

TE KOOP

WOON WENSEN

Waarmaken

**Rustige ligging
in centrum**

**4 slaap-
kamers**



**Vraagprijs
€ 389.000,-- k.k.**



te koop

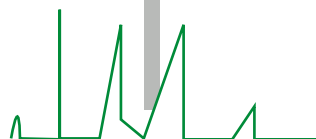
0413-296025

funda

Vraagprijs
€ 389.000,--
k.k.

Kenmerken

Perceel
Gebruiksoppervlakte wonen
Overige inpandige ruimte
Externe bergruimte
Bouwjaar
Energie label



153 m²
127 m²
24 m²
13 m²
1971
C

Willebrordstraat 25 Heeswijk-Dinther

Op zoek naar een fijne starterswoning, met het centrum en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij?
Een woning waar je je eigen stempel op kunt drukken?
Kom dan eens kijken naar deze leuke hoekwoning aan de Willebrordstraat 25.



Fijn is de eigen achterom, direct naast de woning

Over de Willebrordstraat 25

Hier woon je midden in het dorp, op een fijne hoeklocatie waar je vanuit de woonkamer vrij wegbijkt. De woning is gelegen aan het einde van een rij van vier woningen en biedt met circa 127 m² woonoppervlakte verrassend veel ruimte. Binnen vind je 4 slaapkamers, prettige woonruimtes en een volwaardige tweede verdieping. Bovendien is de woning uitgebouwd en beschik je hier over een bijkeuken, een aangebouwde ruimte die momenteel als werk-/bergruimte wordt gebruikt en een separate berging.

Het bouwjaar is 1971. De woning heeft een eenvoudige afwerking en is door de jaren heen netjes onderhouden. Met haar lichte ruimtes en goede afmetingen biedt het een perfecte basis en volop mogelijkheden om er een fijne eigen plek te creëren.

De ligging van deze leuke tweekapper is ideaal: rustig wonen in het centrum van het dorp, terwijl alle voorzieningen letterlijk om de hoek liggen. Op loopafstand bevinden zich winkels, scholen, speeltuinen, horeca, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Binnen enkele minuten wandel je bovendien zo het buitengebied in voor een fijne wandeling in de natuur. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A50 en A59 zijn steden als 's-Hertogenbosch en Eindhoven uitstekend bereikbaar.

INDELING BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde komen we binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trap naar boven en het toilet met fonteintje.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Hier valt meteen de ruimte op. De woonkamer strekt zich over een flink deel van de woning uit en dankzij de grote ramen komt er prettig veel daglicht binnen. Met gemak plaats je hier een royale zit- en eethoek. De houten balken in het plafond geven het vertrek het karakter dat bij de bouwperiode van de woning past.

Vanuit de woonkamer loop je naar de keuken. Deze is in 1976 aangebouwd. De keuken is functioneel en netjes, maar qua uitstraling duidelijk van een eerdere generatie. Ingericht met werkblad en kastenruimte en voorzien van een losstaand fornuis met oven, een afzuigkap en vrijstaande koelkast. Door het grote raam

valt ook hier volop daglicht binnen; een fijne plek voor ontbijt of een kop koffie, zeker wanneer je weet dat je op deze plek kunt genieten van de ochtendzon.

Aansluitend bevindt zich praktische extra ruimte; vanuit de keuken loop je naar de bijkeuken, voor onder andere het witgoed en een vriezer. Vanuit de bijkeuken loop je enerzijds naar de schuur/werkruimte en anderzijds naar buiten. Hier bevindt zich een overdekt en omsloten terras, waardoor een beschutte buitenruimte is ontstaan met het karakter van een patio.

VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers verschillen in formaat en bieden daardoor verschillende mogelijkheden. Een ruime hoofdslaapkamer,

Ideale
locatie

Alles dichtbij



Mooi zicht op de tegenover gelegen straat

Zie jij jezelf hier al wonen?

een kinderkamer, logeerkamer of juist een aparte thuiswerkplek. Bovendien zijn twee slaapkamers gescheiden door een kamerbrede kastenwand. In een handomdraai maak je hier één royale slaapkamer van of kies je voor een geheel andere indeling van de beschikbare ruimtes op deze verdieping.

De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een kenmerkende kleurstelling uit de jaren '60/'70. Je beschikt hier over een toilet, wastafel, radiator en douchecabine. Fijn is het grote raam, ideaal voor ventilatie en daglicht.

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de bovenste verdieping bereikbaar.

Onder de schuine kap bevindt zich opnieuw verrassend veel bruikbare ruimte. Op deze verdieping vind je een royale slaapkamer terwijl er ruimte onder de knieschotten beschikbaar is voor het opbergen van spullen. Dat maakt de woning extra flexibel. Je hebt de ruimte voor een slaapkamer voor een ouder kind, hobbyruimte, thuiswerkplek of logeerkamer; juist de extra verdieping maakt het verschil wanneer je met meerdere mensen in huis woont of graag wat meer ruimte hebt.

Naast een volwaardige slaapkamer is er op de voorzolder een aparte ruimte voor de CV ketel. Je hebt hier nog meer plaats om spullen op te bergen. Of, door een dakraam te plaatsen, voeg je hier met gemak een andere functie toe. Deze plek zou eventueel ook als witgoedruimte kunnen worden gebruikt.

BUITEN

Een hoekwoning heeft vaak nét iets extra's. Dat geldt hier vooral voor de eigen toegang naast het huis. Via de zijkant heb je jouw eigen achterom. Direct achter de woning ligt een overdekt terras van circa 13 m². Een beschutte plek waar ruimte is voor een tafel en stoelen en waar je op mooie dagen lekker beschut buiten kunt zitten.

PRAKTISCHE EXTRA RUIMTE

Grenzend aan de woning bevindt zich een bergruimte, ideaal voor de fietsen, containers en andere spullen die je graag buiten de woonruimte opbergt.

VAN 1971 NAAR ENERGIELABEL C

Aan de uitstraling van de woning kun je op sommige plekken nog goed zien uit welke periode het huis komt. Op het gebied van verduurzaming zijn echter al mooie stappen gezet. Nagenoeg de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. In 2025 zijn de gevels grotendeels geïsoleerd en in 2021 is de cv-ketel vernieuwd.

Het is hier rustig wonen...

Met het buitengebied en de sportvelden om de hoek.



Welkom!

De ligging van deze hoekwoning is perfect. In een rustige woonwijk waar voornamelijk bestemmingsverkeer voorbij komt





De hal is ruim opgezet.
Hier vind je het toilet met fonteintje, de meterkast, de trap
naar boven en ruimte onder de trap om eventueel spullen
op te bergen. Op de vloer ligt laminaat. De wanden zijn
voorzien van granol.

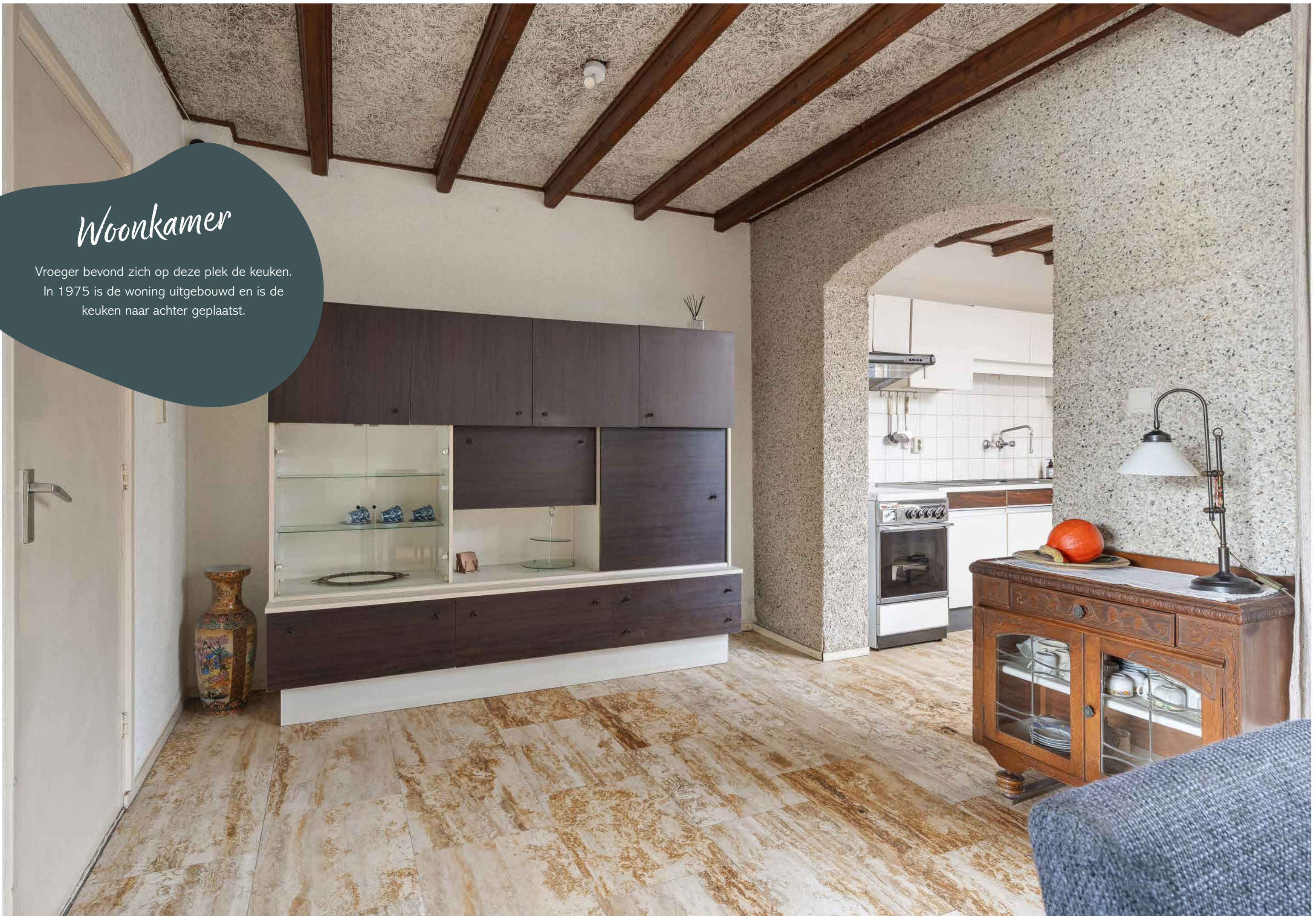
Een goede eerste indruk.

*Lichte entree;
een mooie eerste indruk*



Woonkamer

Vroeger bevond zich op deze plek de keuken.
In 1975 is de woning uitgebouwd en is de
keuken naar achter geplaatst.





Bijzonder detail is de afwerking van de doorgang naar de keuken. De wand met toogdoorgang is voorzien van fijne steentjes. De vloer is deels voorzien van tegels en deels van vinyl in houtdesign. De wanden zijn afgewerkt met granol en tussen de balken in het plafond zijn houtwol-cementplaten aangebracht.

Altijd iets te doen

Vanuit de zithoek kijk je mooi uit over de tegenoverliggende straat, de Anton Derkinderenstraat.



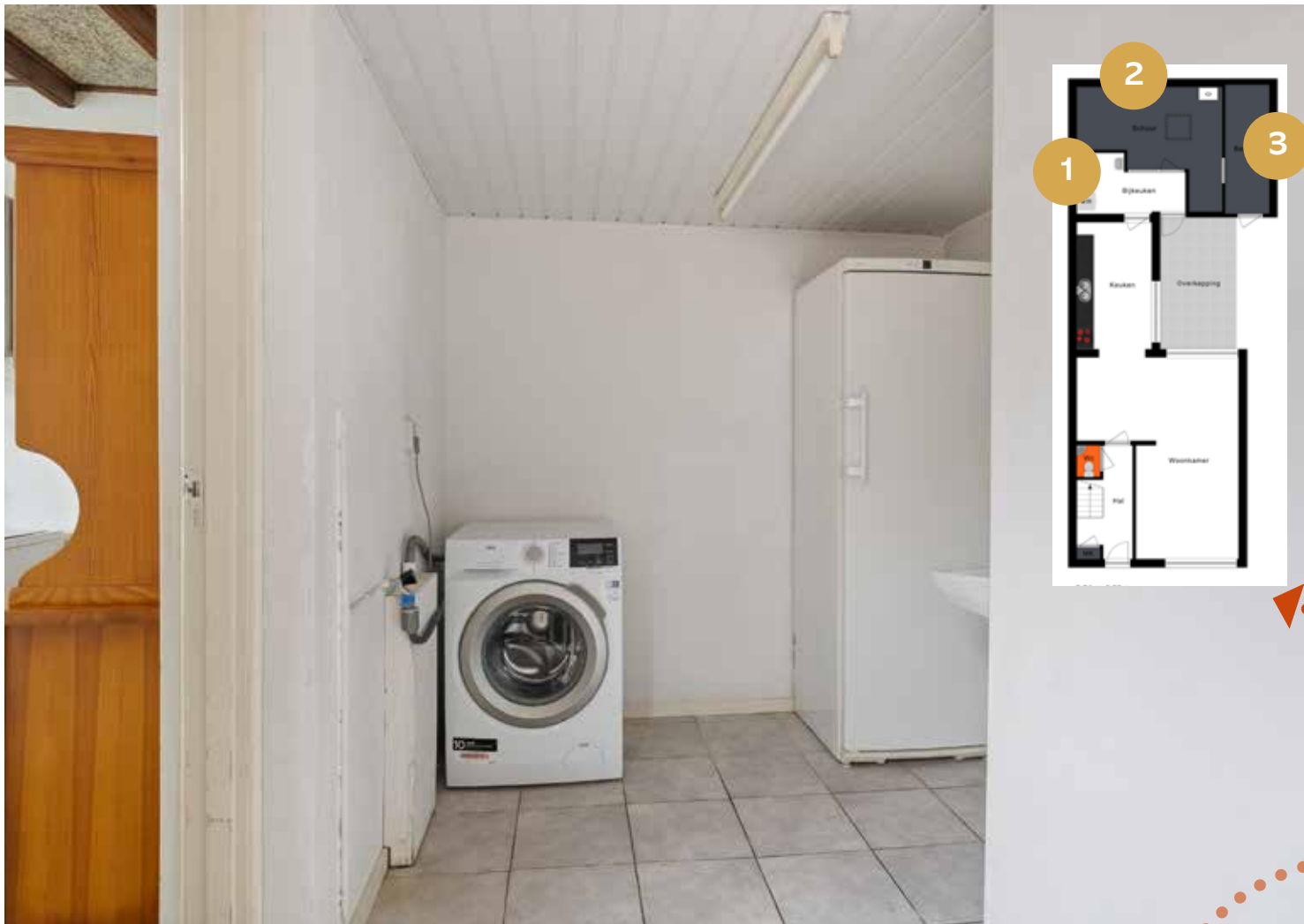
TE KOOP



*Een mooie lichte ruimte
voor jouw nieuwe keuken*

Hoewel de inrichting gedateerd is,
biedt de ruimte volop mogelijkheden
om hier een eigentijdse keuken te
realiseren.





Praktische ruimtes

Vanuit de keuken loop je naar de bijkeuken waar je achterom binnenkomt. Hier is ruimte voor het witgoed en/of een vriezer of extra koelkast te plaatsen. Om de hoek hangt een wasbak.

1

Achter de bijkeuken is de werkplaats.

2



3

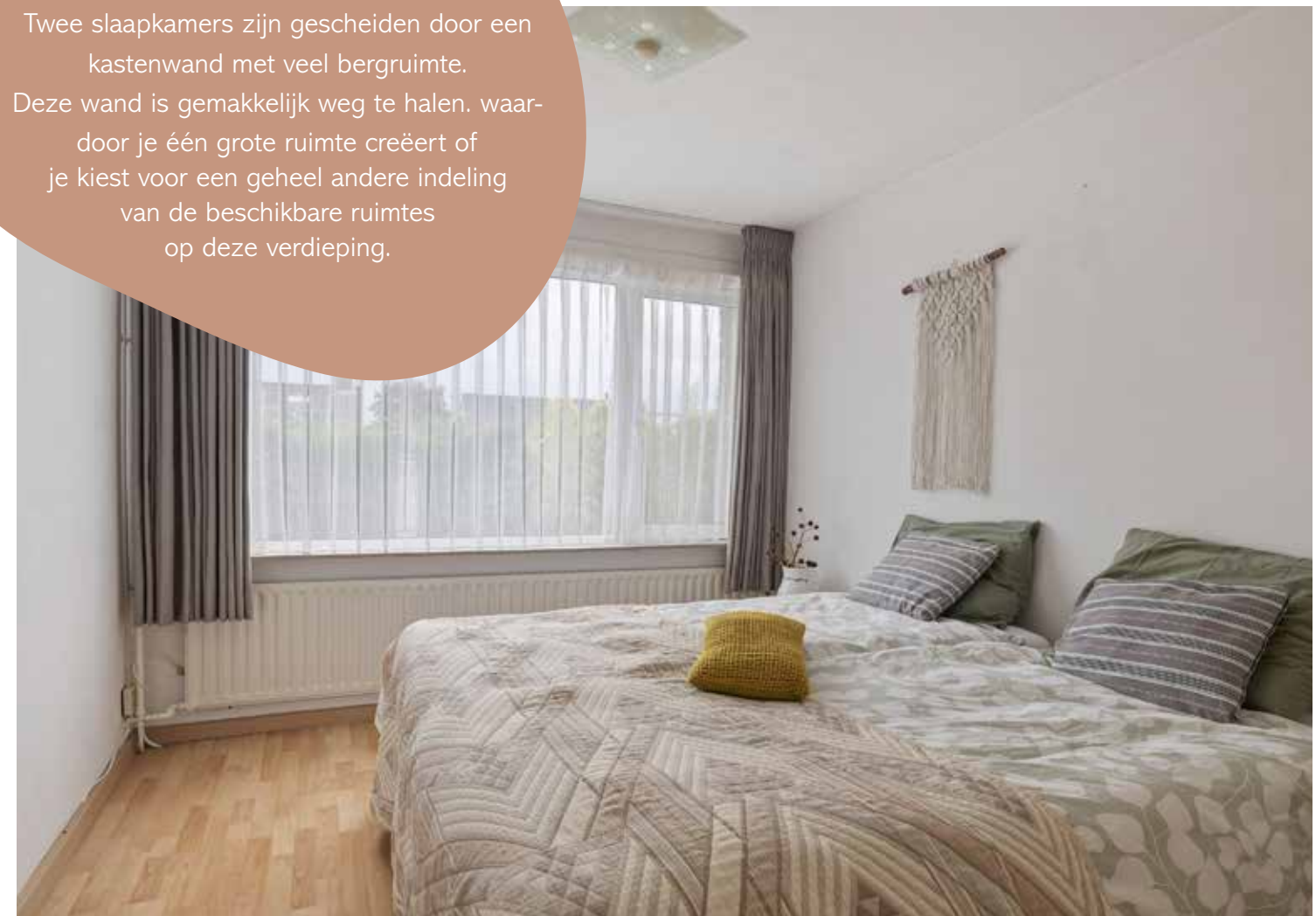
Tot slot is er nog een extra berging, handig om je fietsen en containers te plaatsen.



Naar boven...



Op de verdieping zijn drie slaapkamer. Twee slaapkamers zijn gescheiden door een kastenwand met veel bergruimte. Deze wand is gemakkelijk weg te halen, waardoor je één grote ruimte creëert of je kiest voor een geheel andere indeling van de beschikbare ruimtes op deze verdieping.





Nóg een volwaardige slaapkamer

Op de tweede verdieping vind je de CV ketelruimte. Met royale afmeting, je kunt hier ook nog prima spullen opbergen.

Daarnaast is er een ruime overloop en ruimte voor een volwaardige vierde slaapkamer.

Met aan beide kanten knieschotten voor nóg meer bergruimte.



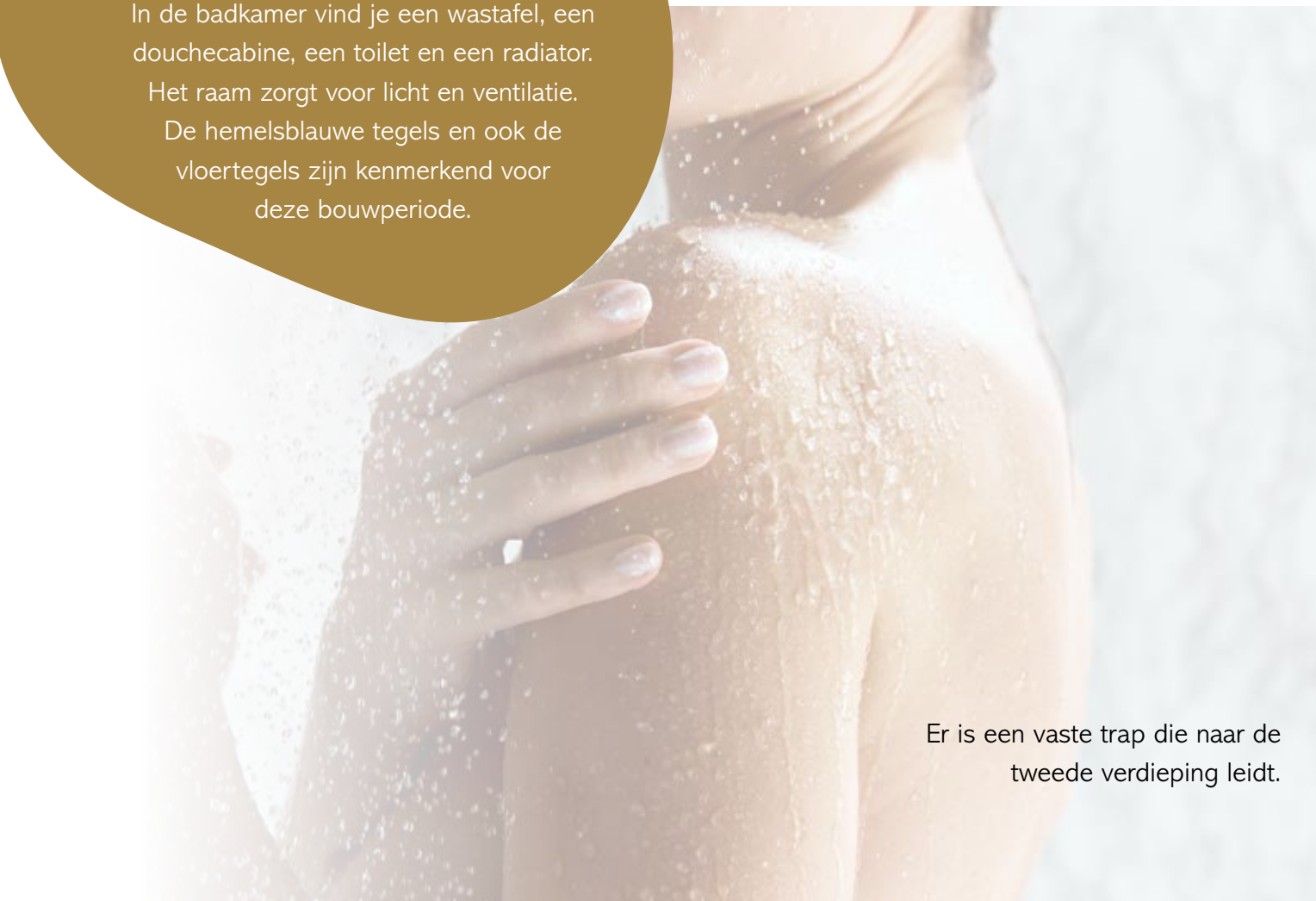
De 4^e slaapkamer





Compact & compleet

In de badkamer vind je een wastafel, een douchecabine, een toilet en een radiator. Het raam zorgt voor licht en ventilatie. De hemelsblauwe tegels en ook de vloertegels zijn kenmerkend voor deze bouwperiode.



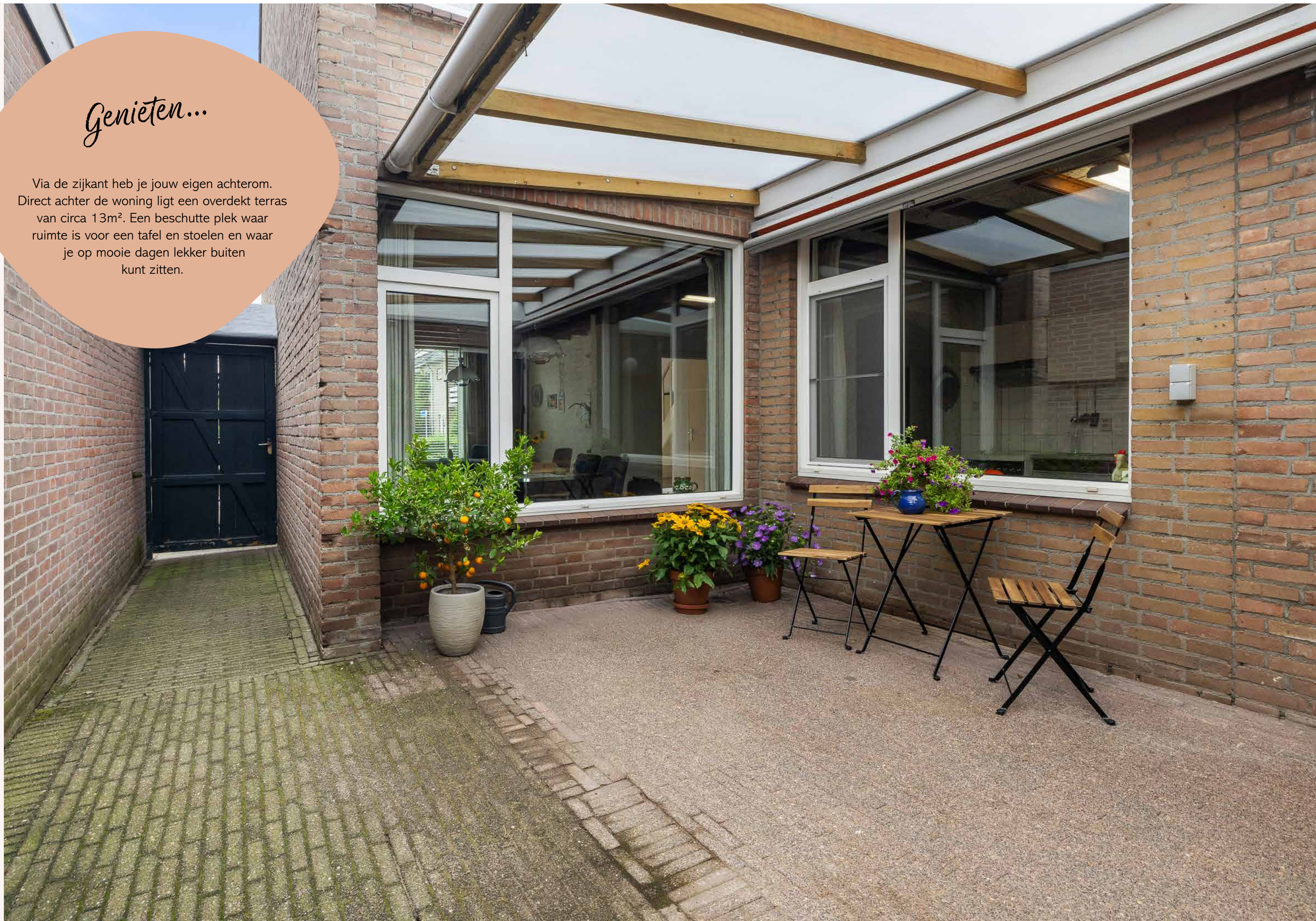
Er is een vaste trap die naar de tweede verdieping leidt.



De badkamer.

Genieten...

Via de zijkant heb je jouw eigen achterom. Direct achter de woning ligt een overdekt terras van circa 13m². Een beschutte plek waar ruimte is voor een tafel en stoelen en waar je op mooie dagen lekker buiten kunt zitten.





*Veel privacy,
en een fijne ligging
op het zuidoosten*



Centrale ligging

De woning ligt in een fijne woonwijk,
op loopafstand van winkels, huisartsenpraktijk,
apotheek, sportschool, sportvelden, bushalte en het
speeltuintje.

Daarnaast wandel je ook zo het
buitengebied in en is er een snelle verbinding
richting Den Bosch en Eindhoven/Nijmegen
via de A50 en A2.





Aantrekkelijke woonomgeving en vlakbij buitengebied

Trottoirs aan beide zijden van de straat, volwassen beplanting en weinig verkeer zorgen voor een fijne leefomgeving.

Het speeltuintje met speelveldje ligt een stukje verderop, je loopt er in 'n minuut naar toe.





Highlights van de Willebrordstraat 25:

- Hoekwoning, gelegen in een rij van vier woningen
- Centrale ligging in Heeswijk-Dinther
- Dagelijkse voorzieningen op korte afstand
- Vrij uitzicht richting de Anton der Kinderenstraat
- Gebruiksoppervlakte wonen: 127 m²
- Perceeloppervlakte: 153 m²
- Bouwjaar 1971
- Keuken uitgebreid in 1976
- Vier slaapkamers en een volwaardige tweede verdieping met vaste trap
- Eigen achterom naast de woning
- Praktische aangebouwde werk-/bergruimte
- Energielabel C
- Netjes onderhouden en volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren

Goede basis met volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren





*Het is prettig wonen
in Heeswijk-Dinther*

Kasteel Heeswijk

Heeswijk-Dinther in het kort

Dorps wonen, veel groen om je heen en verrassend veel binnen handbereik.

Wie Heeswijk-Dinther nog niet kent, ontdekt al snel dat het dorp meer te bieden heeft dan je op het eerste gezicht misschien verwacht. Je vindt er de dagelijkse voorzieningen, scholen en volop sportmogelijkheden, maar ook een levendig verenigingsleven en verrassend veel cultuur en natuur. Groot genoeg met alle dagelijkse voorzieningen, klein genoeg om elkaar tegen te komen.

Ook cultuur en natuur horen bij het dorp. In de zomer speelt het leven zich regelmatig af in openluchttheater De Kersouwe, waar theater, cabaret en muziek het zomerprogramma vullen. Kasteel Heeswijk ligt even verderop en ook de Abdij van Berne, de museumboerderij en de historische Kilsdonkse Molen horen bij het dorp en zijn omgeving.

En dan zijn er de evenementen die vast op de kalender van Heeswijk-Dinther staan. De Solexrace, Avondvierdaagse, Zeskamp en de gezellige “Vier het Leven” avonden brengen ieder op hun eigen manier mensen op de been. Tel daar de vele sportverenigingen en andere clubs bij op en je begrijpt waarom het verenigingsleven hier nog echt onderdeel is van het dorp.

Wie liever de rust opzoekt, wandelt of fietst vanuit het dorp zo het groene buitengebied in, met het Aa-dal, landerijen, bos en verschillende routes in de directe omgeving.

ALLES DICHTBIJ, OOK BUITEN HET DORP

Heeswijk-Dinther ligt centraal in Noordoost-Brabant. Via de N279 rijd je vlot richting 's-Hertogenbosch en Veghel en zijn ook de A2 en A50 goed bereikbaar. Daarmee liggen onder andere Eindhoven, Nijmegen en Utrecht binnen bereik. Voor winkels en voorzieningen buiten het dorp zijn plaatsen als Veghel, Schijndel, Uden en Oss eveneens goed bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer reis je o.a. snel naar Veghel en 's-Hertogenbosch.

SCHOLEN EN SPORT

Voor gezinnen zijn er in het dorp verschillende mogelijkheden voor kinderopvang en basisonderwijs. Ook Gymnasium Bernrode is in Heeswijk-Dinther gevestigd. Na school of werk is er keuze genoeg om in beweging te komen. Voetbal, tennis, hockey, korfbal, fitness en verschillende andere sporten zijn in het dorp vertegenwoordigd. En voor wie niets met een bal heeft; het buitengebied telt vele kilometers om te wandelen, te hardlopen of te fietsen.

Floorplanner begane grond



Floorplanner 1^e verdieping & vliering



Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heeswijk-Dinther

B

4203

kadaster

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 informatie voor de koper *Goed om te weten*



- Onderzoeksplicht door de koper**
De verkoper heeft een mededelingsplicht. Daarentegen heeft de koper een eigen verantwoordelijkheid/onderzoeksplicht met betrekking tot datgene wat voor de koper belangrijk is bij het nemen van de aankoopbeslissing.
- Identificatie**
In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering Terrorisme) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.
- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening**
Een mondeling overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas rechtsgeldig wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).
- Bijkomende kosten en zaken**
 - Overdrachtsbelasting bedraagt 0%, 2% of 8%: percentage afhankelijk van de persoonlijke situatie
 - Notariskosten voor de transportakte
 - Waarborgsom: tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient koper binnen bepaalde tijd een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij de notaris of via bankgarantie af te geven
 - Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar
 - Financieringskosten: deze zijn afhankelijk van de hoogte van de hypotheek
 - De koper maakt de keuze voor de notaris en maakt deze bekend vooraf aan het tekenen van de koopakte
 - Koper, die een natuurlijk persoon is, heeft drie werkdagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden, mits de koper een natuurlijk persoon is en niet handelt in uitoefening van een beroep
 - De koopakte zal conform Vastgoed Nederland-model worden opgemaakt
 - Registratie van de koopakte in het kadaster is mogelijk, de kosten komen voor rekening van de koper
- Details**
Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat naast de hoofdzaken (prijs/object) ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Uitnodiging**
De door HDL makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg/het uitbrengen van een bod.
- Bezichtiging**
Bezichtiging vindt plaats op afspraak. Wij zijn bereikbaar op 0413-296025 of mobiel via: 06-15509041.
E-mail: info@hdlmakelaars.nl.

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, op basis van de door eigenaar/verkoper en/of andere instanties verstrekte informatie. Wij kunnen echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, danwel de gevolgen daarvan. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Mooie plekjes in Heeswijk-Dinther



INFO



vastgoedcert
gecertificeerd

Vastgoed
 **Ned.**

MCEPI
EUROPEAN REAL ESTATE QUALITY LABEL



Jouw persoonlijke makelaar
Henny Wijgangers



koop | verkoop | huur | verhuur | taxaties

Sint Servatiusstraat 30a | 5473 GB Heeswijk-Dinther

0413-296025
info@hdlmakelaars.nl
www.hdlmakelaars.nl

