

WWW.DIRKVANUDEN.NL

RUITERPAD 16 DEN DUNGEN



INSTAPKLARE WONING

HOOGWAARDIGE AFWERKING

RUIME KEUKEN MET VEEL LICHT

FRAAI AANGELEGDE TUIN





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

495 m³

Woonoppervlakte ca:

139 m²

Perceeloppervlakte totaal:

229 m²

Externe bergruimte:

9 m²

Bouwjaar:

2013

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

Woning is tijdens de bouw geïsoleerd 2013, gevel, dak, vloer

Buitenkozijnen materiaal: hout voor het laatst geschilderd in 2020

22 zonnepanelen Sunpower en LG 5950KWh stroom opgewekt in 2025

Laadpaal aanwezig voor elektrische auto (deze blijft achter)

Mechanisch ventilatiesysteem 2021

Badkamer en keukenopstelling 2013 vaatwasser 2022, Quooker 2022



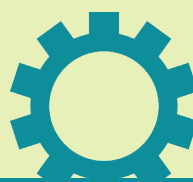
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een vier persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1250 m³

Elektraverbruik: 5200 kWh

Waterverbruik: 116 m³



Technische gegevens

Energie label: A

Cv-ketel: Intergas 2013

Isolatie: volledig geïsoleerd

Oktober 2025 expansievat vervangen

OMSCHRIJVING

Deze ruime uitgebouwde hoekwoning is gelegen op een zeer fraaie locatie in het plan "Jacobskamp" in Den Dungen!

Entree/ begane grond:

Via de entree kom je binnen in een verzorgde en lichte hal, die direct een prettige eerste indruk geeft. Hier is ruimte voor de garderobe en vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de trapopgang en de leefruimte op de begane grond. Zodra je verder loopt, valt meteen de warme uitstraling van de houten vloer op, die zorgt voor een rustige en stijlvolle basis en mooi doorloopt in de woonruimte. De begane grond is ruim opgezet en heeft een fijne, open indeling waarbij wonen, koken en eten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met volop werk- en bergruimte. In het midden van de woning vormt de gashaard een sfeervol en opvallend middelpunt, waardoor de verschillende leefgedeeltes op een mooie manier met elkaar worden verbonden. Aan de achterzijde is de woning heerlijk licht en merk je direct het extra comfort van de uitbouw rechtsachter. Deze uitbouw vergroot de leefruimte op een prettige manier en biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een extra zitgedeelte, speelhoek of werkplek. Een deel van de uitbouw bestaat uit bijkeuken/werkruimte met extra veel ingebouwde opbergruimte. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin beschikt de begane grond over een eigentijdse indeling en voelt deze heerlijk licht, ruim, zonnig en uitnodigend aan.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook hier is de afwerking verzorgd en licht. Op deze verdieping heb je de beschikking over drie volwaardige slaapkamers, ieder met een fijne lichtinval en een eigen sfeer, mede door het kleurgebruik op de wanden creëer je in elke kamer zo een eigen stemming. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een volledige kastenwand en is daarmee een comfortabele hoofdslaapkamer. De tweede slaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed. De andere kamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer en maken deze verdieping verrassend veelzijdig. De badkamer is modern uitgevoerd en compleet ingericht. Hier beschik je over een ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. Dankzij de neutrale kleurstelling heeft de ruimte een rustige, eigentijdse uitstraling. Daarmee is ook de eerste verdieping praktisch ingedeeld en van alle gemakken voorzien.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is een verrassend ruime en multifunctionele etage. Op de voorzolder vind je praktische bergruimte en een separate wasruimte, dit maakt de verdieping niet alleen functioneel maar ook praktisch. Daarnaast beschikt deze woonlaag over een royale vierde slaapkamer met een open en lichte uitstraling. Dankzij de kapconstructie en de dakramen voelt de ruimte extra ruim aan en valt er aangenaam veel daglicht naar binnen.

Door het formaat is deze kamer voor meerdere doeleinden geschikt en tevens ruim genoeg om er twee (slaap)kamers van te maken. Of denk aan een werkkamer, hobbyruimte of een eigen gym. Er is met wat aanpassingen zelfs de mogelijkheid om van de wasruimte een badkamer te maken. Deze tweede verdieping vormt daarmee een waardevolle aanvulling op de woning en biedt precies de extra ruimte die je zoekt voor werken, slapen of opbergen. Daarnaast is er via een ladder nog toegang tot een handige vliering, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin en berging:

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van terras, groen en doelmatige ruimte. Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras, waar de pergola voor extra sfeer en een beschutte setting zorgt. Hierdoor is het een heerlijke plek om buiten te zitten, te dineren en lange zomeravonden door te brengen. Verder is de tuin overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk ingericht, met voldoende ruimte voor meerdere zitplekken en spelende kinderen. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een vrijstaande berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Een extra pluspunt is de achterom langs het huis. Via de poort aan de zijkant bereik je de tuin gemakkelijk, wat niet alleen handig is in het dagelijks gebruik, maar ook ideaal voor bijvoorbeeld fietsen of tuinmateriaal. Daarmee is deze buitenruimte niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder functioneel. De woning beschikt over een eigen oprit waar tevens een mogelijkheid is om de laadpaal te gebruiken.

Kortom: heeft deze ruime, sfeervolle, energiezuinige en instapklare woning met uitgebouwde begane grond, vier slaapkamers, moderne badkamer, praktische zolderverdieping en een verzorgde achtertuin met berging, pergola en achterom je interesse gewekt? plan dan snel een bezichtiging in.

Bijzonderheden:

- instapklare woning
- laadpaal op de oprit
- 22 zonnepanelen
- volledig geïsoleerd
- eigen oprit
- ruime en uitgebouwde hoekwoning
- grote keuken met L-opstelling
- mooie tuin met pergola
- hoogwaardige afwerking
- toplocatie in een gezellige woonwijk
- 20 minuten fietsen van 's-Hertogenbosch

WELKOM



ruime lichte sfeervolle woonkamer



OPEN KEUKEN IN L- OPSTELLING







*master-
bedroom met
veel lichtinval*

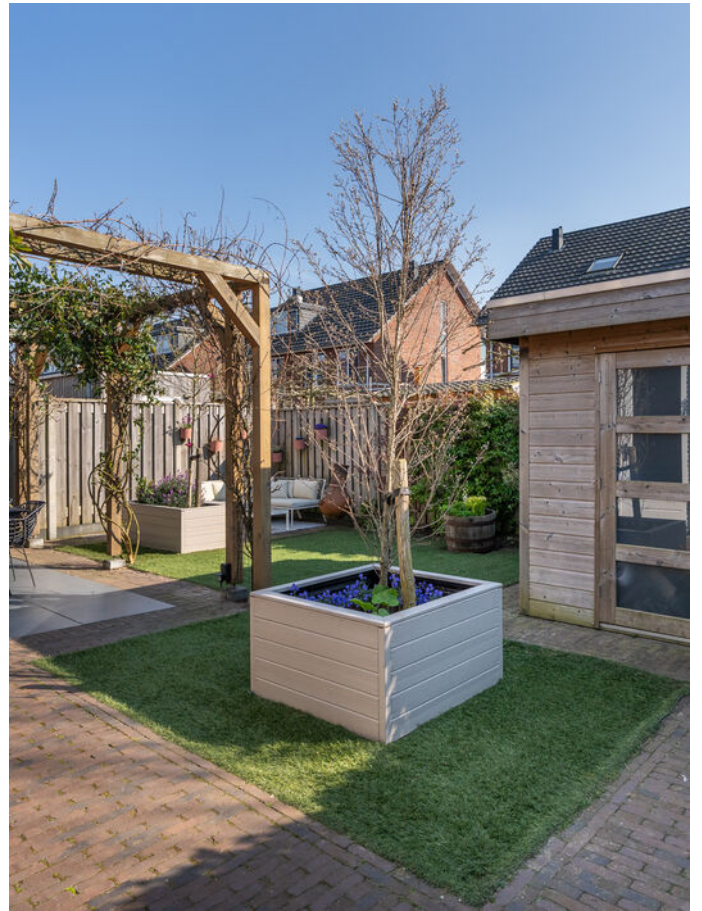
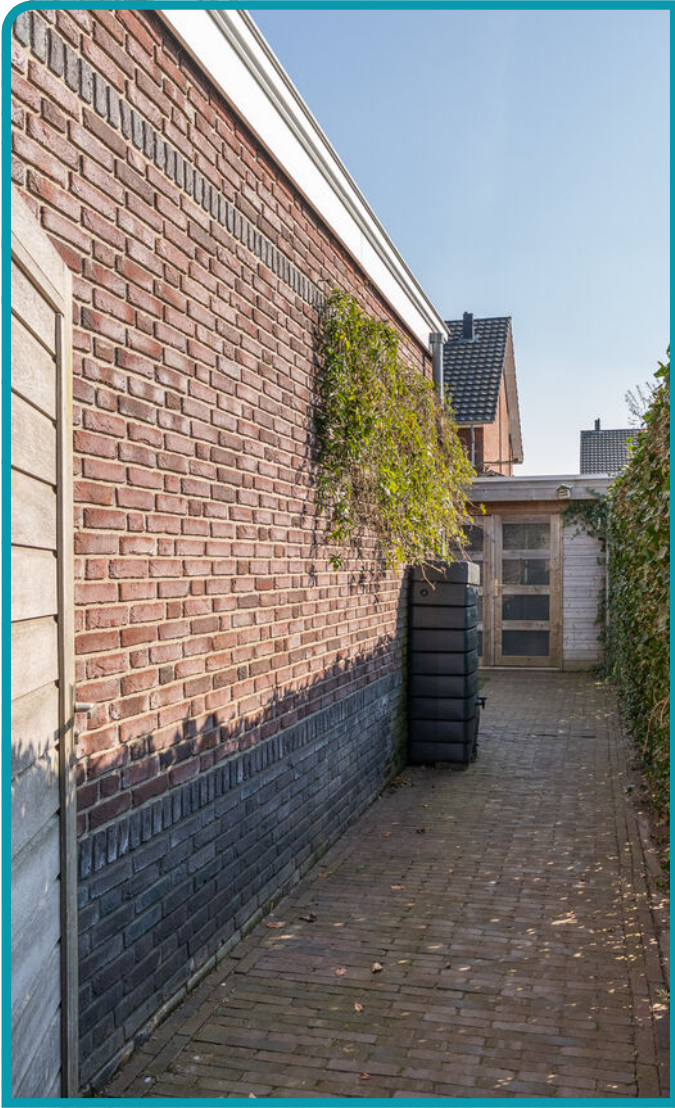
















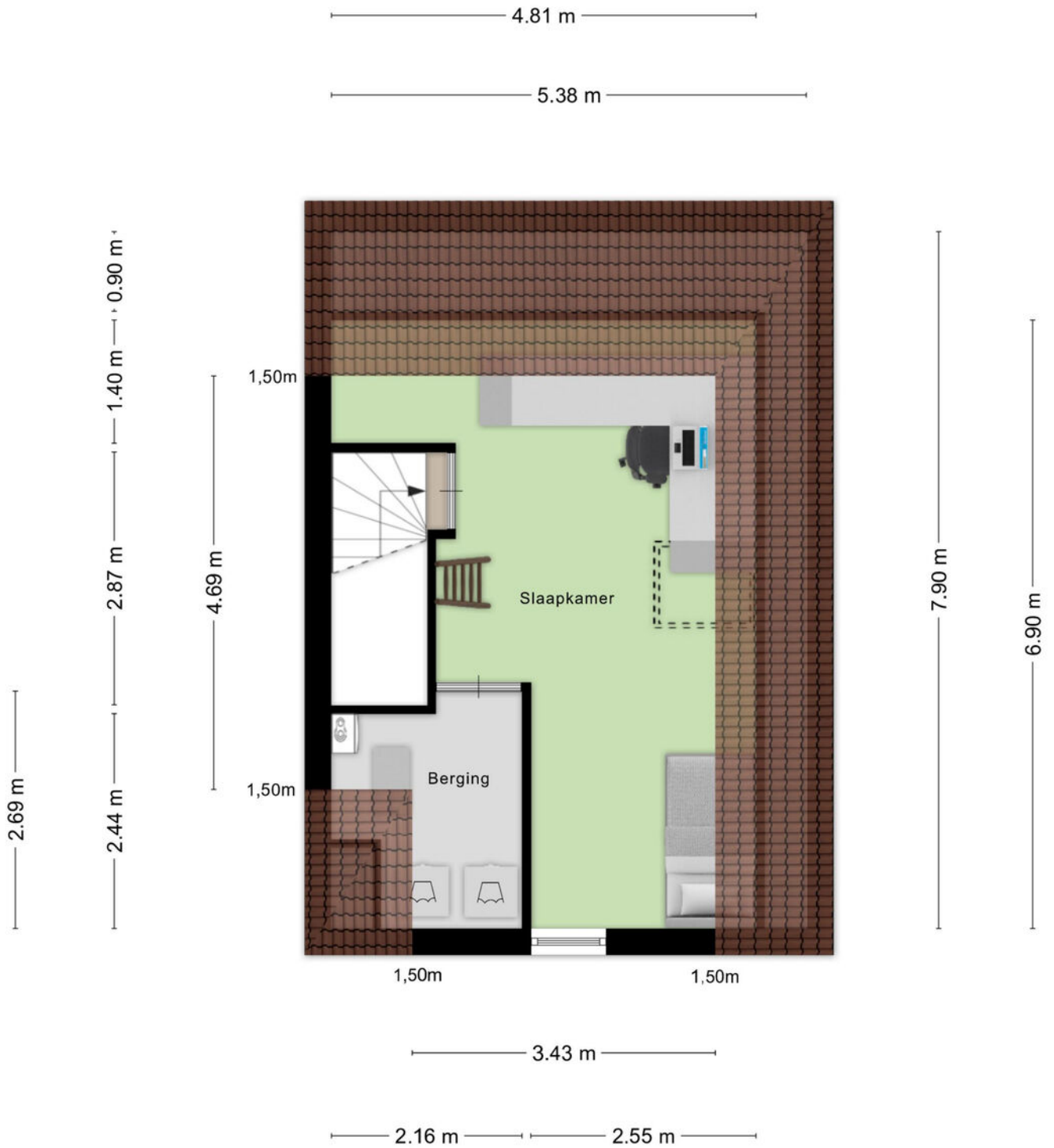
PLATTEGROND



PLATTEGROND

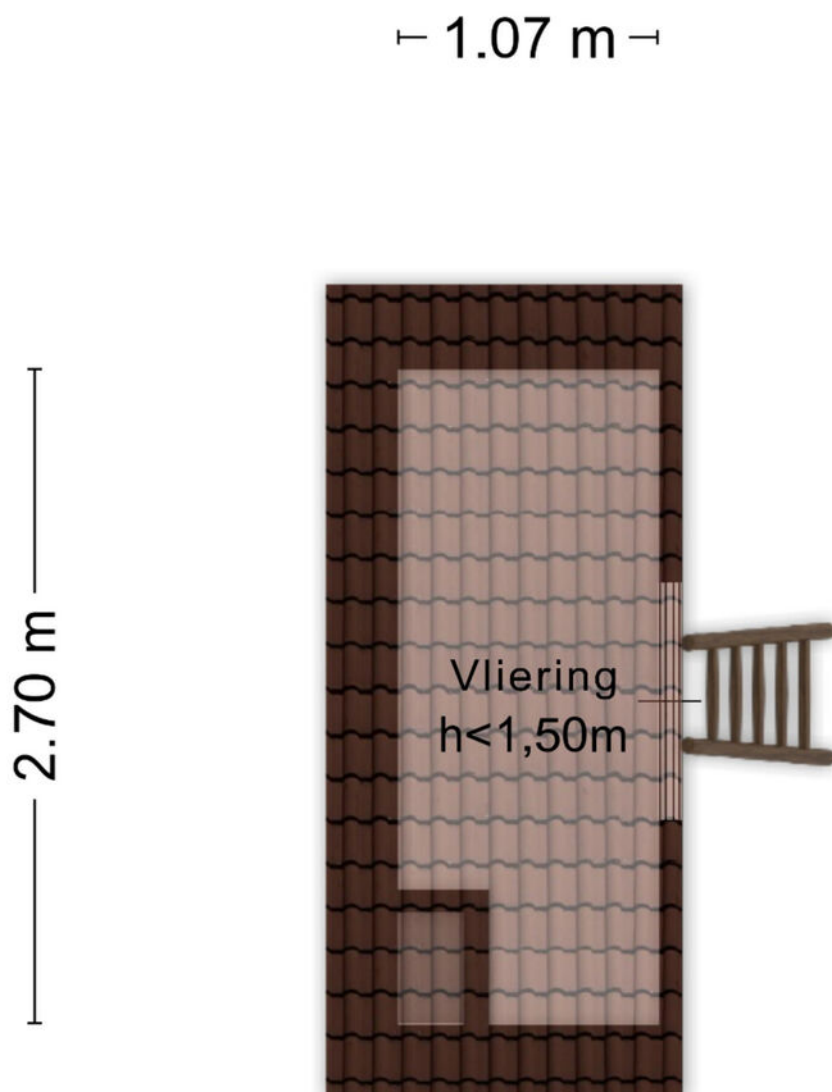


PLATTEGROND



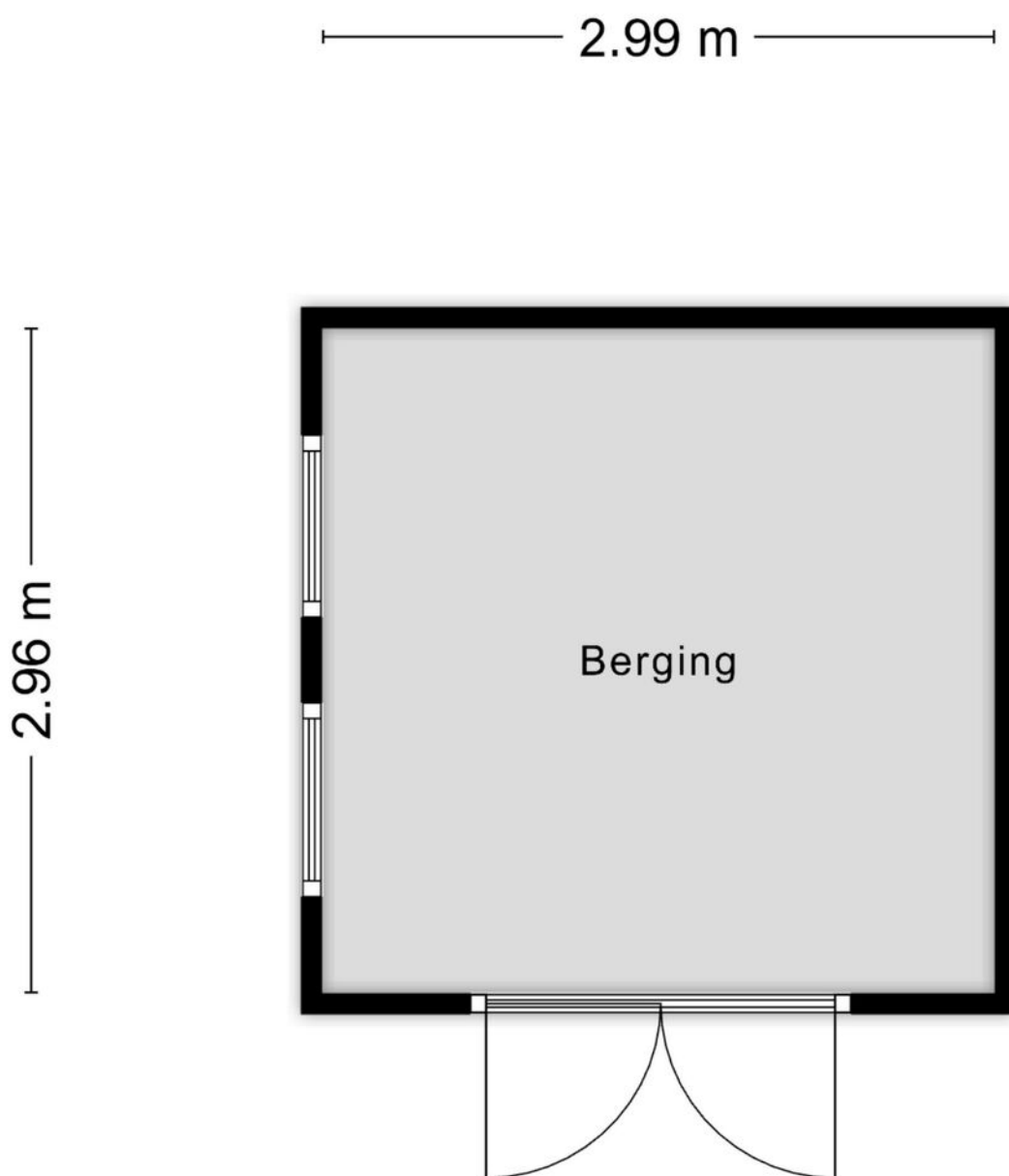
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruiterspad 16



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Den Dungen	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1029	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 2024
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

Den Dungen is een warm en aantrekkelijk dorp waar het prettig wonen is. Het is een omgeving waarin zowel jong als oud zich al snel op hun gemak voelt. Voor kinderen zijn er in de buurt meerdere speeltuintjes en de basisschool is veilig en gemakkelijk lopend te bereiken.

Ook qua voorzieningen is alles dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij onder meer de bakker, de supermarkt en verschillende boerderijwinkels met verse producten uit de streek. Wie liever een avond niet kookt, vindt in het dorp diverse sfeervolle eetgelegenheden om gezellig uit eten te gaan.

Daarnaast biedt Den Dungen volop mogelijkheden voor sport en ontspanning. Tennisbanen en voetbalvelden liggen op korte afstand, en wandelaars kunnen direct vanuit huis de mooie omgeving verkennen.



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 hypotheek, 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 miltjes 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

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-Michiëlsgestel
073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl