

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

BRAMENBOS 27 SINT-MICHELSGESTEL

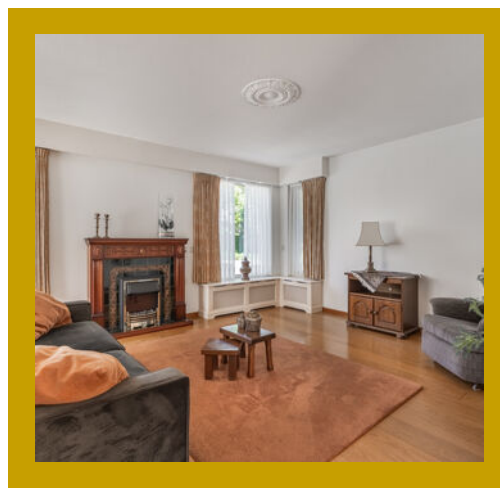


CENTRAAL GELEGEN

VEEL PRIVACY

GARAGE EN RUIME BERGING

KEUKEN MET ZICHT OP DE TUIN





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**661 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**129 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**354 m<sup>2</sup>**

overig inpandige ruimte ca.:

**57 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar:/aanbouw begane grond

**1993/2004**

Aantal slaapkamers:

**3**



## Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een één persoons huishouden per jaar:

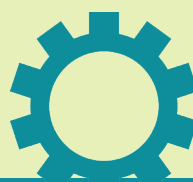
Gasverbruik: 1500 m<sup>3</sup>

Elektraverbruik: 2351 kWh



## Bijzonderheden

- De woning beschikt boven over airco
- Vrijstaande woning op een ruim perceel
- Grote inpandige garage én extra garage/berging achterin
- Royale carport met eigen oprit
- Sfeervolle woonkamer met veel lichtinval
- Praktische woonkeuken met direct tuincontact
- Twee ruime slaapkamers en extra werkkamer op de verdieping
- Complete badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel
- Luxe overkapping/lounge in de tuin
- Vrijstaande berging en achterom aanwezig
- Extra bergzolder met veel opslagruimte
- Rustige ligging in een geliefde woonomgeving



## Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: Remeha

Bouwjaar ketel: 2006

# OMSCHRIJVING

Aan een rustige en groene woonstraat in Den Dungen ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden geschakelde vrijstaande woning aan de Bramenbos 27. De woning combineert comfort, licht en functionaliteit met een prettige ligging centraal in het dorp met de warme bakker om de hoek.

Bij binnenkomst valt direct de nette entree op, die toegang geeft tot de royale leefruimte. De sfeervolle woonkamer beschikt over grote raampartijen waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en gezellige eethoek. In 2004 is de woonkamer uitgebouwd waardoor het eetgedeelte is vergoot. De openslaande deuren direct toegang tot de tuin en het terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De open keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel kastruimte, waardoor koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan. De begane grond biedt daarnaast extra praktische ruimtes, waaronder een inpandige garage, carport en voldoende bergruimte. Deze multifunctionele ruimte biedt volop praktische mogelijkheden en heeft directe toegang tot de woning én de achterzijde van het perceel. Achter de inpandige garage bevindt zich bovendien een tweede garage/bergruimte, perfect voor extra opslag, fietsen, tuingereedschap of het creëren van een aparte hobby- of klusruimte. In combinatie met de royale carport beschikt deze woning over uitzonderlijk veel praktische binnen- en buitenruimte.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zet de woning het gevoel van ruimte en comfort moeiteloos voort. Via de ruime overloop zijn meerdere volwaardige slaapkamers bereikbaar, allen voorzien van prettige lichtinval en een praktische indeling. De kamers bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken aan huis of het creëren van een hobby- of logeerkamer. De royale hoofdslaapkamer beschikt over voldoende ruimte voor een grote kledingkast en heeft een rustige, verzorgde uitstraling. Daarnaast is er een extra kamer ingericht als werk- of studeerruimte, ideaal voor thuiswerken of studerende gezinsleden. Dankzij de slimme indeling en aanwezige bergruimtes is ook aan praktische opbergmogelijkheden gedacht.

De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche en wastafelmeubel en biedt daarmee alle comfort voor dagelijks gebruik. Op de verdieping bevindt zich bovendien een separate toiletruimte.

## Zolder

De via een vlizotrap bereikbare zolderverdieping biedt verrassend veel extra bergruimte. De zolder is voorzien van een dakraam.

## Tuin

De achtertuin vormt een verlengstuk van de woning en biedt een verrassende combinatie van ruimte, privacy en comfort. Dankzij de gunstige indeling zijn er meerdere sfeervolle zitplekken gecreëerd, waardoor op ieder moment van de dag een fijne plek in zon of schaduw te vinden is. Direct aan de woning bevindt zich een terras met ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange zomeravonden of gezellig buiten dineren met familie en vrienden. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Naast een brede oprit aan de voorzijde is het perceel tevens toegankelijk via de openslaande poort gesitueerd aan het "Triestpad", een naastgelegen doodlopende straat voor auto's. De kinderen of kleinkinderen kunnen via dit autoluw straatje direct naar de speeltuin.

Een echte blikvanger is de overkapping achter in de tuin. Deze stijlvolle buitenruimte ingericht als comfortabele loungehoek, waardoor u hier vrijwel het hele jaar door beschut kunt genieten. Dankzij de royale lichtstraat valt er veel natuurlijk daglicht binnen en ontstaat een open en ruimtelijk gevoel. De overkapping leent zich uitstekend voor ontspannen avonden, borrels of buiten koken en barbecueën.

Verder beschikt de tuin over diverse borders met volwassen beplanting en sierbomen, wat zorgt voor een verzorgd en groen karakter. De combinatie van bestrating, beplanting en meerdere terrassen maakt de tuin onderhoudsvriendelijk én sfeer vol tegelijk. Achterin bevindt zich bovendien een praktische vrijstaande houten berging met voldoende ruimte voor het opbergen van tuinmeubilair, gereedschap en fietsen.

De tuin is volledig omsloten en biedt daardoor veel privacy. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. Het geheel maakt deze buitenruimte tot een comfortabele plek waar rust, functionaliteit en gezelligheid perfect samenkomen.

## Centrale ligging

De woning is postcode technisch gelegen in Sint Michielsgestel echter mag je je vol overtuiging een Dungenaar noemen, op loopafstand zijn de Molenbakker, de jumbo en de pluktuin bereikbaar, via de bus verbinding lijn 156 welke direct om de hoek is gelegen staat u binnen 15 minuten op get centraal station van 's-Hertogenbosch.





## VOOR EN NA MODERNISERING













*badkamer met  
ligbad,  
inloopdouche,  
wastafel met  
meubelombouw  
en dankzij het  
dakraam veel  
lichtinval*





via de  
overloop  
bereik je met  
een vliegende trap  
de bergzolder









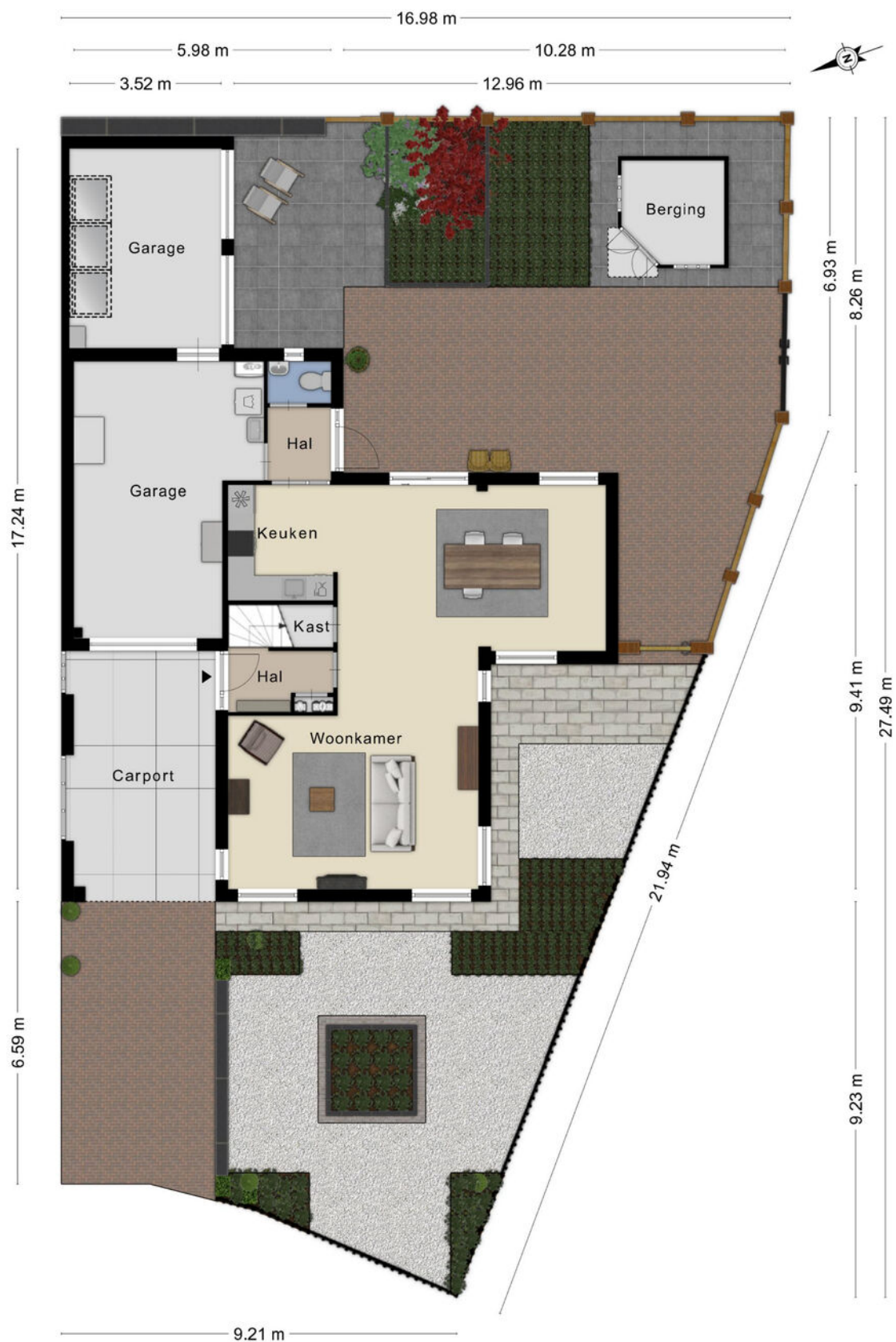




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



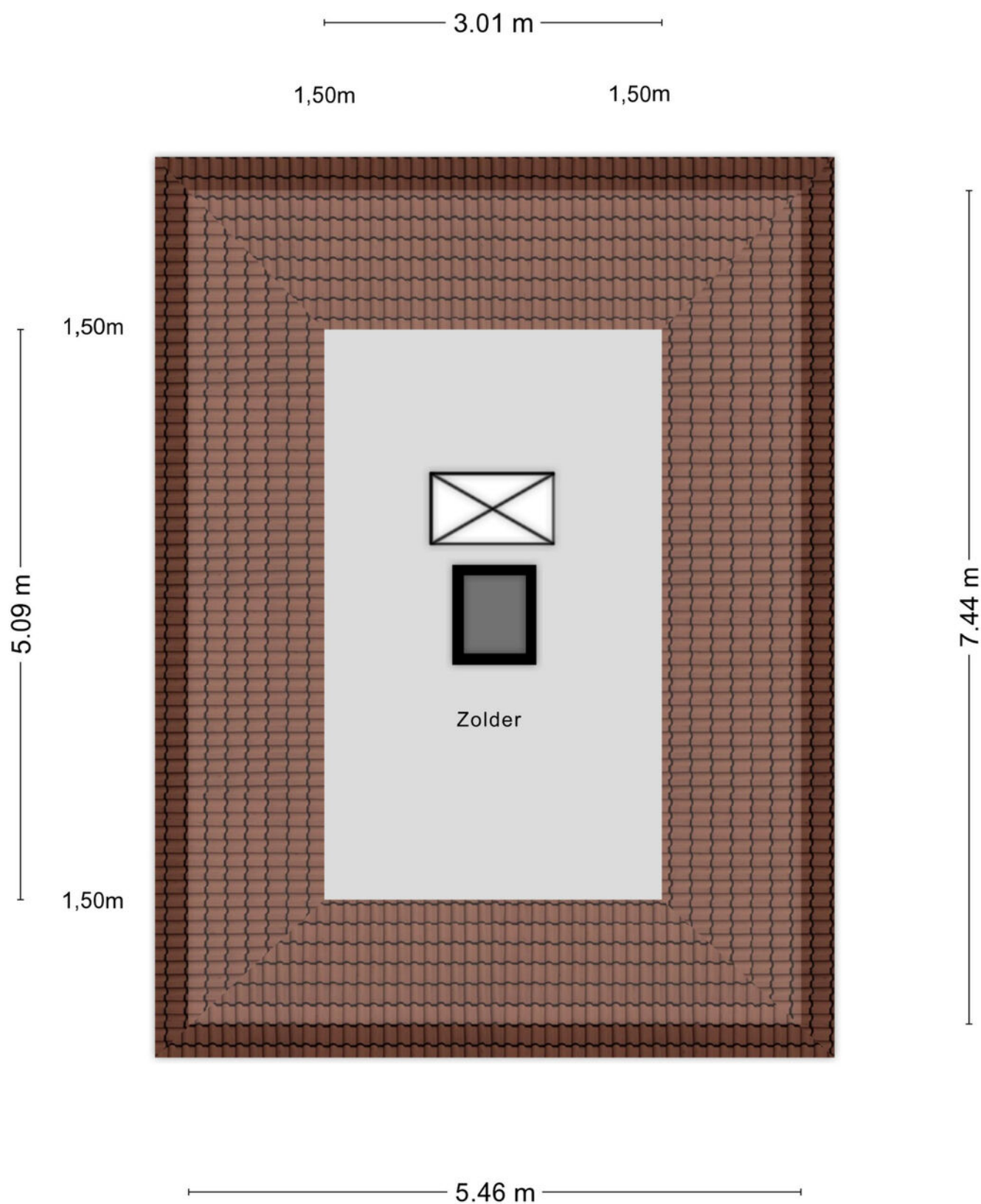
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



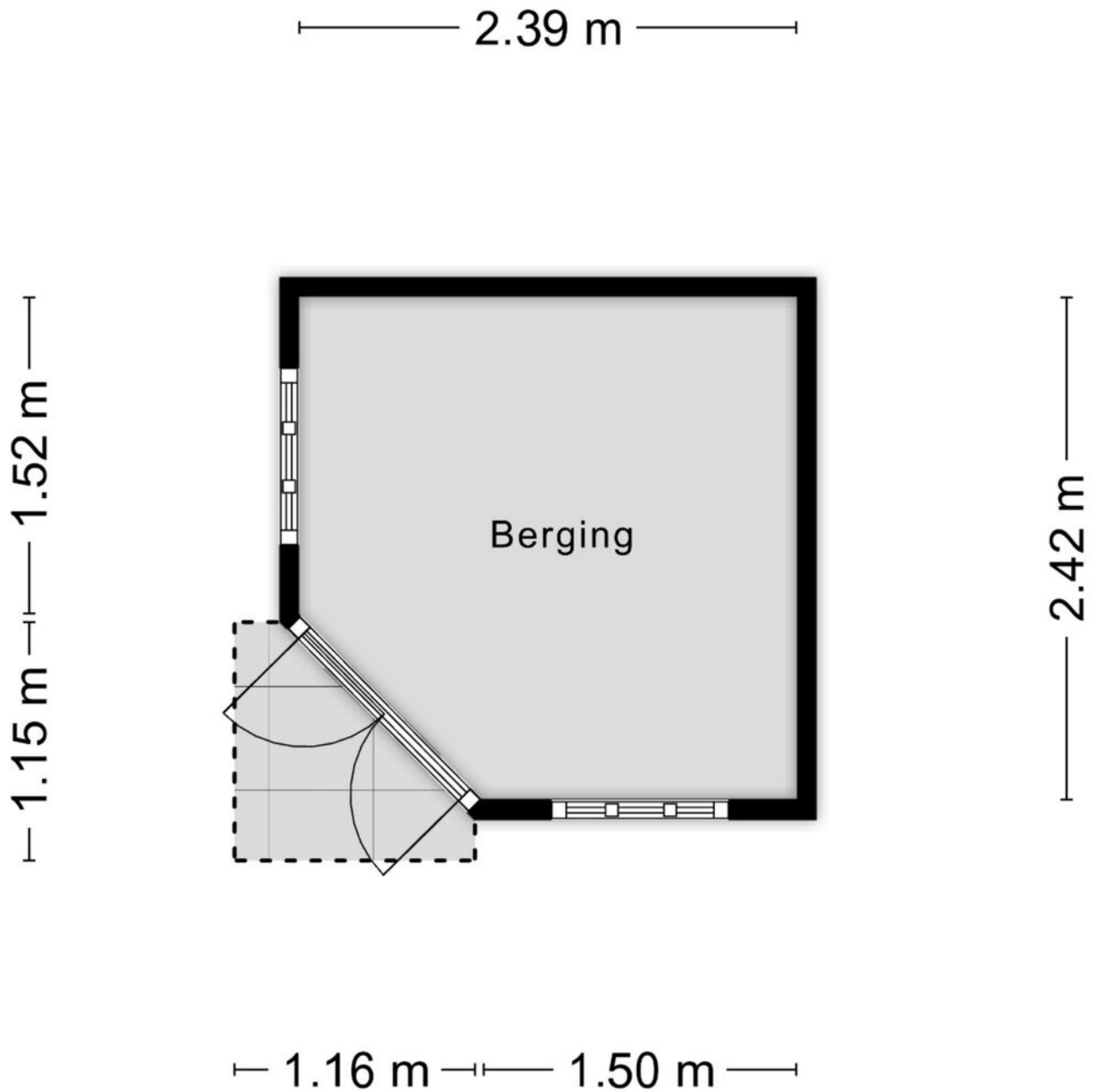
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Bramenbos 27



<b>12345</b> Deze kaart is noordgericht Perceelnummer	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel	
 Vastgestelde kadastrale grens	Sectie K	
 Voorlopige kadastrale grens	Perceel 332	
 Administratieve kadastrale grens		
 Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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

Hier kan je genieten van de rust, ruimte én dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Gelegen in een groene woonwijk in Den Dungen met op loopafstand diverse voorzieningen zoals de warme molenbakker, de kapper en de supermarkt om de hoek.

Daarnaast zit je vanuit Den Dungen verrassend snel in 's Hertogenbosch: ongeveer 10-15 minuten met de auto of fiets. Dat maakt het aantrekkelijk voor mensen die rustig willen wonen maar toch dicht bij een stad willen zitten.



# 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](mailto:info@dirkvanuden.nl) | [www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)