

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

GRINSEL 85 A DEN DUNGEN

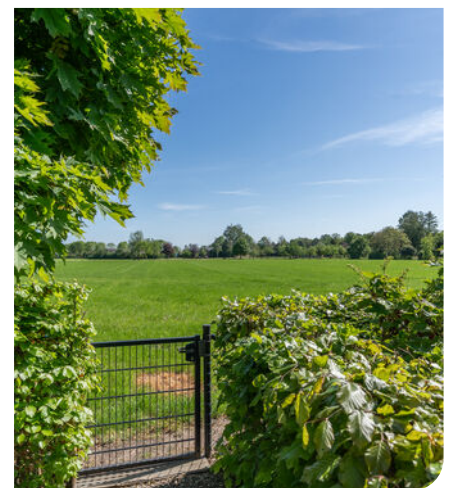
TOP LOCATIE



ENERGIELABEL A+

VRIJSTAANDE VILLA

PERCEEL VAN 1.023 M2



dirk  
van uden

makelaardij  
& taxaties



## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**936 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca. :

**240 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**1.023 m<sup>2</sup>**

overig in pandige ruimte ca.:

**12 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar/verbouwjaar:

**ca. 1981/2022**

Aantal slaapkamers:

**4, mogelijk 6**



## Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 389 m<sup>3</sup>

Elektraverbruik: 7813 kwh

Elektra teruglevering: 8695 kwh

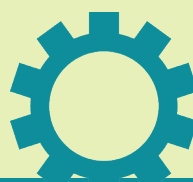


## Bijzonderheden

### Techniek en duurzaamheid

De villa werd in 2022 ingrijpend gerenoveerd waarbij uitsluitend gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen en moderne installatietechniek. Duurzaamheid, comfort en onderhoudsarm wonen vormden hierbij de uitgangspunten.

De volledige technische installatie is vernieuwd. Het dak is volledig vervangen en voorzien van 41 zonnepanelen. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in aluminium met triple beglazing. Zowel de begane grond als de verdieping beschikken over vloerverwarming, aangestuurd door een hybride cv-installatie in combinatie met warmtepomp en zonneboiler.



## Technische gegevens

Energie label: A+

Cv-ketel: Nefit 2022, hybride warmtepomp, zonneboiler, airco en gas openhaard aanwezig. Onderhoud installaties 2026

Isolatie: volledig geïsoleerd

41 zonnepanelen geplaatst in 2022

# OMSCHRIJVING

Exclusief wonen aan één van de mooiste straten van Den Dungen

Aan het karaktervolle Grinsel, één van de oudste en meest geliefde straten van Den Dungen, bevindt zich deze uitzonderlijk hoogwaardig gerenoveerde vrijstaande villa. Een stijlvolle en instapklare familiewoning waar luxe, comfort, duurzaamheid en leefkwaliteit op indrukwekkende wijze samenkomen.

De villa werd in 2022 met oog voor detail vrijwel volledig opnieuw opgebouwd en gemoderniseerd. Hierbij stonden hoogwaardige afwerking, esthetiek en toekomstbestendig wonen centraal. Het resultaat is een exclusieve villa met een woongenot van ruim 250 m<sup>2</sup>, gelegen op een royaal perceel van 1.023 m<sup>2</sup> en voorzien van energielabel A+.

Hier woont u in alle rust en privacy, omgeven door vrijstaande woonboerderijen en royale percelen, met aan de achterzijde een panoramisch uitzicht over uitgestrekte weilanden en agrarisch landschap. Tegelijkertijd bevindt de Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch zich op slechts circa 15 minuten afstand per auto of fiets. Een unieke combinatie van landelijk wonen en stedelijke bereikbaarheid.

## Indeling Begane grond

De representatieve overdekte entree geeft toegang tot een royale ontvangsthal met garderobe, modern gastentoilet en stijlvolle trapopgang. Direct bij binnenkomst wordt duidelijk dat deze villa op uitzonderlijk niveau is afgewerkt. Strakke lijnen, maatwerkdetails, luxe materialen en een uitgebalanceerd interieur zorgen voor een tijdloze en hoogwaardige uitstraling.

Het hart van de woning wordt gevormd door de indrukwekkende leefruimte aan de achterzijde. Woonkamer, eetkamer en keuken vloeien harmonieus in elkaar over en creëren een open, lichte leefomgeving met een sterke verbinding naar buiten. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en bieden fraai zicht op de tuin en het omliggende landschap.

De exclusieve leefkeuken met royaal kookeiland is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en beschikt over volop werk- en bergruimte. Een perfecte ruimte voor zowel dagelijks comfort als uitgebreid culinair genieten.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, uitgevoerd met maatwerkkasten, extra bergruimte en voorzieningen voor witgoed, meterkast en aanvullende apparatuur. Deze ruimte combineert functionaliteit met dezelfde hoogwaardige afwerking als de rest van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich een separate multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als kantoor. Dankzij de zelfstandige ligging leent deze kamer zich uitstekend als luxe thuiswerkplek, praktijkruimte, speelkamer of extra slaapkamer op de begane grond. Hiermee biedt de woning tevens mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen.

De eerste verdieping beschikt over een royale overloop met fraaie vide, die toegang biedt tot vier volwaardige slaapkamers en de luxe badkamer. De indeling is perfect afgestemd op comfortabel gezinsleven, gecombineerd met de mogelijkheid tot werken aan huis. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers met prettige lichtinval en uitzicht op het omliggende groen. Een derde kamer, momenteel ingericht als luxe kleedkamer, kan eenvoudig worden gebruikt als extra slaap-, werk- of logeerkamer. De royale master bedroom aan de voorzijde vormt een ware privésuite. Dankzij de kapconstructie en de recent geplaatste royale dakkapel geniet deze ruimte van een bijzondere sfeer, veel lichtinval en een panoramisch uitzicht over de weilanden. De centraal gelegen badkamer is stijlvol en compleet uitgevoerd met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Daarnaast beschikt de verdieping over een separate toiletruimte, wat het comfortniveau aanzienlijk verhoogt.

De volledige verdieping is afgewerkt met hoogwaardige pvc-vloeren in combinatie met vloerverwarming. Daarnaast beschikt iedere ruimte over individueel regelbare geïntegreerde klimaatkoeling, waardoor het wooncomfort het gehele jaar optimaal is.

#### Bijgebouw en buitenruimte

Achter in de tuin bevindt zich een multifunctioneel en hoogwaardig uitgevoerd bijgebouw dat perfect aansluit bij het luxe afwerkingsniveau van de villa. Deze stijlvolle extra ruimte combineert comfort, functionaliteit en ontspanning op elegante wijze. Het bijgebouw beschikt over een sfeervolle verblijfsruimte met luxe baropstelling en eigen toiletruimte. Ideaal als exclusieve mancave, ontvangstruimte, hobbyruimte of luxe thuisbar. Dankzij de hoogwaardige afwerking en prettige lichtinval is deze ruimte eveneens uitstekend geschikt als zelfstandig kantoor of praktijkruimte aan huis.

Daarnaast beschikt het bijgebouw over een separate berging met volop praktische opslagruimte voor fietsen, tuinmateriaal en gereedschap. De fraai aangelegde tuin is ontworpen met focus op luxe, rust en gebruiksgemak. Het gazon wordt volledig onderhouden door een robotmaaier en de automatische beregeningsinstallatie zorgt ervoor dat het groen er het hele seizoen verzorgd uit ziet.

Ook de royale oprit is met aandacht voor uitstraling en duurzaamheid aangelegd, uitgevoerd in asfalt en sierkiezels en voorzien van meerdere parkeervakken. De grote carport biedt beschutting aan meerdere voertuigen en zorgt bovendien voor verkoeling tijdens warme zomerdagen. Indien gewenst is het nog altijd mogelijk een auto inpandig te parkeren via de subtiel geïntegreerde dubbele geveldeuren. De royale carport en verzorgde entree completeren het hoogwaardige totaalbeeld van deze villa.





## LUXE EN MODERNE LEEFKEUKEN







**VEEL OPBERGRUIMTE EN KEURIG AFGEWERKT**





Eerste  
verdieping  
met separaat  
toilet





## ROYALE SLAAPKAMERS







Luxe badkamer voorzien van ligbad en  
douche

















# OMGEVING

Aan het karaktervolle Grinsel, één van de oudste en meest geliefde straten van Den Dungen, bevindt zich deze uitzonderlijke vrijstaande villa.

Gelegen in een gezellige en gemoedelijke woonomgeving waar men zich snel thuis voelt, combineert deze locatie een landelijke uitstraling met een uitstekende bereikbaarheid richting Sint-Michiëlgestel en 's-Hertogenbosch. De woning ligt op korte afstand van het dorpscentrum en diverse dagelijkse voorzieningen. Zo bevinden basisschool, supermarkt en huisartsenpost zich op loopafstand, terwijl sportvoorzieningen binnen enkele fietsminuten bereikbaar zijn.

Den Dungen staat bovendien bekend om zijn prachtige groene omgeving en sfeervolle wandelroutes langs de Dommel, landelijke paden en karakteristieke natuurgebieden. Een ideale omgeving voor liefhebbers



# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Grinsel 85a



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Den Dungen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 426	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

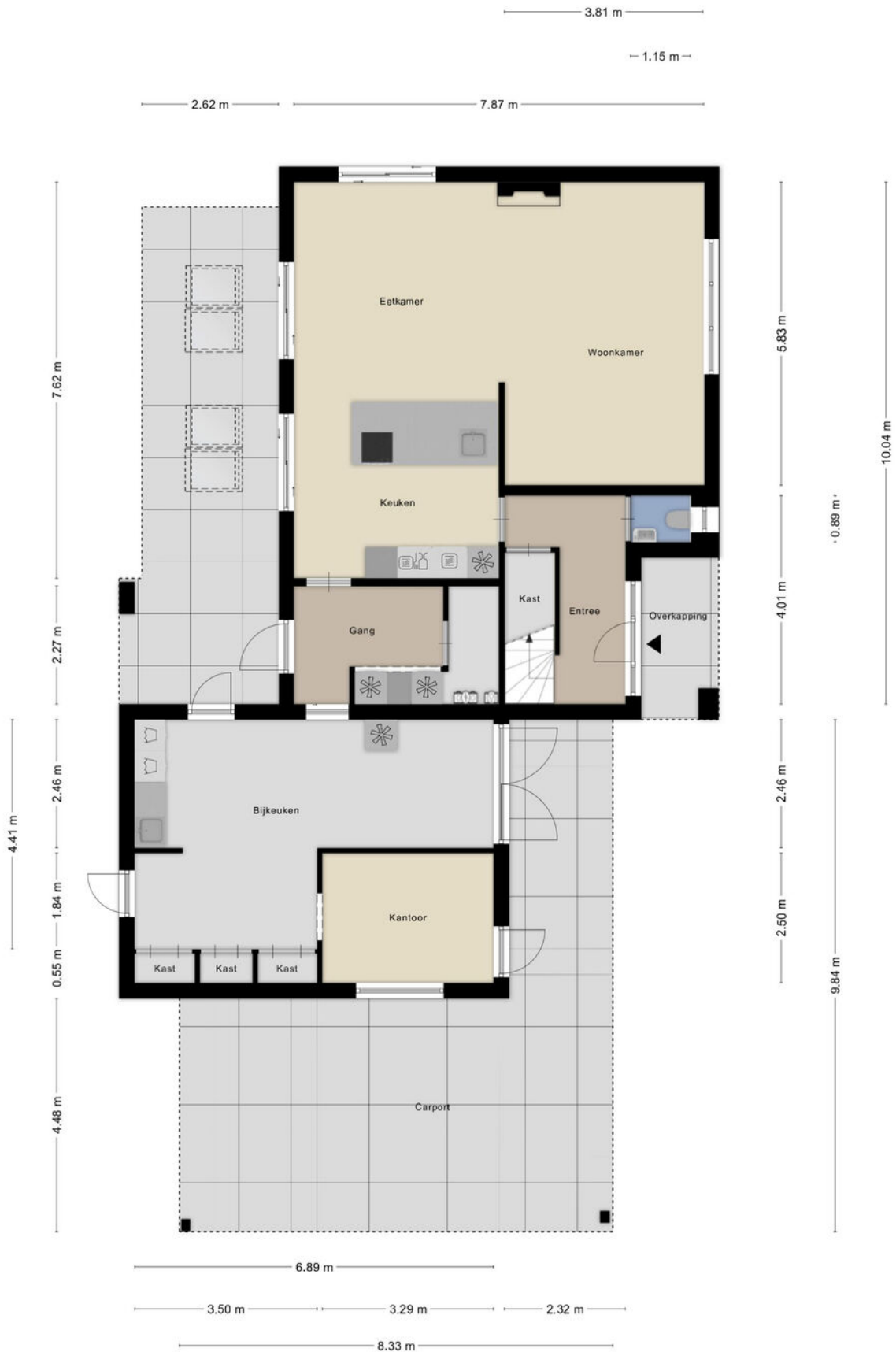
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# PLATTEGROND



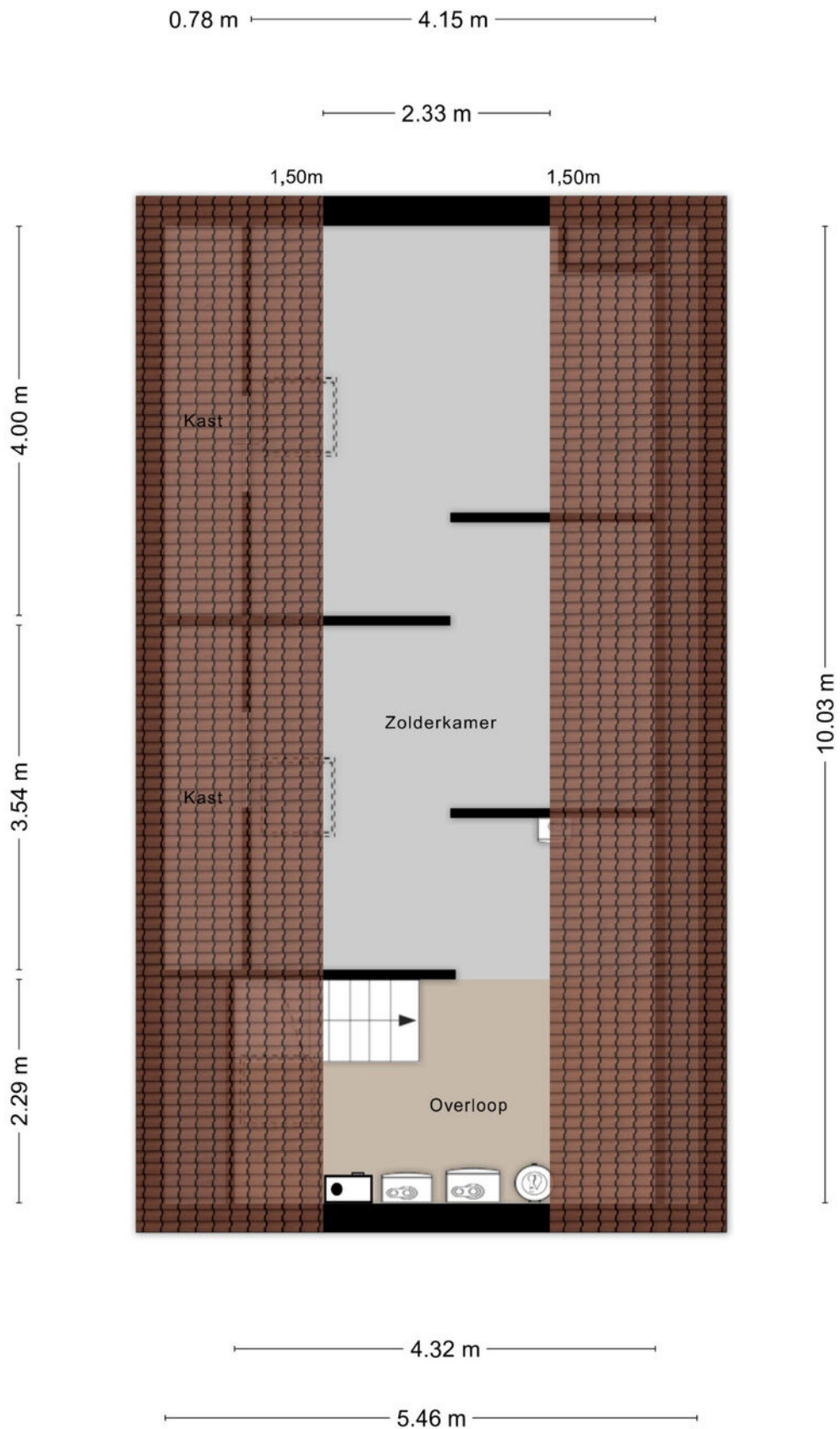
# PLATTEGROND BEGANE GROND



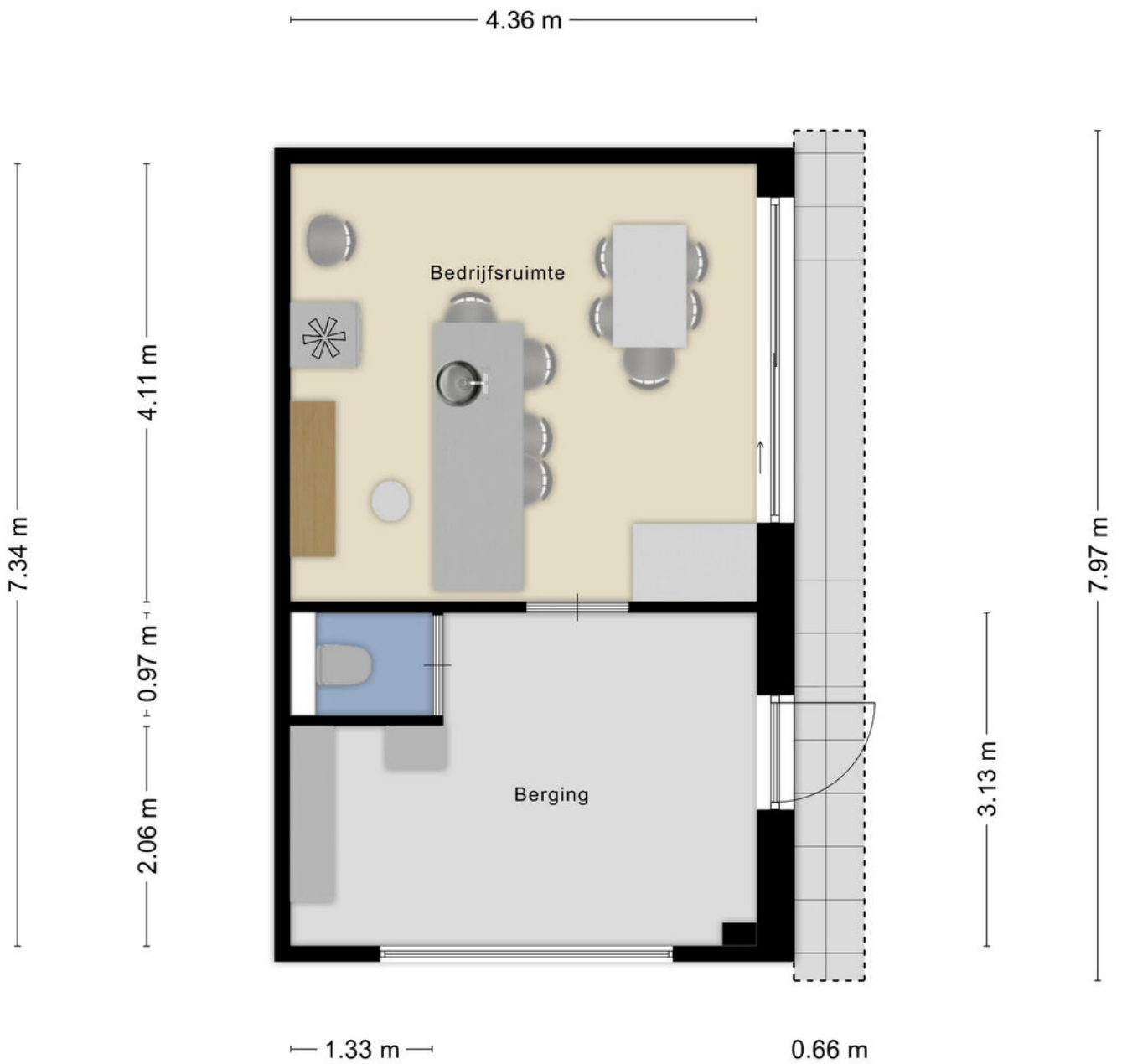
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



# PLATTEGROND ZOLDERVERDIEPING



# PLATTEGROND BIJGEBOUW



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

# 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**



## 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 JOUW  
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties

Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michielsgestel

073-2606060 | [info@dirkvanuden.nl](mailto:info@dirkvanuden.nl) | [www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)