

WWW.DIRKVANUDEN.NL

BROUWERSTRAAT 1 SINT-MICHELSGESTEL

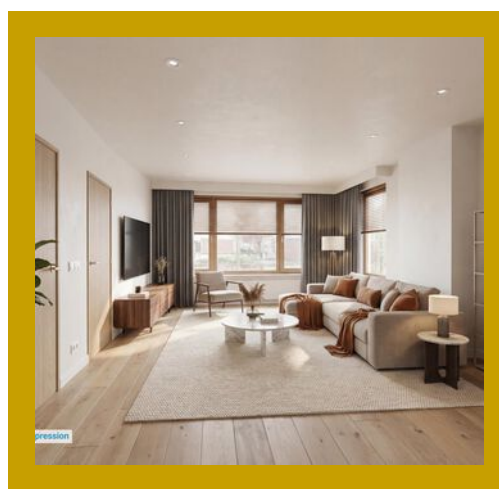


CENTRAAL GELEGEN

EIGEN OPRIT EN CARPORT

4 RUIE SLAAPKAMERS

ZEER GROTE GARAGE/SCHUUR





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

649 m³

Woonoppervlakte ca:

166 m²

Perceeloppervlakte totaal:

498 m²

garage/schuur ca.:

ca 53 m²

Bouwjaar:

1973

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

robuust woonhuis op een fijne locatie

4 ruime slaapkamers

zeer grote garage/schuur

eigen oprit en carport

ruim perceel 498 m²

166 m² woonoppervlak

loopafstand van supermarkt, bakker en tegenover een basisschool

op 20 minuten fietsen van 's-Hertogenbosch

Er is een bouwkundige keuring beschikbaar voor de koper.

De woning wordt verkocht door erfgenamen. Aangezien verkopers de woning zelf niet hebben bewoond, kunnen zij geen volledige informatie verstrekken over het feitelijk gebruik en de eigenschappen van de woning, zoals dat bij een zelfbewonende eigenaar gebruikelijk is.



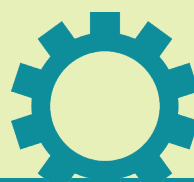
Voorschot energie

Op basis van de voornmalige bewoner:

Voorschot gas € 150 per maand

Voorschot elektra € 100 per maand

Voorschot water € 50 per maand



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: Intergas 2021

Isolatie: dubbel glas

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met eindeloze mogelijkheden – robuust jaren '70 woonhuis

Wonen op een centrale locatie in het dorp, met alle voorzieningen binnen handbereik én volop ruimte om jouw woonwensen te realiseren. Deze verrassende woning biedt een unieke kans voor kopers met visie. Achter de karakteristieke jaren '70 afwerking schuilt namelijk een solide gebouwde woning met een uitstekende basis. De bouwkwaliteit uit deze periode staat bekend om haar robuuste constructie, praktische indeling en royale maatvoering – dé ideale uitgangspunten voor een succesvolle modernisering of verbouwing.

Deze woning is in vele opties dan ook zeker de moeite waard om eens nader te bekijken. De casco is degelijk, de modernisatie en verbouwmogelijkheden hebben we al in kaart gebracht.

Indeling

Entree/ begane grond:

Een ruime hal met indrukwekkend trappenhuis tot de 2e verdieping aan toe. Vanuit de hal zijn onder meer het toilet, de keuken en de woonkamer toegankelijk. De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Dankzij de prettige maatvoering en de logische indeling is dit een fijne leefruimte voor zowel dagelijks gebruik als voor ontvangst van familie en vrienden. Daarbij behoort een open keuken tot de mogelijkheden, waarmee een extra open en eigentijds woonconcept kan worden gerealiseerd. De huidige keuken is centraal in de woning gelegen en staat in directe verbinding met de overige leefruimtes. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de grote hoeveelheid praktische berging. Naast de inpandige berging/bijkeuken beschikt het object over een zeer ruime garage (ca. 53 m²), een carport en nog een extra berging aan de achterzijde. Hierdoor is er volop plaats voor opslag, hobby's, fietsen, gereedschap of het stallen van auto's.

1e verdieping:

De eerste verdieping is praktisch en ruim ingedeeld en beschikt over drie grote slaapkamers, een badkamer en een centrale overloop. Eén van de slaapkamers heeft directe toegang tot het balkon, wat zorgt voor een prettige extra buitenruimte en een fijn, buiten gevoel. De slaapkamers zijn van goed formaat en daardoor geschikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of werkruimte. Extra praktisch is de aanwezigheid van diverse vaste kasten en een walk-in closet, waardoor er volop berging aanwezig is. De badkamer is centraal op de verdieping gelegen en vanaf de overloop goed bereikbaar.

2e verdieping:

De volwaardige tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte en is ingedeeld met een overloop, een slaapkamer en een aparte berging. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt als extra slaapverdieping, maar ook als werk-, hobby- of logeerruimte. De slaapkamer heeft een prettige maatvoering en profiteert van de sfeervolle kapconstructie. Daarnaast is op deze verdieping volop berging aanwezig, zowel in de separate berging als achter de knieschotten.

Dit maakt het een bijzonder praktische verdieping met veel mogelijkheden voor opslag. Kortom: een volwaardige extra woonlaag met een extra slaapkamer, ruime bergmogelijkheden en een functionele indeling.

Tuin en buitenruimte:

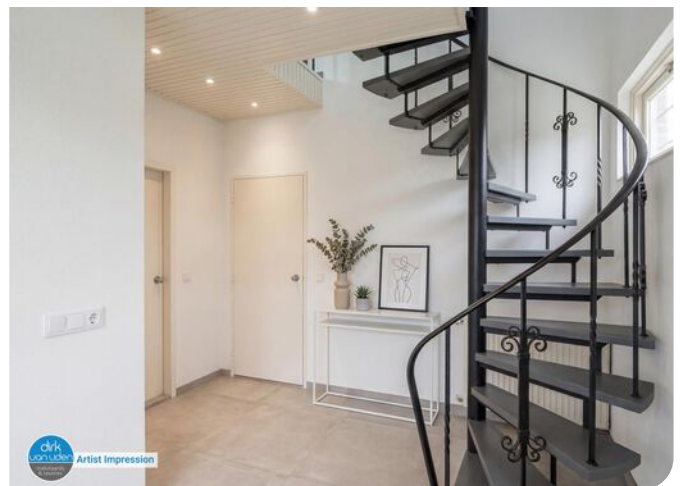
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De woning beschikt over een royale voortuin, die zorgt voor een groene en verzorgde eerste indruk en tegelijkertijd extra afstand tot de straat creëert. De zonnige tuin gelegen op het Zuid westen is fraai aangelegd met veel beplanting en volwassen bomen, wat bijdraagt aan de sfeer, privacy en het karakter van het geheel. Aan de zij- en achterzijde is volop ruimte aanwezig om heerlijk buiten te zitten en van de tuin te genieten. De indeling van het perceel maakt het bovendien extra praktisch: dankzij het fijne achterom zijn de tuin, bergingen, garage en carport gemakkelijk bereikbaar. Dat is ideaal voor bijvoorbeeld fietsen, tuinmateriaal of het eenvoudig in- en uitlopen van de buitenruimte. De zeer ruime garage in L-vorm heeft veel mogelijkheden, je kunt hierbij denken aan kantoor aan huis of hobby-ruimte.

Kortom:

Een woning uit de begin jaren '70 op een ruim perceel, die volop mogelijkheden biedt voor een koper met visie.

Bijzonderheden

- robuust woonhuis op een fijne locatie
- 4 ruime slaapkamers
- zeer grote garage/schuur
- eigen oprit en carport
- ruim perceel 498 m²
- 166 m² woonoppervlak
- loopafstand van supermarkt, bakker en tegenover een basisschool
- op 20 minuten fietsen van 's-Hertogenbosch









*Zeer ruime
garage*













*een gedeelte
van de
garage, er is
nog meer...*







*volop ruimte
rondom de
woning*



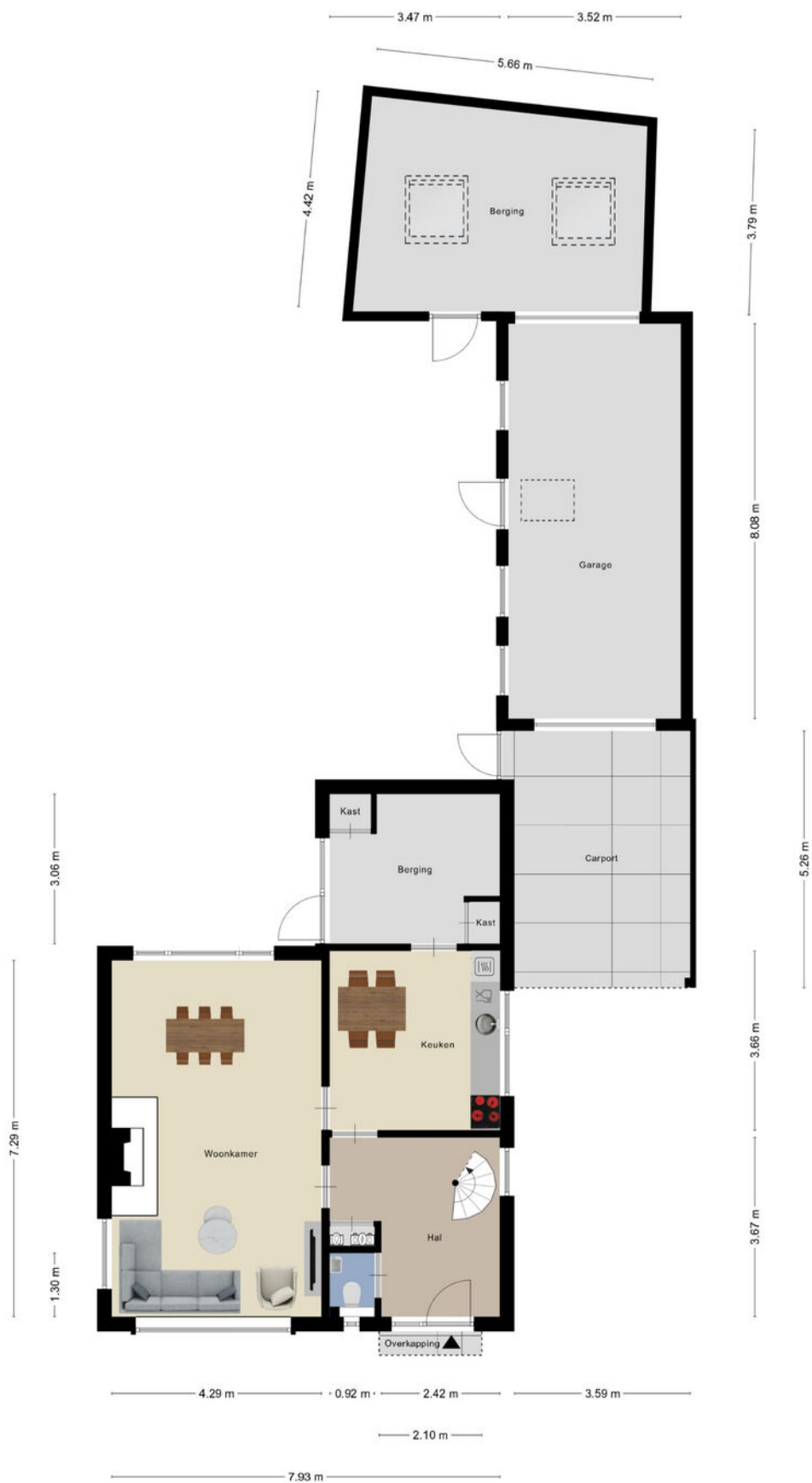




*Centraal
gelegen*



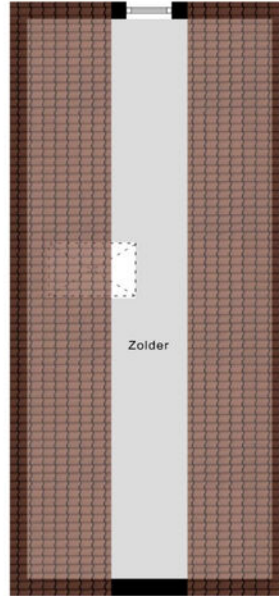
PLATTEGROND



PLATTEGROND

3.75 m 3.47 m 3.52 m

1.10 m
1.50m 1.50m

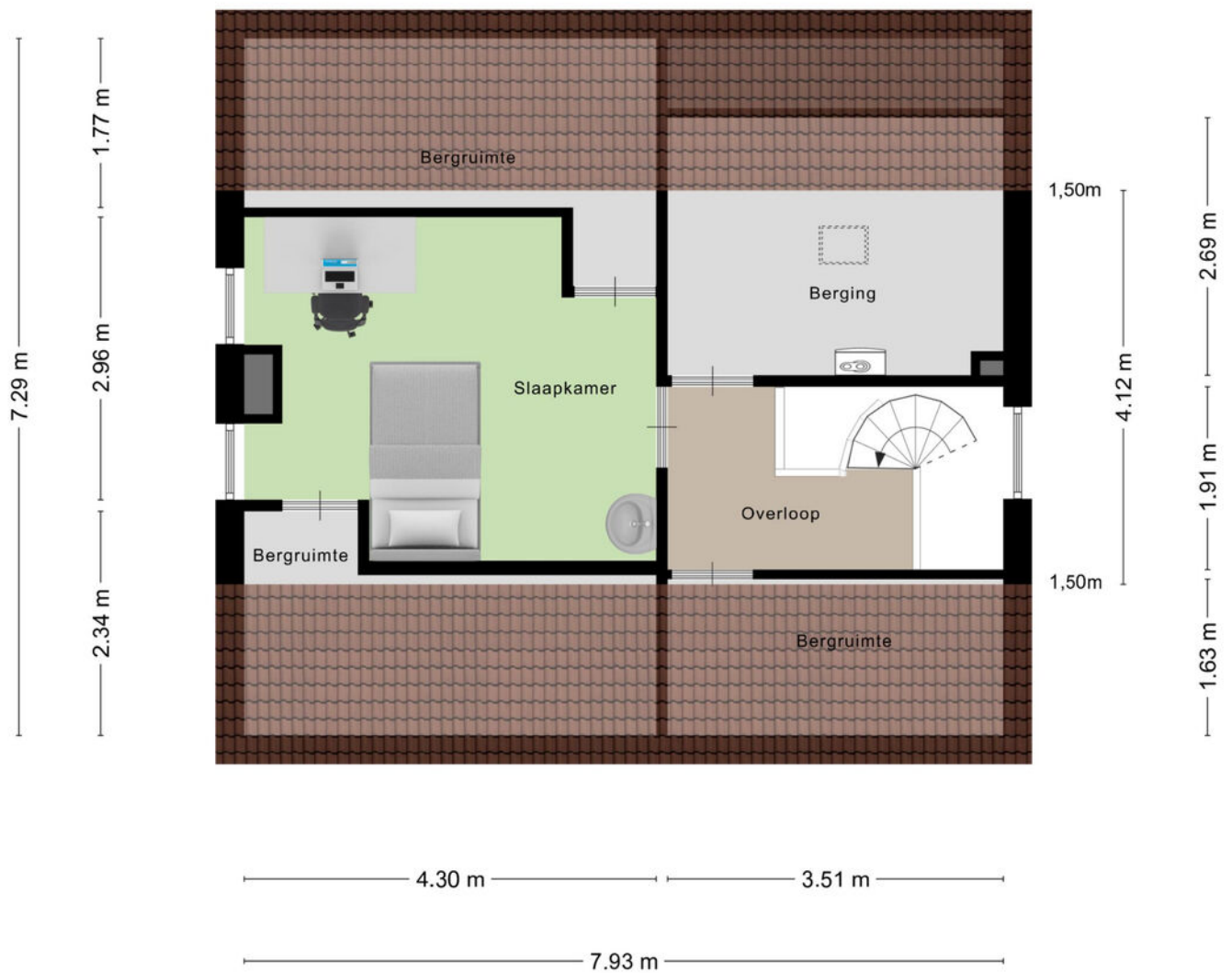


8.08 m



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: brouwerstraat 1



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie K Perceel 145	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 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

De woning ligt op een goed bereikbare locatie met veel voorzieningen in de directe omgeving.

Ideaal voor gezinnen met jonge kinderen, ze hoeven maar over te steken en dan zijn ze op school.

Op loopafstand bevinden zich de Molenbakker en een supermarkt welke 7 dagen per week geopend is.

Daarnaast biedt Den Dungen een gevarieerd winkelaanbod, waaronder een bloemisterij met theetuin, boerderijwinkels en twee bakkers.

Met de fiets bereik je binnen 10 minuten het gezellige centrum van Sint-Michielsgestel. Hier vind je leuke restaurants, de Hema, drogisterijen en diverse andere winkels. De bourgondische stad 's-Hertogenbosch ligt op slechts 15 minuten fietsen en de dichtstbijzijnde uitvalsweg is binnen 5 minuten rijden te bereiken.

Zou dit jouw nieuwe droomwoning kunnen zijn?



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 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