

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



Kleine Hove 2 Heeswijk-Dinther



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





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



Kleijne Hove 2 Heeswijk-Dinther

Vraagprijs: € 535.000,- 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 Kleijne Hove 2 5473 TX Heeswijk-Dinther

Korte omschrijving

Ben je op zoek naar een moderne, energiezuinige 2/1 kapwoning welke je zó kunt betrekken?

Dankzij het bouwjaar 2019 geniet je van goede isolatie (energielabel A), een jonge technische staat en een moderne praktische indeling.

Zo tref je op de begane grond o.a. een sfeervolle woonkamer en een open keuken met een ruime en complete keukenopstelling, waaronder een kookeiland en tevens de praktische hal/bijkeuken.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers (waarvan een met praktische inloopkast) en een luxe badkamer. Vervolgens de ruime tweede (zolder)verdieping waar eenvoudig een extra werk-/slaapkamer te realiseren is.

De fijne en verzorgde tuin met overkapping, terras, achterom en een tuinberging maken het plaatje compleet. Bijzonder is de ligging met veel vrijheid en privacy aan zowel de voor- als tuinzijde.

De woning ligt zeer ruim en vrij in de jonge mooi opgezette wijk "Rodenburg", aan de rand van het dorp. Met vrij uitzicht aan de voorzijde. Je fiets zo naar het centrum van Heeswijk-Dinther met diverse winkels, de voetbal- en hockeyvelden, de tennisbanen en basisscholen; maar loop je aan de andere kant de wijk uit dan ben je binnen enkele minuten in het mooie buitengebied met o.a. de Heeswijkse bossen. Ook is de uitval goed richting opritten van A50 en A59/A2 en de dorpen en steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Uden en Veghel.

Gebruiksoppervlakte wonen: 117m²

Externe bergruimte: 10m²

Perceel: 213m²

Inhoud woning: 445m³



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 hal/bijkeuken met het moderne toilet met fonteintje en heeft een loopdeur naar de achtertuin.

Achter de vaste kastenwand in deze bijkeuken bevindt zich veel bergruimte, een wateraansluiting en tevens de meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting).

Vanuit deze hal/bijkeuken heb je dus toegang tot de oprit en de achtertuin maar vanuit hier kom je ook de sfeervolle en moderne living binnen.

De zithoek is aan de voorzijde van de woning gesitueerd, een fijne plek met grote raampartijen welke een zee van daglicht binnen laten.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken met openslaande deuren naar de achtertuin welke ook voor een prettige lichtinval zorgen. Vanuit hier een mooi zicht in de tuin maar ook een mooie zichtlijn naar de straatzijde.

De moderne keuken met kookeiland is uitgevoerd in een warme kleurstelling met een donker werkblad en betegelde achterwand.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- inductiekookplaat met ingebouwde bladafzuiging
- combi-oven
- koelkast
- vaatwasser
- spoelbak met mengkraan

Vanuit de woonkamer is een portaal bereikbaar met de trapopgang naar de eerste verdieping.

Een praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte in directe nabijheid van de keuken, erg handig voor extra voorraad.

Afwerking:

Op de begane grond ligt een moderne antraciet grijze tegelvloer met vloerverwarming.

De achterwand van de toiletruimte is betegeld, de overige muren en plafonds zijn strak gestuct. Het plafond is afgewerkt met een platte sierplint en er zijn, ter hoogte van het kookeiland, led-inbouwspots aangebracht.



Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop de trapopgang naar de tweede verdieping, twee slaapkamers en de moderne complete badkamer.

De zgn. masterbedroom is ruim van opzet en heeft een praktische inloopkast. De andere slaapkamer is voorzien van een wastafel.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt een pvc-vloer; de wanden zijn gestuct enkele wanden zijn afgewerkt met behang; de plafonds zijn tevens voorzien van strak stucwerk.

De badkamer is gedeeltelijk betegeld en ook gestuct en afgewerkt met het volgende sanitair:

- inloofdouche met handdouche en met ingebouwde thermostaatkraan
- ligbad met handdouche
- lademeubel met wastafel en spiegel
- toilet met ingebouwd reservoir

De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming en een elektrische designradiator.

De mechanische afzuiging en een dakraam zorgen voor ventilatie.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping.

Deze ruimte is thans ingedeeld als open ruimte maar biedt zeker mogelijkheden om een extra slaapkamer te creëren.

Door het plaatsen van een dakkapel is het tevens nog mogelijk om extra woonoppervlakte te winnen. Door de afwerking van de schuine kant (aan de achterzijde) hebben de huidige bewoners op deze verdieping veel extra opbergruimte gecreëerd.

Ook zijn hier de cv-combiketel (Intergas, HR eco, 2019), omvormer voor zonnepanelen en de mechanische ventilatie unit geïnstalleerd. Evenals de witgoed aansluitingen.

Een gevelraam en twee dakramen zorgen voor volop daglicht en uitzicht.

Afwerking:

Op deze verdieping ligt een keurige pvc-vloer, de wanden zijn gestuct en de kapschuimte is afgewerkt met geïsoleerde dakplaten.

Tuin, berging en overkapping

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten, is verzorgd aangelegd met een terras, gebakken sierbestrating, gazon en diverse groenborders en heeft veel privacy. Bovendien is er buitenverlichting, een waterkraantje, elektra en een internet-aansluiting aanwezig. Achterop het perceel staat de tuinberging met gezellige en ruime terrasoverkapping en een eigen achterom.

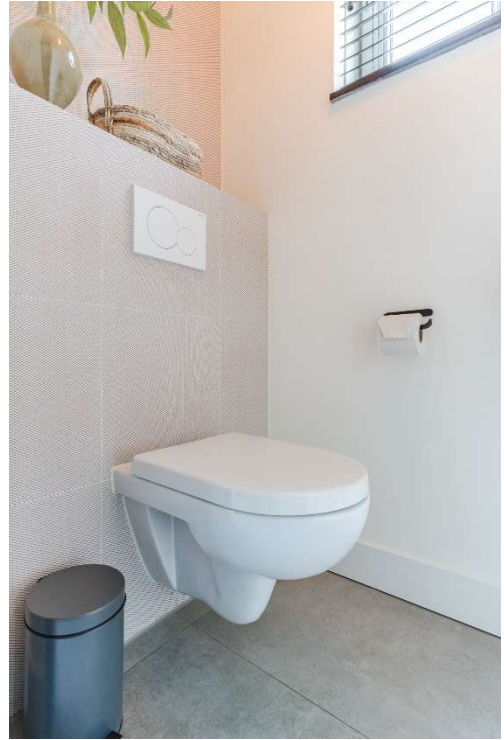
Wat kun je verwachten:

-  Moderne en kwalitatief goed gebouwde 2/1 kapwoning
-  Instapklaar met een mooie luxe afwerking!
-  6 Zonnepanelen
-  Volledig en optimaal geïsoleerd / energielabel A
-  Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
-  Hal/bijkeuken met schuifkast en wastafel
-  Prettige daglichtinval in de gehele woning door grote raampartijen
-  Parkeren op eigen oprit en volop mogelijkheden in de directe omgeving
-  Zonnige achtertuin met groot gevoel van vrijheid op het zuid-westen
-  Rustige ligging aan rand van ruim opgezette woonwijk Rodenburg
-  Centraal gelegen in nabijheid speelvoorzieningen, gezellig dorpscentrum en tevens het fraaie buitengebied van Heeswijk-Dinther



Foto bijlage













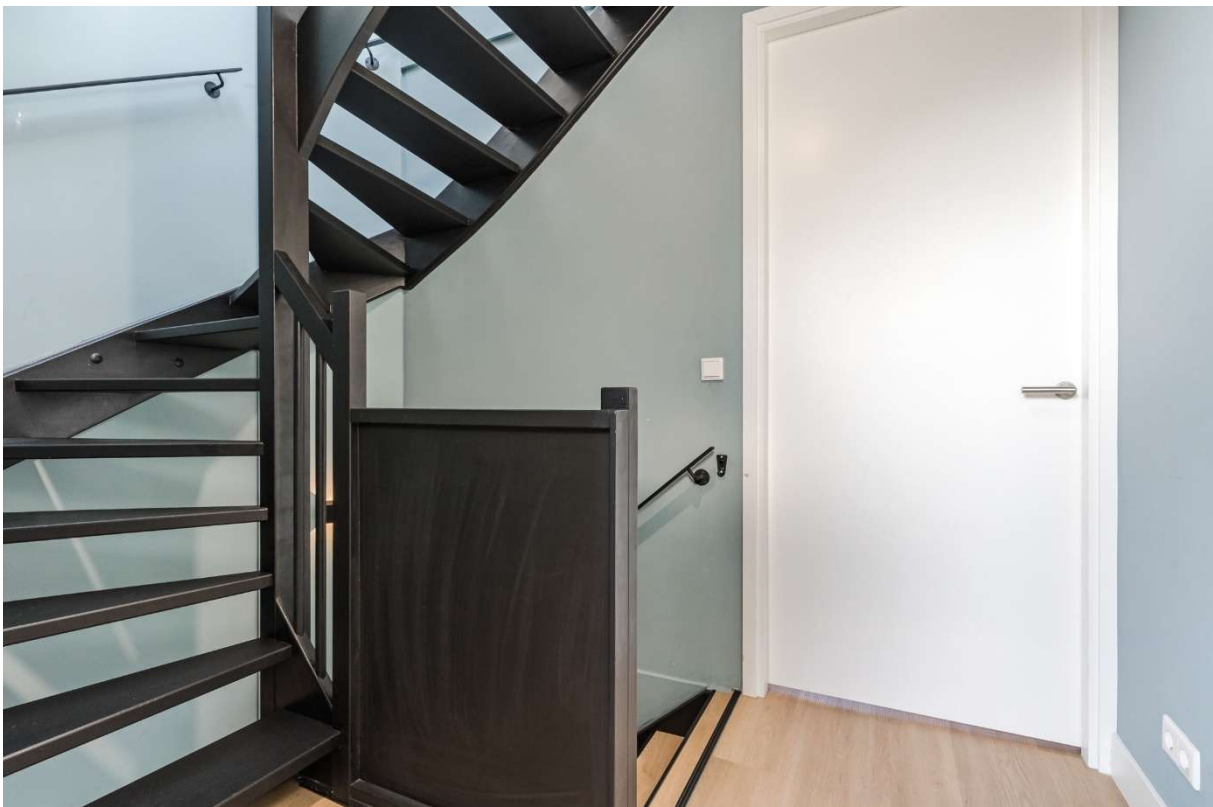








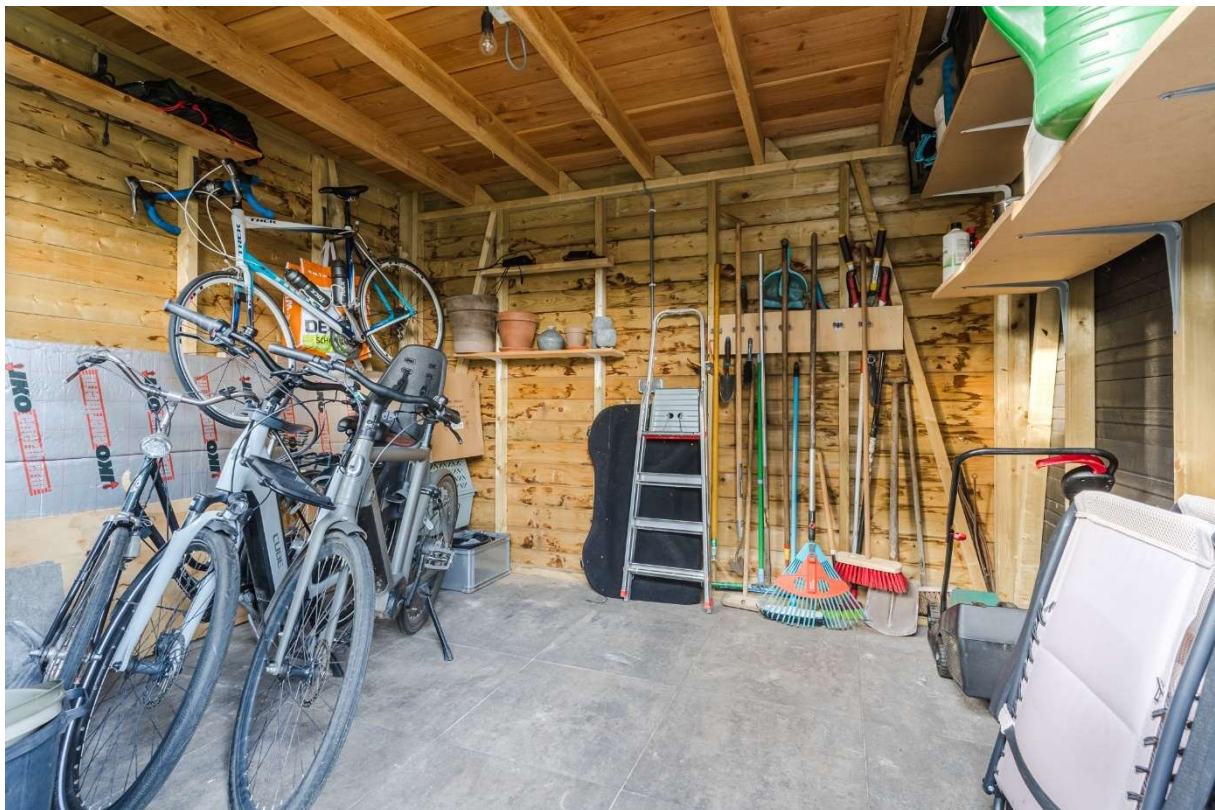
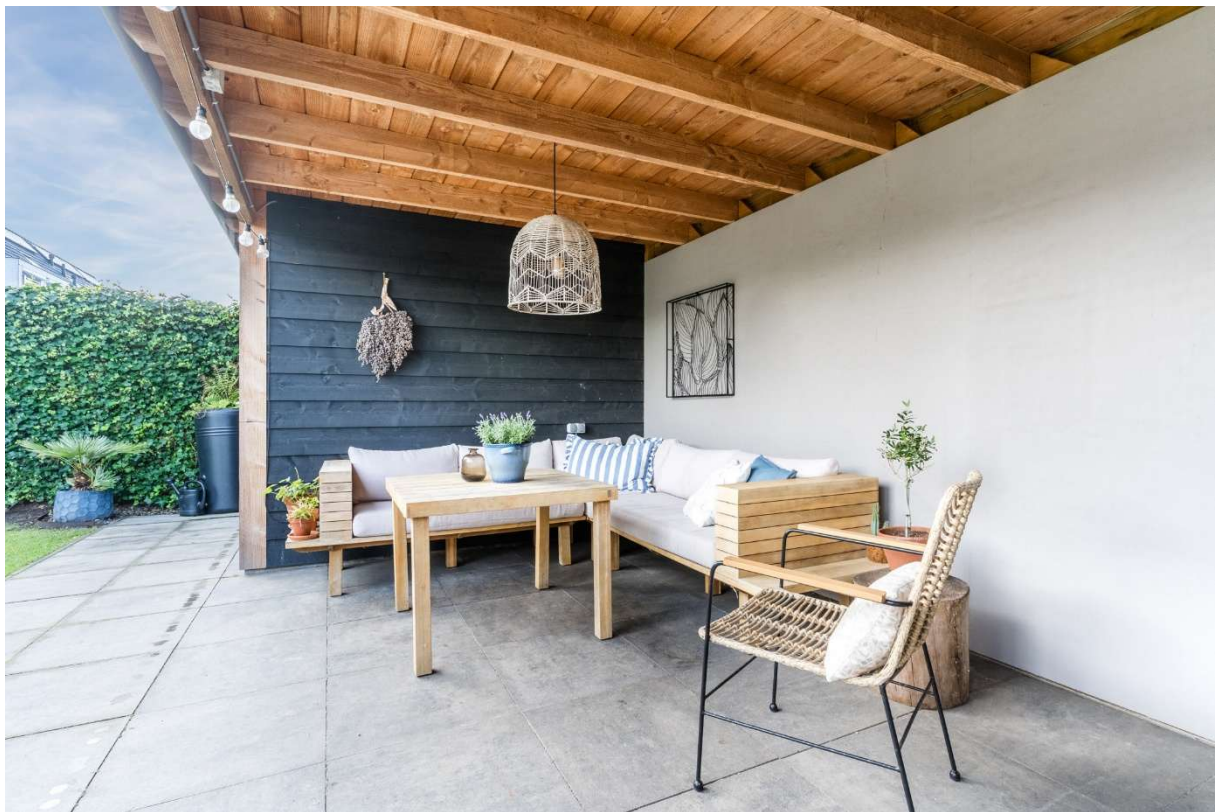










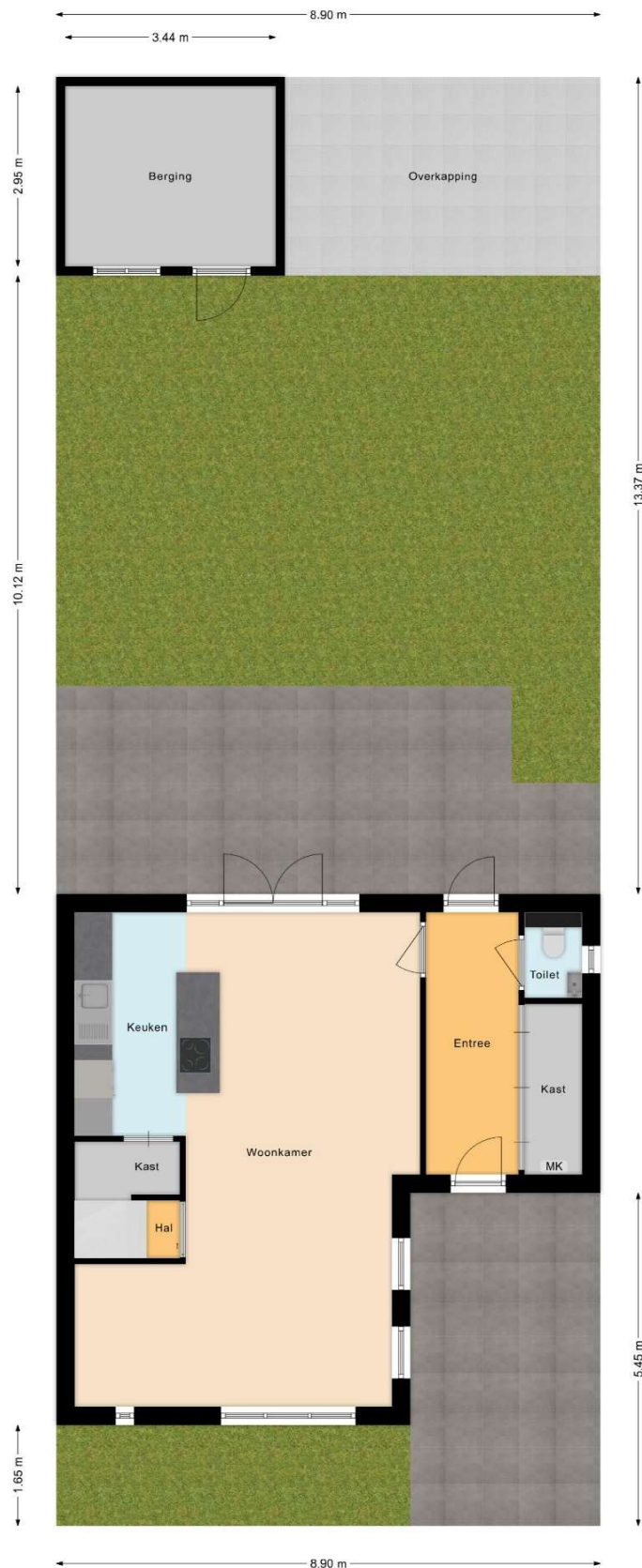






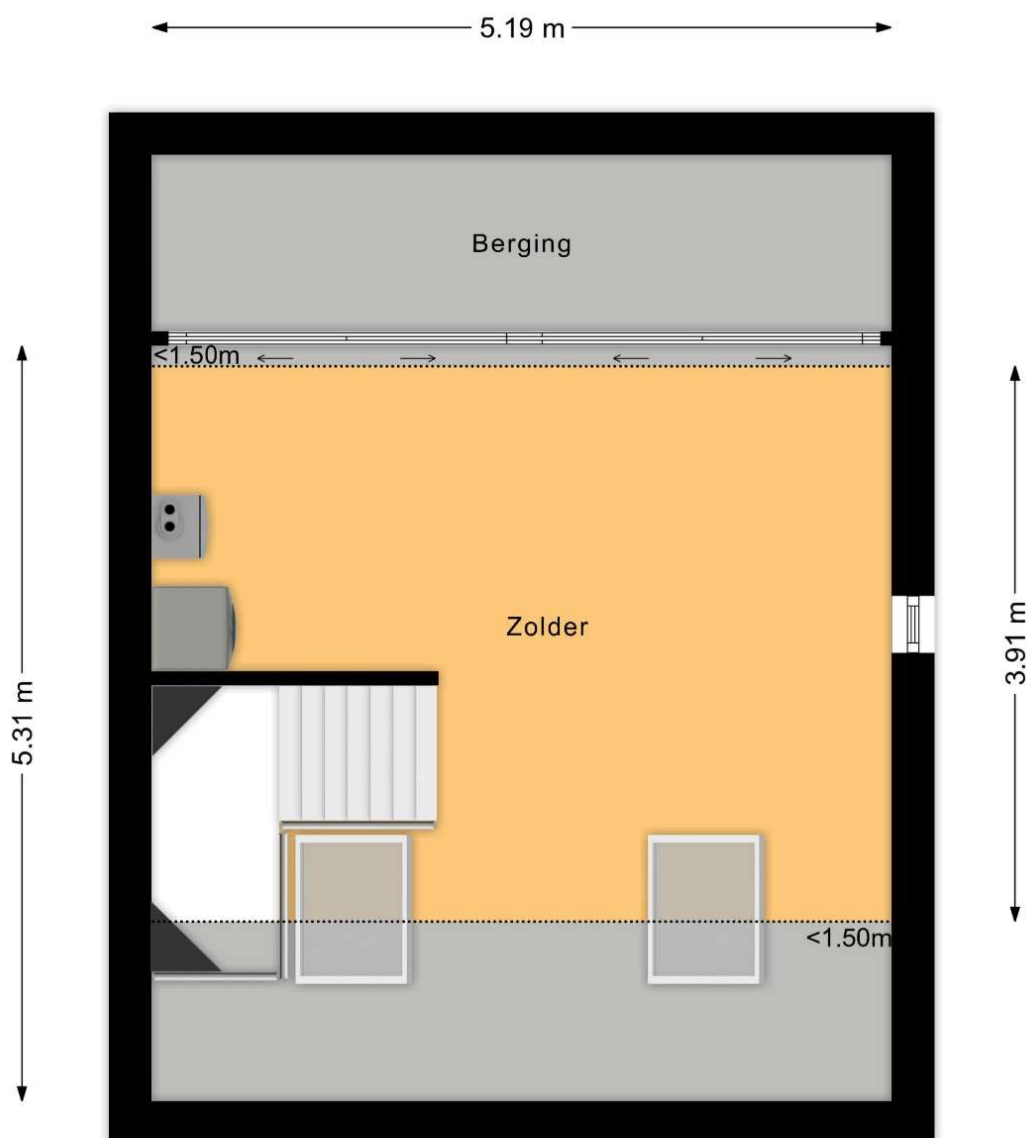


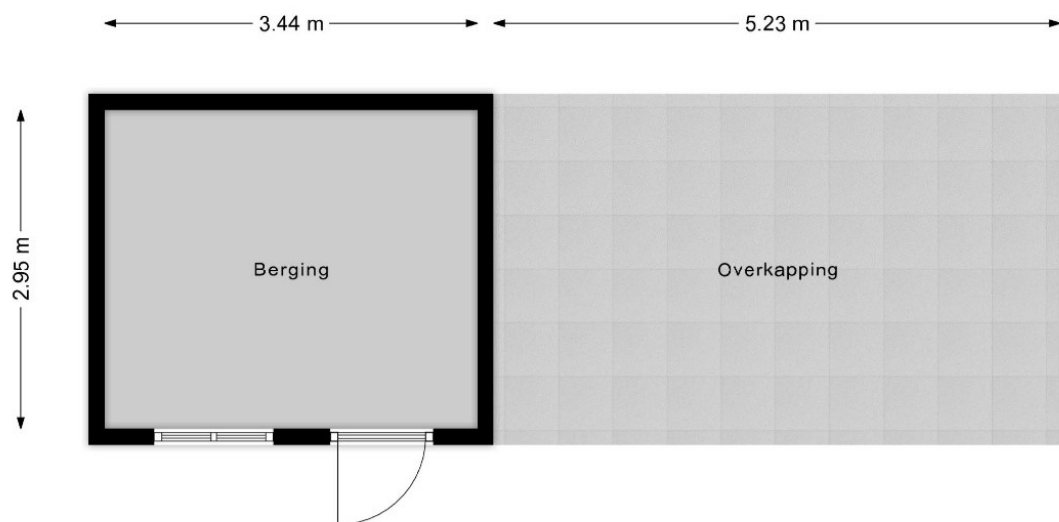
Plattegrond











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kleijne Hove



12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther Sectie C Perceel 6488	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.
--	---	--



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

