

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

# Graaf Wernerstraat 7
# Heeswijk-Dinther

Ketelaars Van Zutphen
Makelaardij

funda powered by nvm · NVM · vastgoedcert gecertificeerd · Register Taxateur



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



# Graaf Wernerstraat 7
# Heeswijk-Dinther

## Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

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

Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

# Woning omschrijving

**Locatie** Graaf Wernerstraat 7 5473 CD Heeswijk-Dinther

## Korte omschrijving

Ruimte, comfort en een centrale ligging!
Aan een rustige woonstraat, midden in het dorpscentrum van Heeswijk-Dinther, staat deze gemoderniseerde twee-onder-één-kapwoning. De woning heeft een ruime achtertuin en ligt op een totaal perceel van 236m$^2$ Het originele bouwjaar is circa 1962 maar vanaf 2012 is de woning grondig gerenoveerd.
Met een ruime woonkamer, half open luxe keuken, praktische berging, drie slaapkamers, complete badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping.
Door het plaatsen van een groter dakraam of dakkapel zou een extra kamer hier tot de mogelijkheden behoren. En dankzij de moderne afwerking bovendien grotendeels instapklaar.
Deze woning biedt niet alleen comfort en ruimte, maar ook een uitstekende locatie in Heeswijk-Dinther. Je wandelt zo naar de diverse winkels, horecavoorzieningen, voetbal- en hockeyvelden, de tennisbanen, basisscholen én 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:** | 112 m$^2$ | **Overig inpandige ruimte:** | 29 m$^2$ |
| **Inhoud woning:** | 504 m$^3$ | **Perceelsgrootte:** | 236 m$^2$ |








### 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

Entree via de hal met meterkast (10 groepen, 2 fase kookgroep, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), trapkast, het moderne toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.
Vanuit de hal stap je de woonkamer/living binnen.
Een gezellige ruimte met, door de grote raampartij aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren, veel natuurlijke lichtinval. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de half open keuken.
De moderne en luxe keukenopstelling (2012), is uitgevoerd in grijs hoogglans met composiet werkbladen.
Tegenover het keukenblok is het schiereiland geplaatst, samen met de brede lades in het keukenblok zijn er veel opbergmogelijkheden.
Een close-in boiler zorgt voor de warmwatervoorziening.
De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- inductiekookplaat (Whirlpool)
- afzuigkap (Whirlpool)
- combi-oven (2025, Siemens)
- rvs spoelbak met mengkraan
- koelkast
- vaatwasser (Bosch)

Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken, een praktische ruimte met voldoende plek voor het witgoed en een diepvries.
De bijkeuken geeft toegang tot de achtertuin en de berging.

**Afwerking:**
De fraaie antraciet/grijze tegelvloer met vloerverwarming, is vanuit de hal doorgelegd in de toiletruimte, de woonkamer en de keuken.
In de bijkeuken ligt een laminaatvloer.
De wanden van de toiletruimte zijn geheel betegeld en de wanden van de bijkeuken zijn halfhoog betegeld.
De wanden en plafonds van de hal, woonkamer en keuken zijn strak gestuukt; ter hoogte van de keuken zijn inbouwspots aangebracht.

## Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop, de trapopgang naar de tweede verdieping, drie slaapkamers (13,4 $m^2$ – 10,3 $m^2$ en 7,3 $m^2$) en de moderne complete badkamer.

**Afwerking:**
Op de overloop en de slaapkamers ligt een laminaatvloer, alle wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk. Alle ramen zijn voorzien van nieuwe kozijnen met draai-kiepramen en dubbelglas.

De badkamer is in 2012 vergroot, is geheel betegeld en compleet ingericht met het volgende sanitair:

- inloopdouche met regen- en handdouche
- kunststof ligbad met handdouche en ingebouwde kranen
- lademeubel met dubbele wastafel en spiegel met verlichting
- toilet met ingebouwd reservoir

De badkamer wordt verwarmd middels een designradiator.
Ventileren kan door de mechanische afzuiging en een draaikiepraam.

## Tweede verdieping

Een pluspunt is de vaste trap naar de tweede verdieping.
Momenteel is deze verdieping in gebruik als bergruimte en kan, door het plaatsen van een dakkapel of groot dakraam, uitstekend worden benut als bijvoorbeeld werk-, hobby- of extra slaapruimte.
Hier bevindt zich in het achterste gedeelte ook de cv-combiketel (Vaillant 18-22/3C, 2008).

**Afwerking:**
Op de voorzolder ligt een laminaatvloer en de kapschuinte is afgewerkt met geïsoleerde dakplaten.

## Tuin en berging

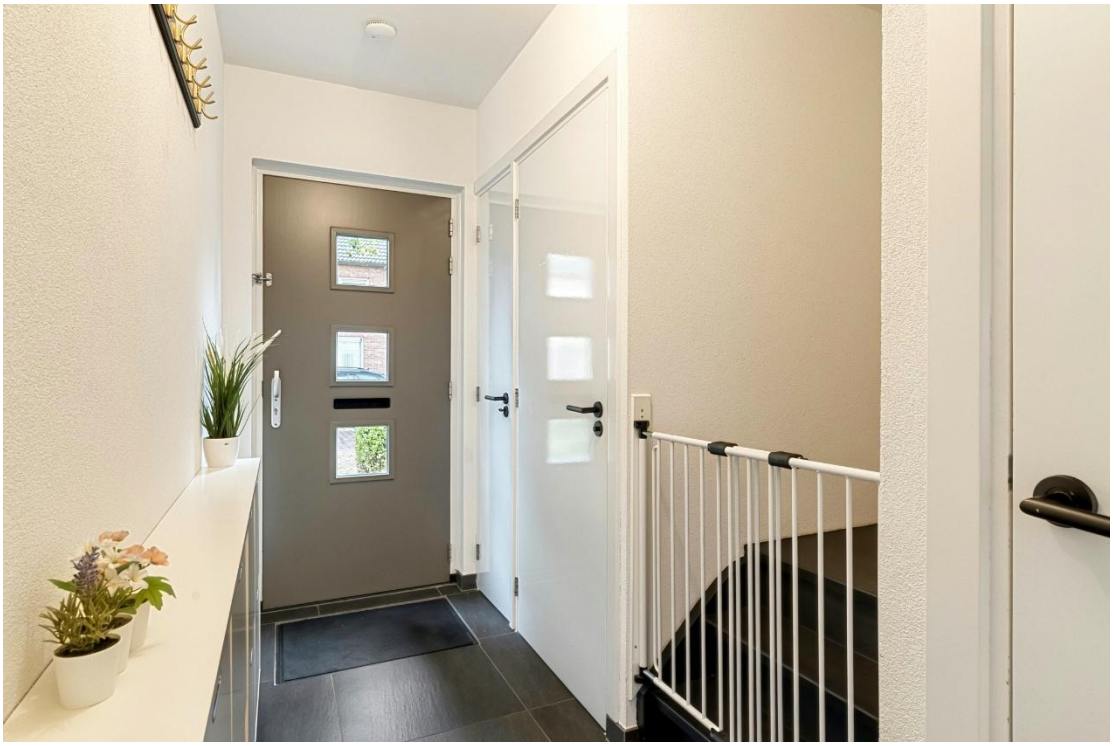
De afsluitbare berging, met elektra, is ook bereikbaar vanuit de achtertuin, dus handig voor o.a. de fietsen en het (tuin)gereedschap.
De berging is voorzien van elektra en verlichting.

De achtertuin is heerlijk vrij gelegen, is verzorgd aangelegd met twee terrassen, gazon en meerdere groenborders.
Bovendien is er buitenverlichting, elektra en een waterkraantje aanwezig.

## Wat kun je verwachten:

- Mooie rustige en toch centrale locatie
- Op loopafstand van winkels en voorzieningen
- Grote renovatie uitgevoerd in 2011/2012
- Moderne keuken en badkamer
- Verzorgde en moderne afwerking
- Instapklaar!
- Eerste verdieping hardhouten draai-kiepramen met isolatieglas
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming
- Parkeren op eigen oprit
- Vrij gelegen achtertuin met twee terrassen
- Gunstige ligging t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2 en A50

# Foto bijlage










































Loa









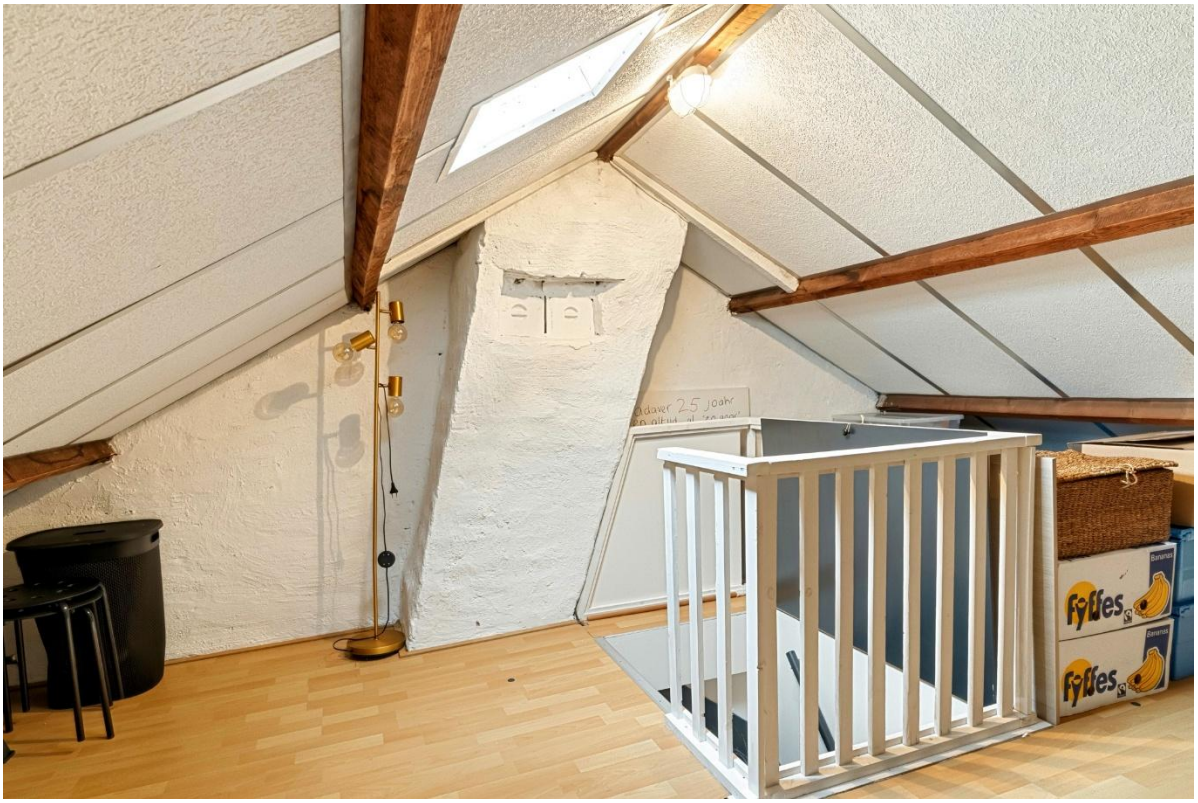




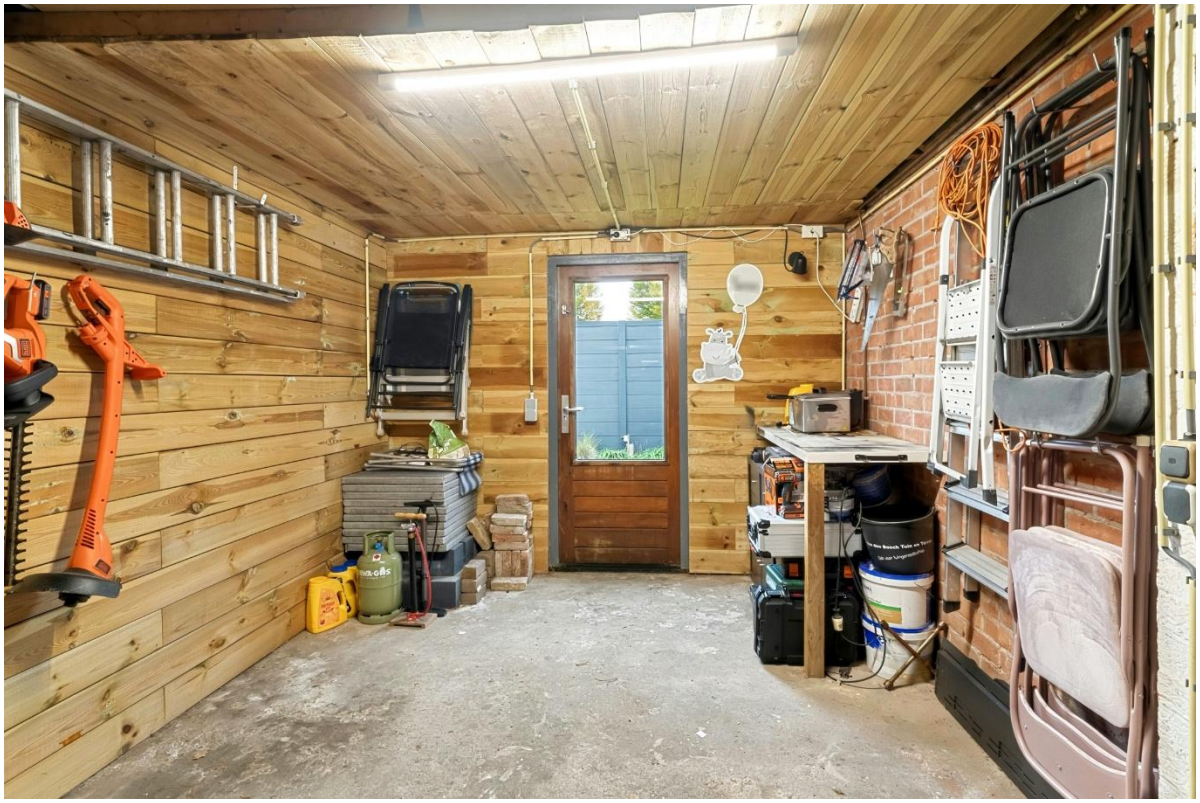







Fyffes
Fyffes



















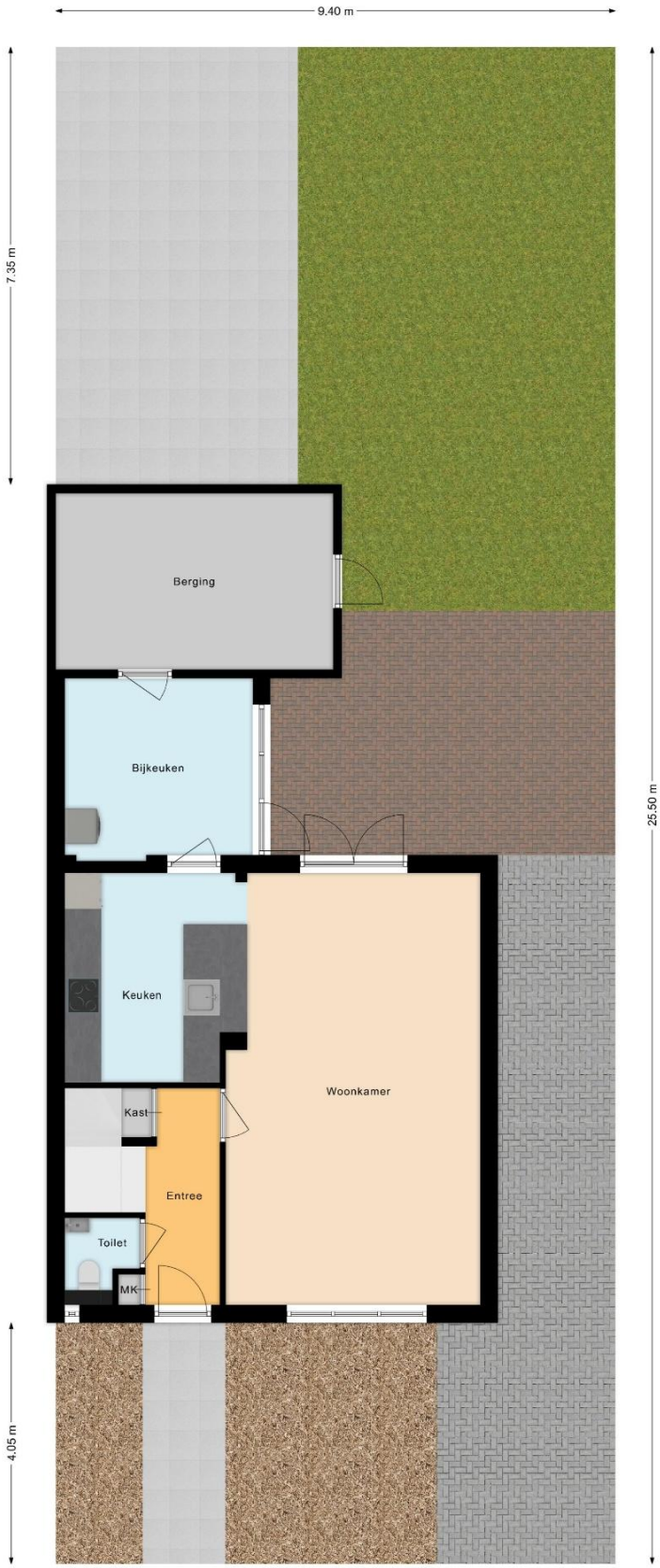





PLUS

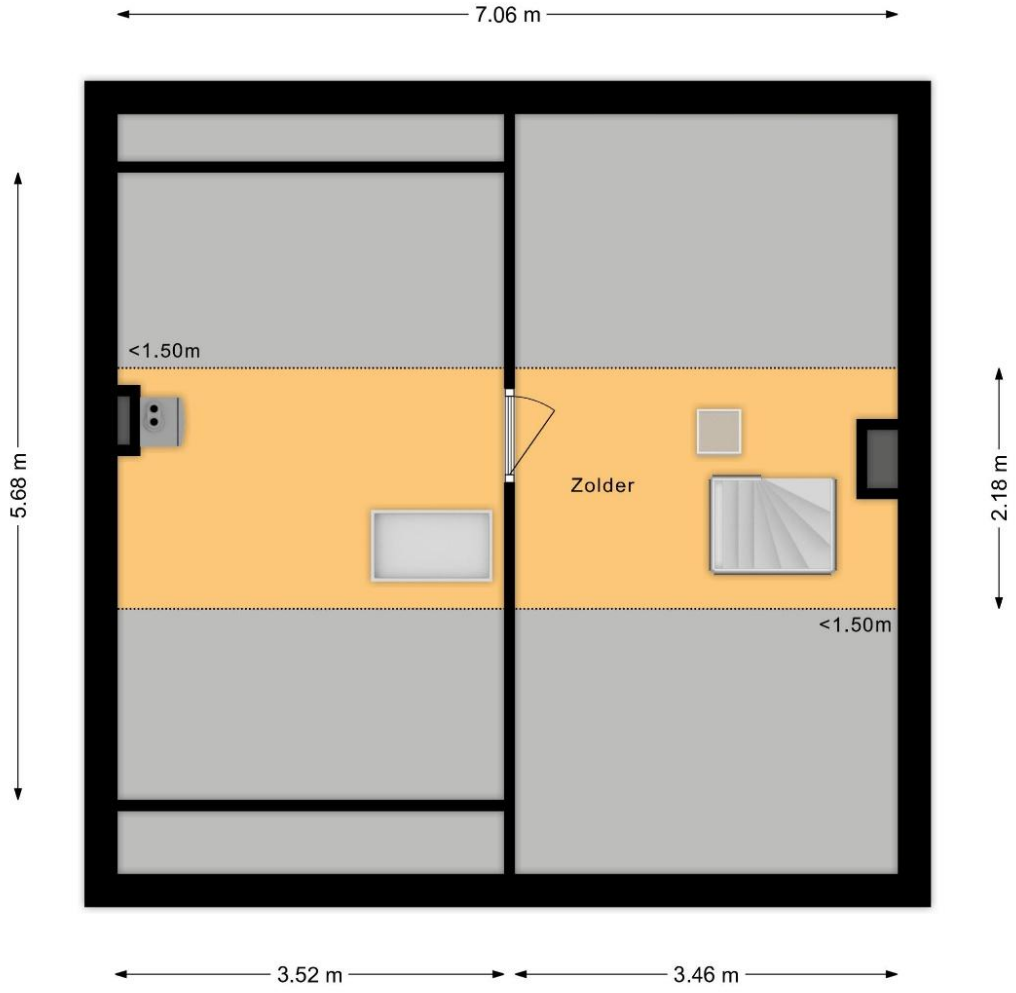

HALTE 5

# Plattegrond




4.66 m
3.16 m
2.99 m
3.00 m
3.51 m
9.90 m
3.64 m
Berging
Bijkeuken
Keuken
Kast
Entree
Toilet
MK
Woonkamer
7.26 m
6.98 m
2.59 m
4.27 m

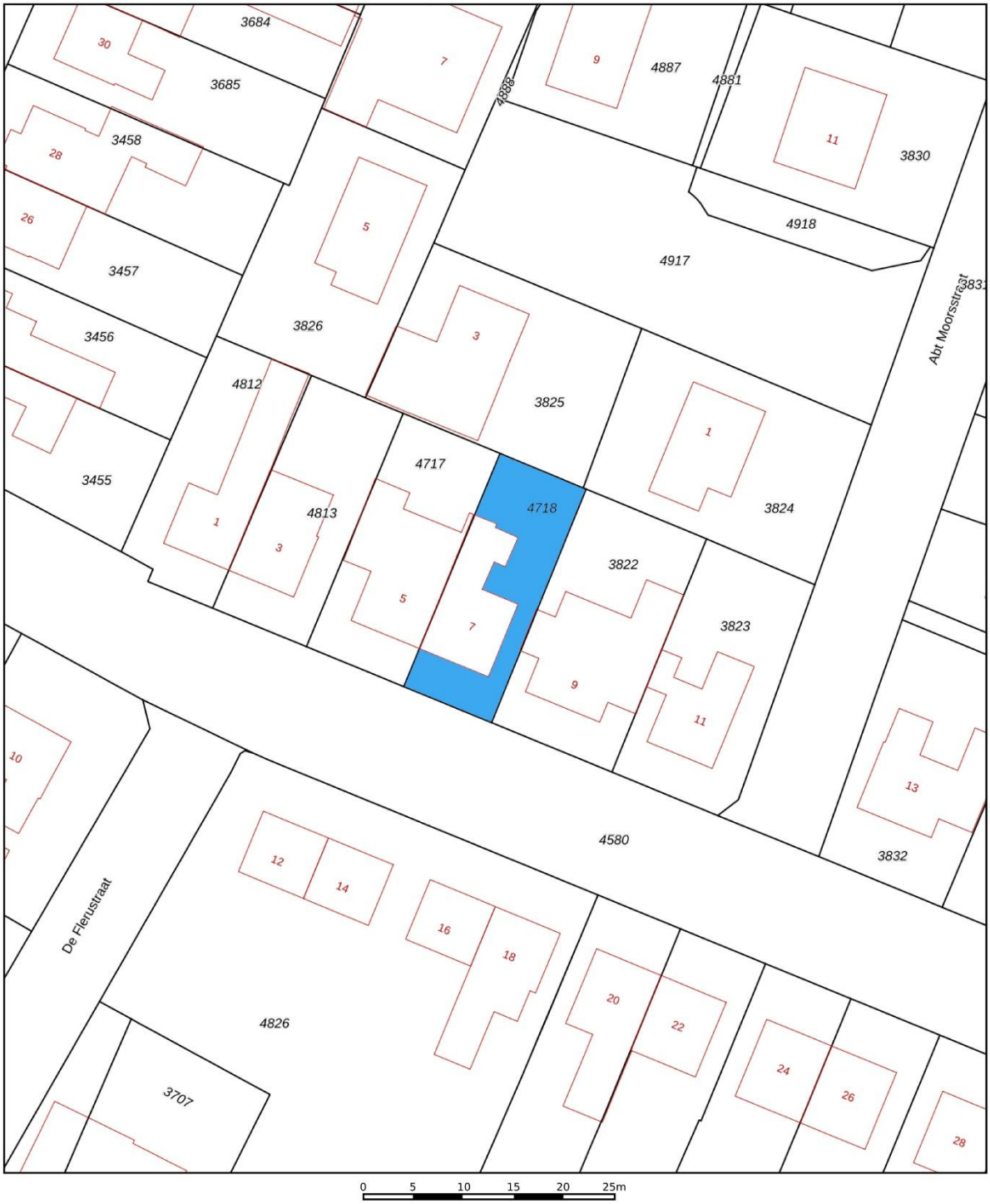

2.89 m
3.96 m
Slaapkamer 2
Slaapkamer 1
Overloop
Kast
Badkamer
Slaapkamer 3
0.88 m
1.39 m
2.10 m
3.57 m
7.26 m
3.40 m
1.04 m
2.62 m
2.71 m
4.15 m
2.73 m
2.31 m


7.06 m
5.68 m
<1.50m
Zolder
2.18 m
<1.50m
3.52 m
3.46 m

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graaf Wernerstr 7




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Heeswijk-Dinther |
| Sectie | B |
| Perceel | 4718 |

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 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

funda powered by nvm NVM vastgoedcert gecertificeerd REGISTER TAXATEUR