

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



**Balledonk 19
Heeswijk-Dinther**



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





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



Balledonk 19 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 925.000,- 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 Balledonk 19 5473 BD Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Op een uitstekende locatie in het centrum ligt deze ruime vrijstaande woning op een perceel van 636m².

De laatste jaren is de woning volledig gerenoveerd, verduurzaamd en uitgebouwd. Dit alles heeft geresulteerd in een praktische indeling en verrassend veel mogelijkheden.

Met op de begane grond een ruime living met luxe keuken, kantoor, praktische bijkeuken en een slaapkamer met inloopkast en badkamer, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is.

Daarnaast bevinden zich op de verdieping nog vier volwaardige slaapkamers, een badkamer en een bergzolder.

De grote serre met prachtig zicht op de omsloten achtertuin maken het plaatje compleet.

De ruime woning biedt ruimte, comfort en rust, gelegen in een rustige straat in het centrum van het dorp (scholen, horeca, winkels en openbaar vervoer).

Door de verhoogde ligging geeft de woning extra cachet aan de rustige straat.

De woning ligt op een unieke locatie in het centrum met op wandel afstand de natuur.

Een unieke kans voor liefhebbers van ruimte en comfort.

Gebruiksoppervlakte wonen: 226m²

Overig inpandige ruimte: 37m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 12m²

Externe bergruimte: 19m²



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 entree/hal met garderobe-nis, meterkast (12 groepen, krachtstroom, 4 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en het moderne toilet met fonteintje.

Vanuit de hal stap je de gezellige woonkamer binnen.

Wat meteen opvalt zijn de raampartijen en de tuindeuren naar de achtertuin, welke een zee van daglicht binnen laten.

De royale woonkamer is voorzien van een houtkachel die in de wintermaanden zorgt voor sfeer en behaaglijke warmte. Er is voldoende ruimte voor een hoekbank en enkele losse fauteuils.

Een inbouwkast zorgt voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken (2021) met ook hier een groot raam wat ook voor een prettige lichtinval zorgt.

De moderne en luxe keukenopstelling, met prachtige kwartscomposiet werkbladen, bestaat uit een kook/spoeiland en een apparaten/kastenwand met eetbar.

De kastenwand, te samen met de brede lades in het keukenblok, zorgen voor veel opbergmogelijkheden. Bovendien is er een grote wijnvoorraadkast ingebouwd.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- moderne BORA inductiekookplaat met afzuiging
- stoomoven
- combi-magnetron
- koelkast met fresh zone
- vaatwasser
- luxe Quooker (kokend, gekoeld en bruisend water) met ingebouwde zeepomp

Er is voldoende plek voor een grote eettafel; te samen met de eetbar is deze keuken een fijne plek waar koken, eten en samen genieten naadloos in elkaar overlopen.

Vanuit de keuken kom je in het achterportaal waar zich de trap bevindt, een garderobekast met veel opbergruimte, een voorraad / opbergkast onder de trap en toegang geeft naar kantoor, bijkeuken, serre en ouder slaapvleugel wat zorgt voor rust en privacy. In de slaapvleugel bevindt zich de slaapkamer, badkamer en een ruime inloopkast.



De badkamer is geheel betegeld en is voorzien van:

- luxe douche (stoomcabine) met thermostaatkraan
- lademeubel met twee wastafels en spiegelkast met verlichting
- toilet met sproeier en föhn
- designradiator
- vloerverwarming

De praktische bijkeuken biedt plaats aan een tweede keukenblokje met bovenkastjes, de witgoedaansluitingen en de hybride luchtwarmte-warmtepomp (2021) aangevuld met CV Ketel (2018).

Er is voldoende plek voor de plaatsing van een extra koelkast of diepvries.

Afwerking:

Op de begane grond ligt een fraaie mortelgietvloer (zonder drempels) met vloerverwarming, de muren en plafonds zijn strak gestuukt.

De wanden van de toiletruimte zijn betegeld.

Op meerdere plekken zijn inbouwspots aangebracht en in de woonkamer is het plafond voorzien van een moderne sierlijst.

Eerste en tweede verdieping

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

Twee slaapkamers hebben ingebouwde inloopkasten.

De overloop is ruim van opzet, het is hier prima mogelijk om een extra werkplek te creëren.

De badkamer is geheel betegeld en is voorzien van:

- inloopdouche met thermostaatkraan
- lademeubel met twee wastafels en spiegelkast met verlichting
- toilet met ingebouwd reservoir
- designradiator
- vloerverwarming

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt tapijt, de wanden en plafonds zijn strak gestuukt.

De vlizotrap op de overloop geeft toegang tot de tweede verdieping.

Een handige ruimte voor spullen welke je niet dagelijks nodig hebt.



Tuin, serre en overkapping

De geheel omsloten achtertuin biedt maximale privacy en is een oase van rust.

De serre heeft glazen schuifwanden, een tegelvloer én een houtkachel.

Of het nu zomer of winter is, dit is de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een terras, gazon, groenborders en struiken.

Achterop het perceel staat een tuinberging met een overkapping.

Handig voor het tuingereedschap, de vuilcontainers en fietsen.

Wat kun je verwachten:

-  Unieke locatie in het centrum met op wandel afstand de natuur
-  Woonoppervlakte 226m²
-  Slapen en baden begane grond
-  5 Slaapkamers
-  2 Badkamers
-  Begane grond en badkamer 1^{ste} verd. voorzien van vloerverwarming
-  Hybride luchtwater-warmtepomp (Thermics luna 2021)
-  cv-ketel/boiler (Atag 2018)
-  HR++ beglazing
-  29 Zonnepanelen (Long Solar, 378 Wp)
-  Energielabel A+
-  Gunstige ligging tov 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2 en A50



Foto bijlage





























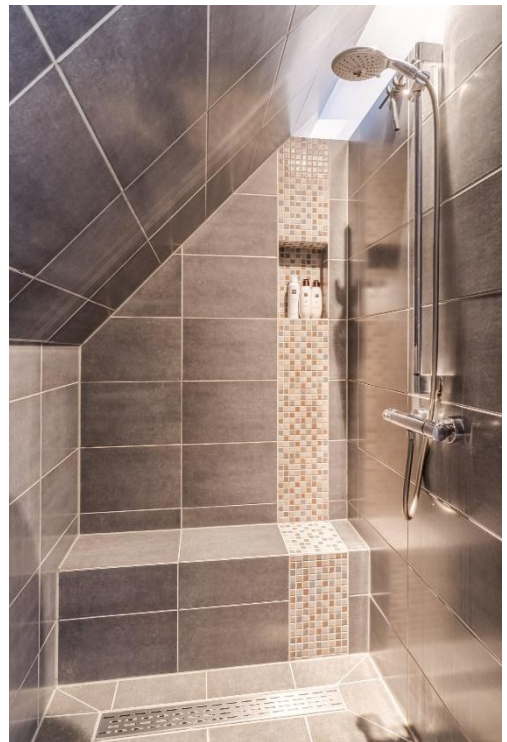


























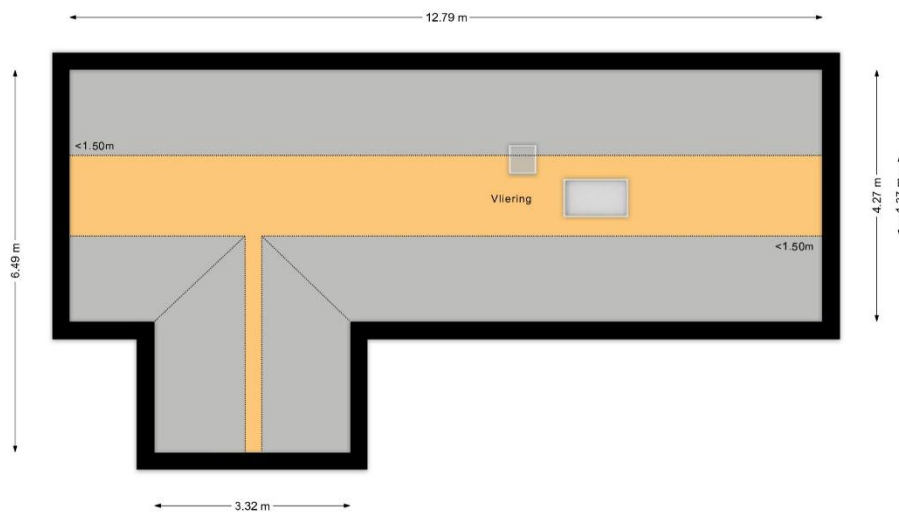


Plattegrond









Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Balledonk 19



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3868</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>	
--	--	---



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**

