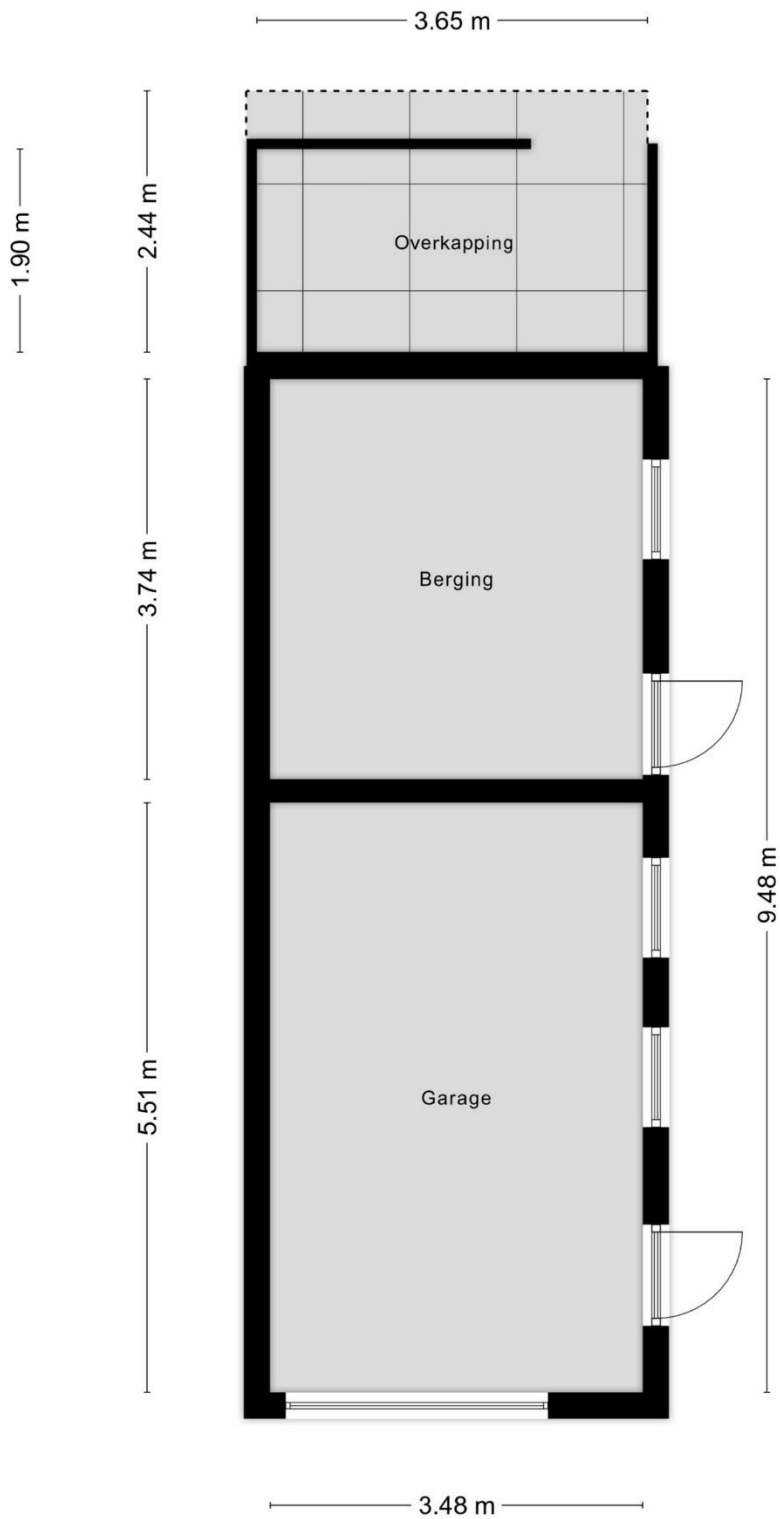
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





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





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



2.44 m



1.27 m

4.37 m

2.24 m

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



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ketelaarsvzutphen



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juni 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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 B</p> <p>Perceel 4281</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--



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**

