

# Een nieuw (t)huis



**Drunen**

**Burgemeester van de Heijdenstraat 86**



funda

woonspecialisten die verder gaan



## Woonspecialisten die verder gaan

klanten  
beoordelen  
ons met

9,0



**Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.**

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

### **Goed voorbereid op pad**

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

### **Waar mogen we je bij helpen?**

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

### **Belangrijk om te weten:**

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op [www.staete.nl/poortwachter](http://www.staete.nl/poortwachter).
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op [www.staete.nl/voorwaarden](http://www.staete.nl/voorwaarden).

# Thuis in de regio



## Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

## NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

## De vestigingen



**Waalwijk**  
Grotestraat 365  
0416 - 344 944  
infowaalwijk@staete.nl



**Drunen**  
Achterstraat 14a  
0416 - 376 141  
infodrunen@staete.nl



**Vlijmen**  
Plein 7a  
073 - 511 70 00  
infovlijmen@staete.nl



**'s-Hertogenbosch**  
Van Berckelstraat 67-69  
073 - 206 00 03  
infodenbosch@staete.nl



**Sint-Michiëlsgestel**  
Nieuwstraat 41a  
073 - 551 00 50  
infogestel@staete.nl



**Boxtel**  
Stationsstraat 1  
0411 - 782 505  
infoboxtel@staete.nl

# Drunen

## Burgemeester van de Heijdenstraat 86

**Sommige plekken voelen meteen als méér dan alleen een huis. Dit bijzondere object in Drunen is daar het perfecte voorbeeld van, het bestaat namelijk uit een ruime twee-onder-een-kapwoning, multifunctioneel bijgebouw, loods én carport op één perceel. Een unieke combinatie die volop mogelijkheden biedt voor dubbele bewoning, mantelzorg, een kantoor aan huis of wonen met een zelfstandig thuiswonend kind.**

Daarbij woon je hier heerlijk centraal: binnen enkele minuten bereik je de A59, terwijl ook het gezellige centrum van Drunen en de natuur van de Loonse en Drunense Duinen dichtbij liggen. Scholen, sportclubs en dagelijkse voorzieningen bevinden zich bovendien op korte afstand.

De twee-onder-een-kapwoning aan de voorzijde straalt direct warmte en sfeer uit. Binnen vormt de royale open keuken het hart van het huis; een plek waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos samenkomen. De houten vloer op de begane grond geeft karakter aan de leefruimte en zorgt direct voor een huiselijk gevoel.



Aan de achterzijde bevindt zich de lichte serre met open haard. Hier geniet je van een fijne verbinding met de tuin en dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Zet de deuren open op een zonnige dag en binnen en buiten lopen moeiteloos in elkaar over.

Ook praktisch zit het hier helemaal goed. De woning beschikt over een aparte kantooruimte met lichtstraat, ideaal voor thuiswerken, een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, vier slaapkamers en een moderne badkamer met strakke inloofdouche. Dankzij energielabel A, 75 zonnepanelen, airconditioning, rolluiken, zoneregeling en de aanwezige laadpaal woon je hier bovendien comfortabel én toekomstgericht.

#### Multifunctioneel bijgebouw

Verscholen achter de twee-onder-een-kapwoning, bereikbaar via het straatje naast de oprit, bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw. Dit bijgebouw beschikt over een eigen entree en 125 m<sup>2</sup> woonoppervlakte inclusief de kelder.

#### Belangrijk om te weten:

- Twee-onder-een-kapwoning met 125m<sup>2</sup> woonoppervlakte en energielabel A;
- Multifunctioneel bijgebouw met 120m<sup>2</sup> oppervlakte en energielabel B;
- Ideaal voor mantelzorg of werken aan huis;
- Woning aan de voorzijde voorzien van royale open keuken en lichte serre met open haard;
- 75 zonnepanelen aanwezig;
- Apart kantoor met lichtstraat aanwezig;
- Airconditioning aanwezig in beide panden;
- Ruime, zonnige tuin;
- Thermostaat en waterontharder blijven achter.

Binnen valt direct de lichte woonkamer met open keuken op. Een prettige leefruimte waar comfort centraal staat en waar dankzij de airconditioning het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat heerst. Ook de slaapkamer is voorzien van airconditioning.

De moderne badkamer geeft het geheel een luxe uitstraling met een vrijstaand ligbad, royale inloofdouche en dubbele wastafel. Daarnaast biedt de grote loods/garage met lichtkoepel volop mogelijkheden als werkruimte, hobbyruimte of opslagruimte. Op de verdieping van de loods is bovendien extra bergruimte aanwezig. Een multifunctioneel geheel met verrassend veel ruimte en mogelijkheden.

#### Bouwjaar



1955

#### Inhoud



1185 m<sup>3</sup>

#### Woonoppervlakte



245 m<sup>2</sup>

#### Perceel



488 m<sup>2</sup>

#### Aantal slaapkamers



4

#### Energielabel



# Plattegrond: Begane grond huis voorzijde



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

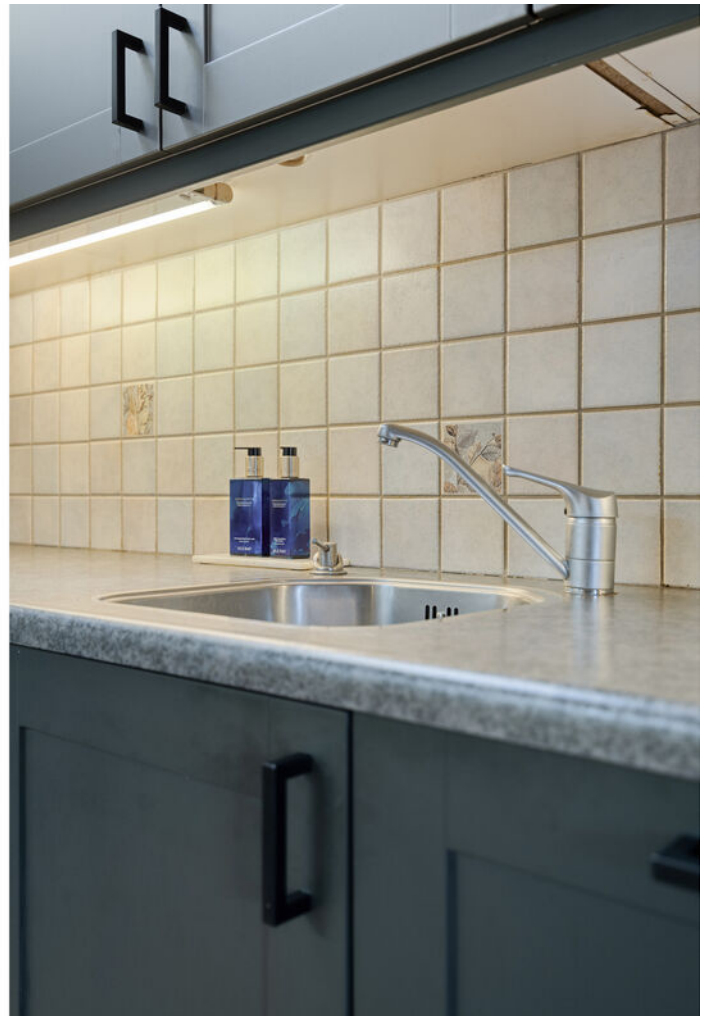




















# Plattegrond: Eerste verdieping huis voorzijde

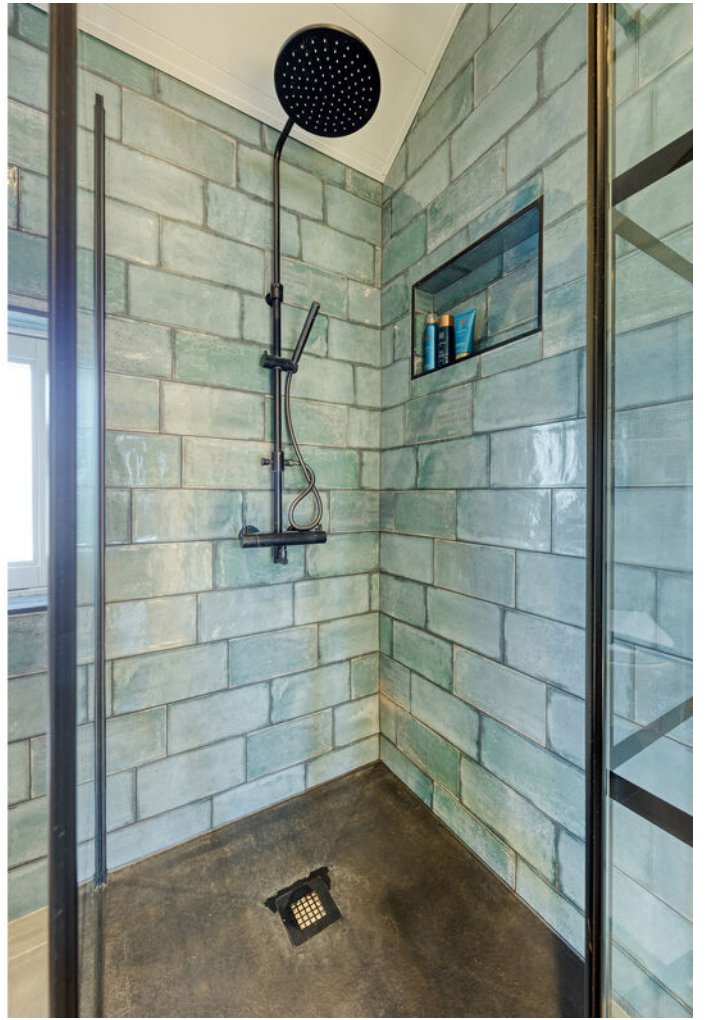


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)











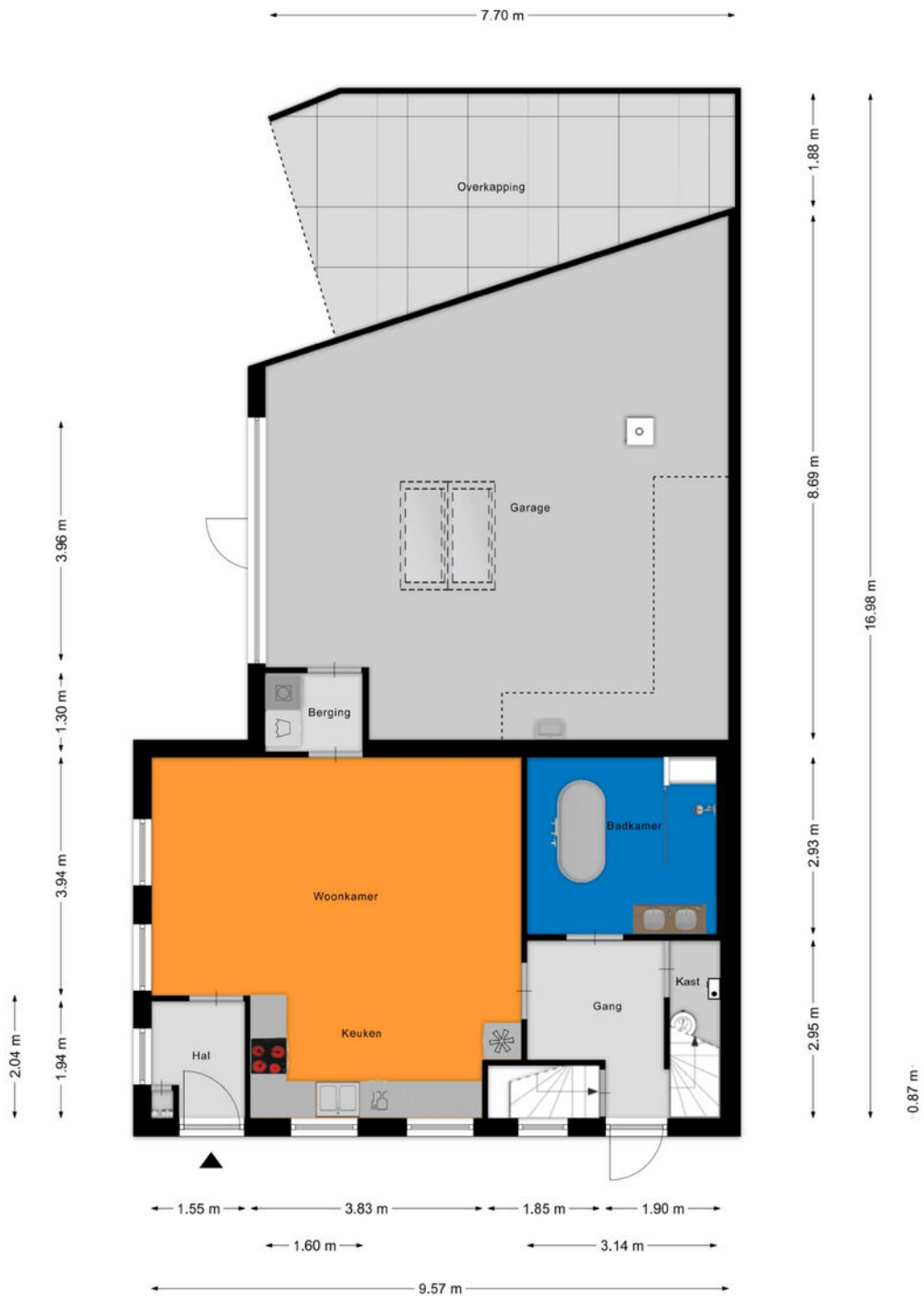








# Plattegrond: Begane grond bijgebouw



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



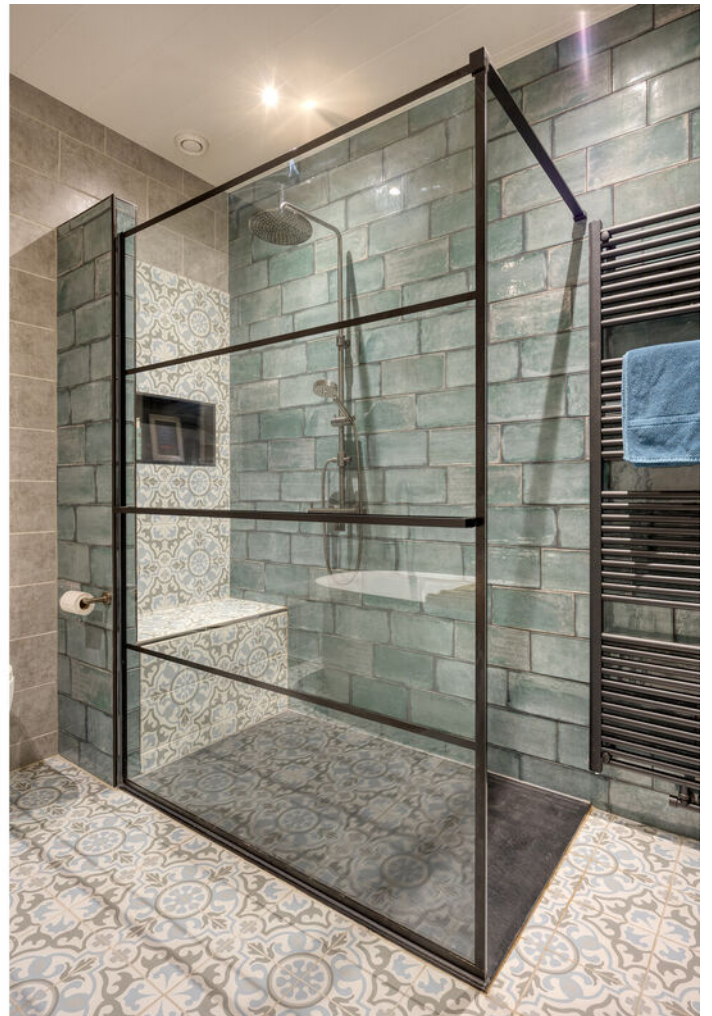


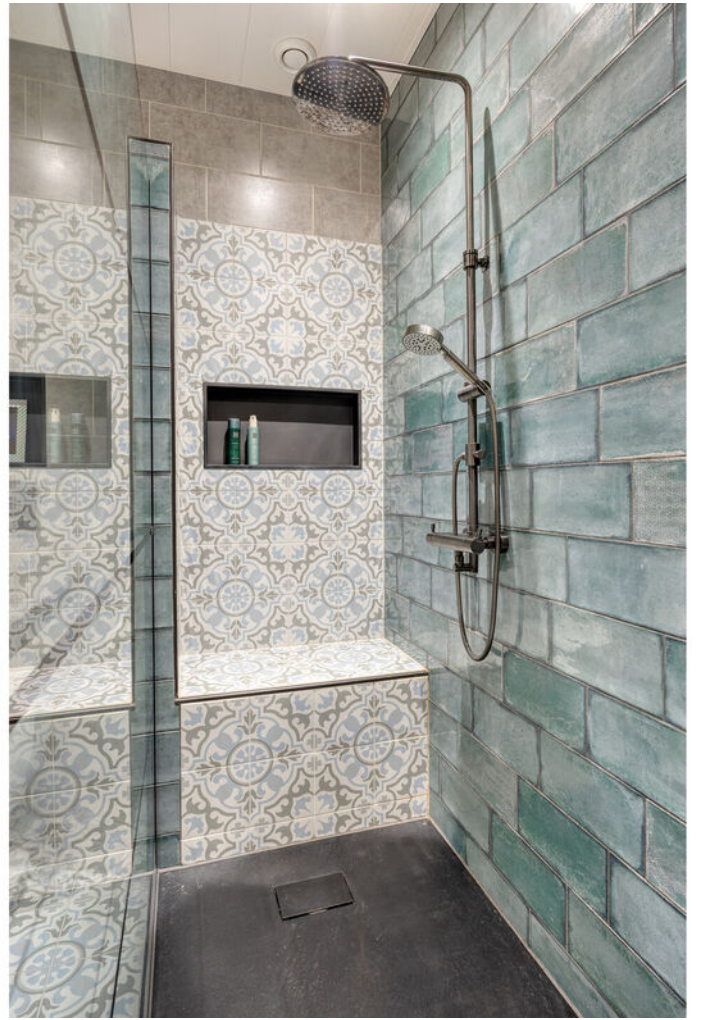






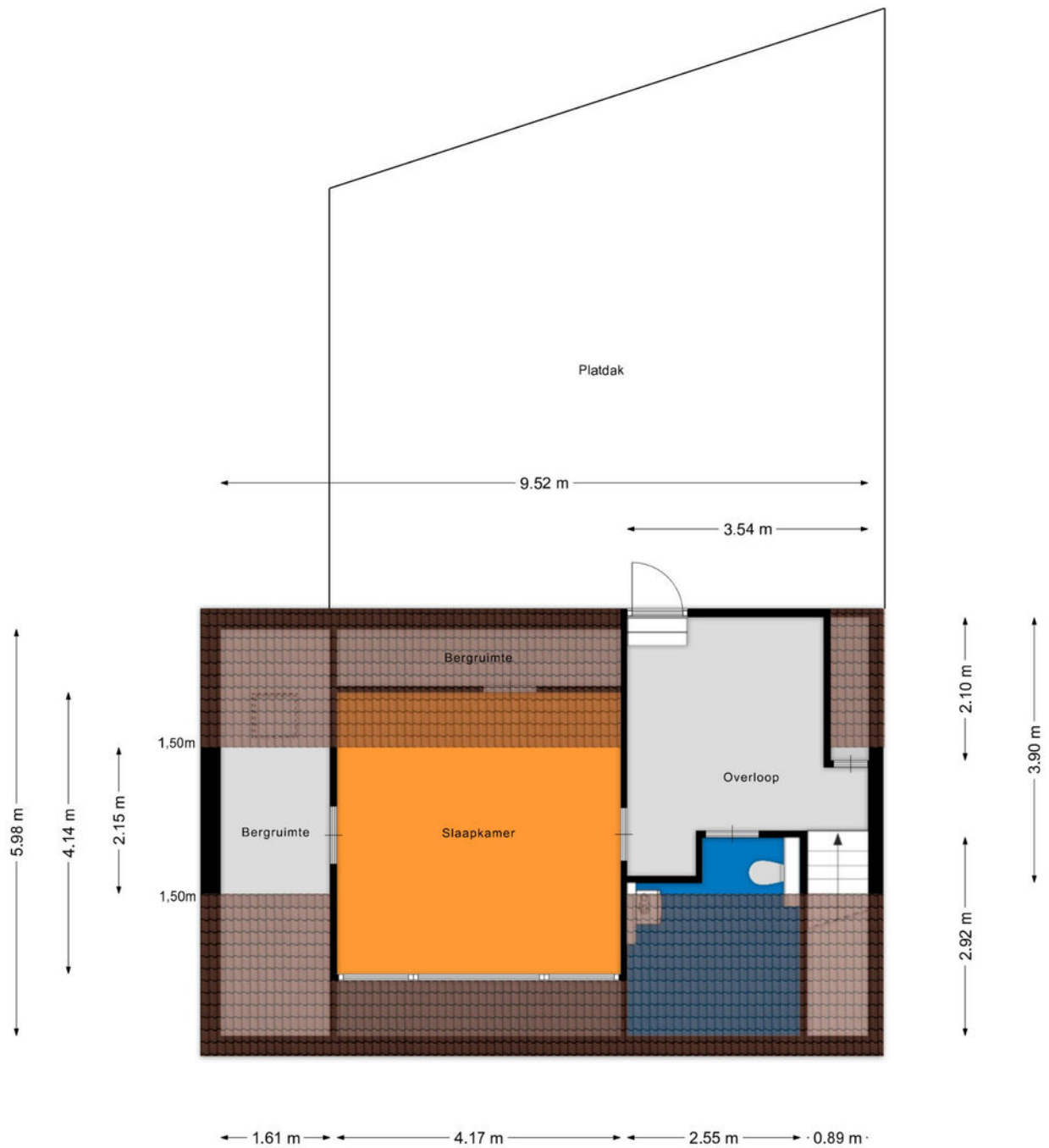








# Plattegrond: Eerste verdieping bijgebouw

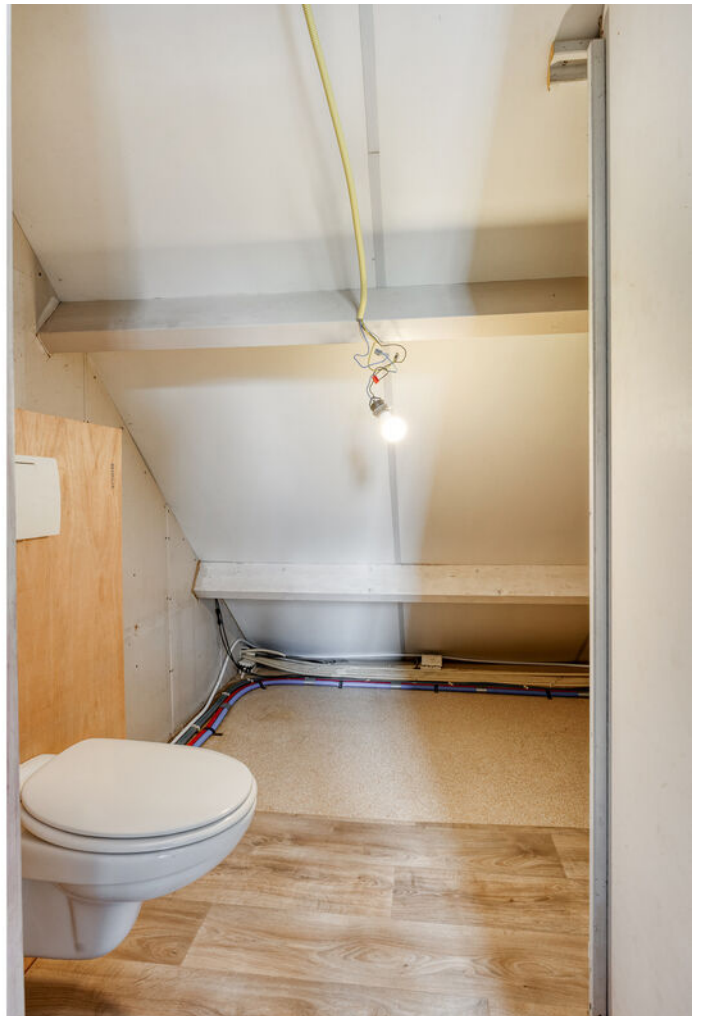


0.56 m

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

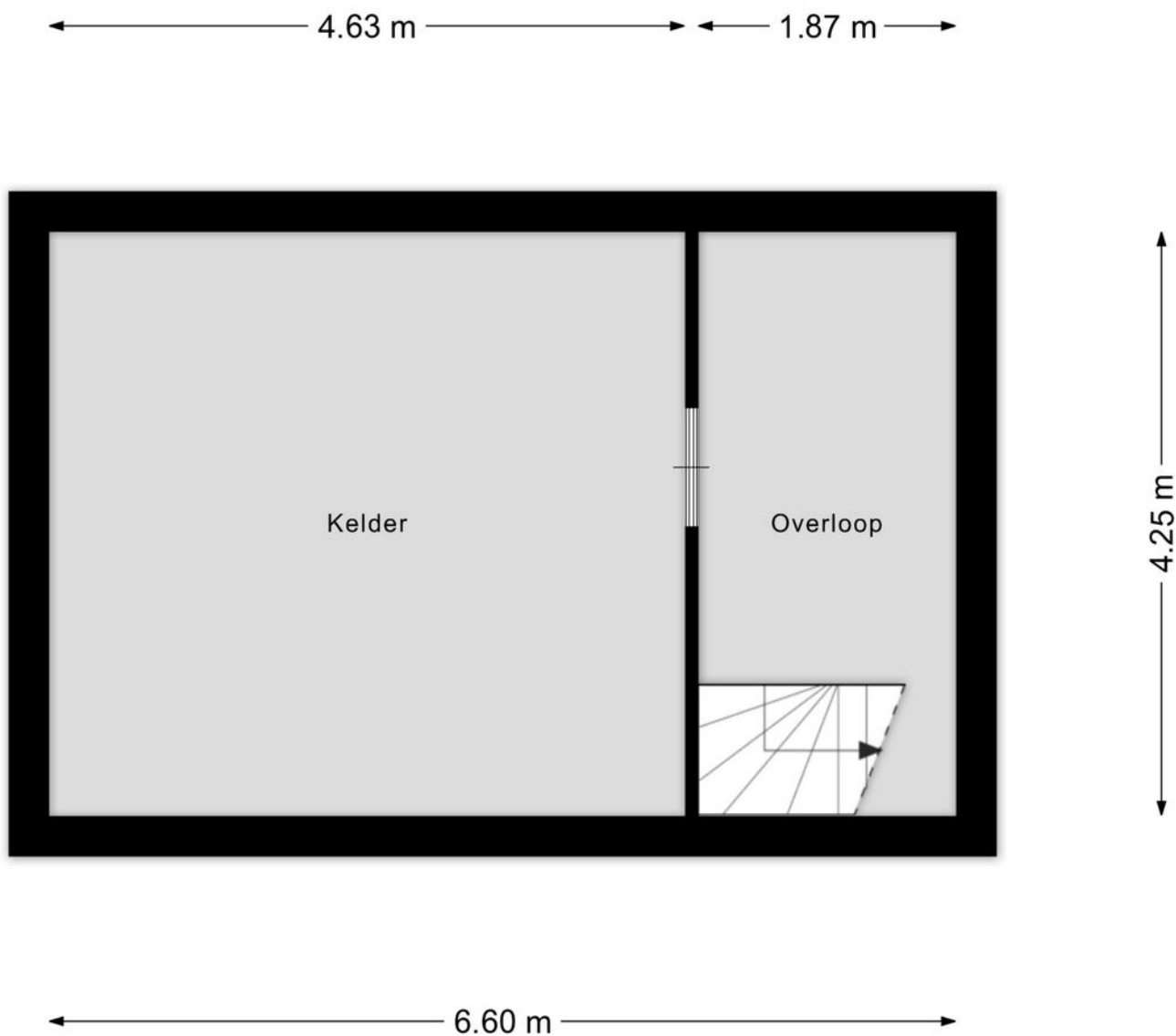








## Plattegrond: Kelder



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













# Plattegrond: Begane grond huis voorzijde



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

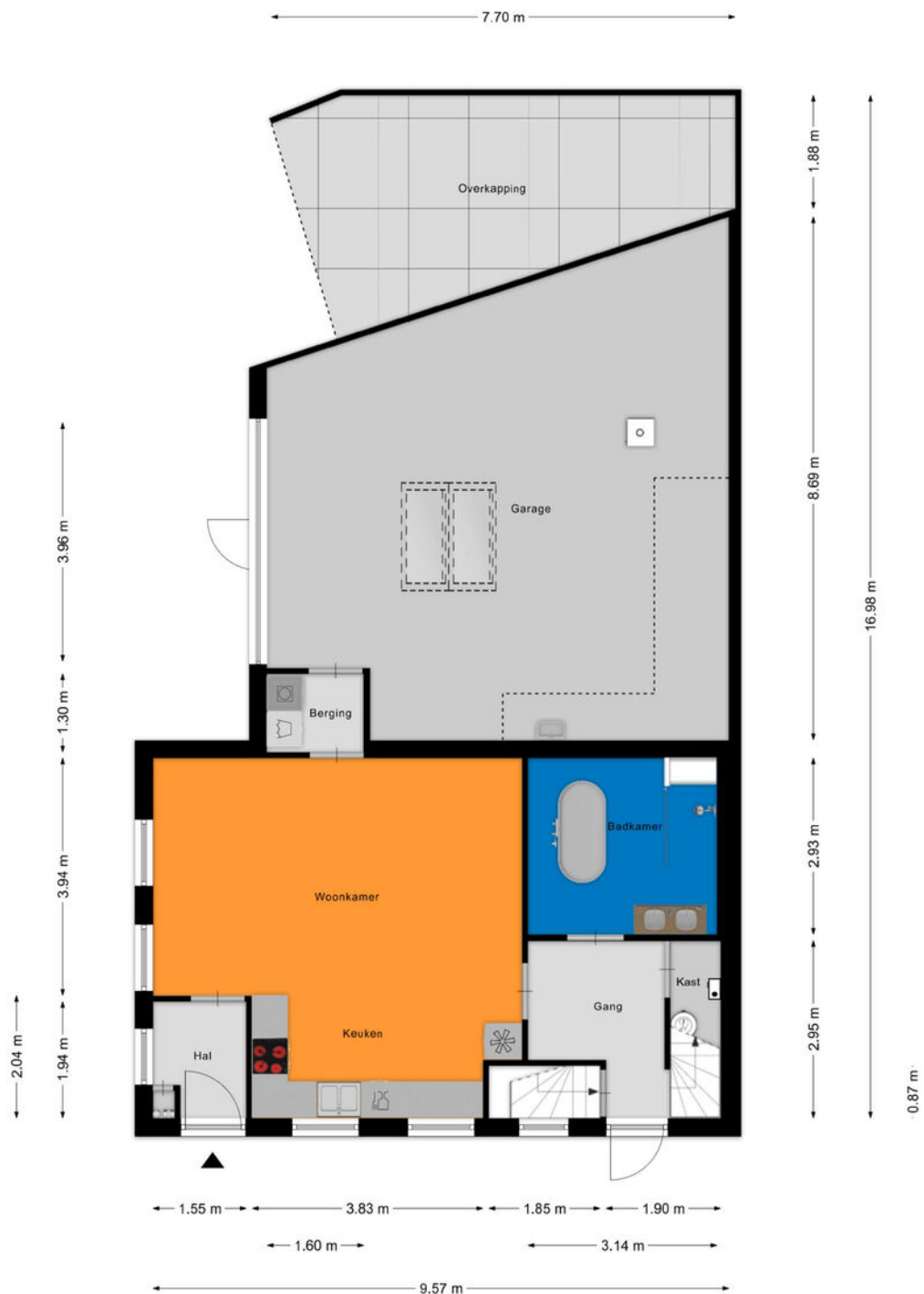


## Plattegrond: Eerste verdieping huis voorzijde



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

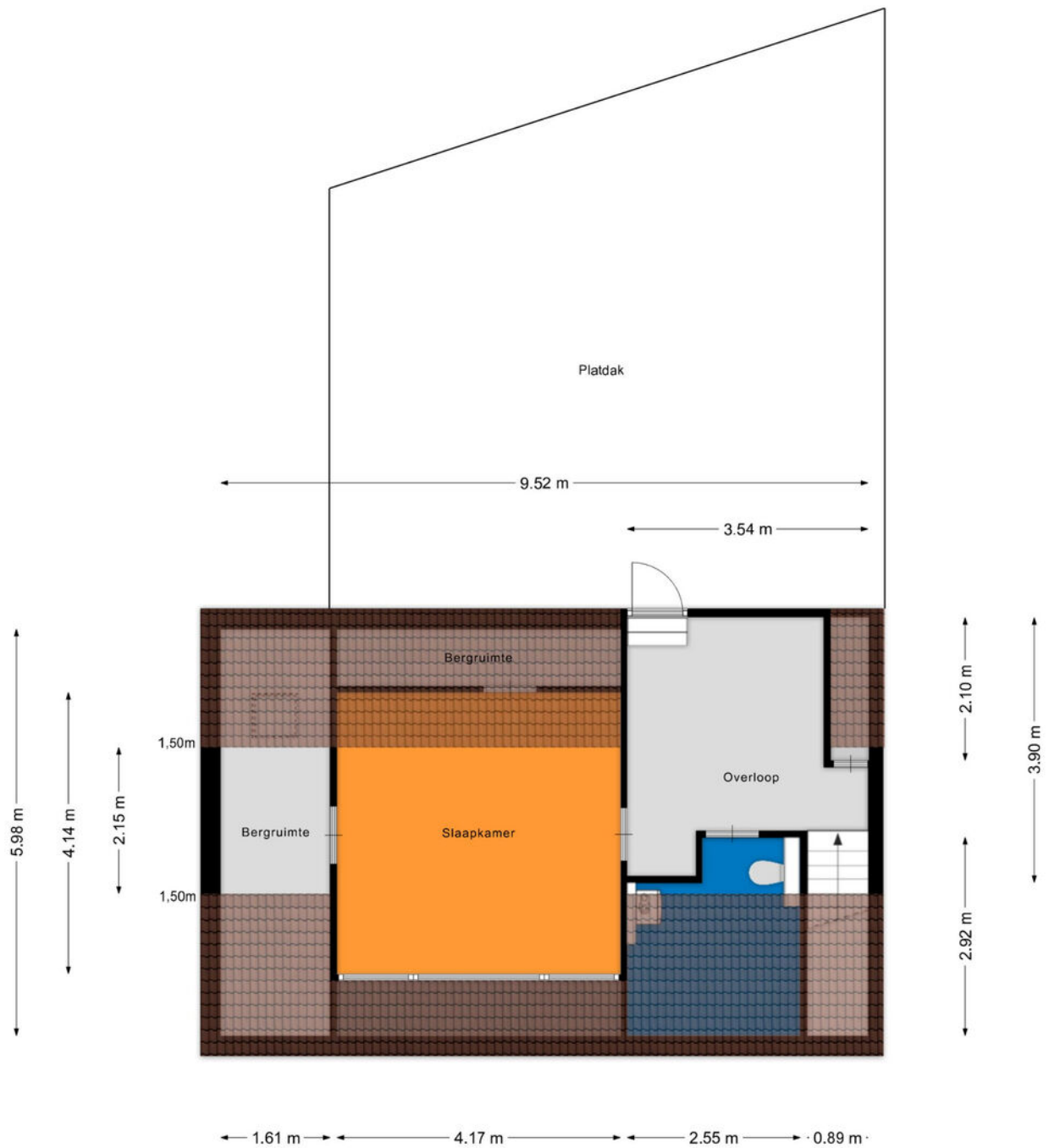
# Plattegrond: Begane grond bijgebouw



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



# Plattegrond: Eerste verdieping bijgebouw



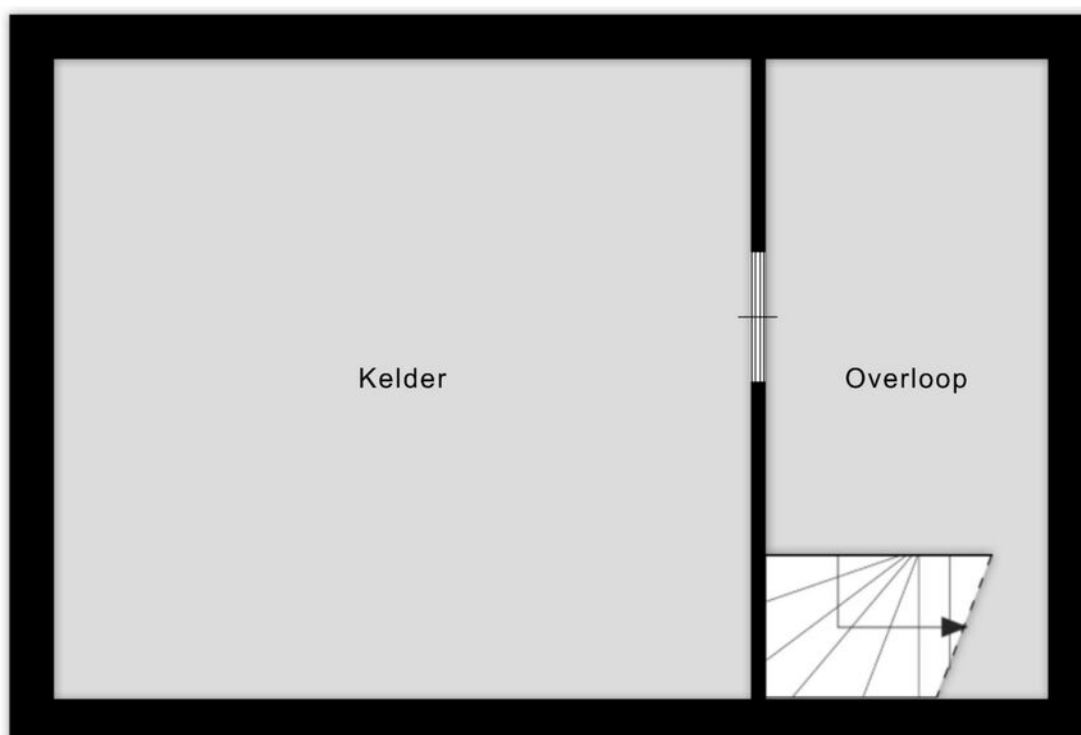
0.56 m

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



## Plattegrond: Kelder

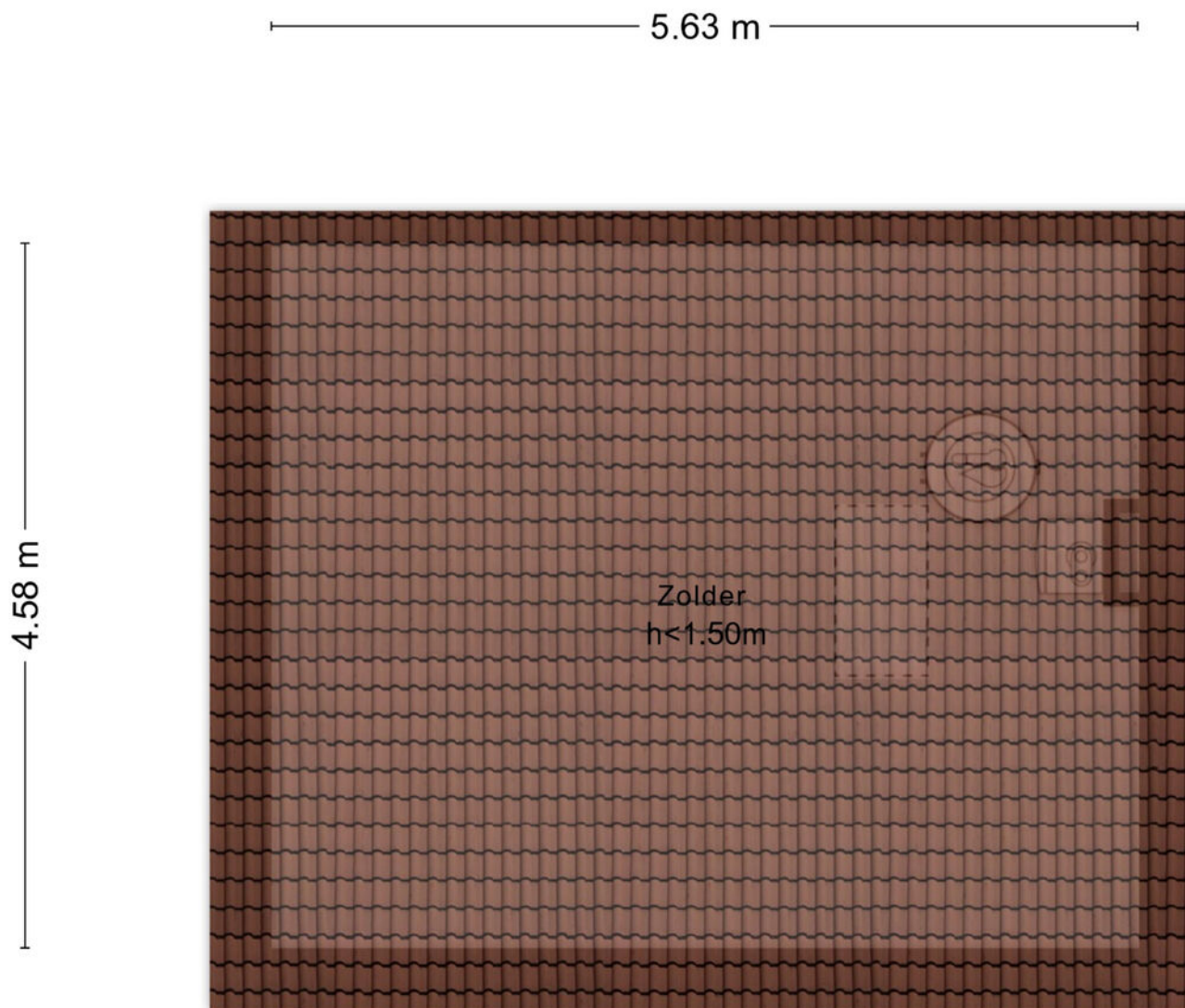
← 4.63 m → ← 1.87 m →



← 6.60 m →

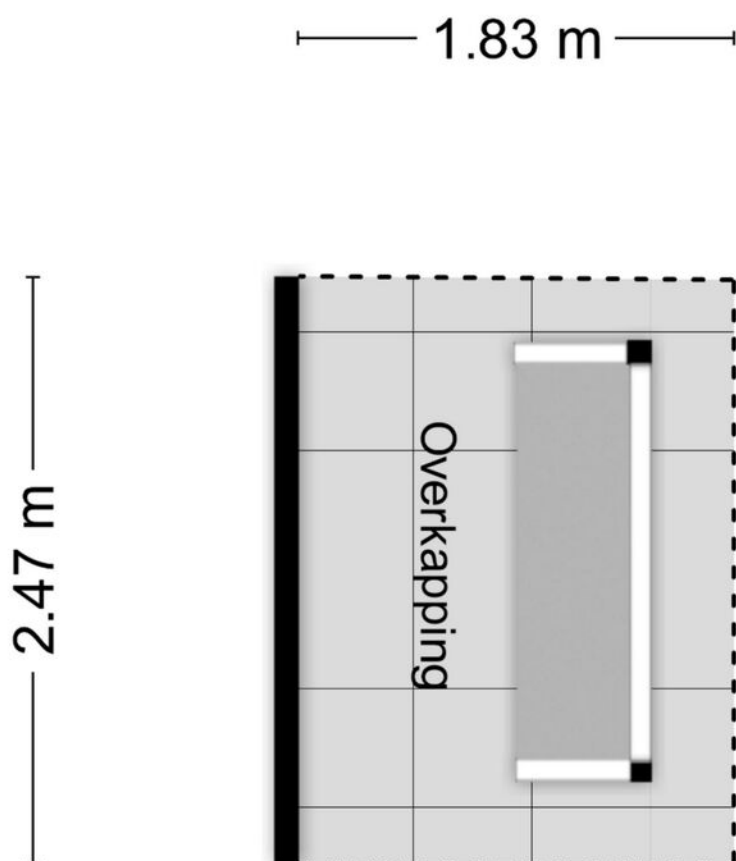
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond: Zolder



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

## Plattegrond: Overkapping

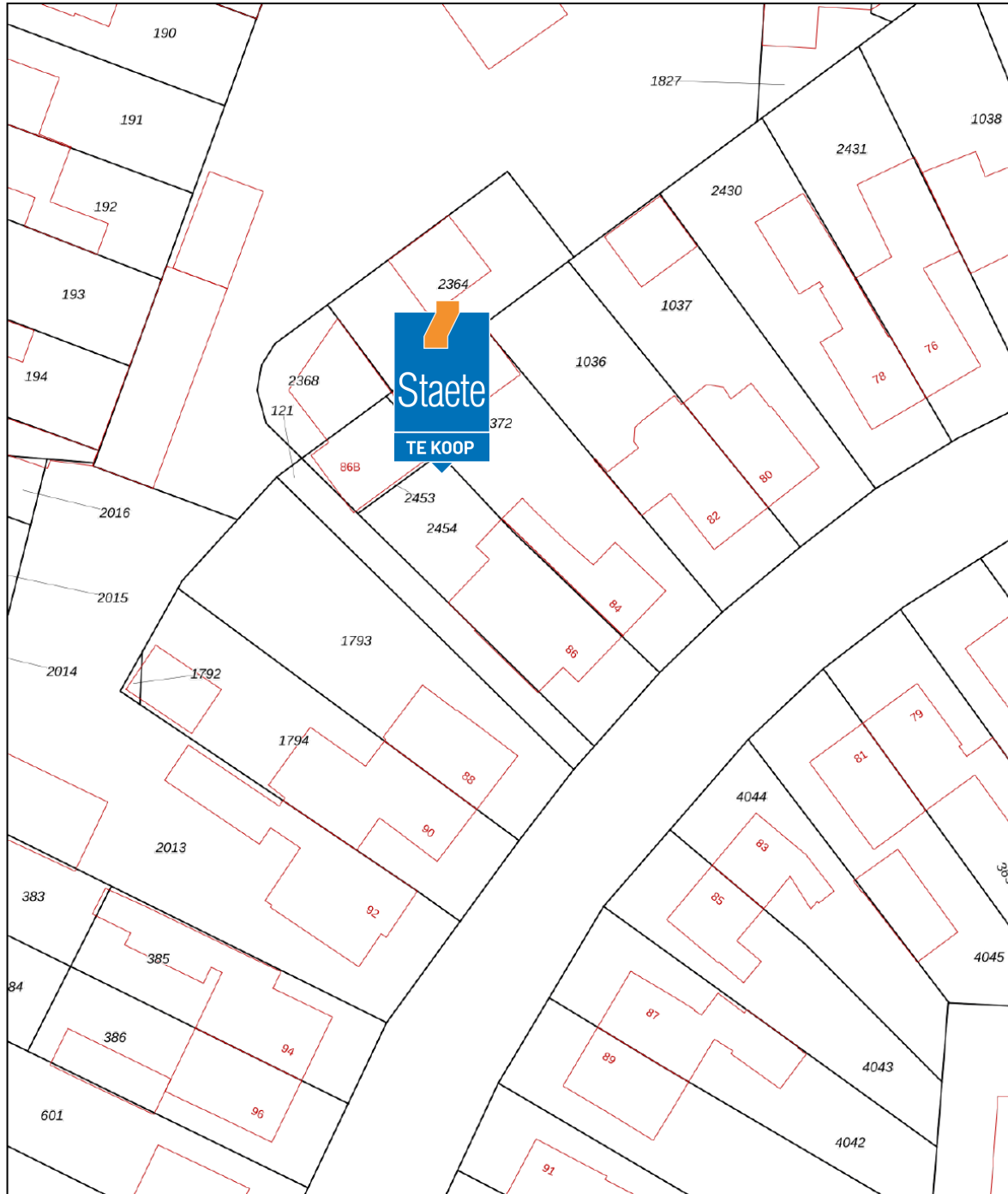



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drunen Sectie H Perceel 2454</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>	
---	--	---



# Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! Wij helpen je graag.

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

**Direct weten hoeveel je kunt lenen?  
Bereken het zelf op:  
[www.staetehypotheken.nl](http://www.staetehypotheken.nl)**

## Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -  
[hypotheken@staete.nl](mailto:hypotheken@staete.nl)

- **Wij komen ook bij je thuis!**
- **Ook afspraken in de avond mogelijk**
- **Ervaren en gecertificeerde adviseurs**



**Scan de QR code voor actuele informatie omtrent hypotheek.**



**Jan van de Nieuwegiessen**

[jan@staete.nl](mailto:jan@staete.nl)



**Rian van Son**

[rian@staete.nl](mailto:rian@staete.nl)



**Samantha van Riel**

[samantha@staete.nl](mailto:samantha@staete.nl)



**Michael van Hees**

[michael@staete.nl](mailto:michael@staete.nl)



**Ellen Dielissen**

[ellen@staete.nl](mailto:ellen@staete.nl)





**De hypotheek  
die helemaal  
op maat is  
voor jou**

**Eerste  
afpraak op  
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,  
hypotheekadvies en aanpassingen  
aan je hypotheek**



**Op zoek  
naar een  
ruimere  
woning?**



funda

**We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:**

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



[staete.nl/woonspecialisten](https://staete.nl/woonspecialisten)

**woonspecialisten die verder gaan**