



hoeveel makelaar wil jij?



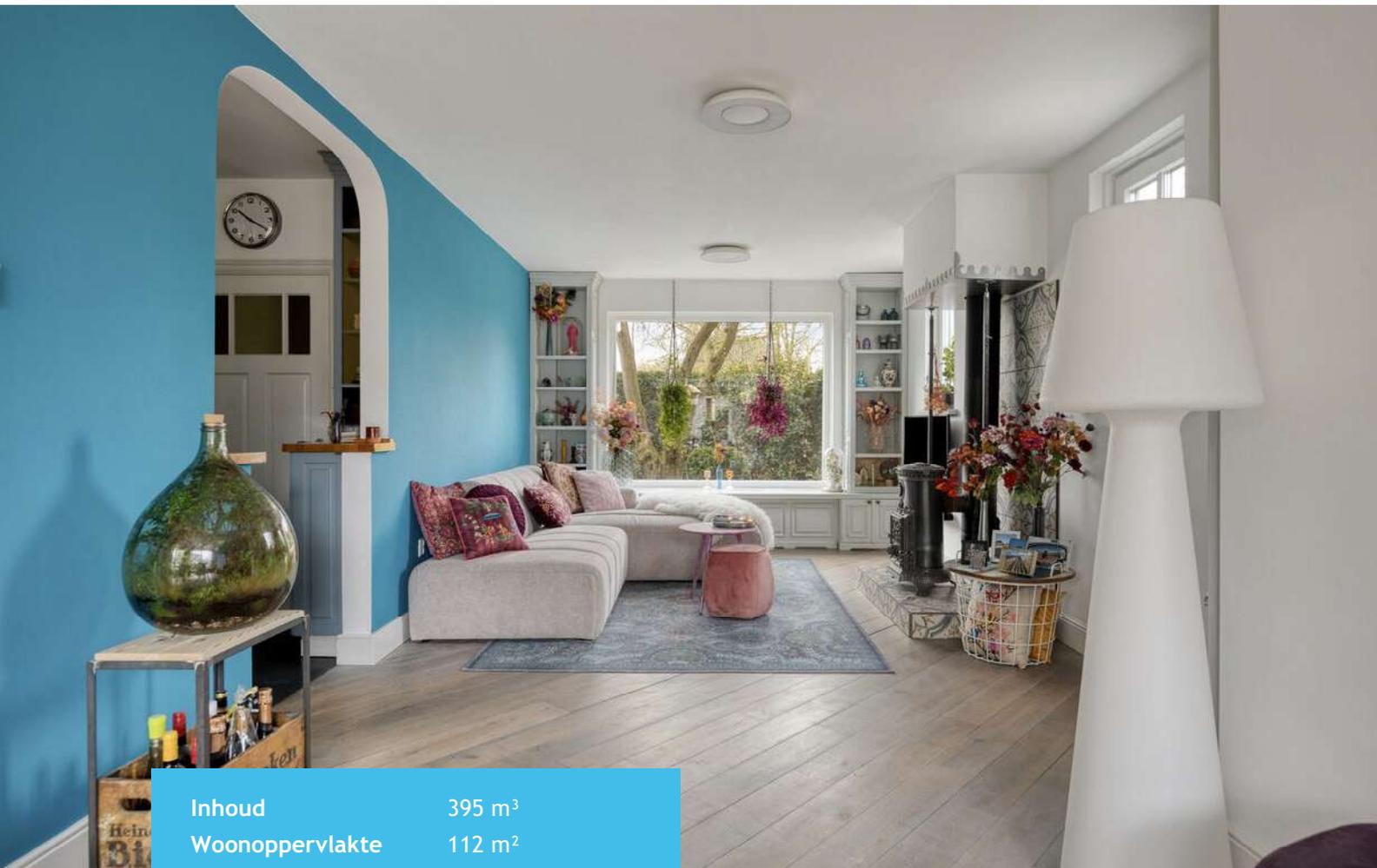
SINT-MICHIELSGESTEL

Theerestraat 70



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	395 m ³
Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	290 m ²
Bouwjaar	1965

- ✓ Unieke, groene en historische locatie
- ✓ Sfeervolle woning met karakteristieke details
- ✓ Nieuwe kunststof kozijnen met triple glas
- ✓ Volwaardige dakopbouw over de volle breedte
- ✓ Privé wellness in eigen tuin
- ✓ Grote, multifunctionele garage met zolder

Omschrijving

Spreekt landelijk wonen je aan, maar wil je toch dichtbij alle voorzieningen wonen? Droom je van een sfeervol huis met karakter, volop praktische ruimte én een eigen wellness in de tuin? Dan is deze charmante tweekapper precies wat je zoekt.

LOCATIE

De woning ligt aan de Theerestraat in Sint-Michielsgestel. De straat wordt binnenkort opnieuw ingericht met nieuwe bestrating en verkeersremmende maatregelen, wat het wooncomfort verder zal vergroten. Hier woon je landelijk, aan de rand van het dorp, met rust en groen om je heen - terwijl het gezellige centrum met diverse winkels en horecagelegenheden op ruim één kilometer afstand ligt.

Op nog geen 400 meter stroomt de prachtige rivier de Dommel, ideaal voor een avondwandeling of een ontspannen fietstocht. Wandel je langs het water naar rechts, dan bereik je binnen enkele minuten Landgoed De Ruwenberg. Ga je linksaf, dan sta je al snel bij het indrukwekkende Kasteel Nieuw-Herlaar - beide monumentale parels uit de 14e eeuw.

Sint-Michielsgestel is een sfeervol dorp op korte afstand van de bourgondische stad 's-Hertogenbosch. Je profiteert hier van een prettige combinatie van natuur, voorzieningen en een actieve gemeenschap. Scholen, sportverenigingen en winkels zijn binnen handbereik, terwijl de omliggende natuurgebieden en landgoederen volop mogelijkheden bieden voor wandelen, fietsen en recreëren.

INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst voel je direct de warme, sfeervolle uitstraling van dit huis. In de hal zorgen karakteristieke betimmeringen, paneeldeuren en het unieke behang voor een charmante eerste indruk. Het toilet is voorzien van een wandcloset en maatwerkkasten - stijlvol én praktisch. Ook bevinden zich hier de meterkast en een handige, verdiepte kelderkast.

Vanuit de hal loop je de keuken in, die in open verbinding staat met de woonkamer. De keuken past perfect bij de stijl van de woning: functioneel, sfeervol en voorzien van veel bergruimte, een keramische spoelbak, houten aanrechtblad en aansluitingen voor een gasfornuis en vaatwasser. Een fijne plek om samen te koken en te genieten.

De zitkamer aan de voorzijde is heerlijk licht dankzij het grote raam en de zijramen. De vaste kasten rondom het raam, de servieskast in de hoek en de schouw met Portugese tegeltjes geven de ruimte een knusse, authentieke uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich in de royale uitbouw de eetkamer. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel - ideaal voor lange diners of gezellige avonden met vrienden en familie. Dankzij de brede schuifpui en extra deur wordt de tuin naadloos bij de woonruimte betrokken. Ook hier is een aansluiting voor een houtkachel aanwezig. Op de begane grond staan twee houtkachels die beiden deze hele woonlaag kunnen verwarmen; daarnaast is er uiteraard centrale verwarming. De woonkamer is voorzien van eikenhouten vloerdelen, terwijl hal, toilet en keuken zijn betegeld.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een badkamer en een apart toilet. Beide slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kastenwand en hier staan tevens de wasmachine en droger opgesteld - praktisch en efficiënt.

De badkamer aan de achterzijde is uitgevoerd in een grijs-witte kleurstelling en beschikt over een inloopdouche, ligbad, wastafel, spiegelkast en handdoekenradiator. Het separate toilet is opvallend ruim en voorzien van een tweede wastafel - comfortabel en prettig in het dagelijks gebruik.

Tweede verdieping

De verrassend ruime zolder is bereikbaar via een vaste trap. Dankzij de dakopbouw over de volle breedte is hier een volwaardige extra verdieping ontstaan. Op de voorzolder bevinden zich de c.v.-ketel en bergruimte onder de knieschotten.

De zolderkamer loopt door tot in de nok en voelt daardoor extra ruim en sfeervol aan. Ook hier zijn vaste kasten gerealiseerd. Deze verdieping is uitermate geschikt als masterbedroom, werkruimte, hobbykamer of logeerkamer - een flexibele ruimte die zich eenvoudig aanpast aan jouw woonwensen.

BUITEN

Ook buiten word je aangenaam verrast. Naast de woning bevinden zich twee eigen parkeerplaatsen, met de mogelijkheid om een laadpaal te plaatsen voor een elektrische auto.

Het overkapte gedeelte naast het huis beschikt over een vaste open haard die tevens als barbecue kan worden gebruikt. Een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten, en bovendien praktisch als extra opslagruimte.

Achter in de tuin bevindt zich een echte blikvanger: een privé wellness met sauna en buitendouche. De sauna biedt plaats aan zes personen en is ruim genoeg om languit te ontspannen. De saunakachel is ter overname.

Over de volledige breedte van de achtertuin staat een ruime garage met spitse kap, bereikbaar via het zijpad (recht van overpad). De garage is in spouw gebouwd en voorzien van een geïsoleerd dak. Momenteel wordt deze verwarmd met een houtkachel en is er een smeerput en gootsteen aanwezig. Ideaal voor hobbyisten, klussers, het stallen van voertuigen of het combineren van wonen en werken aan huis. Dankzij de zolder biedt de garage bovendien extra bergruimte.

Achter de garage bevindt zich nog een aparte fietsenberging, bereikbaar via de tuin en voorzien van elektra voor het opladen van een fietsaccu.

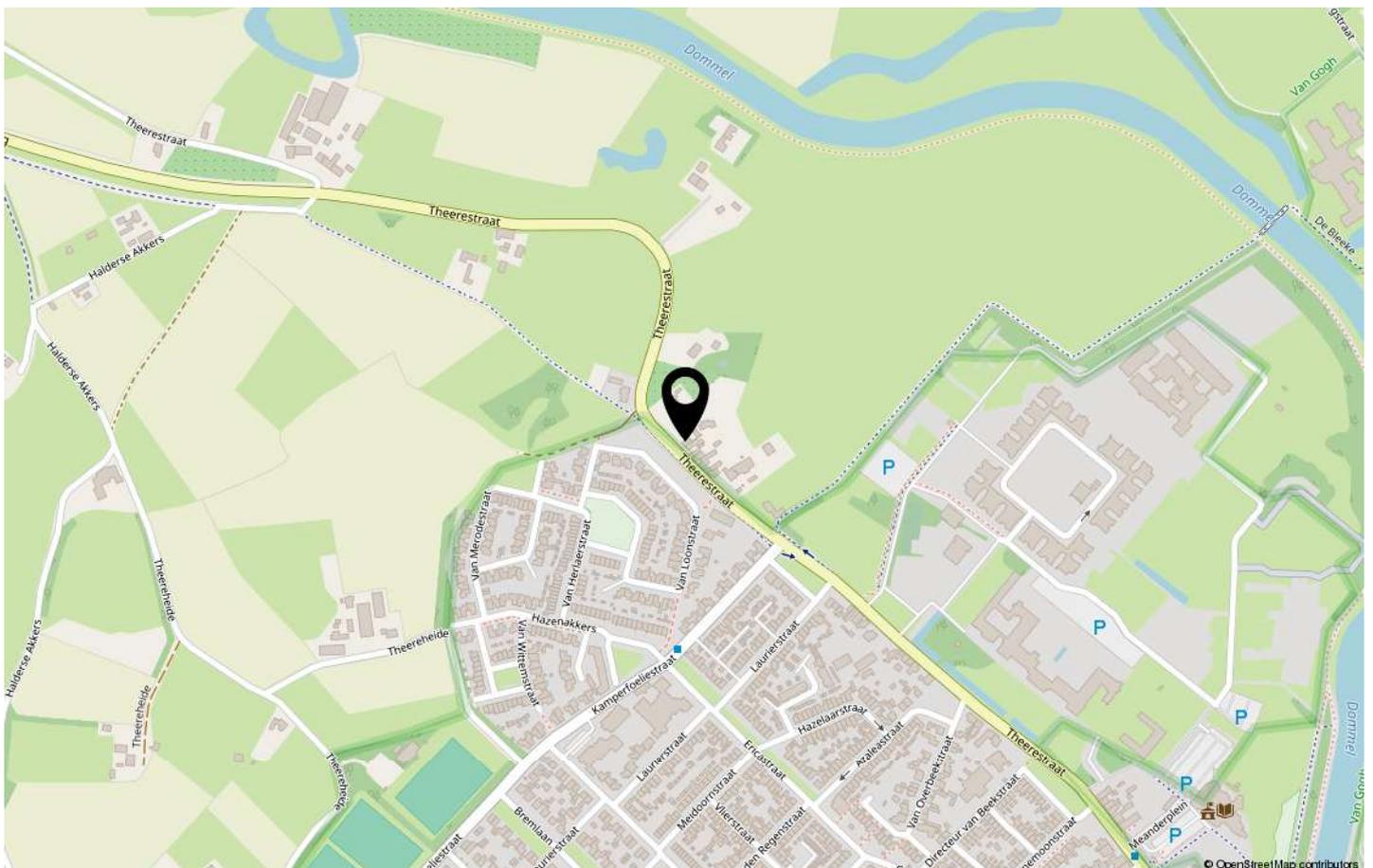
Een huis met karakter, ruimte en comfort op een prachtige plek - ideaal voor wie sfeervol wil wonen met rust, natuur en alle voorzieningen binnen handbereik.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 549.000 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	395 m ³
Perceel oppervlakte	290 m ²
Woonoppervlakte	112 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1965
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2021
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, triple glas

Locatie

Theerestraat 70, 5271 VM Sint-Michielsgestel





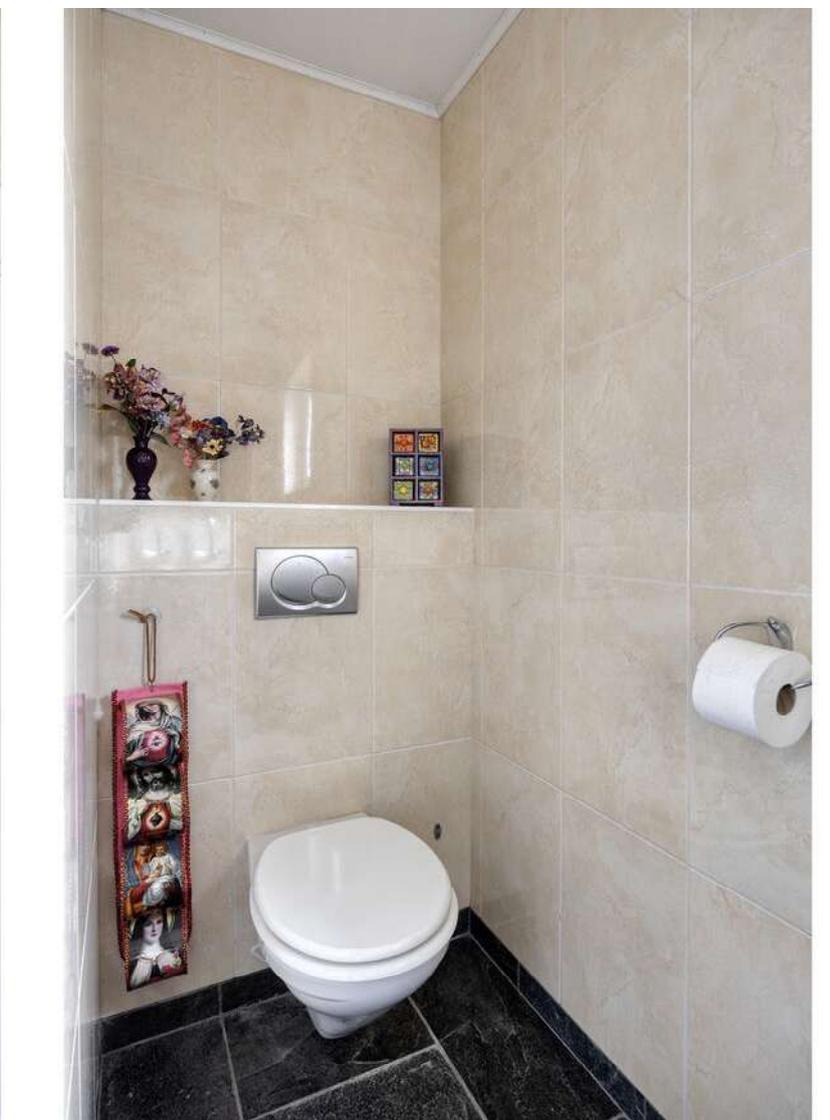






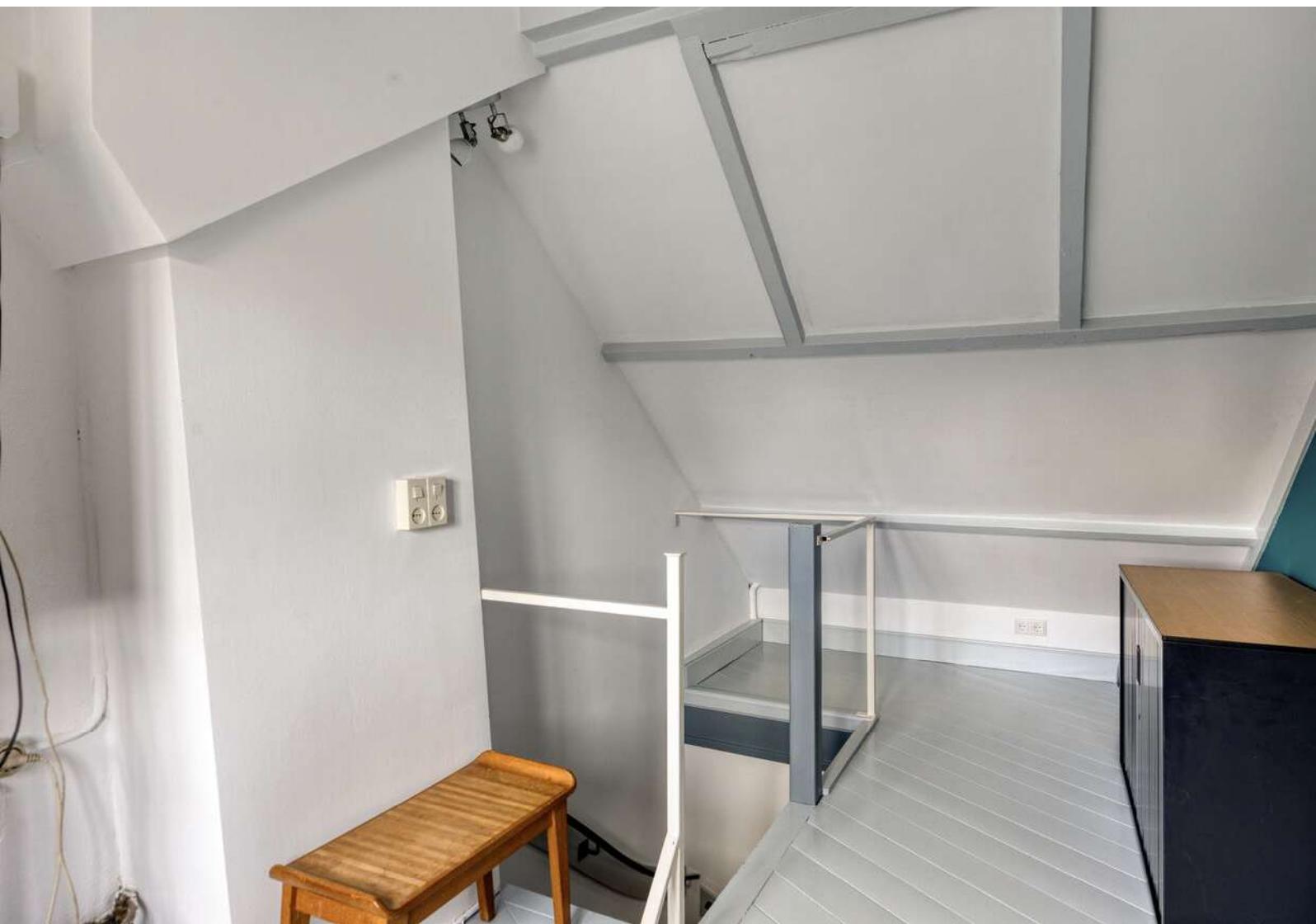






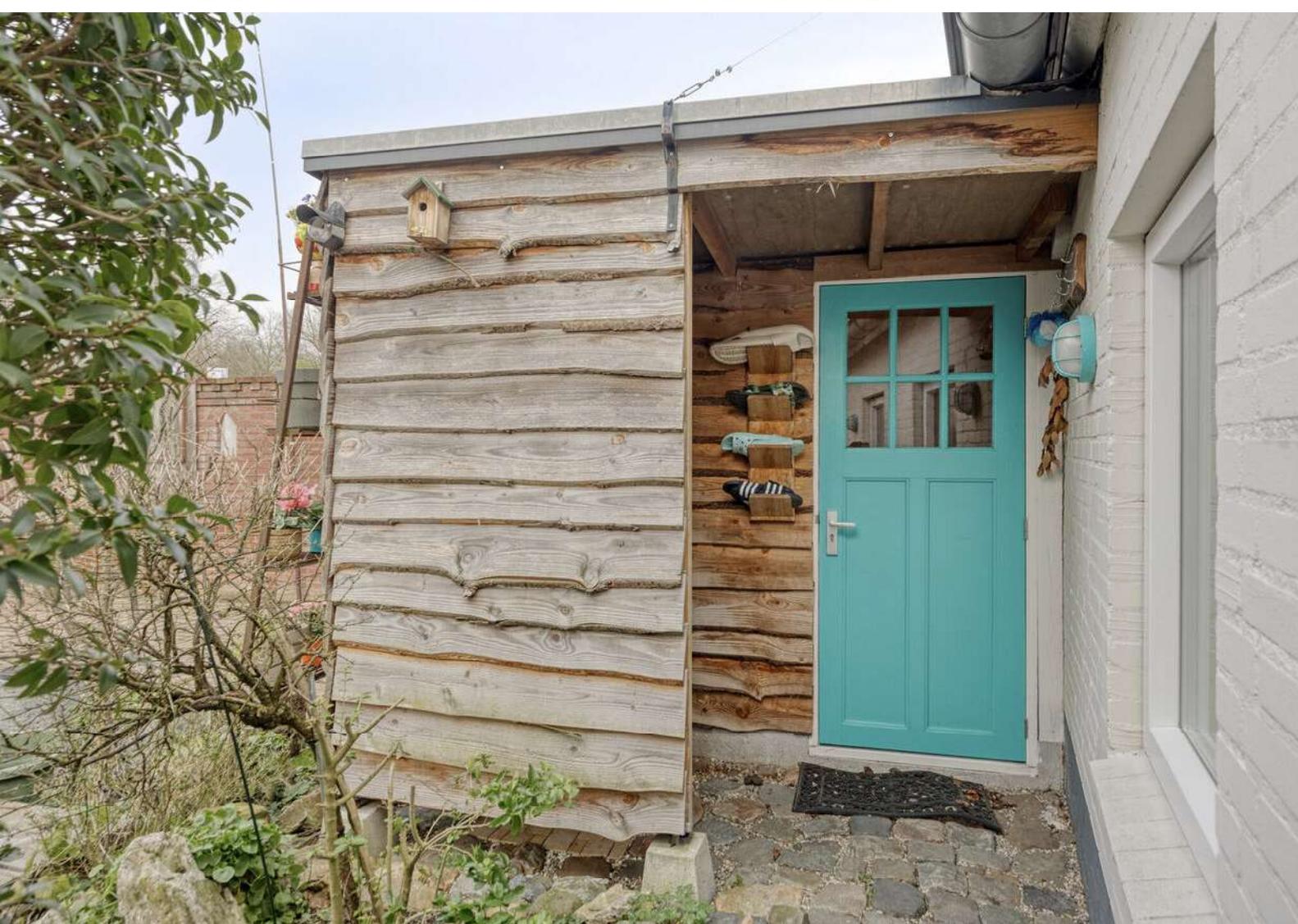


















Plattegronden



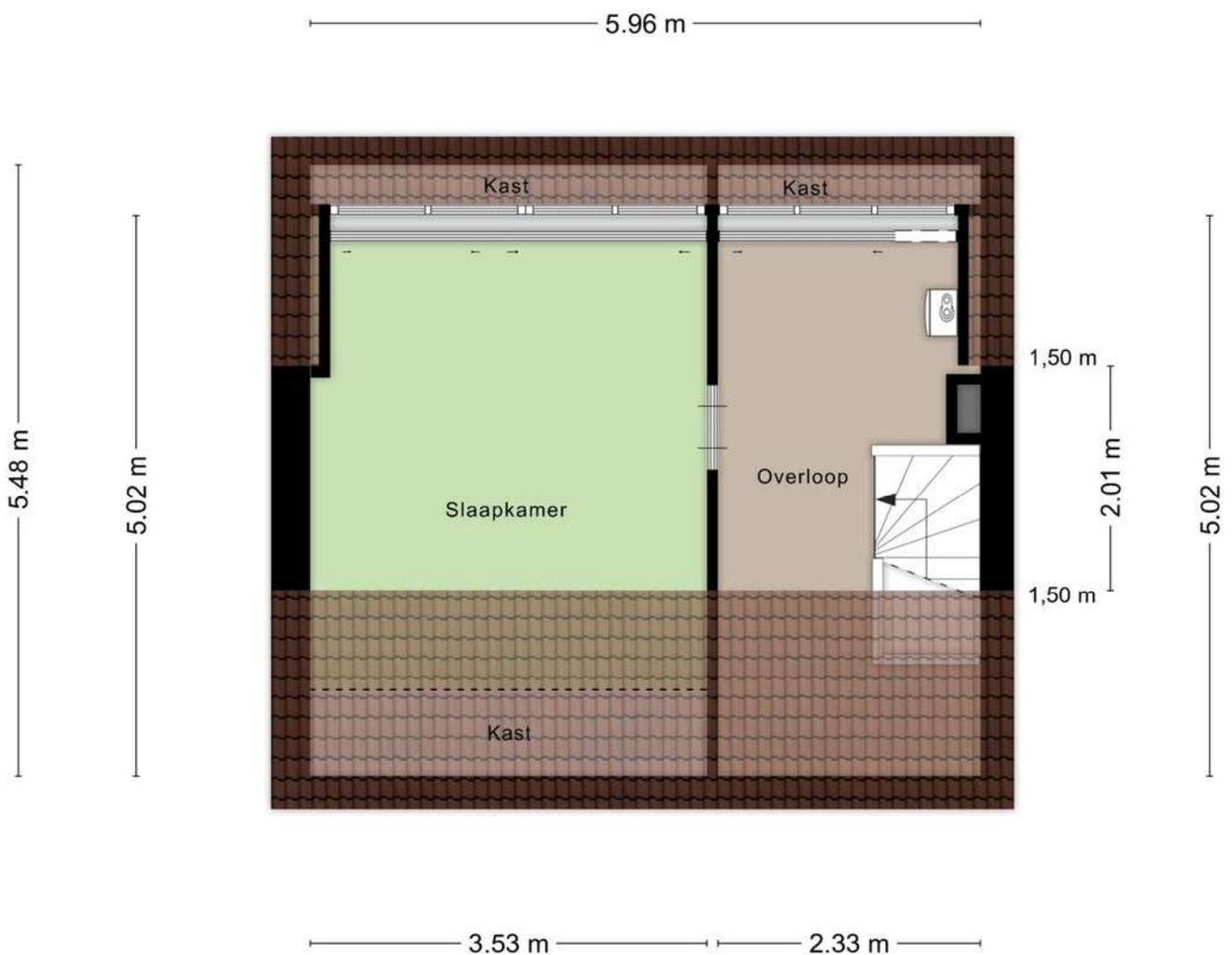
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



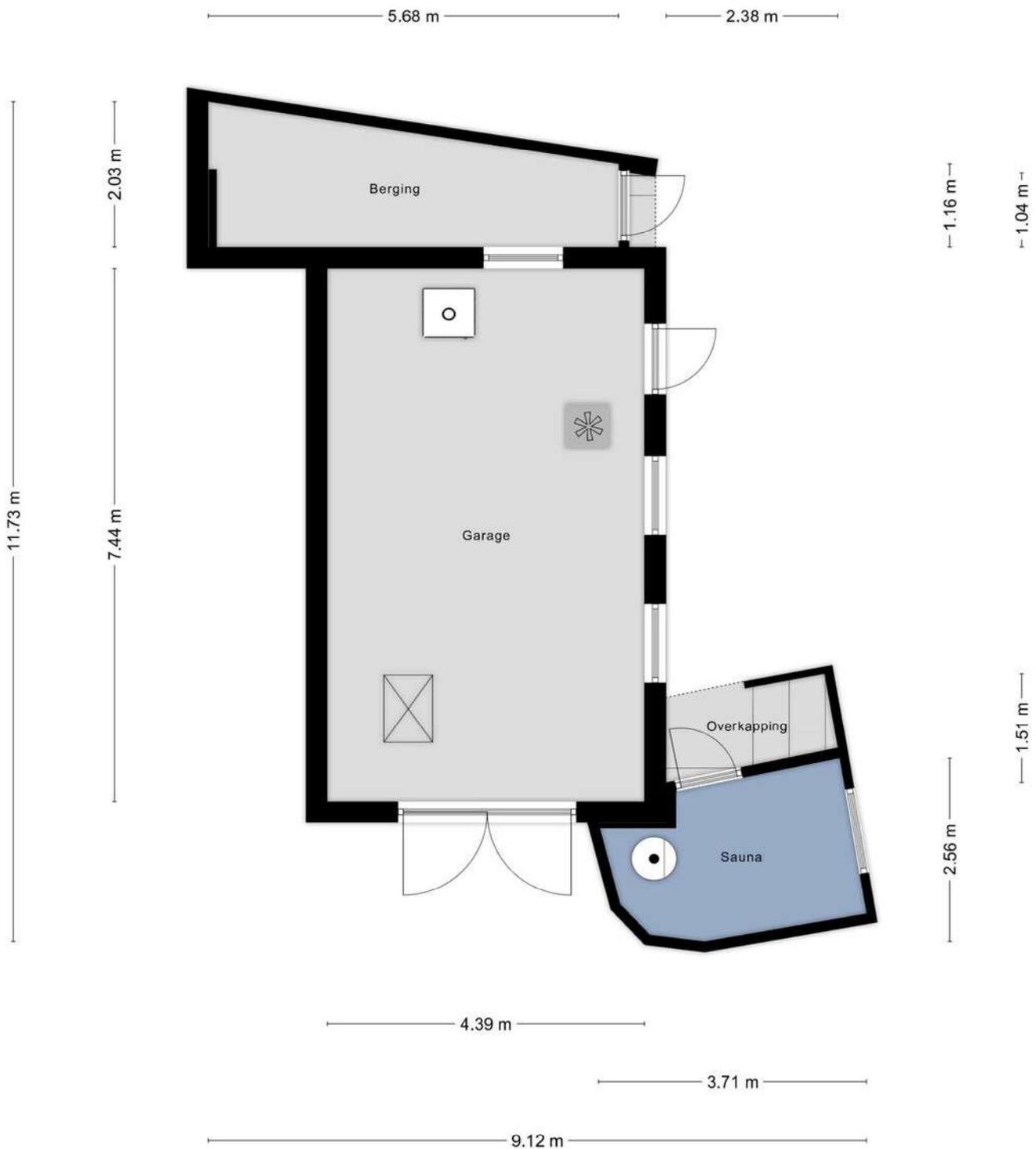
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



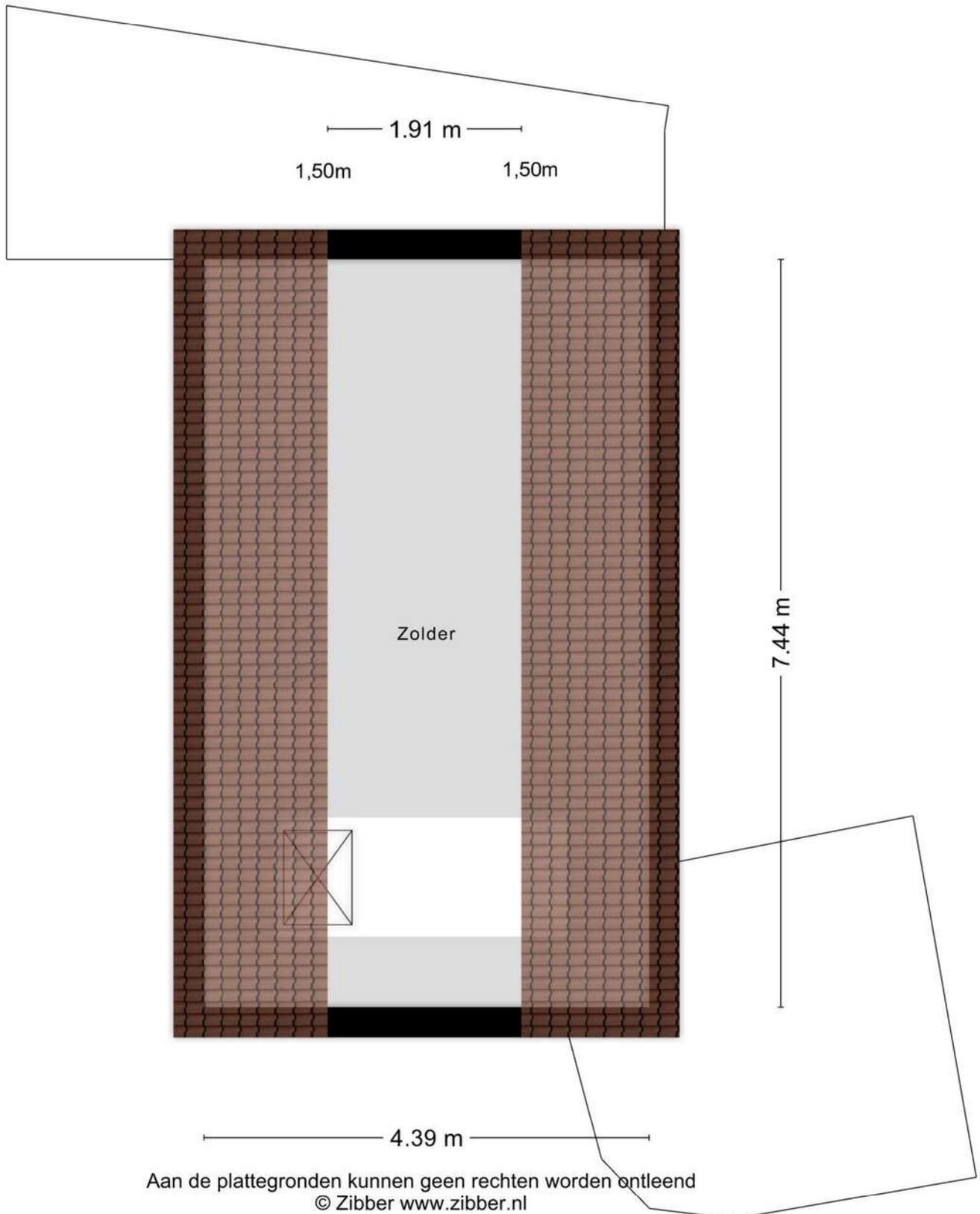
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

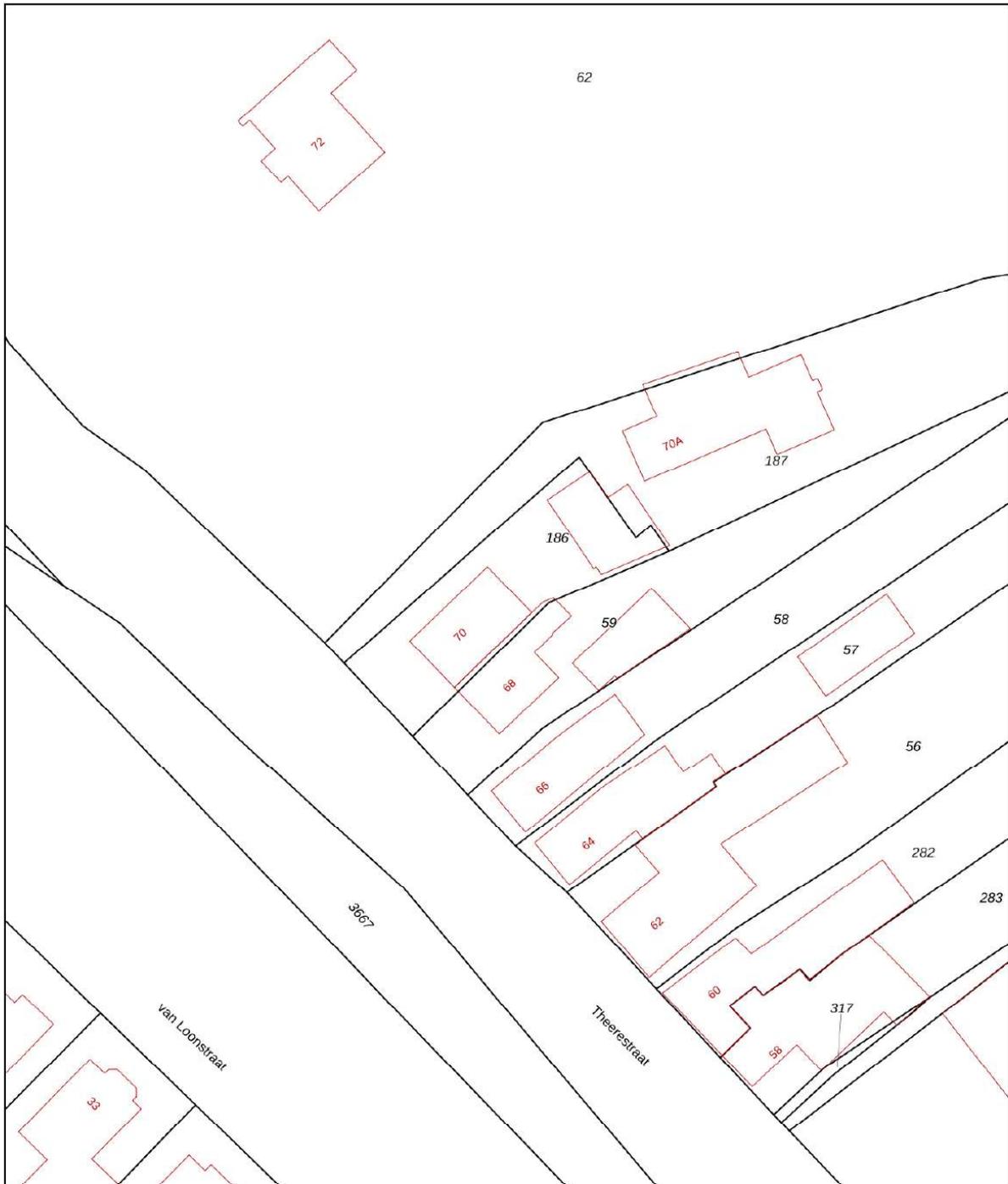
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Theerestraat 70



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 186	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Houtkachel		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dubbele kledingkast voorste slaapkamer		X	
- Opklapbed		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser			X
- Koelkast schuur	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Pannerek links langs gasfornuis	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren	X		
Sauna Kachel met onderste deel pijp			X
Toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Hue lampen in buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Werk tafel/bank schuur	X		
Gereedschap + stalen plaat op werkbank		X	

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebepaling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl