

WWW.DIRKVANUDEN.NL

ST.MICHELSSTRAAT 38 SINT-MICHELSGESTEL

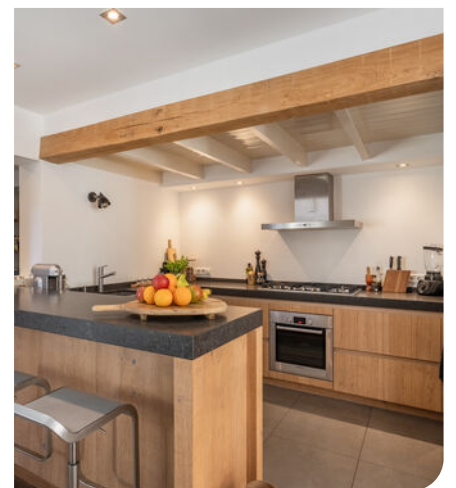
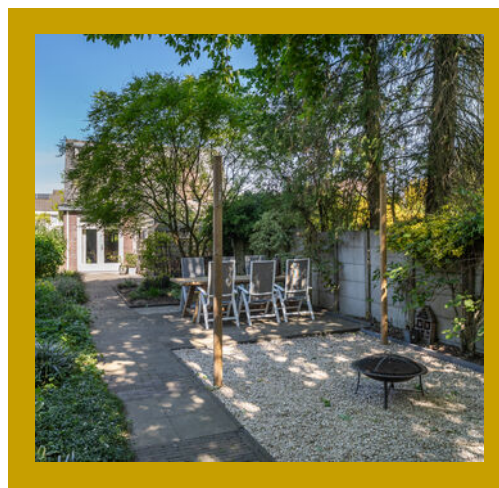


JAREN 30 WONING

INSTAPKLAAR

RUIM PERCEEL MET DIEPE TUIN

MODERNE AFWERKING





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

633 m³

Woonoppervlakte ca:

171 m²

Perceeloppervlakte totaal:

321 m²

Berging ca.:

3 m²

Bouwjaar:

1938

Aantal slaapkamers:

4/5



Bijzonderheden

Wonen met ruimte, licht én een heerlijke tuin – een verrassend ruime en complete gezinswoning

Deze uitstekend onderhouden en sfeervolle jaren 30 woning combineert ruimte, comfort en een praktische indeling met een fraai aangelegde, diepe achtertuin. Met meerdere slaapkamers, een moderne badkamer, een volwaardige tweede verdieping én diverse zitplekken buiten is dit een woning waar je direct kunt wonen en jarenlang van kunt genieten.

Bouwkundig rapport is op te vragen via het Move-account of via de makelaar.



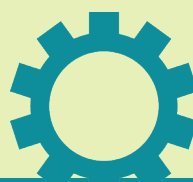
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1337 m³

Elektraverbruik: 1566 kWh

Waterverbruik: 63 m³



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: Remeha 2012

Open haard

Isolatie: dakisolatie en muurisolatie

OMSCHRIJVING

Een huis om meteen verliefd op te worden.

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde en warme uitstraling van de charmante woning op. Dit huis combineert de karakteristieke charme van de jaren 30 met het wooncomfort van nu, dankzij zorgvuldig onderhoud en modernisering. In de hal springt de originele Escher-vloer direct in het oog. Een prachtig en authentiek detail. De entree biedt toegang tot de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde vind je de gezellige woonkamer. De erker, houten vloer en schuifdeuren zorgen voor een aangename sfeer. Vanuit hier loop je door naar een tweede zitruimte met een sfeervolle haard. Perfect voor lange en knusse avonden met een goed boek of glas wijn. Dankzij de vaste wandnissen en de haard leent deze ruimte zich perfect als lounge-, lees- of tv-kamer.

Aan de achterzijde, welke in 2011 nieuw is aangebouwd, opent de woning zich naar de royale leefkeuken met eetkamer. Dit is zonder twijfel het hart van het huis, waar koken, eten en samenzijn centraal staan. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin geniet je hier van veel licht en een prettig contact met buiten. De moderne keuken is compleet uitgevoerd met inbouwapparatuur, een kookeiland met bar en volop werk- en bergruimte. De houten keukenopstelling met het brede aanrechtblad geeft de keuken en uitnodigende uitstraling. De eetkamer ernaast biedt ruimte voor een grote eettafel waar je met gemak lange avonden tafelt met familie en vrienden. Via de eetkamer bereik je een praktische werk- of studeerkamer en een aparte en ruim opgezette toiletruimte. Daarnaast is er nog een handige berging aanwezig.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is ruim en functioneel ingedeeld en beschikt over drie volwaardige slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte. De overige kamers zijn flexibel in te richten en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een dubbele wastafel, een ruime inloopdouche met regendouche en een toilet. De lichte afwerking geeft de ruimte een frisse en verzorgde uitstraling. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate wasruimte, wat zorgt voor extra wooncomfort en een praktische indeling van de woning.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, een volwaardige en multifunctionele woonlaag met veel licht dankzij de ramen. De ruimte is momenteel ingericht als slaap- en sportruimte, maar kan eenvoudig worden aangepast naar één of meerdere extra slaapkamers, een thuishkantoor of hobbyruimte. Achter de knieschotten is bovendien veel bergruimte aanwezig.

Tuin

De tuin op het zuidoosten is een absoluut pluspunt van deze woning en biedt een verrassend diepe en rustige buitenruimte, met volledige privacy zonder inkijk. Dankzij meerdere zonnige en schaduwrijke zithoeken vind je hier altijd een fijne plek. Ieder seizoen geniet je van een groene en natuurlijke sfeer, met diverse bloeiende planten die vlinders en vogels aantrekken.

Direct achter de woning ligt een ruim terras waar je heerlijk kunt zitten en waar je via de openslaande deuren eenvoudig binnen en buiten met elkaar verbindt. Verderop in de tuin vind je een tweede terras, ideaal voor lange zomeravonden aan de eettafel met familie en vrienden. De tuin is speels aangelegd met een combinatie van bestrating, grind en groenborders. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping waar je het hele jaar door kunt genieten. Of je nu beschut wilt zitten op een warme zomerdag of juist een knusse plek zoekt in het voor- en najaar: hier zit je altijd goed. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap en een handige achterom.

Ligging & bereikbaarheid

De ligging van de woning is ideaal: vanuit de straat ben je snel op de uitvalswegen en er stopt een bus in de straat met een directe verbinding naar zowel Den Bosch Centraal als Eindhoven Centraal. In de voortuin is ruimte voor het parkeren van een kleine auto.

Jaren '30 woning met geweldige tuin



de
schuifdeuren
zorgen voor
privacy als je
wilt





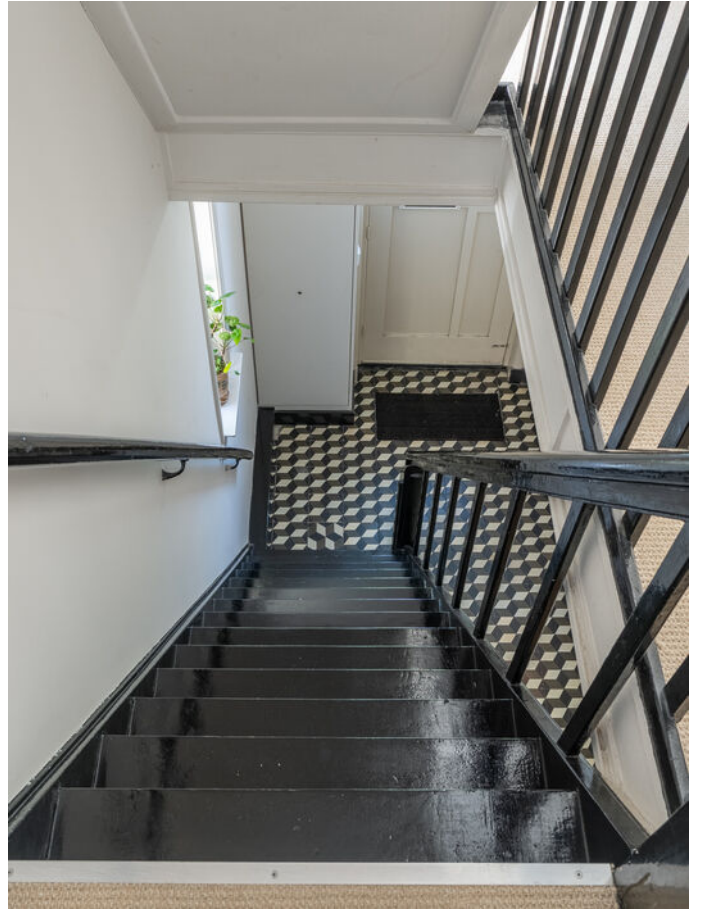




veel lichtinval



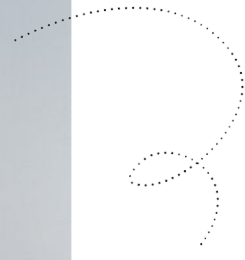












sfeervolle
overloop en
tweede
verdieping



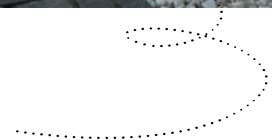








hier kom je helemaal tot rust



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

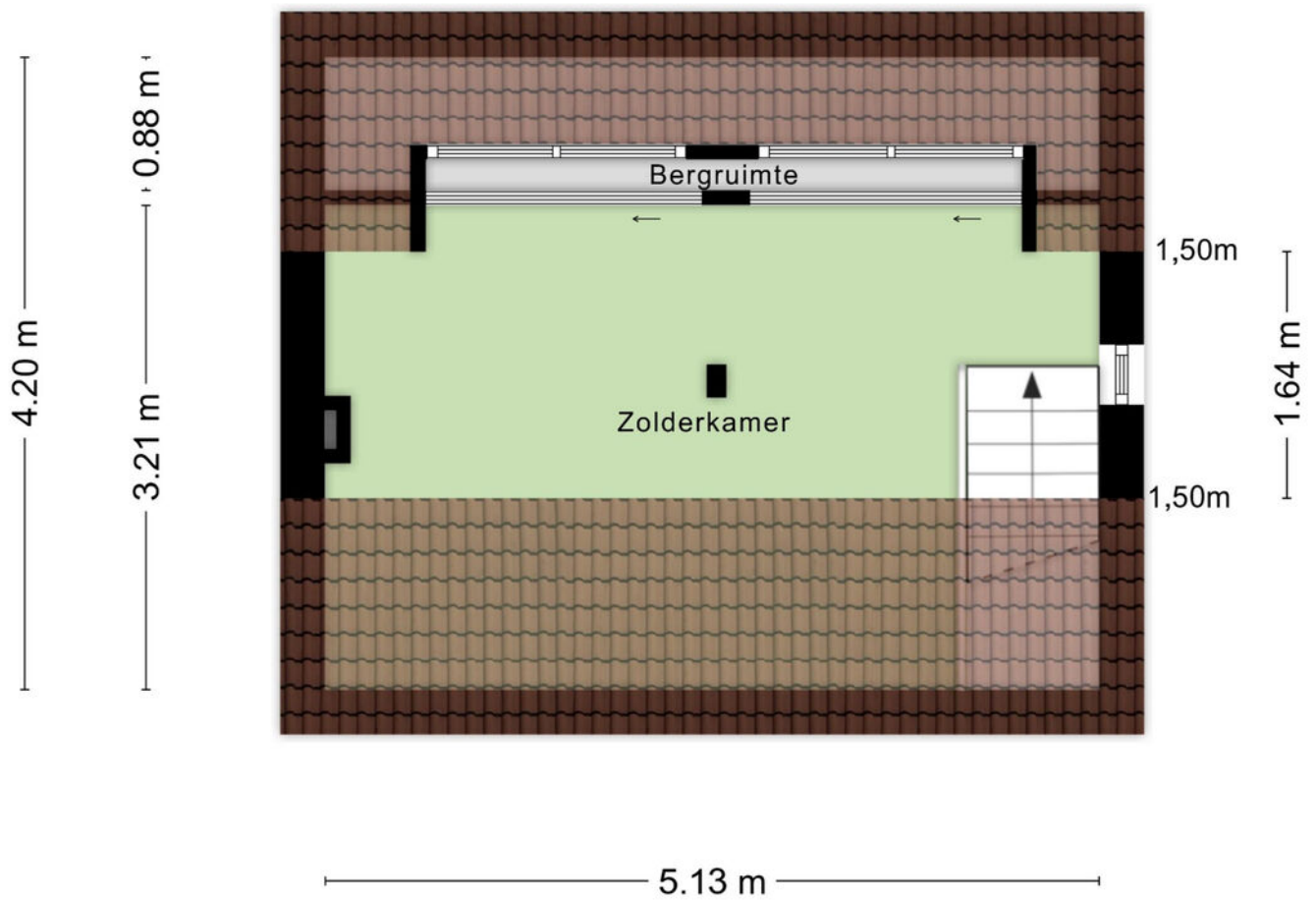


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

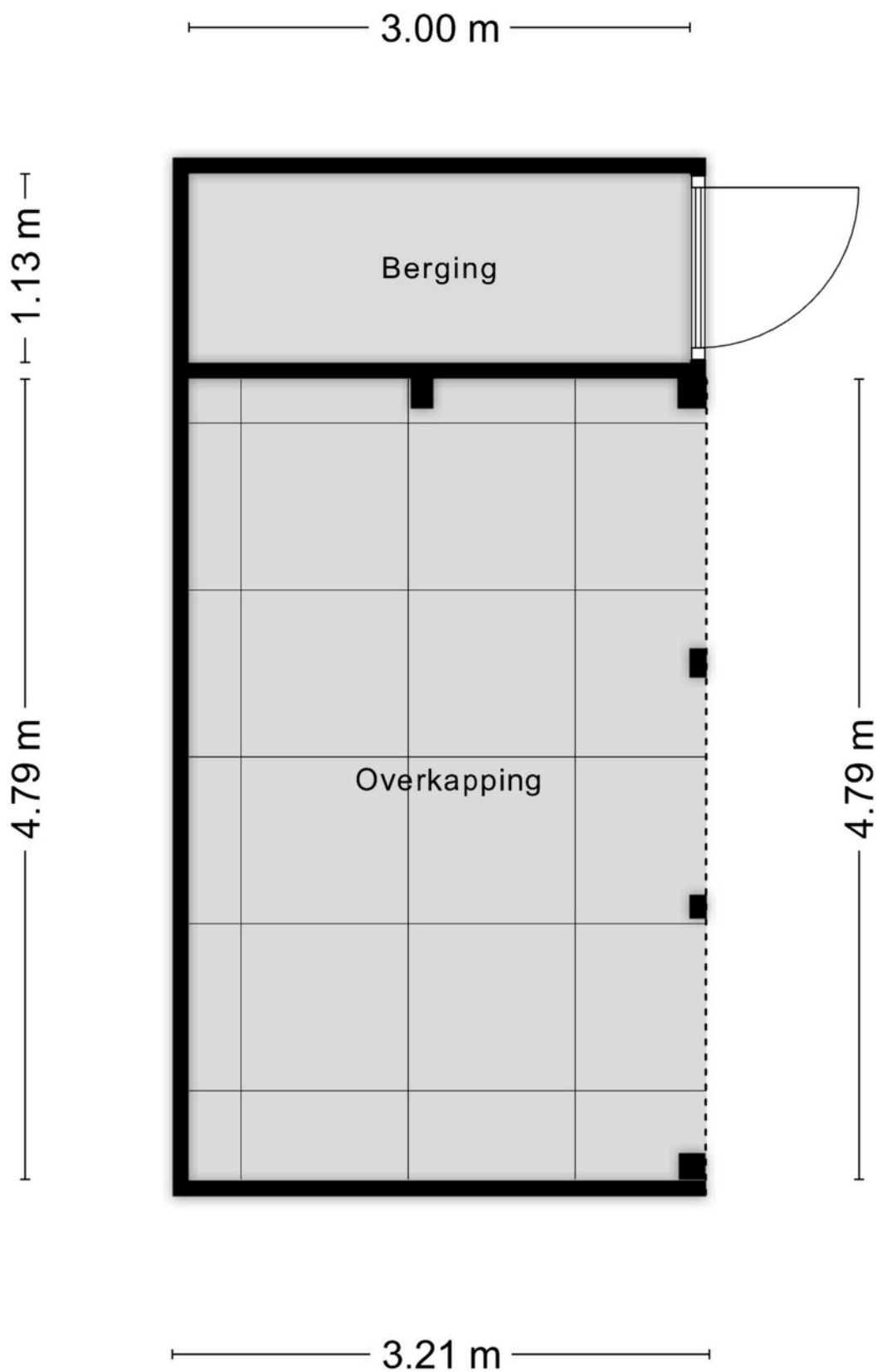


PLATTEGROND



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


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: st michiels



<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 411</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 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.

BUURT

Sint-Michiëlsgestel is een aantrekkelijke woonplaats voor zowel jong als oud, waar u zich jarenlang thuis zult voelen. Het dorp biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, waaronder diverse speciaalzaken en supermarkten, en volop horecagelegenheden voor een gezellige avond uit of wanneer u liever niet zelf kookt. Daarnaast kent Sint-Michiëlsgestel een levendig verenigingsleven voor alle leeftijden en zijn er meerdere mooie natuurgebieden in de directe omgeving om te ontspannen en recreëren. Ook voor gezinnen is dit een ideale plek: er zijn verschillende basisscholen en goede mogelijkheden voor voortgezet onderwijs, waardoor uw kinderen het dorp niet hoeven te verlaten. Zoekt u toch wat meer stadse voorzieningen of gezelligheid, dan bereikt u de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch al binnen circa 15 minuten, zowel met de auto als met de fiets.



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

St.Michielsstraat 38
5271 AM SINT-MICHIELSGESTEL
Bouwjaar: 1938 Huidig label: C



Welke energiebesparende maatregelen adviseren wij bij deze woning:

Stap	Doestellingen	Geadviseerde energiebesparende maatregelen
01	Beperk de energieverbruik door te isoleren	Na isoleren dak van woonhuis
02	Verwarm duurzaam	Hybride warmtepomp i.c.m. huidige Cv-ketel
03	Wek duurzame energie op	Zonnepanelen

Nieuw te verwachten energielabel na uitvoering maatregelen!

Nieuw te verwachten energielabel na uitvoering maatregelen!	A
Verwachte waardestijging woning (bron: NVM/Brainday)	5.4%

**Wil je precies weten wat jouw winst is?
Maak dan nu een afspraak met onze
duurzaamheidsadviseurs!**

Voor slechts € 99 krijgt u inzicht in:

1. De kosten van diverse verduurzamingsmaatregelen
2. De mogelijke besparingen die je kunt realiseren
3. De overige potentiële winst die je kunt behalen door te verduurzamen

Daarnaast kunnen wij je ook helpen met de begeleiding van de gehele uitvoering en het aanvragen van de ISDE subsidie

Neem vandaag nog contact met ons op!

t 073- 203 4081

e aanvragen@positiefwonen.nl

www.positiefwonen.nl

Samen maken we jouw woning duurzamer!



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 JOUW
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