

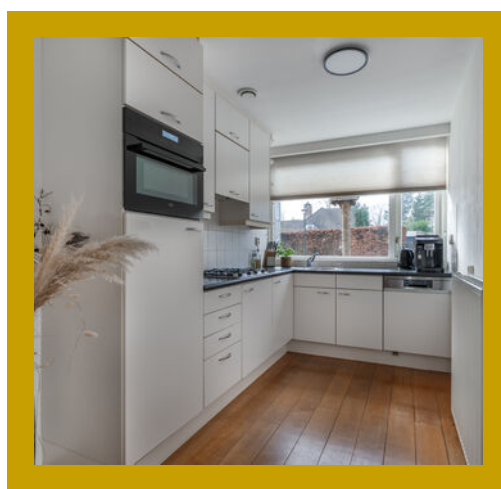
WWW.DIRKVANUDEN.NL

BOVENHOF 3 DEN DUNGEN



5 RUIME SLAAPKAMERS

CENTRAAL IN HET DORP





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

522 m³

Woonoppervlakte ca:

130 m²

Perceeloppervlakte totaal:

169 m²

in pandige garage ca.:

17 m²

Bouwjaar:

1995

Aantal slaapkamers:

5



Bijzonderheden

Platte daken (dakkapellen) zijn in 2018 voorzien van nieuwe dakbedekking.

Hardhout buitenkozijnen, gehele woning HR glas, behalve toiletraampje bevat enkel glas.

Isolatie : vloer, dak en gevel.

Meterkast in zijn geheel vervangen in 2023

Badkamer / keuken uit 1995
keukeninbouwapparatuur: oven 2023, koelkast, vaatwasser 2017.



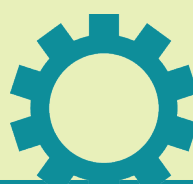
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 1 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 700 m³

Elektraverbruik: 1300 kWh

Waterverbruik: 50 m³



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: - 2013 Remeha Tzerra M39C

8 zonnepanelen Longi Solar geplaatst in 2023 door Solar Concept , opbrengst 2800 kwh per jaar

OMSCHRIJVING

In een zeer gewilde woonomgeving, gelegen aan een rustig en doodlopend hofje, bevindt zich deze moderne geschakelde twee-onder-een-kapwoning. Een speels ingedeelde en verrassend ruime gezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers, een nette keuken en badkamer én een inpandige garage. Dankzij de royale opzet en praktische indeling is dit een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en een centrale ligging binnen het dorp.

Entree/ begane grond:

Aan de linker zijkant van het huis is de voordeur. Bij binnenkomst kom je in een ruime hal. In de hal zijn de deuren naar de meterkast, toilet, garage en woonkamer, ook de trap naar de eerste verdieping is in de hal. Op de gehele begane grond ligt een mooie massief houten vloer in een warme tint. De keuken is opgesteld in een L, met het natte gedeelte aan de raamkant. Door de grote raampartij komt er veel natuurlijk licht binnen en heb je tijdens het afwassen zicht op straat. Er wordt door de huidige bewoners op gas gekookt, dit is voor de echte koks onder ons nog steeds de prettigste manier van koken. De afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser maken het koken een stukje comfortabeler om een eenvoudige maaltijd te bereiden of om te uren kokkerellen. De keuken staat in open verbinding met de eetkamer en woonkamer. De eettafel staat centraal in de ruimte en de trapkast heeft extra opbergmogelijkheden. De achtergevel beschikt over een schuifpui waar de tuin aan grenst. Hierdoor valt er veel licht in de woonkamer en op een zonnige dag staat de schuifpui open en loop je zo de tuin in. Alle wanden zijn strak gestuct en afgewerkt in een frisse witte tint, wat bijdraagt aan de verzorgde en instapklare uitstraling van de woning.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en een ruime badkamer, een ideale indeling voor een gezin met meerdere kinderen. Alle slaapkamers beschikken over een laminaat vloer en charmante schuine dakvlakken, wat zorgt voor een knusse en sfeervolle uitstraling. Deze ludieke elementen geven de kamers karakter en een speelse uitstraling. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een dakkapel. Hierdoor ontstaat extra ruimte en een prachtige lichtinval via het grote raam. Deze kamer biedt volop plaats voor een royaal tweepersoonsbed en een ruime garderobekast. Aan de achterzijde ligt eveneens een ruime slaapkamer met dakkapel, wat zorgt voor extra stahoogte en een prettig ruimtelijk gevoel. Ook hier is voldoende ruimte voor een bed, kastruimte en eventueel een werk- of studeerplek. Slaapkamer 3 en 4 hebben beide praktische opbergruimte achter de knieschotten, bovendien is er een vliering boven deze slaapkamers, dus opbergruimte voldoende. De badkamer is centraal op de verdieping gesitueerd en daardoor gemakkelijk bereikbaar vanuit alle slaapkamers, hij is uitgevoerd in een tijdloze, neutrale kleurstelling met lichtgrijze wandtegels en een subtiel donkere sierband, wat zorgt voor een rustig en verzorgd geheel. Dankzij deze basis is de ruimte eenvoudig naar eigen smaak te moderniseren of direct comfortabel in gebruik te nemen.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je vanaf de eerste verdieping een ruime tweede verdieping die voorzien is van een laminaatvloer. Het betreft een open zolderverdieping die dankzij de praktische indeling op meerdere manieren te gebruiken is. Plaats je hier een bed, dan ontstaat er eenvoudig een volwaardige extra slaapkamer. Momenteel wordt deze verdieping gebruikt als wasruimte, maar de mogelijkheden zijn veelzijdig. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer. Een fijne, flexibele ruimte die zich moeiteloos laat aanpassen aan de woonwensen van het gezin. Aan weerszijden van de verdieping bevindt zich praktische bergruimte achter de knieschotten, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je uit het zicht wilt houden. Het aanwezige dakraam zorgt voor prettige natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.

Garage en tuin:

De woning beschikt over een eigen oprit, waardoor parkeren op eigen terrein altijd mogelijk is. De inpandige garage is ruim van opzet en direct vanuit de hal bereikbaar. Groot voordeel is de deur aan de achterzijde waardoor de achtertuin bereikbaar is. De garage heeft voldoende ruimte om fietsen of een motor te stallen, maar is ook uitstekend geschikt als extra bergruimte of hobbyruimte. Dankzij de praktische indeling is er voldoende plaats voor kasten, werkbank of opslag. Aan de voorzijde van de woning ligt een eigen voortuin met twee volwassen bomen, die zorgen voor een groene en verzorgde uitstraling. De achtertuin is ruim en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een groot terras en gazon. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek of eettafel om lange zomeravonden buiten door te brengen. De achtertuin is een fijne combinatie van praktisch gemak en groen woongenot.





ROYALE OPEN WOON- EN EETKAMER







ruime
slaapkamers
met veel licht
inval.







nette
badkamer,
volledig
betegeld





*zolderkamer
met vele
mogelijkheden*







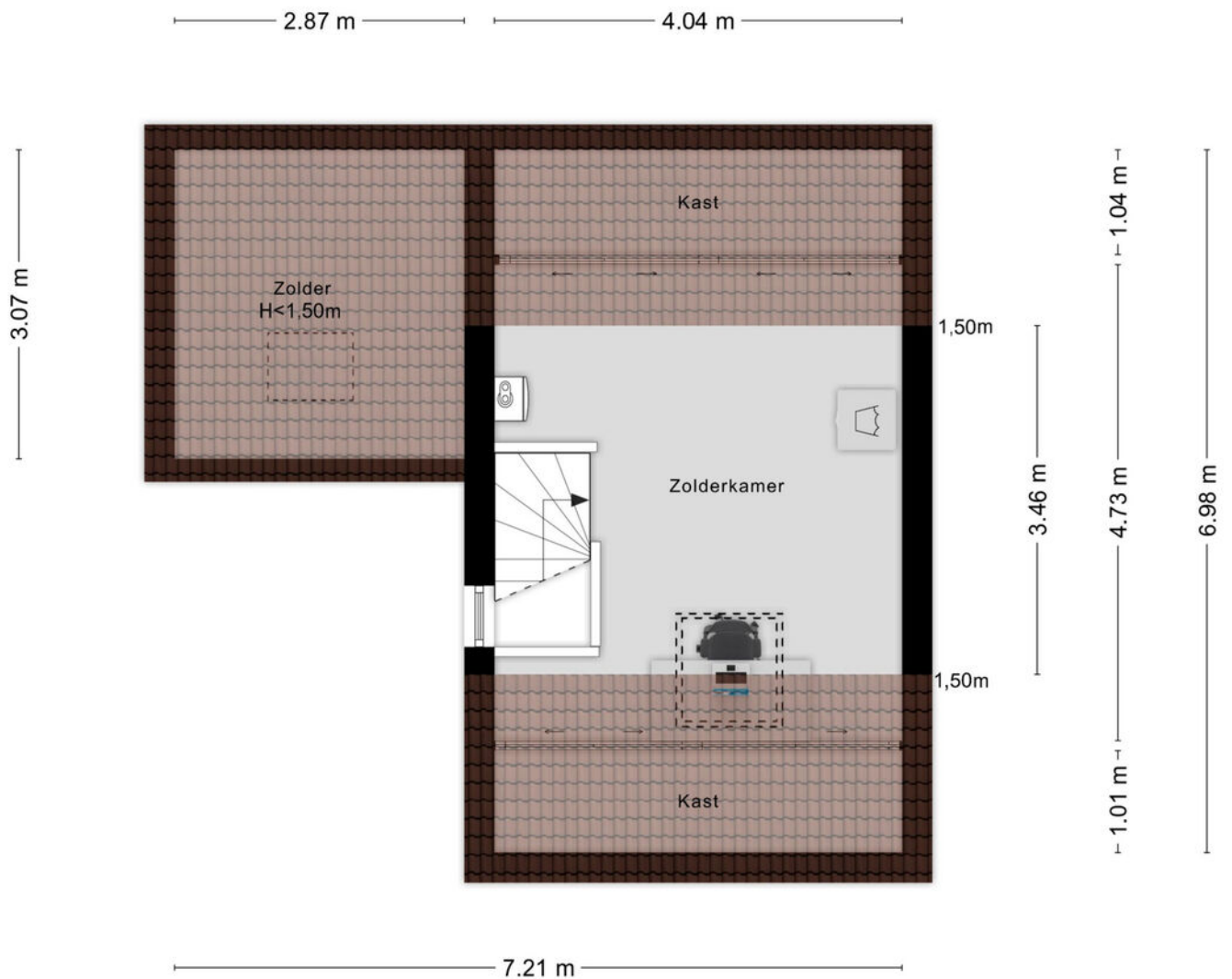
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: bovemh



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

Sectie

Perceel

Den Dungen

D

689

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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.

BUURT

De woning is gelegen in Den Dungen, onderdeel van de gemeente Sint-Michielsgestel. Dit gemoedelijke dorp is de afgelopen jaren sterk in trek geraakt. Steeds meer mensen verruilen de drukte van de stad voor de rust, ruimte en het dorpse karakter dat Den Dungen te bieden heeft. De basisschool bevindt zich op loopafstand, daarnaast kent het dorp een actief verenigingsleven met diverse sportmogelijkheden, zoals tennis en voetbal, voor jong en oud. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je het dorp niet uit: de bakker, boerderijwinkel en supermarkt liggen binnen handbereik. Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. De omgeving van Den Dungen biedt prachtige wandel- en fietsroutes door het karakteristieke Brabantse landschap. En wie de gezelligheid van de stad wil opzoeken, bereikt de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch al binnen circa 15 minuten per fiets of auto.



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.

Het energielabel maakt het verschil!

Het energielabel van de woning wordt steeds belangrijker. Een woning met een goed energielabel is couranter. Het energielabel bepaalt 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



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