

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

GILDESTRAAT 3 SINT-MICHELSGESTEL

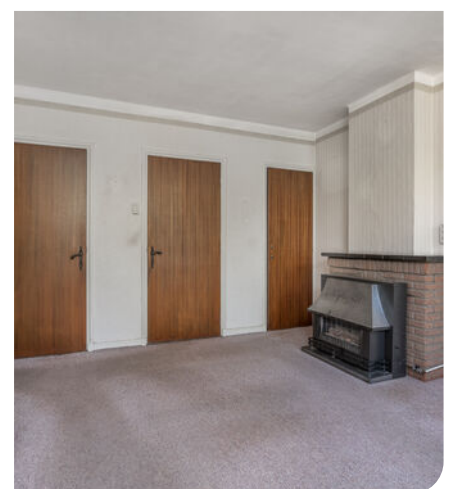
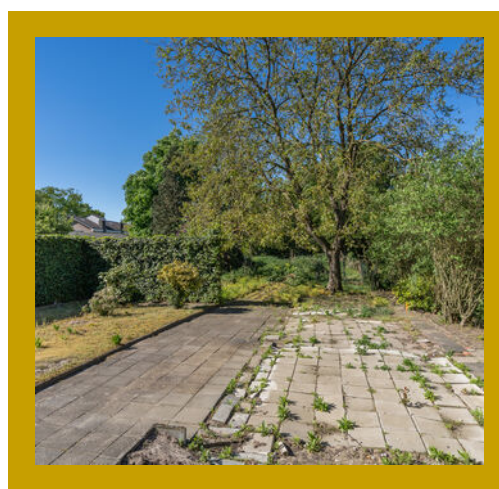


KARAKTERSTIEKE 2/1 KAP

3 SLAAPKAMERS

UITBOUW MOGELIJKHEDEN

GELEGEN OP TOPLOCATIE





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**276 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**78 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**315 m<sup>2</sup>**

Bruto vloeroppervlakte:

**103 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar:

**1948**

Aantal slaapkamers:

**3**



## Verbruik gas, elektra en water

Woning is al geruime tijd niet bewoond  
Er zijn geen actuele gegevens beschikbaar



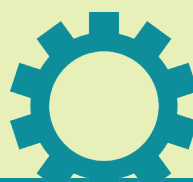
## Bijzonderheden

Wonen op toplocatie in de wijk "Stokhoek"

Koper moet rekening houden met een forse verbouwing. Volop mogelijkheden en geheel naar eigen wens te moderniseren.

Bouwkundig rapport is er aanwezig, voor inzage vraag de makelaar.

Het kadastraal perceel (2151) wat onderdeel uitmaakt van het verkochte, dient nog notarieel geleverd te worden voorafgaand aan de notariële overdracht van Gildestraat 3. Thans is het perceel nog in eigendom van Woonmeij (zie informatie op blz 4.)



## Technische gegevens

Energie label: G

Cv-ketel: De CV-ketel is verouderd en nadert het einde van haar theoretische levensduur. Er dient rekening gehouden te worden met vervanging op langere termijn.

Merk: Nefit

Fabricagejaar: 2010

# OMSCHRIJVING

## Entree/ begane grond:

Aan de Gildestraat 3 in het sfeervolle Sint-Michielsgestel tref je deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Een ideale woning voor wie op zoek is naar een huis dat geheel naar eigen wens gemoderniseerd en ingericht kan worden. Via de entree kom je in de hal, waar zich de toiletruimte, trapopgang en praktische kastruimte bevinden. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. Aangrenzend bevindt zich de gesloten keuken. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken, een praktische ruimte die uitstekend geschikt is voor extra opslag, witgoedopstelling of als achterom.

## Karakter en potentie:

Deze woning beschikt over een charmante, karakteristieke uitstraling en vormt de perfecte basis voor wie zijn eigen woonwensen wil realiseren. Dankzij de logische indeling en de aanwezige ruimtes zijn er volop mogelijkheden om de woning te moderniseren, uit te breiden of anders in te delen. We hebben al een aantal impressies gemaakt.

## Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde van de woning geniet je vanuit de slaapkamers van een vrij uitzicht de diepe achtertuin in, wat zorgt voor een prettig gevoel van ruimte en privacy. De badkamer is praktisch gesitueerd en biedt de mogelijkheid om deze geheel naar eigen wens te moderniseren.

## Perceel en tuin- ruimte en volop potentie:

Het perceel van deze woning is verrassend ruim en biedt tal van mogelijkheden voor wie graag buiten leeft. De achtertuin vormt een uitstekende basis om geheel naar eigen wens in te richten. Dankzij de royale afmetingen is er meer dan voldoende ruimte voor het creëren van meerdere zitplekken, een groen gazon, speelruimte voor kinderen of zelfs een uitbouw van de woning. De tuin biedt veel privacy en leent zich perfect voor zowel ontspanning als gezellige momenten met familie en vrienden. De aanwezige bijkeuken zorgt bovendien voor een praktische verbinding tussen woning en tuin, ideaal voor dagelijks gebruik.

# ONT- WIKKELING

## Omgeving en toekomstplannen

De directe omgeving zal de komende jaren een positieve metamorfose ondergaan, de achterliggende gronden worden opnieuw ingericht door woningbouw coöperatie Woonmij. Woonmij heeft 3 woningen aan de Gildestraat 5, 7 en 13 die verouderd zijn en op relatief grote percelen liggen. Een mooie kans om extra woningen toe te voegen. Op de plek van de Gildestraat 13 komt een levensloopbestendige tweekapper met alle voorzieningen zoals een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Ook komt er een vrije sector koopwoning op een deel van deze kavel. Op de plek van Gildestraat 5 en 7 komt een kleine tweekapper terug zodat er voldoende ruimte overblijft om de grote tuin te ontsluiten. In deze tuin komen 4 woningen rondom een gemeenschappelijk binnenterrein. Alle woningen worden uitgerust met twee slaapkamers. De levensloopbestendige woningen op de Gildestraat 13 worden als eerste gebouwd. Als deze woningen gereed zijn volgt de sloop van Gildestraat 5 en 7 waarna de nieuwbouw plaatsvindt.

bron website Woonmij.nl.



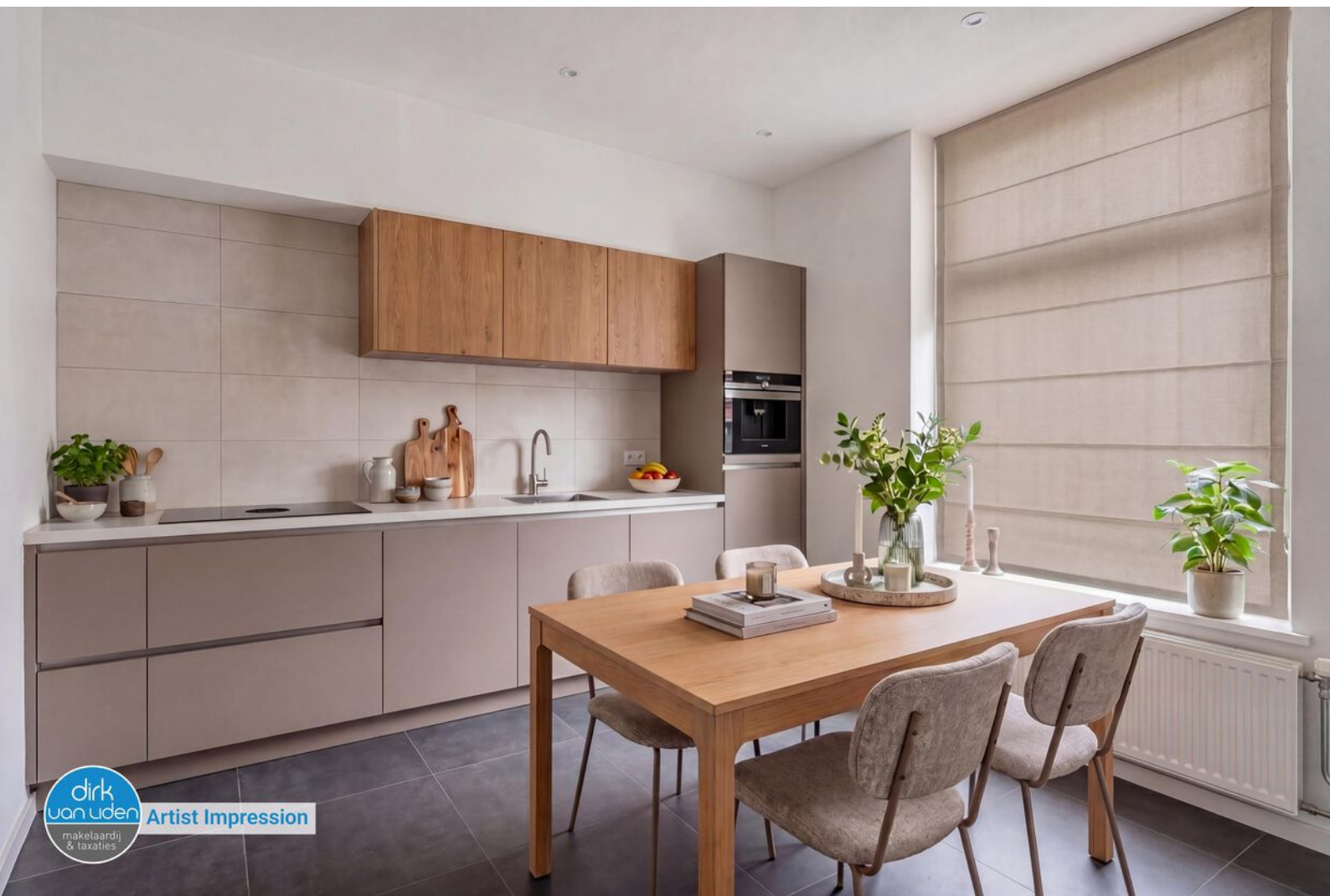
zo komt het er uit te zien







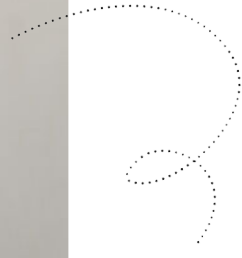
**VERRASSEND VEEL RUIMTE EN MOGELIJKEDEN**





## KEUKEN MET AANGRENZENDE BIJKEUKEN





*Volop mogelijkheden!*



**dirk van uden** Artist Impression  
makelaardij & taxaties











**GELEGEN OP EEN TOPLOCATIE IN DE WIJK "STOKHOEK"**

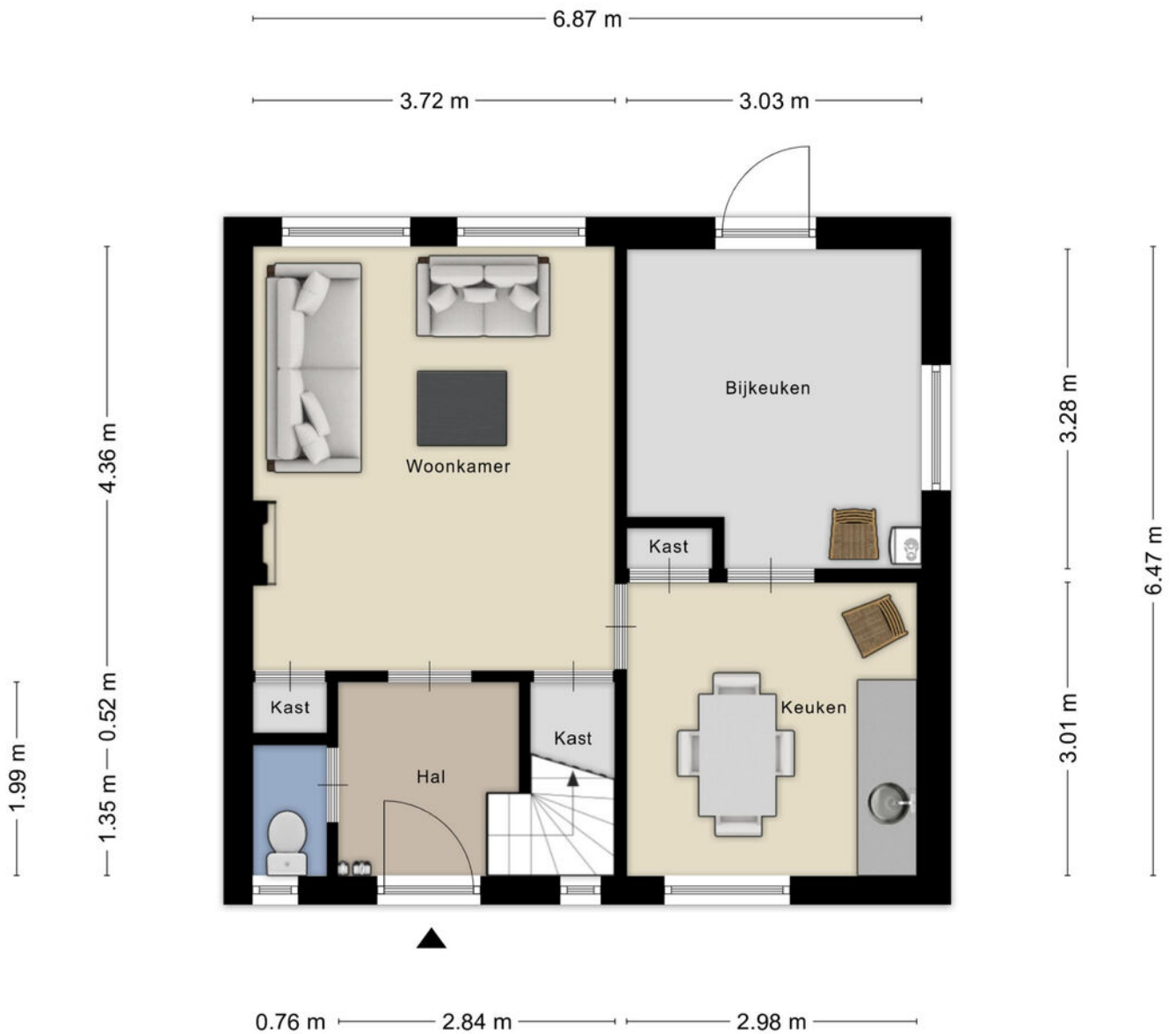


# BUURT

Wonen in het hart van Sint-Michielsgestel, welkom aan de Gildestraat 3, een fijne woning gelegen in een rustige en prettige woonomgeving in het charmante dorp Sint-Michielsgestel. Hier woon je in een groene, gemoedelijke setting met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Sint-Michielsgestel staat bekend om zijn vriendelijke karakter, ruime opzet en uitstekende bereikbaarheid. In het gezellige dorpscentrum vindt je diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en horecagelegenheden. De omgeving is bijzonder geschikt voor gezinnen. In de directe nabijheid bevinden zich meerdere basisscholen en middelbare scholen, evenals kinderopvanglocaties. Daarnaast zijn er volop sportmogelijkheden. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen met wandel- en fietsroutes in het omliggende groen. Tegelijkertijd zijn steden zoals 's-Hertogenbosch eenvoudig en snel bereikbaar.

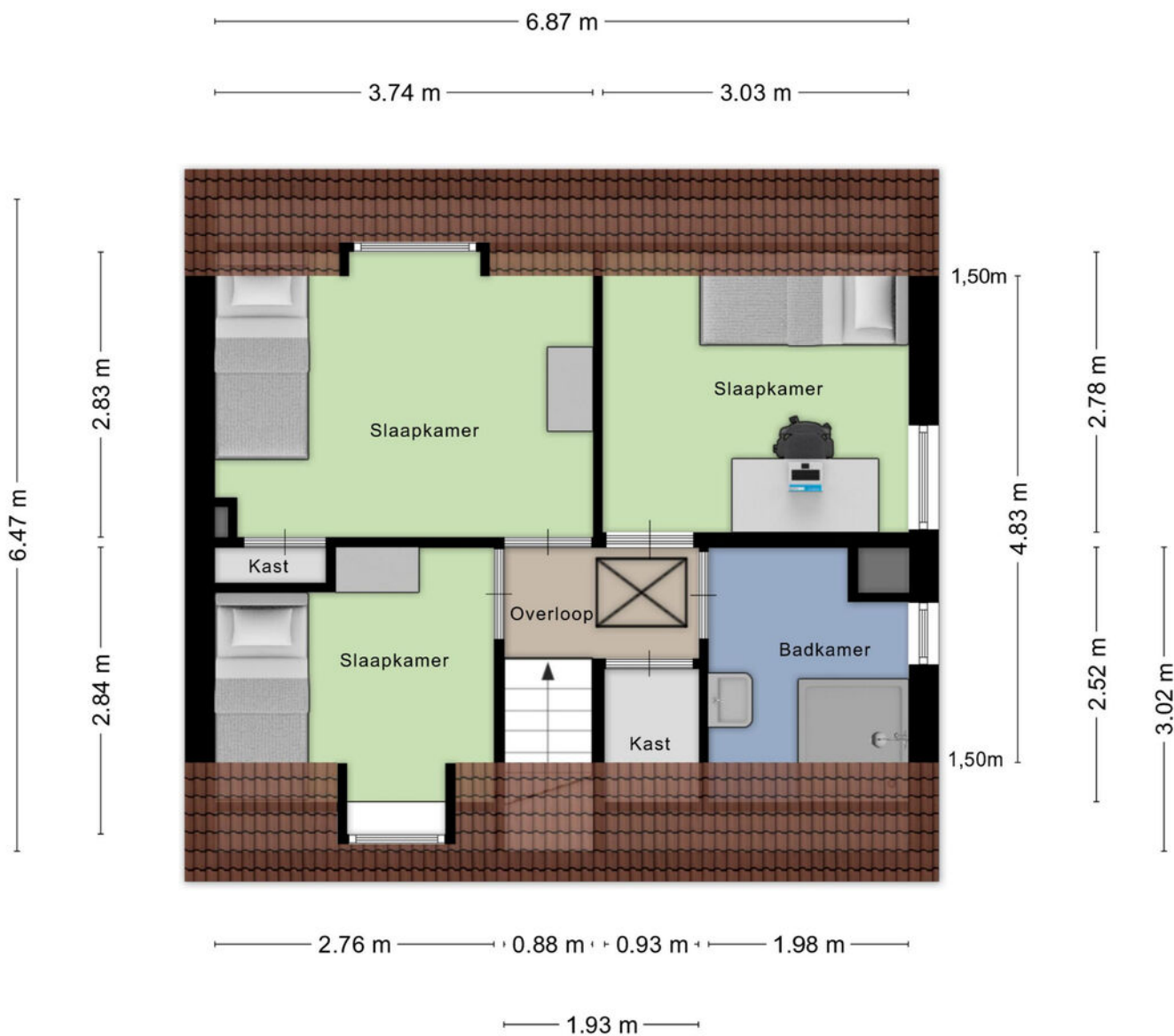


# PLATTEGROND



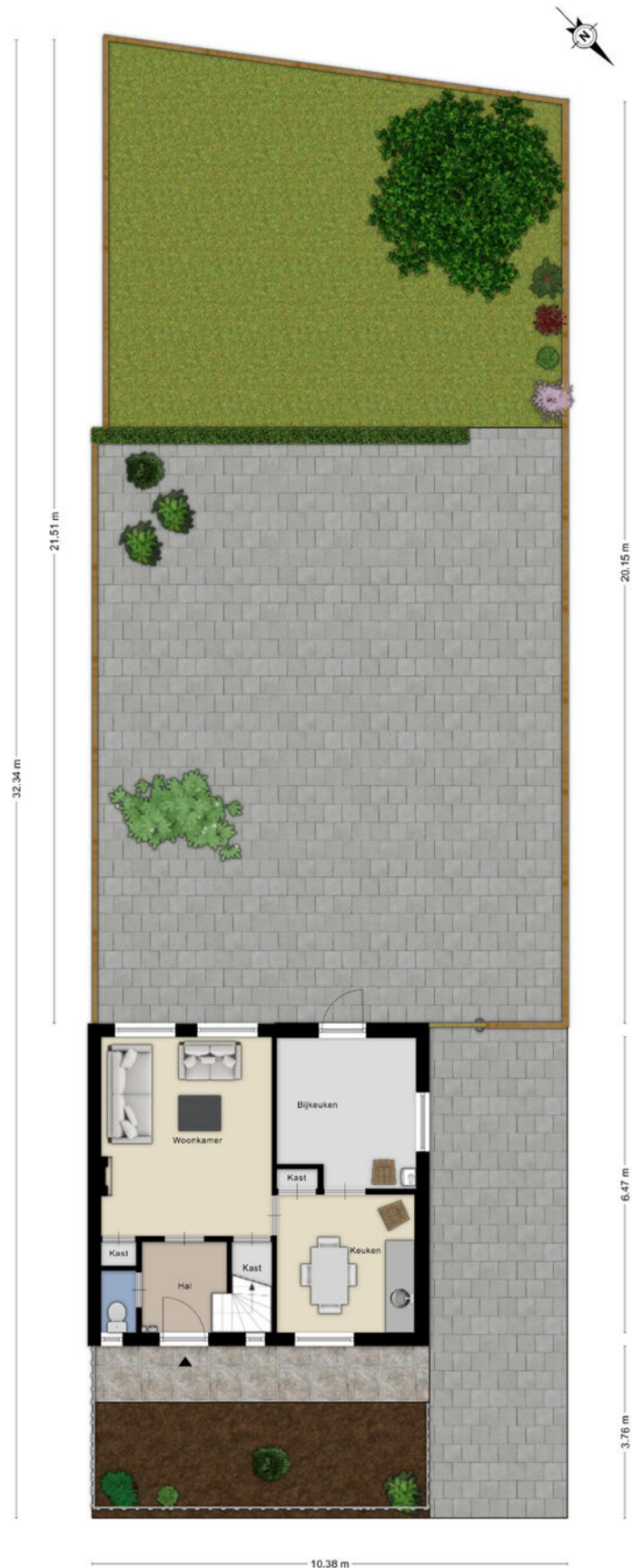
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: gildestraat 3



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2151	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 mei 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.

# 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)

## Het energielabel maakt het verschil!

Het energielabel van de woning wordt steeds belangrijker. Een woning met een goed energielabel is couranter. Het energielabel bepaalt mede hoeveel de koper kan lenen en hoe hoog zijn rente wordt bij het aangaan van een hypotheek. Er zijn ook mogelijkheden om extra te lenen voor de realisatie van energiebesparende maatregelen. Uw hypotheekadviseur kan u hier heel goed mee helpen.

## Persoonlijk Duurzaamheidsadvies!

De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om voor de woning een beter label te krijgen zijn soms eenvoudig te realiseren maar soms ook complex. Om precies te weten welke energiebesparende maatregelen voor u het meest efficiënt zijn is een duurzaamheidsadvies van onze ervaren duurzaamheidsadviseur een absolute aanrader (**€ 99**). Deze duurzaamheidsadviseur levert maatwerk en houdt dus rekening met uw situatie, wensen/doelstellingen, budget en staat van de woning. Denk hierbij aan isolerende maatregelen, warmtepomp, zonnepanelen enz.

De bij ons aangesloten installateurs zijn erkende vakmensen en leveren kwaliteit. Tevens kunnen we ook de coördinatie en begeleiding doen van de uitvoer van diverse maatregelen en het terugvragen van de ISDE subsidies voor u regelen (**€299**). Zo bent u van A tot Z ontzorgt!

### Uw belangrijkste voordelen op een rijtje!

1. Lagere energielasten.
2. Comfortabeler wonen.
3. Minder CO2 uitstoot.
4. Beter energielabel, couranter en waarde stijging woning.
5. ISDE subsidie.
6. Minder afhankelijk van energiebedrijven en overheid



Duurzaamheidsadviseur:  
Bjorge Janssen  
info@positiefwonen.nl  
085 20 06 353



**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)