

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

DE KOPERSLAGER 22 SINT-MICHELSGESTEL



ZEER DIEPE TUIN 18 METER

4 SLAAPKAMERS

LUXE OPEN KEUKEN

MODERNE BADKAMER





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**337 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**95 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**196 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte.:

**6 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar:

**1987**

Aantal slaapkamers:

**4**



## Bijzonderheden

Keukenopstelling en inbouwapparatuur 2017  
Badkamer december 2024

Isolerende beglazing  
Kozijnen voordeur: HR++  
Kozijnen achterdeur: HR++  
Kozijnen beneden: Dubbele beglazing  
Kozijnen 1e verdieping: HR++  
Kozijnen 2e verdieping (zolder): HR++

Buitenkozijnen: hardhout laatst geschilderd  
augustus 2024 , binnen januari 2025

Glasvezel internet aanwezig



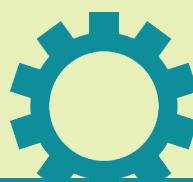
## Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2-persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 139 m<sup>3</sup>

Elektraverbruik: 173 kWh

WATERVERBRUIK: 106 m<sup>3</sup>



## Technische gegevens

Cv-ketel: - 2022 Vaillant, EcoTEC classic VHR 28-34/5-3 CW5  
incl. onderhoud juli 2025 Hoppenbrouwers

# OMSCHRIJVING

**In de plezierige woonwijk “Venkant” bieden wij deze fijne instapklare eengezinswoning aan met maar liefst 4 slaapkamers, een luxe keuken en een moderne badkamer. Deze verzorgde tussenwoning beschikt bovendien over een zeer diepe achtertuin van ca. 18 meter met overkapping: een heerlijke plek om thuis te komen en volop te genieten van het buitenleven. De woning is gelegen aan De Koperslager, een gezellige woonstraat met voldoende parkeergelegenheid. Ook aan de achterzijde is er eventueel parkeermogelijkheid op een ruim parkeerterrein.**

## **Entree/ begane grond:**

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de toiletruimte, de trapopgang en de woonkamer. De living is heerlijk ruim en dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen. Er is volop plaats voor een royale zithoek en een gezellige eethoek, waardoor dit een fijne en praktische leefruimte is voor iedere dag. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken (2017) voorzien van de nodige inbouwapparatuur zoals inductie kookplaat met RVS afzuigkap, vaatwasser en een koel/vriescombinatie. De keuken staat in een prettige verbinding met de woonkamer en het eetgedeelte. Hierdoor ontstaat een open en ruimtelijk geheel, terwijl de keuken toch een eigen plek behoudt. De indeling is functioneel opgezet en biedt een fijne basis voor koken en samenzijn. De begane grond heeft daarnaast een nette, verzorgde uitstraling met lichte wandafwerking en een warme vloer, wat zorgt voor een eigentijdse en uitnodigende sfeer.

## **Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een fraai uitgevoerde badkamer. De kamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en multifunctioneel in te richten, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer of inloopkast. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is ruim van opzet en profiteert van veel daglicht dankzij de grote raampartij. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer met een charmante uitstraling, mede dankzij de schuine wand die deze ruimte extra sfeer en karakter geeft. De moderne badkamer (2024) is eigentijds afgewerkt en straalt comfort en luxe uit. Deze ruimte is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en een wandcloset. Ook hier zorgt de schuine wand voor een speels en ruimtelijk effect, wat de badkamer een onderscheidende en sfeervolle uitstraling geeft. De combinatie van de strakke afwerking, rustige kleurstelling en natuurlijke lichtinval maakt dit tot een fijne plek om de dag te beginnen en af te sluiten.

## **Tweede verdieping:**

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is praktisch ingedeeld met een voorzolder, opstelplaats voor de wasapparatuur en de cv-installatie (2022), en daarnaast een extra kamer die op meerdere manieren te gebruiken is. De kamer op deze verdieping is voorzien van schuine wanden, dankzij de gerealiseerde geluiddichte en goed geïsoleerde afwerking is deze ruimte bijzonder geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan een hobbykamer, werkruimte, muziekstudio of een ideale plek voor pubers die willen gamen of hobby's willen uitoefenen met een hoger decibelniveau.

Door de praktische indeling en de aanwezige voorzieningen is ook de overloop een functionele ruimte, onder meer voor witgoed, bergruimte en technische installaties. Daarmee vormt deze verdieping een waardevolle en veelzijdige aanvulling op de woning.

### **Tuin en berging:**

Achter de woning ligt een verzorgde en verrassend diepe achtertuin van maar liefst 18 meter, fraai aangelegd met een mooie afwisseling van terras, gazon, groene borders en looppaden. De zonnige tuin is gelegen op het Zuidoosten. Direct aan de woning bevindt zich een prettig terras waar je in alle rust kunt genieten van een kop koffie, lunch of een gezellige avond met familie en vrienden. Achter in de tuin is een sfeervolle overkapping gerealiseerd, waardoor je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het seizoen comfortabel buiten kunt zitten. Deze plek leent zich uitstekend als loungehoek en vormt een heerlijke verlenging van het wooncomfort. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en gereedschap. De woning heeft een nette en verzorgde uitstraling, passend binnen het rustige straatbeeld. Aan de voorzijde beschikt de woning over een onderhoudsvriendelijke voortuin en een prettige entree. De achterzijde sluit mooi aan op de tuin en benadrukt het fijne contact tussen binnen en buiten.





## RUIME EN LICHTE WOONKAMER





*Vanuit de  
keuken,  
contact met de  
eetkamer.  
Gezellig de  
dag  
doornemen!*



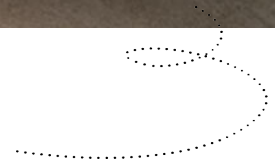








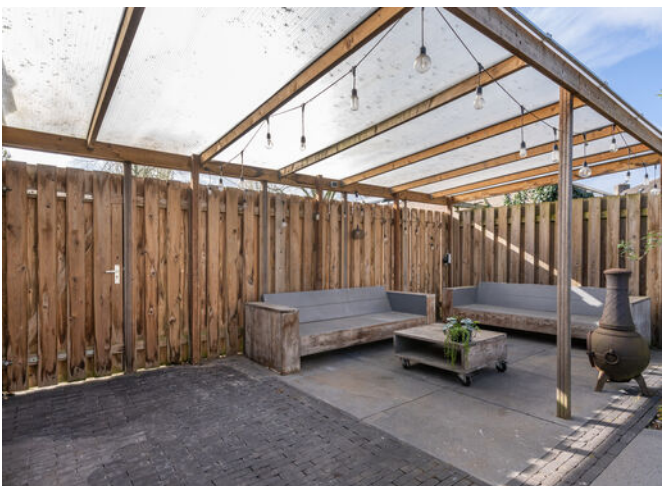
*luxe afwerking*





*Praktische  
tweede  
verdieping  
voor meerdere  
doeleinden*







*Heerlijke  
zonnige tuin*







# BUURT

In de directe omgeving vind je een speeltuintje waar kinderen heerlijk kunnen spelen met vriendjes en vriendinnetjes. Daarnaast is de basisschool op loopafstand gelegen en zijn er in het dorp diverse sportverenigingen aanwezig, waardoor kinderen zich hier zowel sociaal als sportief uitstekend kunnen ontwikkelen. Sint-Michielsgestel is een gemoedelijk Brabants dorp met een gezellig centrum. Hier kun je terecht bij diverse horecagelegenheden voor een kop koffie, een lunch, een borrel of een diner. Ook voor de dagelijkse boodschappen is het dorp van alle gemakken voorzien, met onder andere supermarkten, bakkers, en diverse speciaalzaken. Wil je graag de stad in om te shoppen of een avondje uit te gaan? Dan ben je met de fiets of auto binnen een kwartier in 's-Hertogenbosch. Ben je juist op zoek naar rust en natuur, dan zit je hier eveneens perfect.



# PLATTEGROND



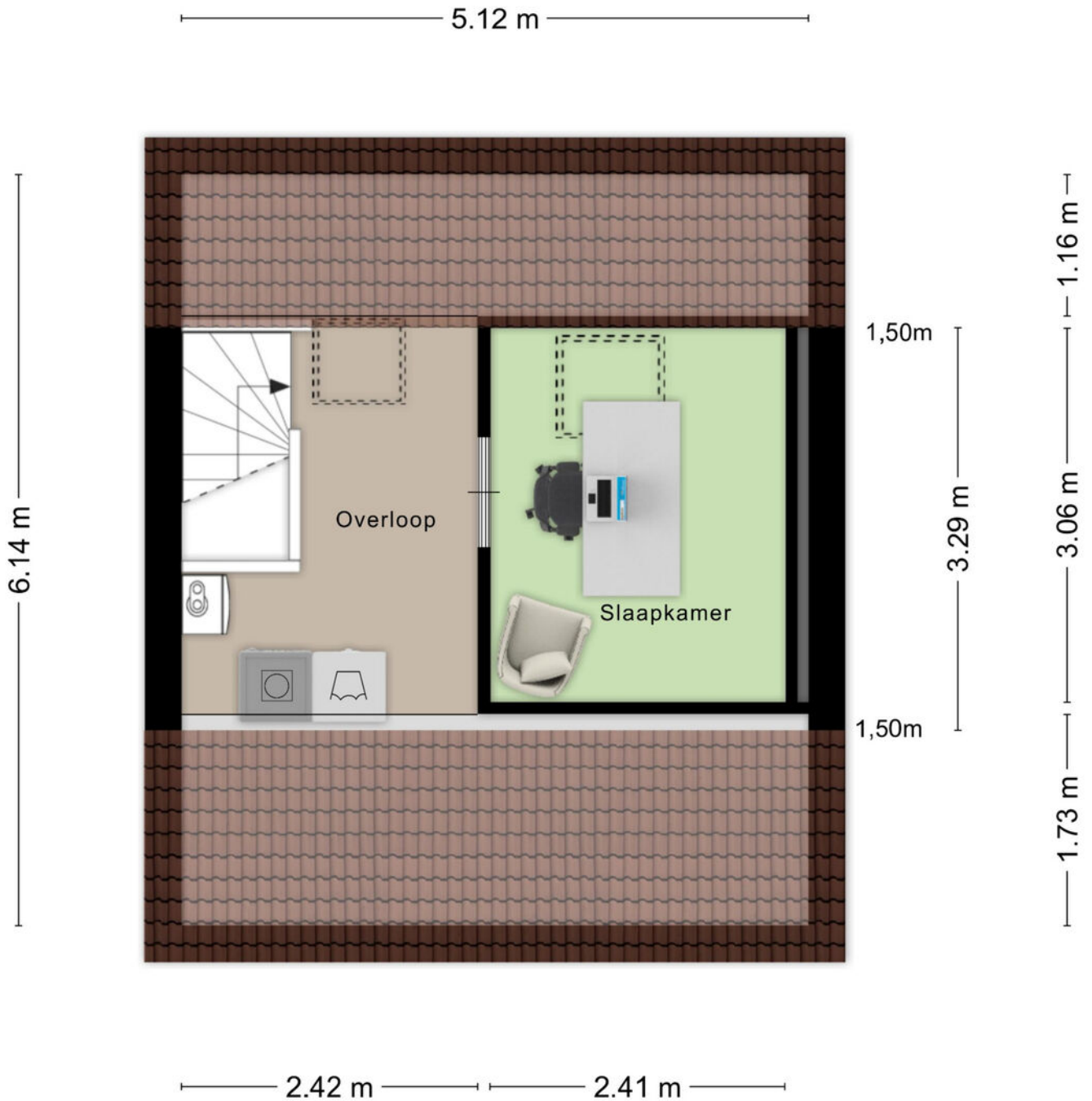
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



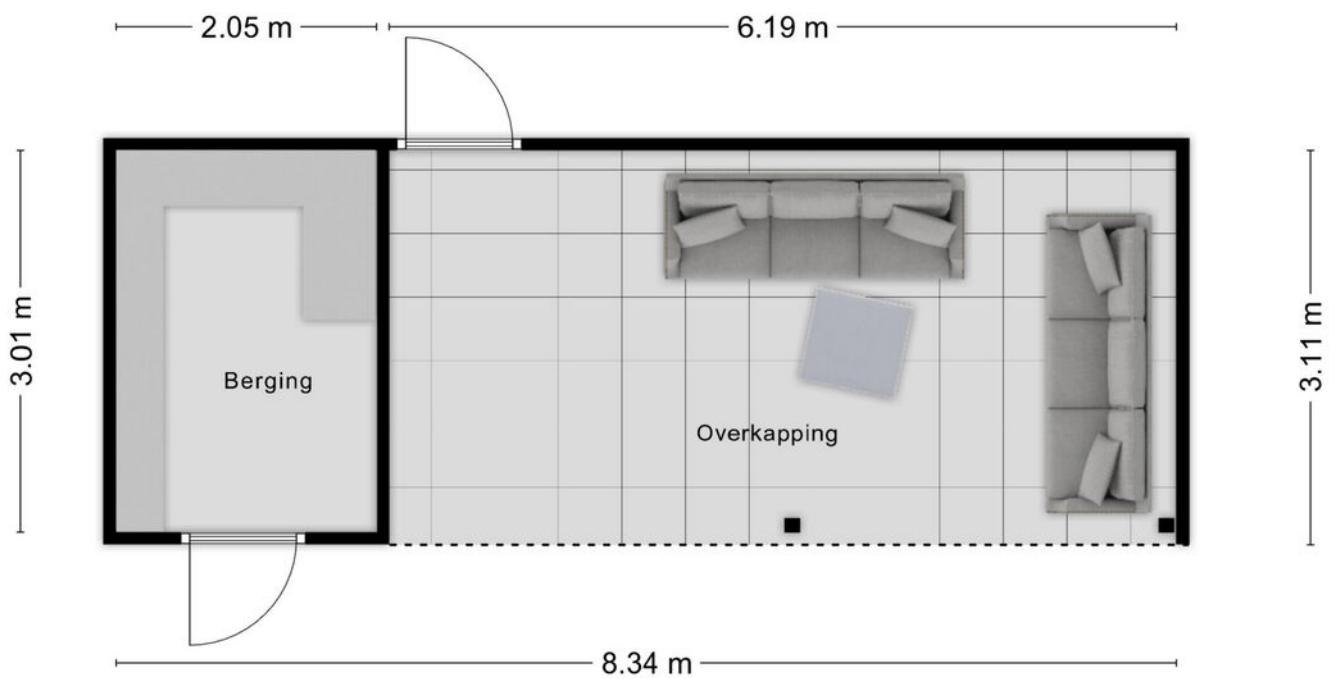
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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](http://www.zibber.nl)


# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: koperslager 22



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1845</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 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.

# 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.

## 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



**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](http://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](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-Michiëlsgestel  
073-2606060 | [info@dirkvanuden.nl](mailto:info@dirkvanuden.nl) | [www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)