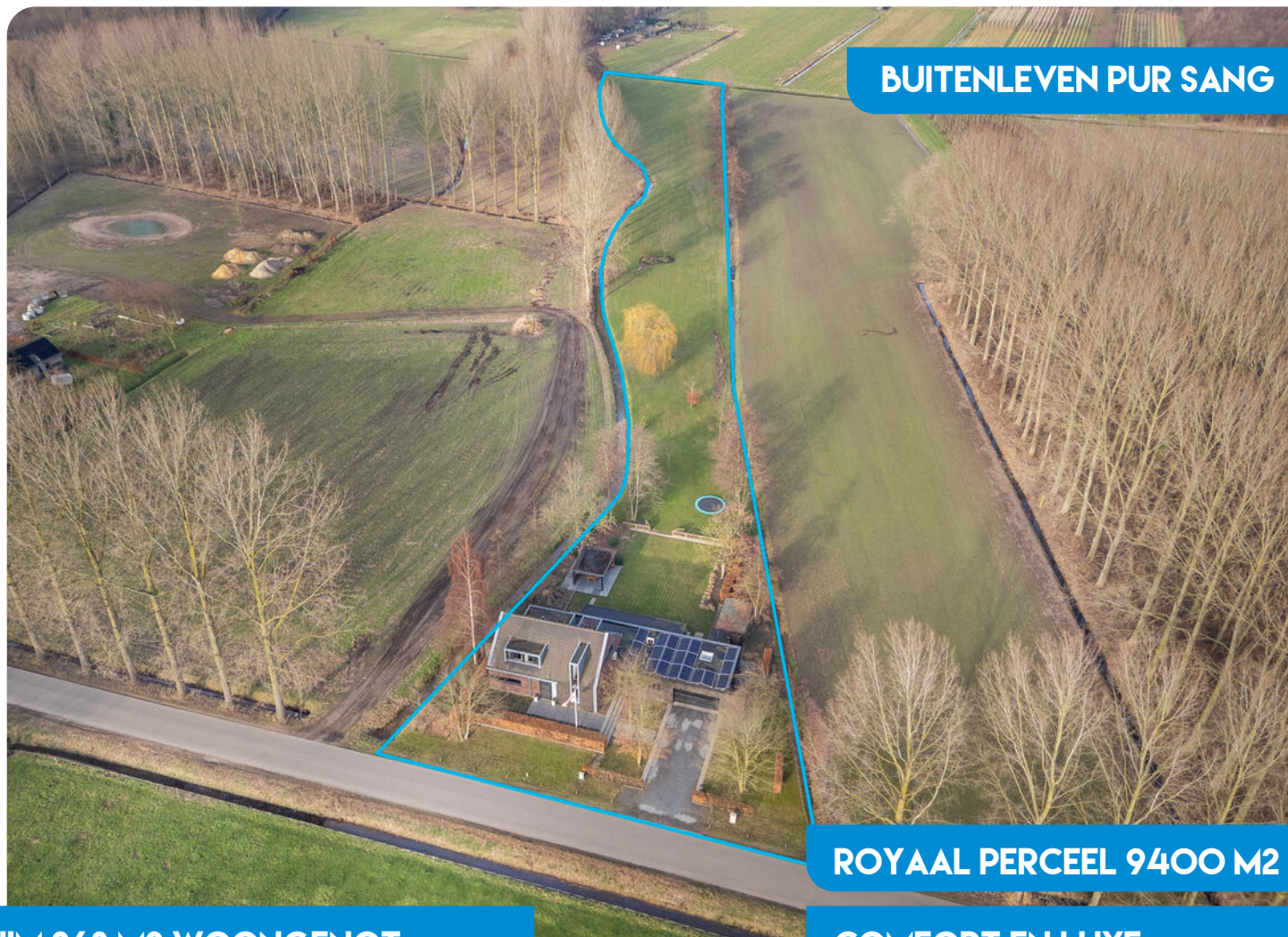


WWW.DIRKVANUDEN.NL

BODEM VAN ELDE 3 B GEMONDE



BUITENLEVEN PUR SANG

ROYAAL PERCEEL 9400 M2

RUIM 268 M2 WOONGENOT

COMFORT EN LUXE





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

996 m³

Woonoppervlakte ca:

209 m²

Perceeloppervlakte totaal:

9.400 m²

in pandige garage ca.:

36 m²

Bouwjaar:

2009

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

“Bij het ontwerp stond onderhoudsvriendelijkheid bovenaan het lijstje. De woning is volledig voorzien van aluminium kozijnen en een zinken dak- en gootafwerking.”

2022 keuken voorzien van nieuwe frontjes en deurtjes en deels nieuw apparatuur. Het kookgedeelte; dubbele gasbrander, wokbrander, teppanyaki plaat en afzuigkap dateren uit 2009 (Gaggenau), De oven, stoomoven en warmhoudlade 2021 (Siemens)
De vaatwasser 2024 (Siemens)
De Combi Quooker dateert uit 2025

Bouwkundige keuring is in het Move-account zichtbaar of via de makelaar op te vragen.



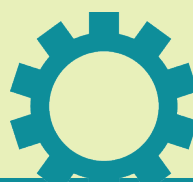
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 3-5 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 412 m³

Elektraverbruik: 15.215 kWh (incl laden elektrische auto)

WATERverbruik: 118 m³



Technische gegevens

Energie label: A++,

Cv-ketel: Nefit Topline 2009 gecombineerd met Hybride warmtepomp Remeha Elga Ace 6kW 2023

Vloerverwarming: begane grond waar natuursteen ligt en 1e verdieping op de badkamer

Zonnepanelen: 20 stuks (2022) opbrengst 9.800 watt piek

Meterkast: 14 groepen en 4 aardlekschakelaars

Gashaard in de woonkamer

Airco op de ouder slaapkamer

WELKOM

Ben je op zoek naar een uniek plekje midden in de natuur, waar rust en ruimte centraal staan? Deze vrijstaande villa aan de Bodem van Elde 3B in Gemonde, ontworpen door Architectenbureau A.M van Boven uit Sint-Michielsgestel biedt alles wat je nodig hebt voor een ontspannen leven buiten de bebouwde kom. Deze villa biedt het perfecte evenwicht tussen wonen in de natuur en de nabijheid van voorzieningen. Of je nu een dierenliefhebber bent, behoefte hebt aan extra ruimte, of simpelweg op zoek bent naar een plek waar je elke dag kunt genieten van het buitenleven, dit is de kans om jouw droom waar te maken.

Entree/ begane grond:

Via de entree betreed je de woning en kom je in een nette hal met toegang tot de meterkast, de trapopgang en de leefruimtes. De hal geeft direct de uitstraling van de woning weer: modern, strak, duurzaam en zeer onderhoudsvriendelijk. De combinatie van een donkere natuurstenen vloer (Noorse lei) met prachtige natuurstenen wanden in een antracietgrijze kleur, met warm bruin, oranje accenten zorgen voor een luxe en tijdloze sfeer. Een stijlvolle binnenkomst die meteen laat zien dat aan kwaliteit en afwerking veel aandacht is besteed. Vanuit de hal ontvouwt zich een verrassend speelse, en doordacht ingedeelde begane grond.



sfeervol ontrangst

LEEF- KEUKEN

De woning beschikt over een hoogwaardige, moderne leefkeuken (Bulthaup) met een strak en tijdloos ontwerp. De keuken ligt lager dan de hal en de woonkamer, een trap met drie treden zorgt op een speelse manier voor toegang tot de ruimtes. Wat opvalt is dat de keuken is uitgevoerd in een lichte, kastafwerking en vormt een fraai contrast met de donkere natuurstenen vloer. Centraal in de ruimte bevindt zich een royaal kookeiland, dat niet alleen veel werk- en bergruimte biedt, maar ook fungeert als sociale ontmoetingsplek. Het eiland is voorzien van een ingebouwde gaskookplaat, een spoelbak met designkraan, inbouwoven, stoomoven met aparte warmhoudlade, inbouwkoelkast, inbouwvaatwasser en een RVS afzuigkap, stijlvol geïntegreerd boven het kookeiland. Tussen de woonkamer en de leefkeuken bevindt zich een stijlvolle, moderne gashaard, die aan beide zijden zichtbaar is. De haard is strak geïntegreerd in de wand en zorgt voor extra sfeer, warmte en comfort, zowel vanuit de zithoek als vanuit de keuken en eethoek. Dankzij de open verbinding met de eethoek en de grote glazen raampartijen met 2 schuifpuien aan de tuinzijde is dit een ruimtelijke keuken, ideaal voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreid koken en tafelen met gasten. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de grote afgewerkte kelder van ca 22 m2.



koken met zicht op de tuin



EEN LEEFRUIMTE VOOR HEEL DE DAG





WERKRUIMTE

kantoor

Direct rechts van de keuken bevindt zich een fraai ingerichte kantoor- of werkruimte, ideaal voor thuiswerken of studeren. De ruimte is afsluitbaar door middel van een strakke glazen wand met glazen deur. Langs één zijde is een kastenwand met geïntegreerde boekenkasten gerealiseerd, die niet alleen veel bergruimte biedt maar ook bijdraagt aan de rustige en verzorgde uitstraling van de ruimte.



TELEVISIE/SPEELKAMER

Direct rechts naast de hal, aan de voorzijde van de woning, bevindt zich de televisiekamer middels een speelse verhoging bereikbaar: een afzonderlijke en sfeervolle ruimte die bewust losstaat van de centrale leefruimtes. Deze kamer is ideaal ingericht als plek om te ontspannen, u ervaart een prettige lichtinval en hoge mate van privacy. De kastenwand met geïntegreerd tv-meubel komt hier goed tot zijn recht en biedt niet alleen een strakke en opgeruimde uitstraling, maar ook volop praktische bergruimte. Hierdoor blijft de kamer overzichtelijk en functioneel, zonder concessies te doen aan comfort of esthetiek. Ook als speelkamer, chillruimte voor tieners of zelfs als extra lounge-/muziekkamer zou deze ruimte prima tot zijn recht komen. De warme noten houten vloer welke tevens in de woonkamer ligt maakt het geheel af.



WOONKAMER

De woonkamer is links aan de voorzijde van de woning gesitueerd en kenmerkt zich door een ruimtelijke en rustige opzet. Dankzij de slimme indeling is er volop plaats voor een royale zithoek. De ruimte is afgewerkt met een topkwaliteit houten noten vloer, die zorgt voor een warme en luxe uitstraling en mooi contrasteert met de strakke architectuur van de woning. Een bijzonder element is het lange, horizontale raam, dat zorgt voor een aangename lichtinval. De achterzijde van het woongedeelte beschikt over grote raampartijen met vloerhoge beglazing voorzien van een derde schuifpui, die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een prachtige verbinding met de tuin en het omliggende groen. De combinatie van natuurlijke materialen, rustige kleuren en doordachte verlichting maakt de woonkamer tot een comfortabele leefruimte.





*even tot rust
komen*





BIJKEUKEN & TOILETRUIME

Vanuit de leefruimte is er toegang tot een aparte hal, waarin zowel het toilet als de bijkeuken zijn gevestigd. Het toilet is modern en verzorgd uitgevoerd, met als extra gemak voor de heren een urinoir. De ruimte is voorzien van een wandcloset en een fontein, met als bijzonder detail is de decoratieve nis met houten plank. Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken, een zeer praktische ruimte die voorziet in alle gemakken. De bijkeuken is ingericht met een op maat gemaakte kastenwand, waardoor er volop bergruimte is. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger netjes geïntegreerd. Een werkblad met spoelbak maakt de ruimte extra functioneel, ideaal voor huishoudelijke werkzaamheden. De technische installaties zoals CV, hybridewarmtepomp en mechanische ventilatie bevinden zich hier ook.





1E VERDIEPING

Via een stijlvolle houten trap bereik je de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot 4 volwaardige slaapkamers (allen voorzien van hor), een separate toiletruimte en de badkamer. De verdieping is logisch ingedeeld en kenmerkt zich door een prettige maatvoering, veel lichtinval en een hoogwaardige afwerking. De hoofdslaapkamer is royaal van opzet en ingericht met een comfortabele slaaptopstelling. De aanwezigheid van ingebouwde kastuimtes onder de schuine kap zorgt voor optimaal gebruik van de ruimte, zonder afbreuk te doen aan de uitstraling. De warme houten vloer draagt bij aan een comfortabele en sfeervolle ambiance. De overige slaapkamers zijn eveneens uitstekend van formaat en flexibel in te richten, bijvoorbeeld als kinder-, logeer- of werkkamer. Ook hier zorgen de ramen en de lichte wandafwerking





extra hoogte
en prachtige
Noten houten
vloeren op de
verdieping





BADKAMER

Centraal op de verdieping bevindt zich de badkamer, praktisch gelegen ten opzichte van de slaapkamers. De badkamer is ingericht met een stijlvol dubbel wastafelmeubel met strak vormgegeven kranen en veel bergruimte in de lades. Boven het meubel bevindt zich een brede spiegelwand. De wand achter de wastafels is afgewerkt met een decoratieve tegel met subtiel patroon, wat de ruimte een luxe en eigen karakter geeft. Daarnaast beschikt de badkamer over een vrijstaand ligbad, ideaal voor ontspanning. Het bad is gecombineerd met een moderne wandkraan en handdouche en is geplaatst naast het raam, waardoor baden hier een bijzonder prettige beleving wordt. De separate inloofdouche met glazen wand is ruim en praktisch ingericht en sluit perfect aan bij het moderne ontwerp.





OOK HIER LUXE EN COMFORT



BUITEN- RUIMTE



Garage

Aan de woning is een ruime dubbele garage gevestigd, die zowel van buitenaf als inpandig bereikbaar is. De garage biedt voldoende ruimte voor het parkeren van desgewenst 2 auto's en beschikt daarnaast over extra plaats voor fietsen, gereedschap en opslag. Door de directe verbinding met de woning is de garage bijzonder praktisch in dagelijks gebruik. De oprit biedt ruimte voor ca. 4 auto's, de naastgelegen grasbetontegels met nog eens ruimte voor 2 extra auto's.

Overkapping

Direct aansluitend aan de leefkeuken bevindt zich de royale overkapping, een heerlijke plek waarbinnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Dankzij de beschutte ligging is dit een plek waar u vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven, ongeacht het weer. De solide constructie, vaste verlichting en beschutting maken deze ruimte uitermate geschikt voor lange avonden met familie en vrienden, buiten eten of ontspannen in alle rust.



laat de zomer maar komen

TUIN

De tuin is ruim opgezet en grenst aan een fraai, groen landschap. Door de ligging geniet je hier van een vrij en weids uitzicht, wat zorgt voor een gevoel van rust en ruimte. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, volwassen beplanting en natuurlijke erfafscheidingen, waardoor privacy en openheid perfect in balans zijn. Neem wandelschoenen mee tijdens de bezichtigingen en struin even over het perceel naar achteren.

Dankzij de royale afmetingen biedt de tuin volop mogelijkheden: van spelen en ontspannen tot tuinieren of het creëren van meerdere zithoeken. De overgang van de overkapping naar de tuin verloopt vloeiend, waardoor het buitenleven echt onderdeel wordt van het dagelijks wonen.



natuurlijke scheiding



HEERLIJK TERRAS AAN HUIS









*vrijheid voor
en achter*



BUURT

Gemonde is een klein dorp in de provincie Noord-Brabant. Het dorp ligt tussen de dorpen Boxtel, Sint-Michielsgestel en Schijndel. Gemonde staat bekend om zijn landelijke karakter, met veel groen, akkers en weilanden die het dorp omringen. De rivier de Dommel stroomt in de buurt van Gemonde, wat bijdraagt aan het schilderachtige landschap. Het dorp heeft een rijke geschiedenis en een hechte gemeenschap met een aantal lokale verenigingen en evenementen die de sociale cohesie bevorderen. Het is een populaire plek voor mensen die van rust en natuur houden, maar toch dicht bij stedelijke voorzieningen willen zijn. Het naastgelegen dorp Sint-Michielsgestel is op 10 minuten fietsen gelegen en het station van Boxtel binnen 20 minuten.





VERKOPER AAN HET WOORD

Wij hebben het perceel / ouderlijk huis van mijn vrouw kunnen kopen. Dit is de plek waar zij is opgegroeid. We hebben op dit perceel een nieuw huis laten bouwen. De woning is ontworpen o.b.v. tien persoonlijke wensen, waarvan er direct negen in het eerste schetsontwerp gerealiseerd werden. Het uiteindelijke huis wijkt dan ook nauwelijks af van dit eerste ontwerp.

De vrijheid die het wonen in dit huis en de tuin ons geeft, deze straat en deze buurt is iets wat we gaan missen. We hebben lieve en behulpzame buren, die nog net zoals vroeger voor elkaar klaar staan. Wat we verder zeker gaan missen is het groene weidse uitzicht dat je vanuit elke kamer hebt, de rust als je 's avonds in de tuin zit en de donkere sterrenlucht als je 's avonds buiten door de tuin loopt.



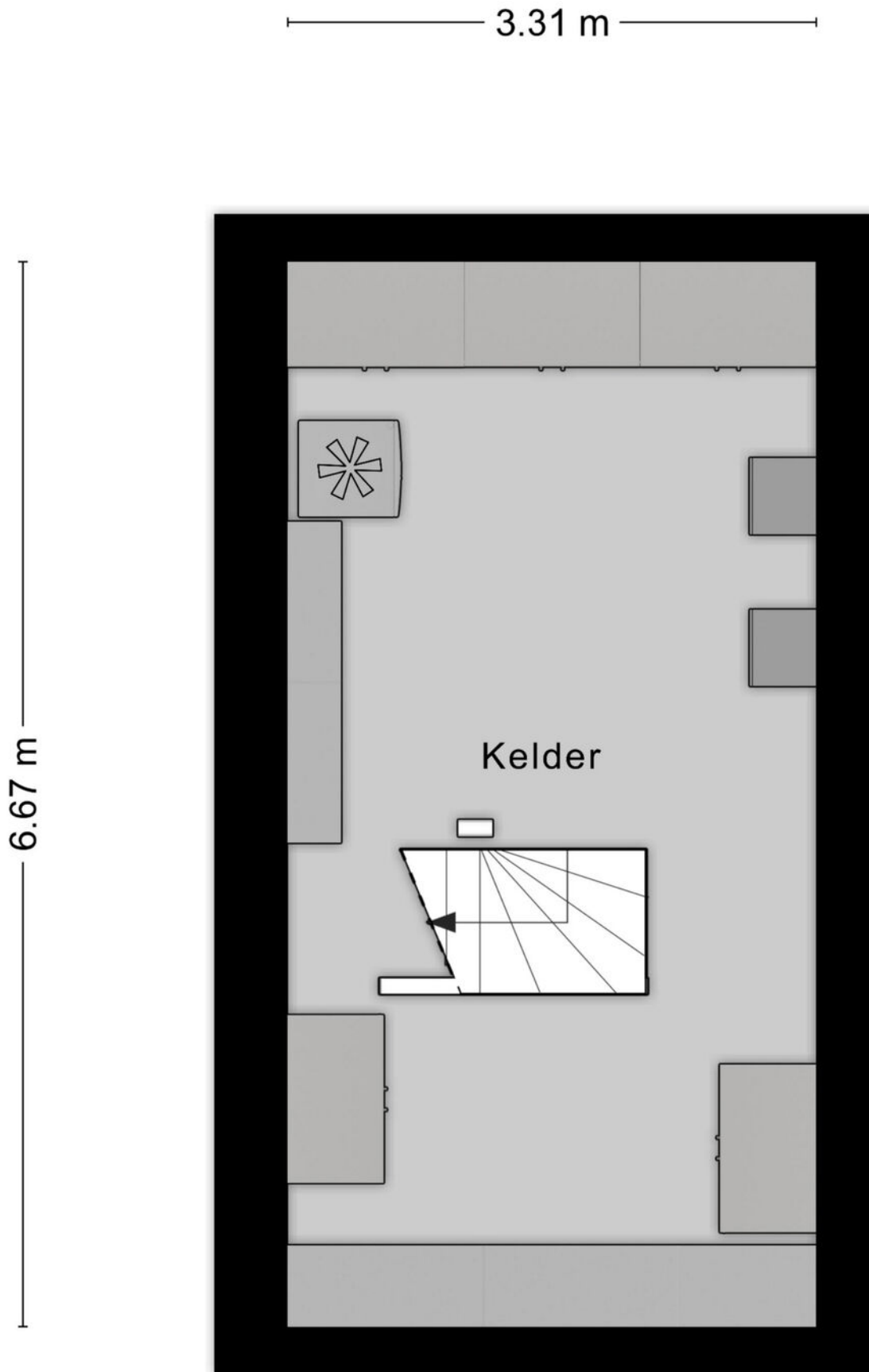
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

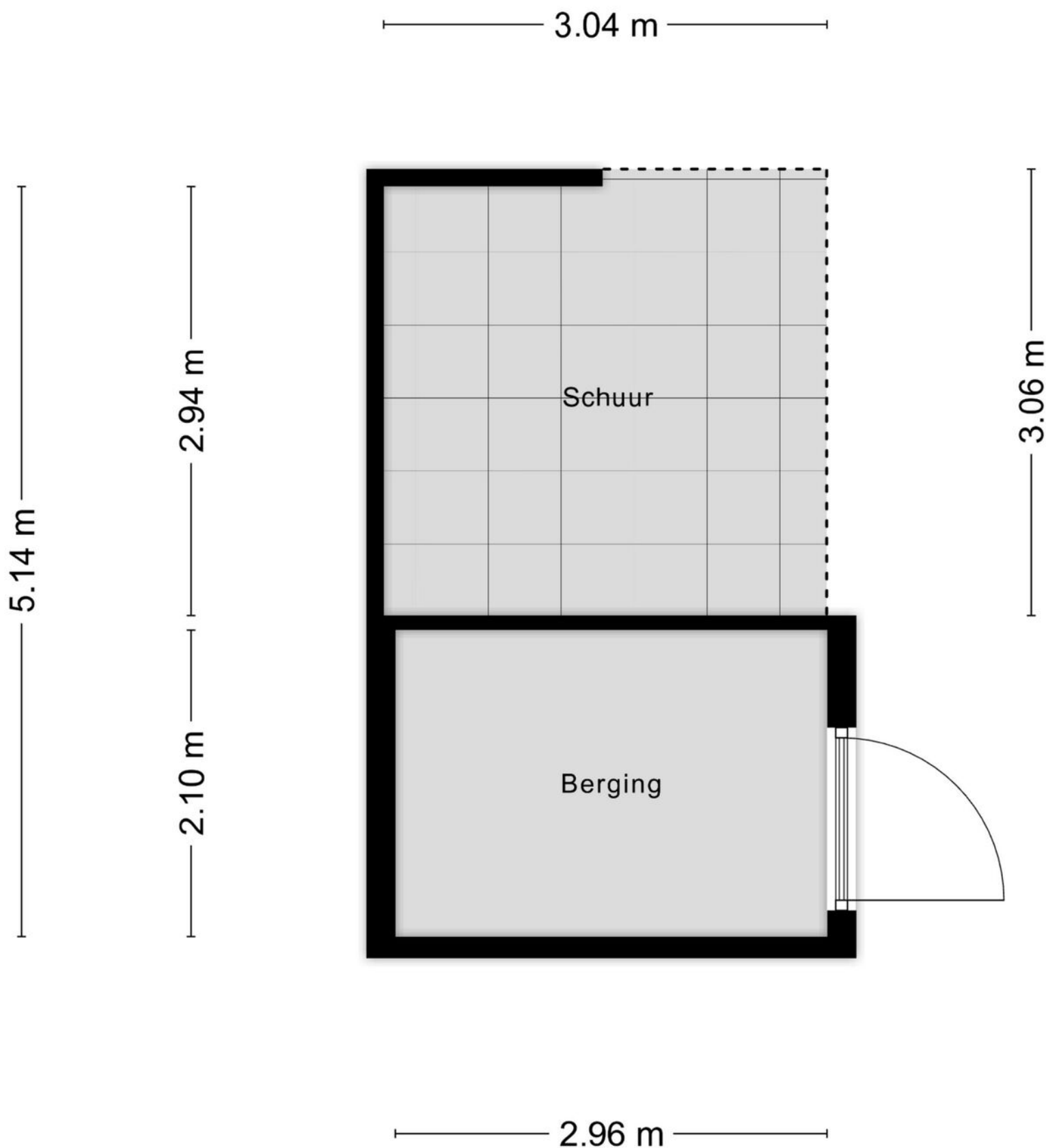
4.86 m

3.72 m



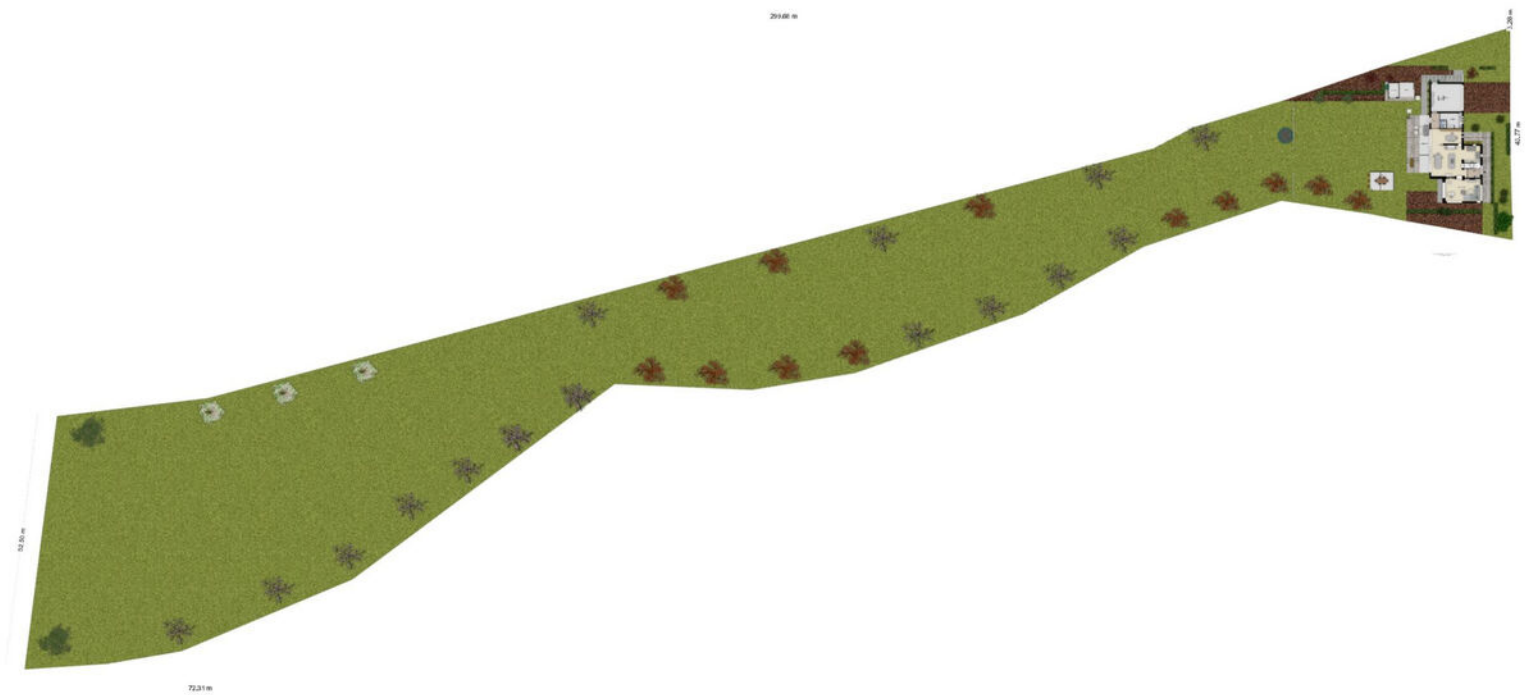
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

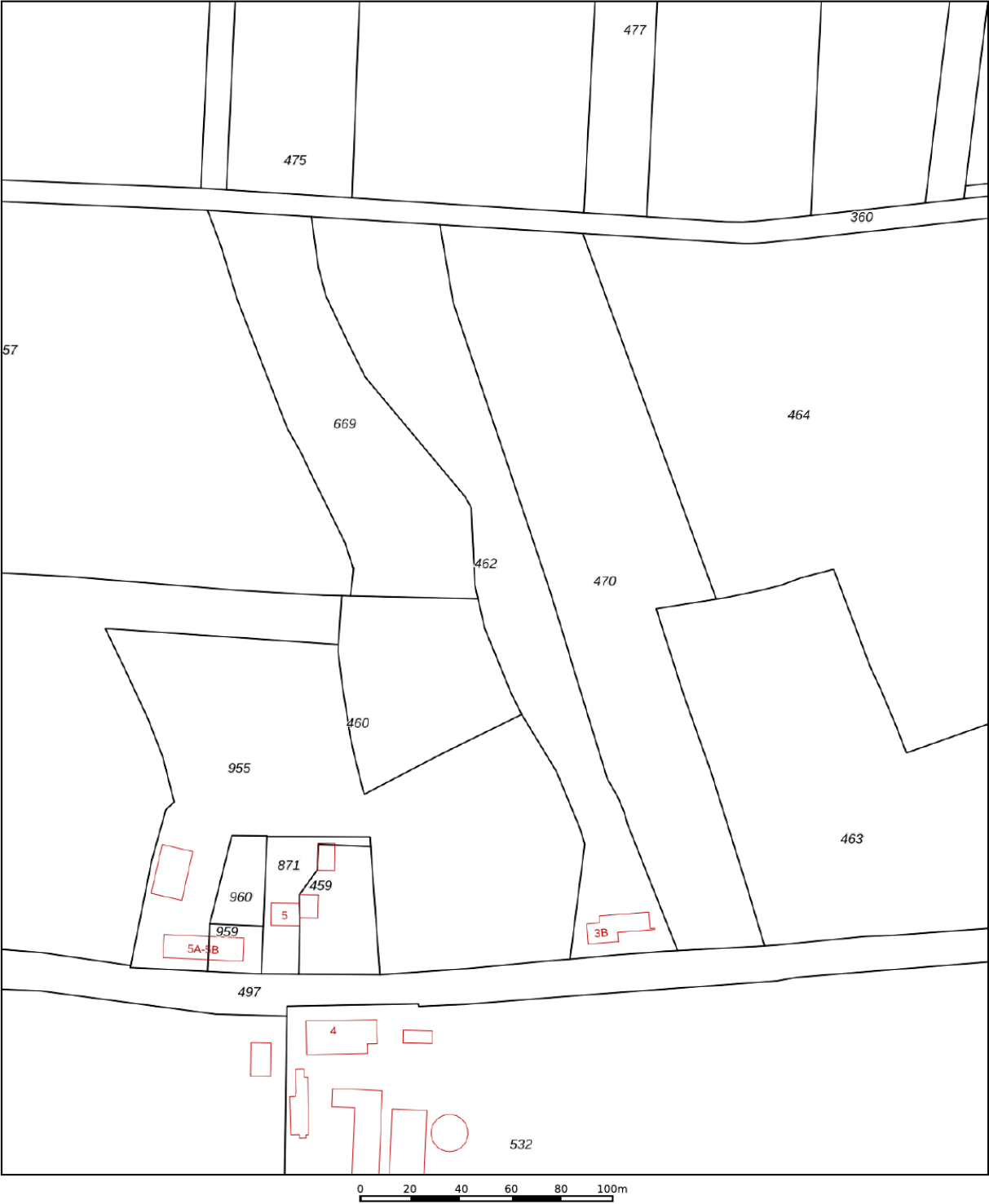


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Bodem van elde



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sint Michielsgestel

O

462

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 januari 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.

kadaster

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. 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

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



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