

WWW.DIRKVANUDEN.NL

ROERKUIP 15 SINT-MICHELSGESTEL



TOPLOCATIE

KEUKEN MET KOOKEILAND

UITGEBOUWDE HOEKWONING

PRACHTIGE OVERKAPPING





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

459 m³

Woonoppervlakte ca:

116 m²

Perceeloppervlakte totaal:

182 m²

Gebouw gebonden buitenruimte:

18 m²

Bouwjaar:

2014

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

Keukenopstelling en inbouwapparatuur: 2017
Badkamer: 2014

In 2017 is de keuken uitgebouwd. De garage is verlengd en de helft van de garage is keuken geworden.

Beglazing: gehele woning dubbel glas en houten kozijnen.

Vloeren: begane grond PVC, 1e en 2e verdieping laminaat



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 4 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 991 m³

Elektraverbruik: 3922 kWh

Waterverbruik: 119 m³



Technische gegevens

Energie label: A

Cv-ketel: 2014 Nefit PRLLine HRC30/CW5

Isolatie: volledig geïsoleerd

Meterkast: 11 groepen, 2 aardlekschakelaars

OMSCHRIJVING

Entree/ begane grond:

Je komt de woning binnen via de verzorgde entree, waar je direct een lichte en nette eerste indruk krijgt. De hal is overzichtelijk ingedeeld, met rechts de meterkast het moderne toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Dankzij het raam naast de voordeur valt er prettig daglicht binnen, wat zorgt voor een open en uitnodigende sfeer. Dit vormt direct een goede indruk en geeft de verzorgde staat van de woning aan. Vanuit de hal stap je de ruime en sfeervolle leefruimte binnen waar wonen en koken en eten op een prettige manier in elkaar overlopen. De ruimte voelt licht en open aan door de grote raampartijen aan de voorzijde met aan de achterzijde twee openslaande deuren, met daarnaast een praktische loopdeur, voor een directe verbinding met de tuin. De gehele leefruimte is afgewerkt met een stijlvolle pvc vloer, in het plafond zijn diverse inbouwspots verwerkt, wat de ruimte een strakke en moderne uitstraling geeft en 's avonds zorgt voor een aangename, sfeervolle verlichting. Door de uitbouw van de woning aan de achterzijde is er extra leefruimte ontstaan, hier bevindt zich nu de open keuken. De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en gecombineerd met een donker werkblad, wat zorgt voor een strak en tijdloos geheel. Het ruime kookeiland vormt het hart van de keuken en biedt volop werk- en bergruimte. Hier bevindt zich de inductiekookplaat met vijf zones, waardoor je alle ruimte hebt om uitgebreid te koken. Boven het kookgedeelte is een afzuigkap geplaatst die netjes in het verlaagde plafond is geïntegreerd. Aan de wandzijde is de keuken ingericht met een praktische kastenwand waarin diverse inbouwapparatuur is verwerkt. Hier vind je onder andere een combi-oven, een stoomoven, een koelkast. De keuken is een fijne plek waar koken, tafelen en samenzijn op een natuurlijke manier samenkomen. Vanuit de keuken is de inpandige berging/garage bereikbaar waar zich ook de aansluitingen voor het wasapparaat bevinden. Via een dubbele deur kom je op je eigen oprit waar zich een aansluiting bevindt voor een laadpaal.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Net als op de begane grond is ook deze verdieping netjes afgewerkt en voorzien van een verzorgde laminaat vloer, waardoor de ruimtes een rustige en moderne uitstraling hebben. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is royaal van formaat. Dankzij de grote raampartijen met deuren naar het Franse balkon krijg de kamer een levendige indeling. Er is voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast, waardoor je hier een comfortabele en rustige plek hebt om te ontspannen. Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers aanwezig die zich uitstekend lenen als kinder-, werk- of logeerkamer. Beide kamers hebben een prettige lichtinval en zijn praktisch in te delen. De schuine kap geeft de ruimtes bovendien een speels karakter. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met glazen douchewand en een regendouche met handdouche. Daarnaast beschikt de ruimte over een modern wastafelmeubel met spiegelkast, wat zorgt voor extra opbergruimte voor toiletartikelen. Het toilet is eveneens in de badkamer geplaatst. De ruimte is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling, dankzij het dakraam valt er prettig daglicht naar binnen en kan de ruimte bovendien goed worden geventileerd.

Verder is er een handdoekradiator aanwezig, waardoor handdoeken altijd comfortabel warm en droog zijn. De combinatie van de lichte wandtegels en de donkere vloertegels geeft de badkamer een nette en rustige uitstraling, waardoor het een fijne plek is om de dag te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping van de woning. Op deze verdieping bevindt zich een ruime zolderkamer die momenteel is ingericht als slaap- en werkkamer. De ruimte profiteert van prettig daglicht door het Velux dakraam, waardoor de kamer licht en aangenaam aanvoelt. De schuine kap geeft de ruimte een sfeervol karakter, terwijl de praktische indeling ervoor zorgt dat er voldoende plaats is voor een bed, bureau en kastruimte. Daarnaast is er achter de knieschotten extra bergruimte aanwezig, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Hierdoor blijft de kamer zelf ruim en overzichtelijk. De zolder vormt daarmee een volwaardige extra verdieping die de woning veel flexibiliteit biedt in gebruik.

Overkapping/ tuin en garage:

Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping waar je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Dankzij het moderne ontwerp met een lichtstraat in het dak valt er veel natuurlijk licht onder de overkapping, terwijl je tegelijkertijd beschut zit. Hierdoor is het een ideale plek voor een grote eettafel waar je met familie en vrienden kunt genieten van lange zomeravonden. Onder de overkapping en op het terras liggen grote tegels, vanuit hier kijk je uit over het gazon, dat is aangelegd met kunstgras en wordt omlijst door borders met beplanting. De tuin is volledig omheind en biedt daardoor een prettige mate van privacy. Daarnaast is er achter in de tuin nog een extra zitplek gecreëerd waar je in alle rust van de zon kunt genieten. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime garage, door de luxe indeling met doorgetrokken pvc vloer en isolatie voelt het meer als een bijkeuken. Daardoor kun je de ruimte ook heel praktisch inzetten als plek voor een wasmachine en droger, koelkast of vriezer. Daarnaast is er nog steeds meer dan genoeg ruimte voor de fietsen en tuingereedschap.







MOOIE OPEN RUIMTES







*Veel licht,
speelse details
en gezellig
Trans balkon*









2e verdieping: slaap- werk- of hobbykamer





PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

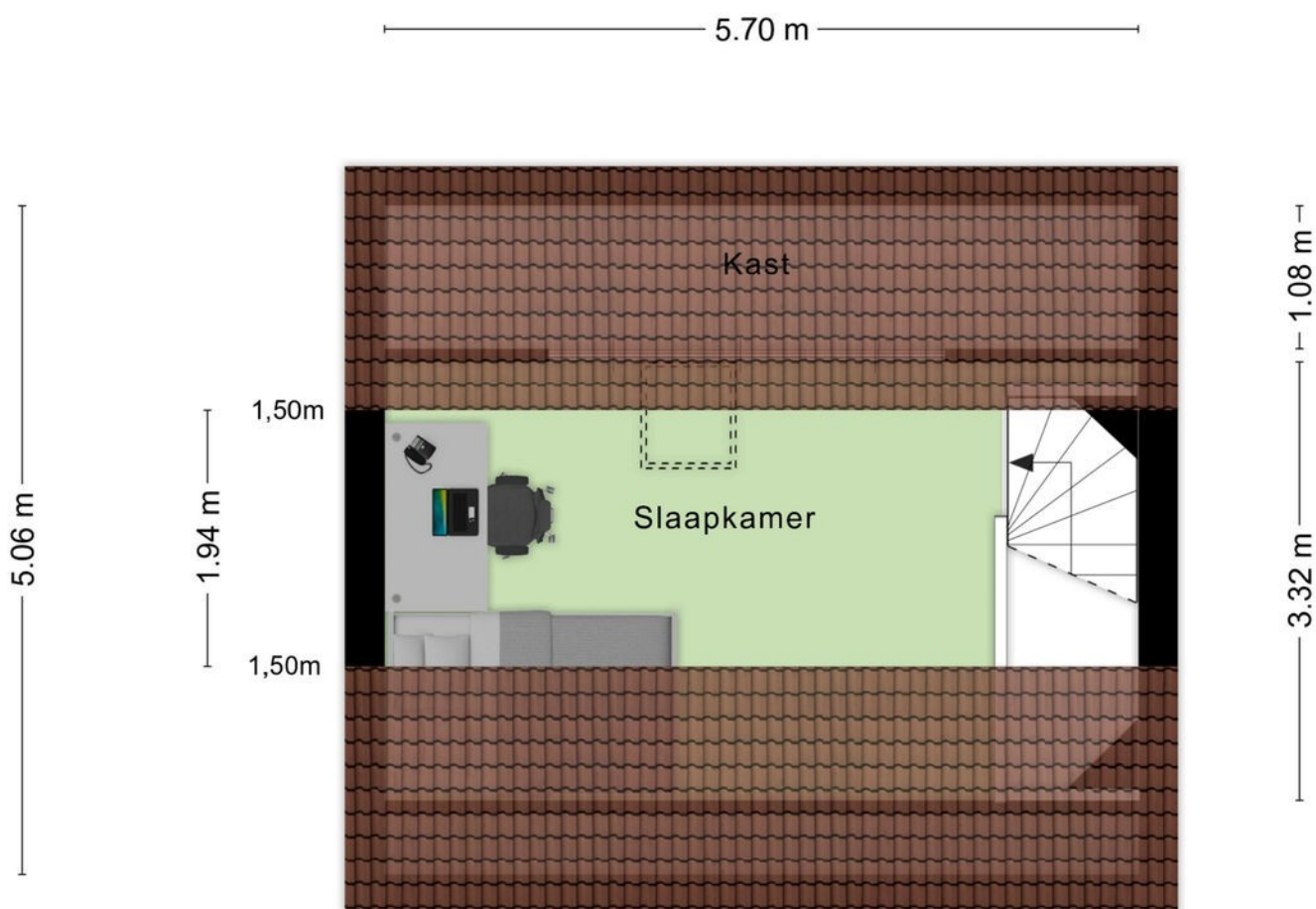


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



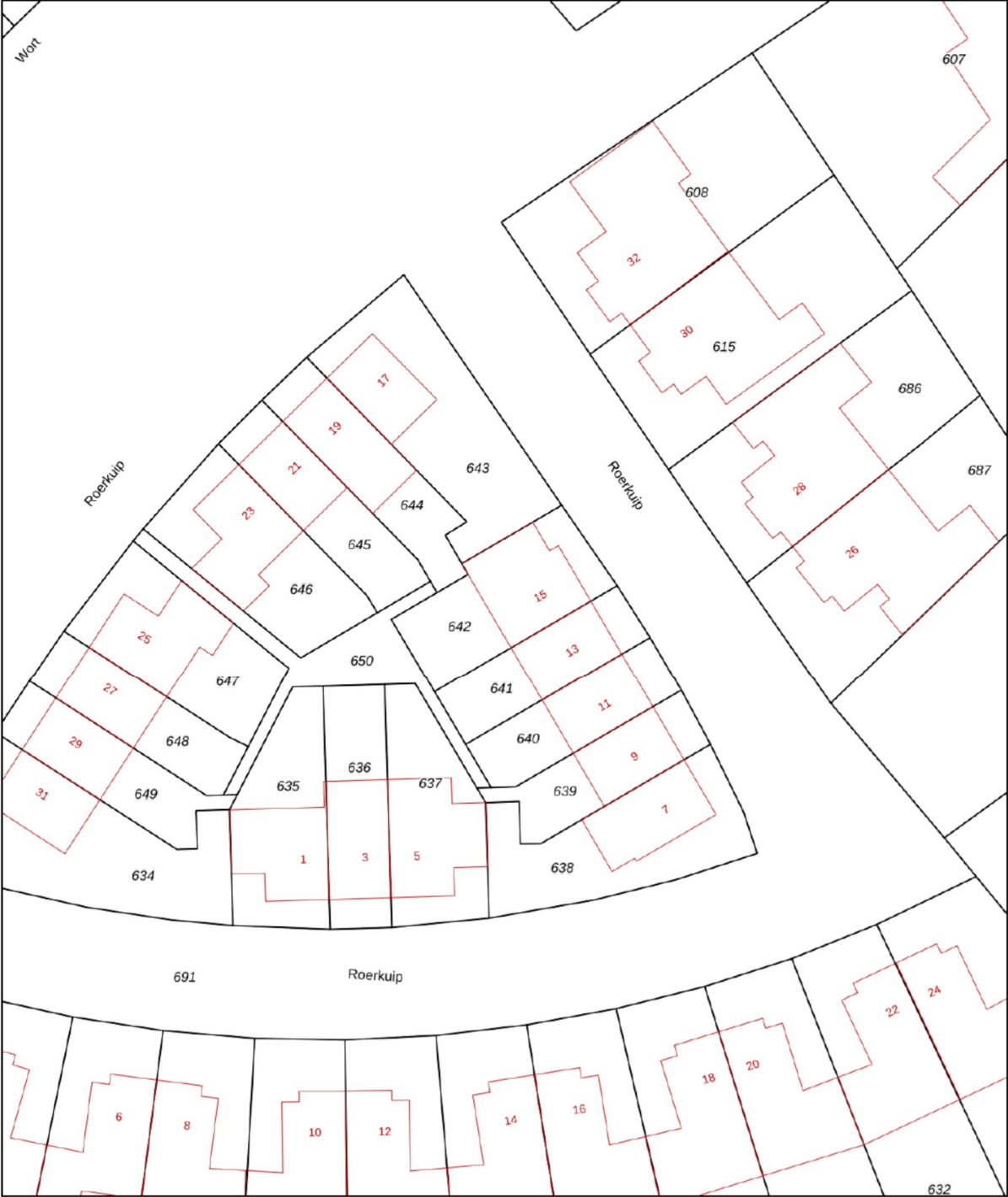
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: roerkuip 15



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

K

642

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 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.

kadaster

BUURT

De woning met verrassend ruime open indeling ligt in een rustige en prettige woonomgeving in Den Dungen gemeente Sint-Michiëlsgestel. De opzet van de wijk is wijds en groen, waardoor je een open en rustige woonbeleving ervaart. Aan de voorzijde van de straat ligt een speelveld waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen en waar buurtbewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten. In de directe omgeving vind je meerdere basisscholen en kinderopvanglocaties. Daarnaast zijn er in Den Dungen veel sport- en vrijetijdsverenigingen, van voetbal, korfbal, volleybal en tennis tot muziek. Binnen ongeveer vijftien minuten sta je al in deze bruisende stad 's-Hertogenbosch, waar je een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en gezellige terrassen vindt. Zo combineer je hier moeiteloos het rustige dorpsleven met de levendigheid van de stad.



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!
waarderrapport.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