

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

Laverdonk 9
Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





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



Laverdonk 9 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 1.075.000,- k.k.

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | 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 Laverdonk 9 5473 KX Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Via een door bomen omgeven oprijlaan kom je bij deze vrijstaande woning, welke rustig en vrij gelegen is in het beekdalgebied van rivier de "Aa".

De ruime living, stijlvolle keuken, eetkamer, badkamer en 4 comfortabele slaapkamers maken deze woning ideaal voor zowel gezinnen als liefhebbers van royaal wonen.

Rondom de woning ligt een schitterende tuin die alle mogelijkheden biedt om te ontspannen, te genieten van het buitenleven of gasten te ontvangen.

Het bouwjaar van de woning is 1988, is destijds gebouwd met uitsluitend hoogwaardige materialen en de laatste jaren is de woning verduurzaamd met o.a. een warmtepomp, zonnepanelen en airco-units (energielabel A+).

Deze woning biedt niet alleen een exclusieve woonomgeving, maar ook een unieke combinatie van landelijke rust en uitstekende bereikbaarheid.

Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een woning met karakter, allure en een uitzonderlijke buitenruimte.

Gebruiksoppervlakte wonen: 199m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 110m²

Overig inpandige ruimte: 26m²

Externe bergruimte: 34m²



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 ruime entree/hal met meterkast (glasvezel), videofoon, garderobe-nis, het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal stap je de gezellige living (58m²) binnen.

Wat meteen opvalt zijn de grote raampartijen en schuifpuien, naar zowel de achtertuin als de voorzijde, welke een zee van daglicht binnen laten.

Een echte eyecatcher is de open haard, wat tevens ook een afscheiding is tussen de living en de keuken.

De moderne en luxe keukenopstelling bestaat uit een werkeiland en een kastenwand.

Het werkeiland heeft een composiet werkblad en een eetbar, een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend.

Tegenover het werkeiland staat een kastenwand, te samen met de brede lades in het werkeiland veel opbergmogelijkheden.

De inbouwapparatuur is nagenoeg allemaal van Miele:

- inductiekookplaat met dubbele inductie en wokfunctie
- afzuigkap
- combi-stoomoven
- stoomoven
- heteluchtoven
- koelkast
- vaatwasser
- Quooker
- koffiezetapparaat
- warmhoudplaat



Aansluitend aan de keuken bevindt zich de eetkamer, hier is voldoende plek voor een grote eettafel met wel acht tot tien stoelen.

Met een groot raam én een schuifpui geniet je ook hier van veel natuurlijk daglicht.

Vanuit de eetkamer kun je naar de praktische bijkeuken.

De bijkeuken heeft een loopdeur naar carport/oprit.

In de bijkeuken heb je meerdere vaste kasten (met o.a. de witgoedaansluitingen en een waterontharder), er is voldoende ruimte voor de plaatsing van een diepvries en tweede koelkast.

Afwerking:

Op de begane grond ligt een marmeren tegelvloer, welke is voorzien van vloerverwarming.

De wanden zijn gestuukt en de plankenplafonds zijn op meerdere plekken voorzien van inbouwspots.

De living is voorzien van elektrisch bedienbare vouwgordijnen (bedienbaar met afstandbediening).

De meeste ramen en puien zijn voorzien van screens.

Eerste en tweede verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich aan de overloop vier comfortabele slaapkamers (36m², 14m², 12m² en 11m²), de separate toiletruimte en de ruime badkamer.

De zgn. ouderslaapkamer beschikt over een schuifpui die toegang biedt tot het dakterras en een slaapkamer heeft een loopdeur naar het dakterras.

Middels een vlizotrap op de overloop is de tweede verdieping bereikbaar.

Deze verdieping is in gebruik als bergzolder.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt een eiken planken vloer, de wanden zijn gestuukt en behangen; de plafonds hebben een licht plankenplafond.

De geheel betegelde badkamer is afgewerkt met het volgende sanitair:

- hoekligbad
- douche met thermostaatkraan
- bidet
- meubel met 2 wastafels en spiegel met verlichting

De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming en een designradiator.



Tuin, carport, tuinhuis en overkapping

De geasfalteerde oprijlaan met elektrisch bedienbare poort geeft je toegang tot het perceel.
De aanpandige carport (41m²) biedt plaats aan twee auto's.

De absolute blikvanger is de schitterende parkachtige tuin.
Fraai aangelegde gazons, volwassen bomen, kleurrijke borders en sfeervolle terrassen creëren een idyllische omgeving waar ieder seizoen zijn eigen charme heeft.
Hier geniet je in alle rust van het buitenleven, terwijl de ruime opzet optimale privacy garandeert.

Op het perceel staat ook nog een tuinhuisje/berging, verder is er buitenverlichting, een beregeningsinstallatie, elektra, een welput en vijverpartij aanwezig.

Wat kun je verwachten:

-  Mooie vrije en rustige ligging
-  Prachtig uitzicht
-  Riant perceel van 3.430m²
-  Volledig geïsoleerd
-  Begane grond is voorzien van vloerverwarming
-  Centraal stofzuigsysteem
-  Energielabel A+
-  Warmtepomp (2018)
-  16 Zonnepanelen (2019)
-  3 Airco-units (2017 en 2018)
-  Gunstige ligging t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2 en A50



Foto bijlage





































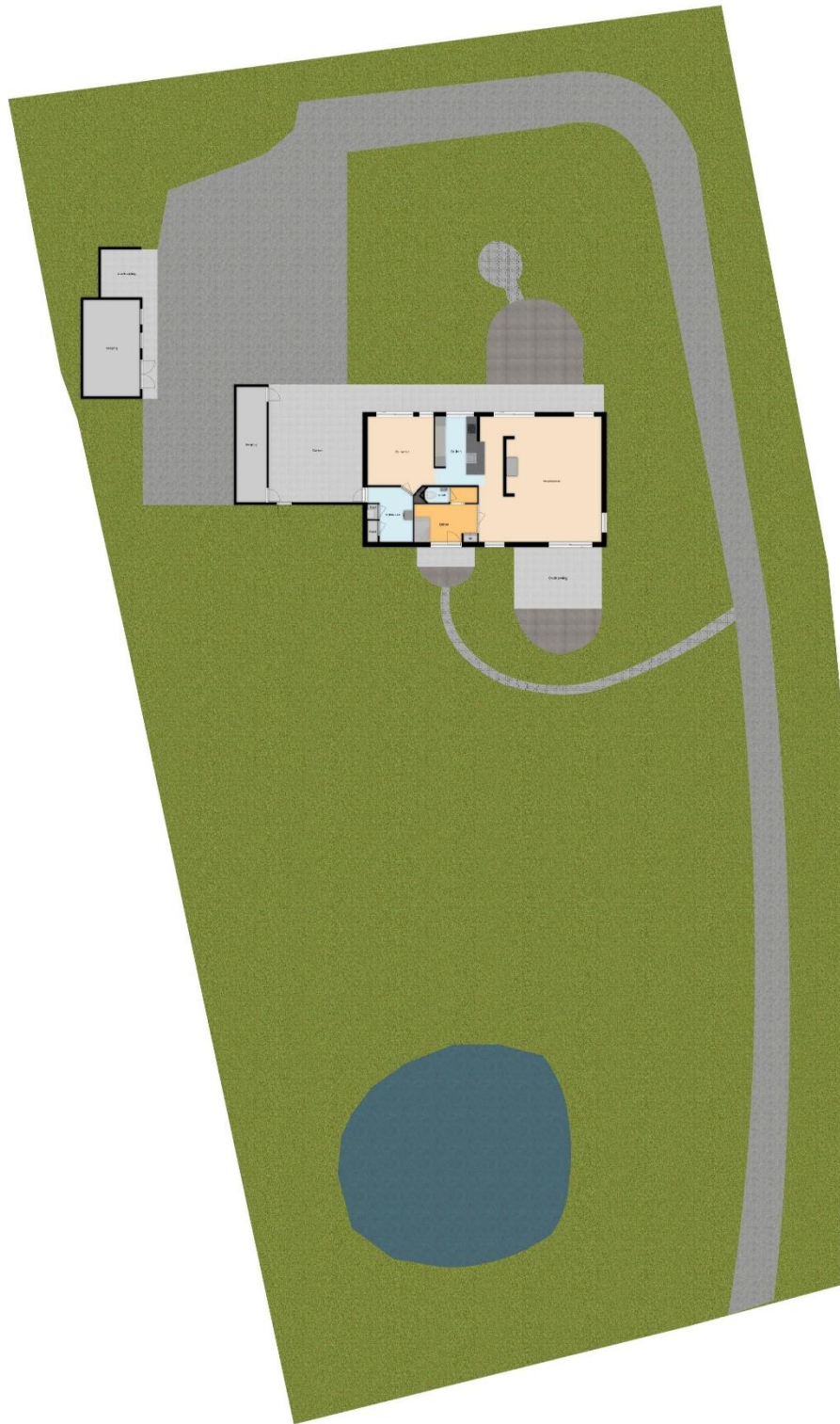






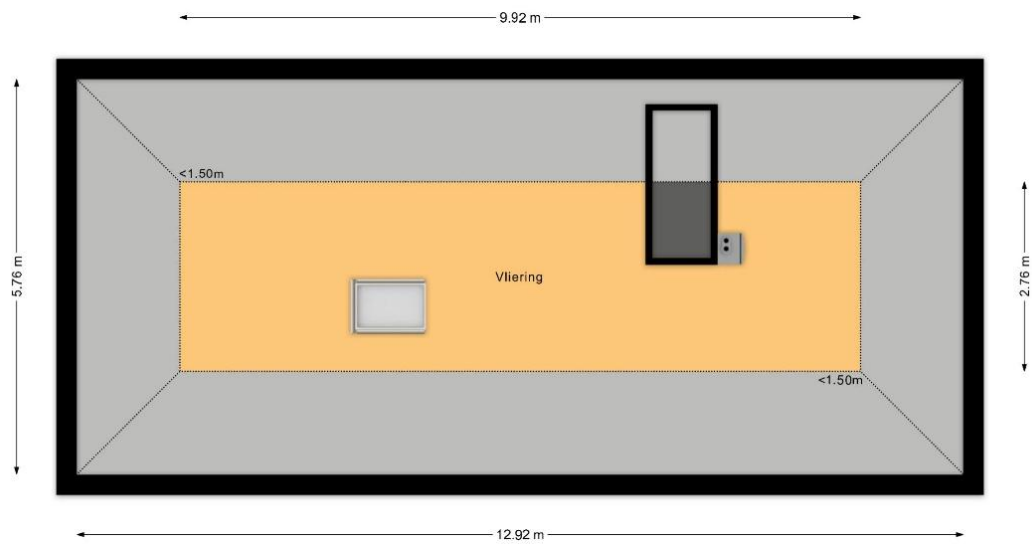


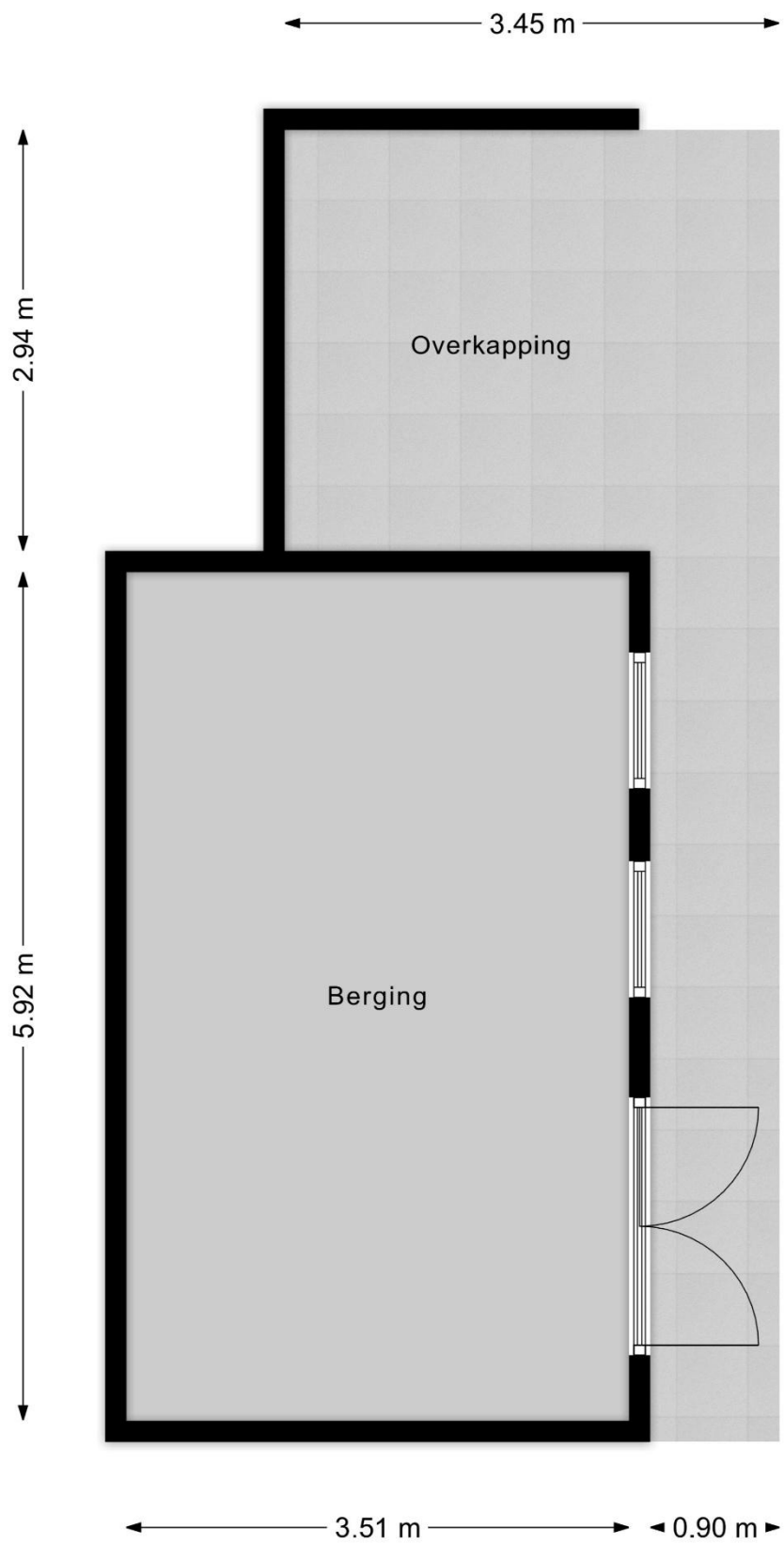
Plattegrond







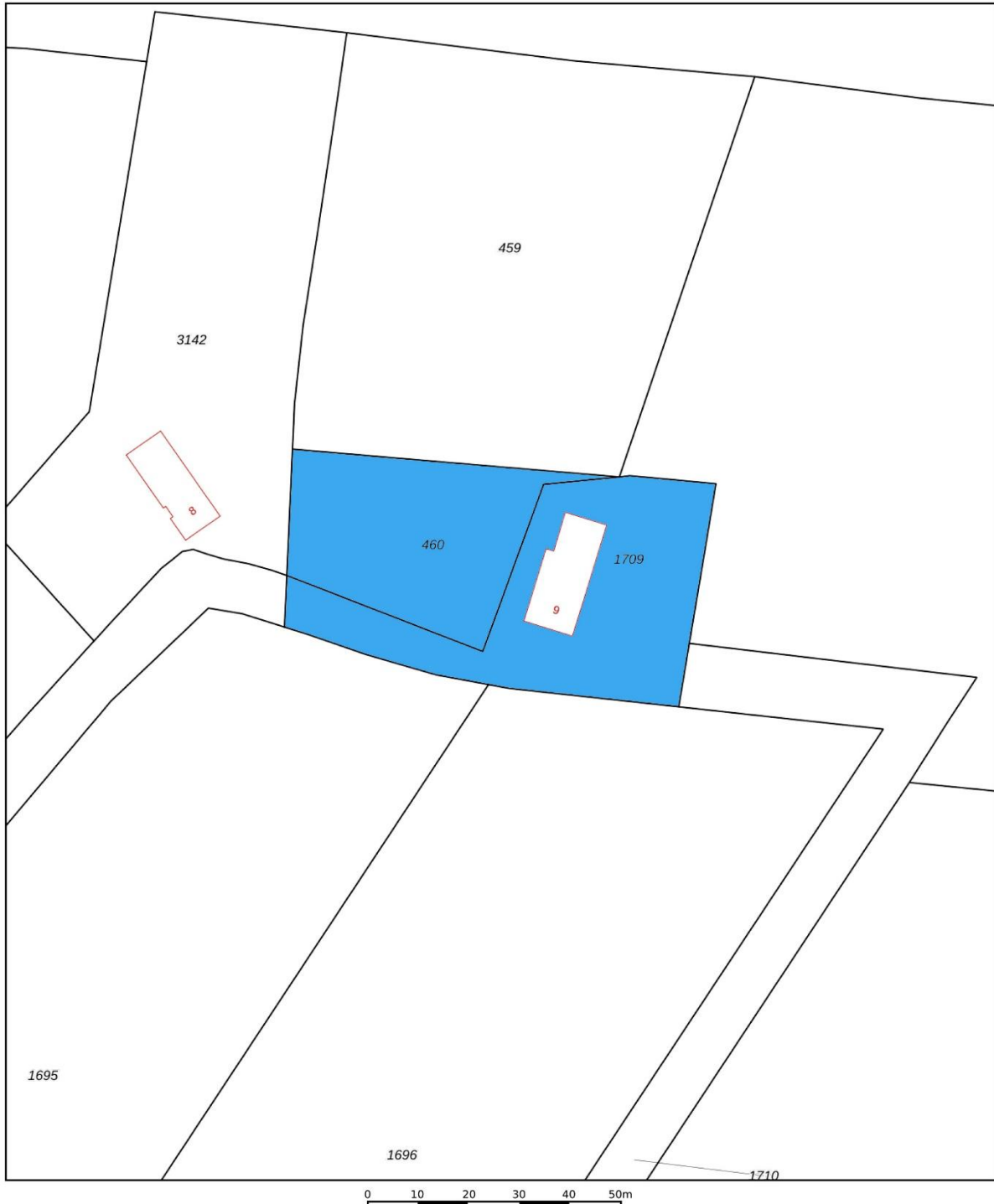




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Laverdonk 9



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Heeswijk-Dinther
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1709
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 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 Burgelijk 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

