

WWW.DIRKVANUDEN.NL

NACHTEGAALSTRAAT 1 SINT-MICHELSGESTEL

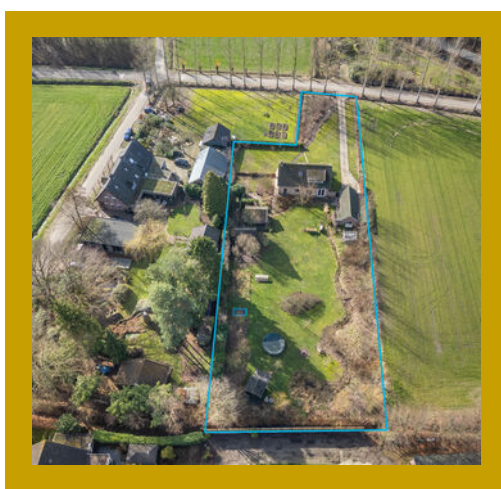


UNIEK PERCEEL 3.185 M2

PRACHTIGE TUIN VEEL PRIVACY

ENERGIELABEL A+++

LANDELIJK EN CENTRAAL





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

626 m³

Woonoppervlakte ca:

155 m²

Perceeloppervlakte totaal:

3.185 m²

externe bergruimte.:

59 m²

Bouwjaar:

1964

Aantal slaapkamers:

5



Bijzonderheden

- vrijstaand wonen op een uniek perceel
- landelijk wonen maar toch centraal
- 3185 m² perceel
- energielabel A+++
- 155 m² woonoppervlakte
- prachtige tuin met veel privacy
- Er is een bouwkundige keuring opgemaakt en beschikbaar.
- Er dient rekening gehouden te worden met Subsidieregeling natuur Noord-Brabant, paragraaf 3 Aanleg landschapselement en herstel cultuur historisch landschapselement.
- Verandering bestemmingsplan.



Verbruik gas, elektra en water

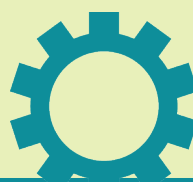
Op basis van een 3-persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 300 m³

Elektraverbruik: 8108 kWh

Zonnepanelen opgewekt: 9294 kWh

Waterverbruik: 204 m³



Technische gegevens

Energielabel: A+++

Cv-ketel: Intergas HRE A/36/30 CW5 2022

Warmtepomp: Elga Ace 6kW 2024

Vloerverwarming: badkamer

Zonnepanelen: 27

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

OMSCHRIJVING

Wonen aan de Nachtegaalstraat in Sint- Michielsgestel is: rust, ruimte en voorzieningen binnen handbereik.

Entree/ begane grond:

Deze woning biedt in de huidige indeling de mogelijkheid om volledig gelijkvloers en daarmee levensbestendig te wonen. Alle essentiële voorzieningen bevinden zich op de begane grond, wat zorgt voor optimaal comfort en toekomstbestendigheid. Via de entree kom je binnen in een lichte ontvangsthall met tussendeur, die overgaat in een ruime L-vormige hal. Deze centrale ruimte vormt het hart van de woning en geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken.

Aan de linkerkant bevinden zich de woonkamer en eethoek. Samen vormen zij een prettige, lichte leefruimte met voldoende plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. De indeling maakt het eenvoudig om hier een sfeervolle en comfortabele woonomgeving te creëren. Recht tegenover de entree ligt de keuken, praktisch gesitueerd ten opzichte van zowel de eetkamer als de hal. De looplijnen zijn logisch en comfortabel, wat zorgt voor prettig dagelijks gebruik.

Aan de rechterkant van de hal bevindt zich de badkamer, waardoor alle sanitaire voorzieningen zich op de begane grond bevinden. Naast de badkamer bevindt zich een kamer, ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of thuishok. Daar tegenover een slaapkamer, deze is zeer geschikt als hoofdslaapkamer wanneer je gelijkvloers wilt wonen. Verder aan het einde van de gang ligt de berging met de trapopgang naar de verdieping, in deze ruimte bevindt zich tevens de aansluiting voor de wasmachine. De berging beschikt over prachtige, authentieke oude staldeuren, een bijzonder en karakteristiek element dat het landelijk wonen op fraaie wijze benadrukt. Links van de berging nog een derde kamer met veel lichtinval en een deur naar de tuin. Wij zijn benieuwd naar de toekomstige bestemming: logeerkamer, hobbyruimte of thuishok?

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Je komt uit op een ruime overloop die toegang biedt tot de verschillende vertrekken en zorgt voor een prettige, overzichtelijke indeling. Het middelste gedeelte van de eerste verdieping is een royale, open kamer. Dankzij de kapconstructie met zichtbare houten balken tegen het plafond heeft deze ruimte een warme, karaktervolle uitstraling. Deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend als tweede woonkamer, hobbyruimte, werkkamer of atelier. Ook het realiseren van een studio behoort tot de mogelijkheden. Onder de schuine dakvlakken is praktische berging aanwezig, waardoor de leefruimte optimaal benut kan worden zonder concessies te doen aan opbergmogelijkheden. Verder zijn op deze verdieping twee slaapkamers gesitueerd. Beide kamers zijn praktisch ingedeeld en voorzien van kastruimte onder de schuine dakvlakken, waardoor de beschikbare ruimte efficiënt wordt benut. De kamers zijn geschikt als volwaardige slaapkamers, kinderkamers of bijvoorbeeld een rustige thuiswerkplek. De badkamer op deze verdieping is volledig betegeld, compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, bad, toilet en wastafel. Dankzij de berging is er aan opbergmogelijkheden geen gebrek, wat bijdraagt aan een nette en praktische woonomgeving.

Deze verdieping biedt daarmee volop extra leefruimte en flexibiliteit. In combinatie met de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen op de begane grond beschikt de woning over een bijzonder veelzijdige indeling die geschikt is voor uiteenlopende woonwensen.

Garage/ bergingen:

Op het perceel bevinden zich meerdere praktische bijgebouwen. Aan de voorzijde van het perceel ligt een vrijstaande garage, gunstig gesitueerd nabij de oprit en de toegangsweg. Hier parkeer je je auto veilig en droog, met daarnaast voldoende ruimte voor fietsen, gereedschap of hobbybenodigdheden. Verspreid over de tuin zijn bovendien extra bergingen aanwezig. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor opslag van tuingereedschap, machines of seizoenspullen. De garage beschikt over een vliering die volop bergruimte biedt.

Tuin:

Deze woning is bereikbaar via een lange eigen oprit, geflankeerd door groen en jonge fruit- en lindebomen, die een frisse en levendige entree creëren. Het omliggende landschap biedt volop ruimte om van de omgeving te genieten. De royale achtertuin is een natuurlijk paradijs met inheemse beplanting, kleurrijke seizoensbloemen en veel vaste planten. Ieder seizoen toont de tuin een ander prachtig beeld: in de zomer bloeien de bloemen uitbundig, terwijl in de winter de structuur van de borders en bomen mooi tot zijn recht komt. Overal zijn fijne plekjes te vinden om te ontspannen, een terras te creëren, te spelen, te zwemmen of samen te zijn, met het adembenemende uitzicht en veel privacy als constante achtergrond.

Voor de tuinliefhebber is er volop ruimte een rijk gevulde moestuin en kas te realiseren. Struiken met frambozen, blauwe- en kruisbessen, perziken, aardbeien, appels en peren, noem maar op. Rondom het kippenhok scharrelen de kippen vrij rond, wat het geheel een levendig en charmant karakter geeft. Het grote perceel, de gevarieerde beplanting en de vele mogelijkheden maken deze tuin veelzijdig en sfeervol, het hele jaar door.





LICHT EN RUIME WOON- EN EETKAMER



























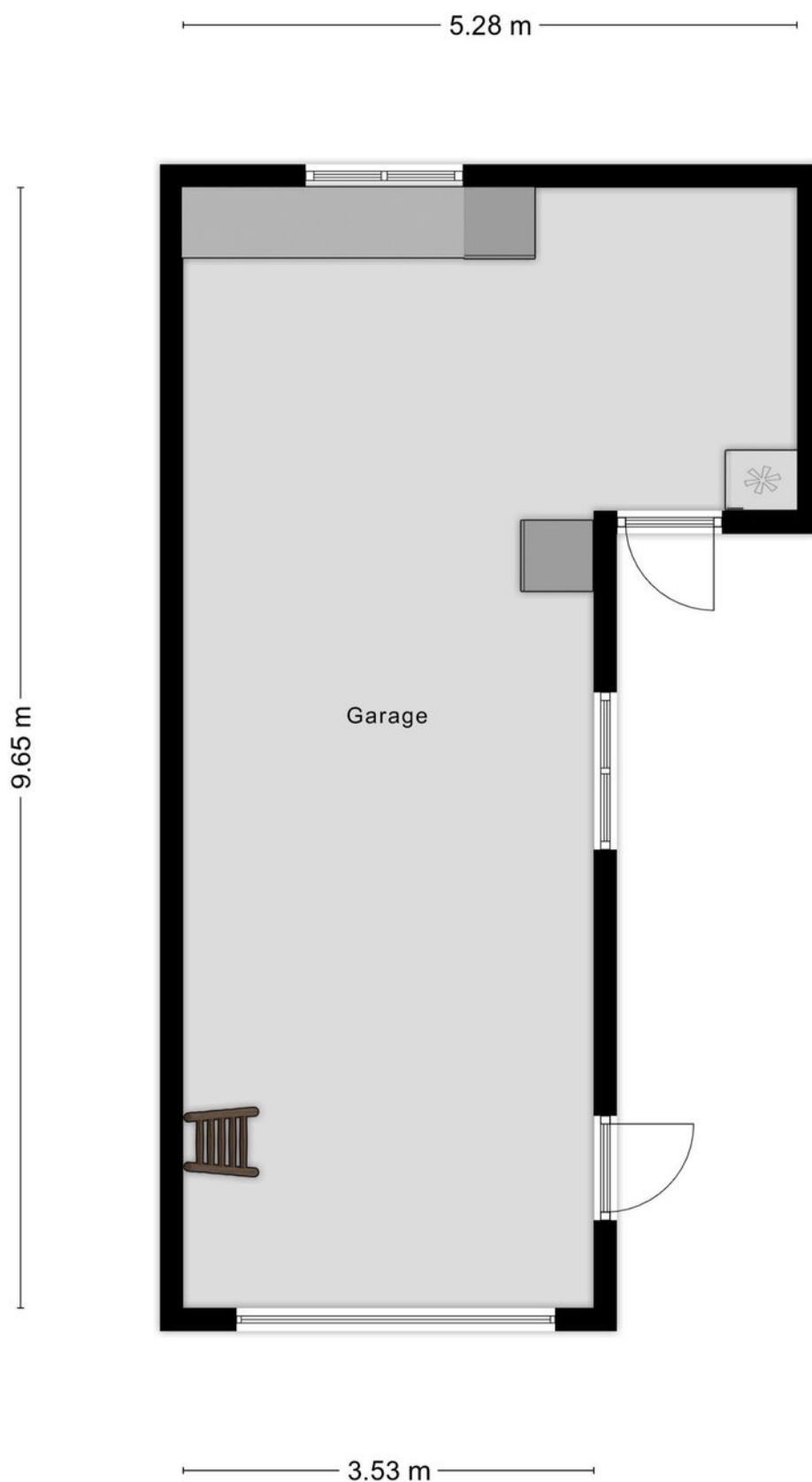
PLATTEGROND



PLATTEGROND

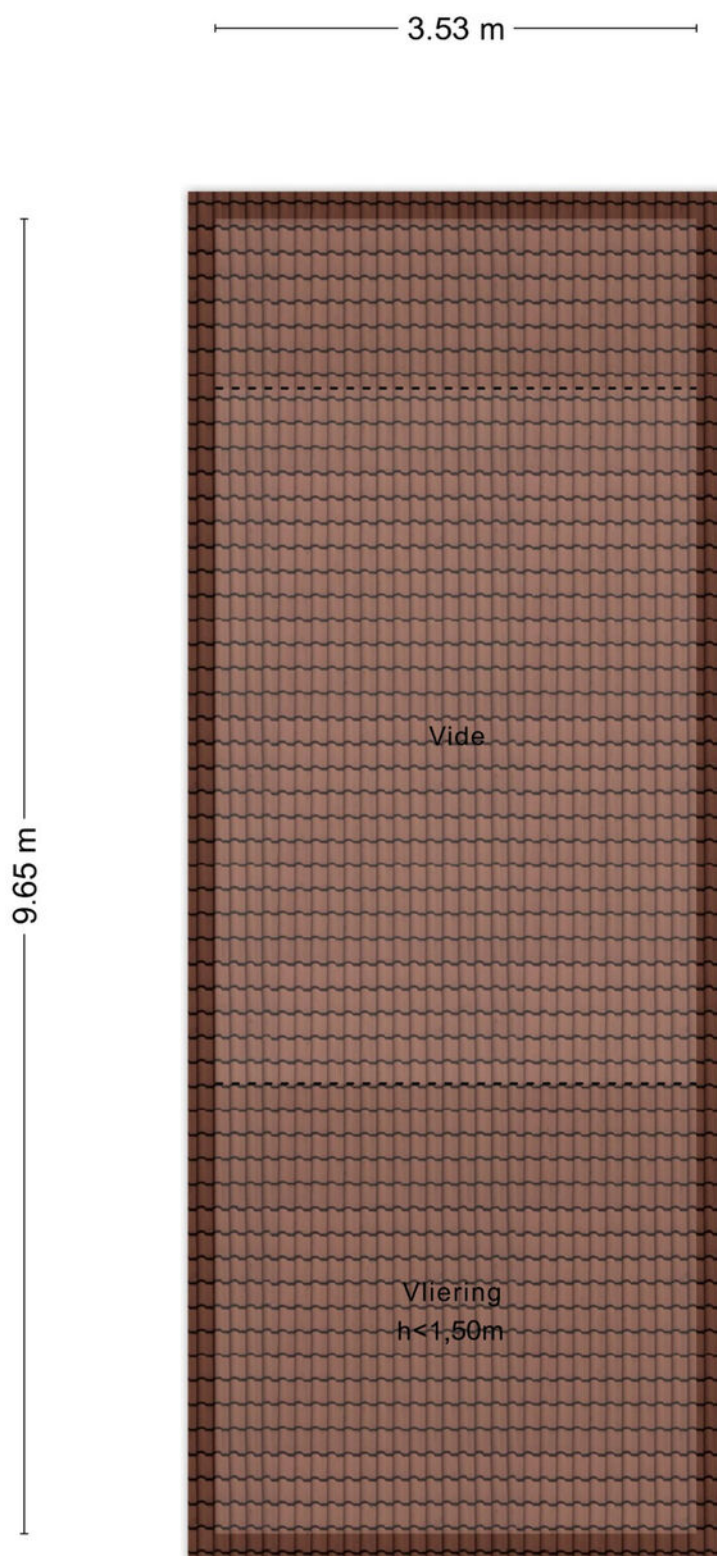


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

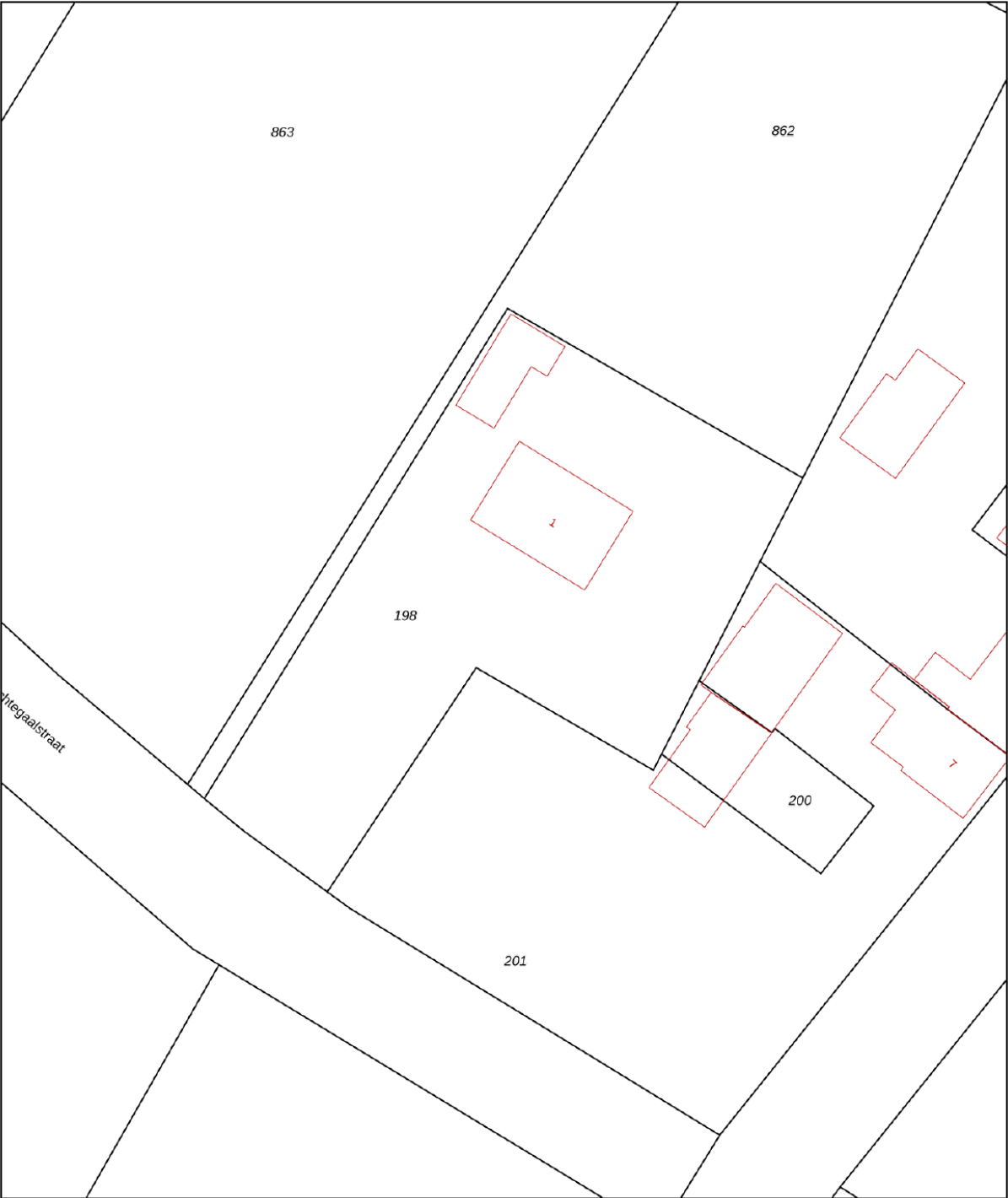


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Nachtegaalstraat 1



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

Sint Michielsgestel

O

198

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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.

PLAN HEZELAAR

Omgevingsplan Sint Michielsgestel - Hezelaar
naast deze woning zal een ruimte voor ruimte
ontwikkeling komen genaamd "Hezelaar"
Aan de zuidoostkant van Sint Michielsgestel tussen
de Hezelaar en de Gemondseweg, worden 19
bouwkavels ontwikkeld in de vorm van een
buurtschap. De kavelgrootte varieert van circa 665
m2 tot 1.180 m2, waarbij 6 kavels zich lenen voor
twee-onder-een-kap woningen
(langgevelboerderijen).

Planning

De gemeenteraad heeft eind juni 2023 het
bestemmingsplan vastgesteld. Er is echter beroep
tegen het bestemmingsplan ingesteld. Begin 2025
heeft de zitting bij de Raad van State
plaatsgevonden waarna aanvullende informatie
verstrekt diende te worden alvorens een uitspraak
kon volgen. Inmiddels is bekend geworden dat de
uitspraak in het 2e kwartaal van 2026 volgt. Bij een
positieve uitspraak zal de verkoop van de kavels
naar verwachting in de 2e helft van 2026 starten
i.v.m. de nog te saneren pluimveehouderij.

Bron:

<https://www.ruimtevoorruimte.com/bouwgrond-project/sint-michielsgestel-hezelaar>



Nieuwbouwontwikkeling "Hezelaar"

BUURT

Wanneer je woont aan de Nachtegaalstraat in Sint-Michielsgestel, ervaar je iedere dag de rust van een prettige woonomgeving met een groen en vriendelijk karakter. Tegelijkertijd heb je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand vind je het gezellige dorpscentrum van Sint-Michielsgestel. Hier doe je eenvoudig je boodschappen bij diverse supermarkten en speciaalzaken, en loop je binnen bij de bakker of slager voor verse producten. Voor een uitgebreider winkelaanbod of een middagje cultuur sta je binnen tien minuten in het bruisende 's-Hertogenbosch. In de directe omgeving bevinden zich meerdere basisscholen, middelbare scholen en kinderopvanglocaties. Sportverenigingen en andere faciliteiten liggen op korte afstand. Wat deze locatie extra bijzonder maakt, is de nabijheid van natuur en recreatie. Je wandelt of fietst zo langs de Dommel richting Halder en Gemonde.



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.

AANTEKENINGEN

[illegible]



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

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



**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