

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

BOOMSTRAAT 51 GEMONDE

LEVENSLLOOPBESTENDIG



4 SLAAPKAMERS

VEEL PRIVACY

PERCEEL 2.877 M2



dirk  
van uden

makelaardij  
& taxaties



## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**983 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**201 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**2877 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte ca.:

**43 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar:

**2003**

Aantal slaapkamers:

**4**



## Bijzonderheden

Wat maakt deze woning zo aantrekkelijk?

- Levensloopbestendig wonen mogelijk
- Lichte woonkamer met open keuken
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Inpandige garage
- 18 zonnepanelen
- Gelegen in een rustige, prettige woonomgeving

Buiten geniet je van een zeer ruime tuin met vijver, volop privacy en alle ruimte om te ontspannen.

Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd en energiezuinig:

- Nieuwe warmtepompboiler
- Energielabel A

Een ideale combinatie van comfortabel wonen, duurzaamheid en rust.



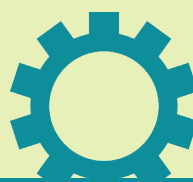
## Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 1-persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1605 m<sup>3</sup>

Elektraverbruik: 5059 kWh

Waterverbruik: 57 m<sup>3</sup>



## Technische gegevens

Energielabel: A

Tapwater: 2025LG WH27S.F5 warmtepompboiler 270 liter

Verwarming Cv-ketel: Nefit 2003

Gashaard in de woonkamer

Zonnepanelen: 18 stuks a 450 WP installatiejaar 2022

Isolatie: Volledig

# OMSCHRIJVING

**Deze royale, degelijke en goed onderhouden vrijstaande woning is gelegen in de Boomstraat in het gemoedelijk Gemonde. De woning biedt volop ruimte, comfort en privacy en vormt daarmee een ideale thuisbasis voor gezinnen die op zoek zijn naar vrijstaand wonen op een rustige locatie. Door de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond kunt u er heel lang van profiteren. De woning combineert comfort en sfeer op een fijne manier, met een lichte en uitnodigende leefruimte waar je je meteen thuis voelt. Of je nu wilt ontspannen, gezellig wilt samenkomen of juist wilt genieten van de buitenruimte, hier kan het allemaal. Een heerlijke plek waar je elke dag met plezier thuiskomt en waar je nog jarenlang van kunt genieten.**

## **Entree/ begane grond:**

Via de voordeur betreed je de woning in een imposante en lichte entree, waar direct de fraaie houten trap en het open trappengat in het oog springen. Dit zorgt voor een ruimtelijk en indrukwekkend welkom en geeft de woning direct karakter. Vanuit de hal heb je toegang tot de royale woonkamer, die zich kenmerkt door veel lichtinval en een prettige indeling. Het zitgedeelte tref je aan de voorzijde aan, zoals je ziet is er ruimte genoeg voor een grote zithoek, een hoekbank misstaat hier zeker niet. De mooie schouw met gashaard zorgt voor de aangename warmte zowel naar de zit- als de eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met aansluitend de open keuken in L-opstelling. De keuken is praktisch ingericht en in de huidige situatie wordt er gekookt op gas. De magnetron, koelkast, vaatwasser en afzuigkap maken het koken een stukje comfortabeler en het keukenblok in het midden geeft extra werkruimte en mogelijkheden om extra keukenspullen op te bergen. Dankzij de open verbinding met de eetkamer blijft contact met familie en gasten altijd behouden. De grote glazen schuifpui bij de eethoek zorgt voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de tuin en het terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De badkamer is ruim opgezet en is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. De indeling biedt hiermee volop flexibiliteit voor diverse woonwensen, nu én in de toekomst. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken en een inpandig bereikbare garage, wat bijdraagt aan het dagelijkse comfort en de functionaliteit.

## **Eerste verdieping:**

Via de overloop zijn de vertrekken op de eerste verdieping toegankelijk. Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en praktische indeling. Dankzij de kapconstructie hebben de kamers te maken met schuine dakvlakken, wat zorgt voor een sfeervolle en karakteristieke uitstraling. Deze schuinte zorgt voor een speelse indeling en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor het realiseren van bergruimte onder de kapschuinten. De badkamer is centraal gelegen op de verdieping en is voorzien van de gebruikelijke sanitaire voorzieningen. Daarnaast beschikt de woning over een ruime berging/zolderruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige huishoudelijke zaken.

**Exterieur en dakconstructie:**

De woning beschikt over een degelijke en robuuste kapconstructie, waarbij zowel aan de voor- als achterzijde het dakvlak ruim oversteekt. Dit zorgt niet alleen voor een solide uitstraling, maar biedt tevens extra bescherming van de gevels tegen weersinvloeden. Aan de achterzijde is deze overstek verder doorgetrokken en uitgevoerd als een praktische overkapping, waardoor een beschutte buitenruimte is ontstaan die het hele jaar door te gebruiken is. In combinatie met de grote glazen pui vormt dit een prettige overgang tussen binnen en buiten. De woning beschikt daarnaast over een ruime garage, voorzien van een grote elektrische garagedeur, wat zorgt voor optimaal gebruiksgemak en toegankelijkheid. Op het dak van de garage zijn zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan de energievoorziening en duurzaamheid van de woning.

**Tuin:**

De tuin is zeer ruim en diep, gelegen achter de woning en grotendeels omsloten door volwassen beplanting, wat zorgt voor veel privacy en een groen karakter. Vanuit het huis stap je direct op een groot bestraat terras, ideaal voor het creëren van meerdere zitplekken. Aansluitend loopt een recht tegelpad de tuin in, met aan weerszijden een verzorgd gazon. De beplanting nabij de woning is relatief laag en overzichtelijk, waardoor je een mooi zicht hebt op de rest van de tuin. Voor (kleine) kinderen is dit een waar speelparadijs, met volop ruimte om veilig te spelen en te ontdekken. Naarmate je verder de tuin in loopt, verandert de sfeer geleidelijk in een meer natuurlijke en beschutte omgeving. Achterin bevindt zich een sfeervolle vijver, omgeven door riet en dichte beplanting, wat dit deel een bijna bosachtig karakter geeft. De vijver ligt deels verscholen tussen bomen en struiken en biedt een rustige plek met volop privacy.

Langs de perceelranden zorgen volwassen bomen en struiken voor een groene, parkachtige uitstraling met een mooie variatie aan beplanting. Dankzij de royale afmetingen biedt de tuin bovendien volop mogelijkheden voor eigen invulling; zo is er meer dan genoeg ruimte om bijvoorbeeld een moestuin aan te leggen. Tot slot bevindt zich aan de linkerzijde van het perceel een vrijstaande berging, ideaal voor extra opslag of het uitoefenen van hobby's.

*hier ervaar je de vrijheid*



WELKOM







*gezellige  
warmte*























# PLATTEGROND



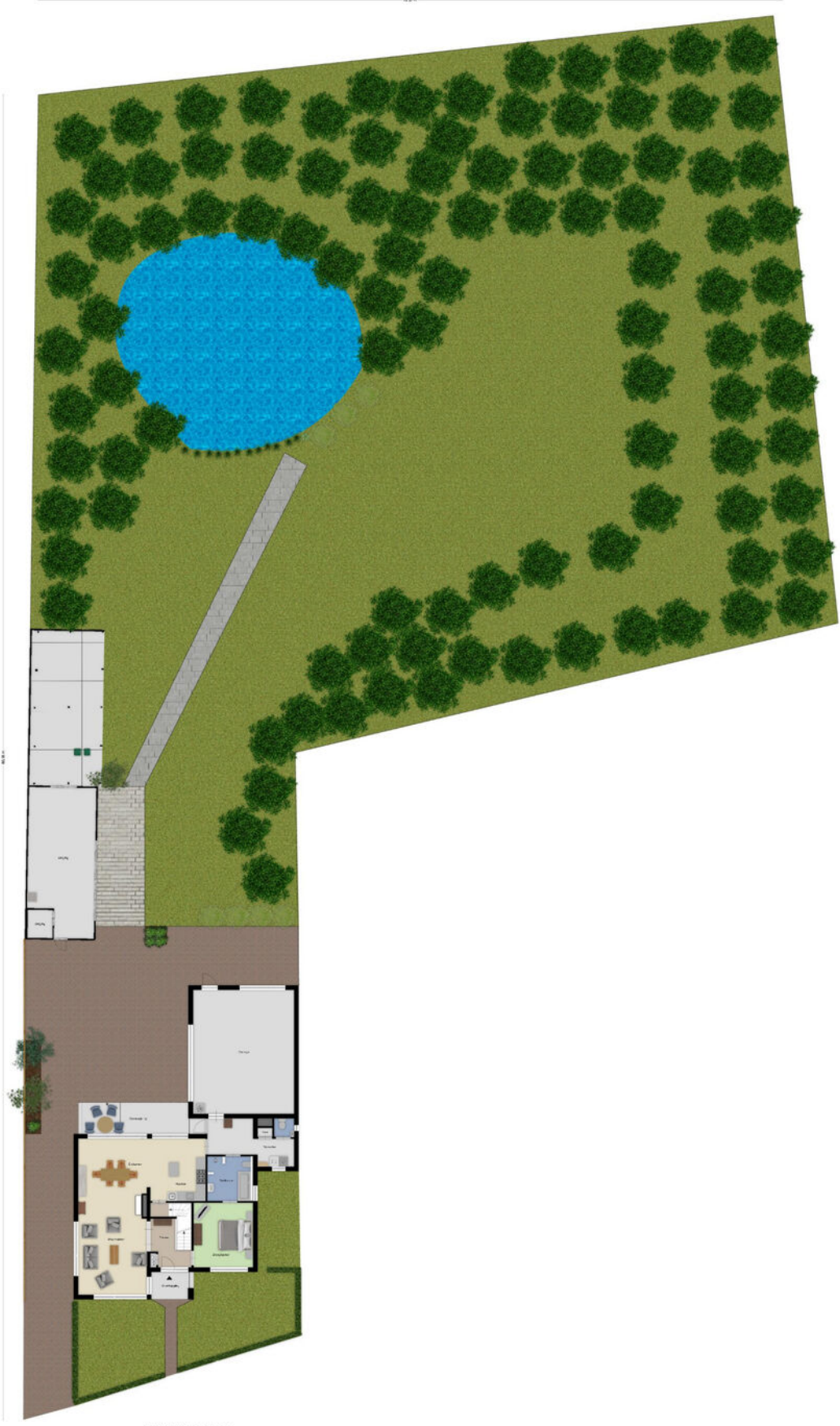
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND

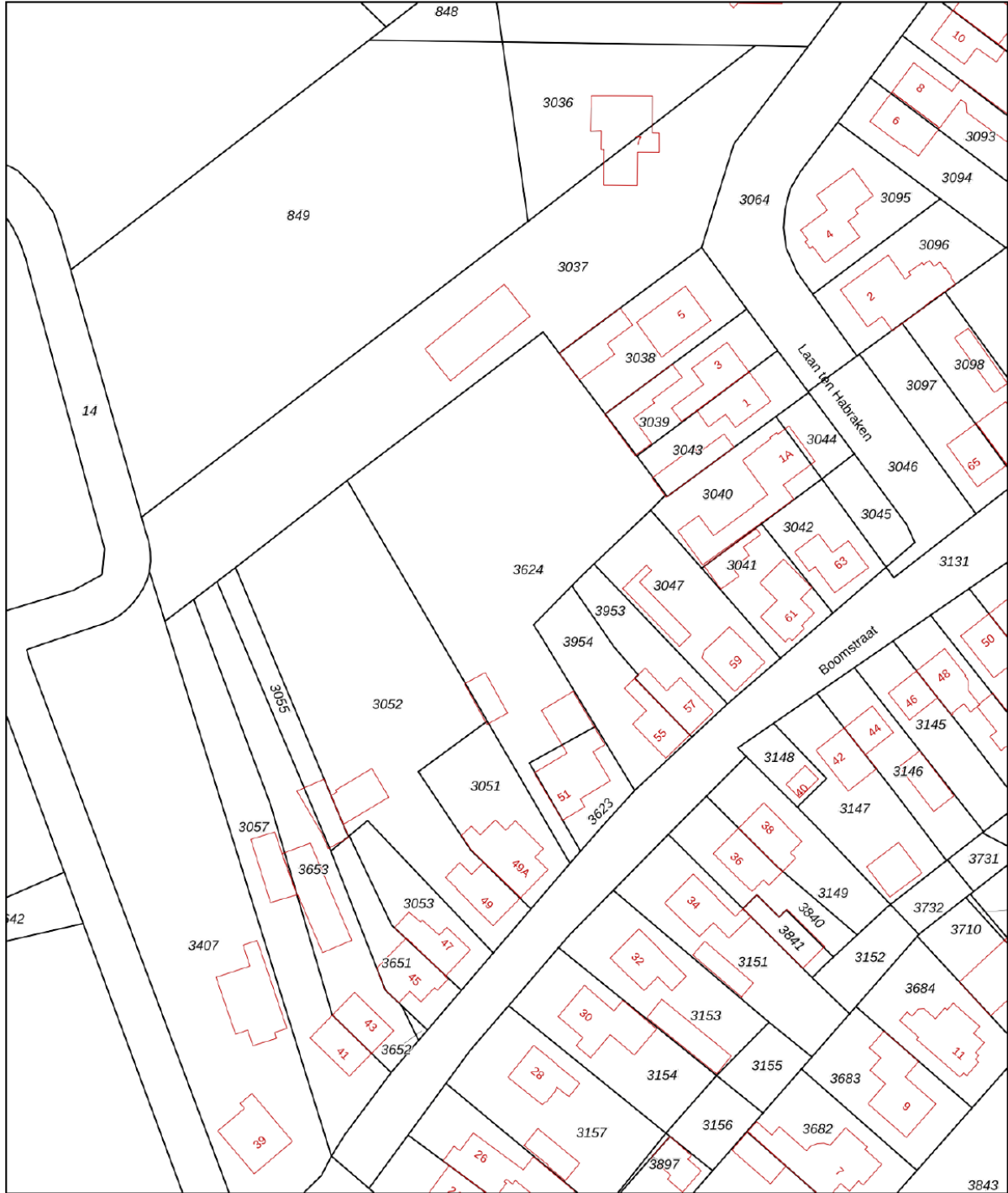


# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Boomstraat 51



0 10 20 30 40 50m

<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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3624</p>	<p><b>kadaster</b></p>
--	--	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 2025  
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

Gemonde is een charmant en gemoedelijk kerkdorp binnen de gemeente Sint-Michielsgestel, omringd door een afwisselend landschap met veel groen en volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur. Het dorp beschikt over een basisschool en een actieve tennisvereniging, wat bijdraagt aan het fijne, dorpse karakter en de betrokken gemeenschap. Voor de dagelijkse voorzieningen kun je terecht in het nabijgelegen Sint-Michielsgestel, waar je een compleet aanbod vindt van winkels, scholen en horecagelegenheden. En wil je uitgebreider winkelen of genieten van het stadsleven, dan ben je binnen circa een kwartier in het levendige centrum van 's-Hertogenbosch.



# 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  
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)