

WWW.DIRKVANUDEN.NL

REGENT VAN DEN HEUVELSTRAAT 2 SINT-MICHELSGESTEL

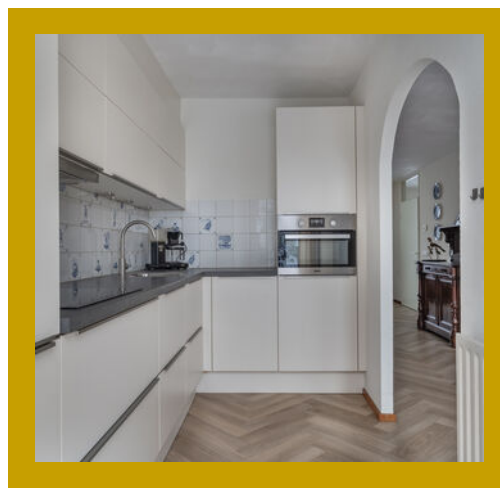
SEMI- BUNGALOW



TWEE BADKAMERS

INSTAPKLAAR

RUIME TUIN MET BERGING





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

302 m³

Woonoppervlakte ca:

85 m²

Perceeloppervlakte totaal:

191 m²

Berging/Garage ca.:

8.6 m²

Bouwjaar:

1989/2019

Aantal slaapkamers:

2



Bijzonderheden

IN 2019 GEHEEL VERBOUWD:

Nieuwe badkamer gemaakt boven, beneden badkamer en toilet vernieuwd evenals nieuwe keuken en nieuwe vloer beneden en boven.

Semi bungalow of starterswoning?

Mogelijkheid van slaap- en badkamer begane grond

Twee badkamers 2019

Nieuwe keuken 2019

Twee slaapkamers

Fijne tuin met berging

Hoogwaardige afwerking en instapklaar



Verbruik gas, elektra en water

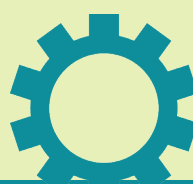
Op basis van een 1 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 442 m³

Elektraverbruik: 900 kWh

Waterverbruik: 35 m³

Voorschot gas en elektra € 111,- per maand



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: Nefit Proline 2010 (onderhoud 2025)

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, overwegend

Dubbel glas m.u.v. voordeur is een voorzetraam

Nieuwe velux dakramen 2019

Glasvezel is aanwezig

Meterkast en elektra vernieuwd 2019

OMSCHRIJVING

Welkom bij De Regent van den Heuvelstraat 2 in Sint-Michielsgestel.

Deze verrassend ruime woning is gelegen aan een rustige straat en biedt een comfortabele en praktische indeling met onder andere wonen, slapen en sanitair op de begane grond is mogelijk. In combinatie met de tuin op het zuidoosten en de verzorgde afwerking is dit een woning die zich uitstekend leent voor zowel nu als de toekomst.

De van origine gebouwde woning betrof een semibungalow waar bij een gedeelte van de huidige woonkamer een slaapkamer was met aangrenzend de badkamer. In 2019 is deze woning geheel verbouwd en is er voor gekozen de slaapkamer van de begane grond bij de woonkamer te betrekken en de keuken een ander indeling te geven. Er is een tweede badkamer gerealiseerd op de verdieping welke twee kamers biedt. Middels een eenvoudige ingreep is de functie van bungalow weer te realiseren indien wenselijk.

Indeling

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal, die direct een overzichtelijke indruk geeft. Vanuit hier zijn het toilet, de badkamer, de woonkamer en de trapopgang naar de verdieping bereikbaar. De indeling is logisch en functioneel, met een prettige scheiding tussen de verschillende woonfuncties. Op de begane grond bevinden zich zowel een separate toiletruimte als een badkamer. Het toilet is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling en uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje. De badkamer (2019) is netjes afgewerkt en voorzien van een douche, wastafel en antislip tegels. Door de ligging op de begane grond biedt deze indeling extra comfort, bijvoorbeeld voor gelijkvloers wonen of het ontvangen van logees.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en wordt gekenmerkt door een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen. Hierdoor ontstaat een open en luchtige sfeer, met volop ruimte voor een royale zithoek en eventueel een extra lees- of werkplek. De doorlopende visgraat PVC vloer zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling en verbindt de leefruimtes op harmonieuze wijze met elkaar. Aan de achterzijde is de eethoek gesitueerd, waar met gemak een grote eettafel geplaatst kan worden. Dit is een fijne plek voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden. Via de deur is er directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Aangrenzend aan de eethoek bevindt zich de keuken (2019), uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De lichte kastfronten in combinatie met het donkere werkblad geven de keuken een tijdloze uitstraling. Diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, kookplaat en afzuigkap, en voldoende werk- en kastruimte maken dit tot een prettige en functionele kookruimte. Dankzij de open verbinding met de eethoek blijft er altijd contact met de leefruimte.

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Op de overloop zorgen dakramen voor aangenaam daglicht, wat bijdraagt aan een lichte en sfeervolle uitstraling. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met een charmant karakter door de schuine dakvlakken en zichtbare balkconstructie. De hoofdslaapkamer is ruim van formaat en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubelstukken, terwijl onder de schuine kap extra bergruimte beschikbaar is. Ook de tweede slaapkamer is van goed formaat en leent zich uitstekend als kinder-, logeer- of werkkamer.

Op deze verdieping is tevens een tweede badkamer (2019) aanwezig. Deze is compleet uitgevoerd met een ligbad, wastafel, sanibroyeur en een bidet. De lichte wand- en vloertegels geven de ruimte een frisse en tijdloze uitstraling, terwijl het dakraam zorgt voor natuurlijke ventilatie en extra licht. Op de overloop is daarnaast een praktische opstelling voor wasmachine en droger gerealiseerd. Achter de knieschotten is volop vaste bergruimte aanwezig, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Buiten beschikt de woning over een fraai aangelegde en verrassend diepe tuin waar rust en privacy centraal staan. Direct achter de woning ligt een ruim terras, perfect voor het plaatsen van een eettafel of loungemeubilair. De tuin is verzorgd ingericht met een combinatie van bestrating, groen en borders, waardoor een goede balans is ontstaan tussen sfeer en onderhoudsgemak. Achterin bevindt zich een vrijstaande berging voor fietsen en opslag, en dankzij de aanwezige achterom is de tuin ook praktisch in gebruik.

Kortom, een comfortabele en veelzijdige woning met een doordachte indeling, twee badkamers, een fijne tuin en een rustige ligging in Sint-Michielsgestel. Een huis dat uitnodigt om er direct te gaan wonen.

Samengevat:

Semi bungalow of starterswoning?

Geheel verbouwd in 2019

Energie label B

Mogelijkheid van slaap- en badkamer begane grond

Twee badkamers

Twee slaapkamers

Fijne tuin met berging

Hoogwaardige afwerking en instapklaar







RUIME MODERNE KEUKEN









verrassend
diepe tuin die
zowel in de
zomer als in
de winter er
prachtig
uitziet





PLATTEGROND



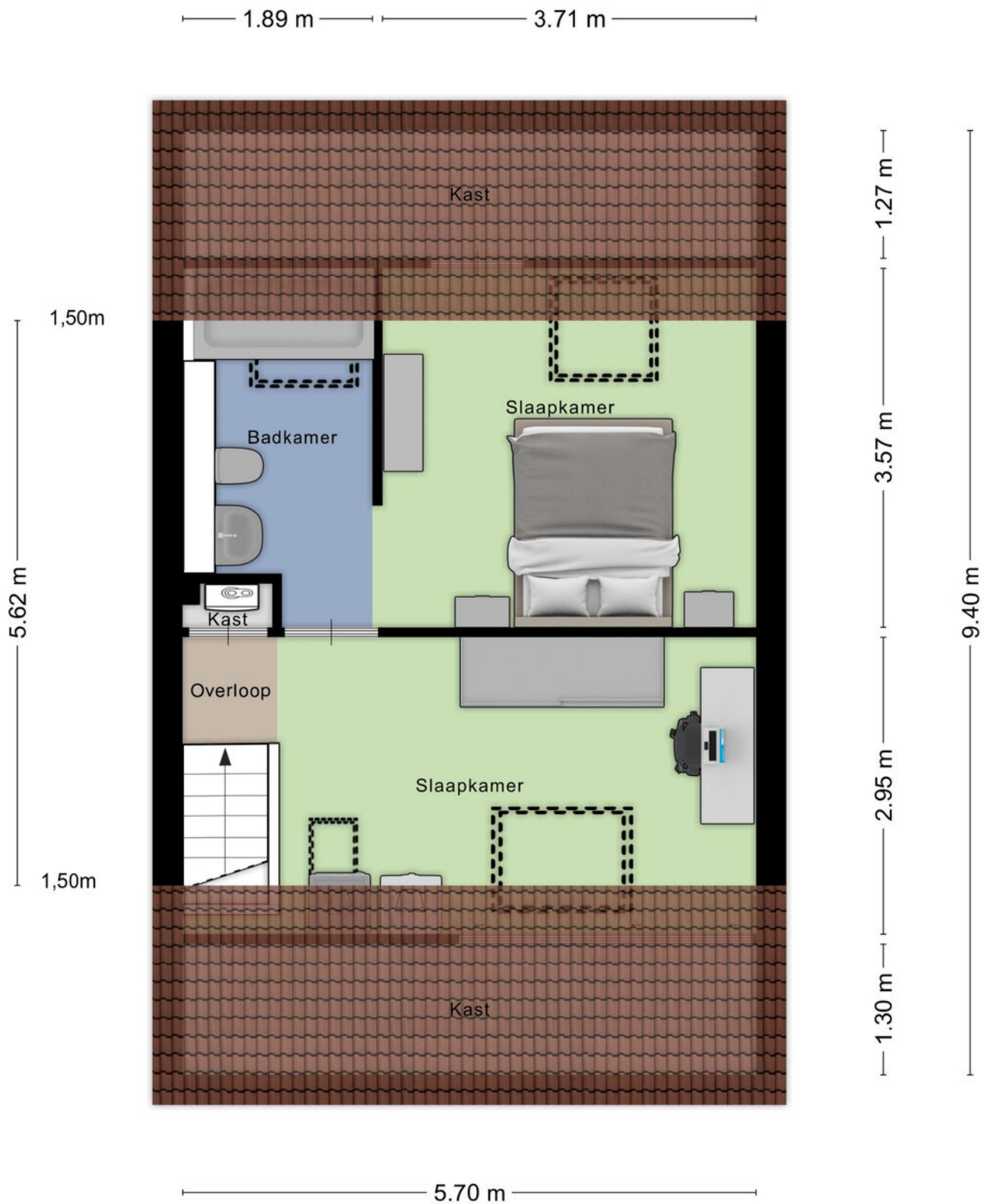
0.92 m

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

PLATTEGROND



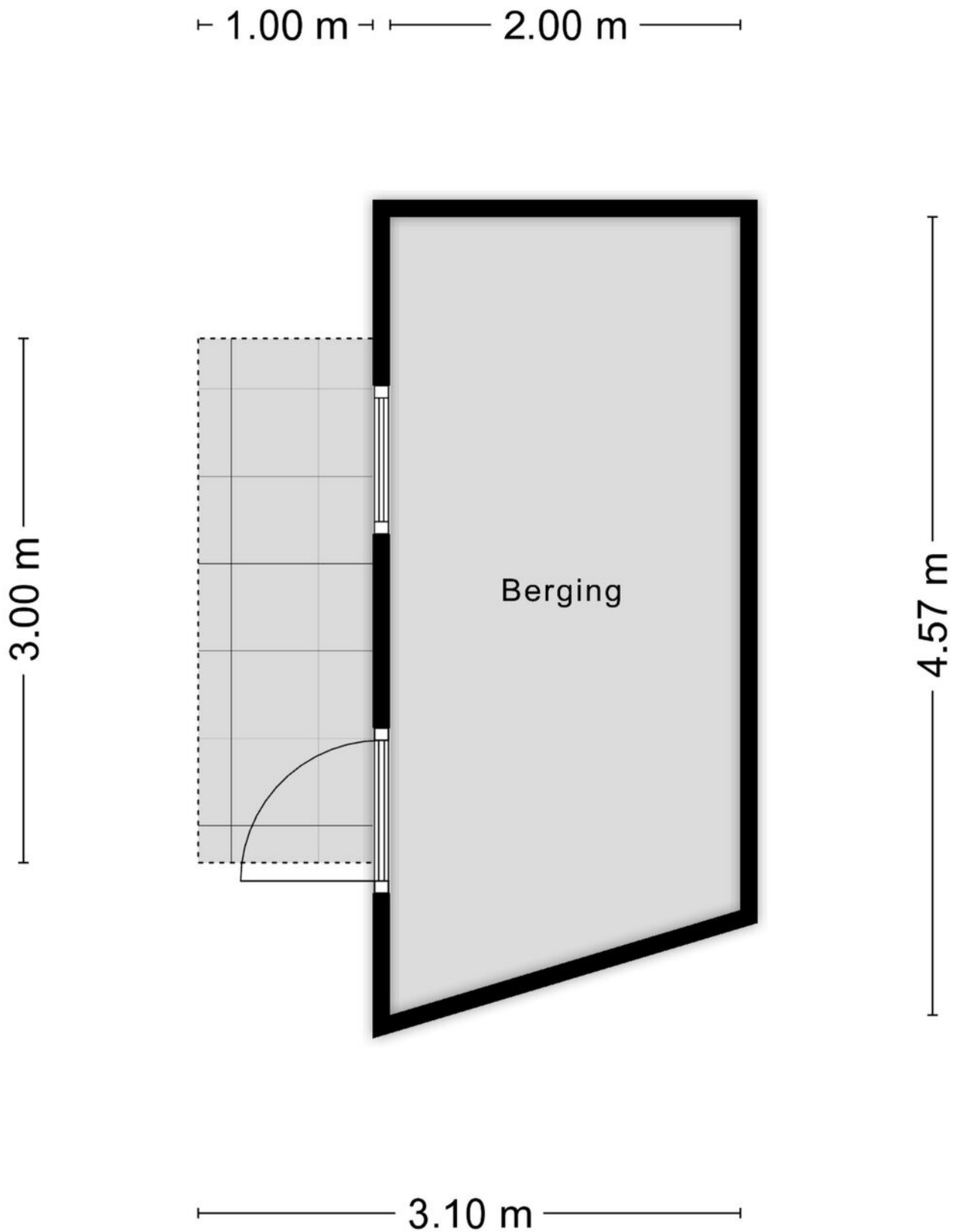
PLATTEGROND



0.89 m

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

PLATTEGROND



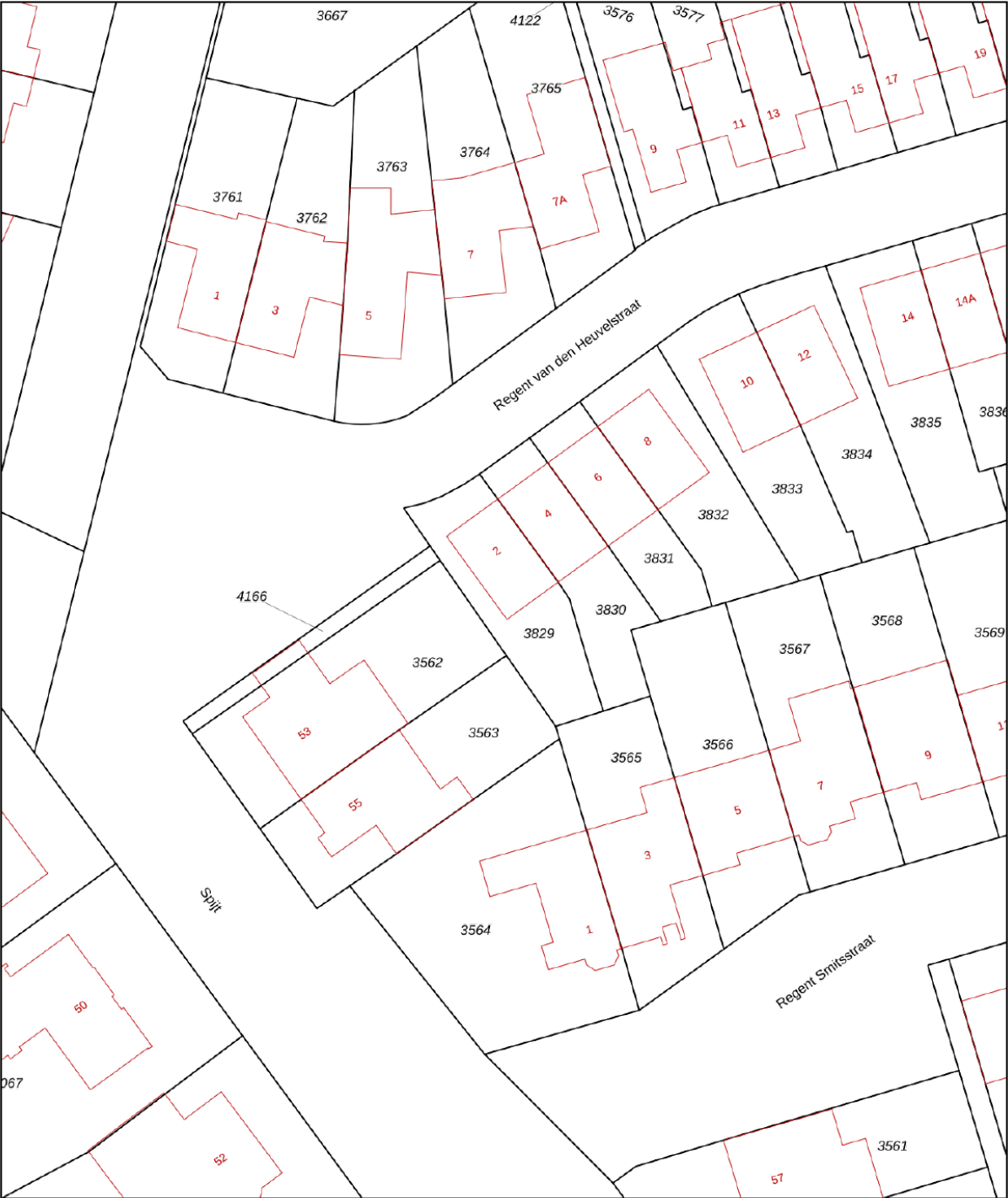
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: R Heuvelstraat 2



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie C

Perceel 3829

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 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

Regent van den Heuvelstraat 2 is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Sint-Michielsgestel. De omgeving kenmerkt zich door een prettige, dorpse sfeer met veel groen. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca bevinden zich op korte fiets- of loopafstand.

Daarnaast ligt het dorp nabij de Dommel en diverse natuurgebieden, ideaal voor wandelen en fietsen. De ligging is gunstig ten opzichte van 's-Hertogenbosch, Vught en Boxtel, waardoor stedelijke voorzieningen en uitvalswegen snel bereikbaar zijn. Een fijne woonomgeving voor wie rustig wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.



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



**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