

# TE KOOP



## Aerdenburgh 4, Heeswijk-Dinther

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

---

Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)





*“Kom binnen kijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
286 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
832 m<sup>2</sup>

Inhoud  
1062 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1997

Energie label  
A

## > Omschrijving

Vrijstaand wonen met comfort, ruimte én een schitterende tuin op een rustige locatie in Heeswijk-Dinther.

Aan een autoluw en sfeervol hofje in het pittoreske Heeswijk-Dinther staat deze uitstekend onderhouden, vrijstaande woning die werkelijk alles in zich heeft: ruimte, comfort, duurzaamheid én een prachtige leefomgeving. Hier woont u in alle rust, terwijl het centrum met winkels, school en openbaar vervoer zich op korte afstand bevindt. Een ideale combinatie van privacy en bereikbaarheid.

Vanaf het eerste moment voelt u dat deze woning met zorg is bewoond. Dankzij de volledige isolatie, het energielabel A en de aanwezigheid van maar liefst 32 zonnepanelen is de woning bovendien helemaal klaar voor de toekomst. Daarbij biedt de indeling volop mogelijkheden, waaronder het realiseren van levensloopbestendig wonen op de begane grond.

Via de verzorgde hal met trapopgang en garderobe komt u in de lichte en ruim opgezette woonkamer, die naadloos overgaat in de prachtige tuinkamer. Deze ruimte vormt zonder twijfel het hart van de woning. De grote raampartijen rondom zorgen voor een bijzonder prettige lichtinval en een continu zicht op de tuin, terwijl de openslaande deuren binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbinden.

Aansluitend bevindt zich de woonkeuken, praktisch ingericht met een hoekopgesteld keukenmeubel en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De naastgelegen bijkeuken met witgoedaansluitingen biedt extra gemak en bergruimte. Op de begane grond is daarnaast een ruime kantoor- of werkkamer aanwezig, ideaal voor thuiswerken of het uitoefenen van een hobby.

Op de verdieping zet het gevoel van ruimte zich moeiteloos voort. De overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers, waarvan één beschikt over een comfortabele walk-in closet. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel met badmeubel en een designradiator.

Ook aan praktische ruimte geen gebrek: de woning beschikt over een zeer royale kelder, perfect voor opslag en multifunctioneel gebruik. Een waardevolle toevoeging die u niet vaak tegenkomt.





Buiten komt het woongenot volledig tot zijn recht. De fraai aangelegde achtertuin is een groene en sfeervolle plek met een terras, gazon, plantenborders en een vijver. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven, met volop privacy en ruimte om te ontspannen of gezellig samen te zijn.

Tot slot beschikt de woning over een vrijstaande garage met elektrische deur en elektra, evenals een separate berging die ideaal is voor extra opslag of hobbyruimte.

Kortom: een duurzame, uitstekend onderhouden en verrassend ruime vrijstaande woning op een rustige en geliefde locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik en een tuin waar u iedere dag van zult genieten.

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerde vrijstaande woning met garage en berging
- Voorzien van 32 zonnepanelen en energielabel A
- Levensloopbestendig wonen is te realiseren
- Royale achtertuin met terras, gazon, plantenborders en vijver
- Woonkamer met aansluitend prachtige tuinkamer met raampartijen rondom
- Woonkeuken met hoekopgesteld keukenmeubel met inbouwapparatuur
- Bijkeuken met witgoed aansluitingen
- Royale tuinkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Ruime kantoor-/werkkamer
- Overloop met aangrenzend drie ruime slaapkamers, waarvan één met walk-in-closet
- Badkamer met ligbad met handdouche, douche, wastafel met badmeubel en designradiator
- Zeer royale kelderruimte met opbergmogelijkheden
- Vrijstaande garage met elektrische deur en voorzien van elektra
- Vrijstaande berging voorzien van elektra

Locatie:

- Gelegen in een autoluw hofje in het pittoreske Heeswijk-Dinther
- Gelegen op korte afstand van het centrum van Heeswijk-Dinther met diverse winkels, school en openbaar vervoer
- Heeswijk-Dinther behoort tot de gemeente Bernheze
- De sfeer van dit dorp is gemoedelijk, maar ook levendig met een rijk verenigingsleven

## > Overige kenmerken

|               |                                          |
|---------------|------------------------------------------|
| Soort woning  | eengezinswoning                          |
| Type woning   | vrijstaande woning                       |
| Aantal kamers | 7 waarvan 3 slaapkamers                  |
| Ligging       | aan rustige weg, in woonwijk             |
| Tuin          | achtertuin, voortuin                     |
| Garage        | vrijstaand steen                         |
| Verwarming    | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |

- Met o.a. "Kasteel Heeswijk en openluchttheater "De Kersouwe" is het cultureel goed vertegenwoordigd
- Heeswijk-Dinther heeft meerdere basisscholen, een gymnasium, supermarkten en winkels
- Het openbaar vervoer is goed geregeld
- De A50 ligt op korte afstand, waardoor u binnen 20 minuten in Eindhoven of 's-Hertogenbosch bent





















































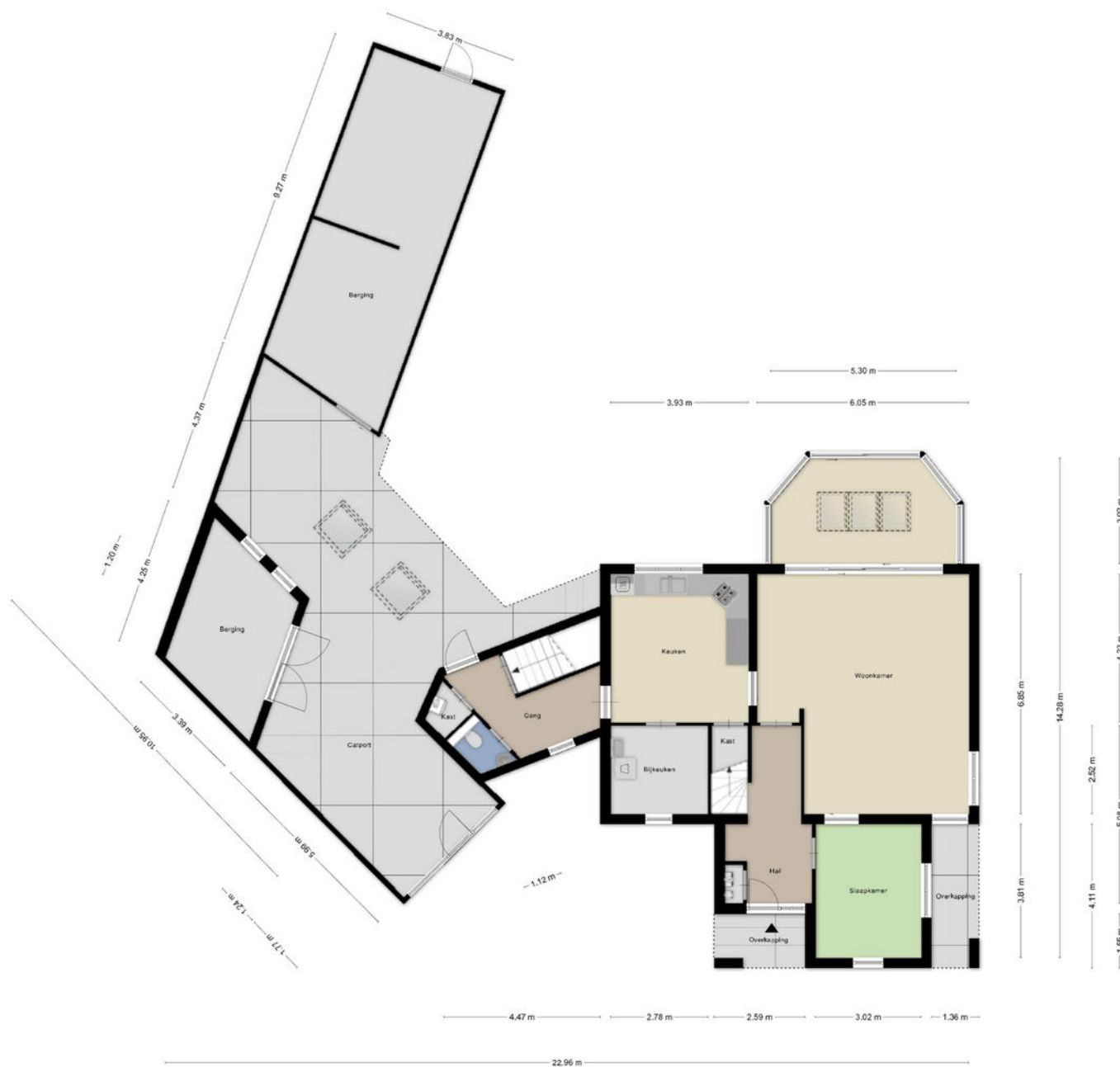
## > Plattegrond



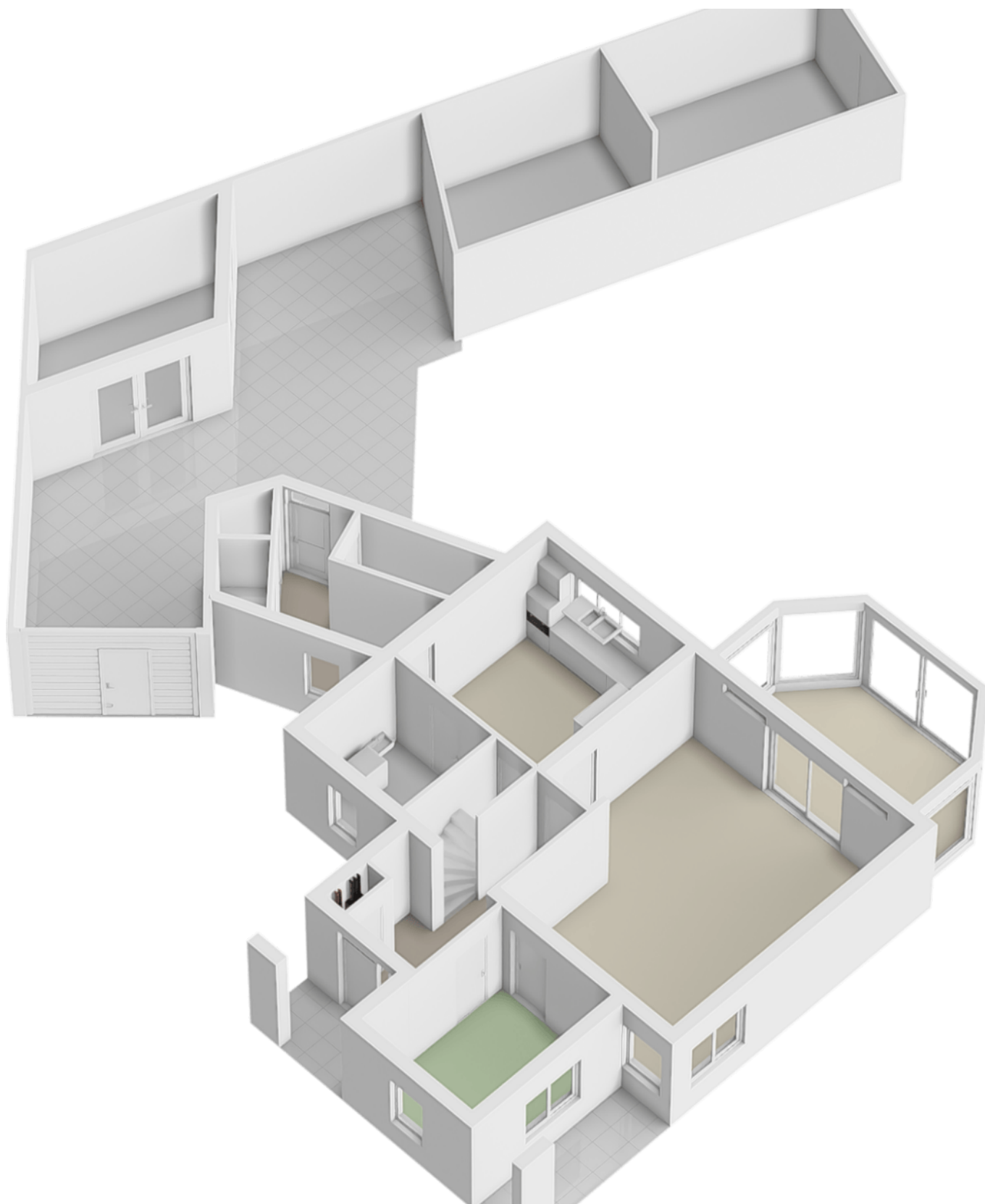
## > Plattegrond



## > Plattegrond



## > Plattegrond

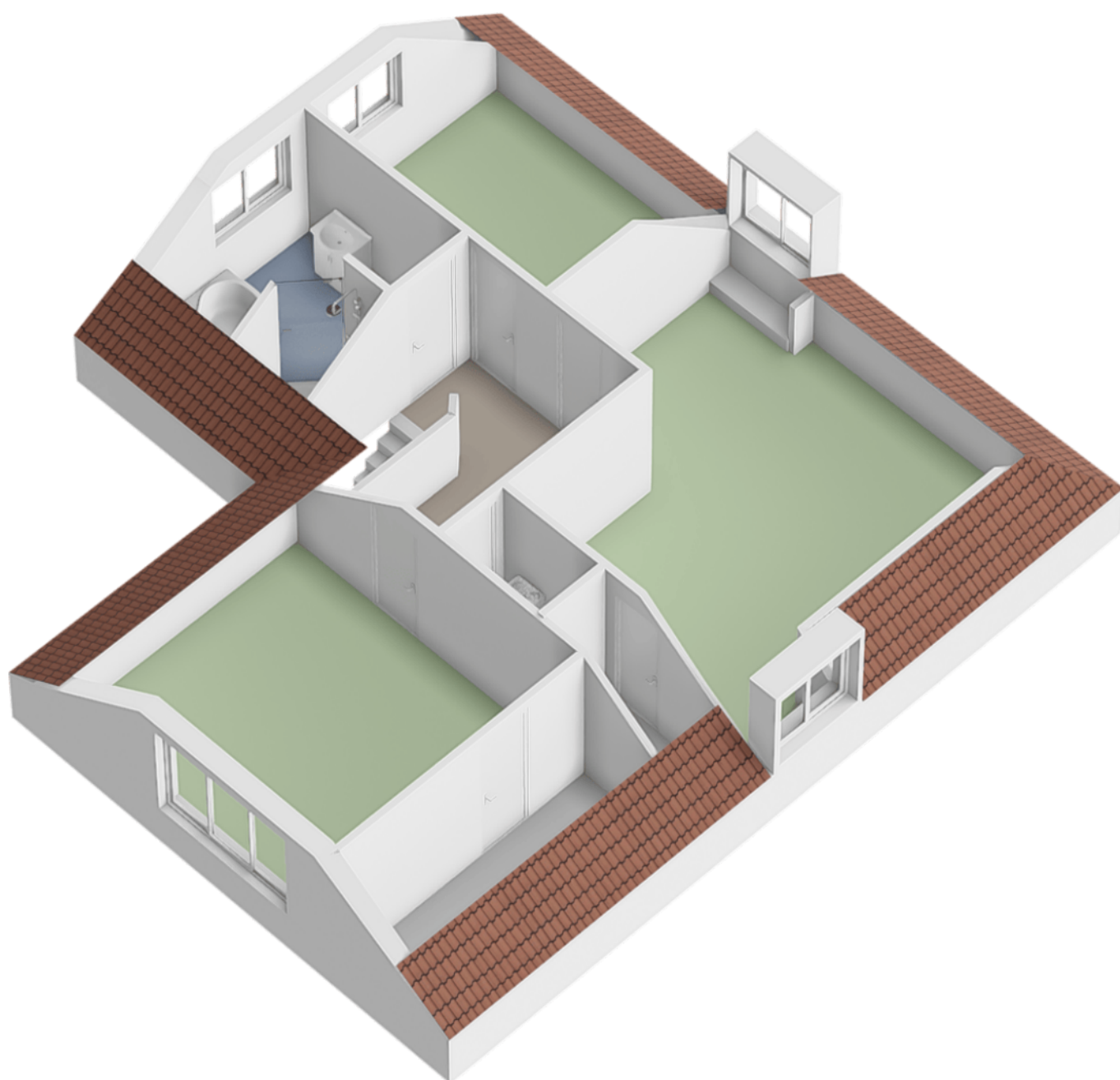


## > Plattegrond

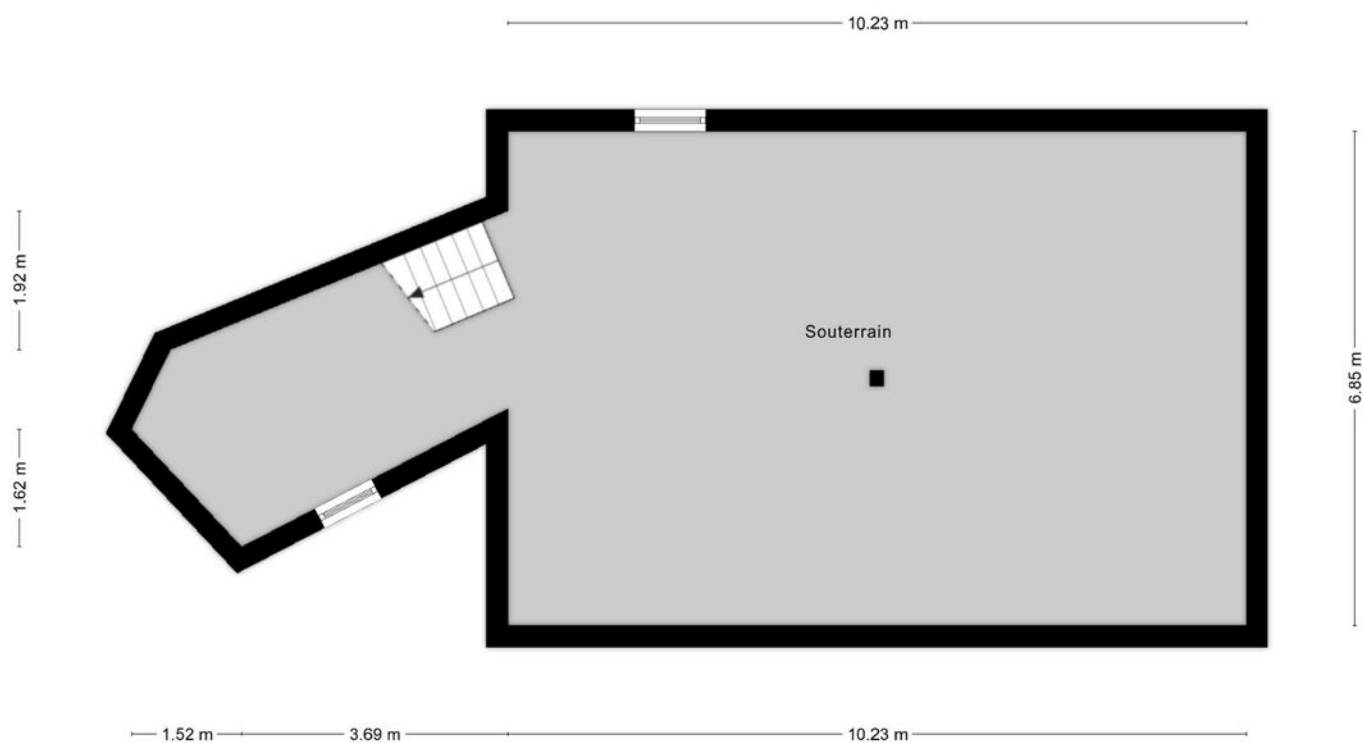


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



## > Plattegrond



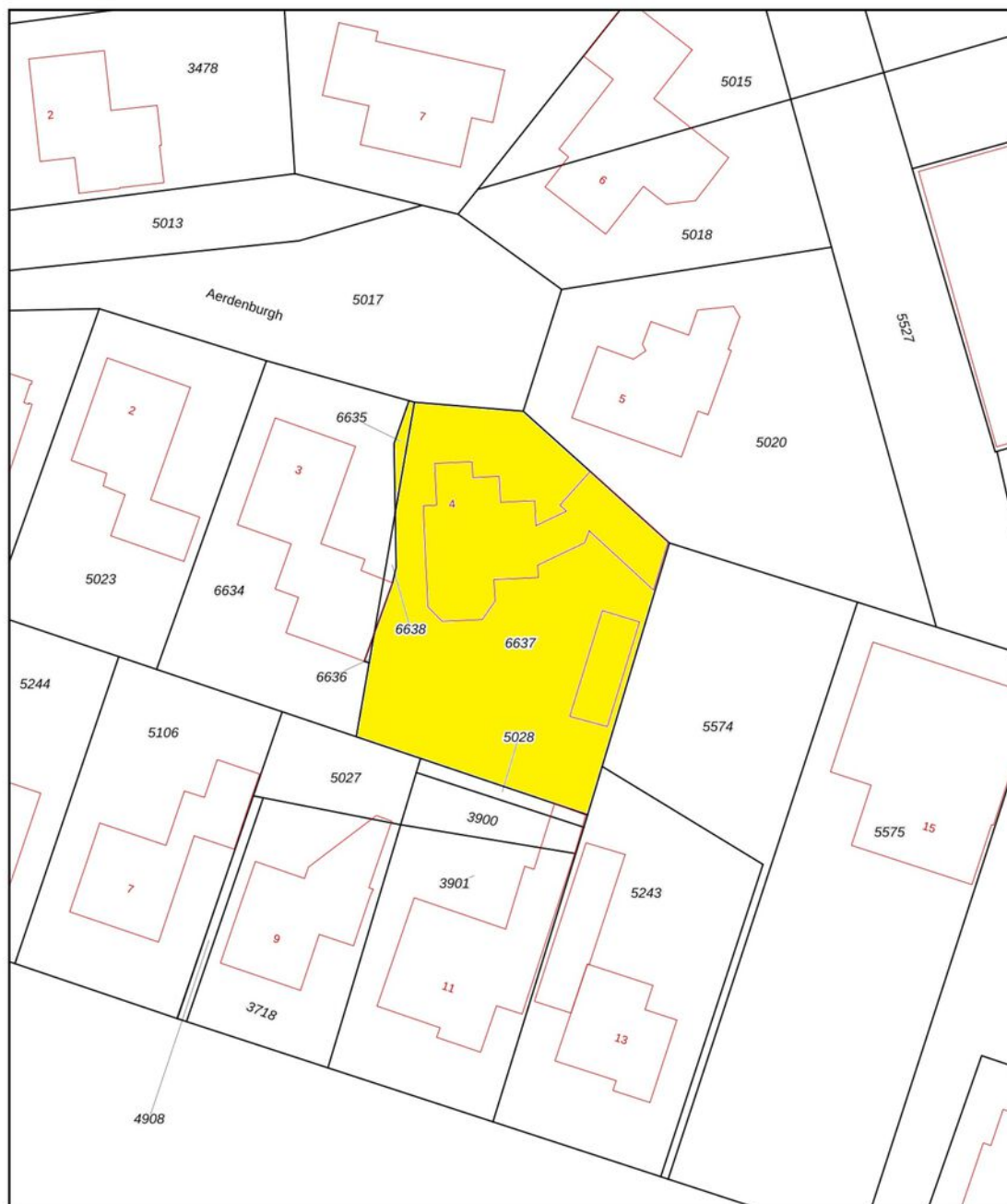
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Aerdenburgh 4

Kadastrale kaart

Uw referentie: Akker



|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                                      |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                             | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                        |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Huisnummer                       | Sectie C                             |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 6637                         |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige kadastrale grens      |                                      |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Administratieve kadastrale grens |                                      |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Bebouwing                        |                                      |                                                                                       |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                                      |                                                                                       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## > Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       |               |          |              | X   |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |     |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| -                                        |               | X        |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              |               | X        |              |     |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |     |
| - vitrages                               | X             |          |              |     |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |     |
| - lamellen                               | X             |          |              |     |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |     |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |

## > Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                   |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten            |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                    |               |          |              | X   |
| - parketvloer                       | X             |          |              |     |
| - houten vloer(delen)               | X             |          |              |     |
| - laminaat                          | X             |          |              |     |
| - plavuizen                         | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               | X        |              |     |
| - schilderij ophangsysteem          |               | X        |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Woning - Keuken                     |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - kookplaat                         | X             |          |              |     |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |     |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |     |
| - magnetron                         |               | X        |              |     |
| - oven                              | X             |          |              |     |
| - combi-oven/combimagnetron         | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - koelkast                        | X             |          |              |     |
| - vriezer                         |               | X        |              |     |
| - koel-vriescombinatie            |               | X        |              |     |
| - vaatwasser                      | X             |          |              |     |
| - Quooker                         |               | X        |              |     |
| - koffiezetapparaat               |               | X        |              |     |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten       |               |          |              |     |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| Woning - Sanitair/sauna           |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren              |               |          |              | X   |
| Infrarood saunacabine             |               |          | X            |     |
|                                   |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren |               |          |              |     |
| - toilet                          | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                 |               | X        |              |     |
| - toiletborstel(houder)           |               | X        |              |     |
| - fontein                         | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

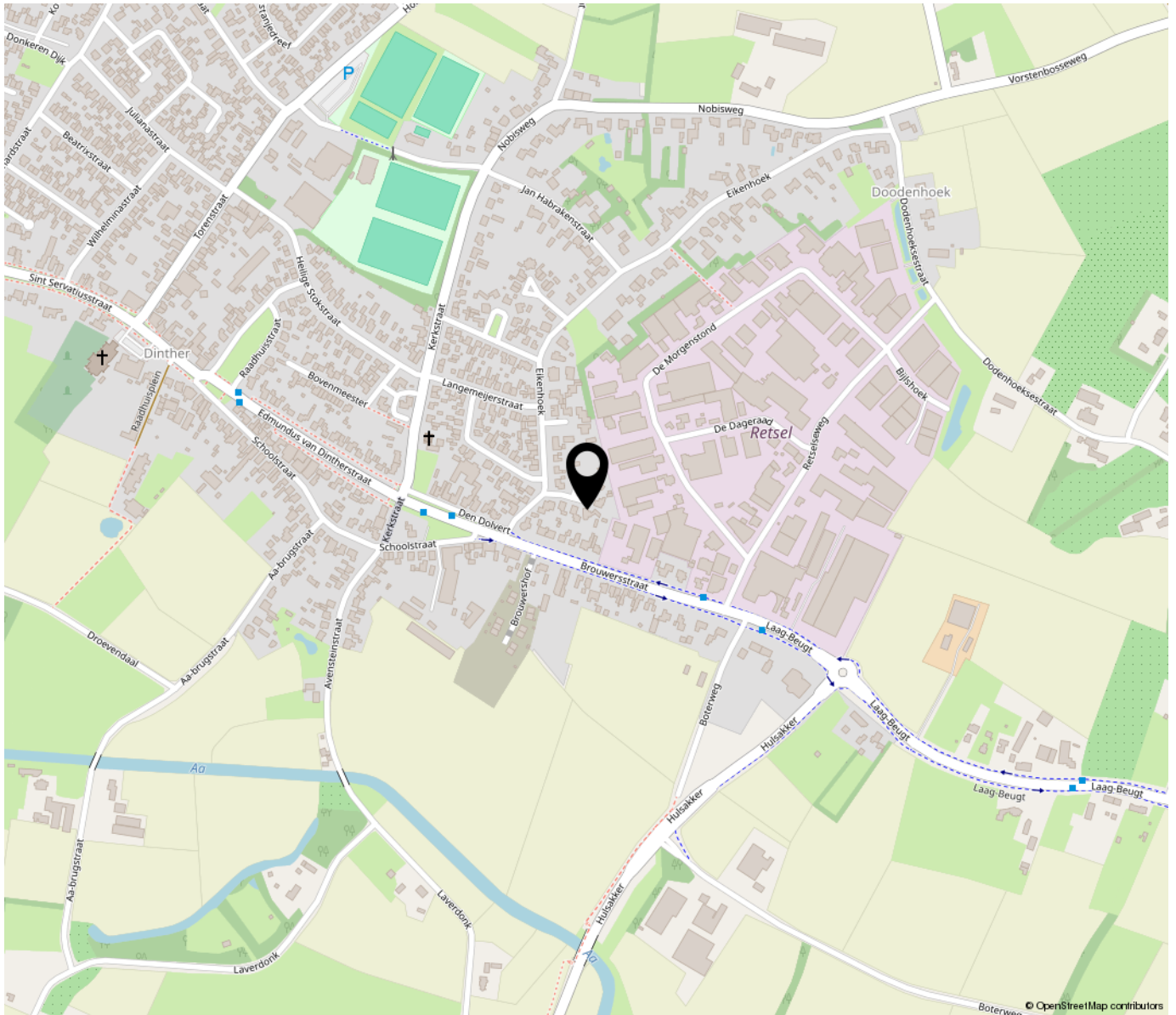
|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                                           |               |          |              | X   |
| -                                                           |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |     |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |     |
| - jacuzzi/whirlpool                                         |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherm)                                    | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)                                      |               |          |              | X   |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |     |
| - planchet                                                  | X             |          |              |     |
| - toiletkast                                                | X             |          |              |     |
| - toilet                                                    | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |     |
| -                                                           |               |          |              | X   |
| -                                                           |               |          |              | X   |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                             |               | X        |              |     |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |     |
| Kluis                                                       |               | X        |              |     |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie                                            | X             |          |              |     |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |     |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Airconditioning                                                   |               |          |              | X   |
| Screens                                                           | X             |          |              |     |
| Rolluiken                                                         | X             |          |              |     |
| Zonwering buiten                                                  | X             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 | X             |          |              |     |
| Waterslot wasautomaat                                             |               | X        |              |     |
| Zonnepanelen                                                      | X             |          |              |     |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                  | X             |          |              |     |
| - boiler                                                          | X             |          |              |     |
| - geiser                                                          |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| Tuin - Inrichting                                                 |               |          |              |     |

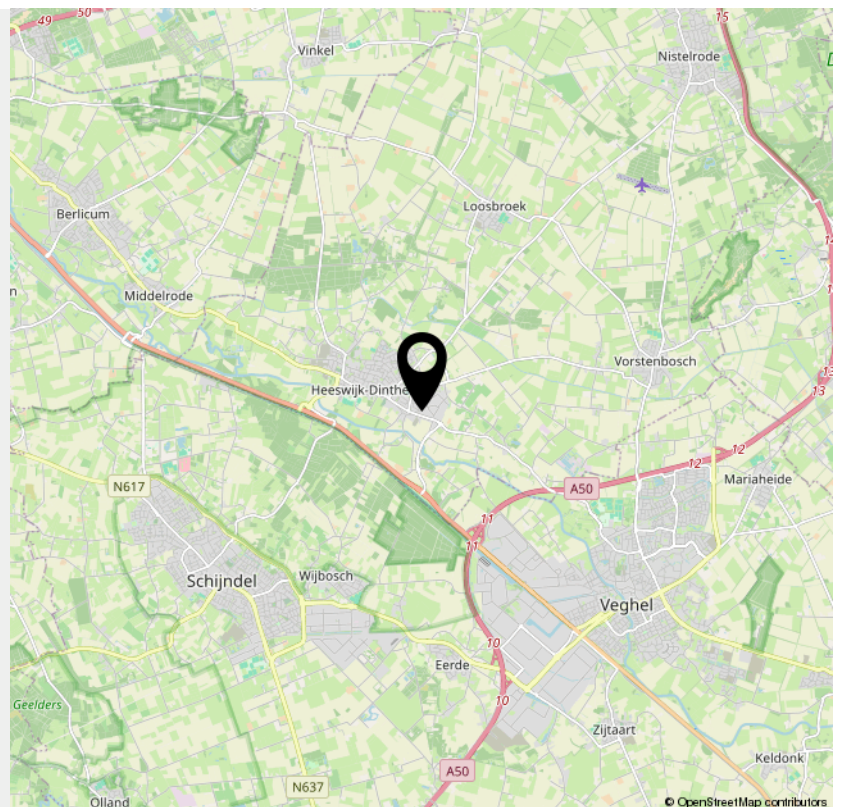
## > Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |     |
| Beplanting                                 | X             |          |              |     |
|                                            |               |          |              | X   |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X   |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X   |
| Werkbank kelder                            | X             |          |              |     |
|                                            |               |          |              | X   |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |     |
| -                                          |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | X   |
| Overig - Contracten                        |               |          |              |     |
| CV: Nee                                    |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |     |



**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

---



## > Extra informatie

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

### Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

### Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

### Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

### Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

### Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

### Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

### Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

### Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

### Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

**Neem voor vragen contact met ons op!**

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

# VOEL JE THUIS

## bij Akker Makelaardij



## GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:  
0412-474687



Whatsapp:  
06 14 92 02 83



of mail ons op:  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)



Volg ons op facebook:  
[facebook.com/akkermakelaardij](https://facebook.com/akkermakelaardij)



Volg ons op Instagram:  
[instagram.com/akkermakelaardij](https://instagram.com/akkermakelaardij)



Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)

