

WWW.DIRKVANUDEN.NL

SPURKSTRAAT 51 A DEN DUNGEN

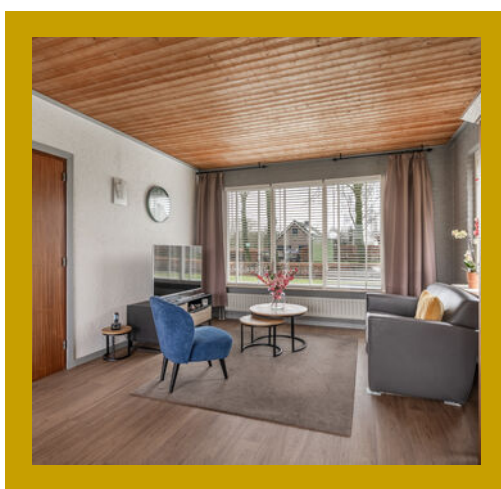


WONEN OP TOPLOCATIE

LANDELIJK EN CENTRAAL

EIGEN OPRIT MET GARAGE

ENERGIELABEL C





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

452 m³

Woonoppervlakte ca:

122 m²

Perceeloppervlakte totaal:

6.250 m²

Garage ca.:

4,47m / 6,91m

Bouwjaar:

1982

Aantal slaapkamers:

3



Bijzonderheden

Leeftijden:

Platte daken 1992

Dakkapellen 1982

Badkamer 1982

Aanbouwen 1992

Keuken 2012

Beglazing begane grond: dubbel glas, 1e verdieping slaapkamers HR

Vloer keuken, woonkamer PVC

Er is een bouwkundige keuring opgemaakt en beschikbaar via de makelaar.

De woning wordt kosten koper verkocht, de overdrachtbelasting weiland kan door de notaris tegen een hoger tarief worden belast.



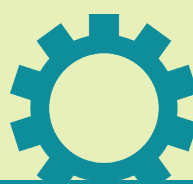
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 1 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1517 m³

Elektraverbruik: 2374 kWh

Waterverbruik: 98 m³



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: Remeha Avanta 35C 2010

Isolatie: - gevels tijdens de bouw met wol 4,5 cm
dak, tijdens de bouw 5 cm

vloer tijdens de bouw Tempex

Aantal groepen meterkast: 8, Aardlekschakelaar: 2

OMSCHRIJVING

Wat een locatie! Hier woon je in alle rust, midden tussen de weilanden en toch ben je verbonden met het dorp. Aan de Spurkstraat 51a ervaar je het beste van twee werelden. Wanneer je door de straat rijdt, zie je meteen wat voor ruimte de woning om zich heen heeft. Prachtig te midden van landerijen, waardoor je geniet van een weids uitzicht en een gevoel van ultieme vrijheid. Hier word je wakker met zicht op groen en hoor je vooral de geluiden van de natuur.

Entree/ begane grond:

Deze verrassend ingedeelde woning kenmerkt zich door een centraal geplaatste entree die iets terug ligt in de gevel, waardoor een beschutte en uitnodigende binnenkomst ontstaat. Bij binnenkomst valt direct de ruime hal op, die door zijn opzet een open en prettig gevoel geeft. De trapopgang met balustrade vormt een stijlvol element en draagt bij aan de ruimtelijke uitstraling van het geheel. Vanuit de hal ontvouwt zich een praktische en doordachte indeling. Aan de linkerzijde bevindt zich de woonkamer, een royale leefruimte waar comfort en gezelligheid samenkomen. Hier is volop plaats voor een sfeervolle zithoek en een ruime eettafel, waardoor het een ideale plek is voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten. Recht tegenover de voordeur ligt de keuken, centraal gepositioneerd in de woning en daarmee letterlijk het hart van het huis. De keuken staat in directe verbinding met de leefruimtes en vormt een natuurlijke ontmoetingsplek. Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich een extra kamer die volledig naar eigen wens kan worden ingevuld. Of je nu behoefte hebt aan een slaapkamer op de begane grond, een rustige thuiswerkplek, een praktijkruimte of een hobbykamer, deze ruimte biedt alle flexibiliteit om aan uiteenlopende woonwensen te voldoen. De huidige opzet biedt bovendien de mogelijkheid om de keuken en woonkamer bij elkaar te trekken, waardoor een royale, open leefruimte kan ontstaan die volledig aansluit bij de woontrends van nu. In de huidige situatie bevindt zich rechts van de keuken een praktische bijkeuken. Hier tref je nu de toiletruimte en de aansluitingen voor de wasapparatuur, waardoor functionaliteit en gemak op een logische wijze zijn gecombineerd. In het verlengde van de bijkeuken is een houten aanbouw gerealiseerd met veel raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Aansluitend bevindt zich een overkapping die toegang biedt tot de garage, een berging en nog een extra overkapping. Dit geheel maakt het buitengedeelte bijzonder praktisch en veelzijdig, met volop ruimte voor opslag, hobby of het comfortabel stallen van voertuigen.

Boven verdieping:

Via de trapopgang met open balustrade bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop kijk je fraai uit over de hal beneden, wat zorgt voor een speels en ruimtelijk effect en een aangename verbinding tussen de verdiepingen. Het open karakter en de zichtlijnen naar de entree geven de woning een bijzondere uitstraling. De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn beide van goed formaat en profiteren van prettig daglicht. Dankzij de schuine kapconstructie en de aanwezige berging achter de schuine schotten wordt de beschikbare ruimte optimaal benut. In het midden van de verdieping bevindt zich de badkamer, praktisch gesitueerd ten opzichte van beide slaapkamers. De indeling is functioneel en biedt volop mogelijkheden om deze ruimte naar hedendaagse maatstaven te moderniseren en geheel naar eigen smaak in te richten.

Deze verdieping combineert een efficiënte indeling met een open en ruimtelijk gevoel, waarbij de zichtverbinding met de hal beneden een extra architectonische meerwaarde vormt.

Garage:

De woning beschikt over een eigen oprit met toegang tot een ruime royale garage die multifunctioneel te gebruiken is. Dankzij de brede sectionaaldeur is deze eenvoudig bereikbaar met de auto, terwijl de aanwezige loopdeur praktisch is voor dagelijks gebruik. Binnen tref je een verrassend complete ruimte met een nette tegelvloer, vaste kastruimte en een keukenblok met spoelvoorziening. Hierdoor is de garage niet alleen geschikt voor het stallen van een auto, maar ook ideaal als hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte. De hoge kapconstructie versterkt het gevoel van ruimte en biedt bovendien extra mogelijkheden voor opslag.

Tuin:

Deze vrijstaande woning is gelegen op een royaal perceel en wordt omringd door uitgestrekte gazons, volwassen bomen en groene hagen die zorgen voor privacy en een natuurlijke uitstraling. De vrije ligging en het open uitzicht over het omliggende landschap geven het geheel een bijzonder gevoel van rust en ruimte. De tuin biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, spelende kinderen of het realiseren van meerdere terrassen om op ieder moment van de dag van zon of schaduw te genieten. Dankzij de ruime opzet rondom de woning ervaar je hier optimale vrijheid en privacy. Het achtergelegen weiland hoort ook bij de woning, je kunt genieten van het uitzicht en het onderhoud uitbesteden of zelf in gebruik nemen.

Met modernisering en eigentijdse aanpassingen kan deze woning geheel naar eigen smaak en inzicht worden ingericht. Zo creëer je een comfortabel thuis dat zich niet alleen aanpast aan je levensfase, maar ook volledig aansluit op je persoonlijke woonwensen.

Hier ervaar je de vrijheid







fijne zithoek









EXTRA RUIMTE OP DE BEGANE GROND







BADKAMER





WONEN OP EEN PRACHTIGE LOCATIE











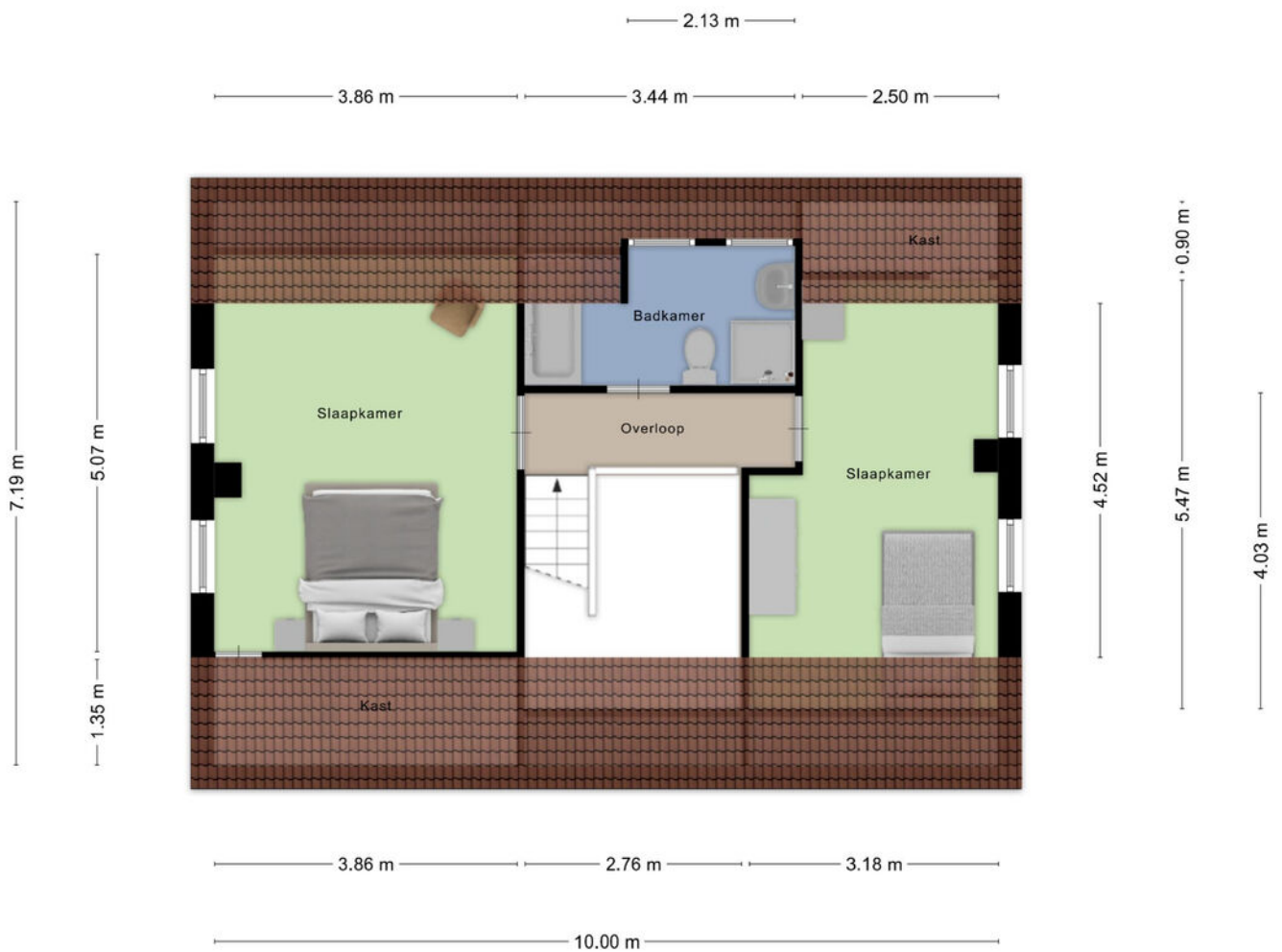


landelijk wonen kan hier

PLATTEGROND

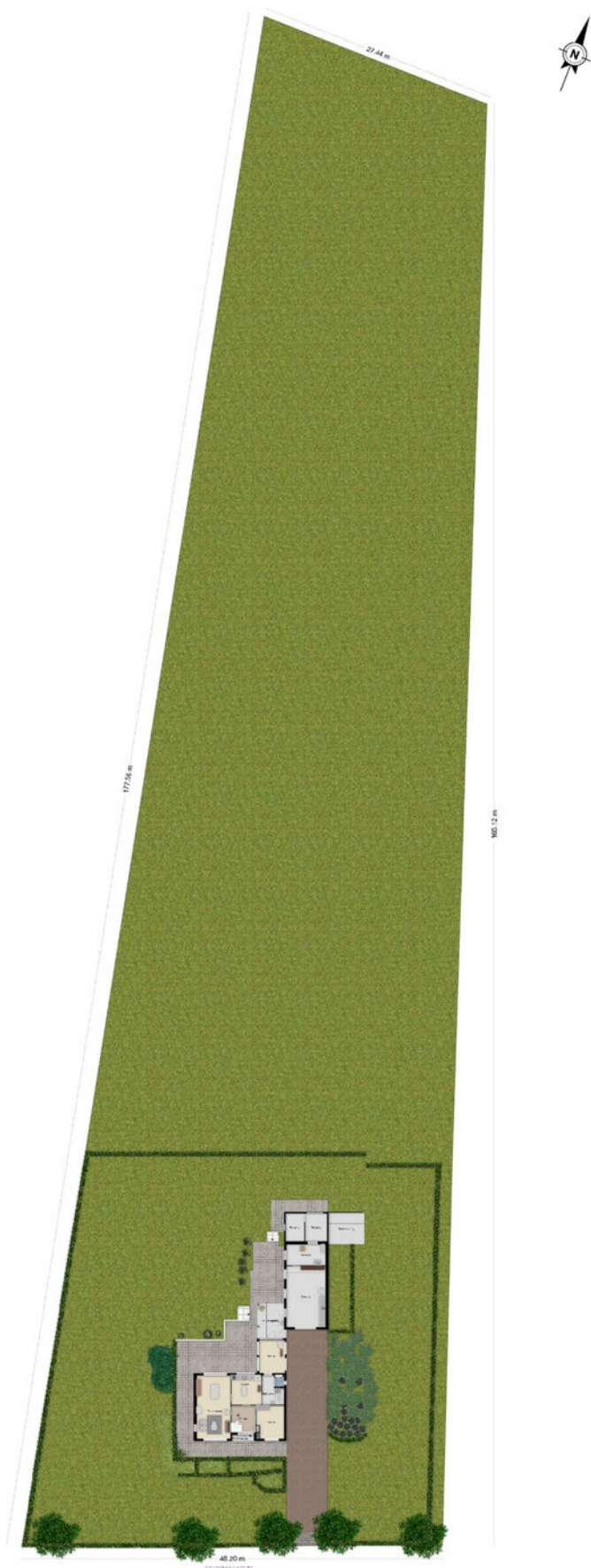


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

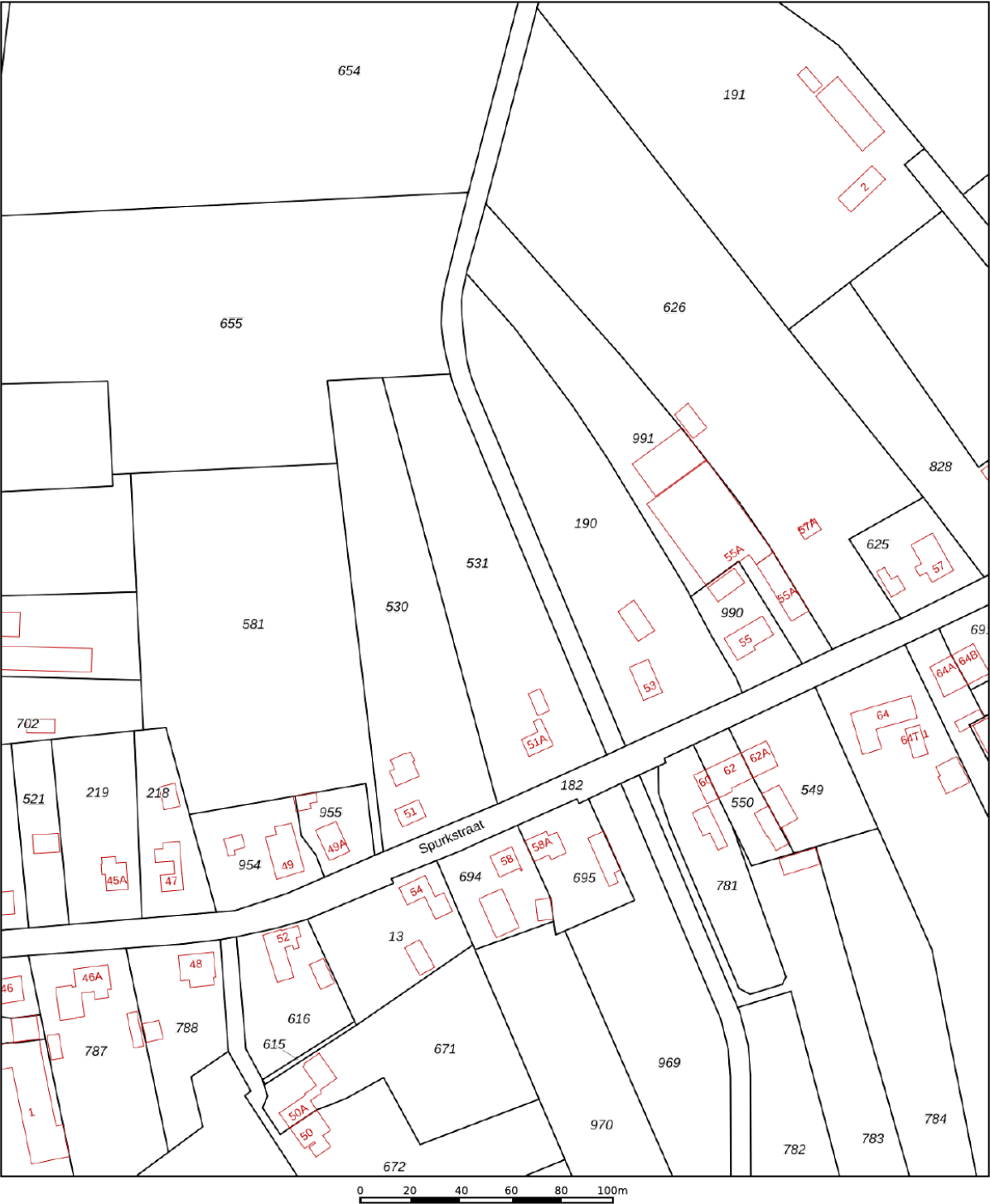


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Spurkstraat 51a



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Den Dungen

Sectie G

Perceel 531

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2025

De Dienst voor 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

En toch... rijd je de straat uit, dan sta je zó in het dorp. Voor je dagelijkse boodschappen kun je hier prima terecht. Haal 's ochtends vers brood bij de Molenbakker, koop je fruit bij één van de gezellige boerderijwinkels of loop binnen bij de supermarkt. Alles wat je nodig hebt, is dichtbij. Heb je jonge kinderen? In het dorp kunnen zij naar school en maken ze op het schoolplein al snel nieuwe vriendjes en vriendinnetjes. Den Dungen kent verschillende sportverenigingen. Ben je minder sportief aangelegd, dan kun je je hart ophalen met de vele wandel- en fietsroutes in de directe omgeving. Zoek je de levendigheid van de stad, binnen 15 minuten sta je met de auto in 's-Hertogenbosch. Struin door de gezellige binnenstad, ga winkelen of geniet van een hapje en een drankje op de Parade.



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

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



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