

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

Oude Beemdseweg 2  
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars  
Van Zutphen**  
Makelaardij



vastgoedcert  
gecertificeerd





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



# Oude Beemdseweg 2 Heeswijk-Dinther

**Vraagprijs: € 900.000,- k.k.**

**Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV** | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther  
0413 291523 | [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl) | [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

**Ketelaars Van Zutphen Makelaardij**



# Woning omschrijving

**Locatie** Oude Beemdseweg 2 5473 NJ Heeswijk-Dinther

## Korte omschrijving

Op een rustige locatie in het buitengebied van Heeswijk-Dinther staat deze vrijstaande woning (bouwjaar circa 1960) met ruim bijgebouw die wacht op nieuwe bewoners met een visie.

Het geheel is omgeven door een groot perceel van ruim 1,2 hectare dat ideaal is voor tuinliefhebbers, dierenhouders of iedereen die verlangt naar vrijheid en privacy.

De woning is gedateerd, maar biedt daarmee een unieke kans om het geheel naar eigen smaak te moderniseren én te verduurzamen. Ook is het mogelijk om op deze zeer ruime kavel een nieuwe woning te bouwen. Ook het realiseren van meer m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is volgens het bestemmingsplan mogelijk (totaal maximaal 500m<sup>2</sup>).

Op de begane grond heb je de beschikking over een woonkamer, keuken, berging, bijkeuken en de badkamer. Op de verdiepingen bevinden zich vier slaapkamers, toiletruimte en een bergzolder.

Het vrijstaande bijgebouw is een echte meerwaarde. Momenteel is dit in gebruik als praktijkruimte en dubbele garage. Dankzij de ruime opzet is het geschikt voor diverse doeleinden: hobbyruimte, mantelzorgwoning, atelier, opslag, praktijk, thuiswerkruimte of dierenverblijf.

**Gebruiksoppervlakte wonen:** 191m<sup>2</sup>

**Overig inpandige ruimte:** 66m<sup>2</sup>

**Perceel:** 12.035m<sup>2</sup>

**Gebouw gebonden buitenruimte:** 16m<sup>2</sup>



## 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 en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kun je, via een portaal, enerzijds naar de keuken en anderzijds heb je toegang tot de woonkamer.

Wat meteen opvalt in de woonkamer zijn de grote raampartijen, welke volop daglicht binnen laten. De keukenopstelling en de kastenwand zijn uitgevoerd in een lichte kleurstelling met kunststof werkblad met spoelbak, inductie kookplaat en afzuigkap.

Een kelderkast en twee inbouwkasten zorgen voor extra bergruimte. De keuken heeft twee ramen wat ook voor een prettige lichtinval zorgt.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, deze heeft een loopdeur naar buiten, twee inbouwkasten en hier zitten ook de witgoed aansluitingen. Aansluitend bevindt zich aan de linkerkant van de bijkeuken de badkamer. In een van de kasten in de CV-combiketel geplaatst (Nefit HR, 2024)

#### Afwerking:

Vanuit de hal zijn de leistenen vloertegels doorgelegd in de woonkamer en de keuken.

Het onderste gedeelte van de wanden van de keuken zijn betegeld, de wanden en plafonds van de woonkamer en de keuken zijn strak gestuukt en gedeeltelijk voorzien van een sierlijst.

In de overige ruimtes ligt een tegelvloer.

De wanden in de bijkeuken zijn deels betegeld en deels voorzien van stuukwerk en (geschilderd) schoonmetselwerk.

De badkamer is geheel betegeld, wordt verwarmd door middel van een radiator en is voorzien van het volgende sanitair:

- Toilet
- Douche
- Wandmeubel met wastafel.



## Eerste en tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop vier slaapkamers en een toilet. Drie slaapkamers hebben een of meerdere inbouwkasten, twee slaapkamers hebben een wastafel. Het toilet is bereikbaar vanuit een van de slaapkamers. De bergzolder is bereikbaar via de vlizotrap op de overloop en voorziet in volop opbergruimte.

### Afwerking:

De vloeren van de overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met laminaat, hebben schrootjes plafonds en de wanden zijn gestuukt (granol).

## Multifunctioneel bijgebouw, tuin en weiland

Achter de woning is een bijgebouw gerealiseerd. Deze ruimte is met spouwmuren opgetrokken. Momenteel is het achterste gedeelte in gebruik als garage en het voorste gedeelte is een praktijkruimte met kitchenette en toiletruimte met fonteintje. Tevens voorzien van airconditioning (Daikin).

Dankzij de ruime opzet is het geschikt voor diverse doeleinden: hobbyruimte, mantelzorgwoning, atelier, opslag, praktijk, thuiswerkruimte of dierenverblijf.

De garage heeft een elektrische roldeur en tevens een loopdeur naar de oprit.

Rechts naast de woning ligt een brede oprit aan de voorzijde ligt een siertuin met gazon. Het grootste gedeelte van het perceel ligt achter het woonhuis en het bijgebouw en is momenteel in gebruik als weiland. De kavel is aan de voorzijde ter hoogte van de oprit af te sluiten middels een poort. Ook aan de linkerkant is een oprit met poort gerealiseerd en eventueel als aparte toegang te gebruiken.

Het erf is rondom de woning, ter hoogte van de oprit en achter het bijgebouw verhard met betonklinkers.

De kavel is met name aan de rechterzijde en achterzijde mooi omzoomd met volwassen houtopstand.

Aan de linkerkant van het perceel kan met het plaatsen van groen, bomen en een bijgebouw de landschappelijke inpassing nog verbeterd worden.



## Wat kun je verwachten:

-  Vrijstaande woning
-  Bijgebouw met garage en praktijkruimte geschikt voor meerdere doeleinden
-  Zeer ruim perceel van 12.035m<sup>2</sup>
-  Woonoppervlakte 191m<sup>2</sup> (inclusief praktijkruimte)
-  Vrije ligging in het buitengebied
-  Uitermate geschikt voor paardenliefhebbers
-  Mogelijkheid om totaal 500m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren



# Foto bijlage

























## Bijgebouw / garage



















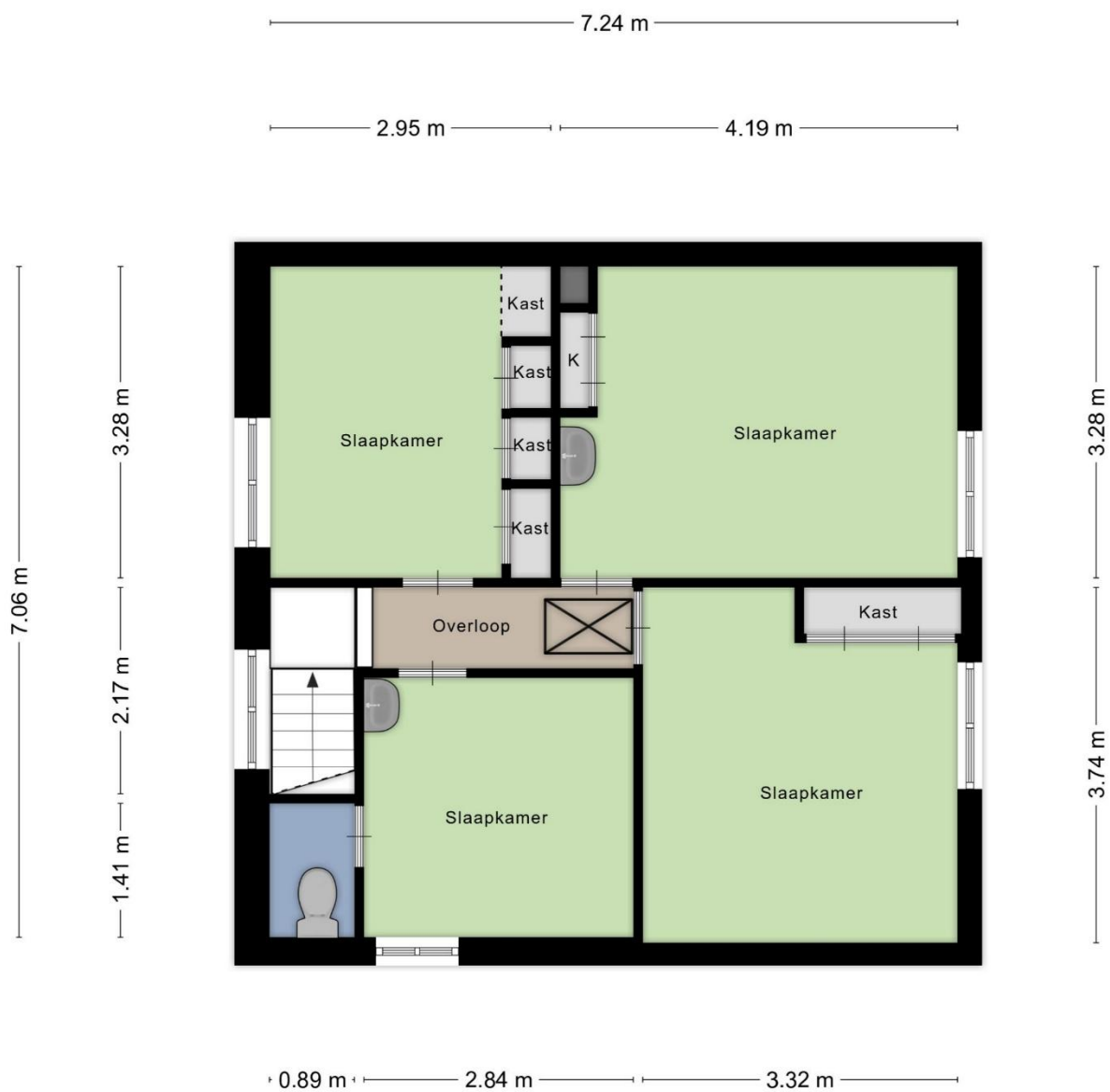


# Plattegrond

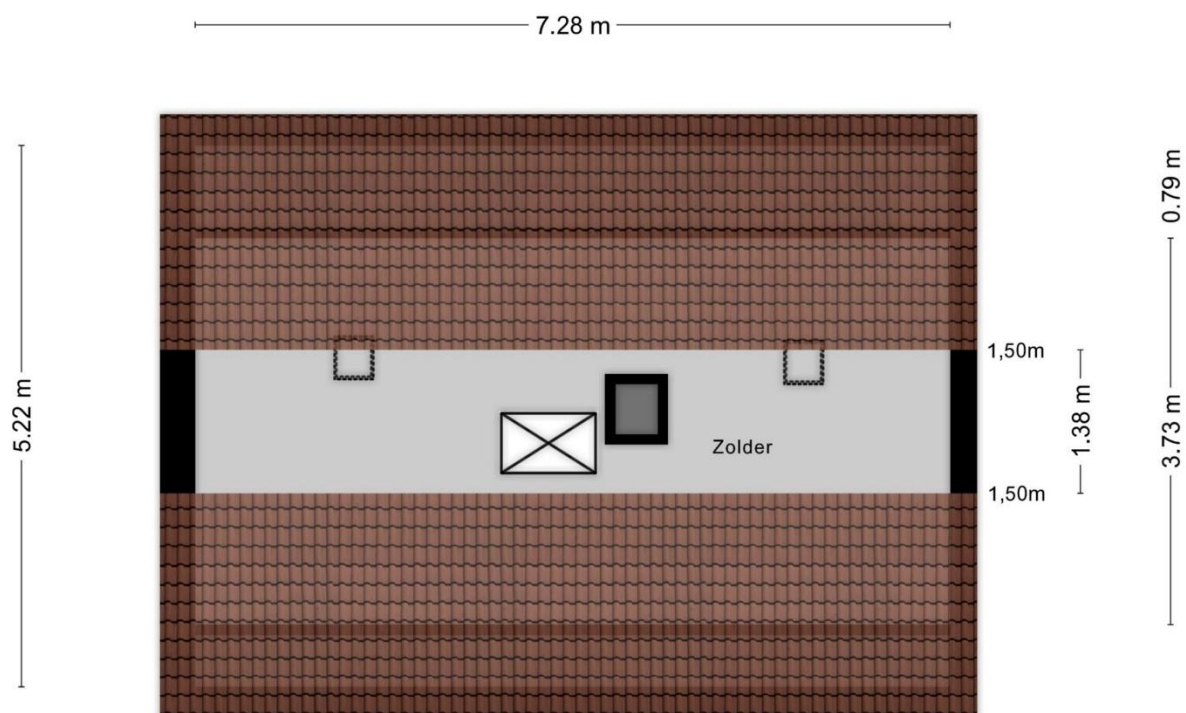




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



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



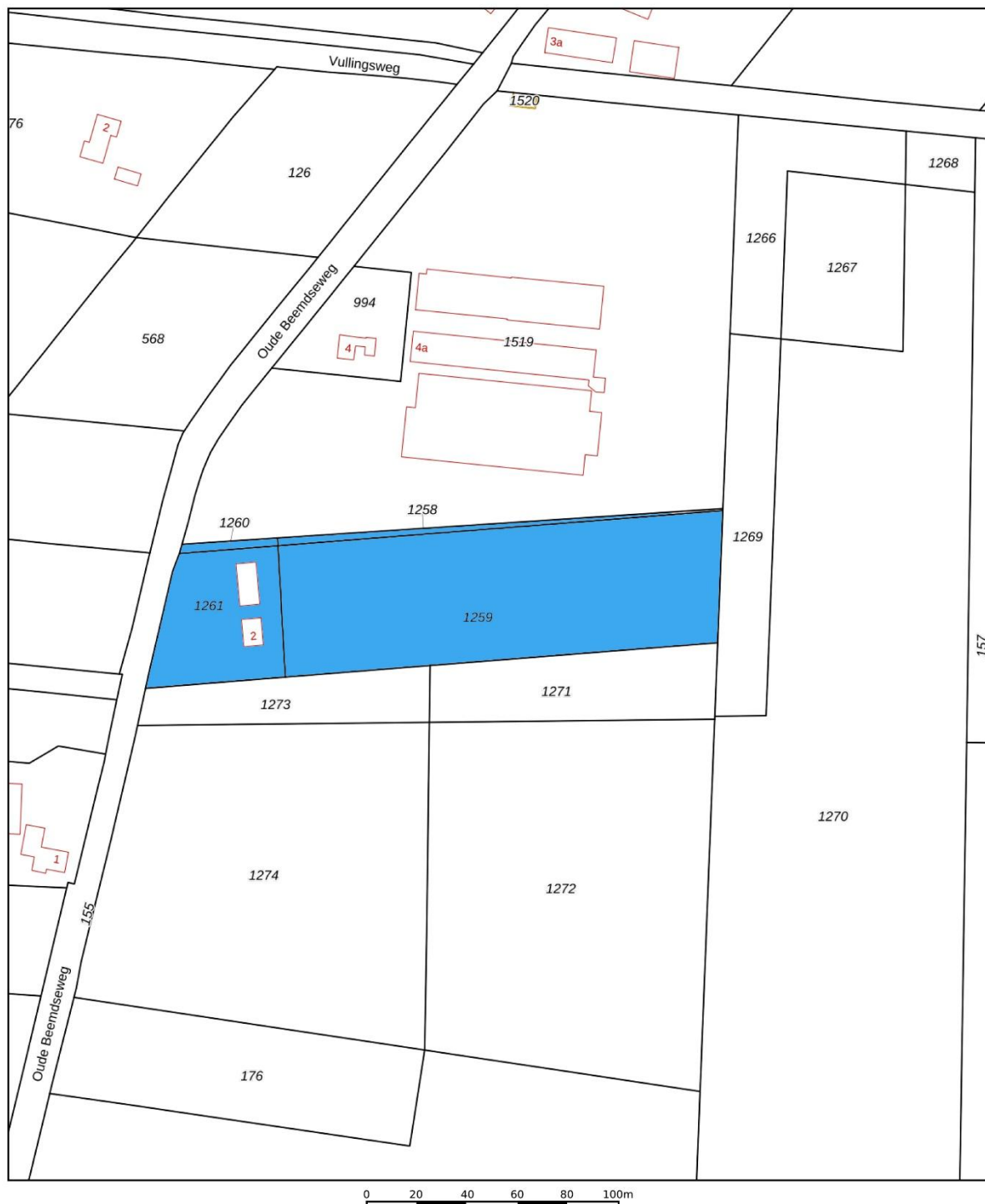
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: oude beemdseweg 2



|       |                                  |                     |                  |
|-------|----------------------------------|---------------------|------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 2000      |                  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Heeswijk-Dinther |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | F                |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1259             |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |                  |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |                  |
|       | Bebouwing                        |                     |                  |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 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.

# 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](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl).

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://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](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl) | [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

