

WWW.DIRKVANUDEN.NL

RUITERPAD 27 DEN DUNGEN



PERCEEL 393 M2

ENERGIELABEL A

VRIJ UITZICHT ACHTERZIJD

5 SLAAPKAMERS





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

751 m³

Woonoppervlakte ca:

185 m²

Perceeloppervlakte totaal:

393 m²

Garage ca.:

15 m²

Bouwjaar:

2018

Aantal slaapkamers:

5



Bijzonderheden

Geniet jij binnenkort van deze unieke woning met een bijzonder fraai uitzicht over de weilanden? De huidige eigenaren hebben hier jarenlang met veel liefde gewoond en de woning door de jaren heen keurig onderhouden én verder verbeterd.

De afgelopen jaren zijn onder andere de volgende vernieuwingen gerealiseerd:

2018: Indeling van de tweede verdieping aangepast
2020: Plaatsing van een fraaie overkapping,
2024: Nieuwe dakramen geplaatst,
PVC-vloer begane grond en schuifdeuren

Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd en uitgevoerd met onderhoudsarme kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing. Dit zorgt niet alleen voor een verzorgde uitstraling, maar ook voor een aangenaam woonklimaat en energiezuinig karakter.



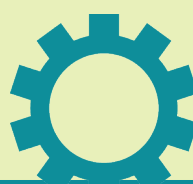
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 4- persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1000 m³

Elektraverbruik: 6500 kWh Incl gebruik elektrische auto

Waterverbruik: 130 m³



Technische gegevens

Energie label: A

Cv-ketel: Atag A244EC HP 2018

Vloerverwarming: alle verdiepingen

Isolatie: volledig geïsoleerd

Zonnepanelen: 16 zonnepanelen (2018/2021) opbrengst 4000 Kwh

Busch-Jeager free@home domotica systeem

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met een uniek landelijk uitzicht op een toplocatie in "Jacobskamp" Den Dungen! Wonen op een schitterende plek, direct grenzend aan de weilanden met een weids en vrij uitzicht, dat is hier elke dag werkelijkheid. Deze energiezuinige, hoogwaardig afgewerkte vrijstaande woning combineert luxe, ruimte en comfort, wordt dit jullie droomhuis?

Entree:

Via de voordeur aan de rechterzijde van de woning betreedt je de hal, je komt binnen in een fijne ruimte die direct een verzorgde indruk geeft. Aan de linkerkant bevinden zich de meterkast en de garderobe, praktisch uit het zicht maar binnen handbereik. Aan de rechterzijde vind je de trapopgang naar de eerste verdieping en het toilet. Wat direct opvalt is de warme uitstraling van de PVC-vloer met houtlook, die vanuit de hal naadloos en vloeiend doorloopt over de gehele begane grond. Dit zorgt voor eenheid, sfeer en een hoogwaardige afwerking.

Begane grond:

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer aan de voorzijde en de open keuken met eethoek aan de achterzijde. De woonkamer geniet van prettig lichtinval en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek. Het woongedeelte wordt stijlvol afgeschermd met een tussenwand, het betreft een industriële glazen wand met twee schuifdeuren met een slank zwart stalen frame, die zorgt voor een stoere en eigentijdse uitstraling. Dankzij de royale glaspartijen blijft het zicht tussen de ruimtes volledig behouden en stroomt het daglicht vrij door de woning. De ruimte krijgt een speels en karakteristiek accent door de erker met royale raampartijen, de wanden en het plafond zijn strak gestuct wat de moderne uitstraling versterkt.

Keuken / eethoek:

De eethoek bevindt zich in het verlengde van de woonkamer en vormt een natuurlijke verbinding tussen wonen en koken. Vanwege de prachtige raampartijen van plafond tot vloer, voorzien van twee openslaande deuren zo wordt binnen moeiteloos met buiten verbonden. Dankzij de overkapping creëer je moeiteloos een comfortabele lounge- of eetplek waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar kunt genieten van het buitenleven. In de woonkeuken is er meer dan voldoende ruimte voor een royale eettafel, ideaal voor lange diners en gezellige familiemomenten. Centraal in de ruimte staat het moderne houten keukeneiland, afgewerkt met een stijlvol natuurstenen werkblad. In het eiland is de spoelbak verwerkt. De keukenopstelling is uitgevoerd in een L-vorm. Aan de wand bevindt zich een strak vormgegeven kastenwand met hoogwaardige inbouwapparatuur, fraai geïntegreerd in het geheel. De andere zijde is ingericht als kookgedeelte en voorzien van een inductie kookplaat en design afzuigkap, wat de moderne uitstraling van de keuken extra benadrukt. Via de deur in de keuken naast de kastenwand is de garage te bereiken.

1e verdieping:

Vanuit de overloop zijn alle vertrekken overzichtelijk bereikbaar, wat zorgt voor een praktische indeling en prettig dagelijks gebruik. De ouderlijke slaapkamer is royaal opgezet en beschikt over een aparte scheidingswand die op subtiële wijze een kleedgedeelte creëert. Hier bevindt zich een grote schuifkastenwand, waardoor er volop bergruimte is en de slaapkamer zelf een rustige en opgeruimde uitstraling behoudt. De overige twee slaapkamers zijn eveneens goed van formaat en uitermate geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Dankzij de rechte wanden zijn de kamers efficiënt in te richten.

Badkamer:

De badkamer is centraal gelegen en beschikt over een comfortabel ligbad met handdouche, fraai afgewerkt tegen de betegelde wand. Daarnaast is er een ruime inloofdouche, praktisch ingericht en voorzien van modern sanitair. Het wastafelmeubel is strak vormgegeven en uitgevoerd met lades, waardoor er volop bergruimte is voor handdoeken en toiletartikelen. De brede spiegel boven de wastafel versterkt het ruimtelijke gevoel. De combinatie van lichte wandtegels met de zachte blauwgroene accenttegels geeft de ruimte een frisse en sfeervolle uitstraling.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag en, net als de rest van de woning, tot in de puntjes verzorgd. Op de overloop bevindt zich een royale open ruimte die zich uitstekend leent als werkplek, speelruimte of comfortabele lounge-/chillruimte. Daarnaast is er een ruime vierde slaapkamer aanwezig, die dankzij het fraaie puntdak een extra ruimtelijk en sfeervol karakter heeft. In de separate bergruimte bevindt zich de cv-installatie en in een andere praktische ruimte zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur gesitueerd. Een complete en veelzijdige verdieping die het wooncomfort aanzienlijk vergroot.

Tuin, overkapping en garage:

De fraai aangelegde achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk ingericht. Direct aan de woonkamer bevindt zich een royale overkapping, een heerlijke plek voor een grote eettafel en gezellige barbecues op lange zomeravonden. De tuin is keurig aangelegd met kunstgras, diverse borders met struiken en planten en een enkele boom voor extra sfeer en privacy. De loungeset staat beschut opgesteld achter het groen. De erfafscheiding wordt bewust laag gehouden, zodat optimaal genoten kan worden van het vrije uitzicht. De tuin is zowel links als rechts via een pad bereikbaar vanaf de voorzijde. Aan de rechterzijde is de garage aangebouwd, bereikbaar vanuit de keuken en ruim genoeg voor een auto en fietsen. Daarnaast biedt de oprit plaats aan twee auto's op eigen terrein.

Met dit uitzicht kom je tot rust







RUIME LEEFKEUKEN







fijne
slaapkamers









vaste trap
naar de 2e
verdieping





WAT EEN UITZICHT













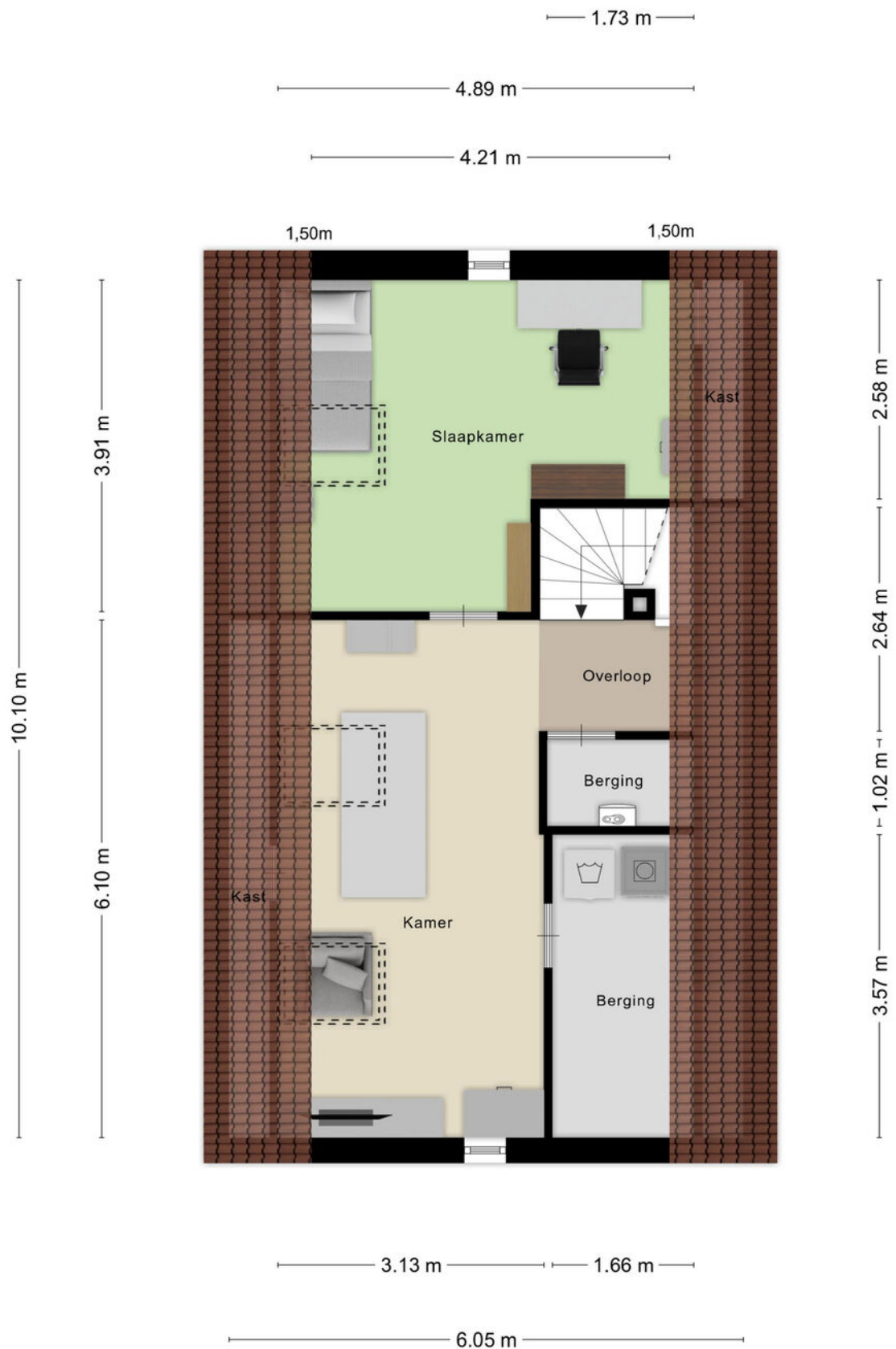
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

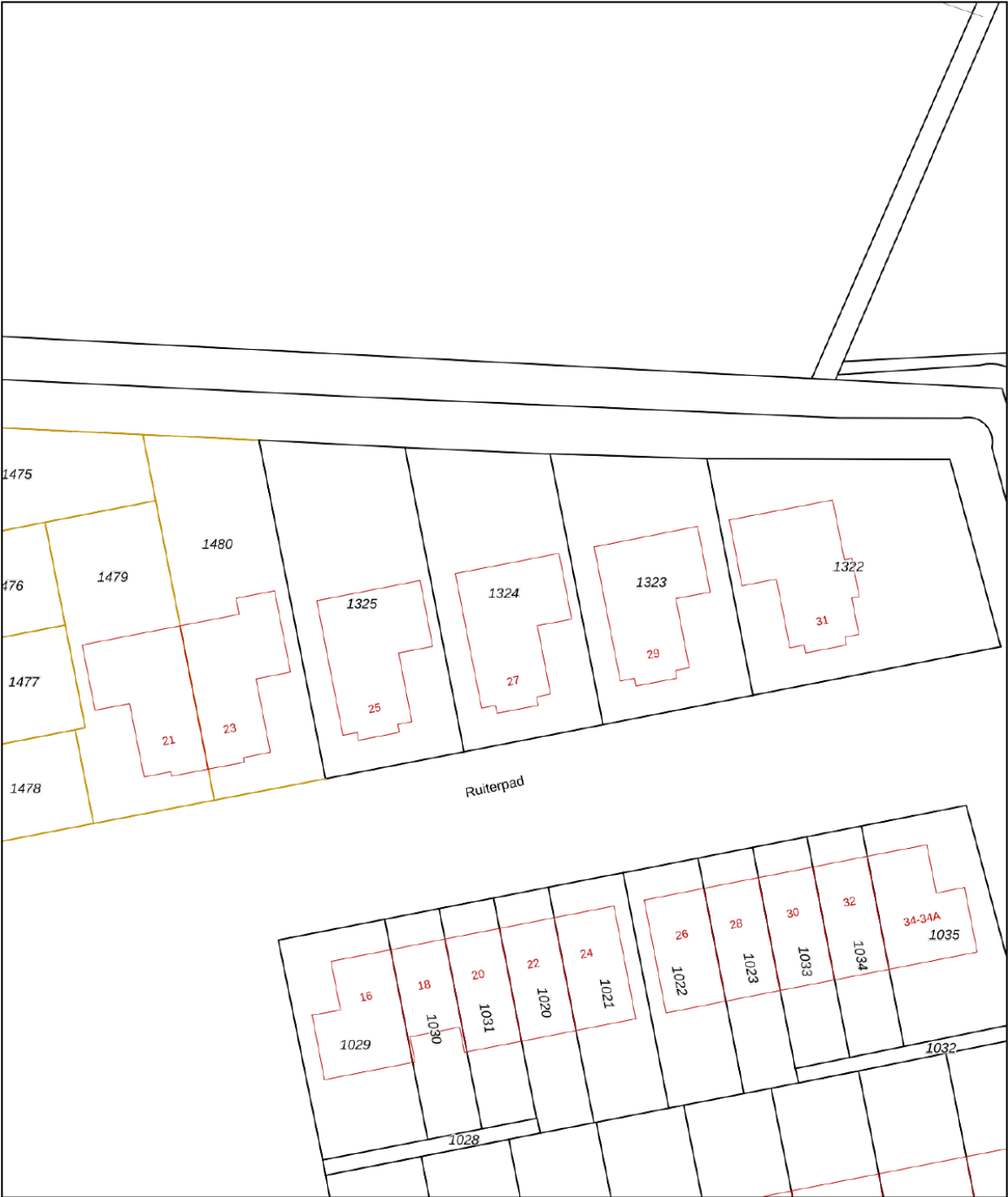


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruiterpad 27



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente den Dungen

Sectie G

Perceel 1324

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2023

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

Den Dungen is een sfeervol en gastvrij dorp waar saamhorigheid en leefkwaliteit centraal staan. Een plek waar jong en oud zich snel thuis voelen. In de directe omgeving bevinden zich diverse speeltuintjes voor de jongste bewoners en de basisschool is veilig en eenvoudig te voet bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen ligt alles binnen handbereik: zoals de bakker, een supermarkt en bovendien diverse boerderijwinkels met verse streekproducten. Geen zin om te koken? In het dorp vind je meerdere gezellige horecagelegenheden waar je heerlijk kunt dineren. Sport- en ontspanningsmogelijkheden zijn volop aanwezig. De tennisbanen en voetbalvelden liggen op korte afstand en wandelliefhebbers kunnen vanuit huis direct genieten van de prachtige omgeving. Via de Dungense polder fiets je in alle rust naar 's-Hertogenbosch, terwijl je met de auto binnen circa 15 minuten in de stad bent.



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



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