

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

PILOTENSTRAAT 18 DEN DUNGEN

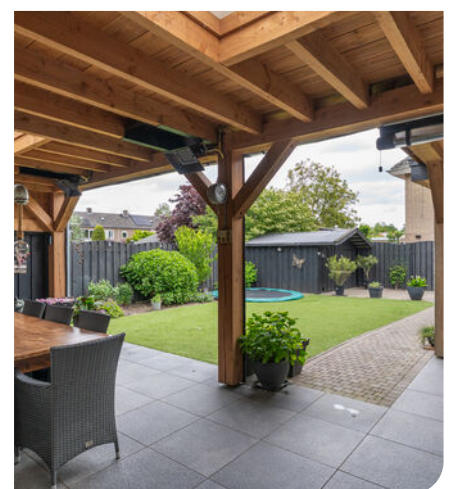
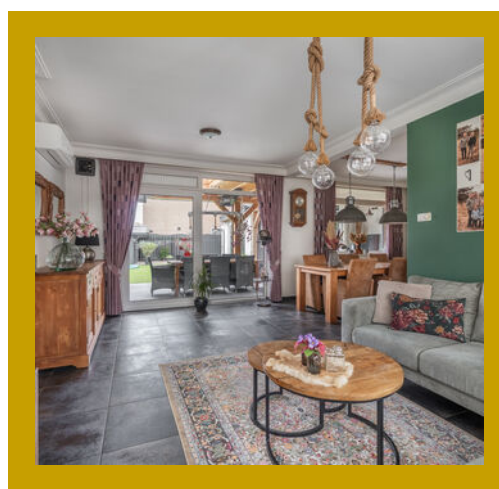


LEVENSLLOOPBESTENDIG

DUBBELE PARKEERPLAATS

WONING MET GROTE AANBOUW

ZONNIGE TUIN VEEL PRIVACY





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**653 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**147 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**432 m<sup>2</sup>**

Garage ca.:

**5.94 x 3.00 m**

Bouwjaar:

**1964**

Aantal slaapkamers:

**4 of 5**



## Bijzonderheden

2018 Aanbouw overkapping  
2021 platte daken van keuken- biljartkamer en berging vervangen

Alle kozijnen zijn van kunststof m.u.v. voordeur, achterdeur en wc raam

2015 Keukenopstelling, oven en inductieplaat 2018

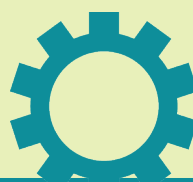


## Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1037 m<sup>3</sup>

Elektraverbruik: 4784 kWh Opbrengst 3999 kWh



## Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: Topline 2011

Gevelisolatie: 2015 HR-ISO pannels++

Airco: April 2023 Mitsubishi Heavy Industries

12 zonnepanelen a 375 Wp (2021)

druppelslang in de tuin aanwezig

# OMSCHRIJVING

Welkom op de Pilotenstraat 18, deze ruime vrijstaande woning zal u verrassen!

Aan een rustige straat in een prettige woonomgeving staat deze verrassend ruime vrijstaande woning met royale aanbouw, multifunctionele hobbyruimte en een woonoppervlakte van circa 181 m<sup>2</sup>, gelegen op een perceel van 432 m<sup>2</sup>.

Hier woon je in een kindvriendelijke omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, sportvoorzieningen, horecagelegenheden en scholen bevinden zich op korte afstand. Zo ligt basisschool Fonkel nabij, een school waar persoonlijke ontwikkeling en een fijne leeromgeving centraal staan. Den Dungen beschikt bovendien over een actief verenigingsleven met diverse sportclubs, recreatieve activiteiten en evenementen voor jong en oud. Hierdoor ervaar je hier nog echt het gezellige dorpsgevoel.

De ligging is daarnaast bijzonder gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen dankzij de vele wandel- en fietsroutes door het karakteristieke Brabantse landschap en de nabijgelegen natuurgebieden.

## Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de ruime hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier bereik je de sfeervolle L-vormige woonkamer, waarbij het zitgedeelte aan de voorzijde is gesitueerd en het eetgedeelte uitzicht biedt op de tuin. Grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en een aangename sfeer.

De uitgebouwde leefkeuken vormt het hart van de woning en is voorzien van een L-vormige keukenopstelling uit 2015 met diverse inbouwapparatuur. De praktische indeling biedt volop werk- en bergruimte. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra opslagmogelijkheden. Vanuit hier zijn zowel de toiletruimte als de moderne badkamer bereikbaar. De badkamer is strak en eigentijds afgewerkt met grote grijze wand- en vloertegels en beschikt over een ruime inloofdouche met regendouche en een modern wandtoilet. De luxe afwerking geeft deze ruimte een stijlvolle hoteluitstraling.

Vanuit de bijkeuken stap je direct de royale overdekte veranda in. Deze sfeervolle buitenruimte is afgewerkt met robuuste houten balken, glazen schuifwanden en ingebouwde terrasverwarming, waardoor je hier vrijwel het hele jaar comfortabel kunt genieten van het buitenleven.

## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een praktische indeling. De twee ruime slaapkamers aan de achterzijde bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde kamer aan de voorzijde is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate toiletruimte met wastafel en meerdere vaste kasten voor extra bergruimte.

### Zolderverdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime overloop met toegang tot een extra slaapkamer. Dankzij de schuine dakvlakken heeft deze kamer een sfeervolle uitstraling en is deze uitstekend geschikt als slaap-, hobby- of werkkamer. Aan weerszijden van de verdieping bevindt zich praktische bergruimte achter de knieschotten, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en overige opslag.

### Tuin, garage en hobbyruimte

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidoosten en combineert gazon van kunstgras, sierborders, bestrating en meerdere terrassen. Door de royale opzet zijn er altijd fijne plekken te vinden in zowel de zon als de schaduw. De tuin biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek voor ontspanning, spelende kinderen of lange zomeravonden met familie en vrienden.

Achter op het perceel bevindt zich een praktische vrijstaande berging voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. Daarnaast zijn er meerdere overkappingen aanwezig die zorgen voor extra comfort en gebruiksgemak.

De royale garage biedt volop mogelijkheden voor het parkeren van een auto, het realiseren van een werkplaats of extra bergruimte. Aansluitend bevindt zich de multifunctionele hobbyruimte, momenteel ingericht als sfeervolle poolkamer. Dankzij de grote raampartijen en de ruime opzet is dit een echte eyecatcher van de woning. Deze ruimte leent zich perfect als recreatieruimte, thuisbar, speelkamer, kantoor aan huis of mancave.

Kortom: een instapklare vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte, multifunctionele ruimtes en een heerlijke tuin waar comfort, ontspanning en praktisch wonen perfect samenkomen.

### Samengevat:

Vrijstaande woning met royale aanbouw

Woonoppervlakte circa 181 m<sup>2</sup>

Perceel van 432 m<sup>2</sup>

Multifunctionele hobbyruimte/poolkamer

Levensloopbestendig wonen mogelijk

Moderne badkamer op de begane grond

Royale veranda met glazen schuifwanden en terrasverwarming

Zonnige achtertuin op het zuidoosten met veel privacy

Vrijstaande berging en ruime garage

Mogelijkheid voor praktijk of kantoor aan huis

Energie label C



## WELKOM BIJ DE PILOTENSTRAAT 18









## TUINGERICHTE WOONKAMER





## FIJNE LEEFKEUKEN





## MODERNE BADKAMER







*Multi-  
functionele  
ruimte*











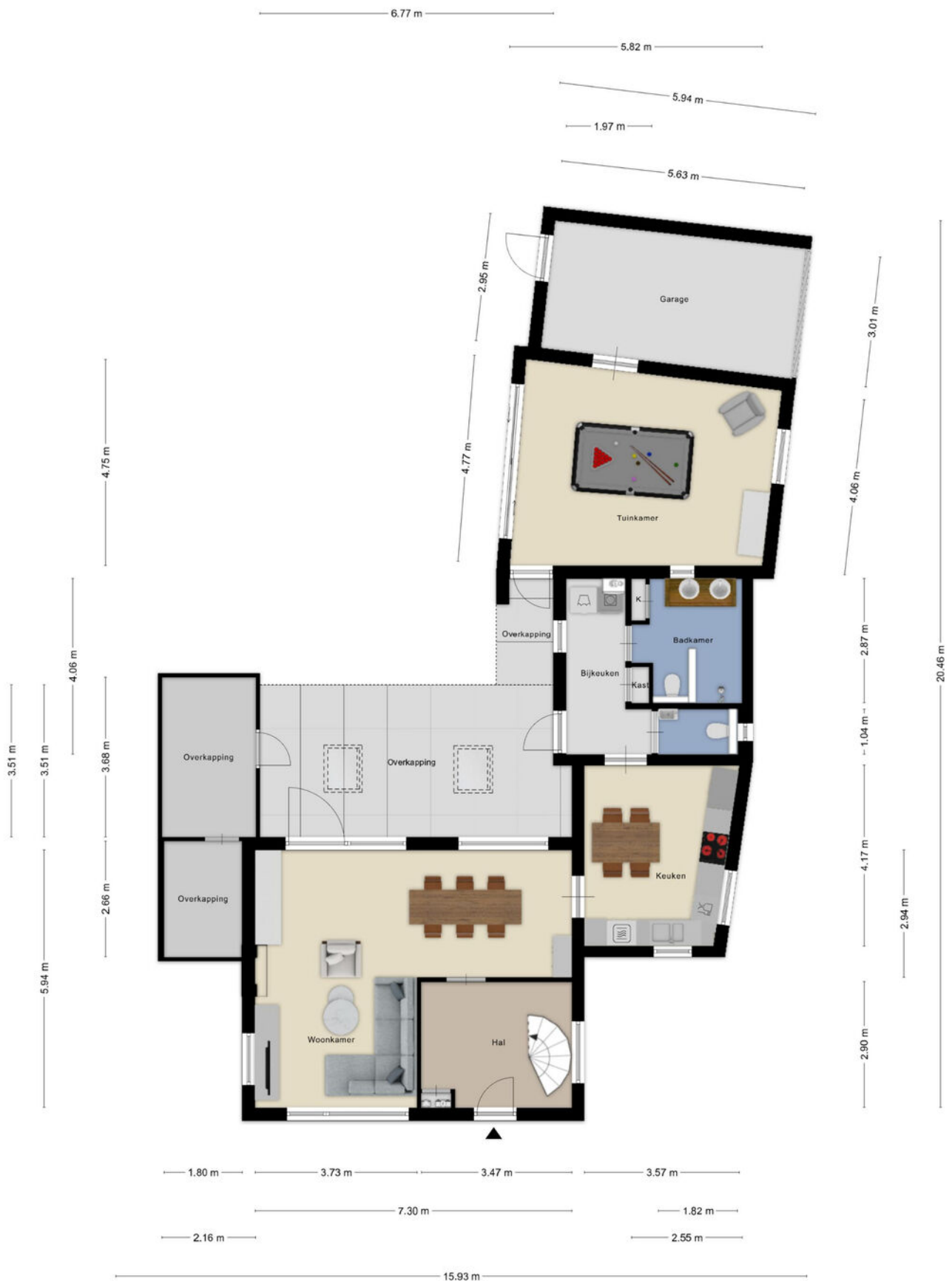




# PLATTEGROND SITUATIE



# PLATTEGROND BEGANE GROND

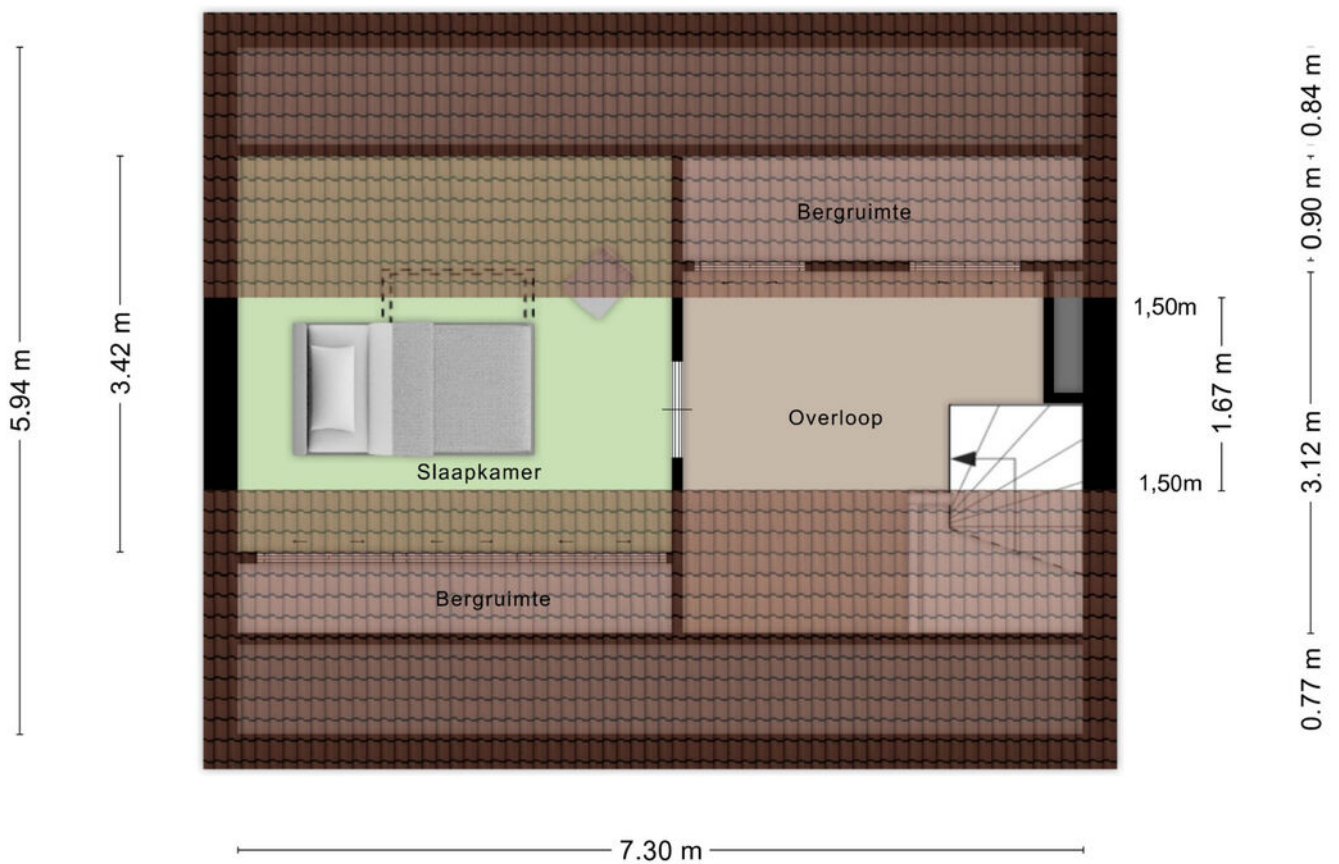


# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



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

# PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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



# BUURT

De woning is gelegen aan de Pilotenstraat in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Den Dungen. Deze geliefde Brabantse dorpskern staat bekend om haar gemoedelijke sfeer, actieve verenigingsleven en uitstekende combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. Hier woon je in een prettige omgeving waar buren elkaar nog kennen en waar kinderen veilig buiten kunnen spelen.

In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen voor het dagelijkse gemak. Op korte afstand liggen supermarkt, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Ook scholen en kinderopvang zijn goed bereikbaar, waaronder basisschool Fonkel.

De ligging ten opzichte van uitvalswegen is uitstekend; steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg zijn snel bereikbaar. Ook de A2 en A59 bevinden zich op korte rijafstand, wat de locatie aantrekkelijk maakt



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