

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

KERKSTRAAT 1 F HEESWIJK-DINTHER

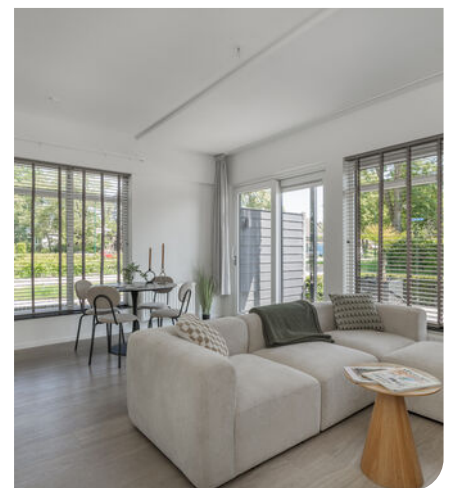
RUIM APPARTEMENT



ENERGIELABEL A

BEGANE GROND MET TUIN

EIGEN PARKEERPLAATS





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**150 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**45 m<sup>2</sup>**

Berging ca.:

**1 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar:

**2019**

Aantal slaapkamers:

**1**



## Bijzonderheden

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR ++ beglazing en beschikt over een eigen cv-installatie. In combinatie met de duurzame bouw van het complex resulteert dit in een energielabel A.

in de toekomst is het mogelijk dat dit uitgebreid wordt met 2 extra appartemenen, de makelaar zal je hierover verder informeren. Bij de opmaak van de splitsingsakte is hier rekening mee gehouden.

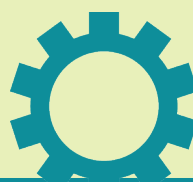
Er is een projectnotaris vastgesteld voor de notariële overdracht, Dielissen en Altena Notarissen te Heeswijk.

De energie wordt momenteel collectief ingekocht bij een vaste leverancier.



## Verbruik gas, elektra en water

Indicatie voorschot gas en electra: circa € per maand (op basis van gemeenschappelijk verbruik)  
Servicekosten: ca. € ,- per maand



## Technische gegevens

Energielabel: A  
Cv-ketel: 2019  
Isolatie: volledig geïsoleerd  
CV- combiketel: 2019 (eigendom)

Het complex is voorzien van 80 zonnepanelen, per appartement 8.

De WE is opgericht.

# OMSCHRIJVING

Comfortabel en energiezuinig wonen in het hart van Heeswijk-Dinther? Dit kan aan de Kerkstraat 1f Droom jij van wonen op een centrale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik? Ben je op zoek naar je eerste woning, of juist naar een comfortabel gelijkvloers appartement? Dan is dit moderne appartement op de begane grond van het kleinschalige appartementencomplex Hof van Soest precies wat je zoekt. Dit instapklare appartement beschikt over een eigen tuin, een lichte woonkamer en een moderne afwerking. Dankzij de praktische indeling, het comfortabele woonklimaat en de energiezuinige bouw geniet je hier elke dag van prettig wonen. Een ideale plek voor starters, senioren en iedereen die op zoek is naar gemak en comfort.

## Wonen in Hof van Soest:

Het appartement maakt deel uit van het verzorgde appartementencomplex Hof van Soest, dat in 2019 is opgeleverd. Het kleinschalige complex bestaat uit acht appartementen, ieder met een eigen berging en toegang tot een gezamenlijke fietsenstalling. Dankzij de moderne bouw en goede isolatie woon je hier comfortabel én energiezuinig. De ligging is uitstekend. Je woont midden in het centrum van Heeswijk-Dinther, op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen. Voor je boodschappen hoef je nooit ver: de supermarkt, bakker, slager, drogist en bloemist bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Ook liefhebbers van natuur, cultuur en recreatie komen hier volop aan hun trekken. In de buurt vind je onder andere Kasteel Heeswijk, de Kilsdonkse Molen, openluchttheater De Kersouwe en de Abdij van Berne. Daarnaast zijn er tal van mooie wandel- en fietsroutes door het Brabantse landschap. De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. Op slechts 100 meter afstand bevindt zich een bushalte met verbindingen naar 's-Hertogenbosch en Veghel, waardoor je ook de omliggende plaatsen eenvoudig bereikt.

## De woning:

Via de eigen entree kom je binnen in de hal, vanuit hier bereik je het toilet, de berging met aansluitingen voor de wasapparatuur. Zodra je de woonkamer binnenstapt, ervaar je direct de lichte en ruime sfeer van dit instapklare appartement. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui valt er volop daglicht binnen, waardoor de leefruimte een aangename en open uitstraling heeft. De woonkamer staat in directe verbinding met de open keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. Via de schuifpui loop je zo het terras op, dat grenst aan je eigen tuin. Dankzij het bovenliggende balkon geniet je hier bovendien van een natuurlijke overkapping, waardoor je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van een kop koffie of gezellig buiten te eten.

De gehele woning is afgewerkt met een moderne pvc-vloer, wat zorgt voor een eigentijdse en verzorgde uitstraling. De slaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. Aangrenzend bevindt zich de badkamer, die is uitgerust met een douche en een stijlvol wastafelmeubel. Ook hier zorgen de grote ramen voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht.



















# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. Molenaarhoeven



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5297</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 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.

# BUURT

Gelegen in het centrum van Heeswijk-Dinther, bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op loopafstand: van supermarkt tot bakker, drogist en bloemenwinkel. Ook cultuur- en natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. Verken het nabijgelegen Kasteel Heeswijk, woon een voorstelling bij in openluchttheater De Kersouwe of geniet van de rust bij de Kilsdonkse Molen of de Abdij van Berne. Dit dorp combineert het beste van landelijk wonen met de gemakken van de stad binnen handbereik.

Kortom:

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar comfort, gemak en energiezuinig wonen samenkomen? Dan is dit moderne appartement met eigen tuin, praktische indeling en energielabel A absoluut een bezichtiging waard!



# INFORMATIE VOOR U



## Algemeen

Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De verkoopdocumentatie van deze woning is met zorg samen gesteld. De maten zijn indicatief. Ter aanvulling op deze brochure ligt bij ons op kantoor voor u ter inzage: het eigendomsbewijs, de vragenlijst, indien van toepassing het bouwkundig rapport en de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Indien u na het lezen van deze documentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van ons kantoor.

## Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgelijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen aan informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

**Onderhandeling** | U bent pas in onderhandeling als de verkoper of diens makelaar reageert op uw bod. Dus: als de verkoper of diens makelaar een tegenbod doet of als hij/zij uitdrukkelijk aangeeft dat hij/zij met u in onderhandeling is. LET OP: U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

**Koopakte** | Conform Vastgoedpro model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen in aanwezigheid van beide partijen.

**Bouwkundige keuring** | Indien de koper een voorbehoud maakt voor een bouwkundige keuring, dient deze keuring voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte plaats te vinden.

**Bedenktijd** | De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Akte getekend op	Laatste dag bedenktijd (behouden algemeen erkende feestdagen)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag én donderdag	Maandag
Vrijdag én zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

**Notaris** | Door koper aan te wijzen.

**Waarborgsom** | Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 4 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld, groot 10% van de koopsom.

**Oplevering** | In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Baten en lasten** | Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.



**DIRK VAN UDEN**

Register Makelaar Taxateur

Als gecertificeerd en beëdigd makelaar ben ik sinds 2002 actief in de omgeving van 's-Hertogenbosch en gevestigd in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Begin 2009 besloot ik, ondanks de moeilijke woningmarkt en de crisis destijds, om mijn eigen makelaarskantoor te beginnen.



**STEPHANIE VAN UDEN**

Social media expert

Sinds het begin ondersteun ik het team op diverse vlakken. Op maandag, dinsdag en vrijdag ben ik aanwezig op kantoor om alles op orde te houden. Ik beantwoord de telefoon en alle miltjes welke binnenkomen.

Verder houd ik onze facebookpagina en Instagram up to date. Volgt u ons al?



**INGE HENDRICKX**

Assistent makelaar

Met mijn functie als makelaar assistent ondersteun ik Dirk en zijn team als gastvrouw tijdens de kijkdagen. Verder ben ik inzetbaar voor alle werkzaamheden op kantoor. Wellicht treffen we elkaar eens op kantoor en anders graag bij een woning



**CONNY DE BRESSER**

Verkoopstyliste

Bij de verkoop van een woning is niet alleen de vraagprijs belangrijk. Ook de styling van de woning kan het verschil maken en daar helpen wij je graag mee.



**MARIELLE VAN DE VEN**

Administratieve duizendpoot

Als duizendpoot op het gebied van ondersteuning bij het verkoopproces ben ik graag nauw betrokken bij alle aspecten van de verkoop van de woning, van voorbereiding tot overdracht. Mijn jarenlange ervaring in de makelaardij zorgt ervoor dat geen vraag voor mij te gek is. Kom maar op!



**SERVI WILLEMS**

Fotograaf/cameraman

Als jij jouw woning verkoopt bij Dirk van Uden Makelaardij & Taxaties, dan ben ik de fotograaf en cameraman. Zodra de verkoopstyliste klaar is en jouw woning er piekfijn uitziet, leg ik de woning vast middels een unieke fotopresentatie en professionele verkoopvideo!

*Met trots presenteren wij*  
**TEAM DIRK VAN UDEN**



## DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de  
waarde van uw woning!  
[waarderrapport.dirkvanuden.nl](http://waarderrapport.dirkvanuden.nl)



# 9.2

Beoordeling  
van onze  
klanten

Het gemiddelde rapportcijfer  
van onze klanten is 9,2 daar zijn  
we natuurlijk enorm trots op!

Maak vrijblijvend kennis met Dirk van Uden!



[www.facebook.com/dirkdemakelaar](http://www.facebook.com/dirkdemakelaar)



[www.youtube.com/user/makelaardirk](http://www.youtube.com/user/makelaardirk)



[www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij](http://www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij)

[www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)



**EN? IS DIT JOUW  
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties  
Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michielsgestel  
073-2606060 | [info@dirkvanuden.nl](mailto:info@dirkvanuden.nl) | [www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)