

WWW.DIRKVANUDEN.NL

HOFSTRAAT 16 DEN DUNGEN

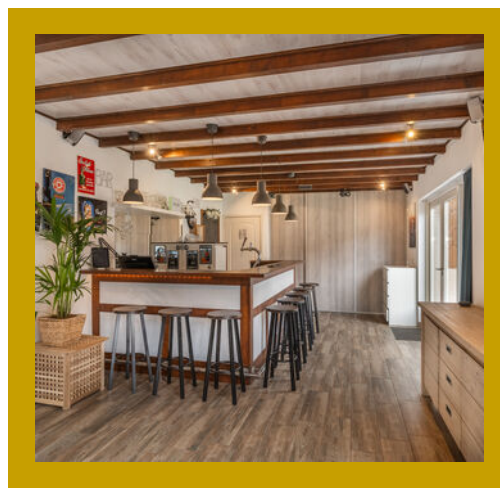
ENERGIELABEL A



VOLLEDIG GEISOLEERD

GROOT BIJGEBOUW MET BAR

DUBBELE OPRIT



dirk
van uden

makelaardij
& taxaties



Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

774 m³

Woonoppervlakte woonhuis en bijgebouw ca:

195 m²

Perceeloppervlakte totaal:

375 m²

Gebouw gebonden buitenruimte ca.:

15 m²

Bouwjaar:

1962/2012

Aantal slaapkamers:

3



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 4 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 854 m³

Elektraverbruik: 4728 kWh

Waterverbruik: 113 m³



Bijzonderheden

2012 een grootschalige verbouwing waarbij vrijwel alles is vervangen o.a. keukenopstelling en badkamer

2018 tweede fase van deze verbouwing, met uitbouw bovenverdieping, vervangen dak en plaatsen zonnepanelen

2020: airconditioning in woonkamer en 3 slaapkamers

2021: aanbouw kantoor

2023: overkapping

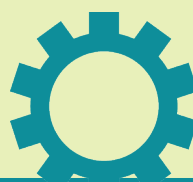
2024: vaatwasser vernieuwd

Vloerverwarming: gehele benedenverdieping.

Bovenverdieping: wc en badkamer

Schuur (op dit moment niet aangesloten)

Beglazing gehele woning HR++, buitenkozijnen zijn van hout



Technische gegevens

Energie label: A

Cv-ketel: - Remeha Calenta Ace Matic 40C/CW5 + maart 2026

Isolatie: volledig geïsoleerd

12 zonnepanelen: Canadian solar black 295WP paneel

Type: monokristal 295 Watt piek, 2018 geplaatst

OMSCHRIJVING

Entree/ begane grond:

Bij binnenkomst wordt je verwelkomd in een brede en lichte hal, die direct een verzorgde en moderne indruk geeft. De hal is afgewerkt met een stijlvolle antracietkleurige tegelvloer, die zorgt voor een rustige en tijdloze basis. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, de trapopgang en de leefruimtes. De woning kenmerkt zich door een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen, waardoor alle ruimtes aangenaam licht en ruimtelijk aanvoelen. Centraal in de woning bevindt zich de keuken, die letterlijk en figuurlijk het hart van het huis vormt. Deze moderne, witte keuken is uitgevoerd met een fraai granieten werkblad en beschikt over een praktisch eiland. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een 5-pits gasfornuis, een RVS afzuigkap, een combi-oven en volop kastruimte. De ingebouwde spotverlichting zorgt voor een strakke en sfeervolle afwerking, die doorloopt in de woonkamer. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de aangrenzende werkkamer, een multifunctionele ruimte waar tevens de wasmachine en droger zijn opgesteld. Ideaal als thuiswerkplek of hobbyruimte. De woonkamer en eetkamer vormen samen een ruime en open leefruimte. De eetkamer beschikt over twee openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Ook vanuit de werkkamer is er een deur met toegang tot de tuin, wat het gebruiksgemak vergroot.

Eerste verdieping:

Vanuit de hal bereik je via een stijlvolle open houten trap de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, de badkamer, en een separate toiletruimte. De slaapkamers op de eerste verdieping kenmerken zich door hun ruime opzet en speelse indeling, mede dankzij het charmante schuine dakvlak. De aanwezige raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, waardoor de ruimtes ondanks de schuine kap open en ruimtelijk aanvoelen. De combinatie met de doorlopende PVC vloer versterkt dit gevoel van rust en eenheid. De badkamer is compleet en stijlvol uitgevoerd. Deze beschikt over een ruime inlopdouche en een ligbad, ideaal voor zowel een snelle start van de dag als een ontspannen moment. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast is de badkamer ingericht met een modern zwevend wandmeubel met twee lades, wat zorgt voor voldoende bergruimte en een strakke uitstraling. Boven het meubel bevindt zich een spiegel met twee geïntegreerde kasten, ideaal voor het opbergen van toiletartikelen. De inbouwspots in het plafond maken het geheel compleet en zorgen voor een heldere, eigentijdse verlichting.

Zolder:

Middels een vlizotrap is de praktische zolderverdieping bereikbaar. Deze ruimte strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en is uitermate geschikt als bergruimte. De zolder bevindt zich onder het schuine dak en biedt voldoende plaats voor het opslaan van seizoensspullen, koffers en overige zaken die u niet dagelijks nodig heeft. Dankzij de slimme indeling is deze verdieping een waardevolle aanvulling op de woning.

Bar/ berging en tuinkamer:

Achter in de tuin bevindt zich een bijzonder en veelzijdig bijgebouw, ingericht als een compleet en huiselijk café, geheel op eigen terrein. Hier tref je een sfeervolle bar, ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden. De ruimte is ruim opgezet en voorzien van een praktische baropstelling met voldoende zitplaatsen, waardoor het een echte eyecatcher is.

De bar beschikt bovendien over een eigen toiletruimte, wat het comfort en gebruiksgemak aanzienlijk vergroot tijdens het ontvangen van gasten. Tussen de bar en de tuinkamer bevindt zich een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuinspullen, voorraad of andere benodigdheden. Aangrenzend bevindt zich een separate tuinkamer, die is ingericht als comfortabele loungeplek. Deze ruimte is voorzien van een tv-aansluiting, waardoor het perfect is om te ontspannen of bijvoorbeeld sportwedstrijden te kijken. Daarnaast is de tuinkamer uitgerust met verlichting, wat zorgt voor een aangename sfeer in de avonduren. De grote glazen schuifpui verbindt binnen en buiten op een fraaie manier. Op warme dagen zet je deze eenvoudig open en loopt de tuinkamer naadloos over in de tuin en het terras. Hierdoor ontstaat een heerlijke plek waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

Tuin:

De voortuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een strakke combinatie van antracietkleurige tegels en siergrind. Dit geeft de woning een nette en moderne uitstraling bij aankomst. De achtertuin is ruim en fraai aangelegd dit kenmerkt zich door een prettige combinatie van bestrating, gazon en functionele indeling. Direct aan de woning bevindt zich een groot terras, ideaal voor het plaatsen van een eettafel of zithoek. De tuin is grotendeels voorzien van nette bestrating, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijk geheel, terwijl het gazon als middelpunt een fijne plek biedt voor spelende kinderen of om heerlijk van de zon te genieten.

Mocht je willen weten hoe de woning er uit ziet met lichte muren, wij hebben een impressie gemaakt.

Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- 195 m2 woongenot
- Dubbele oprit
- Multifunctionele ruimte voor een kantoor aan huis met eigen bar en toilet (ca. 48 m2)
- Zonnige tuin op het Zuid-Oosten

Wonen op toplocatie, met ruimte voor kantoor!





ROYALE LEEFRUIMTE









*praktische
ruimte voor
meerdere
doeleinden te
gebruiken*















HUDIGE VOORZIJDEN EN IMPRESSIE



PLATTEGROND



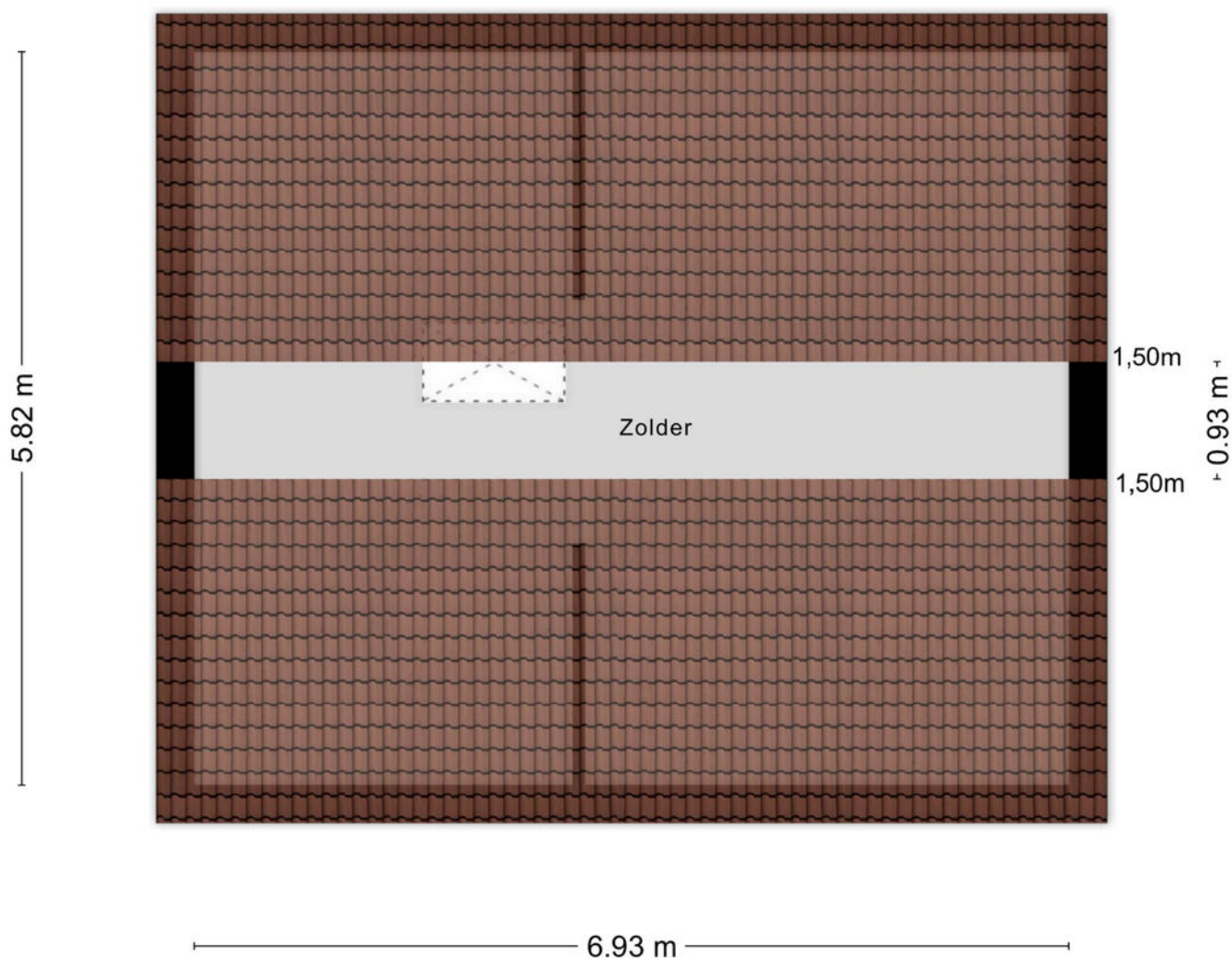
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



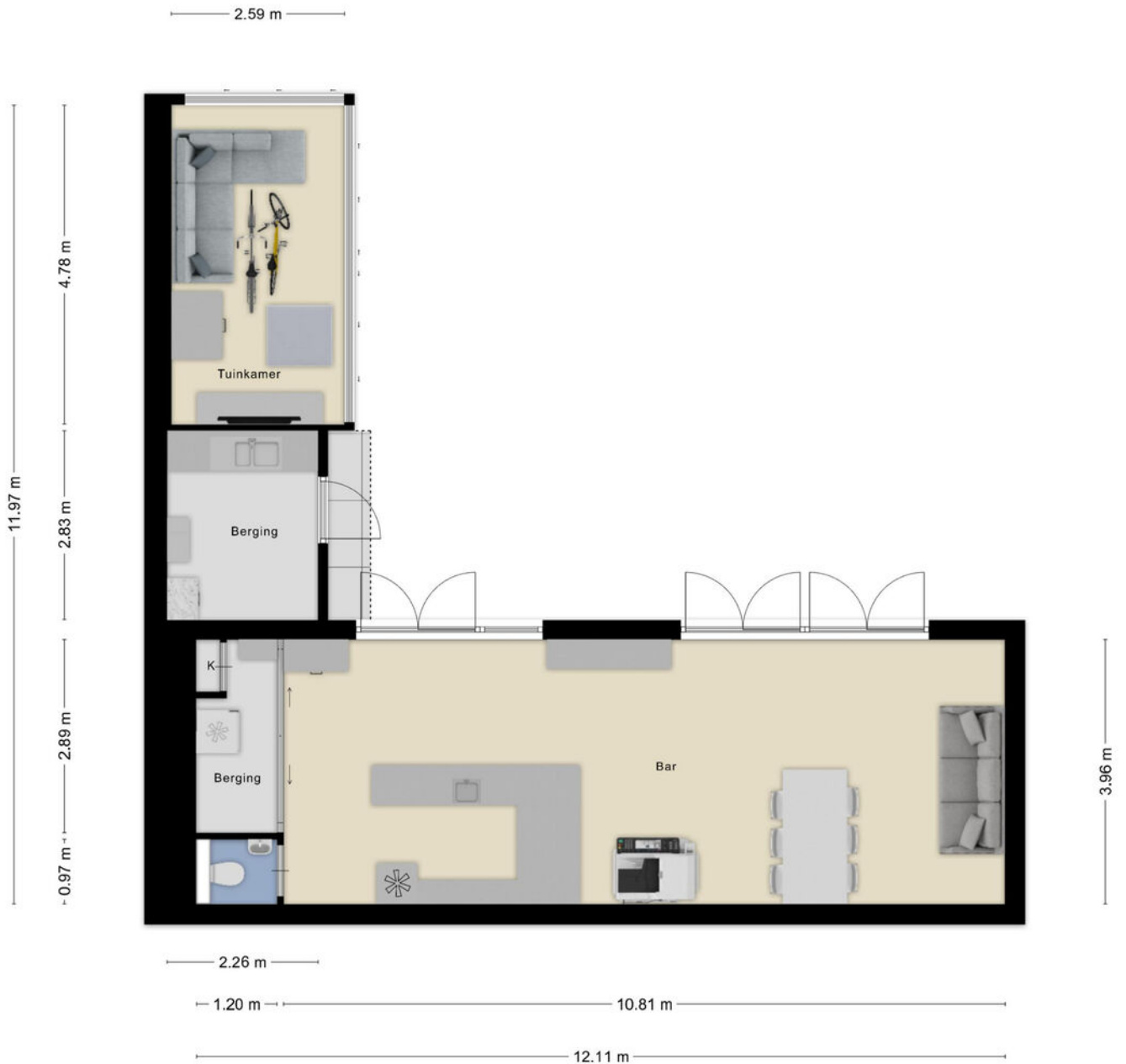
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART




Kadastrale kaart

Uw referentie: hofstraat 16



0 5 10 15 20 25m

<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Den Dungen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 186</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 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.

BUURT

De Hofstraat kenmerkt zich als een rustige en prettige woonstraat met een ruim en vriendelijk straatbeeld. Hier woon je in een omgeving waar ruimte, groen en een gemoedelijke sfeer samenkomen. Ideaal voor wie comfortabel wil wonen in een dorpse setting, maar met alle voorzieningen dichtbij. De ligging is bijzonder praktisch: op loopafstand bevinden zich basisscholen, sportvoorzieningen en diverse dagelijkse winkels. In Den Dungen heb je werkelijk alles binnen handbereik. Voor verse producten loop je met mooi weer “even naar de boerderijwinkel”, terwijl ook een tweetal bakkers, en een supermarkt zorgen voor optimaal gemak in het dagelijks leven. Het dorp staat bekend om zijn sterke gemeenschapsgevoel, landelijke karakter en rijke historie.



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

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



**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