

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

HEILIG HARTPLEIN 9 DEN DUNGEN



INSTAPKLAAR

2 SLAAPKAMERS

ENERGIELABEL A

EIGEN PARKEERGELEGENHEID





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**241 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**73 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar:

**2012**

Aantal slaapkamers:

**2**



## Bijzonderheden

Houten buitenkozijnen geschilderd 1e kwartaal 2026

Beglazing gehele appartement HR+

Vloerverwarming met warmwater in: woon,- eetkamer, keuken, toilet, gang en badkamer

Mechanische ventilatie systeem: maart 2025 vervangen voor een nieuwe ventilatie box met vochtsensor + afstandsbediening

Keukenopstelling en badkamer uit 2011

cv- onderhoudscontract ter overname, loopt af februari 2027

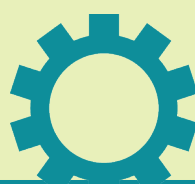


## Verbruik gas en elektra

**Op basis van een 1 persoons huishouden per jaar:**

Gasverbruik: 670 m<sup>3</sup>

Elektraverbruik: 1500 kWh



## Technische gegevens

energielabel: A

cv-ketel: Intergas 2012, maart 2025, staat gepland voor maart 2026

isolatie: volledig geïsoleerd

VVE bestaat uit 11 appartementen

servicekosten € 85,- per maand

# OMSCHRIJVING

**Starters opgelet! Ben je op zoek naar een leuk hoek appartement in het gezellige Den Dungen, op slechts 15 minuten fietsen van het centrum van 's-Hertogenbosch? Dan is dit appartement zeker een bezichtiging waard!**

Dit moderne 3-kamer appartement met energielabel A is gelegen op de eerste en tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein. Den Dungen is een sfeervol Brabants dorp waar alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen, zoals een supermarkt, bakker en gezellige boerderijwinkels. Geen zin om te koken? Op korte loopafstand vind je diverse restaurants en eetgelegenheden. Ook de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch is eenvoudig te bereiken met de fiets of bus. Voor een ontspannen wandeling of om de hond uit te laten, steek je de straat over en wandel je direct het buitengebied in.

Het appartement is keurig afgewerkt, volledig instapklaar en kan zonder werkzaamheden betrokken worden.

## **Begane grond**

Aan de voorzijde bevindt zich de eigen entree van het appartement. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast en de trap naar de woonverdieping.

## **Eerste verdieping**

Via de trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot de woonverdieping. Aan deze zijde bevindt zich tevens een separate toiletruimte. Achter de deur ontvouwt zich een verrassend ruime en lichte living met open keuken en een duidelijke indeling voor wonen en eten. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze verdieping van een prettige hoeveelheid daglicht. Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd, direct grenzend aan openslaande draai-/kiepramen met Frans balkon. De open keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling en beschikt over volop werk- en bergruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl de open opzet zorgt voor een aangename verbinding tussen koken, eten en ontspannen. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met strak stucwerk en een hoogwaardige tegelvloer met vloerverwarming, wat bijdraagt aan een modern en comfortabel woongevoel.

## **Tweede verdieping**

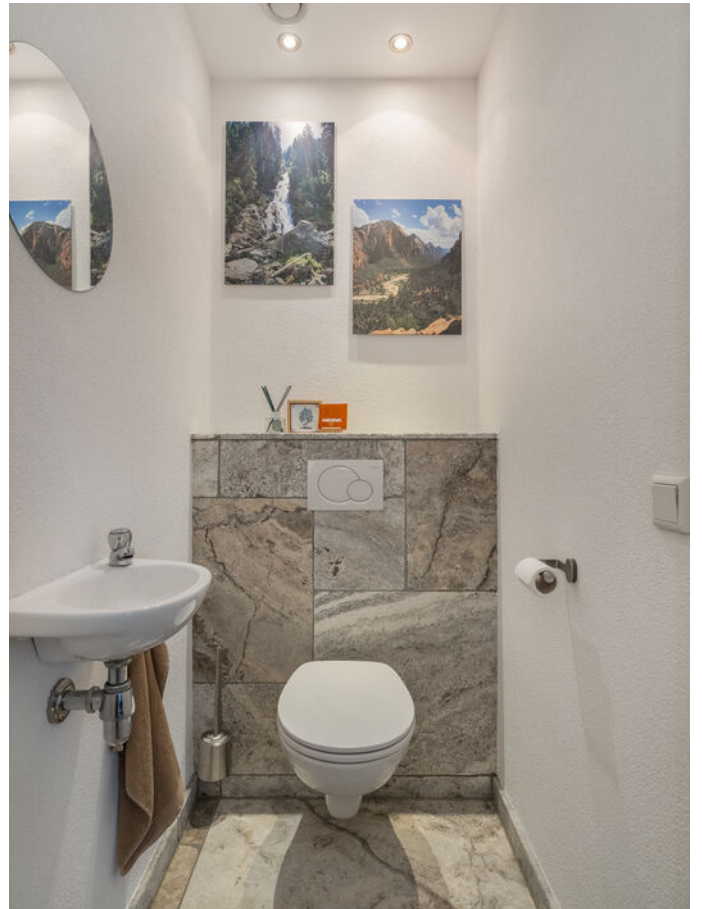
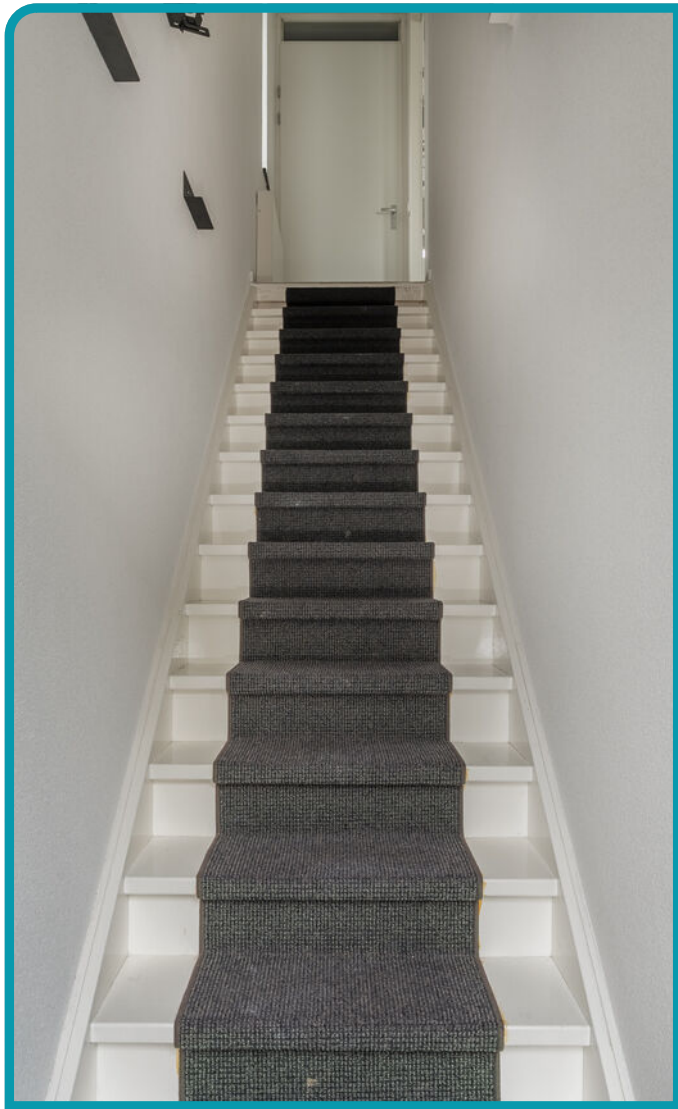
Via een vaste trap bereik je de overloop van de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers met een speelse indeling door de schuine kap en de hoge plafonds. De moderne badkamer beschikt eveneens over vloerverwarming en is praktisch ingedeeld met een inloopdouche en wastafel. Dankzij het Velux dakraam valt er veel natuurlijk licht binnen en is ventileren eenvoudig. Op deze verdieping is daarnaast een aparte wasruimte aanwezig met opstelling voor de cv-ketel. Op de overloop bevindt zich bovendien een ingebouwde kast met extra bergruimte.

Dit appartement is bovendien iets breder dan de overige appartementen in het complex en beschikt over een eigen entree. Ook het toilet bevindt zich op de woonverdieping in de hal, waardoor het trappenhuis uitsluitend door de huidige bewoner wordt gebruikt.

### **Parkeren**

Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats op het achtergelegen binnenterrein. Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenberging en containerruimte aanwezig.

*Je kunt er zo in!*





lichte  
leefruimte









## **MODERNE BADKAMER MET INLOOP DOUCHE**





# BUURT

Den Dungen is een sfeervol Brabants dorp waar alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen, zoals een supermarkt, bakker en gezellige boerderijwinkels. Geen zin om te koken? Op korte loopafstand vind je diverse restaurants en eetgelegenheden. Ook de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch is eenvoudig te bereiken met de fiets of bus. Voor een ontspannen wandeling of om de hond uit te laten, steek je de straat over en wandel je direct het buitengebied in.

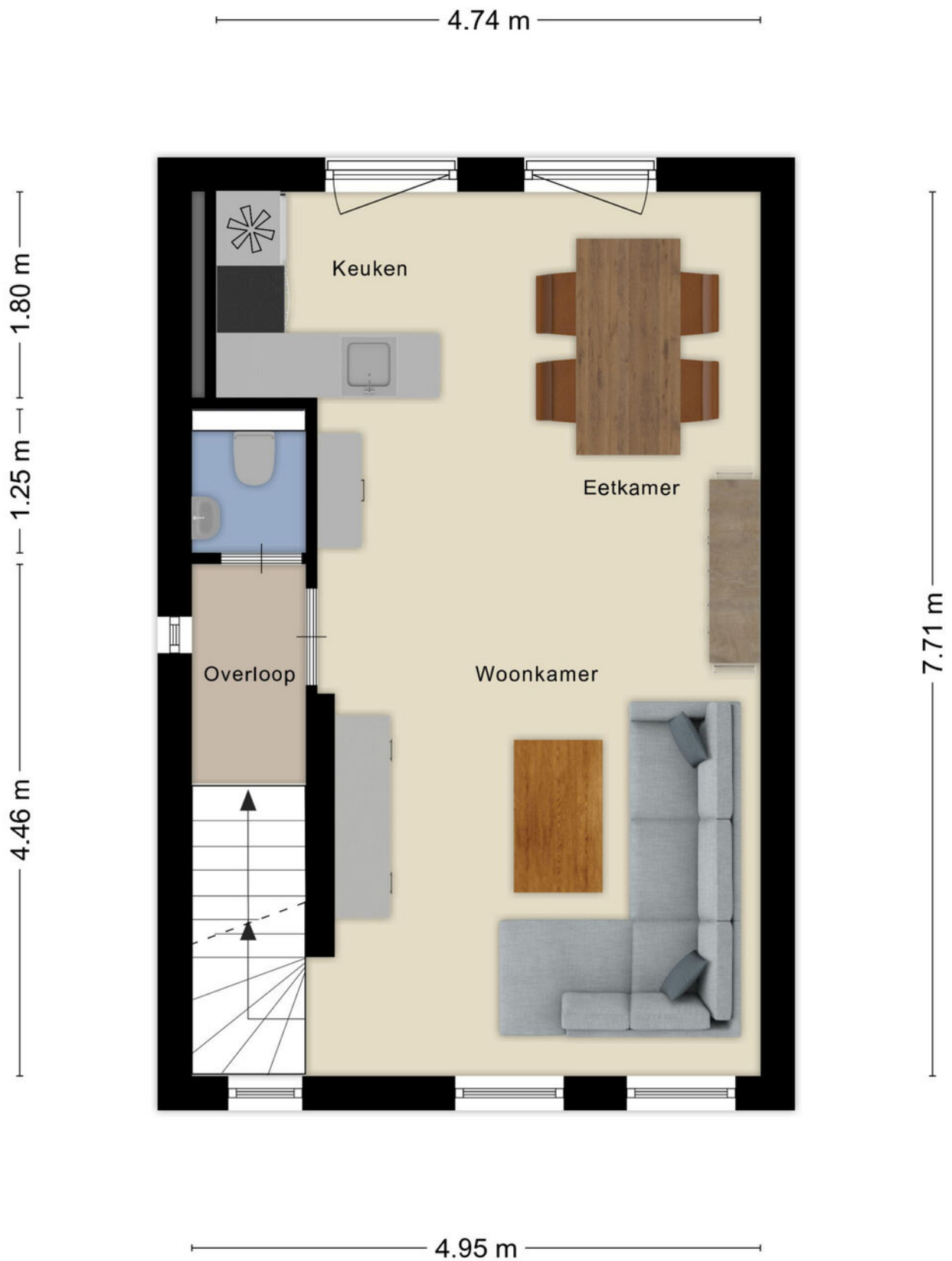


# PLATTEGROND



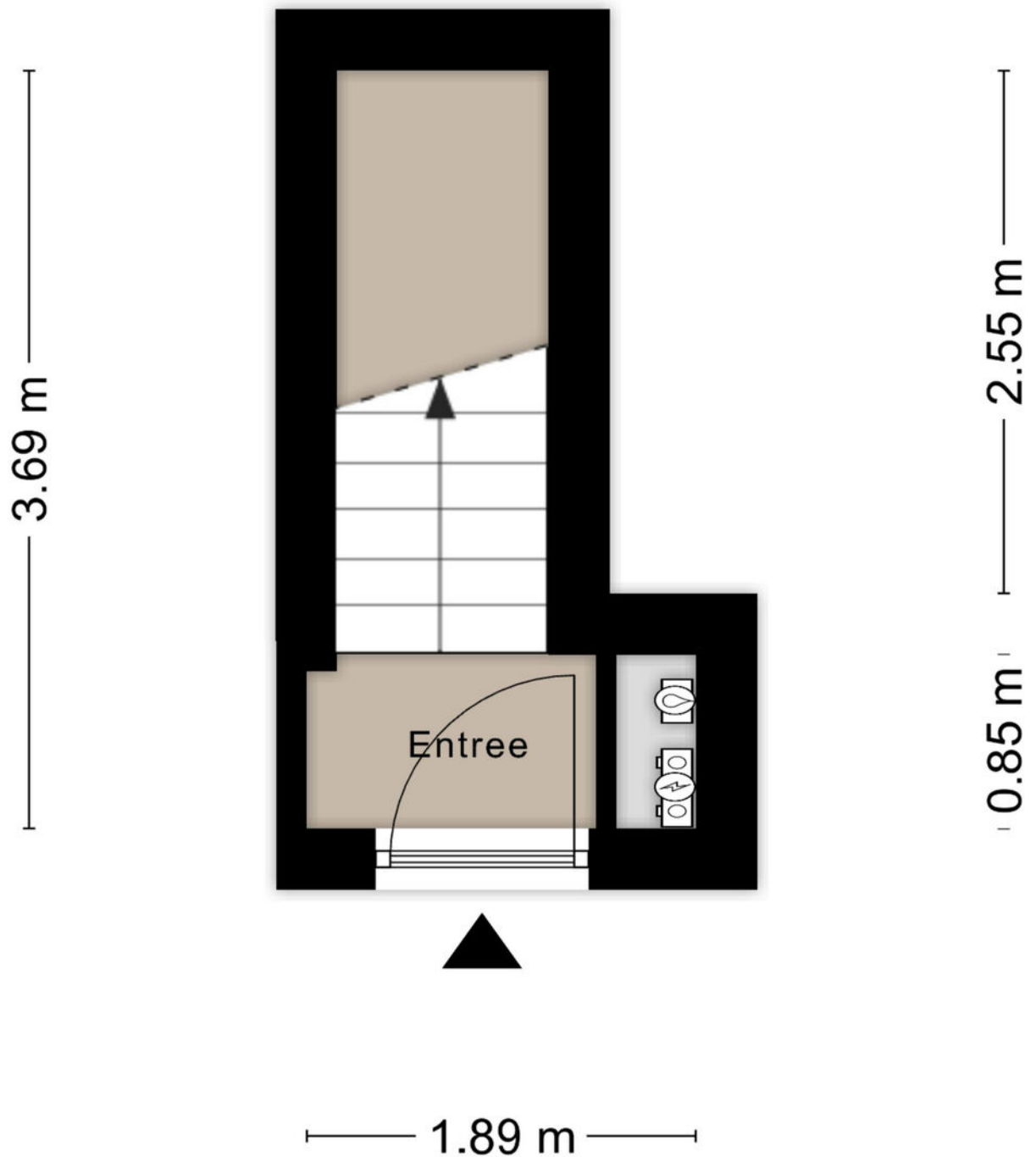
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Uw referentie: H.Hartplein 9



|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                      |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Den Dungen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 826</p> | <p>kadaster</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 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<br>(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](mailto:info@positiefwonen.nl)  
085 20 06 353



## DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de  
waarde van uw woning!  
[waarderapport.dirkvanuden.nl](http://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](http://www.facebook.com/dirkdemakelaar)



[www.youtube.com/user/makelaardirk](http://www.youtube.com/user/makelaardirk)



[www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij](http://www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij)

[www.dirkvanuden.nl](http://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](mailto:info@dirkvanuden.nl) | [www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)