

TE KOOP

WOON WENSEN

Waarmaken

**RUSTIG
WONEN**

**KIND-
VRIENDELIJKE
LOCATIE**



Vraagprijs
€ 700.000,--
k.k.



HDL
makelaars

te koop
0413-296025

funda

Vraagprijs
€ 700.000,--
k.k.

Kenmerken

Perceel	570 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	149 m ²
Overige inpandige ruimte	50 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	50 m ²
Bouwjaar	1979
Energie label	A+

Boekweitveld 3 Heeswijk-Dinther

Welkom op een plek waar rust bijna vanzelfsprekend is. De woning ligt in een fijne woonwijk aan een doodlopend straatje, met een speelveldje schuin tegenover de woning en alles wat je nodig hebt dichtbij. Aan Boekweitveld 3 woon je vrijstaand, met veel ruimte rondom de woning en een royale achtertuin waar je volop van het buitenleven kunt genieten.



Over Boekweitveld 3

Deze keurig onderhouden vrijstaande woning heeft veel te bieden.

Binnen wacht 149 m² woonoppervlakte. Met vier slaapkamers, een ruime badkamer en leefruimtes die een goede basis bieden voor jouw woonideeën. Alles is keurig verzorgd en met veel liefde onderhouden. Technisch heeft de woning ondertussen flinke stappen vooruit gezet. Met 26 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en een CV-ketel uit 2023, nagevulde spouwisolatie en vloerverwarming is hier de afgelopen jaren serieus werk gemaakt van verduurzaming.

De woning ligt ruim op het perceel. De groene voortuin en volwassen beplanting zorgen voor een vriendelijke eerste indruk en de oprit loopt langs het huis door naar de carport en garage. Geen gepuzzel met parkeren en ook met fietsen, een aanhanger of hobbyspullen kun je hier uitstekend uit de voeten.

INDELING

BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde komen we in de hal waar zich de geheel vernieuwde meterkast bevindt. De massief houten trap springt hier meteen in het oog. De hal geeft toegang tot de keuken en de woonkamer.

De woonkamer is royaal van formaat. Dankzij de grote ramen aan de voorzijde van de woning valt er prettig veel daglicht binnen. Er is voldoende ruimte voor een flinke zithoek en eettafel. Mooie eyecatcher vormen de prachtige paneeldeuren.

De keuken sluit hierop aan en ligt aan de achterzijde van de woning. Veel werk- en bergruimte, diverse inbouwapparatuur, waarvan een deel recent is vernieuwd, en een close-in boiler voor snel warm water. Ook dit is door de grote ramen een fijne lichte ruimte. Bovendien heb je hier veel gemak van een kelderkast, die veel extra ruimte biedt

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Een ruimte van formaat. Hier staat het witgoed opgesteld, ideaal als je de was buiten wilt drogen. Verder vind je in deze praktische bijkeuken veel bergruimte en een royaal werkblad met kastruimte.

Alles dichtbij

VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer.

Dat maakt deze woning interessant voor een gezin, maar ook voor wie thuiswerkt, regelmatig logees ontvangt of een aparte hobby- of werkkamer zoekt. De grootste slaapkamer is opvallend royaal (19m² zonder de bergruimte mee te tellen) en beschikt over praktische kastruimte onder de schuine kap waaronder een inloopkast. De andere slaapkamers zijn circa 8, 9 en 11m² groot.

Keurig
onderhouden



Kindvriendelijke omgeving

Zie jij jezelf hier al wonen?

Twee slaapkamers zijn voorzien van een eigen wastafel en bij twee andere kamers is hiervoor een aansluiting aanwezig. Een voorziening die we tegenwoordig weer vaker waarderen: praktisch voor opgroeiende kinderen, logees of simpelweg tijdens de drukke ochtendspits in een gezin. Daarnaast is hier een airco-unit aanwezig op de verdieping. Vooral tijdens warme zomernachten, zoals we die afgelopen zomer hebben meegemaakt, een hele fijne voorziening.

Midden op de verdieping ligt de nette en moderne badkamer. Compleet ingericht met een ligbad, een inloopdouche, een toilet, een royaal wastafelmeubel met twee wastafels en een radiator. De dakkapel zorgt voor extra stahoogte, daglicht en vooral voor veel bruikbare ruimte. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van elektrische vloerverwarming.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap op de overloop. Ideaal om spullen op te bergen die niet dagelijks nodig zijn.

BUITEN

Ook rondom de woning ervaar je het plezier van vrijstaand wonen. Je hebt hier volop leefruimte dankzij het royale perceel van 570m². Wanneer je vanuit de bijkeuken de tuin inloopt geniet je meteen van een praktisch voordeel. Het gedeelte van de achterdeur tot aan de oprit met carport en de toegang tot de garage, is geheel overkapt. Je komt hier dus altijd “droog” binnen. Zo fijn wanneer je

met je boodschappen uit de auto een regenbui moet trotseren.

De tuin achter de woning heeft een groot gazon, omzoomd door perken met volwassen beplanting. De tuin ligt op het noordoosten. Dankzij de grootte van de tuin vind je hier altijd een plekje in de zon of juist in de schaduw. Achter in de tuin staat een prieeltje. Een fijne plek, die in het voorjaar als eerste wordt opgezocht. Het is hier genieten van de zomerse dagen met een lekker kopje koffie en een goed boek of samen met familie en vrienden. Veel gemak biedt de ruime carport, hier parkeer je de auto altijd beschut. Daarachter ligt de garage die bovendien deels over een zolder beschikt. Geen gebrek aan ruimte voor o.a. fietsen, een werkbank, gereedschap en om spullen op te bergen. Aan de achterzijde is de garage uitgebouwd. Ideaal voor het tuingereedschap.

De poort verbindt de carport met de tuin, die geheel is omsloten.

VAN 1979 NAAR ENERGIELABEL A+

De woning is gebouwd in 1979, maar technisch is de tijd hier niet stil blijven staan.

In 2023 zijn een hybride warmtepomp en een nieuwe CV-ketel geplaatst, de meterkast is geheel vernieuwd en door de jaren uitgebreid, de spouw is na-geïsoleerd en nagenoeg overal is HR(++) beglazing. Op het dak liggen in totaal 26 zonnepanelen, er is airco en vloerverwarming op nagenoeg de gehele begane grond (met uitzondering van de bijkeuken). Een lage energierekening is het prettige resultaat.

RUST VOOR DE DEUR, DORP DICHTBIJ

De woning ligt aan een verkeersluwe straat, hier komen alleen fietsers en wandelaars voorbij. Schuin tegenover de woning ligt bovendien een flink speelveld met daarachter een speeltuintje. Ideaal voor kinderen die hier op steenworp afstand veilig kunnen spelen. Bovendien zit je hier niet ver van de dagelijkse voorzieningen en ook scholen en sportclubs zijn gemakkelijk bereikbaar.



Welkom!

Het straatje voor de woning is doodlopend. Alleen de naaste burens komen hier met de auto voorbij.



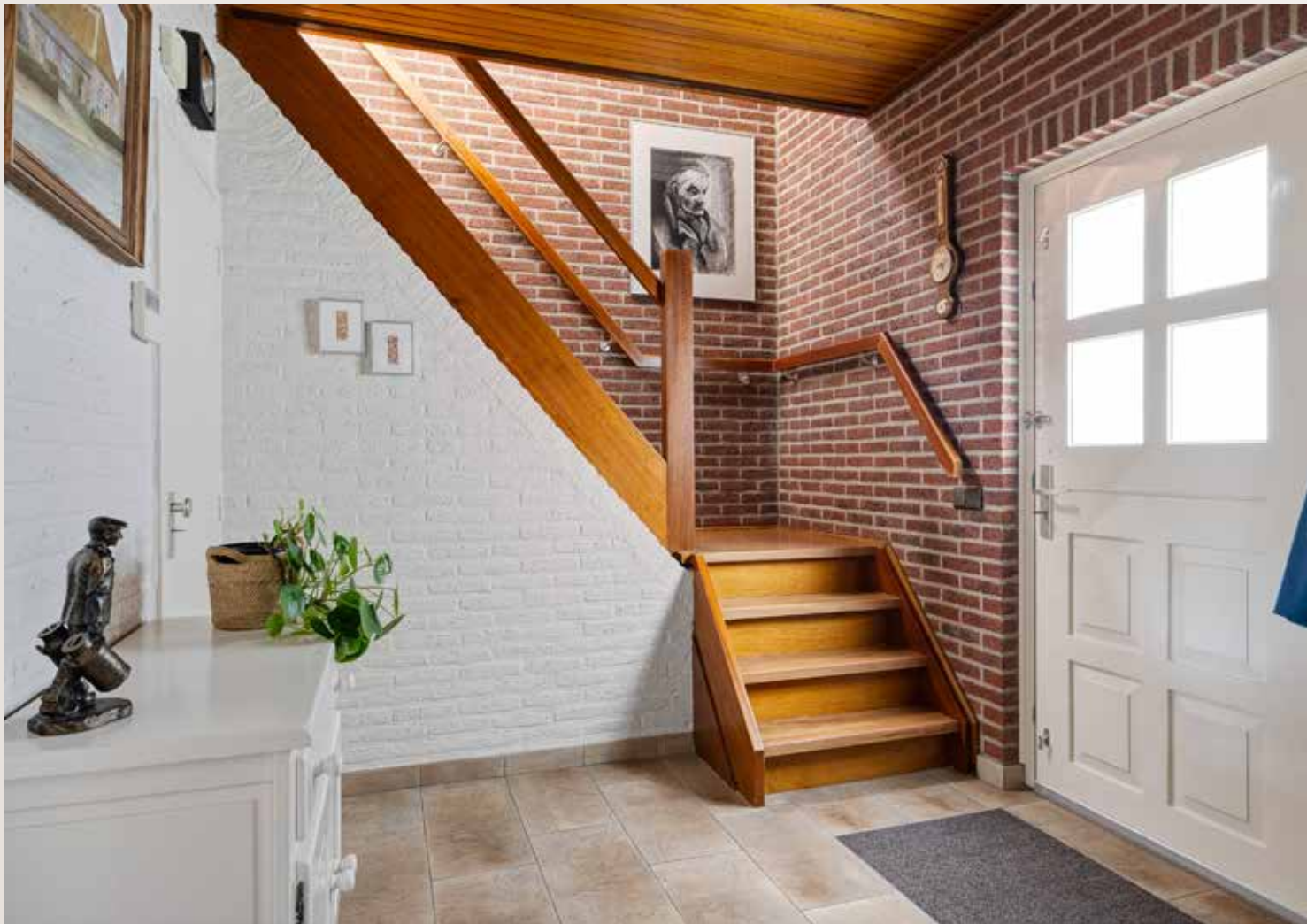
Kom binnen....

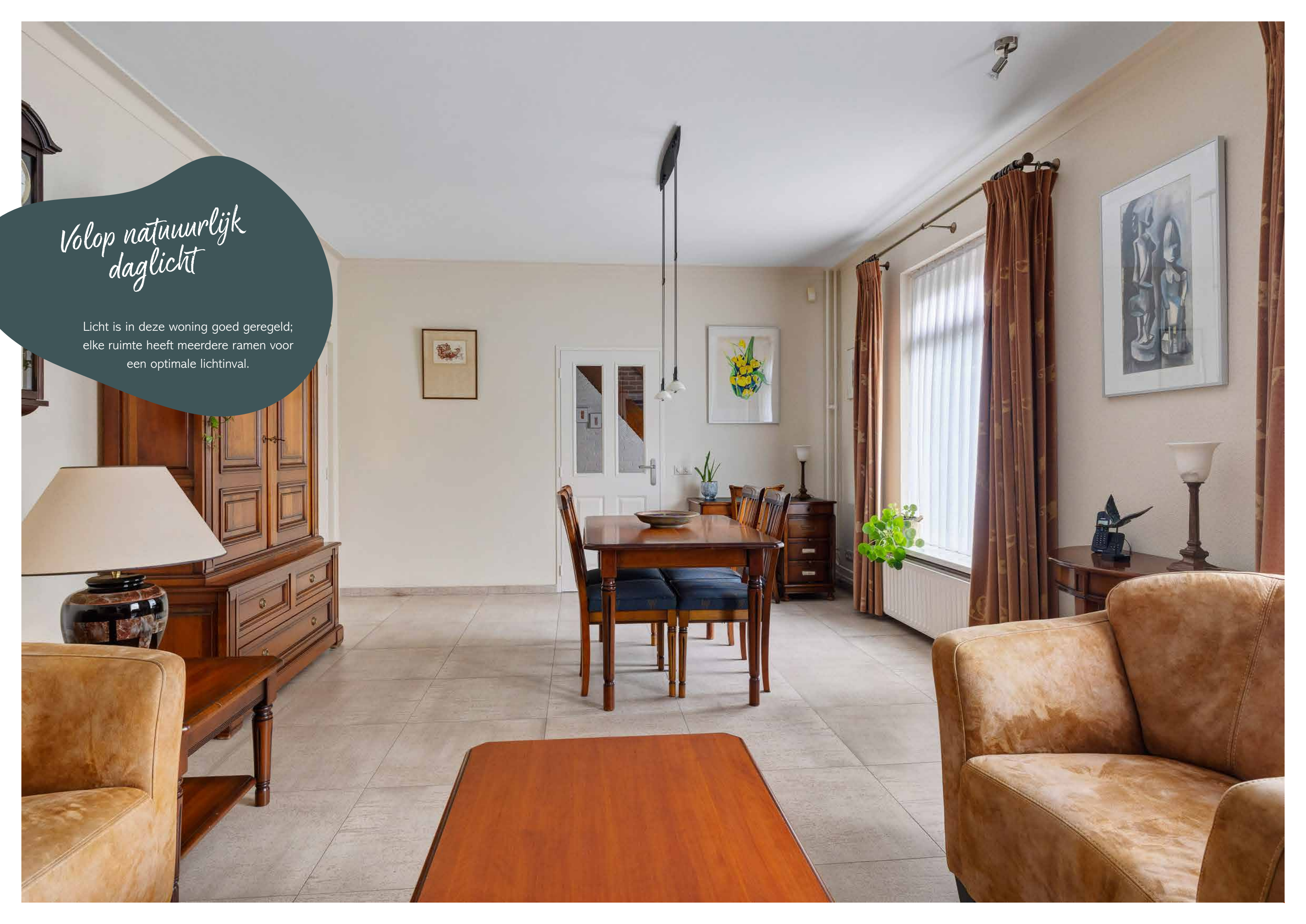
Via de voordeur aan de voorzijde
kom je de woning binnen.

De hal is ruim van opzet. Hier vind je de geheel
vernieuwde meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

Een fijne lichte ruimte dankzij de ramen in de
voordeur en in het trappegat.

Vanuit de hal loop je naar de keuken
en de woonkamer.



A bright, modern living and dining area. The room features large windows with brown curtains and white blinds, allowing natural light to fill the space. The walls are a neutral beige color, and the floor is covered in light-colored square tiles. In the foreground, there are two brown leather armchairs and a wooden coffee table. To the left, a large wooden cabinet with a lamp on top is visible. In the center, a wooden dining table with blue upholstered chairs is set up. A white door with glass panels is in the background. The overall atmosphere is warm and inviting.

Volop natuurlijk daglicht

Licht is in deze woning goed geregeld;
elke ruimte heeft meerdere ramen voor
een optimale lichtinval.



De woning is tot in de puntjes onderhouden,
dat zie je in alles terug.

De grote ramen geven een mooi zicht
op de voortuin.

*Keurig
afgewerkt*

Alles in en om deze woning is met
aandacht onderhouden.



TE KOOP



De vaatwasser, koelkast en de oven
zijn in 2021/2022 vervangen.

Voor gezellige etentjes

Aan de achterzijde van de woning
bevindt zich de woonkeuken.
De hoekopstelling biedt alle ruimte
voor een royale eethoek. Praktisch is
de kelderkast. Vanuit de keuken kijk
je de mooie tuin in.





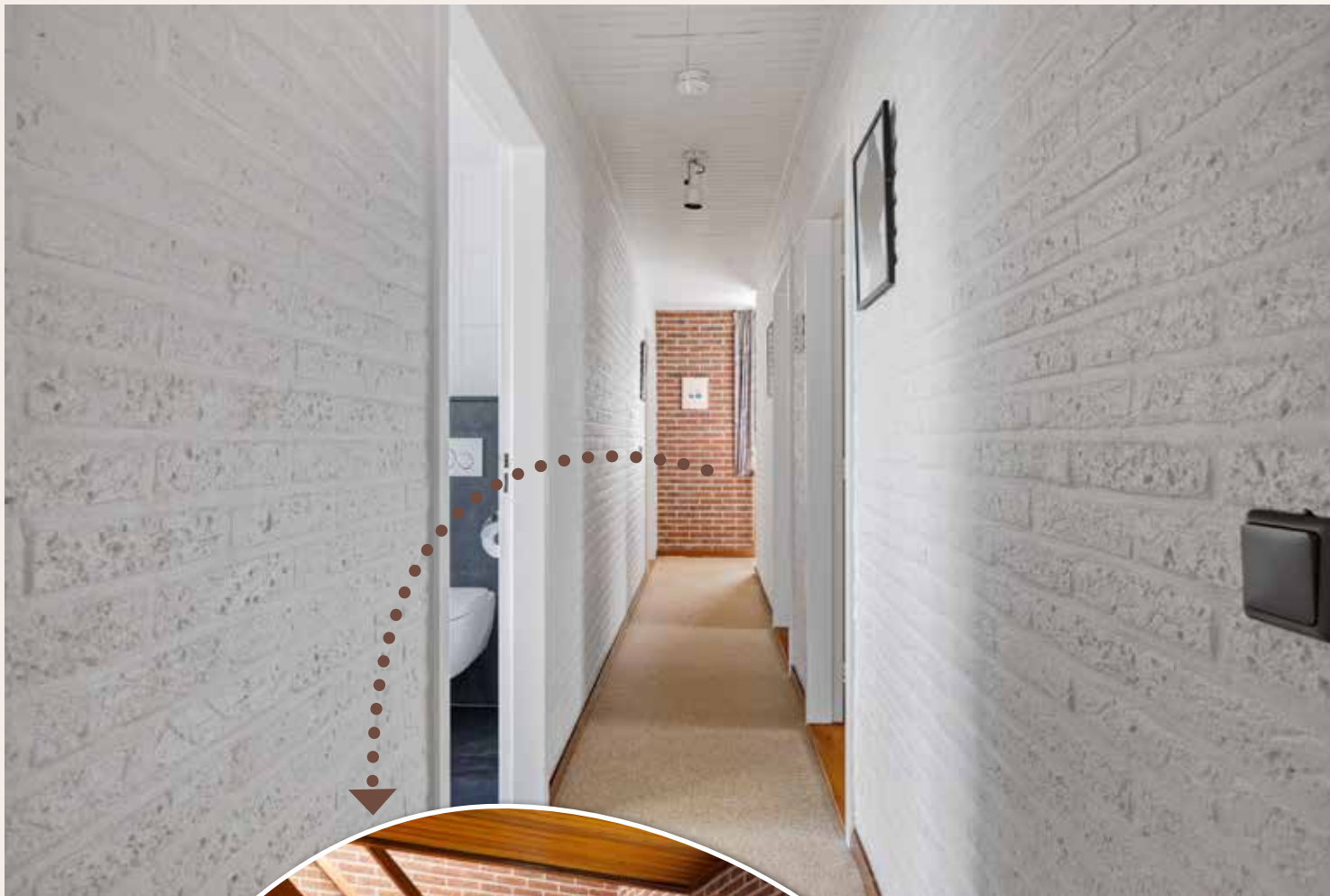
De royale bijkeuken biedt extra comfort met een ruim werkblad, witgoedopstelling, veel kastruimte, een separaat toilet en schrobputje. Ook voor jassen is hier meer dan genoeg plek.

Ideaal: de was buiten drogen is hier een fluitje van een cent.

Achterom...

....kom je binnen in een bijkeuken van formaat. Volop praktisch gemak met een werkblad, witgoed, kastruimte, garderobe en toilet.





Naar boven...

Ideaal voor wie thuiswerkt, regelmatig logees ontvangt of een aparte hobby- of werkkamer wil.



Op de verdieping vind je 4 slaapkamers, een moderne en complete badkamer en een inloopkast.





Dit is de grootste slaapkamer.
Ook hier weer veel daglicht.
Ideaal is de ruimte achter het bed;
deze is ingericht als kledingkast.

Praktisch gemak

Staat er file voor de badkamer?
Dan is een wastafel op de
slaapkamer een mooie oplossing....







De voortuin is keurig aangelegd en netjes onderhouden.

Achterom....

Het gedeelte van de achterdeur tot aan de oprit met carport en de toegang tot de garage, is geheel overkapt. Je komt hier dus altijd "droog" binnen. .

Via de oprit, waar je moeiteloos 3 auto's parkeert, loop je door de poort achterom. Het perceel is geheel omsloten.



*Een tuin om te zonnen, spelen, barbecuen, feesten, borrelen;
kortom een tuin om van te genieten...*

Volop privacy...

... in deze heerlijke tuin waar je geniet van de verschillende terrassen. Dankzij de ligging kun je hier altijd kiezen voor een plekje in de zon óf juist in de schaduw.

De "achterom" verbindt de woning met de garage. Links naast de woning kun je eventueel de containers en een kruiwagen kwijt.



TE KOOP



Achter de garage is een ruimte voor gereedschap, tuinspullen en het stallen van de fietsen.

Klussen, stallen, opbergen...

In deze garage kan het allemaal.

Op de garage liggen 14 zonnepanelen,
op de woning liggen er 12.



TE KOOP

Top locatie

Dankzij de doodlopende straat geniet je hier van een rustige woonomgeving. Kinderen kunnen zich lekker uitleven in de tuin en op het tegenover gelegen speelveld.



Speelveldje met speeltuin ligt achter deze bomen.





Highlights

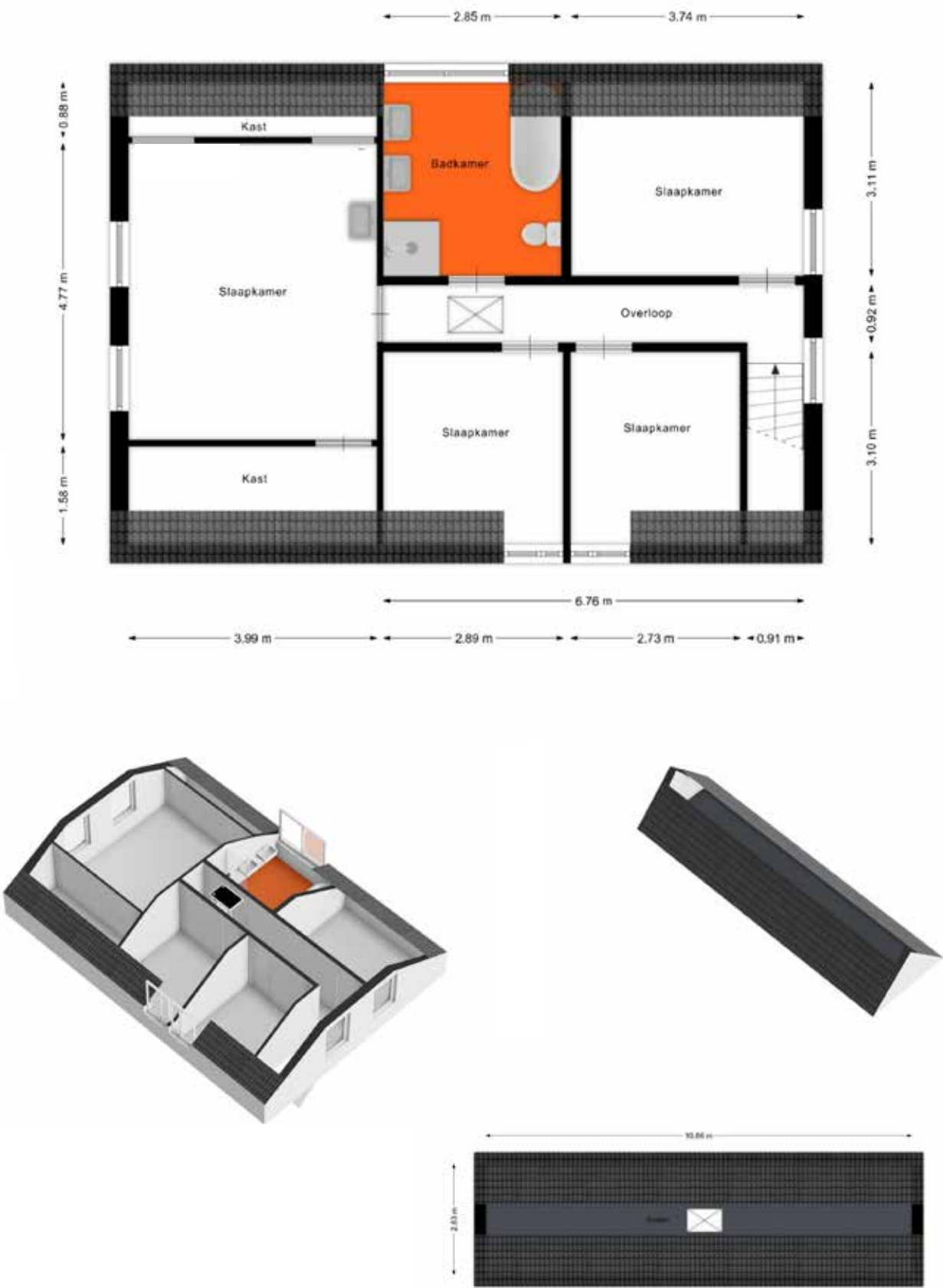
- Vrijstaande woning op een perceel van 570 m²
- Ideale gezinswoning
- Rustige ligging aan een doodlopend straatje
- 149 m² woonoppervlakte
- Grote leefkeuken en bijkeuken
- Vier slaapkamers
- Moderne en complete badkamer
- Grote tuin met veel privacy en overkapping achter op het perceel
- Royale carport en inrit voor meerdere auto's
- Zeer ruime garage met uitbouw en deels voorzien van een zolder
- Energielabel A+ (met o.a. hybride warmtepomp en 26 zonnepanelen)
- Speelveld met speelvoorzieningen schuin tegenover de woning
- Dagelijkse voorzieningen op korte afstand
- Snelle toegang tot uitvalswegen



Floorplanner begane grond woning & bijgebouw



Floorplanner 1^e & 2^e verdieping & 2e verdieping bijgebouw



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 28 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heeswijk-Dinther

E

964

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.

kadaster

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 Vastgoedpro-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.



HEESWIJK-DINTHER IN HET KORT
Dorps wonen, veel groen om je heen
en verrassend veel binnen handbereik.

*Het is prettig wonen
in Heeswijk-Dinther*

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. Daarnaast telt het buitengebied vele kilometers om te wandelen, te hardlopen of te fietsen. Van harte welkom!

Kasteel Heeswijk

Mooie plekjes in Heeswijk-Dinther



INFO



vastgoedcert
gecertificeerd

Vastgoed
 **Ned.**

MCEPI
EUROPEAN REAL ESTATE QUALITY LABEL



Jouw persoonlijke makelaar
Henny Wijgergangs



koop | verkoop | huur | verhuur | taxaties

Sint Servatiusstraat 30a | 5473 GB Heeswijk-Dinther

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

