

WWW.DERIETZANGER8.NL

SINT-MICHIELSGESTEL

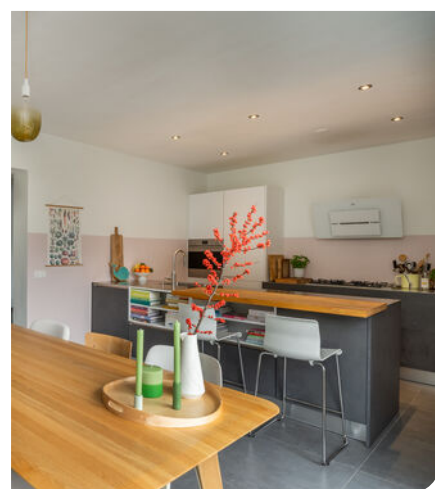


2 LUXE BADKAMERS

194 M2 WOONOPPERVLAK

EXTRA KAMER BEGANE GROND

LUXE WOONKEUKEN





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

720 m³

Woonoppervlakte ca:

194 m²

Perceeloppervlakte totaal:

371 m²

Overkapping ca.:

5 m²

Bouwjaar:

1979/2018

Aantal slaapkamers:

4 + 1 extra



Bijzonderheden

Geniet van de ruimte en de hoogwaardige afwerking van deze vrijstaande woning op een toplocatie in het gezellige Sint-Michielsgestel. Dankzij de extra kamer op de begane grond, de luxe keuken en de 4 slaapkamers woon je hier heerlijk met het hele gezin. De tweede badkamer en de fijne tuin met meerdere terrassen, fruitbomen en bloeiende borders maken het geheel compleet. Bovendien is de uitbouw voorzien van een duurzaam sedumdak en is de woning volledig drempelloos, waardoor deze ook zeer geschikt is voor rolstoelgebruikers.

Samengevat:

compleet verbouwd

luxe woonkeuken

4 ruime slaapkamers

studeerkamer / speelkamer op de begane grond

2 luxe badkamers

ca. 194 m² woonoppervlak



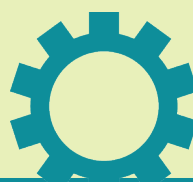
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2-persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 773 m³

Elektraverbruik: 1347 kWh

Waterverbruik: 76 m³



Technische gegevens

Energie label: A

Cv-ketel: Intergas 2015 HR/e

Vloerverwarming: gehele benedenverdieping m.u.v.
studeerkamer/speelkamer

Zonnepanelen: 28, in 2024 opbrengst 7452 kWh

Isolatie: volledig geïsoleerd

Meterkast: 16 groepen, 3 krachtstroom, 5 aardlek

OMSCHRIJVING

Begane grond

De woning is in 2018 volledig verbouwd, waardoor je direct bij binnenkomst de hoogwaardige afwerking ervaart: strak gestuukte wanden, sfeervol kleurgebruik en moderne, grote vloertegels met vloerverwarming. In de ruime hal vind je de meterkast, de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer is aan drie zijden voorzien van grote raampartijen, waardoor er een zee van licht naar binnen valt. De zithoek aan de voorzijde heeft een prettige afmeting en de open haard zorgt, zeker in de koudere maanden, voor extra warmte en gezelligheid. In de zomer staat de schuifpui regelmatig open en loopt binnen moeiteloos over in buiten. Onder het zijraam kun je eenvoudig een fijne speelplek voor de kinderen creëren, al is daar nóg een geschikte kamer voor, waarover later meer.

Aan de achterzijde is een royale leefkeuken gerealiseerd, die in open verbinding staat met de woonkamer. Wat een genot om hier samen urenlang te tafelen, er is plaats genoeg. Vanaf de eettafel kijk je uit over de tuin en met de schuifpui open stap je zo naar buiten. De moderne keuken nodigt uit om uitgebreid te koken en biedt ruimte voor meerdere koks. Je beschikt hier over een 5-pits gaskookplaat (met mogelijkheid voor inductie), afzuigkap, oven, combi-oven, koelkast, vaatwasser en Quooker. De ingebouwde koffiemachine zorgt voor een heerlijke start van de dag. Aan de bar kun je gezellig bijkletsen tijdens het koken.

In de halfopen bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de achterdeur en de toegang tot de extra kamer. Deze ruimte is ideaal als werkkamer of, zoals eerder genoemd, als speelkamer. Worden de kinderen ouder, dan is dit een perfecte chill-ruimte. Ook hier is de afwerking keurig en via de openslaande deuren valt veel daglicht naar binnen. Daarnaast is in deze ruimte een van de omvormers van de zonnepanelen geplaatst.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop bereik je 3 slaapkamers, de luxe badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn royaal van formaat (ca. 16, 15,5 en 7 m²) en voorzien van een eiken multiplank vloer. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft een vaste kast over de volledige breedte en ook de andere kamer aan de achterzijde is voorzien van een inbouwkast. De moderne, strak afgewerkte badkamer heeft een ruime inloopdouche met regendouche, stijlvol weggewerkt achter een halfhoog muurtje. Voor extra comfort is een nisje aangebracht voor verzorgingsproducten. Een wastafel met meubel en spiegel, toilet en designradiator maken de badkamer compleet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is volledig en ook hoogwaardig afgewerkt. Vanaf de voorzolder bereik je een slaapkamer en de tweede badkamer. Wat een prachtige, lichte ruimte is deze vierde slaapkamer! Dankzij de drie dakramen en de hoogte tot in de nok voelt het er bijzonder licht en ruimtelijk. Achter de knieschotten vind je handige bergruimte. Via een ladder is bovendien de bergzolder bereikbaar. De tweede badkamer is praktisch én speels ingedeeld. Je beschikt hier over een ligbad, regendouche, badmeubel met spiegelkasten en een toilet. De kasten onder de schuine wand zorgen voor extra opbergruimte en de cv-ketel is netjes geplaatst in een aparte ruimte die vanuit de badkamer toegankelijk is. Ook vind je hier een van de omvormers voor de zonnepanelen.

Tuin

De volledig omheinde, volwassen tuin ligt op het zuidoosten. Dankzij de verschillende terrassen kun je op elk moment van de dag kiezen voor zon of schaduw. De bomen zorgen voor privacy en een groene sfeer, terwijl de verhoogde borders het onderhoud vergemakkelijken. Aan de voorzijde kun je zowel links als rechts op eigen terrein parkeren; met een kleine aanpassing is er zelfs ruimte voor drie auto's. De achtertuin is via een poort vanaf de rechter oprit bereikbaar.

De foto's geven een goede indruk van de woning



WAT EEN HEERLIJKE LEEFRUIMTE









*lijkeuken naar
extra kamer*







inloopdouche













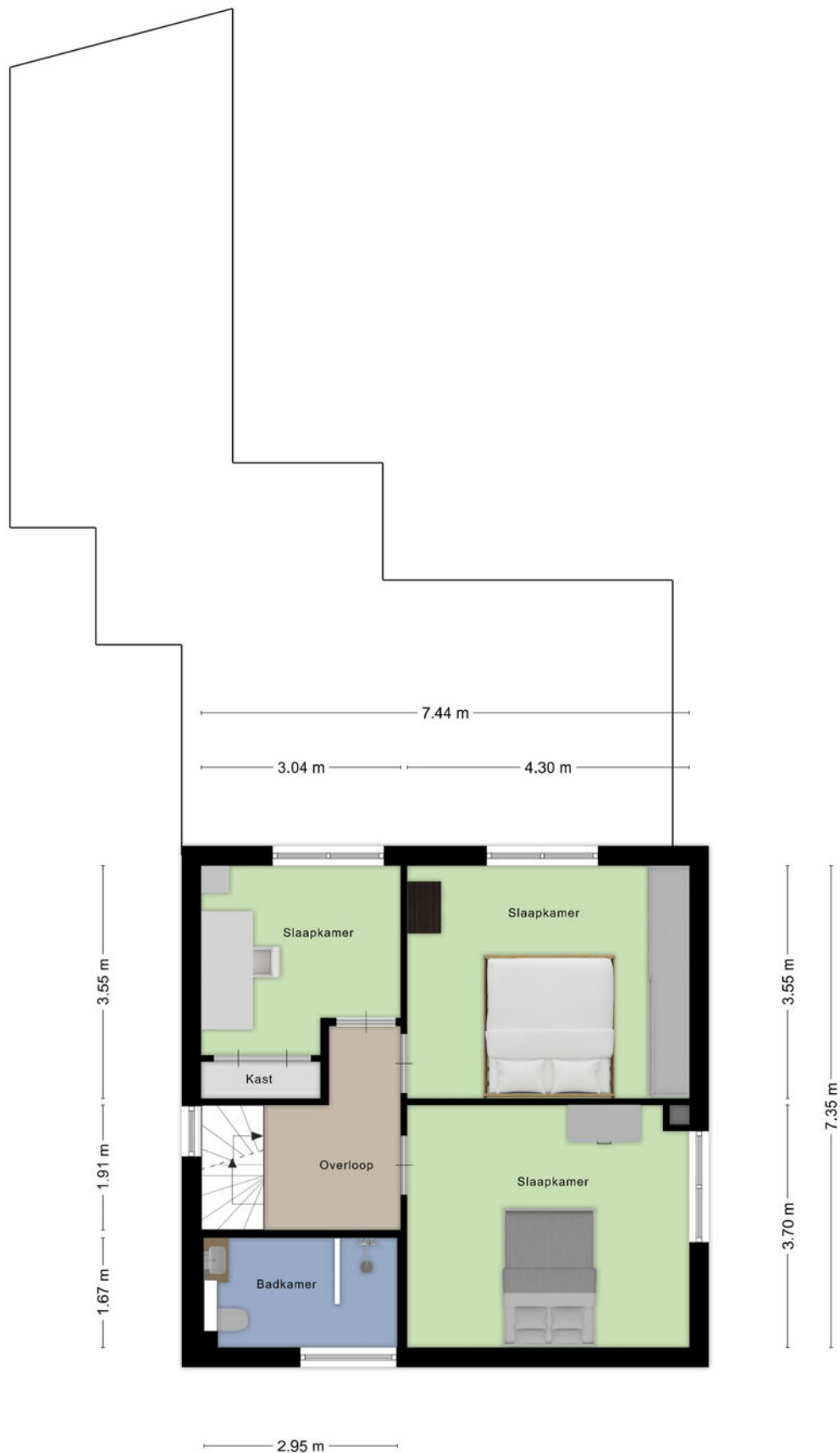
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



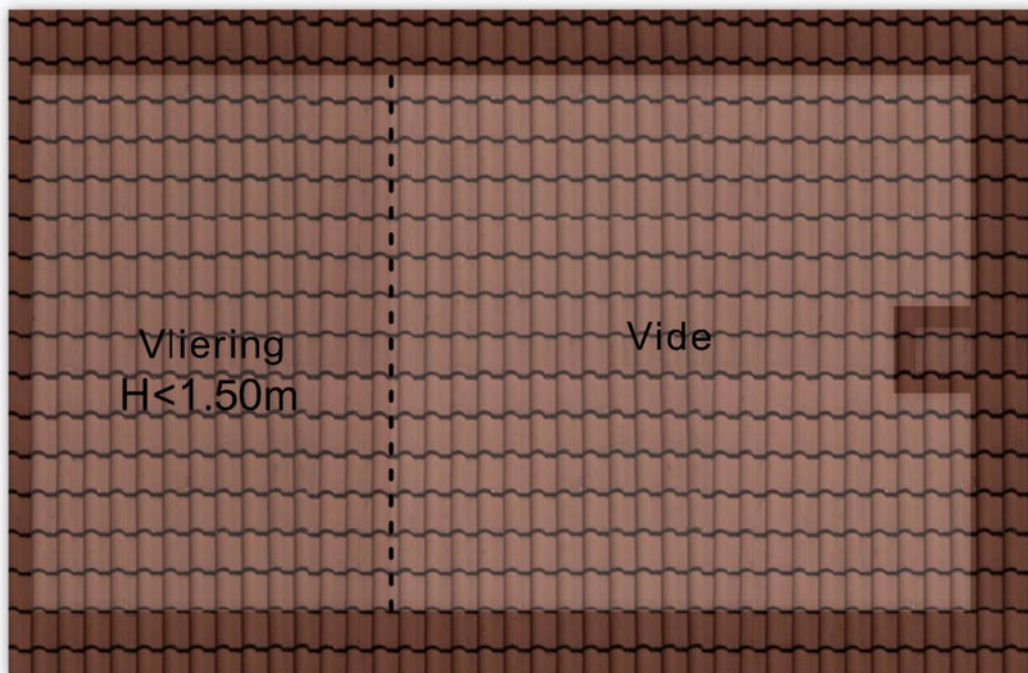
PLATTEGROND



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

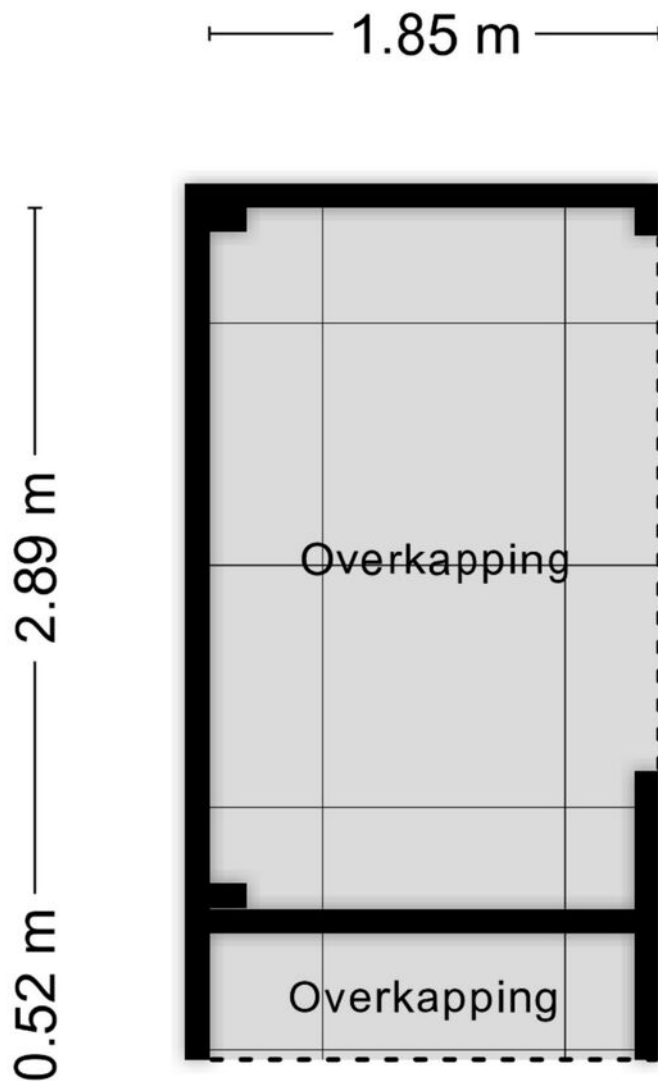
PLATTEGROND

4.30 m



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

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: De Rietzanger 8



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 G
Perceel 627

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026
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

De Rietzanger is een rustige straat met volop parkeergelegenheid en volgroeide bomen, midden in de populaire wijk Beekkant. 's Ochtends haal je op de hoek bij de bakker verse broodjes voor het ontbijt. Er zijn meerdere speeltuinen en basisscholen op loopafstand en ook voor voortgezet onderwijs zit je dichtbij huis: Gymnasium Beekvliet ligt om de hoek. In Sint-Michielsgestel kun je je aansluiten bij tal van (sport)verenigingen en in de zomer wordt er veel gebruikgemaakt van het buitenzwembad. In het centrum vind je meerdere supermarkten, speciaalzaken en gezellige horeca. De omgeving is bovendien prachtig om te wandelen en te fietsen.



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.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal yellow lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for writing or drawing. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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



DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de
waarde van uw woning!
waarderapport.dirkvanuden.nl



9.2

Beoordeling
van onze
klanten

Het gemiddelde rapportcijfer
van onze klanten is 9,2 daar zijn
we natuurlijk enorm trots op!

Maak vrijblijvend kennis met Dirk van Uden!



www.facebook.com/dirkdemakelaar



www.youtube.com/user/makelaardirk



www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij

www.dirkvanuden.nl



**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