

WWW.ERICASTRAAT17.NL

SINT-MICHIELSGESTEL



GROOT BIJGEBOUW

4 SLAAPKAMERS

FIJNE TUIN MET OVERKAPPING

ENERGIELABEL C



BINNENKIJKEN ZONDER AFSPRAAK

FULL HD
PRESENTATIE



De eigen website van de woning:

www.Ericastraat17.nl

Om het u nog makkelijker te maken heeft deze woning een eigen website waar u alle informatie vindt.

Op de website kunt u niet alleen de brochure lezen, maar ook:

- plattegronden inrichten met meubels;
- de stand van de zon zien!
- volledige beschrijving;
- fotogalerij.

Tip: bekijk ook de video.



Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

424 m³

Woonoppervlakte ca:

120 m²

Perceeloppervlakte totaal:

216 m²

Berging/Garage ca.:

30 m²

Bouwjaar:

1963

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

Midden in het dorp van Sint-Michielsgestel staat deze verrassend ruime uitgebouwde woning. De woning beschikt over een groot bijgebouw met overkapping, ideaal voor starters of jonge gezinnen.

grote leefkeuken op de tuin gericht
4 slaapkamers
diepe tuin met mooie overkapping
groot bijgebouw ca. 30 m² met grote zolder
royaal perceel 216 m²

Kortom: Een verrassend ruime, uitgebouwde gezinswoning met licht, leefruimte én een heerlijke tuin met volop privacy.



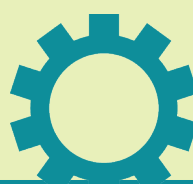
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 1-persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1528 m³

Elektraverbruik: 1890 kWh

Waterverbruik: 42 m³



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: Nefit Ecomline 2003

OMSCHRIJVING

Entree / begane grond:

Wanneer je binnenkomt, stap je de ruime hal binnen waar je direct toegang hebt tot de meterkast en een praktische opbergruimte. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich hier eveneens, net als het toilet. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer via een toegangsdeur. De woonkamer voelt open en ruim aan dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De strak gestucte wanden en de sierlijsten langs het plafond geven het geheel een moderne, verzorgde uitstraling. Alles is keurig afgewerkt en duidelijk met aandacht onderhouden. De knusse hoek waar nu het bureau staat is uiteraard ook in te richten als speelplek voor de kinderen, of zet je er een luie stoel in om te chillen? Aan de achterzijde is de woning flink uitgebreid (2003), waardoor er een royaal leefgedeelte is ontstaan. Dit deel bestaat uit een ruime eetkamer én een open keuken. De volledige achtergevel is van glas, wat zorgt voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de tuin. De dubbele openslaande deuren naar het terras maken het geheel helemaal af. De keuken staat in een praktische L-opstelling en is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Er is volop werk- en opbergruimte, ideaal voor de fanatieke thuiskok. Wie dat wil, zou hier zelfs een stijlvolle keuken met kookeiland kunnen plaatsen, de ruimte leent zich er perfect voor. Om een beeld te geven hebben we een Ai afbeelding gemaakt. Dankzij de open verbinding met de eetkamer en woonkamer blijft het contact met het gezin of je gasten altijd behouden.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn stuk voor stuk licht en praktisch ingedeeld, waardoor je ze eenvoudig kunt gebruiken als slaap-, werk- of speelkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoons bed en een garderobekast. Ook aan de tuinzijde ligt een tweede slaapkamer, van waaruit de praktische vaste kast bereikbaar is. Aan de voorzijde van de woning vind je de badkamer en een derde slaapkamer, die zich uitstekend leent als kinderkamer, logeerkamer of werkplek. De badkamer is compact en functioneel ingedeeld, voorzien van een toilet, wastafel en douche. Alles is netjes afgewerkt en klaar voor dagelijks gebruik, een ideale basis om eventueel nog helemaal naar je eigen smaak te moderniseren.

Tweede verdieping:

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar je een heerlijke extra woonlaag tot je beschikking hebt door de dakopbouw aan de achterzijde. Op de overloop is voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een was- of bergruimte, en dankzij het aanwezige dakraam komt hier prettig daglicht binnen. Aansluitend vind je een grote zolderkamer die op dit moment is ingericht als slaapkamer, maar zich net zo goed leent voor een werkruimte, hobbykamer of studio. Onder de schuine kanten is veel extra bergruimte gecreëerd, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of koffers. Deze verdieping maakt het huis extra flexibel en toekomstbestendig, een perfecte plek voor een ouder kind, of gewoon een heerlijke rustige werkplek.

Bijgebouw (2003) met overkapping en tuin:

Achter in de tuin bevindt zich een royale vrijstaande berging/hobbyruimte (ca. 30 m²) met grote zolder, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of het creëren van een hobbyruimte. De ruimte is praktisch ingedeeld, goed toegankelijk en biedt volop mogelijkheden voor extra opslag. Aan de berging grenst een ruime overkapping waar je het hele jaar door heerlijk kunt zitten. Hier creëer je met gemak een sfeervolle buitenplek voor lange zomeravonden of een beschutte loungehoek.

Dankzij de verbinding met de tuin voelt dit als een natuurlijke verlenging van je terras. De achtertuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Het middenstuk van de tuin is strak ingericht met sierbestrating. De borders met groen zorgen voor een prettige, gezellige sfeer zonder dat het veel onderhoud vraagt.



FIJNE LICHT RUIMTE





extra hoekje





















PLATTEGROND

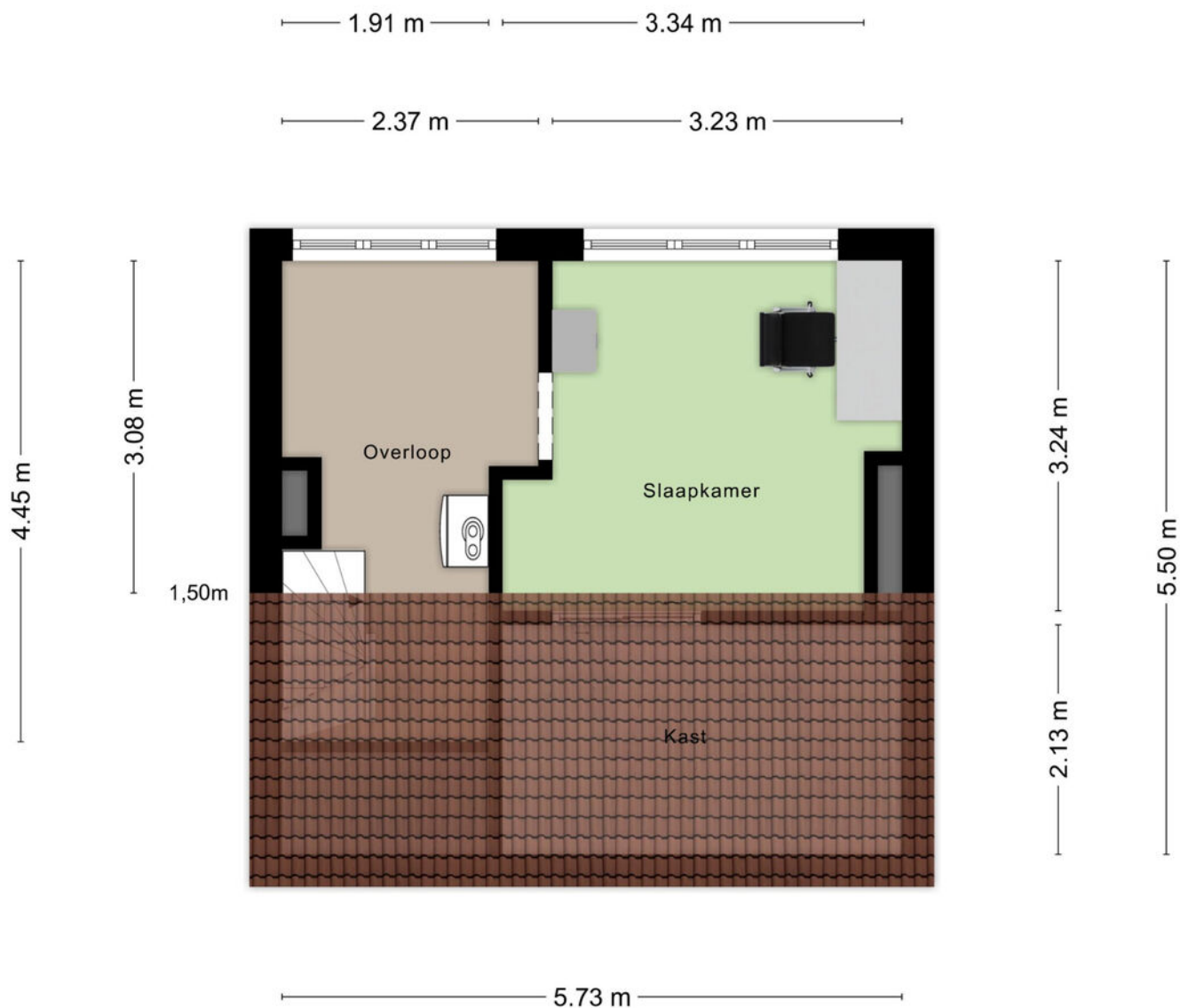


PLATTEGROND



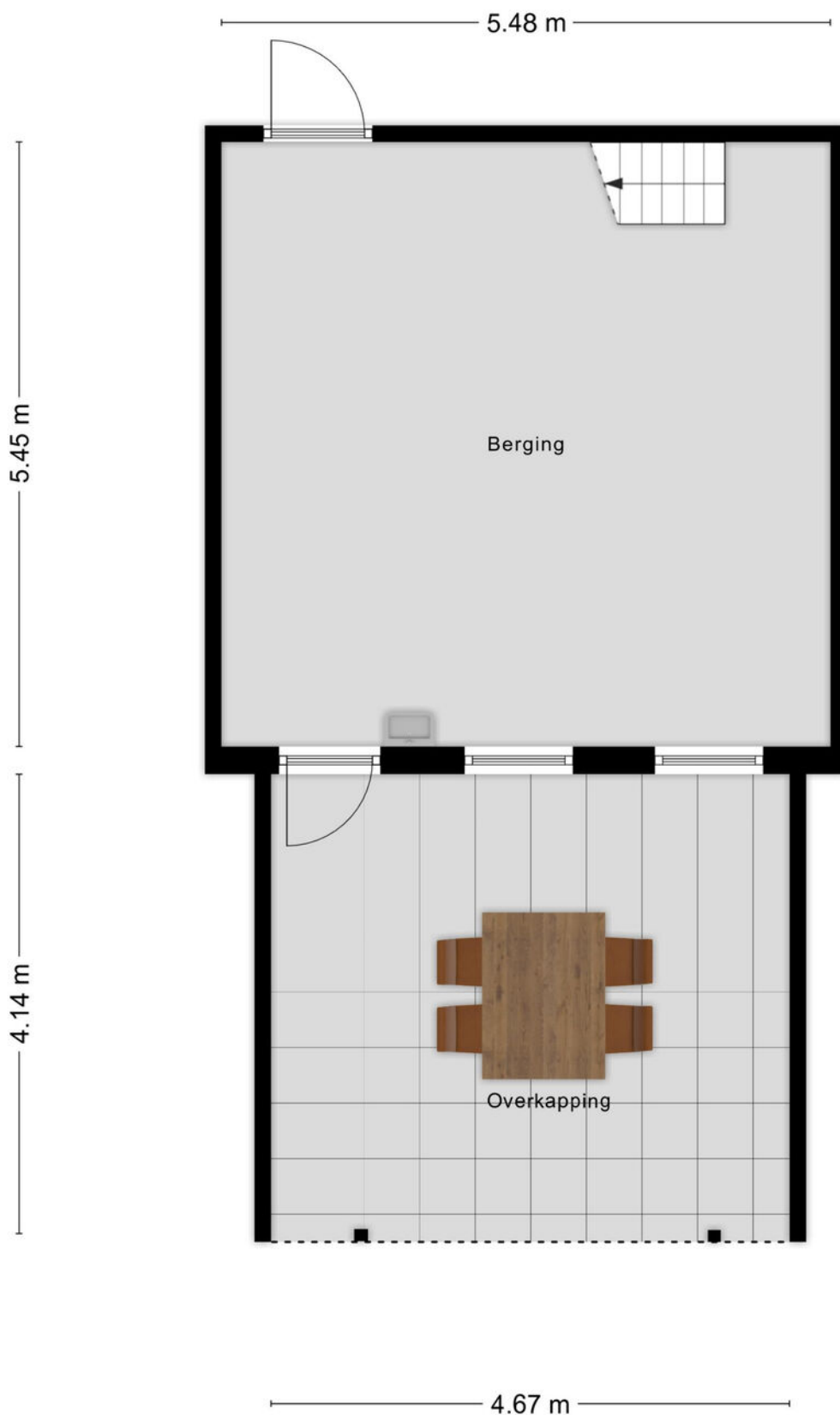
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

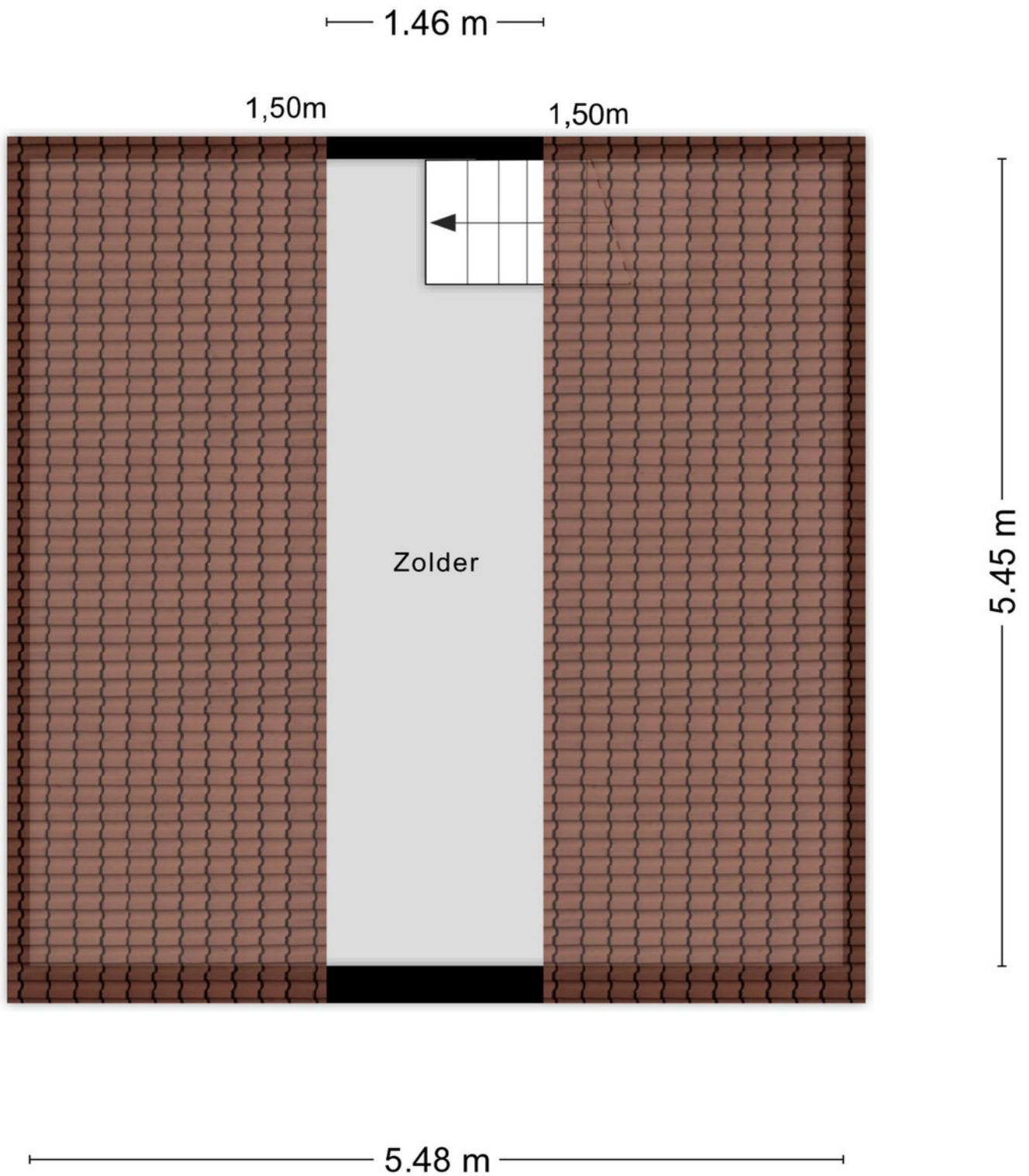


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

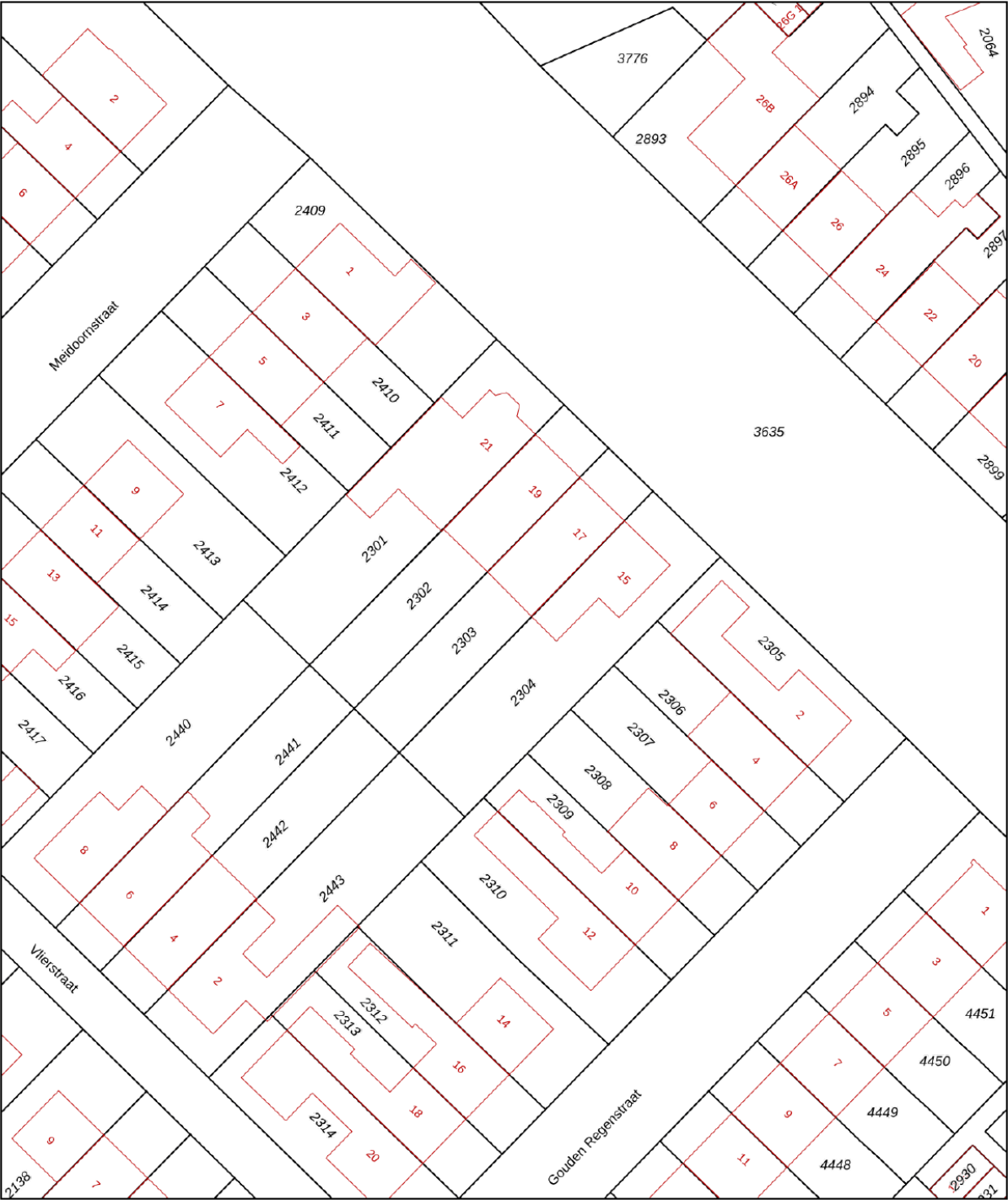


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Ericastraat 17



0 5 10 15 20 25m

12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel
Sectie E
Perceel 2303

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

BUURT

Wonen in de Ericastraat betekent dat je vlakbij een basisschool woont en op loopafstand van de gezellige, vernieuwde centum. De wijk is kindvriendelijk en biedt meerdere speel- en sportveldjes, maar ook in je eigen tuin heb je alle ruimte om heerlijk te ontspannen. Zin in een klein ommetje? Binnen twee minuten wandel je al door de vrije natuur. Liever wat verder op pad? De mooie wandelroutes langs de Dommel en het gevarieerde natuurgebied liggen binnen handbereik. Ook als je een dagje cultuur wilt snuiven in 's-Hertogenbosch zit je hier goed: je fietst er zo naartoe, dwars door de natuur van Haanwijk en het Bossche Broek. En moet je de snelweg op? De A2 bereik je met de auto al in vijf minuten.



INFORMATIE VOOR U



Algemeen

Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De verkoopdocumentatie van deze woning is met zorg samen gesteld. De maten zijn indicatief. Ter aanvulling op deze brochure ligt bij ons op kantoor voor u ter inzage: het eigendomsbewijs, de vragenlijst, indien van toepassing het bouwkundig rapport en de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Indien u na het lezen van deze documentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van ons kantoor.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgelijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen aan informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Onderhandeling | U bent pas in onderhandeling als de verkoper of diens makelaar reageert op uw bod. Dus: als de verkoper of diens makelaar een tegenbod doet of als hij/zij uitdrukkelijk aangeeft dat hij/zij met u in onderhandeling is. LET OP: U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Koopakte | Conform Vastgoedpro model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen in aanwezigheid van beide partijen.

Bouwkundige keuring | Indien de koper een voorbehoud maakt voor een bouwkundige keuring, dient deze keuring voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte plaats te vinden.

Bedenktijd | De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Akte getekend op	Laatste dag bedenktijd (behouden algemeen erkende feestdagen)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag én donderdag	Maandag
Vrijdag én zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

Notaris | Door koper aan te wijzen.

Waarborgsom | Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 4 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering | In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten | Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.



DIRK VAN UDEN

Register Makelaar Taxateur

Als gecertificeerd en beëdigd makelaar ben ik sinds 2002 actief in de omgeving van 's-Hertogenbosch en gevestigd in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Begin 2009 besloot ik, ondanks de moeilijke woningmarkt en de crisis destijds, om mijn eigen makelaarskantoor te beginnen.



STEPHANIE VAN UDEN

Social media expert

Sinds het begin ondersteun ik het team op diverse vlakken. Op maandag, dinsdag en vrijdag ben ik aanwezig op kantoor om alles op orde te houden. Ik beantwoord de telefoon en alle mailtjes welke binnenkomen.

Verder houd ik onze facebookpagina en Instagram up to date. Volgt u ons al?



INGE HENDRICKX

Assistent makelaar

Met mijn functie als makelaar assistent ondersteun ik Dirk en zijn team als gastvrouw tijdens de kijkdagen. Verder ben ik inzetbaar voor alle werkzaamheden op kantoor. Wellicht treffen we elkaar eens op kantoor en anders graag bij een woning



CONNY DE BRESSER

Verkoopstyliste

Bij de verkoop van een woning is niet alleen de vraagprijs belangrijk. Ook de styling van de woning kan het verschil maken en daar helpen wij je graag mee.



MARIELLE VAN DE VEN

Administratieve duizendpoot

Als duizendpoot op het gebied van ondersteuning bij het verkoopproces ben ik graag nauw betrokken bij alle aspecten van de verkoop van de woning, van voorbereiding tot overdracht. Mijn jarenlange ervaring in de makelaardij zorgt ervoor dat geen vraag voor mij te gek is. Kom maar op!



SERVI WILLEMS

Fotograaf/cameraman

Als jij jouw woning verkoopt bij Dirk van Uden Makelaardij & Taxaties, dan ben ik de fotograaf en cameraman. Zodra de verkoopstyliste klaar is en jouw woning er piekfijn uitziet, leg ik de woning vast middels een unieke fotopresentatie en professionele verkoopvideo!

Met trots presenteren wij
TEAM DIRK VAN UDEN

Het energielabel maakt het verschil!

Het energielabel van de woning wordt steeds belangrijker. Een woning met een goed energielabel is couranter. Het energielabel bepaald mede hoeveel de koper kan lenen en hoe hoog zijn rente wordt bij het aangaan van een hypotheek. Er zijn ook mogelijkheden om extra te lenen voor de realisatie van energiebesparende maatregelen. Uw hypotheekadviseur kan u hier heel goed mee helpen.

Persoonlijk Duurzaamheidsadvies!

De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om voor de woning een beter label te krijgen zijn soms eenvoudig te realiseren maar soms ook complex. Om precies te weten welke energiebesparende maatregelen voor u het meest efficiënt zijn is een duurzaamheidsadvies van onze ervaren duurzaamheidsadviseur een absolute aanrader (**€ 99**). Deze duurzaamheidsadviseur levert maatwerk en houdt dus rekening met uw situatie, wensen/doelstellingen, budget en staat van de woning. Denk hierbij aan isolerende maatregelen, warmtepomp, zonnepanelen enz.

De bij ons aangesloten installateurs zijn erkende vakmensen en leveren kwaliteit. Tevens kunnen we ook de coördinatie en begeleiding doen van de uitvoer van diverse maatregelen en het terugvragen van de ISDE subsidies voor u regelen (**€299**). Zo bent u van A tot Z ontzorgt!

Uw belangrijkste voordelen op een rijtje!

1. Lagere energielasten.
2. Comfortabeler wonen.
3. Minder CO2 uitstoot.
4. Beter energielabel, couranter en waarde stijging woning.
5. ISDE subsidie.
6. Minder afhankelijk van energiebedrijven en overheid



Duurzaamheidsadviseur:
Bjorge Janssen
info@positiefwonen.nl
085 20 06 353



**EN? IS DIT UW
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties
Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michielsgestel
073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl