

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



Lariestraat 17
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Lariestraat 17 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 1.250.000,- 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 Lariestraat 17 5473 VK Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Aan de rand van het dorp ligt deze prachtige, volledig gerenoveerde woonboerderij waar karakter, ruimte en sfeervol wooncomfort perfect samenkomen. Gelegen op een ruim perceel geniet je hier van optimale privacy en het buitenleven in alle rust, terwijl alle dagelijkse voorzieningen toch binnen handbereik zijn.

De woonboerderij is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail gerenoveerd, waarbij authentieke elementen stijlvol zijn gecombineerd met hedendaags comfort. Denk aan fraaie houten balken, karakteristieke details en een warme uitstraling, aangevuld met eigentijdse voorzieningen. Binnen tref je een royale en lichte living, een sfeervolle woonkeuken, meerdere slaapkamers, een badkamer en een atelier.

Het atelier vormt een inspirerende plek voor creatieve werkzaamheden, een praktijk aan huis of hobbyruimte.

Ook buiten biedt deze woonboerderij volop mogelijkheden.

Rondom de boerderij ligt een prachtig groen perceel met volwassen begroeiing, waardoor je in alle seizoenen geniet van een natuurlijke en beschutte leefomgeving. Diverse terrassen en zichtlijnen over het erf creëren een aangename sfeer van rust en vrijheid.

Kortom: een unieke kans om landelijk en stijlvol te wonen op een prachtige locatie aan de rand van het dorp.

Gebruiksoppervlakte wonen: 354m²
Externe bergruimte: 73m²

Perceel: 1.941m²
Inhoud woning: 1.701m³



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 woonboerderij

Begane grond

Als eerste bereiken we de representatieve hal (met toiletruimte), welke is gelegen aan de rechterzijde van de boerderij.

Deze geeft al een voorproefje van zijn verdere afwerking met een houten spant in het zicht, een oudhollands balklaagplafond en houten vloer.

Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkeuken.

Deze ademt sfeer en karakter dankzij de authentieke details die direct in het oog springen, zoals de authentieke spanten/balken, het metselwerk, de planken vloer, het plafond en het charmante originele stalraampje.

Het grote keukenblok is uitgevoerd in landelijke stijl met een betonnen werkblad, een bijpassende spoelbak en is voorzien van:

- Smeg gasfornuis (7-pits en 3 ovens)
- afzuigkap
- combi-oven
- koelkast
- vaatwasser
- Quooker

Een fijne ruimte met een uitnodigende indeling waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos samenkomen. Hier geniet je van lange diners, gezellige koffiemomenten en het echte gevoel van thuiskomen.

Via een tussenruimte, die prima is in te richten als werkplek, stap je de living binnen.

Een uiterst sfeervol geheel met het balklaagplafond, de planken vloer en een houtkachel.

De living is heerlijk licht dankzij de vele ramen die zorgen voor een prachtige natuurlijke lichtinval gedurende de hele dag.

Via meerdere deuren staat de living in directe verbinding met de fraai aangelegde achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht op het groen.



De stalen deuren geven je, vanuit de keuken toegang tot de tweede hal met de garderobe met vaste kasten en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Ook hier mooie authentieke details, zoals de schouw en de plavuizen op de vloer.

Vanuit deze hal heb je toegang tot de bijkeuken, naar de woonkeuken, anderzijds heb je toegang tot het atelier.

In de bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen, de meterkast (16 groepen, krachtstroom en glasvezelaansluiting) en de cv-combi-ketel (Intergas HRE 2021).

Atelier

De originele entree zit aan de voorzijde van de boerderij, deze wordt nu gebruikt als entree voor het atelier.

Ook kun je vanuit de centrale hal naar het atelier met ook hier authentieke details, zoals het metselwerk en de spanten.

In het atelier bevindt zich een toiletruimte, een eenvoudige badkamer en een eigen trapopgang naar de verdieping.

Mede hierdoor is deze ruimte prima te gebruiken als tweede woonruimte of mantelzorgwoning.

Eerste en tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop vier slaapkamers, de separate toiletruimte en de badkamer.

De overloop en slaapkamers zijn keurig afgewerkt met houten planken en balklaagplafonds.

De stijlvolle badkamer is ruim van opzet, is deels betegeld en is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan en een meubel met twee waskommen

De badkamer wordt verwarmd middels een radiator.

De bergzolder is bereikbaar middels een luik (losse trap), een plek om spullen op te bergen welke je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin, berging, garage en overkapping

Op het perceel bevinden zich een berging/schuur, garage, houthok en een overkapping/carport.

In de ruime tuin is altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw te vinden.

Door de aanwezigheid van de vele verschillende volwassen bomen, het ruime gazon, de meerdere terrassen en de bloemborders is het heerlijk toeven in de beschutte tuin.

Een wandeling door de eigen tuin is hier natuurlijk heerlijk en er is iedere dag wel een ander fraai plekje te ontdekken.

Zo'n majestueuze plek die alles te bieden heeft, tref je zelden !



Wat kun je verwachten:

-  Gemeentelijk monument
-  Charmante rietgedekte boerderij
-  Rieten kap vernieuwd in 2021
-  Geheel gerenoveerd met behoudt van authentieke details
-  Royaal perceel 1.941m²
-  Woonoppervlakte 354m²
-  Energielabel C
-  Geschikt voor meerdere doeleinden: atelier, praktijk/kantoor aan huis
-  Groen perceel met volwassen begroeiing en veel privacy
-  Op korte afstand van winkels en voorzieningen
-  Gunstige ligging t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2 en A50



Foto bijlage









































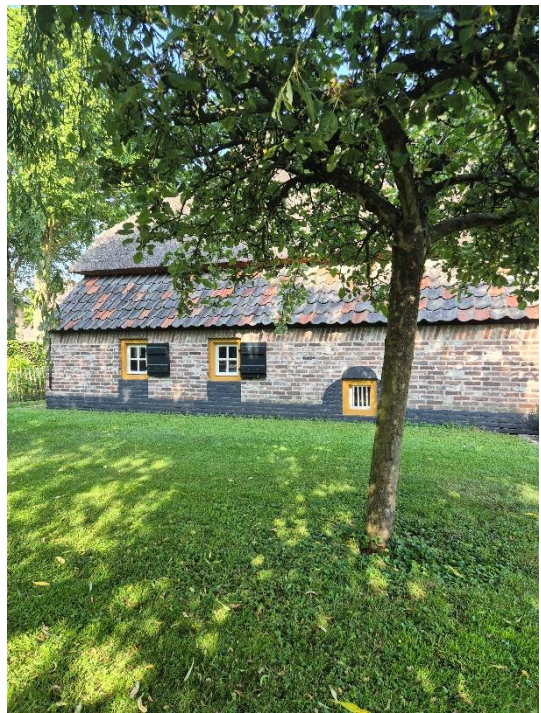






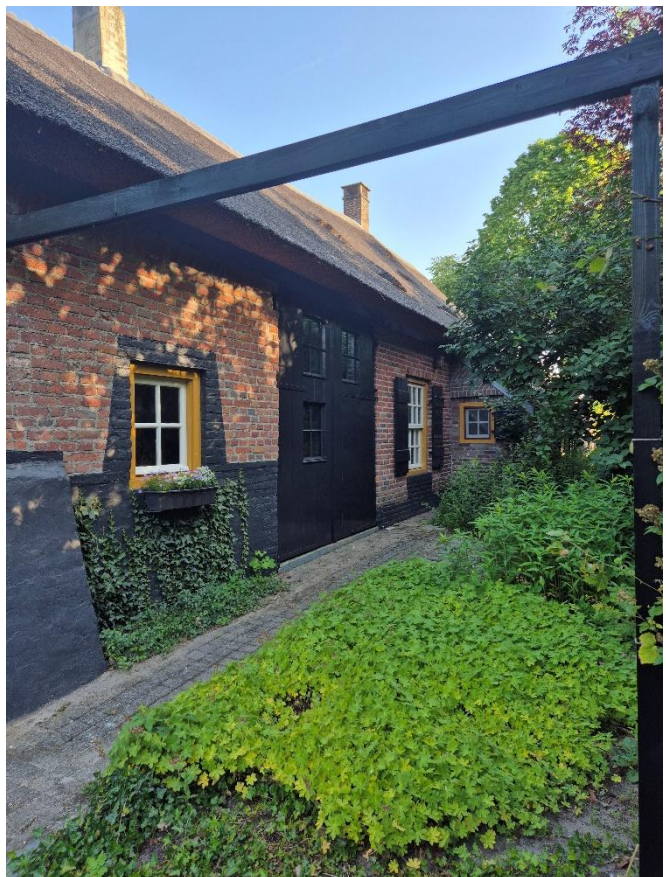












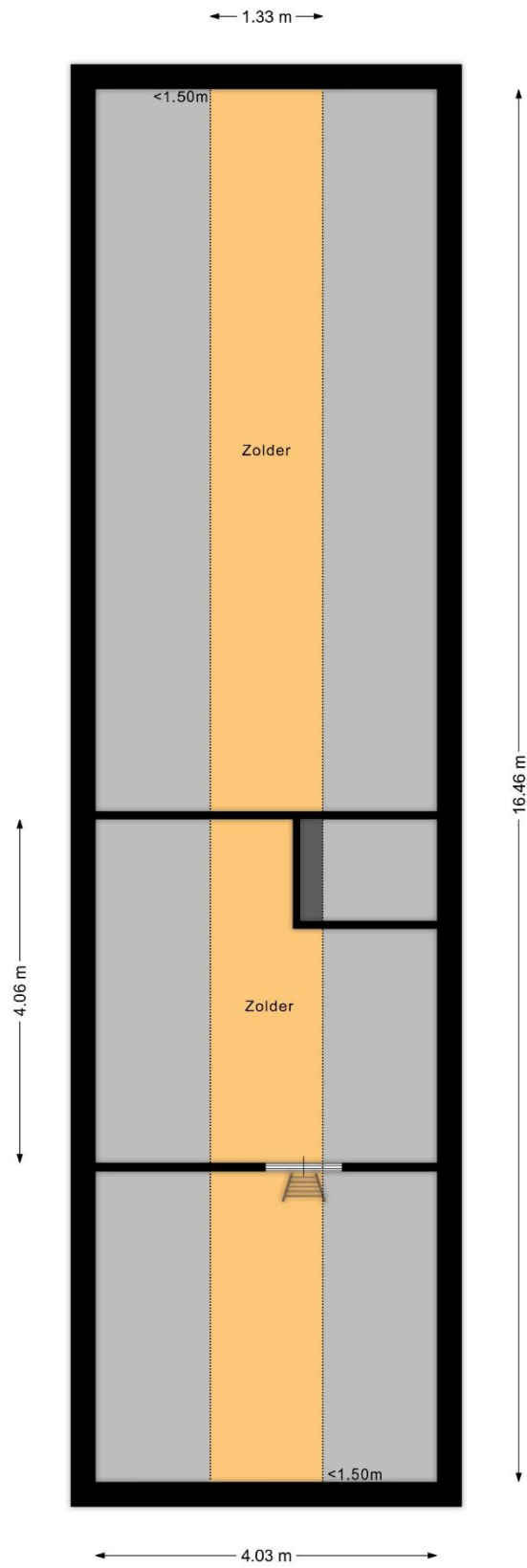


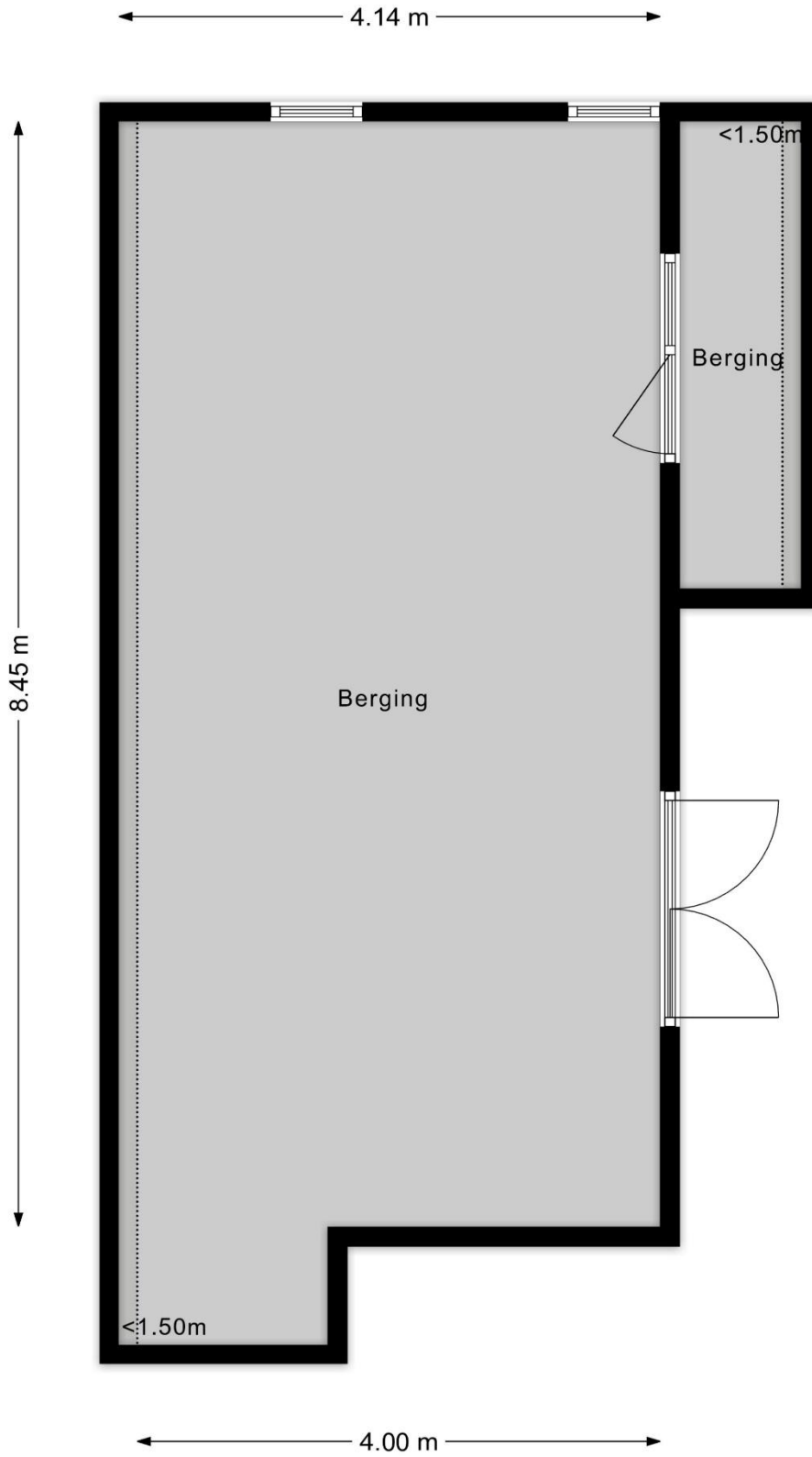


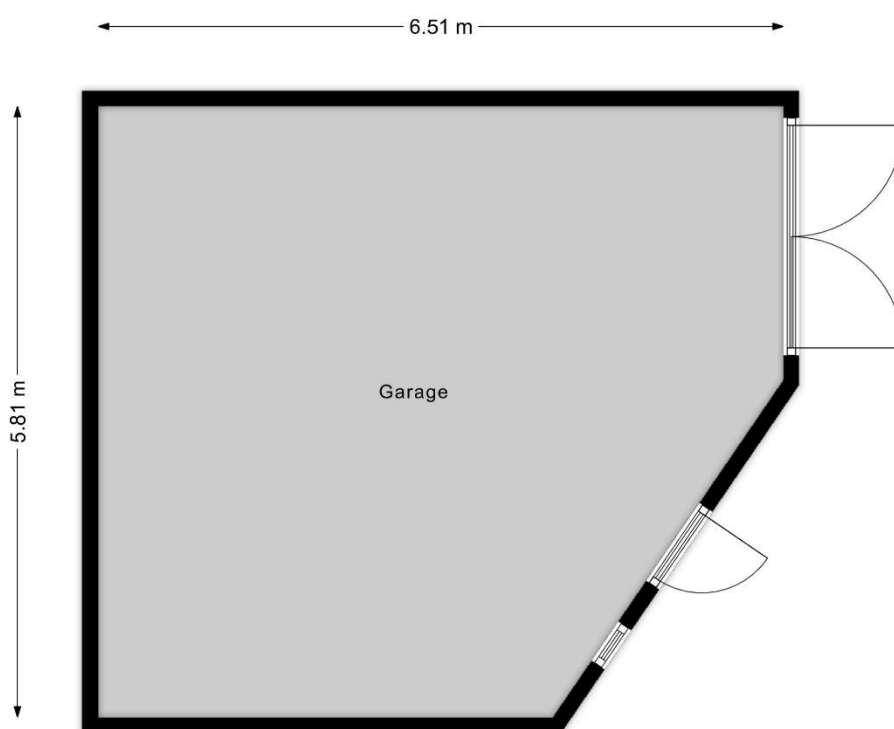













Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ketelaarsvzutphen



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther	
 Vastgestelde kadastrale grens		Sectie E	
 Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1486	
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 2024
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**

