

WWW.DIRKVANUDEN.NL

SCHIJNDELSEWEG 28 SINT-MICHELSGESTEL

VRIJSTAAND WONEN



VOLOP MOGELIJKEDEN

RUIME GARAGE

LEVENSLOOPEBESTENDIG





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

685 m³

Woonoppervlakte ca:

177 m²

Perceeloppervlakte totaal:

355 m²

Berging/Garage ca.:

30 m²

Bouwjaar:

1928/1971

Aantal slaapkamers:

3



Bijzonderheden

Deze woning biedt enorm veel potentie voor kopers die niet terugschrikken voor een uitdaging.

Koper dient rekening te houden met een forse investering ten behoeve van modernisering en het verhelpen van achterstallig onderhoud.

Voor geïnteresseerden is een bouwkundige keuring beschikbaar.

Gezien de bouwkundige staat wordt de woning verkocht onder de volgende voorwaarden:

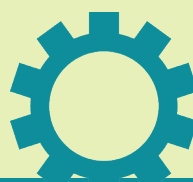
- ouderdomsclausule
- niet-zelfbewoningsclausule
- "as is, where is"-clausule

De koper is zelf verantwoordelijk voor zijn of haar onderzoeksplicht en/of het inschakelen van eigen expertise.



Verduurzaming

Er zijn geen verbruik gegevens beschikbaar, er is een verduurzamingsrapport opgesteld voor deze woning.



Technische gegevens

Cv-ketel: Nefit 2020
Energie label F

OMSCHRIJVING

Karakter, ruimte en veelzijdigheid komen samen in deze verrassend royale woning. Een woning met een warme uitstraling, volop leefruimte én diverse gebruiksmogelijkheden, ideaal voor gezinnen, werken aan huis of levensloopbestendig wonen. Hier heb je de mogelijkheid om de woning volledig naar eigen smaak te maken.

Welkom

Bij binnenkomst valt direct de sfeervolle uitstraling van de woning op. Authentieke elementen zoals de houten plafondbalken, karakteristieke deuren en de royale ruimtes geven de woning een charmante en uitnodigende sfeer.

Via de entree aan de voorzijde van de woning bereik je de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de verschillende leefruimtes op de begane grond.

De woonkamer aan de voorzijde geniet van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Aansluitend bevindt zich de keuken, die praktisch is ingericht en in verbinding staat met de overige vertrekken op de begane grond.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich een extra slaapkamer, de badkamer en een tweede leefruimte met uitzicht op de tuin. Hierdoor biedt de woning diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor gelijkvloers wonen, werken aan huis of het creëren van een aparte hobby- of logeerruimte. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Hoewel de afwerking gedateerd is, beschikt de ruimte over een praktische indeling en vormt deze een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Extra opbergruimte heeft deze woning in de kelder, die vanuit de keuken toegankelijk is en een wasruimte voorzien van aansluitingen voor witgoedapparatuur, handige werk- en opbergplanken en voldoende ruimte voor het netjes organiseren van huishoudelijke spullen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers met een prettige lichtinval en karakteristieke schuine dakvlakken die zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Dankzij de royale afmetingen zijn de kamers multifunctioneel in te richten, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Bovendien is er op deze verdieping praktische berging aanwezig in de vorm van vaste kasten en opbergruimtes achter de knieschotten.

Tuin

Buiten beschikt de woning over een beschutte achtertuin met volop mogelijkheden om hier een heerlijke buitenruimte van te maken. De tuin biedt een combinatie van bestrating en groen en vormt daarmee een mooie basis voor wie graag zelf de handen uit de mouwen steekt. Denk aan het aanleggen van een sfeervol terras, borders met beplanting of juist een onderhoudsvriendelijke tuin waar optimaal genoten kan worden van rust en privacy. Dankzij de vrije ligging zijn er meerdere fijne plekken om zowel van de zon als van de schaduw te genieten.

De ruime garage en extra bergruimte maken het geheel compleet. De garage biedt volop mogelijkheden voor opslag, het stallen van fietsen of het uitoefenen van hobby's. Daarnaast beschikt het perceel over een royale oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Een fijne buitenruimte met volop potentie, waar je met relatief eenvoudige aanpassingen echt een eigen plek van kunt maken.

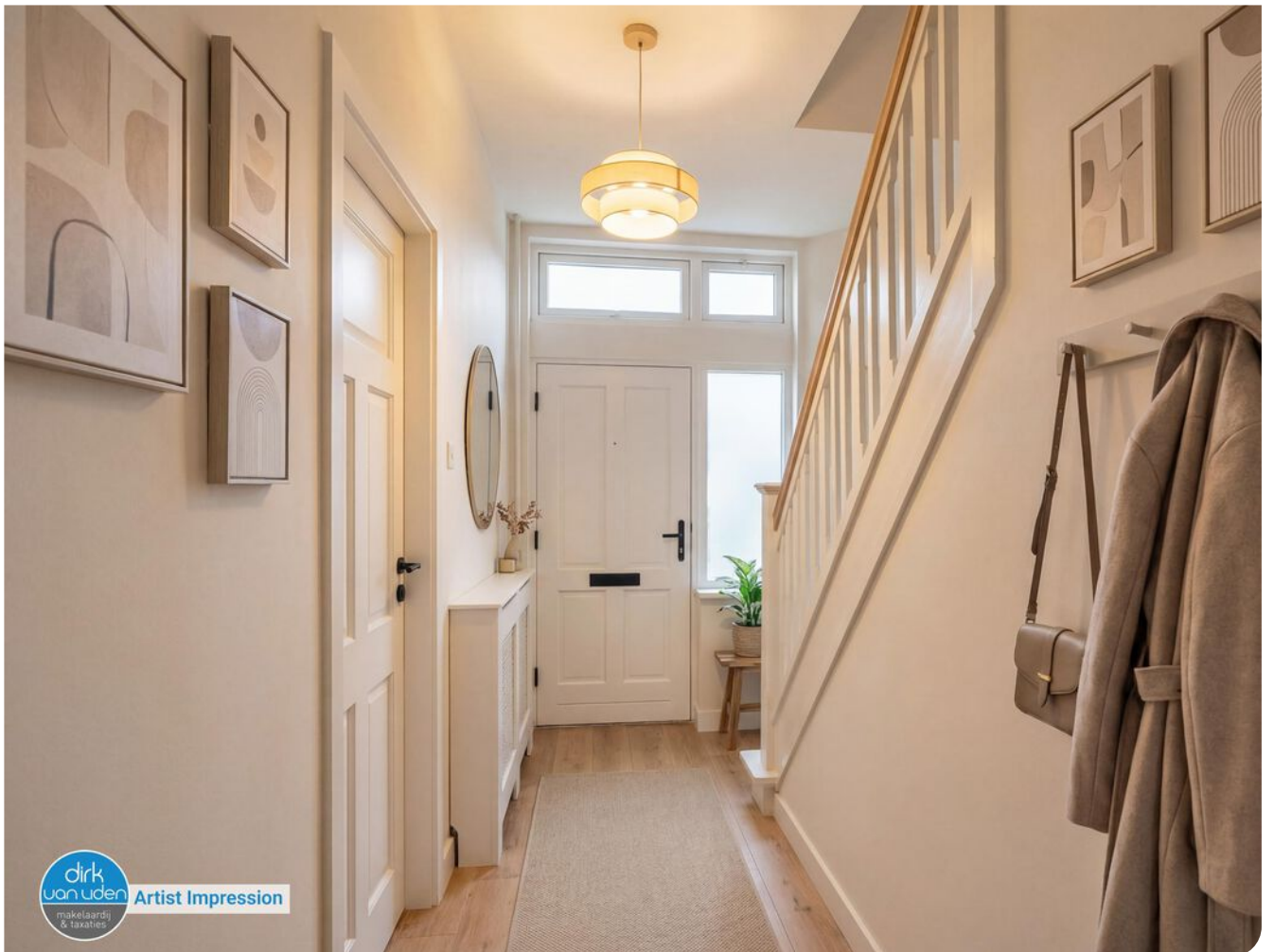
Kortom: een verrassend ruime woning met een praktische indeling, veel gebruiksmogelijkheden en volop potentie om geheel naar eigen woonwensen te moderniseren en in te richten.

De Schijndelseweg staat bekend om haar centrale ligging en goede bereikbaarheid. Hier woon je in een woonomgeving met een fijne combinatie van dorpse rust en stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

- Vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Levensloopbestendig wonen mogelijk
- Ruime woonkamer met veel lichtinval
- Extra leefruimte aan de achterzijde met tuincontact
- Eerste verdieping met twee ruime slaapkamers
- Veel praktische bergruimte aanwezig
- Royale badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafel en toilet
- Beschutte tuin met volop mogelijkheden voor eigen inrichting
- Ruime garage en extra opslagruimte
- Parkeren op eigen terrein



met wat kleine
aanpassingen
ziet de hal er
van deze tijd
uit







*voldoende
mogelijkheden*







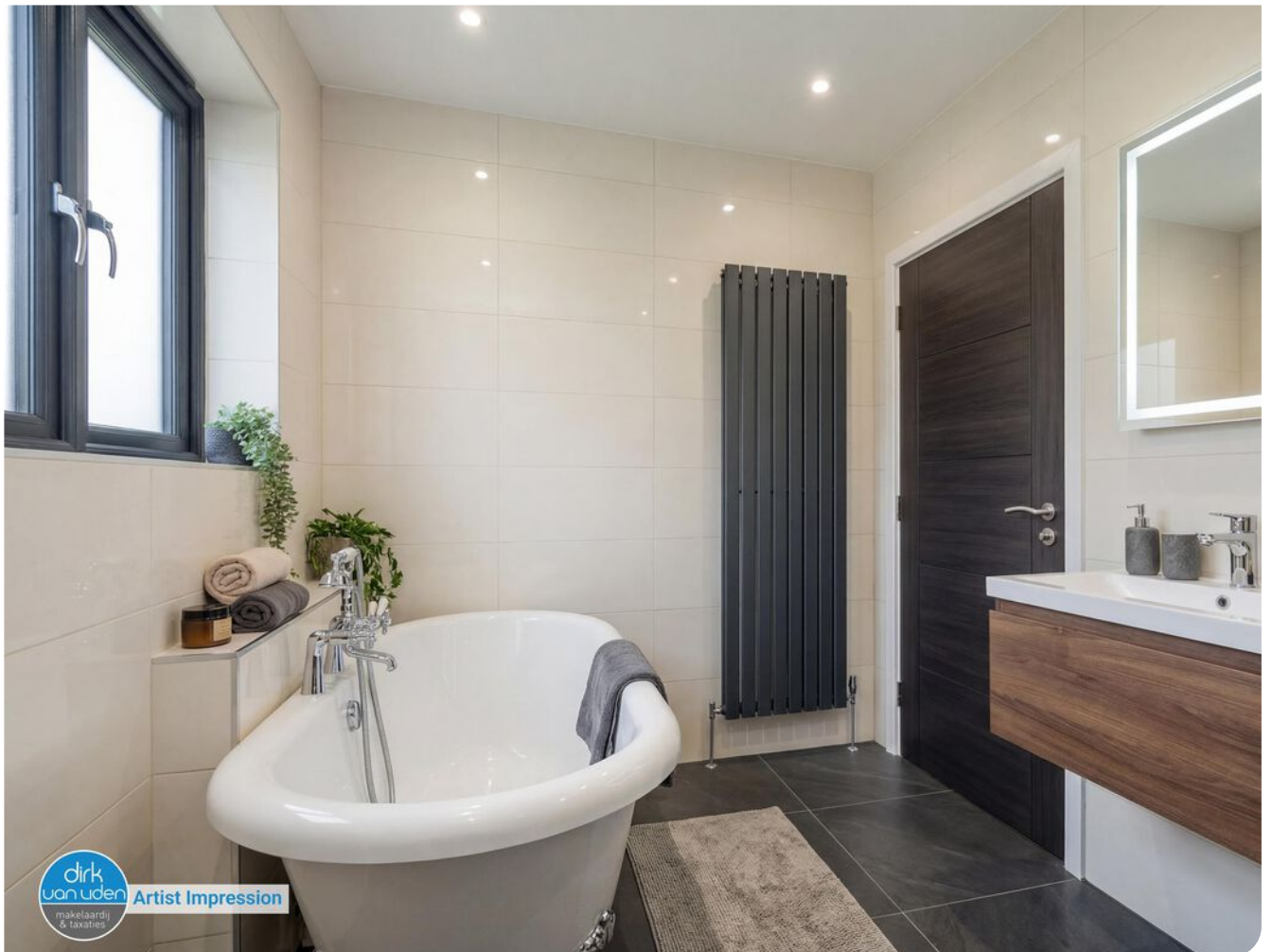
voor en na







naar eigen
smaak te
realiseren







*tweede
eetkamer en
keuken*









WASRUIMTE EN DE GARAGE











*wat een
verschil!*





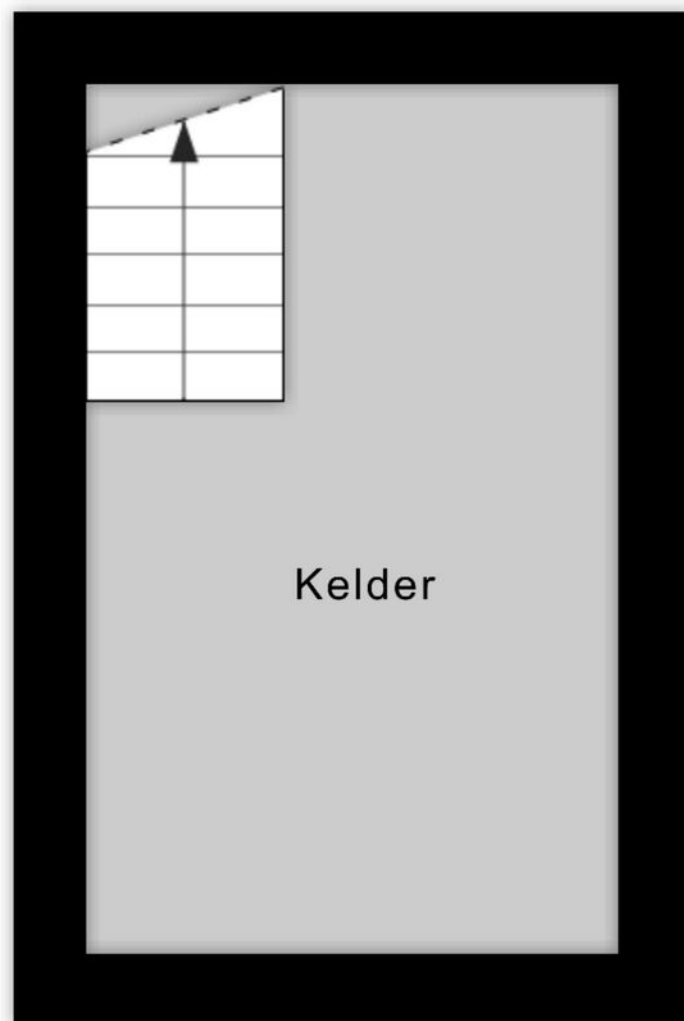
PLATTEGROND



PLATTEGROND

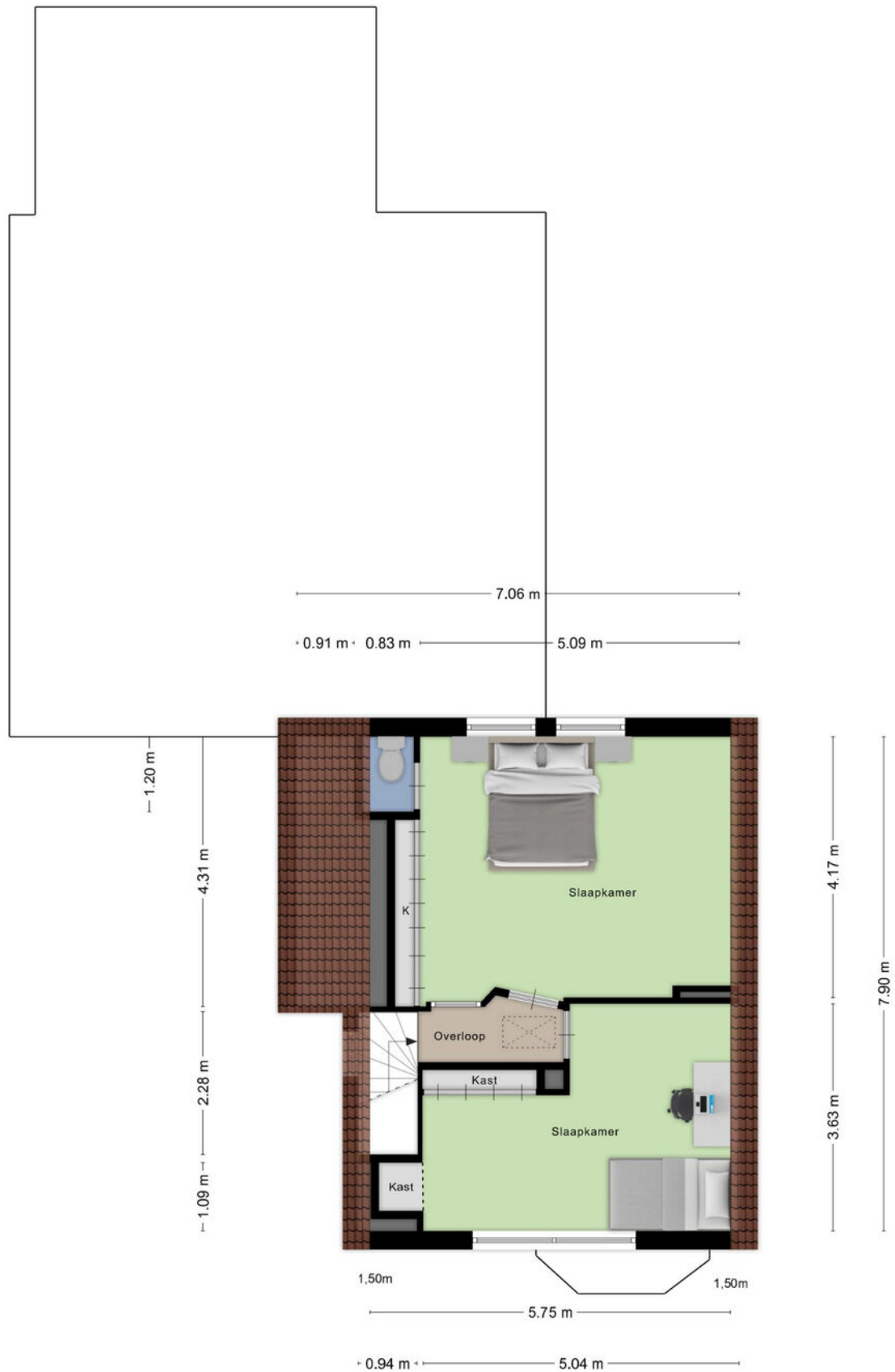
2.20 m

3.59 m

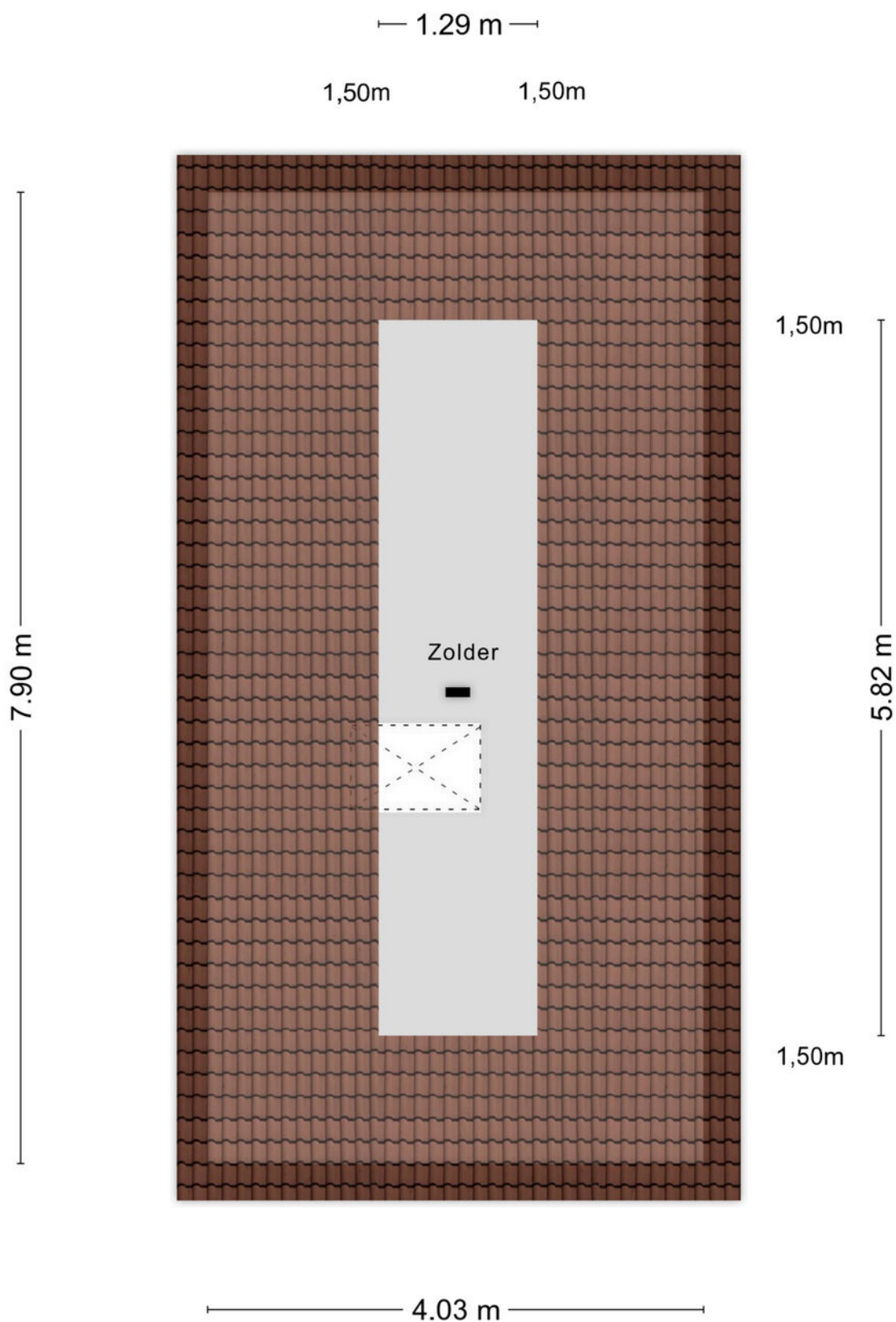


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



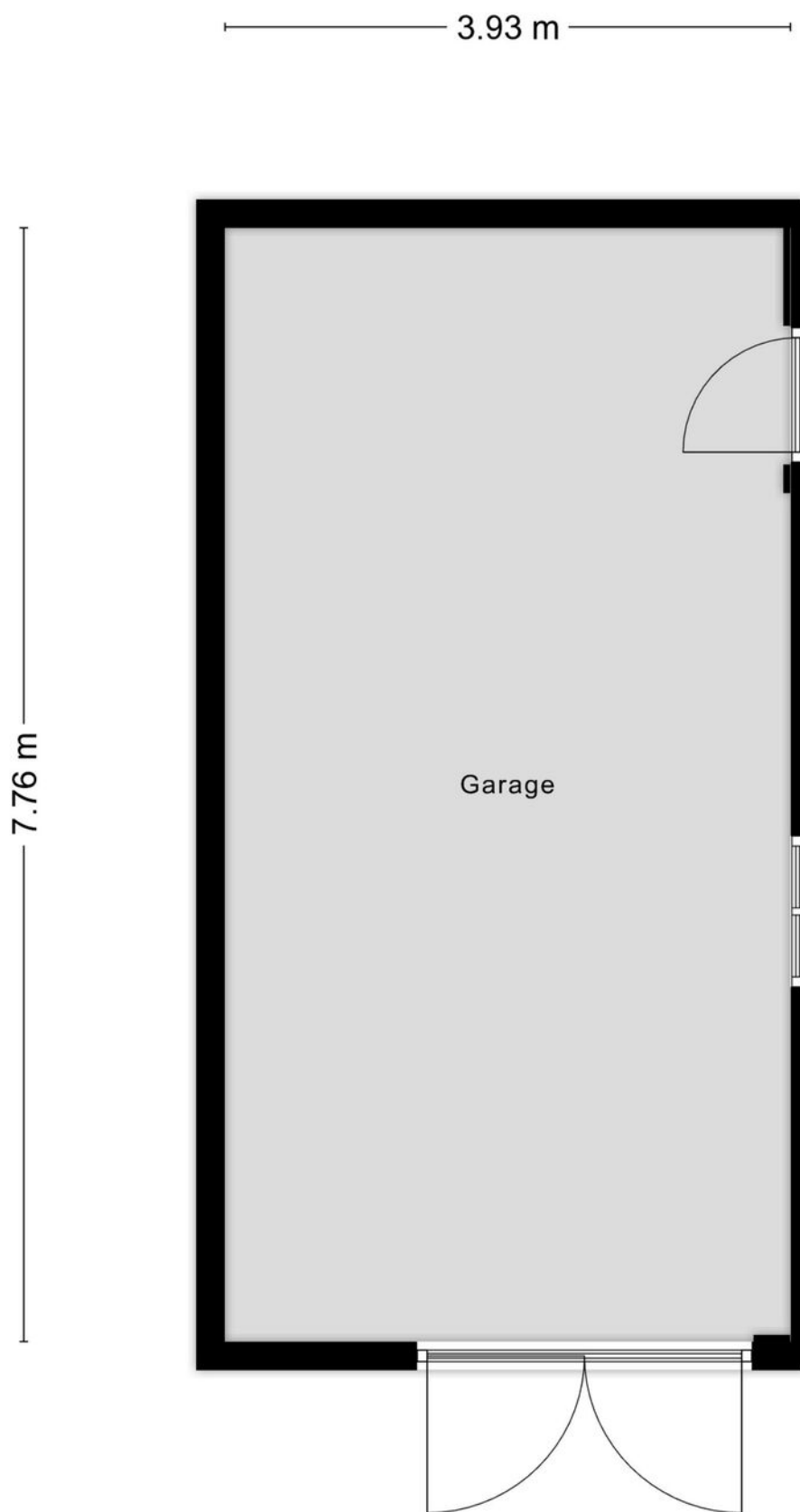
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: schijndelseweg



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3966	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 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 locatie aan de Schijndelseweg 28 biedt een uitstekende combinatie van bereikbaarheid, zichtbaarheid en een prettige omgeving. Gelegen op een goed bereikbare locatie met snelle verbindingen naar omliggende steden en voorzieningen, is dit een aantrekkelijke plek voor zowel wonen als ondernemen. De omgeving kenmerkt zich door een rustige uitstraling met tegelijkertijd alle dagelijkse faciliteiten binnen handbereik.

sporten in het dorp kan ook, of je houdt van voetbal, hockey, dansen of golfen het kan hier allemaal. Het levendige centrum van Sint-Michielsgestel is gelegen op loopafstand en biedt vele winkels en meerdere eetgelegenheden.

De bruisende stad 's-Hertogenbosch is op de fiets binnen 15 minuten te bereiken.



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 hypotheek, 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-Michiëlsgestel
073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl