

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



DIONYSIUSSTRAAT 2 A
OMMEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Woonoppervlakte	112 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	487 m ³

Bijzonderheden

- In 2025 getransformeerd naar een prachtige woning;
- De woning bevindt zich al in de afbouwfase! Dit houdt in dat u op korte termijn de sleutel zou kunnen ontvangen;
- Voorziet levensloopbestendige woonbehoeften in een rustige omgeving;
- Volledig voorzien van vloerverwarming;
- Drie privé parkeerplekken en een eigen berging op afgesloten terrein;
- De entree en de tuin zijn van de weg af gelegen, dit zorgt voor optimale rust;
- In de koopsom is een stelpost opgenomen (€ 17.000,-). Deze stelpost geldt voor de keuken, het sanitair en de tegelwerken. Een meer- of minderprijs zal verrekend worden op basis van de keuzes die u maakt.
- De woning wordt behangklaar opgeleverd. Dat houdt in dat de woning in de basis opgeleverd wordt zonder vloerafwerking, plinten, stucwerk, schilderwerk.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Wonen in het Witte Kerkje van Ommel!
Een gloednieuwe woning in een historisch en karakteristiek pand.

Vraagprijs € 460.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

DIONYSIUSSTRAAT 2 A OMMEL



Algemeen

Het verhaal van deze woning begint in de 15e eeuw, wanneer de toenmalige inwoners van Ommel een Mariabeeldje vinden. Dit beeldje kreeg een plek in een nieuwe kapel, welke enkele eeuwen later tot parochiekerk verheven werd. Toen in 1944 deze kerk verwoest werd door oorlogshandelingen, kreeg het Mariabeeldje een ander onderkomen. Deze noodkerk is nu, anno 2025, omgebouwd tot een hoogwaardige en karakteristieke woning!

Aangezien de woning als nieuwbouwwoning opgeleverd wordt, verschaffen wij u van zogeheten artist impressions. Hiermee wordt een mogelijke inrichting van bijvoorbeeld de badkamer of de keuken geschetst. U bent vrij om de woning geheel op eigen smaak te brengen. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.



Gezamenlijk perceel



De woning is voorzien van een eigen tuin en deelt een binnentuin met de eveneens nieuwe/ gerenoveerde appartementen aan de Marialaan. De woning beschikt over 3 privé parkeerplaatsen en een eigen berging, welke zich aan de achterzijde van het perceel bevinden. Het gedeelde perceel van de appartementen is afgesloten met een grote, elektronische poort.



DIONYSIUSSTRAAT 2 A **OMMEL**



Via het eigen terras komt u bij de entree van de woning. Vanuit de entree zijn de inpandige berging, de meterkast en de open woonkamer en keuken bereikbaar. Zoals gezegd beschikt de woning ook nog over een buitenberging aan de achterzijde van het perceel. In deze inpandige berging is ook de C.V.-ketel gesitueerd.

Entree



Woonkamer / keuken

In de ruime woonkamer met open keukenopstelling geniet u veel daglicht door de grote raampartijen aan de zijkant van de woning. De trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich eveneens in de woonkamer.

Op de impressies ziet u een mogelijke invulling van de ruimte. De keuken is hier in hoekopstelling geplaatst. U bent vrij om uw eigen keuken samen te stellen. De impressies geven wel het open en luchtige karakter van de woning weer.





Impressies



DIONYSIUSSTRAAT OMMEL

Vanuit de keuken komt u via een portaal – waar zich ook het toilet bevindt – in de slaapkamer met badkamer en-suite.

Portaal





Slaap - en badkamer

De slaapkamer is gelegen in het oude kapelgedeelte van het pand. Dit is in de huidige staat nog te zien. De slaapkamer is gerealiseerd met een vide waardoor het hoge plafond en de karakteristieke scheiboog in het zicht blijven. Authentieke, kloosterachtige ramen voorzien de ruimte van meer dan genoeg daglicht.

Ook van de slaapkamer en de badkamer zijn impressies gemaakt. Ook hier geldt dat u vrij bent om uw eigen keuzes te maken omtrent o.a. de betegeling en het sanitair.



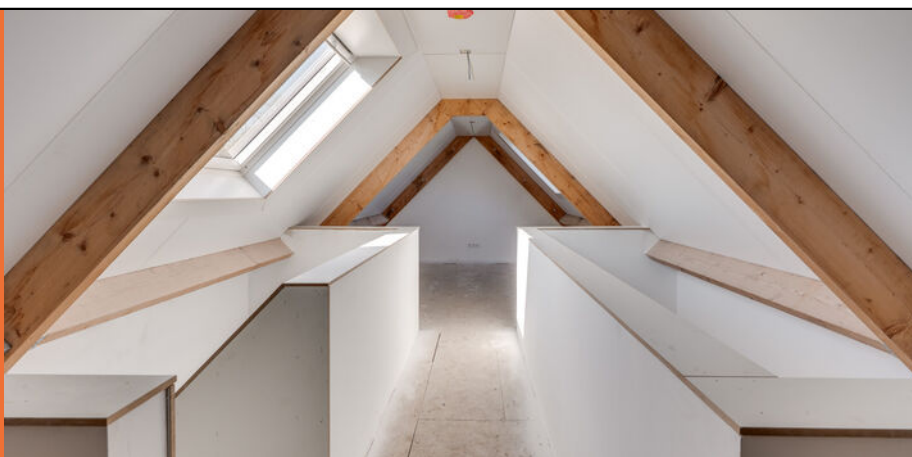


Impressies



DIONYSIUSSTRAAT OMMEL

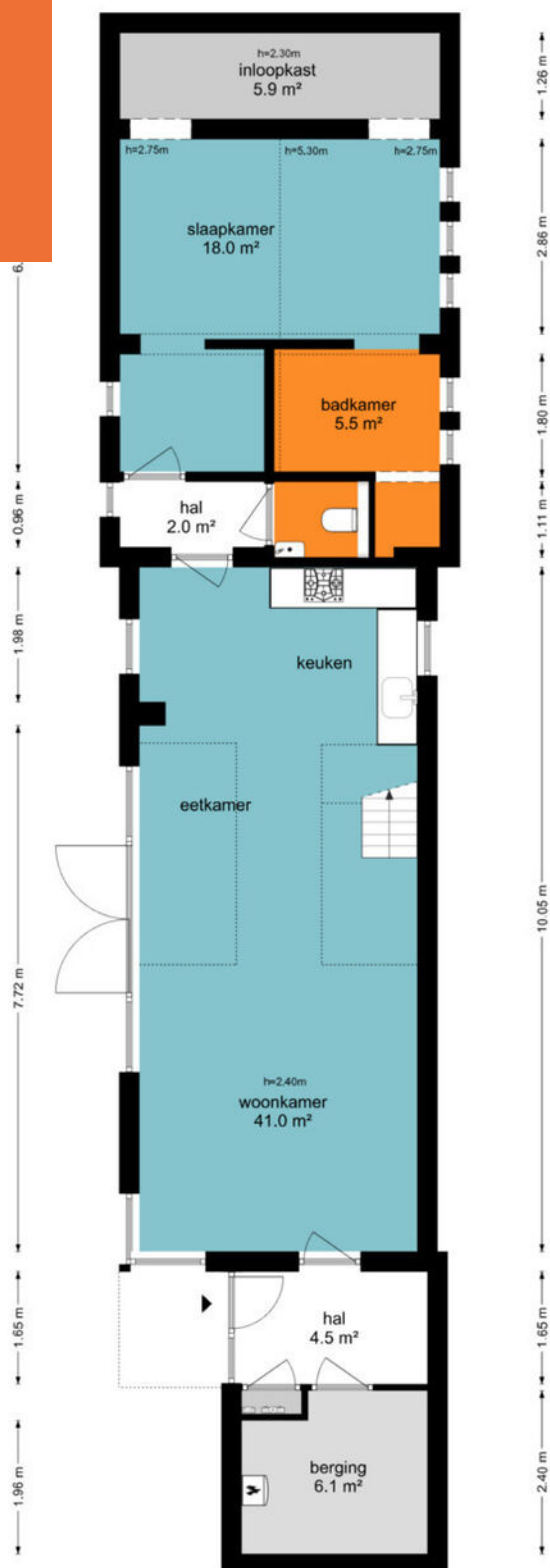
1e verdieping



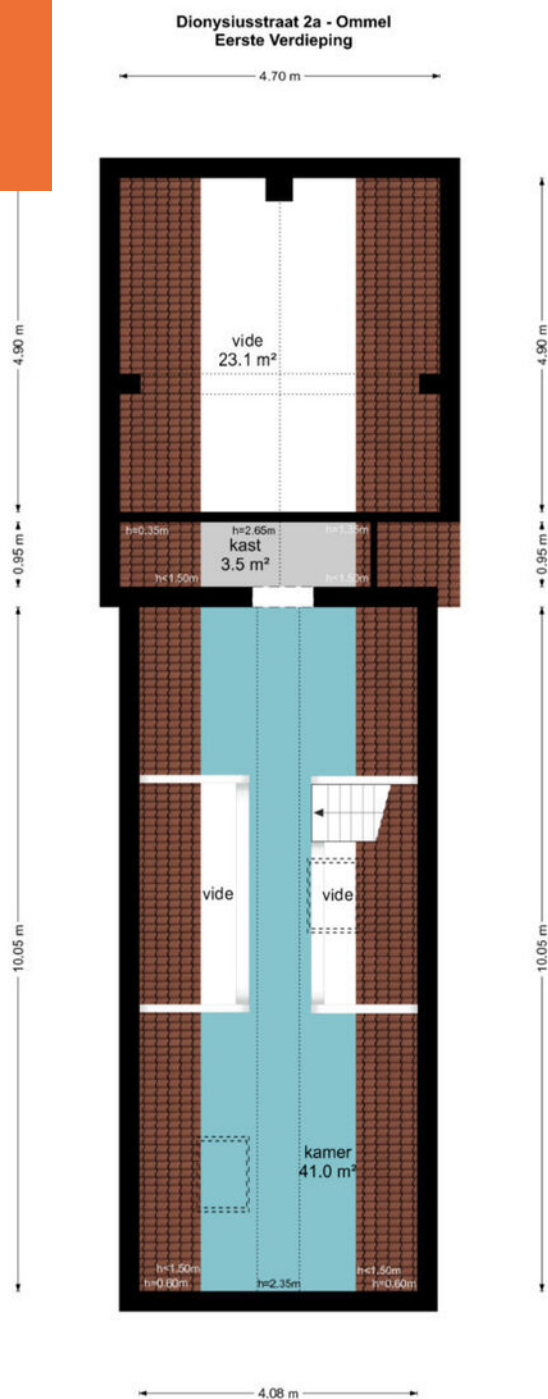
Op de eerste verdieping is een multifunctionele ruimte gerealiseerd. Deze verdieping is door vides verbonden met de woonkamer, waardoor de woonkamer extra daglicht geniet. Door haar open karakter is het de ideale hobbyruimte, maar kan de ruimte bijvoorbeeld ook als logeerkamer fungeren. In deze ruimte is ook nog een bergingsruimte.



Plattegrond



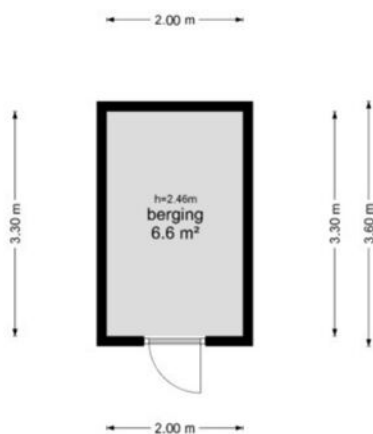
Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Dionysiusstraat 2a - Ommel
Berging



De plattegronden zijn geprojecteerd op 2.30 m. De afmetingen zijn ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

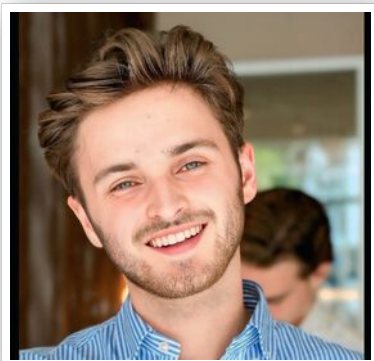
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Lars Smulders
lars@heuvel.nl

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!