

WWW.DIRKVANUDEN.NL

ERICASTRAAT 34 SINT-MICHELSGESTEL

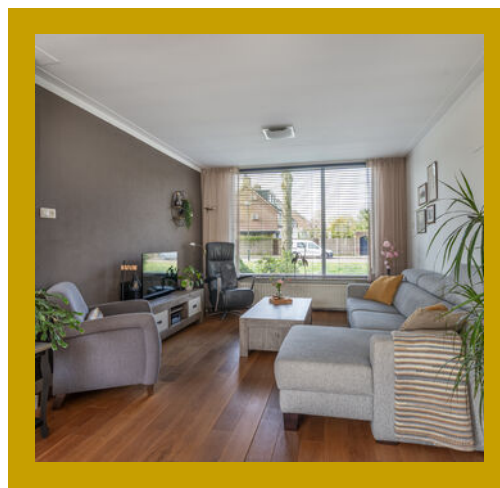


4 SLAAPKAMERS

RUIME EETKEUKEN EN BIJKEUKEN

UITGEBOUWDE HOEKWONING

VRIJ UITZICHT





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

432 m³

Woonoppervlakte ca:

122 m²

Perceeloppervlakte totaal:

235 m²

Externe bergruimte.:

22 m²

Bouwjaar:

1967

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

Platte daken van keuken en bijkeuken vervangen in 2024

Buitenkozijnen van hout, voor het laatst geschilderd in 2019

In 1994 keuken en bijkeuken aangebouwd in eigen beheer. Keukenopstelling uit 1994

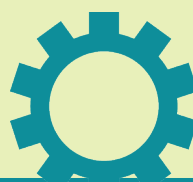


Verbruik gas, elektra en water

Op basis van 1 een persoons huishouden per jaar:

Gas en elektraverbruik: € 180 p.m

Waterverbruik: € 15 p.m.



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: - in eigendom, laatst onderhouden in 2025 door Hoppenbrouwers

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

OMSCHRIJVING

Welkom aan de Ericastraat 34, waar comfortabel wonen en een centrale ligging perfect samenkomen. Deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden uitgebouwde hoekwoning ligt midden in het dorp van Sint-Michielsgestel en biedt alles wat je zoekt en meer. De woning is aan de achterzijde royaal uitgebouwd, waardoor er een fijne, lichte leefruimte is ontstaan met een ruime keuken en praktische bijkeuken. Dit maakt het huis bijzonder geschikt voor (jonge) gezinnen die op zoek zijn naar extra ruimte en gemak in het dagelijks leven.

Entree/ begane grond:

Bij binnenkomst tref je een nette en verzorgde entree met toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim opgezet en geniet van veel daglicht door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Dit zorgt voor een prettige, open sfeer en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de aparte keuken, gesitueerd in de uitbouw. Deze is ruim van opzet en biedt voldoende plek voor een eettafel, waardoor het een heerlijke leefkeuken is waar je samenkomt met familie en vrienden. De keuken is voorzien van een 4 pits gasfornuis, RVS afzuigstelsel, combi magnetron. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken, ideaal voor extra opslag, witgoed en provisie een waardevolle aanvulling voor elk huishouden.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping van deze woning in de Ericastraat tref je een praktische en verrassend ruime indeling die perfect aansluit op de wensen van een (gezins)woning. De overloop biedt toegang tot maar liefst drie slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en genieten van een fijne lichtinval dankzij de aanwezige raampartijen. De grootste slaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een royale kast. De overige kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer, wat de woning flexibel en toekomstbestendig maakt. De nette badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douche, wastafel en toilet. Dankzij het raam is er sprake van natuurlijke ventilatie en daglicht, wat zorgt voor een frisse en aangename ruimte. Een perfecte verdieping, ideaal voor gezinnen of voor wie extra ruimte zoekt om te werken of hobby's uit te oefenen.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is een waardevolle aanvulling op het woonoppervlak, via de overloop bereik je een ruime zolderverdieping die momenteel is ingericht als slaapkamer. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige dakramen is dit een prettige, lichte ruimte die zich uitstekend leent als extra slaap-, werk- of hobbykamer. Wat deze verdieping extra aantrekkelijk maakt, is de royale hoeveelheid bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden. Ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Voor eventuele groeiende woonwensen is op een eenvoudige manier een dakkapel te realiseren, dit geeft de mogelijkheid gelegenheid om volop extra woonruimte te creëren.

Garage/ berging/ tuin:

Deze woning beschikt over een verrassend diepe en fraai aangelegde achtertuin die een perfecte balans biedt tussen groen en bestrating. Direct achter de woning vind je een gezellig terras, ideaal om te genieten van lange zomeravonden of een kop koffie in de ochtendzon. De tuin is speels ingedeeld met een combinatie van gazon, sierbestrating en kleurrijke borders, wat zorgt voor een verzorgde en uitnodigende uitstraling. Dankzij de diepte van het perceel is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Achterin de tuin bevindt zich een extra houten tuinhuis, perfect voor het opbergen van tuingereedschap of als hobbyruimte. Een groot pluspunt is de vrijstaande garage, bereikbaar via de achterzijde. Deze biedt niet alleen ruimte voor het stallen van een auto, maar is ook zeer geschikt als werkruimte of voor extra opslag. Daarnaast is er een separate stenen berging aanwezig, ideaal voor fietsen en andere spullen die je graag droog en veilig wilt opbergen. Ook de voortuin is netjes aangelegd en draagt bij aan de verzorgde eerste indruk van de woning. Met sierbestrating, groenvoorzieningen en een duidelijke entree vormt deze een prettige overgang van straat naar woning.

Kortom: een ideale gezinswoning op een toplocatie, waar ruimte, comfort en omgeving perfect in balans zijn.

Bijzonderheden:

Ruime uitgebouwde hoekwoning
4 slaapkamers
royale eetkeuken en bijkeuken
op een toplocatie gelegen aan een plantsoen
vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde

Rustig wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik!





RUIME, LICHTE WOONKAMER









*2e verdieping
met veel
mogelijkheden*







In je
achtertuin een
eigen pizza-
oven



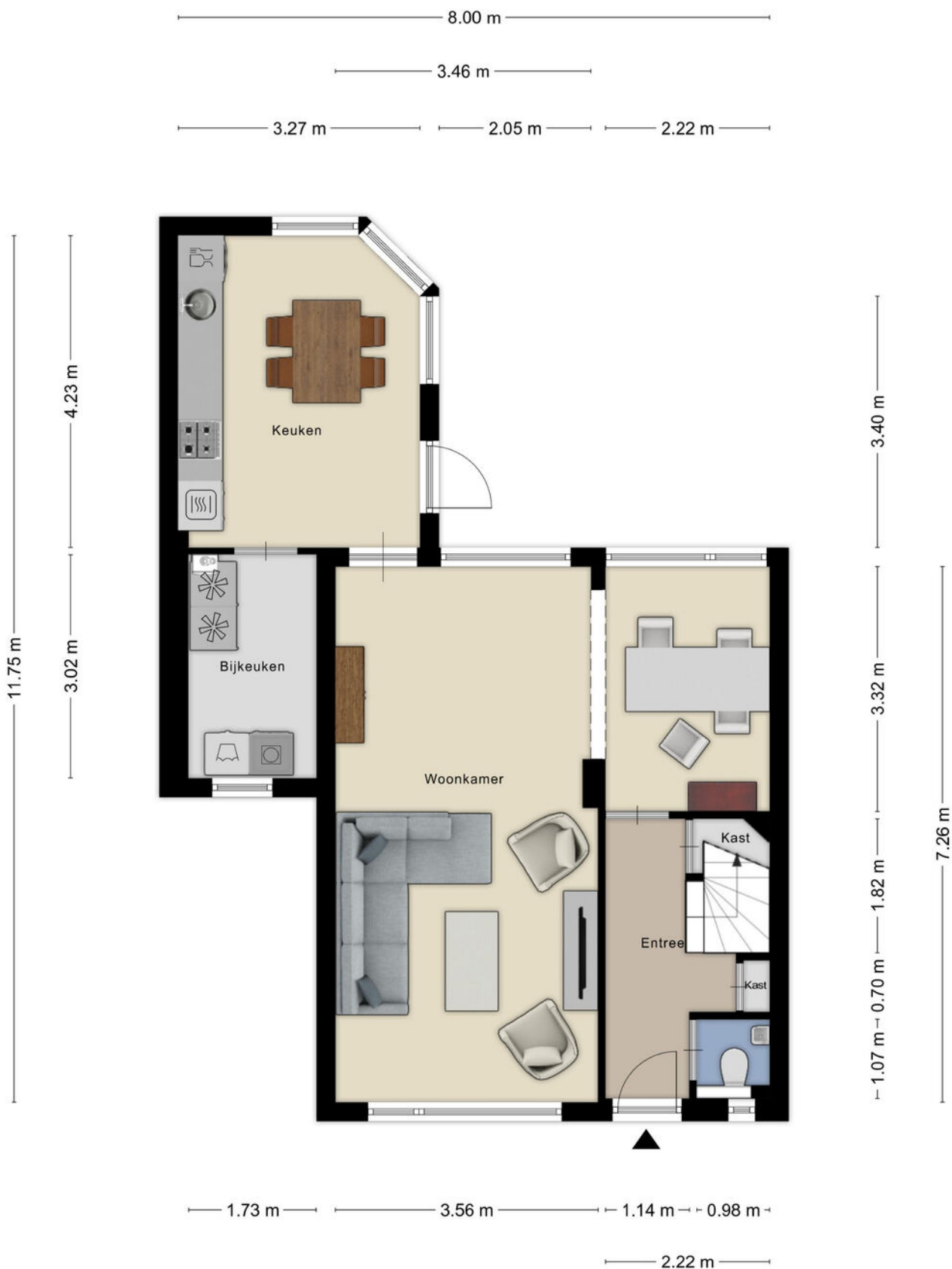




WONEN IN AAN PLANTSOEN IN RUSTIGE BUURT



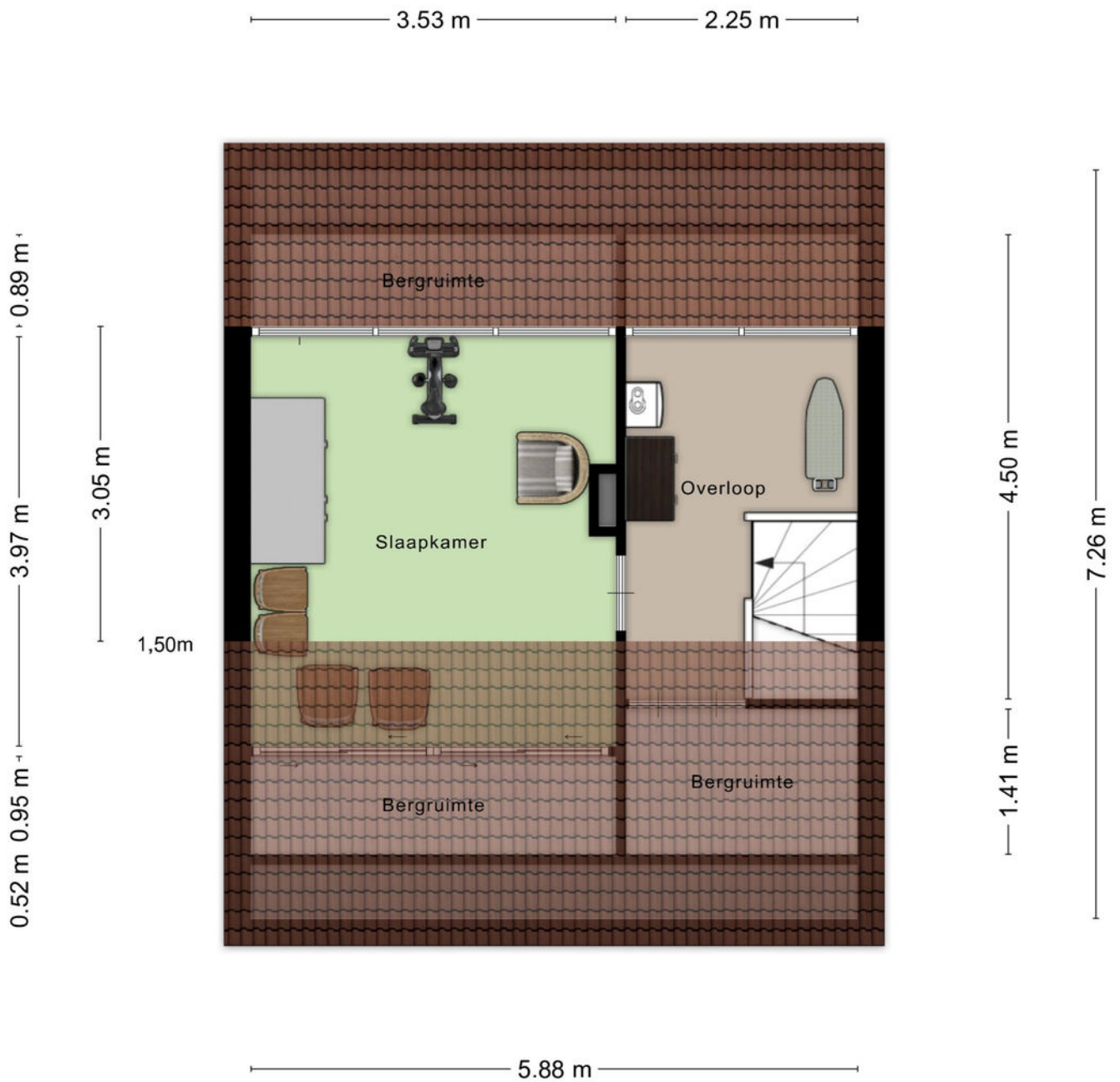
PLATTEGROND



PLATTEGROND

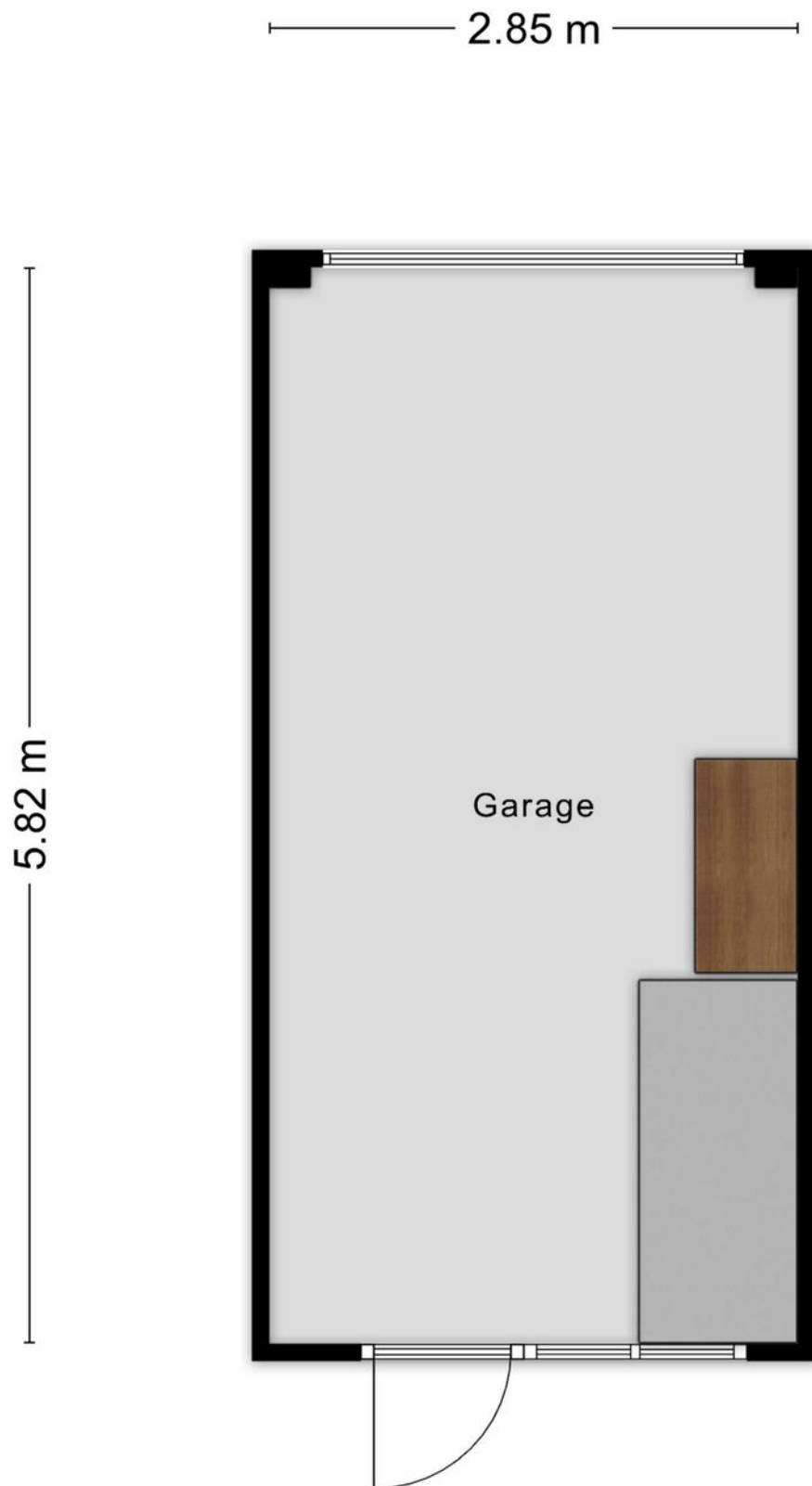


PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Ericastraat 34



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2536	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

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 ligging is ideaal: in een kindvriendelijke wijk, op korte afstand van een basisschool en op loopafstand van het gezellige, vernieuwde centrum. Hier woon je rustig, maar toch met alle voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je diverse speel- en sportvoorzieningen, terwijl je eigen tuin een heerlijke plek biedt om te ontspannen. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. Binnen enkele minuten sta je al midden in het groen en kun je genieten van prachtige wandelroutes, onder andere langs de Dommel en door omliggende natuurgebieden. Voor een dagje stad fiets je eenvoudig naar 's-Hertogenbosch, via schilderachtige routes door onder meer Haanwijk en de Bossche Broek. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend: met de auto ben je binnen vijf minuten op de A2, waardoor je snel onderweg bent naar omliggende steden.



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.

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



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



**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