

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



Eikenhoek 9
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Eikenhoek 9 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: €525.000,- 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 Eikenhoek 9 5473 GW Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Welkom aan de Eikenhoek 9 te Heeswijk-Dinther; gelegen aan een brede en rustige woonstraat op korte afstand van winkels en voorzieningen. De woning is gelegen op een perceel van 251 m².

Deze 2/1 kapwoning (1960) heeft verrassend veel ruimte door de aanbouw aan de achterzijde op zowel de verdieping als de begane grond.

Dit heeft geresulteerd in een ruime woonkamer, keuken, een multifunctionele ruimte en een bijkeuken/berging op de begane grond.

Op de verdiepingen bevinden zich drie ruime slaapkamers (waarvan een met inloopkast), een complete badkamer en een bergzolder. Een verzorgde achtertuin met gezellige overkapping maken het plaatje compleet.

Deze woning biedt niet alleen comfort en ruimte, maar ook een uitstekende locatie in Heeswijk-Dinther. Heeswijk-Dinther is gunstig gelegen t.o.v. de oprit van A50 en A59/A2 en de dorpen en steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Uden en Veghel.

Gebruiksoppervlakte wonen: 150 m²
Overig inpandige ruimte: 13 m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 14 m²
Externe bergruimte: 2 m²



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 meterkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaars, alarminstallatie en glasvezelaansluiting), trapkast en het moderne toilet.

Vanuit de hal stap je de gezellige woonkamer binnen.

De raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde laten volop het daglicht binnen.

De half open keuken is in 2017 geheel vernieuwd, is uitgevoerd in een lichte kleurstelling afgewerkt met een werkblad vervaardigd uit beton.

Boven het werkblad bevindt zich ook hier een groot raam wat ook voor een prettige lichtinval zorgt.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 5 -pits Belling gasfornuis met 3 ovens
- afzuigkap
- magnetron
- koelkast
- vaatwasser

Vanuit de keuken kun je naar een tussenruimte, hier staat een tweede keukenblok met meerdere bovenkasten. Zo heb je extra opbergruimte binnen handbereik en er is voldoende plek voor bijvoorbeeld een diepvries.

Vervolgens kom je in de multifunctionele ruimte, momenteel is deze in gebruik als speelkamer.

Deze is ook ideaal om in te richten als praktijkruimte of kantoor aan huis.

De grote raampartijen en schuifpui geven je ruim zicht op én toegang tot de terrasoverkapping en de achtertuin.

Ook zijn de schuur/berging (voormalige garage), aan de tuinzijde en een berging aan de voorzijde bereikbaar. In de berging/schuur bevinden zich de witgoedaansluitingen en deze heeft een loopdeur naar de achtertuin.

Afwerking:

In de woonkamer ligt een eiken planken vloer, de overige vloeren zijn betegeld en voorzien van vloerverwarming (behalve voormalige garage).

De wanden van de toiletruimte zijn halfhoog betegeld, de overige wanden zijn strak gestuct en de plafonds bestaan uit fijn schuurwerk met meerdere inbouwspots. Het plafond in de woonkamer is afgewerkt met een platte sierplint.



Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers, een bergruimte en de complete badkamer.

De zgn. ouderslaapkamer heeft een ruime inloopkast.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt een laminaatvloer, de wanden en plafonds zijn strak gestuct. Ook hier zijn op meerdere plekken inbouwspots aangebracht.

De badkamer is deels betegeld en deels gestuct, het plafond is afgewerkt met fijn schuurwerk en inbouwspots.

Het volgende sanitair is geplaatst:

- inloopdouche met thermostaatkraan
- ligbad met handdouche en thermostaatkraan
- dubbele wastafel en spiegel met verlichting
- toilet met ingebouwd reservoir

De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming en een designradiator.

Ventilatie geschiedt door mechanische afzuiging en een te openen raam.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap op de overloop en is in gebruik als bergzolder.

Hier hangt ook de cv-combiketel (Remeha HR, 2025).

Tuin en terrasoverkapping

De achtertuin is gelegen op het westen, is verzorgd aangelegd met een overdekt terras, gebakken sierbestrating en kunstgras en heeft veel privacy.

Het overdekt terras heeft een tv-aansluiting en elektrische terrasverwarming, dus of het nu voorjaar, zomer of najaar is, dit is de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

Aansluitend aan de overkapping is een zonneluifel geplaatst welke voor beschutting zorgt.

Bovendien is er buitenverlichting en elektra aanwezig.



Wat kun je verwachten:










-  Goed onderhouden en gemoderniseerd
-  Woonoppervlakte 150m²
-  Gedeeltelijk voorzien van rolluiken
-  Cv-combiketel (Remeha HR, 2025)
-  Airco-unit eerste verdieping
-  Mogelijkheden voor kantoor/praktijk aan huis
-  Brede oprit voor 2 auto's
-  Rustige woonomgeving
-  Gunstige ligging t.o.v. van de N279, A50 en A2 en steden als 's-Hertogenbosch en Eindhoven



Foto bijlage































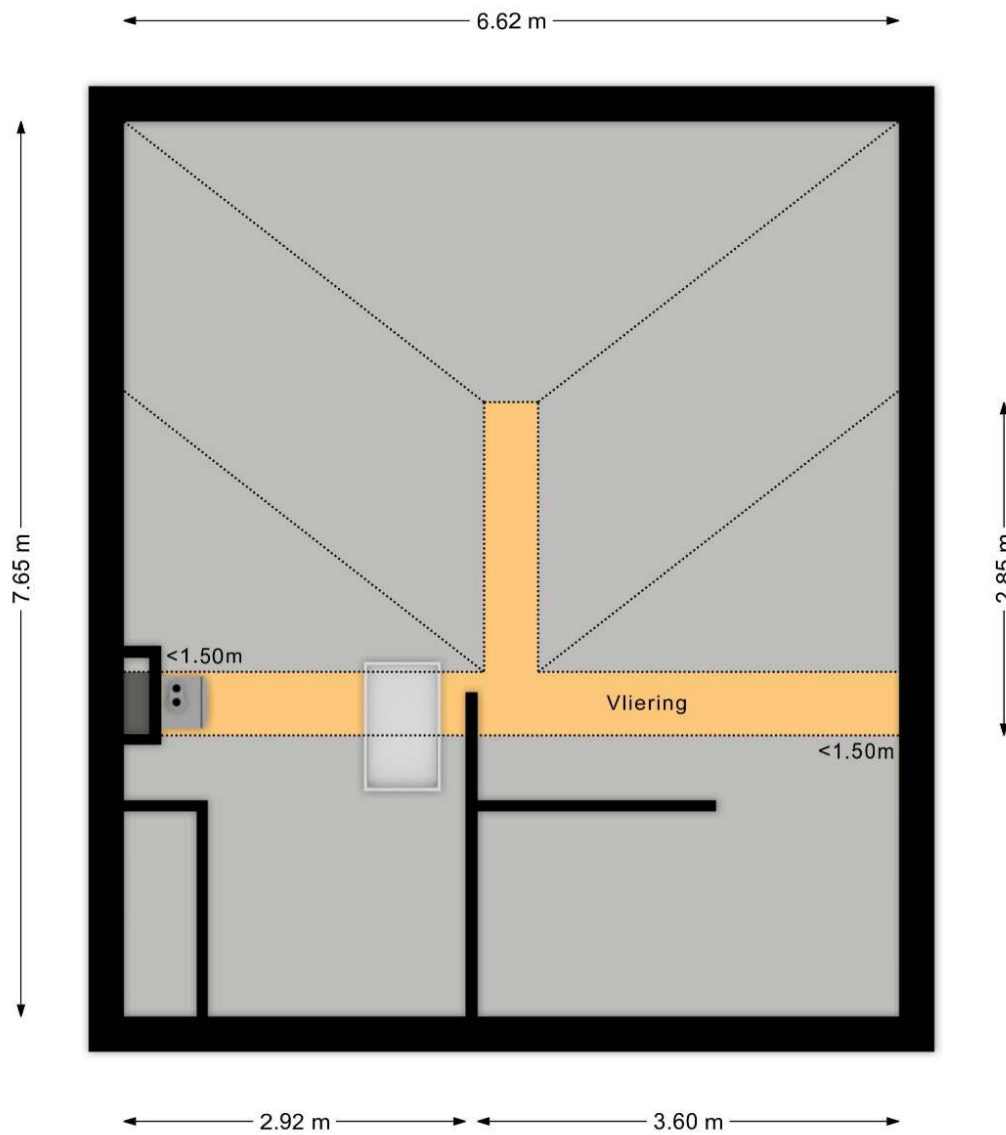


Plattegrond









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**

