

WWW.DIRKVANUDEN.NL

VAN WITTEMSTRAAT 4 SINT-MICHELSGESTEL

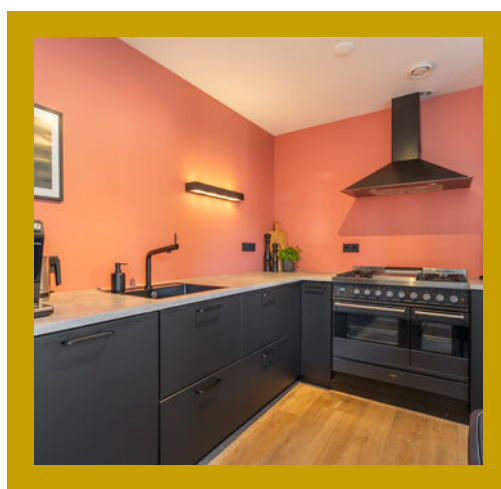


OP TOPLOCATIE GELEGEN

ENERGIELABEL B

HOOGWAARDIG AFGEWERKT

PRACHTIG AANGELEGDE TUIN





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

397 m³

Woonoppervlakte ca:

112 m²

Perceeloppervlakte totaal:

150 m²

Berging ca.:

7 m²

Bouwjaar:

1997

Aantal slaapkamers:

3



Bijzonderheden

2021 woonkamer en keuken al het schakelmateriaal vernieuwd

Keuken-en badkameropstelling uit 2018

Dakbedekking schuur 2025 vervangen

Buitenkozijnen hardhout, voorzijde benedenverdieping 2025 geschilderd

Gehele woning isolerend dubbelglas

5 groepen in de meterkast, 2 aardlekschakelaars



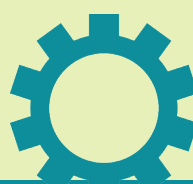
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 3 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 362 m³

Elektraverbruik: 77 kWh

Waterverbruik: 52 m³



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: - 2014 Nefit Proline NxT HRC 24/CW4 / onderhoud okt/2025 door TSI Totaalservice

Isolatie: gehele woning dubbelglas, tijdens de bouw geïsoleerde stampbetonvloer

10 zonnepanelen 09/2022 Enie.nl opbrengst 3900Wp, deze zijn geplaatst nadat het energielabel is aangevraagd

OMSCHRIJVING

Deze instapklare gezinswoning ligt op een toplocatie aan een kindvriendelijk veldje in de wijk "Hazenakkers"

Wanneer je woont aan de Van Wittemstraat 4 woon je in een rustige en prettige woonwijk in Sint-Michielsgestel. De straat ligt in een fijne, kindvriendelijke buurt met veel groen en een gemoedelijke sfeer. Hier woon je in een omgeving waar burens elkaar kennen en waar kinderen veilig buiten kunnen spelen.

Entree / begane grond:

Via de entree stap je binnen in een lichte en verzorgde woning waar direct de nette afwerking opvalt. Over de gehele begane grond ligt een mooie houten vloer die zorgt voor een warme en rustige uitstraling. De wanden zijn strak gestuct en worden in het woongedeelte stijlvol afgewisseld met behang, wat het geheel een eigentijdse en sfeervolle uitstraling geeft. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en profiteert van veel daglicht dankzij de grote ramen. Hierdoor voelt de ruimte open en prettig aan. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte. Hier heb je voldoende ruimte voor een royale eettafel waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden. Vanuit de eethoek geven openslaande deuren direct toegang tot de overkapping in de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen en je hier al vroeg in het voorjaar of juist tot laat in het najaar van het buitenleven kunt genieten. De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte en heeft een stoere en eigentijdse uitstraling. De keuken is uitgevoerd met donkere fronten en een strak werkblad, wat mooi contrasteert met de warme kleur op de achterwand. Hier kook je met plezier dankzij het ruime fornuis met aan beide zijde een tweepits gaskookplaat met daar tussen een geïntegreerde bakplaat. Daaronder bevindt zich een praktische dubbele oven, waardoor je gemakkelijk meerdere gerechten tegelijk kunt bereiden. De keuken is daarnaast voorzien van een spoelbak met mengkraan en voldoende werk- en bergruimte, wat koken hier comfortabel en plezierig maakt. Centraal in de woning ligt de hal die toegang geeft tot het moderne toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruimte is netjes afgewerkt en sluit mooi aan bij de stijl van de rest van de woning. De trap naar de eerste verdieping is strak afgewerkt in een lichte kleur en voorzien van donkere antislip treden. De wanden zijn netjes afgewerkt en de groene accentwand langs de trap dit geeft het geheel een stijlvolle en warme uitstraling.

Eerste verdieping:

Via de overloop bereik je de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers en de badkamer bevinden. Aan de voorzijde van de woning liggen de ouderlijke slaapkamer en de babykamer. De ruime ouderslaapkamer biedt voldoende plek voor een groot bed en een royale kledingkast. Dankzij de ramen aan de voorzijde valt er prettig daglicht naar binnen en voelt de kamer licht en comfortabel aan. Naast de ouderslaapkamer bevindt zich de kinderkamer. Dit is een fijne, lichte kamer die momenteel in gebruik is als kinderkamer, maar ook uitstekend geschikt is als werk-, hobby- of logeerkamer. Net als de andere ruimtes op deze verdieping is ook deze kamer netjes afgewerkt en voorzien van een lichte vloer, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer.

Deze kamer is ruim en prettig licht dankzij het grote raam en is momenteel ingericht als werk- en studeerkamer. Hierdoor is het een veelzijdige ruimte die je eenvoudig kunt gebruiken als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Vanaf de overloop ligt de badkamer aan de rechterkant. De badkamer is stijlvol afgewerkt met grote marmerlook wandtegels en zwarte accenten, wat het geheel een luxe en eigentijdse uitstraling geeft. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met glazen wand en regendouche, een wastafelmeubel met waskom en een spiegel. Daarnaast is de badkamer voorzien van een tweede toilet en een designradiator, waardoor de ruimte compleet en comfortabel is ingericht. Dankzij het raam valt er prettig daglicht naar binnen en kun je de ruimte goed ventileren.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Dankzij de hoge kap en het dakraam komt er veel daglicht binnen, waardoor de ruimte licht en ruimtelijk aanvoelt. De zolder biedt volop mogelijkheden. Er is voldoende plek voor een groot bed, kasten en eventueel een werk- of zitgedeelte. De knieschotten zorgen daarnaast voor praktische bergruimte langs de schuine kanten van het dak. Op deze verdieping bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger, waardoor je hier een praktische wasruimte kunt creëren zonder dat dit ten koste gaat van de leefruimte. Door de royale afmetingen is deze verdieping flexibel in te delen en kan de ruimte bijvoorbeeld ook worden gebruikt als logeerkamer, werkruimte of hobbykamer.

Overkapping/ tuin / berging:

De achtertuin is verzorgd aangelegd en vormt een fijne verlenging van de woonruimte. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, zodat je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten kunt zitten. Onder de overkapping is voldoende ruimte voor een loungehoek en een buitenkeuken of barbecue, waardoor dit een ideale plek is om te ontspannen of gezellig met vrienden en familie samen te zijn. Aansluitend aan de overkapping ligt een ruim terras waar plaats is voor een grote eettafel. Hier kun je heerlijk buiten dineren terwijl je uitkijkt over de groen aangelegde tuin. De tuin is speels ingericht met een combinatie van bestrating, borders en diverse beplanting, wat zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. Pergola's en houten elementen geven de tuin extra karakter en creëren verschillende gezellige plekken om te zitten. Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging die ideaal is voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. De fraai aangelegde tuin beschikt over een beregeningsinstallatie, wat het onderhoud aanzienlijk vereenvoudigt. Dankzij de slimme indeling en de combinatie van groen en terrassen is deze tuin een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.



Kom binnen
kijken, bij deze
instapklare
eengezins-
woning!



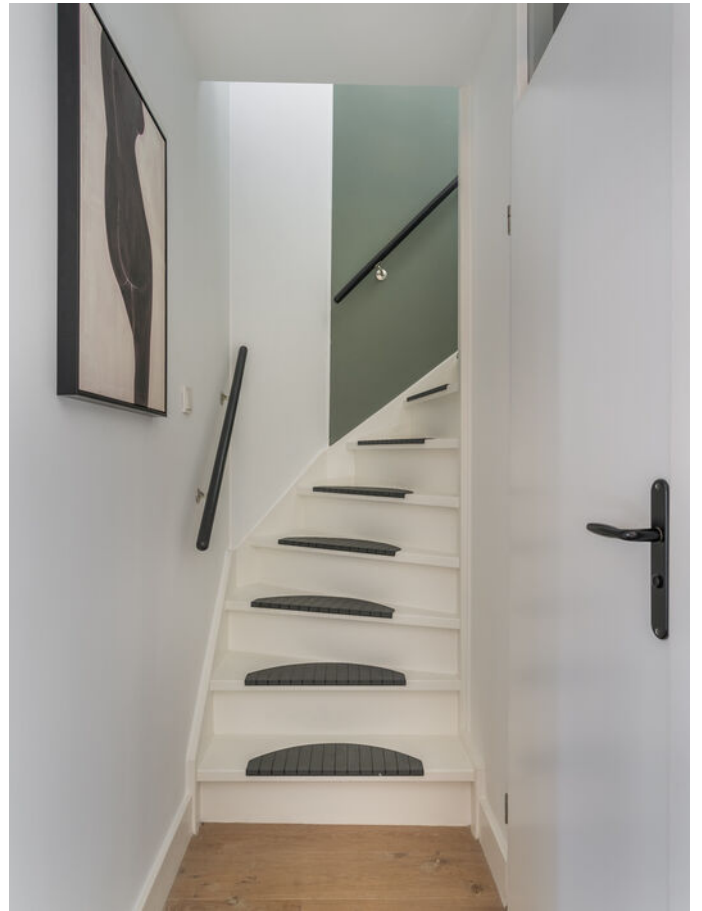






MODERNE KEUKEN MET EIGENTIJDSE UITSTRALING







De slaapkamers aan de voorzijde van de woning met Prettig lichtinval.







ROYALE OVERKAPPING MET LICHTKOEPEL







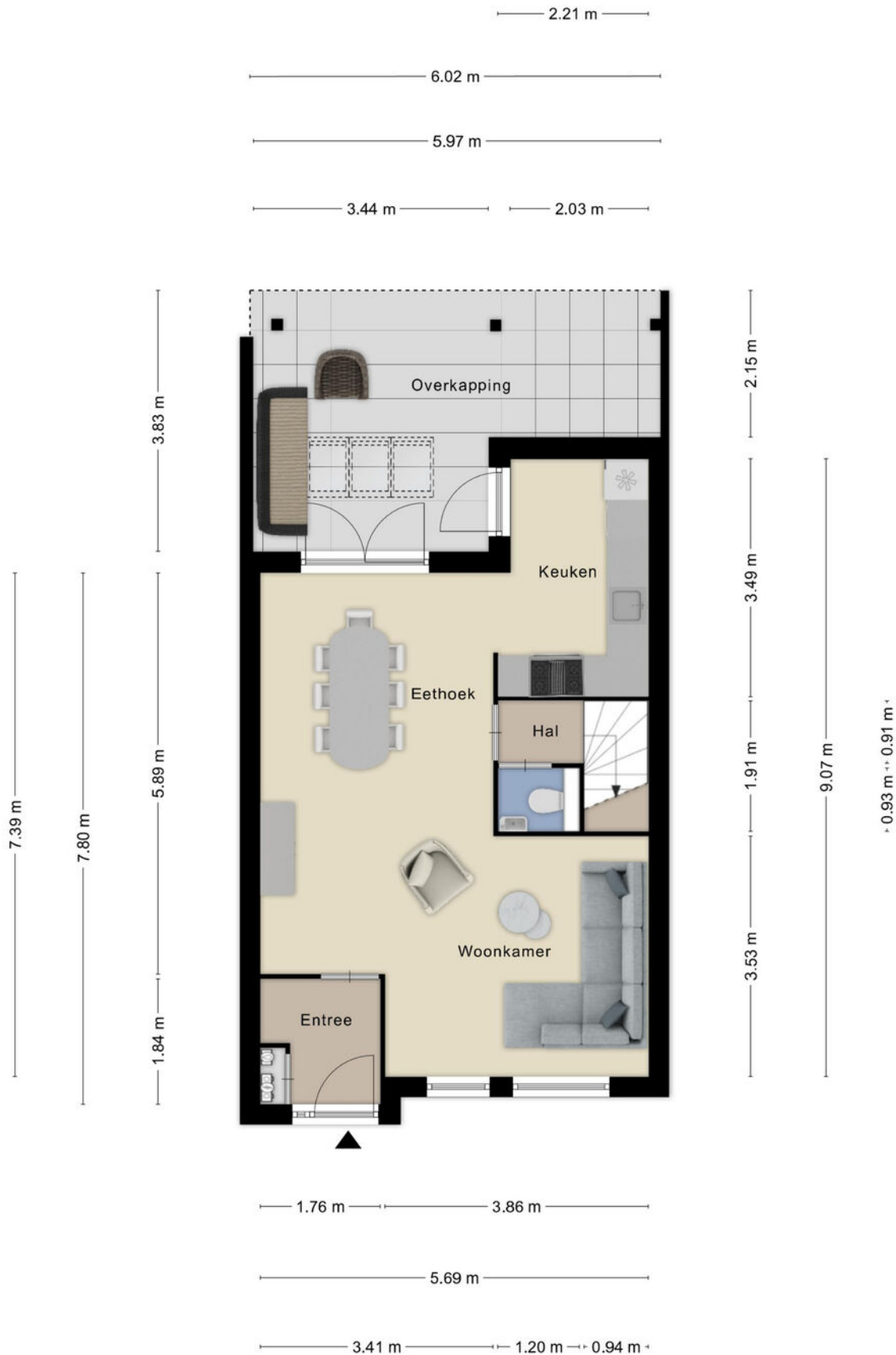








PLATTEGROND

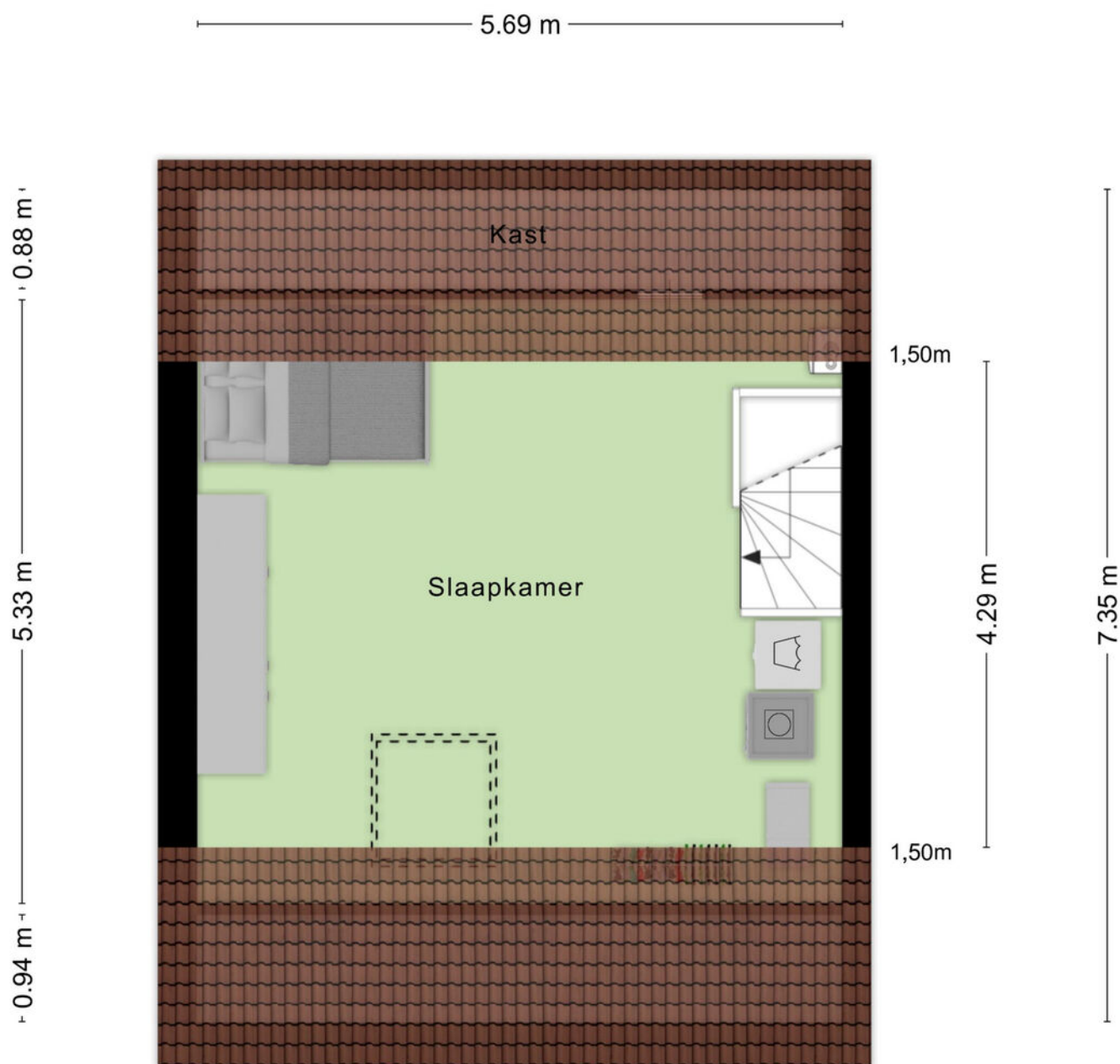


PLATTEGROND



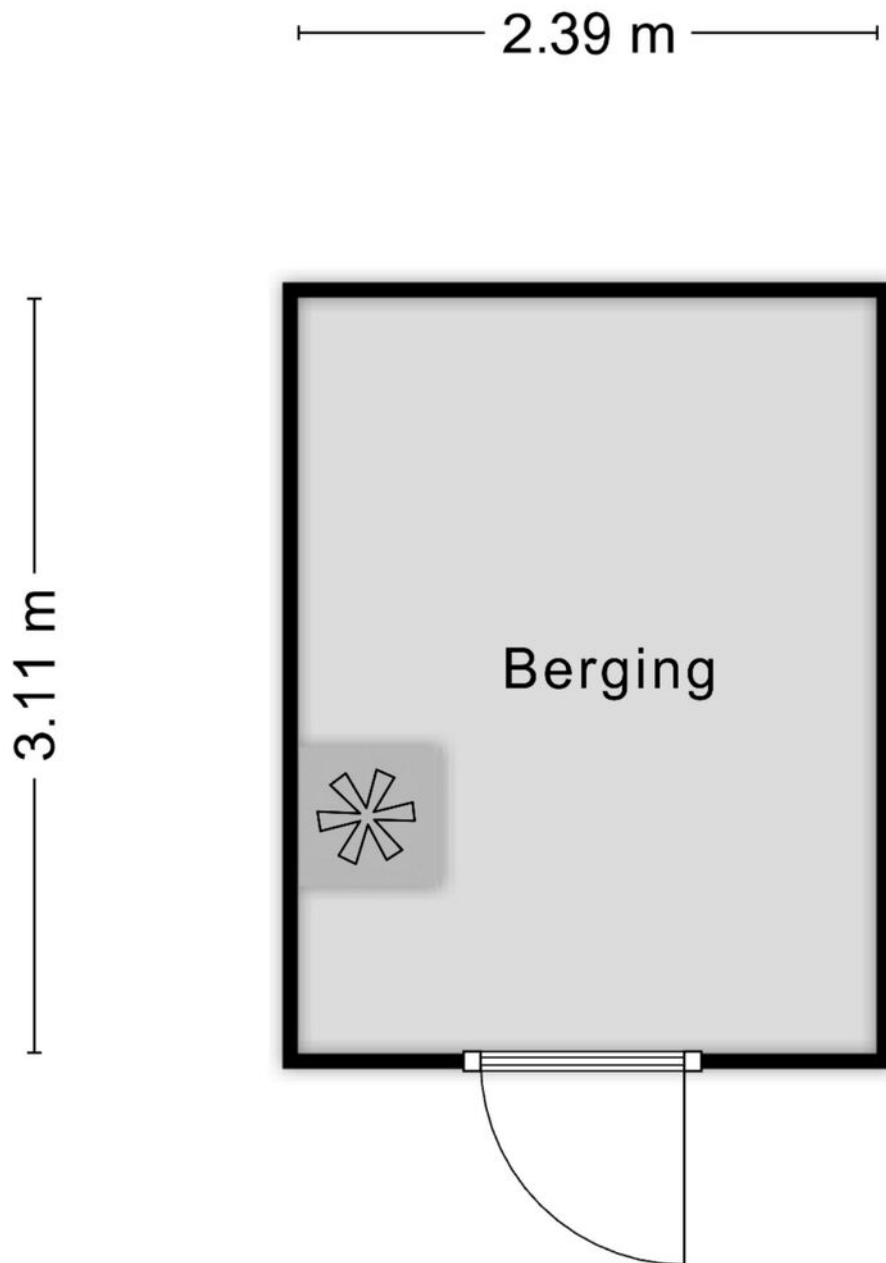
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Van wittermstraat 4



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 Sint Michielsgestel

Sectie E

Perceel 4038

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 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

In de Van Wittemstraat woon je in een omgeving waar burens elkaar kennen en waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. Binnen enkele minuten fietsen bereik je het gezellige dorpscentrum van Sint-Michielsgestel. Hier vind je diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden voor de dagelijkse boodschappen en een kop koffie of lunch op het terras. Ook voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, zorgvoorzieningen en een bibliotheek liggen op korte afstand, waardoor je alles binnen handbereik hebt. Daarnaast staat het dorp bekend om het actieve verenigingsleven. Of je nu graag voetbalt, tennist, hardloopt of fitness beoefent, je vindt hier diverse sportverenigingen en sportfaciliteiten waar jong en oud welkom zijn. In de directe omgeving kun je heerlijk wandelen of fietsen langs de Dommel en door de omliggende natuurgebieden. Ook landgoed Haanwijk ligt dichtbij en biedt een bijzonder mooi landschap.



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



**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