

WWW.DEKOPERSLAGER19.NL

SINT-MICHIELSGESTEL



IDEALE STARTERSWONING

4 SLAAPKAMERS

HOEKWONING

FIJNE LOCATIE



BINNENKIJKEN ZONDER AFSPRAAK

FULL HD
PRESENTATIE



De eigen website van de woning:

www.DeKoperslager19.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:

340 m³

Woonoppervlakte ca:

96 m²

Perceeloppervlakte totaal:

169 m²

Berging/tuinhuis ca.:

6 + 5 m²

Bouwjaar:

1987

Aantal slaapkamers:

3/4



Bijzonderheden

Starters, opgelet!

In de aangename en groene woonwijk Venkant presenteren wij met genoegen deze verzorgde hoekwoning, voorzien van 3 drie slaapkamers met de mogelijkheid tot één vierde slaapkamer, een luxe keuken en een moderne woonkamer. Deze eengezinswoning onderscheidt zich verder door de uitzonderlijk diepe achtertuin.

Door de recente verbouwingen van de gehele begane grond 2022 waarbij een prachtige PVC vloer met vloerverwarming en nieuwe keuken is gerealiseerd is deze woning instapklaar, onlangs zijn tevens de kozijnen op de eerste verdieping vervangen door hoogwaardig kunststof met triple beglazing, hor en rolluiken.

Wat goed is om te weten voor de toekomst: er zijn uitbouw mogelijkheden indien gewenst.



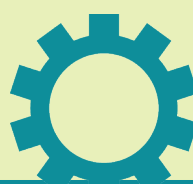
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1004 m³

Elektraverbruik: 2005 kWh

WATERverbruik: 180 m³



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: Nefit proline 2020 (Eigendom)

OMSCHRIJVING

Begane grond:

De voordeur is via de voortuin en de overdekte entree bereikbaar en geeft toegang tot de hal van waaruit de meterkast, toiletruimte en trap naar de eerste verdieping toegankelijk zijn. Door de schuin geplaatste glazen tussendeur heeft de hal een speelse indeling. Het woongedeelte staat in open verbinding met de keuken waardoor er een grote leefruimte is. Door de visgraat PVC vloer met vloerverwarming en het kleurgebruik op de wand is er een huiselijke en warme sfeer gecreëerd. De zithoek is aan de voorzijde met zicht op straat en vanaf de eettafel aan de achterzijde kijk je de tuin in. Zeer recent zijn alle kozijnen van het huis vervangen door kunststof kozijnen en is de achterdeur vernieuwd voor een dubbele deur met aan beide kanten ramen vanaf de grond tot aan het plafond. Hierdoor komt er veel natuurlijk daglicht binnen en op warme dagen kan je heerlijk de deuren open zetten waardoor je zo het terras oploopt met een kopje koffie of glaasje wijn. De moderne zwarte keuken is uitgevoerd met een eiland waar de spoelbak in zit verwerkt. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat met een RVS afzuigsysteem. Vind je het leuk om te bakken dan komt de combi-oven goed van pas, de vaatwasser, koelkast en vriezer zijn ook ingebouwd, kortom een keuken helemaal van deze tijd. Wat goed is om te weten voor de toekomst: er zijn uitbouw mogelijkheden indien gewenst.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping bereikbaar. De slaapkamers zijn plezierig van formaat en alle drie, inclusief de badkamer voorzien van nieuwe kunststof kozijnen (triple glas) met hor en elektrische rolluiken ervoor. De kleine slaapkamer aan de voorzijde is momenteel in gebruik als kleedkamer, maar het is ook mogelijk om hier een bed te plaatsen. De badkamer heeft een praktisch indeling, onder het schuine dak is een bad geplaatst, er is een aparte douchecabine, toilet en wastafel aanwezig.

Tweede verdieping/ zolder:

De mogelijkheid voor een 4e slaapkamer tref je aan op de 2e verdieping. Deze grote ruimte biedt veel potentie, er zijn genoeg mogelijkheden; denk aan een extra kamer om te studeren, creatief bezig te zijn of inderdaad die extra slaapkamer. Doordat het een hoekwoning is heeft de 2e verdieping een zijraam, samen met het Velux dakraam zorgt dit voor voldoende daglicht. De cv-ketel is op deze verdieping geïnstalleerd en tevens zijn er de aansluitingen voor de wasapparatuur. We hebben een AI impressie gemaakt om je een idee te geven hoe deze ruimte hoogwaardig afgewerkt eruit kan zien.

De zonnige diepe achtertuin is de ideale plek om buiten te ontspannen, te spelen of te genieten van een gezellige barbecue met vrienden of familie. Het terras direct aan huis is hier de geschikte plek voor, behaaglijk tot in de late uurtjes gezellig buiten zitten. Door het grote elektrische zonneschermbloem kun je ook genieten in de schaduw op een zonnige dag. De tuin is geheel omheind en het gazon en de twee terrassen vragen niet veel onderhoud, waardoor je meer tijd over hebt voor andere bezigheden. De stenen berging aan de linkerkant is met de fiets via de houten poort aan de achterzijde bereikbaar. Aan de rechterzijde van de tuin is een houten schuur handig voor de tuinkussens of ander tuingereedschap.





gezellige
eethoek





STA JIJ HIER BINNENKORT TE KOKEN?









lichte ruimte





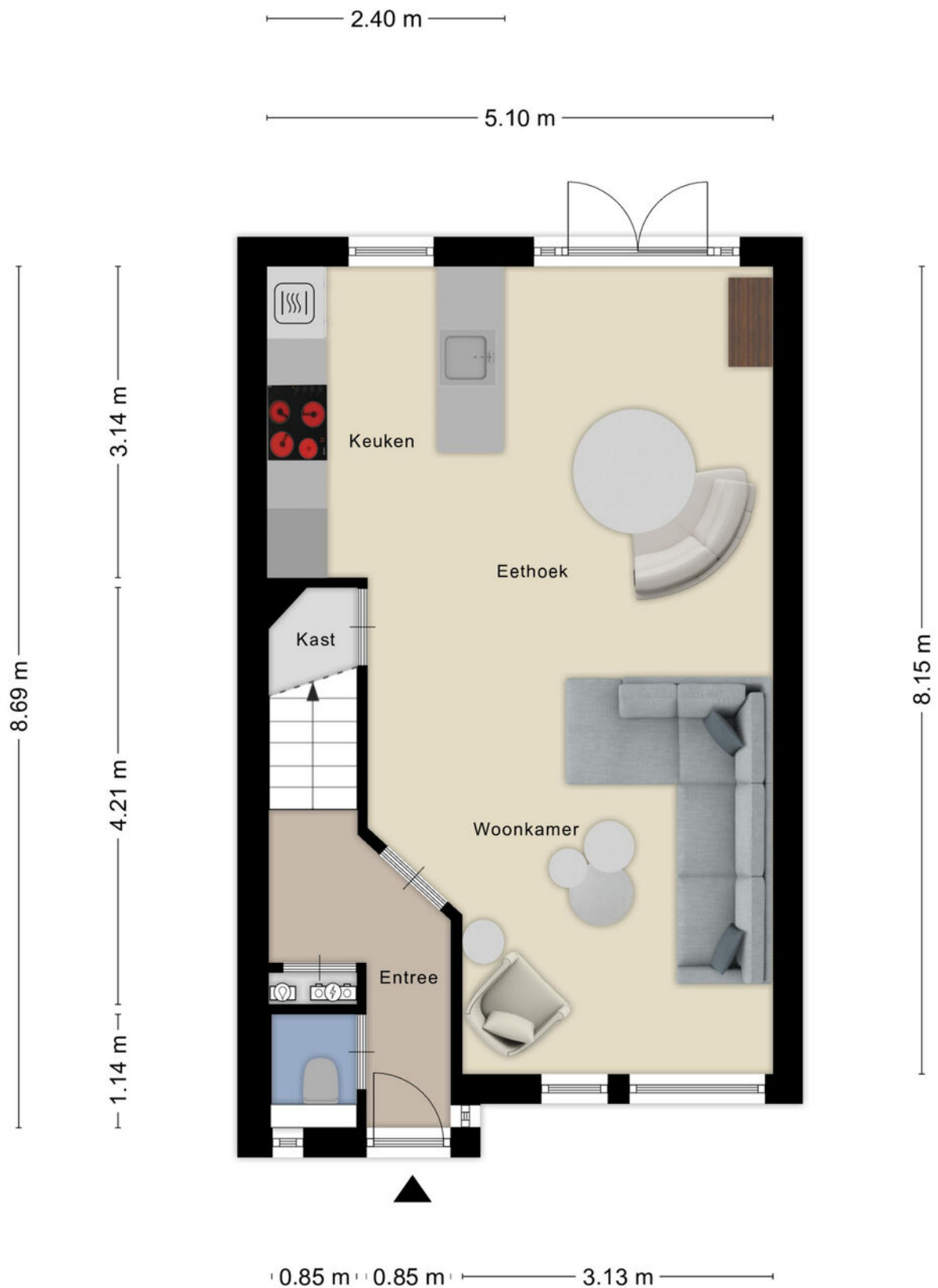




*lekker plekje
om te chillen*



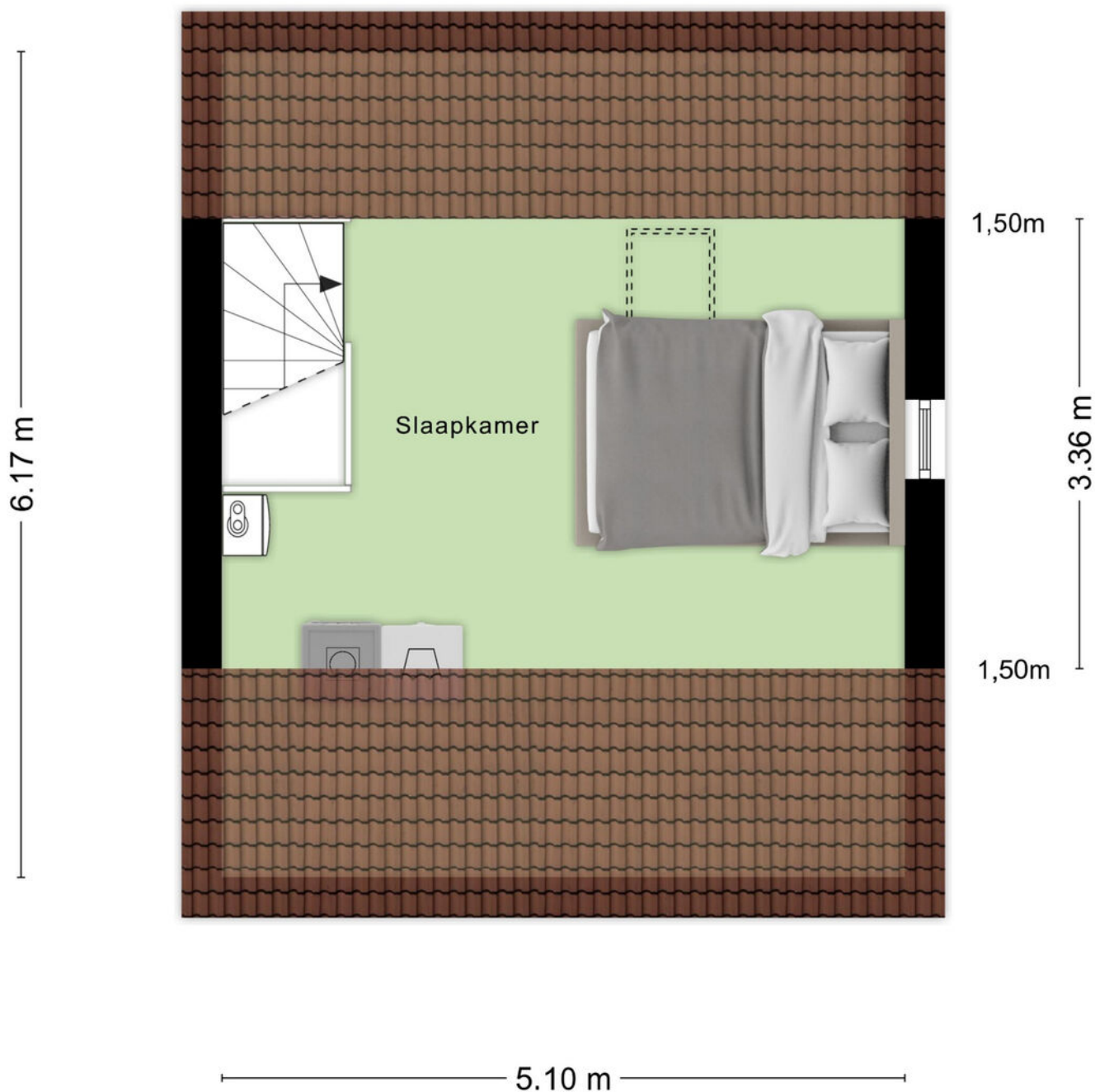
PLATTEGROND



PLATTEGROND

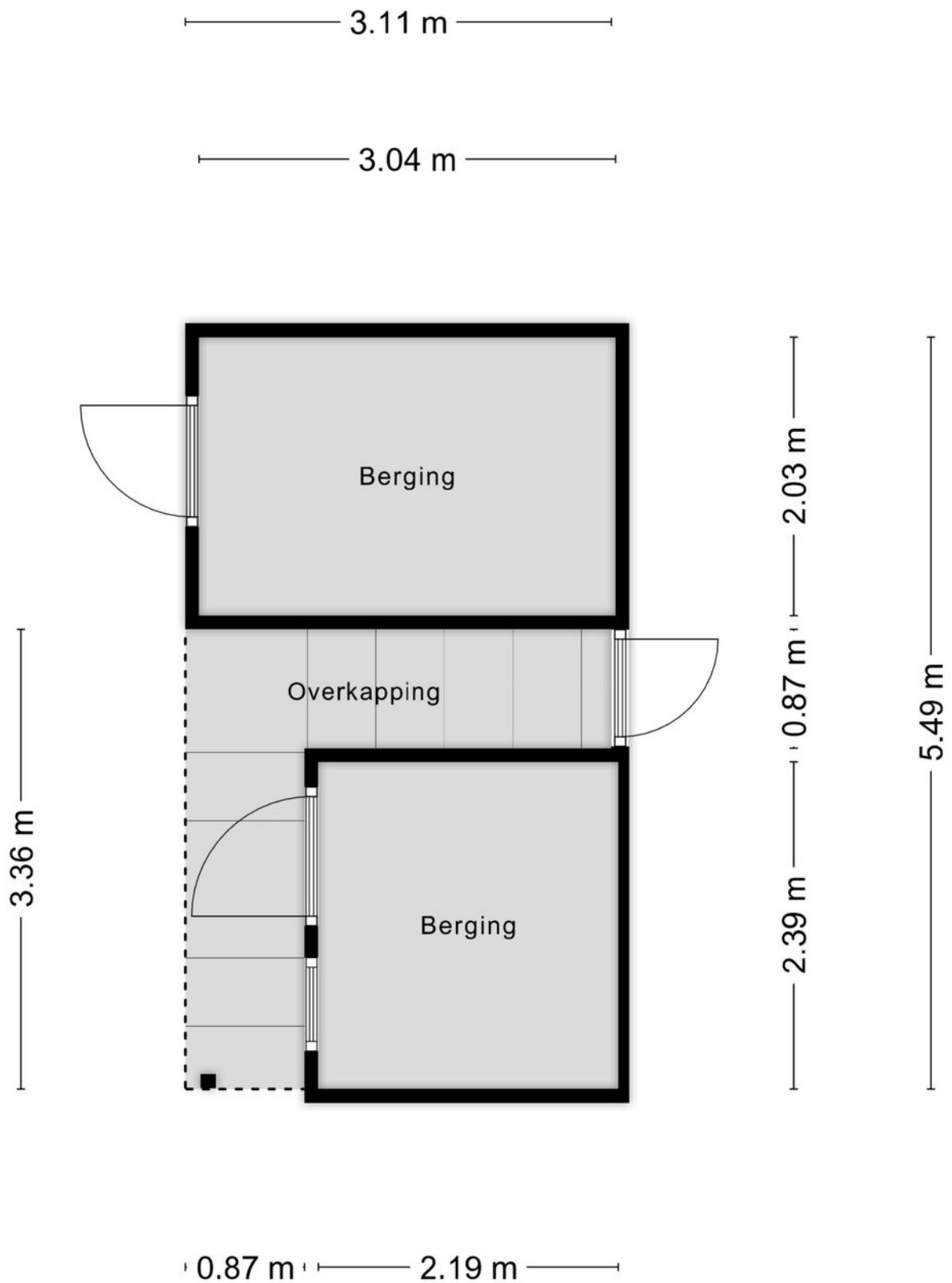


PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: De Koperslager 19



BUURT

De Koperslager is een prettige en kindvriendelijke woonstraat met ruime parkeermogelijkheden, zowel aan de voorzijde als op het achtergelegen parkeerterrein. Op korte afstand bevindt zich een speeltuin waar kinderen onbezorgd kunnen spelen. Basisschoolvoorzieningen zijn op loopafstand gelegen en het dorp biedt een breed aanbod aan sportverenigingen waar jong en oud zich zowel sociaal als sportief kunnen ontwikkelen. Sint-Michielsgestel is een karakteristiek en gastvrij Brabants dorp met een levendig centrum. Ook de dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, bakkers, slager en diverse speciaalzaken, zijn uitstekend vertegenwoordigd. Wie de bruisende sfeer van de stad zoekt, bereikt binnen circa 15 minuten fietsen of in de auto het centrum van 's-Hertogenbosch. Voor liefhebbers van rust en natuur biedt de omgeving volop mogelijkheden.



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