

WWW.DIRKVANUDEN.NL

KORENSTRAAT 7 SINT-MICHELSGESTEL

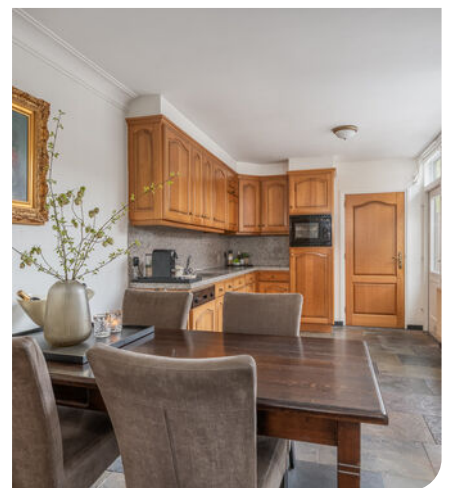
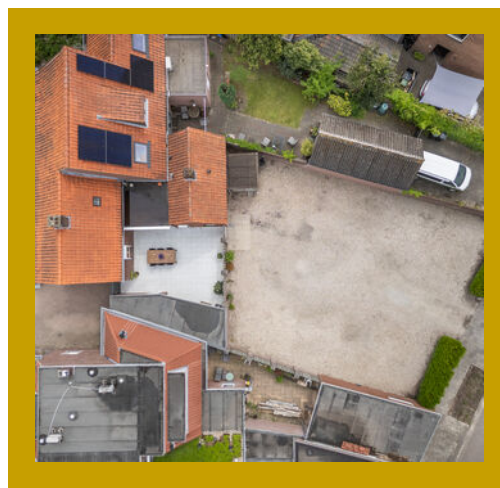


KARAKTERISTIEKE 2/1 KAP

GROOT EIGEN TERREIN

WONEN EN WERKEN MOGELIJK

GOED ONDERHOUDEN





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

284 m³

Woonoppervlakte ca:

77 m²

Perceeloppervlakte totaal:

445 m²

Externe bergruimte ca:

5 m²

Bouwjaar:

1930

Aantal slaapkamers:

2 mogelijk 3



Bijzonderheden

Welkom aan de Korenstraat 7 in Sint-Michielsgestel, een karakteristieke 2/1 kapwoning met verrassend veel mogelijkheden. Hier woon je op een fijne locatie waar rust, bereikbaarheid en voorzieningen perfect samenkomen. De woning is gelegen aan de Korenstraat echter is het grote perceel tevens toegankelijk via de Heesakkerstraat aan de achterzijde. Het grote perceel biedt zeer veel mogelijkheden, een zeer grote tuin, een plek voor een mantelzorgwoning? of een beroep aan huis waar veel parkeerplaats voor nodig is?



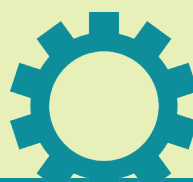
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een twee persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1256 m³

Elektraverbruik: 2676 kWh

Waterverbruik: 115 m³



Technische gegevens

Energie label: G

Cv-ketel: 2013 Remeha Calenta 28-CW4

Isolatie: dubbel glas voorzijde woonkamer en keukenraam

De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming (niet in gebruik)

OMSCHRIJVING

Welkom aan de Korenstraat 7 in Sint-Michielsgestel, een karakteristieke 2/1 kapwoning met verrassend veel mogelijkheden. Hier woon je op een fijne locatie waar rust, bereikbaarheid en voorzieningen perfect samenkomen. De woning is gelegen aan de Korenstraat echter is het grote perceel tevens toegankelijk via de Heesakkerstraat aan de achterzijde. Het grote perceel biedt zeer veel mogelijkheden, een zeer grote tuin, een plek voor een mantelzorgwoning? of een beroep aan huis waar veel parkeerplaats voor nodig is?

Ben jij op zoek naar een woning met karakter, ruimte en een fijne woonomgeving? Dan is Korenstraat 7 absoluut een bezichtiging waard.

Begane grond:

Via de verzorgde entree kom je binnen in de hal, waar direct de nette afwerking en warme uitstraling van de woning opvallen. De hal biedt toegang tot de trapopgang, praktische wandkast en de ruime leefruimte op de begane grond. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde kenmerkt zich door de plafonds met sierlijsten, grote raampartijen met aan de voorkant van de woning mooie glas in lood ramen wat voor extra sfeer en prettige lichtinval zorgt. Dankzij de open verbinding met de keuken ontstaat een aangename en ruimtelijke leefomgeving waar wonen en koken mooi samenkomen. De authentieke sfeer van de woning wordt gecombineerd met een praktische indeling, waardoor je hier direct een gevoel van thuis ervaart. De royale woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een gezellige eethoek. Vanuit de keuken heb je een prachtig zicht op de achtertuin en de overkapping. De L-vormige eiken keukenopstelling beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waardoor het een fijne plek is voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreid tafelen met familie en vrienden. De trapkast geeft de mogelijkheid om veel (keuken)spullen op te bergen. De begane grond is afgewerkt met duurzame leistenenvloer en straalt rust, ruimte en comfort uit. Dankzij de functionele indeling en de fijne verbinding tussen binnen en buiten is het een woning met vele mogelijkheden. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achterzijde van het perceel en het eigen terrein aan de Heesakkerstraat.

Badkamer op begane grond:

Vanuit de keuken bereik je de badkamer die op de begane grond is gesitueerd, voorzien van een wastafel, toilet en douche.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers (voorheen 3) en een praktische walk-in closet. De verdieping heeft een sfeervolle uitstraling dankzij de schuine daklijnen, het lichte kleurgebruik en de nette afwerking. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en extra kastruimte. De tweede slaapkamer is ideaal te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

OMSCHRIJVING

Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische walk-in closet, waardoor je extra bergruimte en comfort ervaart in het dagelijks gebruik. In de huidige situatie is er geen badkamer aanwezig op de eerste verdieping. Dit biedt jou juist de mogelijkheid om geheel naar eigen wens en inzicht een extra badkamer te realiseren of te verplaatsen naar de 1e verdieping.

Tuin met eigen privé terrein:

De buitenruimte van deze woning is verrassend ruim en biedt volop privacy en gebruiksgemak. Vanuit de keuken stap je direct de verzorgde achtertuin in, die is aangelegd met sierbestrating en daardoor onderhoudsvriendelijk is ingericht. Dankzij de royale overkapping kun je hier vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zitten en genieten van lange zomeravonden. Aansluitend aan de overkapping bevindt zich een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuinmateriaal of extra opslag. Via de afsluitbare poort heb je direct toegang tot de achtertuin, dit achter terrein is echt heel groot, met feestjes kunnen alle auto's op eigen terrein geparkeerd worden. Ook aan de voorzijde, die via een poort bereikbaar is, maakt de woning een verzorgde indruk. De nette voortuin en karakteristieke gevel geven de woning een charmante en uitnodigende uitstraling die perfect past bij het authentieke karakter van de straat. In de stenen berging die vanuit de tuin bereikbaar is, tref je opbergruimte aan en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, die uitstekend geschikt is als extra bergruimte.

Bijzonderheden:

- karakteristieke 2/1 kap woning op een zeer ruim perceel
- unieke combinatie van wonen en werken?
- goed onderhouden
- ruimte voor een beroep aan huis, of grote tuin
- wellicht een mooie locatie voor een extra mantelzorgwoning
- ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein





RUIME HAL, MET TOEGANG TOT DE LEEFKEUKEN







ZIE HIER DE MOGELIJKHEDEN





*woonkamer
met sfeervol
glas in lood*















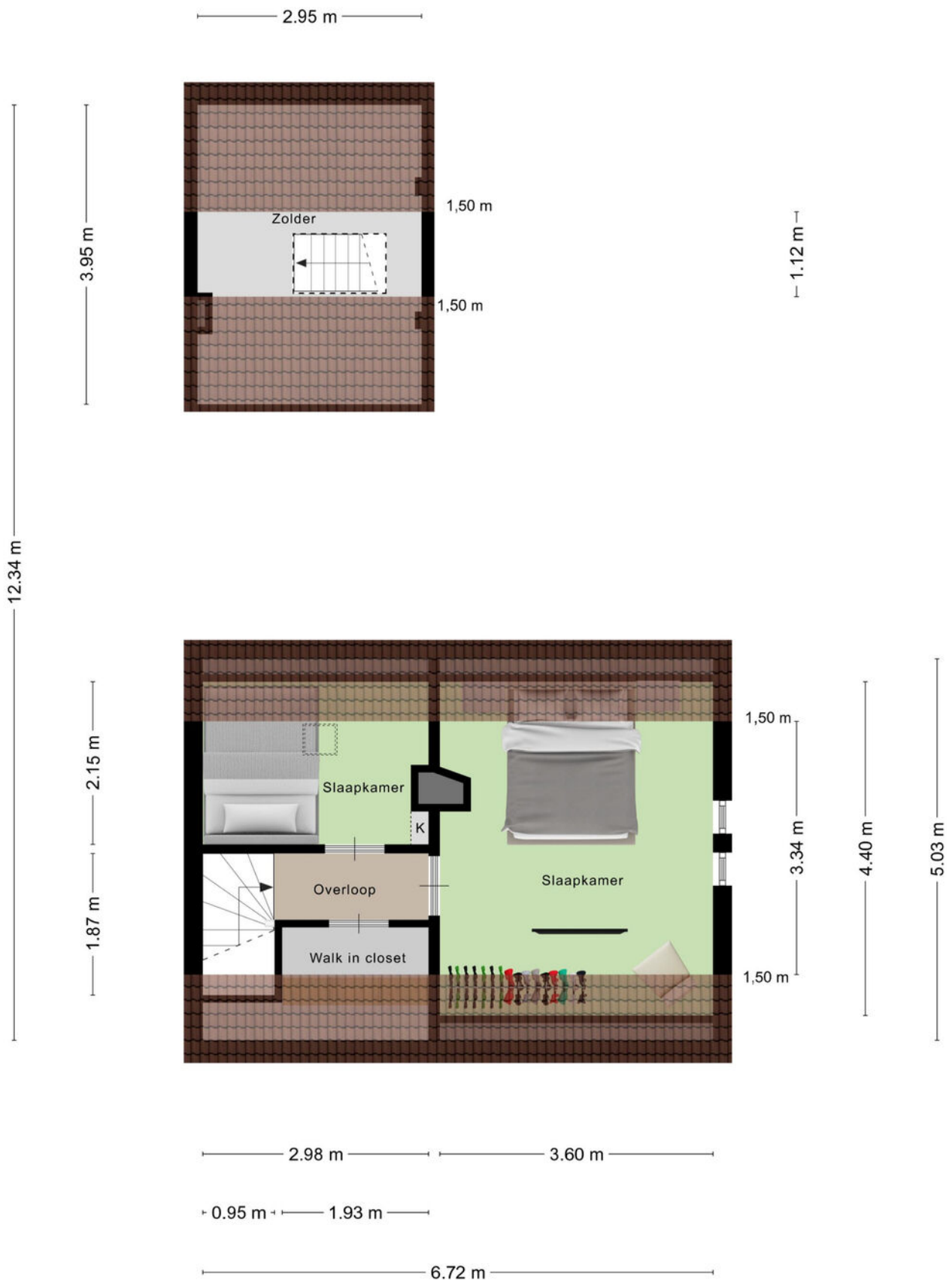




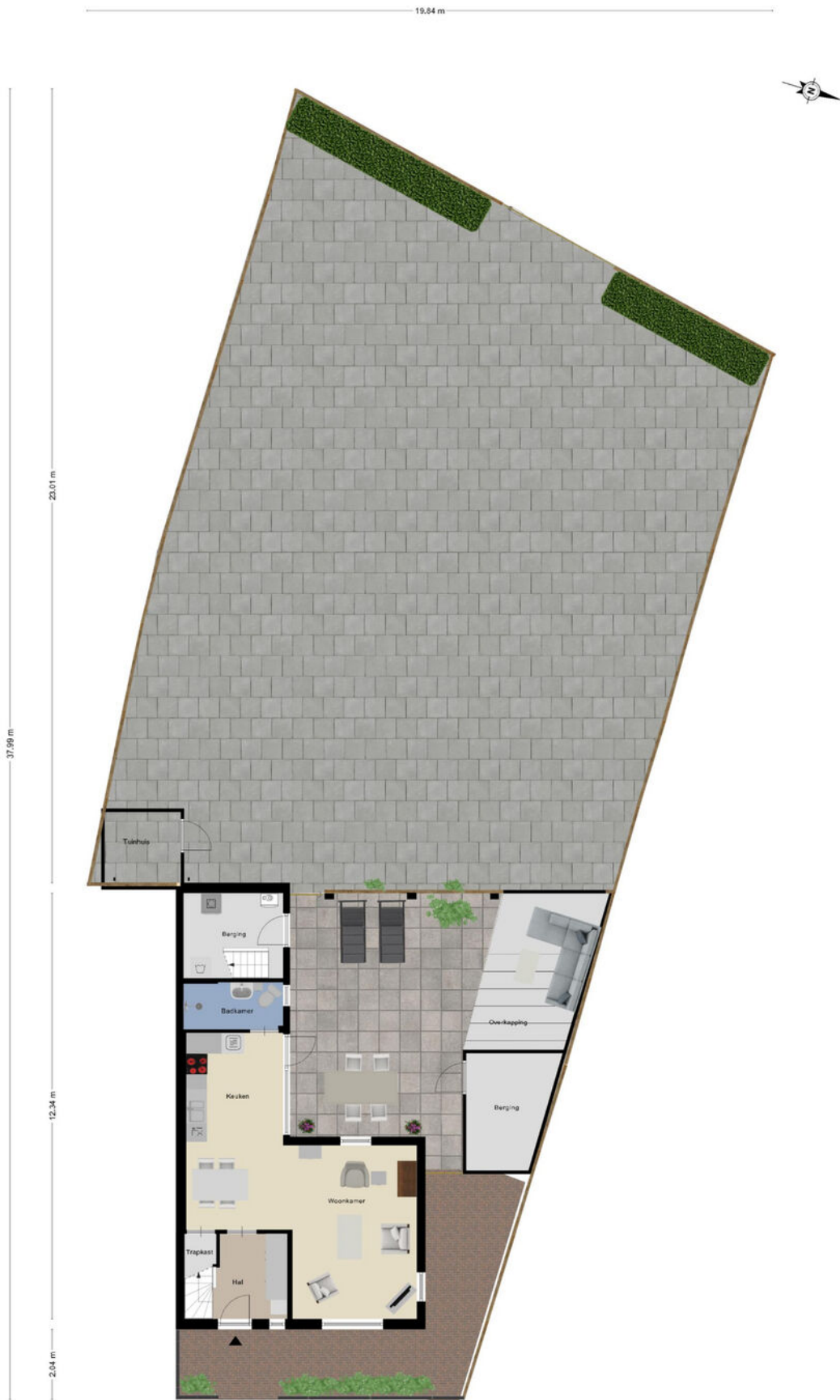
PLATTEGROND



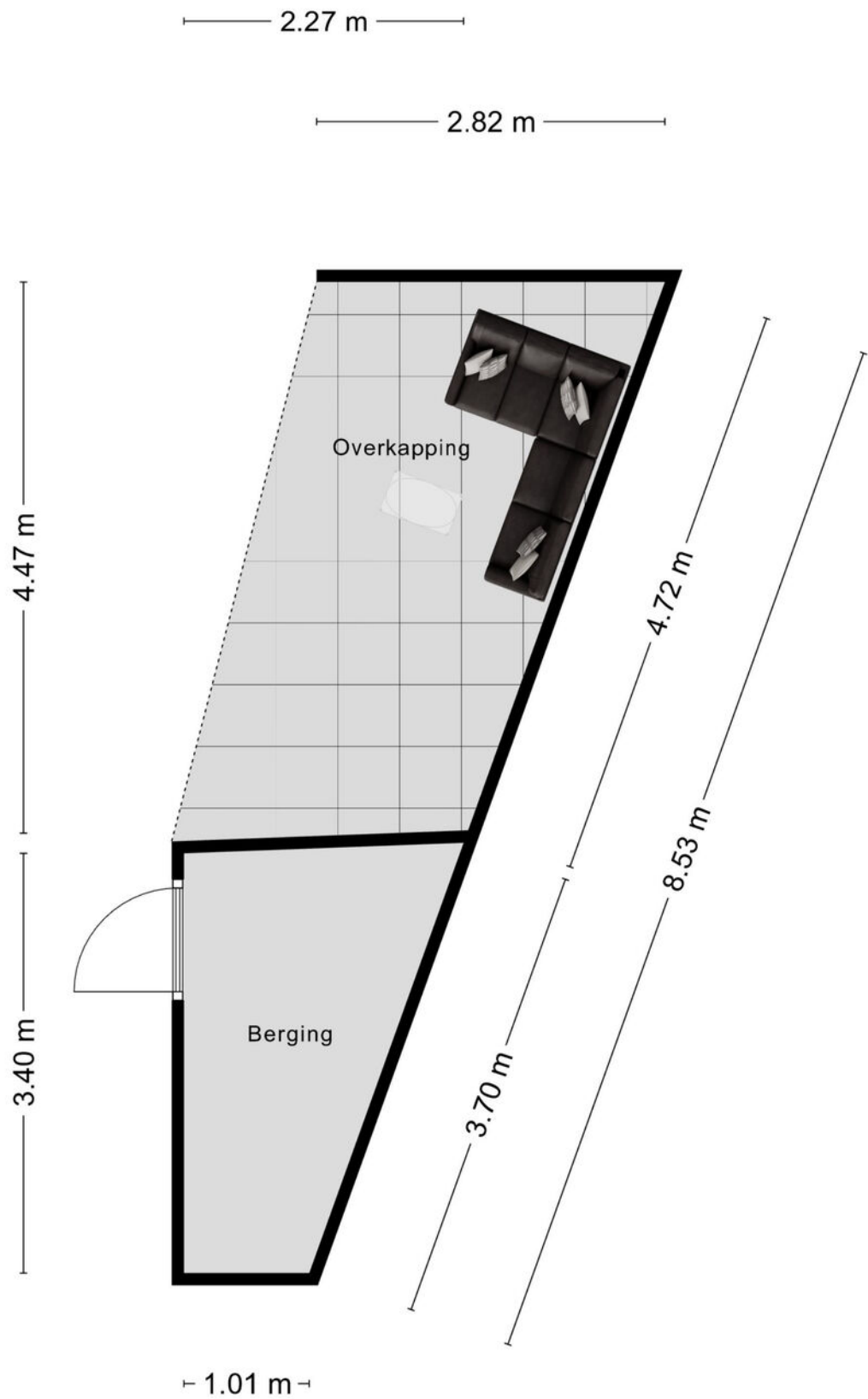
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: D Hagenpark 8



0 m 5 m 25 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Snt Michielsgestel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3609</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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

Je woont hier in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In het gezellige centrum van Sint-Michielsgestel vind je diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en speciaalzaken. Ook scholen, kinderopvang en medische voorzieningen liggen op korte afstand. Voor sport en ontspanning zit je hier eveneens uitstekend. In de directe omgeving bevinden zich diverse sportverenigingen, waaronder voetbal-, tennis- en hockeyverenigingen, fitnessfaciliteiten en recreatiemogelijkheden. Daarnaast biedt de groene omgeving volop gelegenheid om te wandelen en fietsen in de natuur. De ligging ten opzichte van 's-Hertogenbosch is bovendien bijzonder gunstig. Binnen enkele minuten bereik je uitvalswegen richting Eindhoven, Tilburg en Utrecht, terwijl je tegelijkertijd geniet van de rust en het dorpse karakter van Sint-Michielsgestel.



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.

Bedenkijd | De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenkijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd 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 bedenkijd (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.



DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de
waarde van uw woning!
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



www.youtube.com/user/makelaardirk



www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij

www.dirkvanuden.nl



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