

DONKSESTRAAT 2, DEN DUNGEN



TEL: 013-5915219

WWW.MAKELAARDIJMEEUWIS.NL

Kenmerken

Bouw

Soort woonhuis:	Halfvrijstaande woonboerderij
Bouwjaar:	1935

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	244 m ²
Overige inpandige ruimte:	42 m ²
Gebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte	19 m ²
Bruto inhoud:	1013 m ³

Indeling

Aantal kamers:	10 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers:	1 badkamer
Aantal woonlagen:	2 woonlagen

Nutsvoorzieningen:

Gas:	aangesloten op aardgas
Water:	aangesloten op leidingwater
Elektra:	aangesloten op elektra netwerk
Riool:	aangesloten op rioolstelsel

Energie:

Isolatie:	dak- muur- en vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming, warm water:	c.v.-ketel, vloerverwarming
Zonnepanelen:	8510 Wp
Energie label:	A

Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend:	Sint Michielsgestel H 793
Perceel grootte:	660 m ²
Eigendomssituatie:	Volle eigendom

Zonligging:	Noord-West
--------------------	------------







Op een fraaie locatie aan de rand van Den Dungen, Gemeente Sint-Michielsgestel staat deze verrassend ruime en sfeervolle half-vrijstaande boerderijwoning.

De woning beschikt over een praktische indeling met royale leefruimtes op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich vier comfortabele slaapkamers en een complete badkamer.

- Karaktervolle twee-onder-een-kap boerderijwoning.
- Gelegen op een rustige locatie nabij voorzieningen en uitvalswegen.
- Slechts 10 minuten fietsafstand van 's-Hertogenbosch.
- Riante overkapping met glazen wanden en sfeervolle houthaard.
- Royale berging (aan overkapping) met sanitaire voorzieningen.
- Sfeervolle woonkamer met gashaard.
- Royale leefkeuken met kookeiland.
- Vier slaapkamers op eerste verdieping.
- Drie slaapkamers zijn uitgevoerd met airco.
- Op de eerste verdieping is een fraaie thuiswerkplek aanwezig.
- Riante badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel.
- Grote bijkeuken, die tevens kan dienen als praktijkruimte of ruimte voor een beroep aan huis.





Wanneer u de woning betreedt, wordt u verwelkomd in een royale entree met een fraaie eikenhouten trap en een prachtige vide, die direct de ruimtelijkheid van de woning benadrukken.

Vanuit de entree bereikt u de sfeervolle leefkeuken, centraal gelegen in de woning en in verbinding met alle ruimtes op de begane grond. Tevens is de kelder bereikbaar vanuit de keuken, ideaal voor het opslaan van proviand.

De moderne keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland, voorzien van een vijfspots gaskookplaat, spoelbak met mengkraan, vaatwasser en volop werk- en bergruimte. Daarnaast beschikt de keuken over een stijlvol wandmeubel met geïntegreerde koelkast en oven.

De royale keuken biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor koken, dineren en samenzijn hier op natuurlijke wijze samenkomen.

Dankzij de grote raampartijen en openslaande tuindeuren geniet u bovendien van veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de tuin.







De woonkamer kenmerkt zich door de fraaie lichtinval dankzij de grote raampartijen aan drie zijden, met uitzicht op het straatbeeld, de zijtuin en de achtertuin.

De combinatie van houten vloeren, strak gestucte wanden, een plafond met sierlijsten en een sfeervolle gashaard zorgt voor een stijlvolle, maar tegelijkertijd warme en uitnodigende leefruimte.

De royale zithoek biedt volop ruimte om comfortabel te ontspannen en maakt de woonkamer tot een prettige plek voor zowel het dagelijkse gezinsleven als het ontvangen van gasten. De split-level indeling geeft de woning bovendien een bijzonder en exclusief karakter.

De hoger gelegen 'opkamer' biedt diverse gebruiksmogelijkheden en kan uitstekend dienen als speelse hoek voor kinderen, een rustige thuiswerkplek of een extra zit- of leesruimte. Dankzij de open verbinding blijft deze ruimte betrokken bij de woonomgeving, terwijl er toch sprake is van een prettige mate van afzondering.











De bijzonder ruime bijkeuken is bereikbaar vanuit de entree, de keuken, de achtertuin én via een separate toegang aan de straatzijde. Hierdoor is de ruimte niet alleen praktisch in gebruik, maar ook uitstekend geschikt voor meerdere doeleinden.

Karakteristieke elementen zoals de houten spantbenen, het authentieke gebint en de fraaie boerenplavuizen geven de ruimte een sfeervolle en landelijke uitstraling.

Dankzij de royale afmetingen en de eigen entree leent de bijkeuken zich bovendien uitstekend voor een beroep of praktijk aan huis, waarbij wonen en werken op een prettige manier van elkaar gescheiden kunnen blijven.

Wanneer de ruimte volledig privé wordt gebruikt, vormt het een ideale en multifunctionele aanvulling op het gezinsleven, met volop plaats voor opslag, wasruimte, hobby's of andere praktische voorzieningen binnen het huishouden.

De eerste verdieping is bereikbaar via de fraaie eikenhouten trap in de entree met vide. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een (kantoor-)kamer, een royale badkamer en een separaat toilet, allen bereikbaar vanuit de ruime overloop.

De royale ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning, beschikt over veel natuurlijk daglicht en biedt volop ruimte voor een comfortabel slaapvertrek. Aansluitend bevindt zich een eigen garderobegedeelte, wat zorgt voor extra comfort en praktische bergruimte. Tegenover de slaapkamer is de badkamer gesitueerd, wat de indeling bijzonder prettig maakt in het dagelijks gebruik.

De overige slaapkamers zijn eveneens van goed formaat en beschikken allemaal over natuurlijke lichtinval. Daarnaast zijn alle kamers verwarmd middels radiatoren.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en overige voorraad.













De woning beschikt over een royale badkamer, uitgerust met een ruime inloopdouche, een hoekbad met whirlpoolfunctie en een dubbel wastafelmeubel.

Dankzij de comfortabele indeling is de badkamer ingericht voor zowel ontspanning als praktisch dagelijks gebruik.

Daarnaast zorgen de twee aanwezige raampartijen niet alleen voor prettig daglicht, maar bieden zij tevens de mogelijkheid om de ruimte op natuurlijke wijze te ventileren.

Het toilet is separaat van de badkamer gesitueerd, wat zorgt voor extra comfort en praktisch gemak in het dagelijks gebruik.





De achtertuin biedt veel privacy en beschikt over een indrukwekkende, volledig afsluitbare overkapping, voorzien van een bar, glazen schuifwanden en een sfeervolle houthaard. Hierdoor vormt deze ruimte een heerlijke plek om het hele jaar door te ontspannen, uitgebreid te tafelen of gasten te ontvangen.

Achter de overkapping bevindt zich een royale bergruimte, ideaal voor extra opslag en het stallen van fietsen en tuinmateriaal. Daarnaast zijn hier sanitaire voorzieningen gerealiseerd, waaronder een toilet en een doucheruimte.

Dit maakt de buitenruimte bijzonder comfortabel tijdens een gezellige bijeenkomst, of praktisch gemak in het dagelijks gebruik.









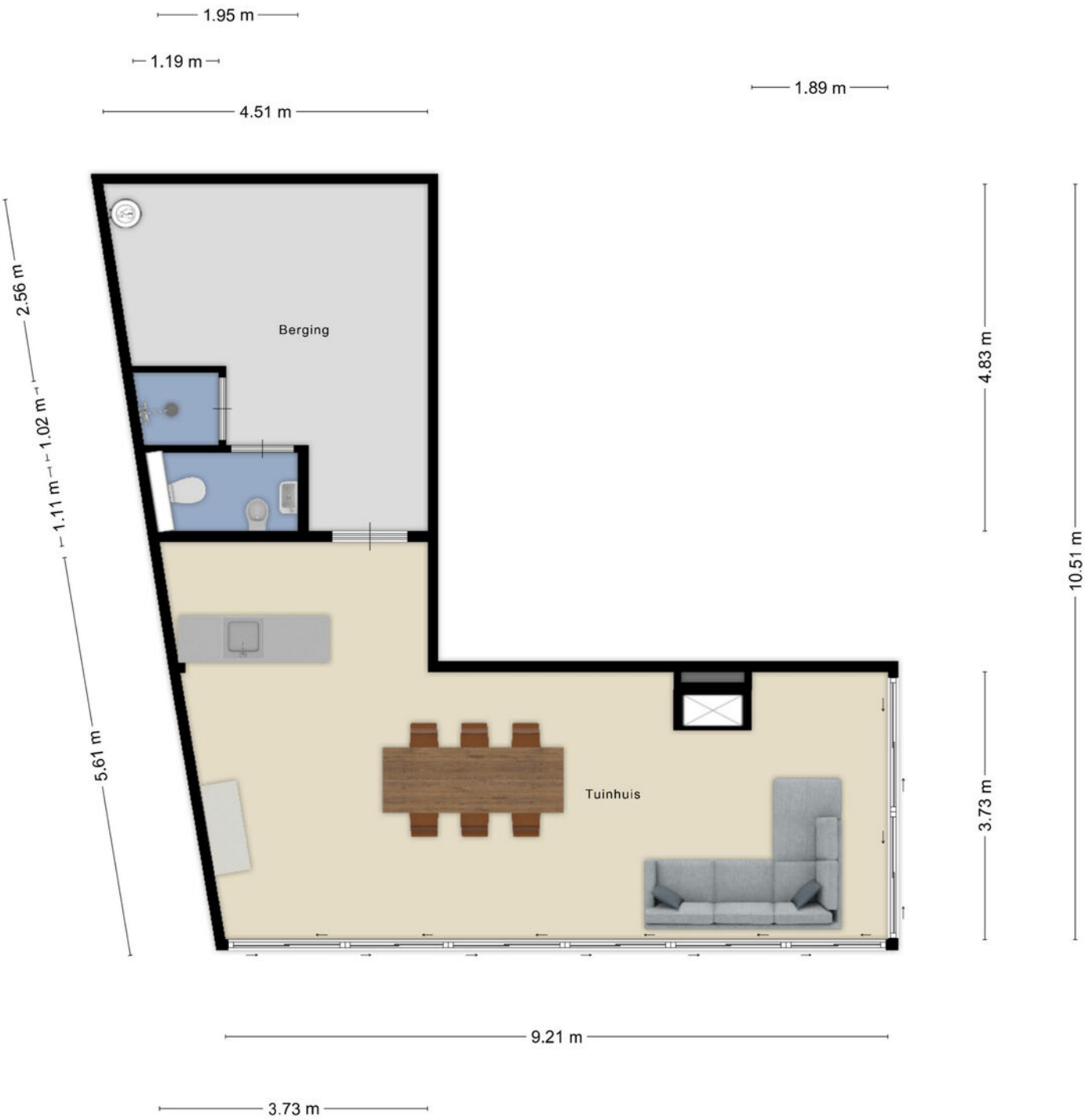
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond

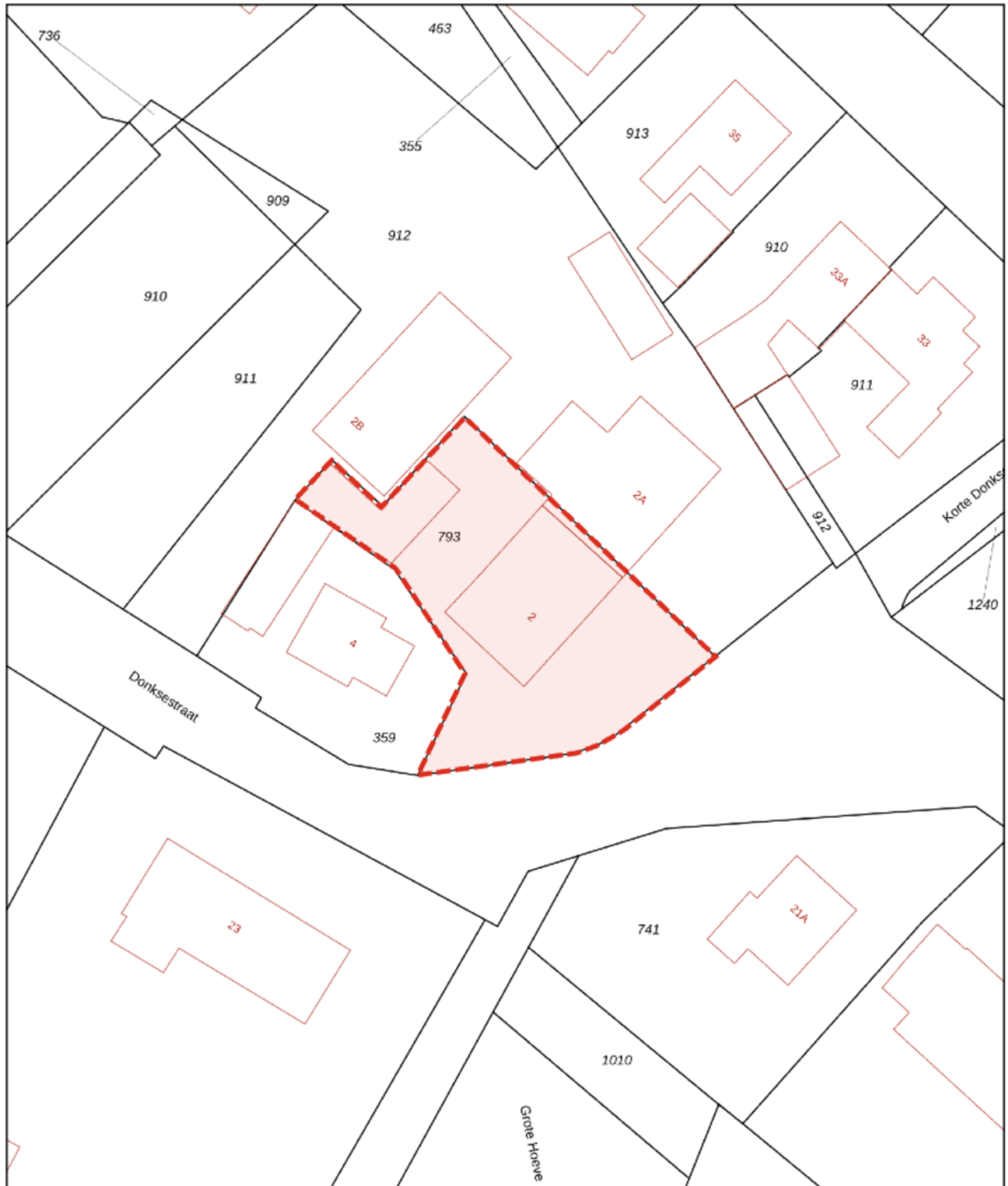







Alle in plattegronden aangegeven afmetingen zijn tekenen worden getrokken.
© Zoran www.zoran.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ...

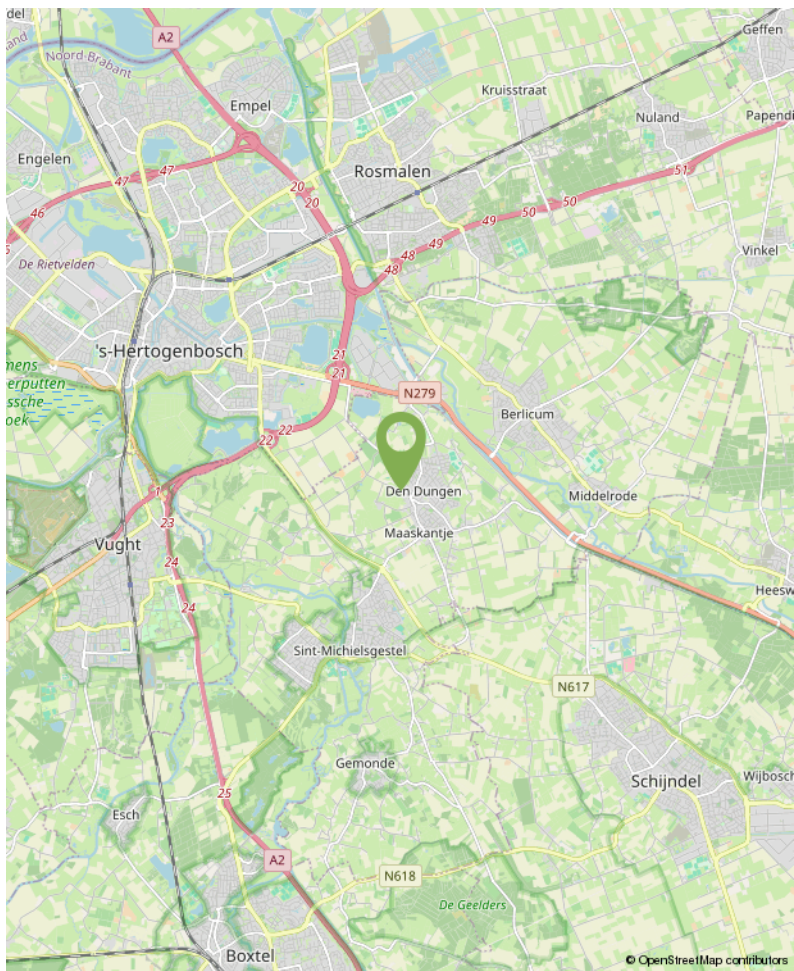
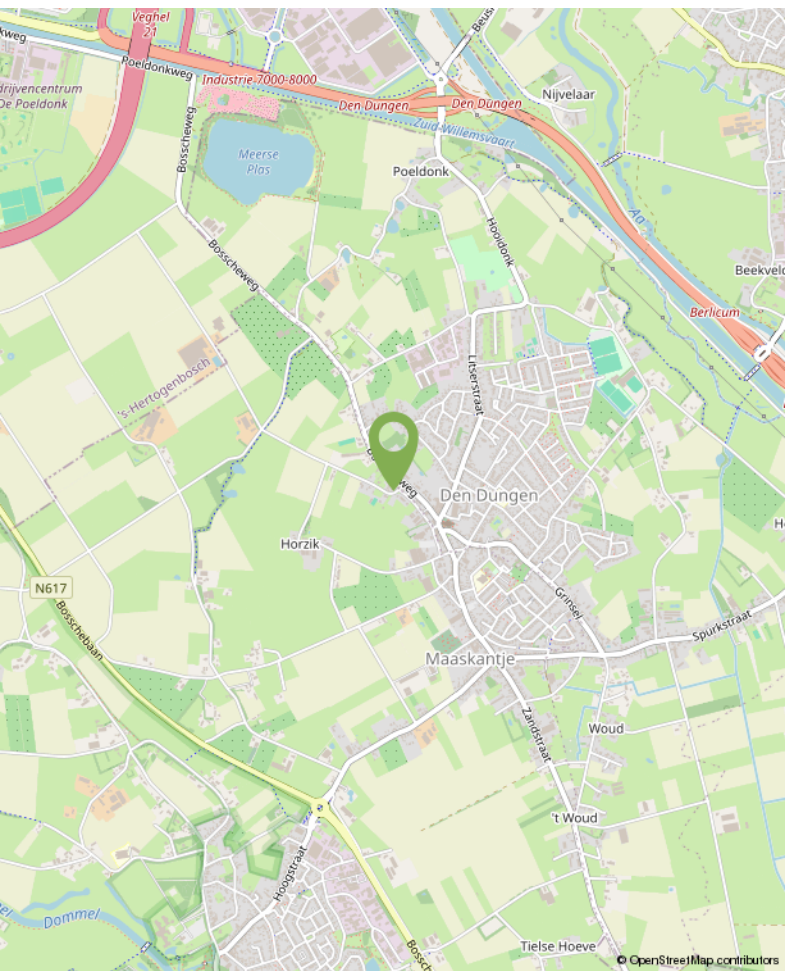
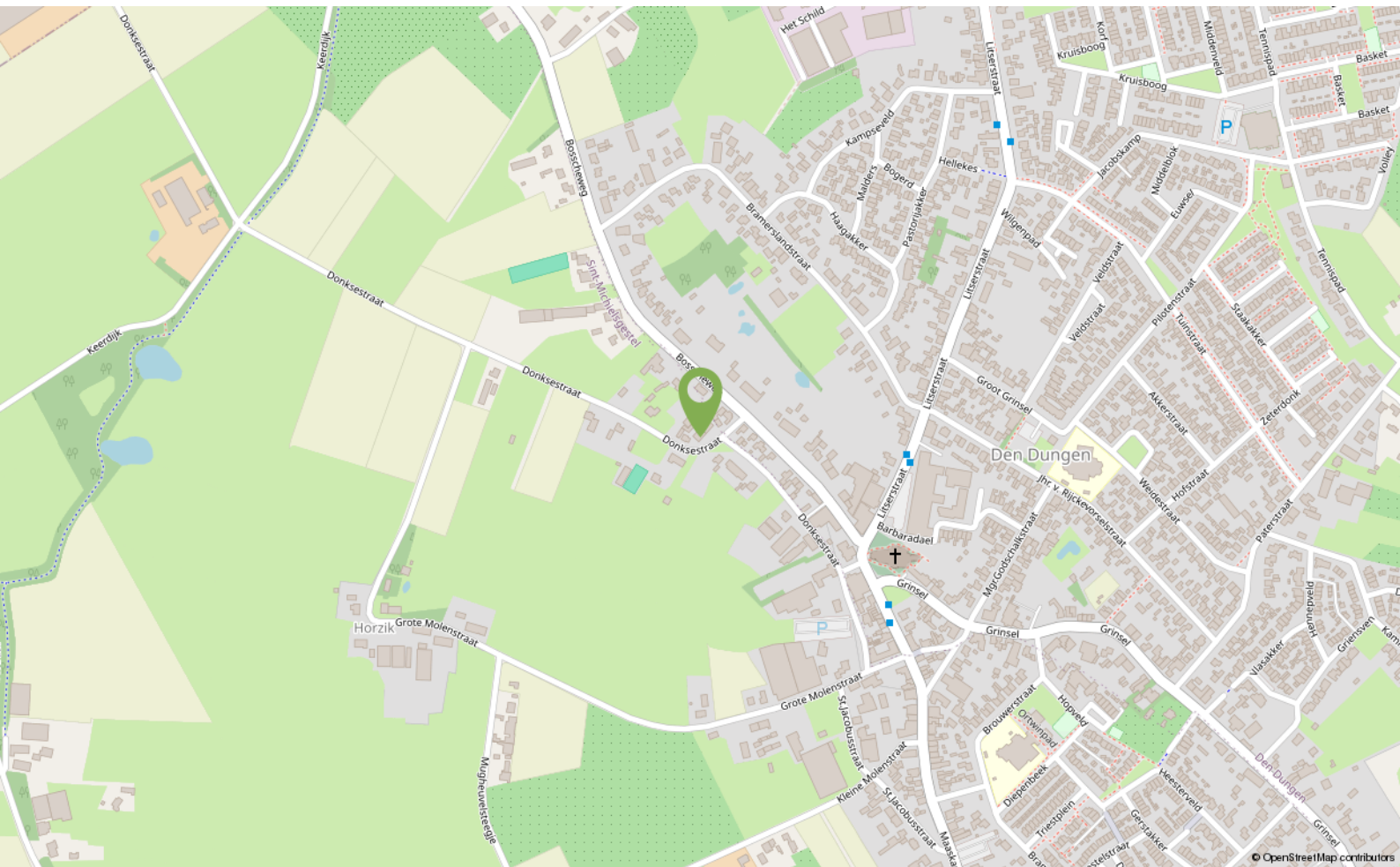


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel	
 Vastgestelde kadastrale grens		Sectie H	
 Voorlopige kadastrale grens		Perceel 793	
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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.

Locatie op de kaart



Extra informatie

Aansprakelijkheid

Deze informatiebrochure is met grote zorg samengesteld, de verstrekte informatie is naar onze mening uit betrouwbare bronnen afkomstig. Er dient gesteld te worden dat alle in de brochure en op internet weergegeven maten, circa maten zijn. Ten aanzien van de juistheid van de verstrekte informatie kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Makelaardij Meeuwis streeft naar een goede en correcte weergave van de plattegronden. Echter betreffen alle weergegeven maatvoeringen indicatieve maten, hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De vragenlijst en lijst van zaken is bij ons kantoor op te vragen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Bouwkundige keuring

Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventueel gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar of bouwperiode de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Extra informatie

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Koopakte

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden moet dit schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis vastgestelde modelkoopakte. Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings-)lening of beslag meer bedragen dan € 175,- exclusief BTW per gehele of gedeeltelijke doorhaling, dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte, dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

