

WWW.DIRKVANUDEN.NL

BRAMERSLANDSTRAAT 4 DEN DUNGEN

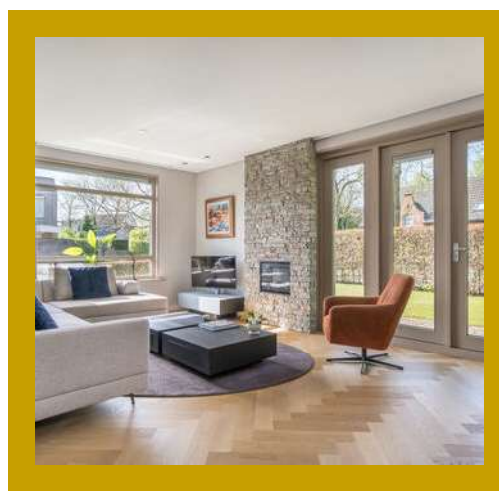
WONEN OP TOPLOCATIE



MODERNE/ LUXE AFWERKING

4 A 5 SLAAPKAMERS

GROTE DUBBELE GARAGE



dirk
van uden

makelaardij
& taxaties



Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

899 m³

Woonoppervlakte ca:

221 m²

Perceeloppervlakte totaal:

735 m²

Berging/Garage ca.:

71 m²

Bouwjaar/verbouwjaar:

1964/2022

Aantal slaapkamers:

6



Bijzonderheden

Houten buitenkozijnen, laatst geschilderd in 2024 door Jan Goossens Schilderwerken Den Dungen

Isolerende beglazing in de gehele woning HR++, deels HR.

Vloer in woonkamer vervangen en geïsoleerd 2022

2014 zijn er 18 zonnepanelen geplaatst, capaciteit van 1 zonnepaneel 260Wp

2022 schoorsteen gereinigd en afgesloten, werd niet gebruikt

2022 nieuwe grote badkamer
2018 keukenopstelling Bruynzeel +
inbouwapparatuur
Uitbouw/ garage 1995



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1876 m³

Elektraverbruik: 3836 kWh

Waterverbruik: 107 m³



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: 2018 NEFIT HRC25CW6 II onderhoud april 2026

Vloerverwarming: woonkamer, hal voor, keuken en aangrenzende kamers

18 zonnepanelen (2014), 4.77 Mwh per jaar

Isolatie: volledig geïsoleerd

airconditioning Mitsubishi 2024 op de slaapkamer

elektrische haard in de woonkamer

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op toplocatie, welkom bij de Bramerslandstraat 4!

In deze vrijstaande villa ervaar je direct een gevoel van licht en ruimte. De fantastische woonkeuken vormt het hart van het huis en daarnaast beschik je op de begane grond over nog 2 extra kamers, ideaal als kantoor, speelkamer of hobbyruimte. Het perceel van maar liefst 735 m² en de grote garage van ruim 70 m² maken het geheel compleet.

Entree/ hal:

Via de entree kom je binnen in een verzorgde hal met een moderne uitstraling. Hier vind je de meterkast, de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Dankzij de twee glazen deuren geniet je van een prachtige lichtinval, wat direct zorgt voor een ruimtelijk en warm welkom. De stijlvolle stalen taatsdeur vormt bovendien een echte eyecatcher en geeft de hal een luxe uitstraling.

Woonkamer met aangrenzende royale woonkeuken:

De woonkamer (2022) is uitgerust met een warme houten visgraatvloer en wordt aan drie zijden omringd door grote raampartijen, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt en je een prachtig contact met buiten ervaart. De sfeervolle zithoek is gesitueerd rondom open haard, een heerlijke plek om samen te ontspannen. Op zonnige dagen zet je de dubbele openslaande deuren eenvoudig open en loopt de woonkamer naadloos over in de tuin. Daarnaast biedt de ruimte volop mogelijkheden voor een grote eettafel, perfect voor gezellige diners met familie en vrienden. Aangrenzend bevindt zich de leefkeuken, die te bereiken is via een hoogte verschil van een trede. De keuken is maar liefst 7,5 meter lang en voorzien van een moderne gietvloer makkelijk schoon te houden. Het eetgedeelte is subtiel afgescheiden van de keuken, waardoor je tijdens het koken altijd contact houdt met je gezelschap, terwijl het kookgedeelte toch rustig uit het zicht blijft. Voor kookliefhebbers is deze keuken een waar paradijs. Het royale kookeiland biedt veel werkruimte en de vele lades zorgen voor volop opbergruimte. De keuken is bovendien compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker.

Jouw eigen werkkamer:

Thuiswerken is tegenwoordig niet meer weg te denken en deze woning speelt daar perfect op in. Op de begane grond beschik je over een riante en lichte werkkamer. Dankzij de ligging aan de achterzijde en het uitzicht op het terras geniet je hier van een rustige en prettige werkomgeving met veel natuurlijk daglicht.

Extra kamer met volop mogelijkheden:

De extra kamer op de begane grond (ca. 3,84 x 2,77 m) is een veelzijdige ruimte die in iedere levensfase van pas komt. Vanuit de woonkeuken heb je toegang tot deze kamer, die ideaal is als speelkamer voor jonge kinderen, chill- of gameroom voor tieners of als extra thuiswerkplek. Door het formaat is de ruimte daarnaast ook uitstekend geschikt als slaapkamer op de begane grond. In combinatie met de aangrenzende bijkeuken biedt dit interessante mogelijkheden om de woning levensloopbestendig te maken, bijvoorbeeld door het realiseren van een extra badkamer beneden.

Bijkeuken en wasruimte:

Een woning van dit formaat vraagt om praktische extra ruimte en die vind je in de bijkeuken/wasruimte (ca. 3,63 x 2,77 m). Deze ruimte is bereikbaar vanuit de woonkeuken en beschikt over aansluitingen voor wasapparatuur én een extra keukenmeubel met veel bergruimte. Via de achterdeur bereik je een extra portaal met een tweede toiletruimte.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping beschik je over drie slaapkamers, allemaal van een prettig formaat en afgewerkt met strak gestucte wanden, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. De luxe badkamer (2022) heeft een moderne en luxe uitstraling met een rustige, warme kleurstelling. De combinatie van grote grijze vloertegels, licht taupekleurige wanden en natuurlijke houtaccenten zorgt voor een stijlvolle en tijdloze sfeer. Centraal in de ruimte staat het vrijstaande ligbad, prachtig gepositioneerd bij het grote raam. Het brede wastafelmeubel met houtlook fronten en strak geïntegreerde dubbele wastafel biedt volop opbergruimte en versterkt de warme uitstraling van de badkamer. De ronde spiegel en zwarte designradiator geven het geheel een eigentijdse uitstraling. De royale inloopdouche is afgewerkt met moderne wandtegels en beschikt over een comfortabel zitgedeelte met geïntegreerde infraroodverwarming, daarnaast is de douche voorzien van zowel een regendouche als handdouche en praktische nisjes voor toiletartikelen. De tweede badkamer ook vanuit de overloop bereikbaar beschikt over een praktische douche, wastafel en toilet.

Master bedroom en overige slaapkamers:

De royale master bedroom aan de achterzijde van de woning springt direct in het oog met een afmeting van maar liefst ca. 7,58 x 3,66 meter. Dankzij de open verbinding met de dakconstructie voelt deze kamer extra ruim en sfeervol aan. Daarnaast beschik je hier over een praktische walk-in closet en een eigen wastafelmeubel. Omdat de aansluitingen voor een dubbele wastafel al aanwezig zijn, biedt deze ruimte bovendien volop mogelijkheden voor het realiseren van een tweede badkamer of bijvoorbeeld een vrijstaand ligbad. De overige slaapkamers op de eerste verdieping zijn eveneens multifunctioneel in te richten. De neutrale afwerking zorgt ervoor dat je de ruimtes eenvoudig naar eigen smaak kunt inrichten, bijvoorbeeld als kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde valt op door het grote raam met vrij uitzicht op de rustige straat en het groen in de omgeving. De andere kamer heeft een knusse en rustige uitstraling en is ideaal als slaapkamer of thuiswerkplek. Beide kamers bieden voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en bureau.

Zolder:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je beschikt over een verrassend ruime zolderverdieping. De open zolderkamer biedt volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden ingericht zoals jezelf wilt. Daarnaast is er veel bergruimte aanwezig onder de schuine dakvlakken, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je uit het zicht wilt bewaren. Op de voorzolder bevinden zich tevens de technische installaties.

Ruime Garage:

De vrijstaande garage is met een oppervlakte van ruim 70 m² een absolute meerwaarde bij deze woning. Dankzij de royale afmetingen van circa 8,15 x 8,67 meter beschik je hier over een multifunctionele ruimte met talloze gebruiksmogelijkheden. Met gemak parkeer je hier twee auto's en daarnaast blijft er nog volop ruimte over voor opslag, hobby's, een werkplaats of bijvoorbeeld een beroep aan huis. De garage is uitgevoerd met een brede sectionaaldeur en meerdere ramen, via de separate loopdeur is de garage ook eenvoudig toegankelijk vanuit de tuin.

Tuin met veel privacy:

Rondom de woning geniet je van een verzorgd aangelegde tuin met een mooie combinatie van groen, bestrating en meerdere terrassen. De hoge hagen en volwassen beplanting zorgen voor veel privacy en een rustige sfeer. Aan de voorzijde ligt een gazontuin met volwassen bomen en een brede oprit die leidt naar de garage. Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke patio-/terrastuin met karaktervolle klinkerbestrating. Dankzij de beschutte ligging is dit een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten. De verschillende zitgedeeltes maken het mogelijk om op ieder moment van de dag te kiezen voor zon of schaduw.

Samengevat:

- vrijstaande villa op een toplocatie
- ruim 220 m² woonoppervlak
- centraal in het dorp gelegen
- royaal perceel 735 m²
- moderne en luxe afwerking
- 4 a 5 slaapkamers en 2 badkamers
- speel- en werkkamer op de begane grond
- grote dubbele garage/werkruimte ruim 70 m²



welkom bij
deze
prachtige
Villa







*sfeervolle
woonkamer
met veel
lichtinval*











*de hal met
toegang tot
het toilet de
tuin en de
eetkamer*











*luxe tweede
badkamer*



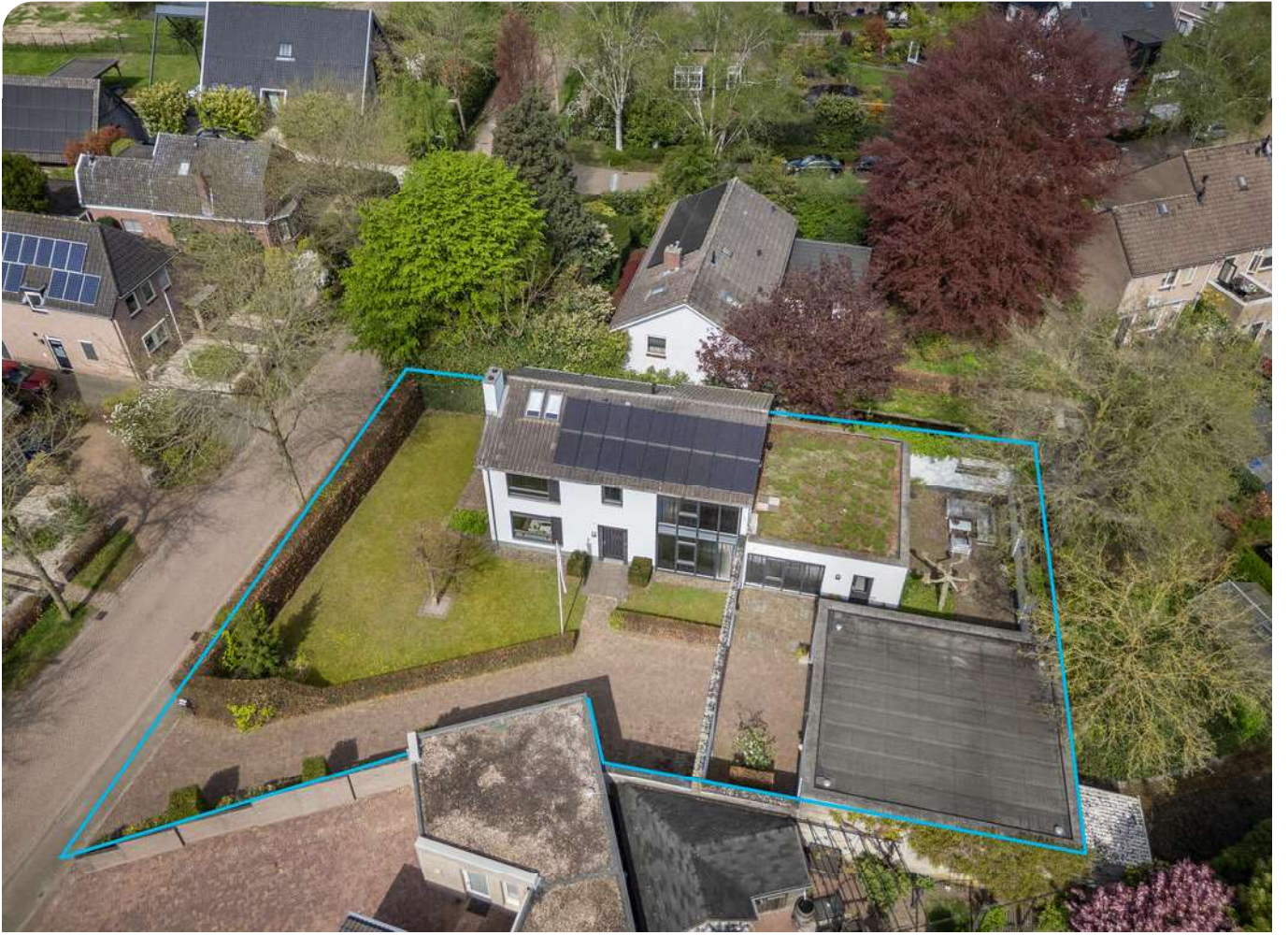


genieten van deze luxe douche











wat een plaatje



PLATTEGROND



PLATTEGROND

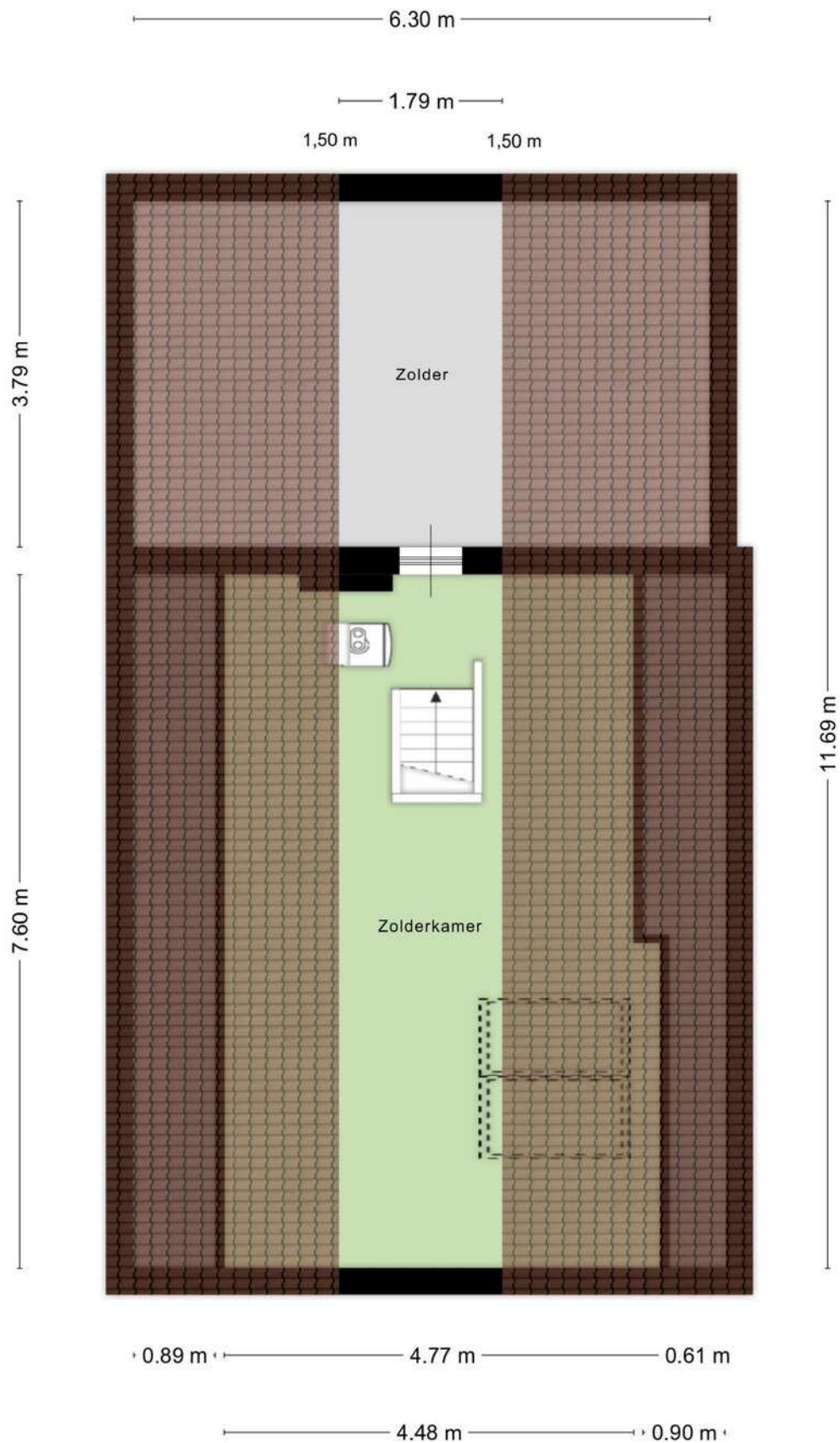


PLATTEGROND

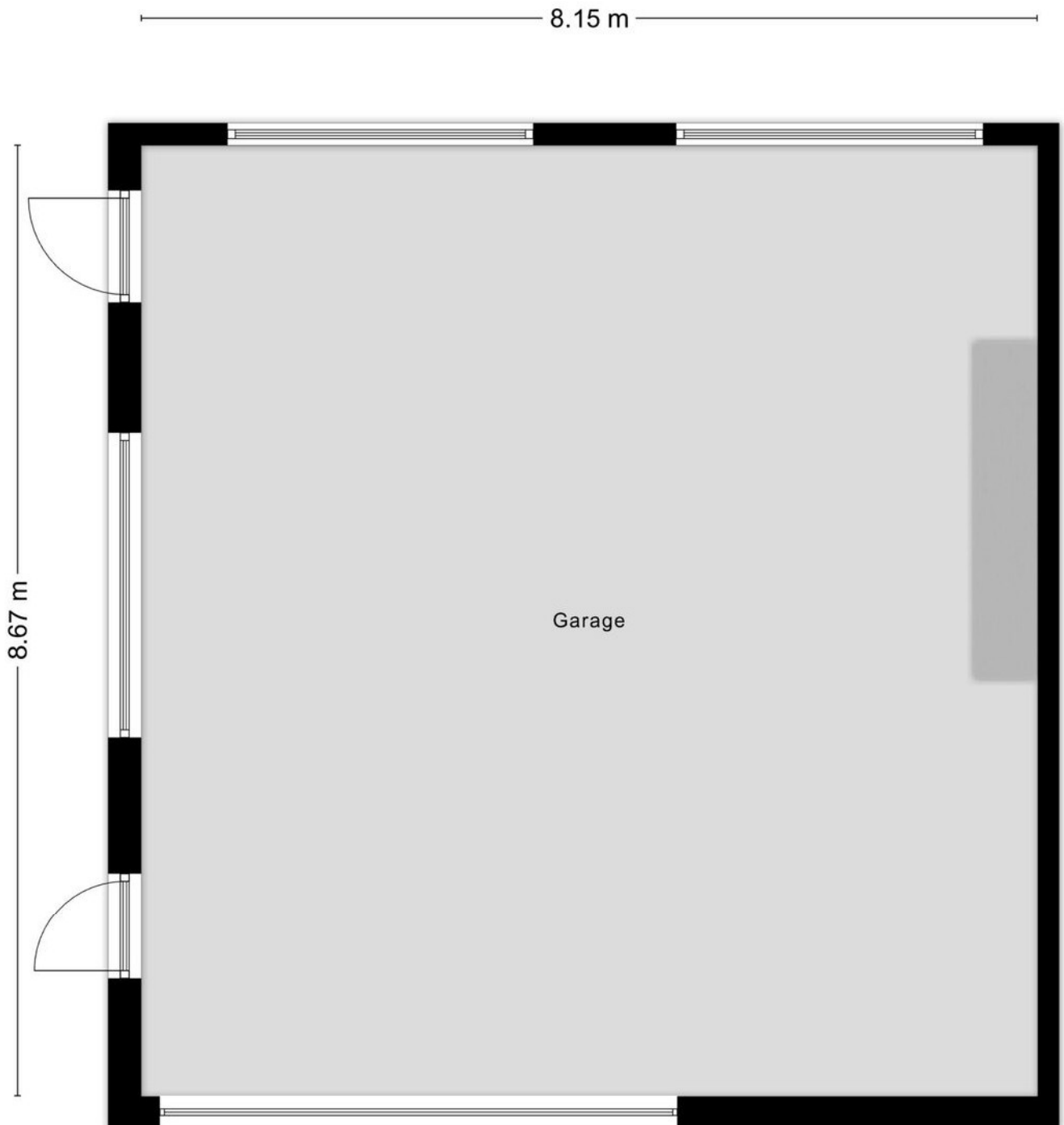


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Bramerslandstraat 4



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Den Dungen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 571	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 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

De Bramerslandstraat is een rustige, groene straat in een gezellige woonwijk. In Den Dungen woon je gemoedelijk, maar toch levendig dankzij het rijke verenigingsleven. Voor jonge gezinnen zijn er een basisschool, diverse speeltuintjes en verschillende sportverenigingen waar kinderen gemakkelijk vriendjes en vriendinnetjes ontmoeten. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de supermarkt, drogist, slager en bakker in het dorp. Daarnaast vind je in de omgeving diverse boerderijwinkels met verse groenten en fruit. En wist je dat je binnen 10 minuten fietsen in de binnenstad van 's-Hertogenbosch staat? Perfect voor een middag shoppen of een gezellig avondje uit. Bovendien ligt Den Dungen gunstig ten opzichte van de A2 en A50, die via de N279 snel bereikbaar 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



**EN? IS DIT JOUW
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