

WWW.DIRKVANUDEN.NL

PATERSTRAAT 59 DEN DUNGEN



COMPLEET GERENOVEERD

VIER RUIME SLAAPKAMERS

212 M2 WOONOPPERVLAK

DIEPE TUIN MET PRIVACY





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

786 m³

Woonoppervlakte ca:

212 m²

Perceeloppervlakte totaal:

535 m²

Berging/Garage ca.:

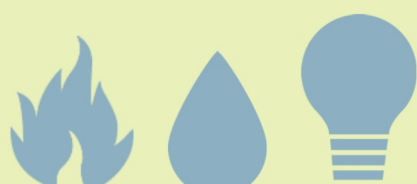
6.94 x 3.88m

Bouwjaar:

1898

Aantal slaapkamers:

4 a 5



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 434 m³ incl gebruik houtkachel

Elektraverbruik: 3000 kWh,

Teruglevering 4588 kWh

Waterverbruik: 94 m³



Bijzonderheden

Aan de straatzijde huurt de eigenaar ca. 8 m² van de gemeente sint michielsgestel voor een bedrag van € 18 euro per jaar.

De oprit is gezamenlijk eigendom van Paterstraat nr 57 en 59, een recht van overpad zorgt voor een vrije doorgang naar de garage.

Er is een bouwkundige keuring opgemaakt voor de koper.

enkele data

1999 aanbouw vernieuwd

2001 schuur gebouwd

2004 dak woning vervangen incl dakplaten

2006 badkamer vernieuwd

2012 keuken vernieuwd (Bruynzeel)

2017 carport gebouwd



Technische gegevens

Meterkast 12 groepen (2022)

Cv-ketel: Remeha Calenta Ace 40c 2020

Vloerverwarming: woonkamer en badkamer

Isolatie: dakisolatie geheel

Muur isolatie aanbouw 2002, vloerisolatie woonkamer

Dubbel glas geheel m.u.v keuken

16 zonnepanelen a 405 WP (2022)

Houtkachel aanwezig (Jacobuskachel van Janco 2012)

OMSCHRIJVING

Historie

Deze woning staat bij vele Dungenaren bekend als het voormalige café Hellings, een dorpscafé aan de rand van Den Dungen gelegen. De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 1999 en het geheel naar wens verbouwd tot een verrassend groot en comfortabel familiehuis.

Sfeervolle begane grond met karakter en comfort:

De woning geeft een verrassende indeling, dit komt door een voorgevel van ca 9.36 meter breed welke nog eens verbreed wordt aan de achterzijde naar ruim 12.00 m!

Bij binnenkomst valt direct de ruime hal op, die dankzij de hoge plafonds en authentieke details een stijlvolle eerste indruk geeft. Vanuit hier loop je door naar de royale woonkamer en eetkamer, waar een leistenen tegelvloer zorgt voor een warme en luxe uitstraling. De karakteristieke balkenplafonds, grote raampartijen en sfeervolle glas-in-looddetails versterken het unieke karakter van deze woning. Het verhoogde zitgedeelte geeft de woonkamer een speelse indeling. De fraaie schouw met houtkachel vormt hierbij een echte eyecatcher en zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koudere maanden. Dankzij de open verbinding met de keuken ontstaat een ruimtelijk geheel met een gezellige en uitnodigende uitstraling.

Vanuit de woonkamer is het mogelijk via een dubbele deur de keuken te bereiken. De halfopen keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, met daarnaast een verrassend speels detail: de trapopgang vanuit de keuken. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich een bijkeuken, een werkkamer, een separaat toilet én toegang tot de kelder. Vanuit de hal bereik je daarnaast de overkapping en de ruime carport. Via de zijkant van de woning is achter de woning een aparte entree naar de praktijkruimte gerealiseerd, ideaal voor werken aan huis of het ontvangen van cliënten in alle privacy. De praktijk beschikt over een eigen wachtruimte en pantry, waardoor wonen en werken op een prettige manier van elkaar gescheiden blijven. Dankzij de combinatie van authentieke elementen, royale leefruimtes en praktische indeling is dit een woning met veel sfeer én comfort.

Eerste verdieping:

Via de trap in de keuken bereik je de eerste verdieping. De ruime overloop profiteert van veel natuurlijke lichtinval en geeft toegang tot drie slaapkamers, ook hier een separate toiletruimte naast de moderne badkamer. De slaapkamers hebben ieder hun eigen sfeer en karakter. Eén van de kamers beschikt over een eigen opgang naar de vide, wat zorgt voor een speelse indeling en extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werk- of slaapruiimte. Daarnaast bieden de slaapkamers volop praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken. De kinderkamer is extra sfeer dankzij de originele balkenconstructie, die mooi in het zicht is gebleven. De badkamer is modern uitgevoerd met stijlvolle antracietkleurige tegels en voorzien van een ruime inloopdouche met regendouche, een zwevend wandmeubel met wastafel en een eigentijdse uitstraling. Het toilet bevindt zich separaat van de badkamer, wat extra comfort biedt voor gezinnen en gasten.

Zolderverdieping:

Vanuit één van de slaapkamers leidt een vaste trap naar de volwaardige tweede verdieping. Hier bevindt zich een multifunctionele zolderkamer, ideaal als werkruimte of hobbykamer. Dankzij de dakramen geniet deze verdieping van prettig natuurlijk licht. Daarnaast is er volop praktische berging aanwezig achter de knieschotten en in de ingebouwde kastruimte. De open verbinding met de vide geeft deze verdieping een speels en ruimtelijk signatuur.

Tuin:

Wie heeft er groene vingers? Deze tuin is prachtig aangelegd en grenst aan het buitengebied, met diverse borders en vaste planten is er voldoende ruimte om te tuinieren en een terras te kiezen om van de buitenomgeving te genieten, de woning beschikt over een oprit naar de carport toe, een grote houten schuur met zolder en zelfs een houtopslag en ruimte om kippen te houden.

De woning verkeert bouwtechnisch in een goede staat, er is een bouwkundige keuring voorhanden voor de geïnteresseerden.

Energie:

De woning is door de huidige eigenaren voorzien van een nieuwe kap met geïsoleerde dakplaten, daarnaast beschikt de woning over voldoende zonnepanelen en geïsoleerde beglazing.

Samengevat:

verrassend ruime woning!

statige en karakteristieke woning uit 1898, compleet gerenoveerd

aan een van de mooiste straten van Den Dungen gelegen

groot perceel van 535 m²

3 volwaardige verdiepingen

212 m² woonoppervlak

4 ruime slaapkamers en een werkkamer begane grond

zeer diepe tuin met vrijheid en privacy











*ruime lichte
woonkamer*







*ruime keuken
en bijkeuken*

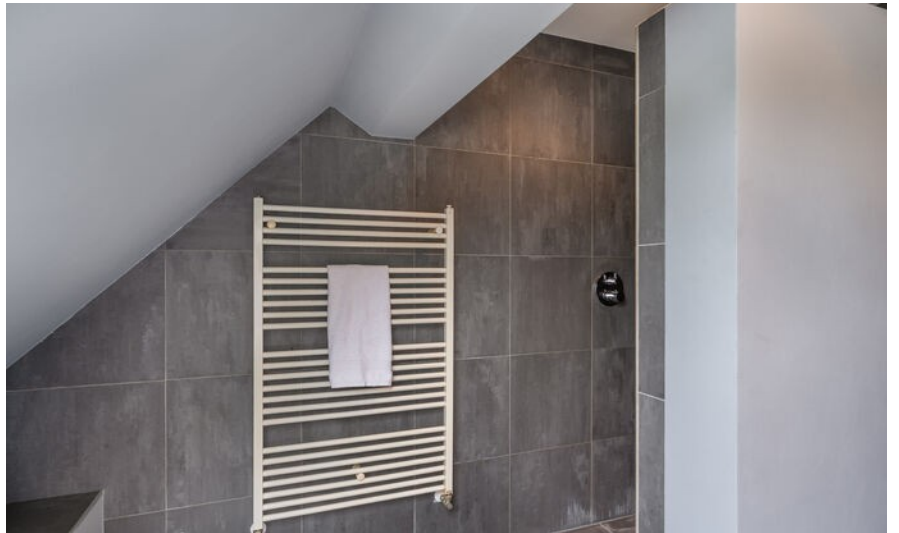




























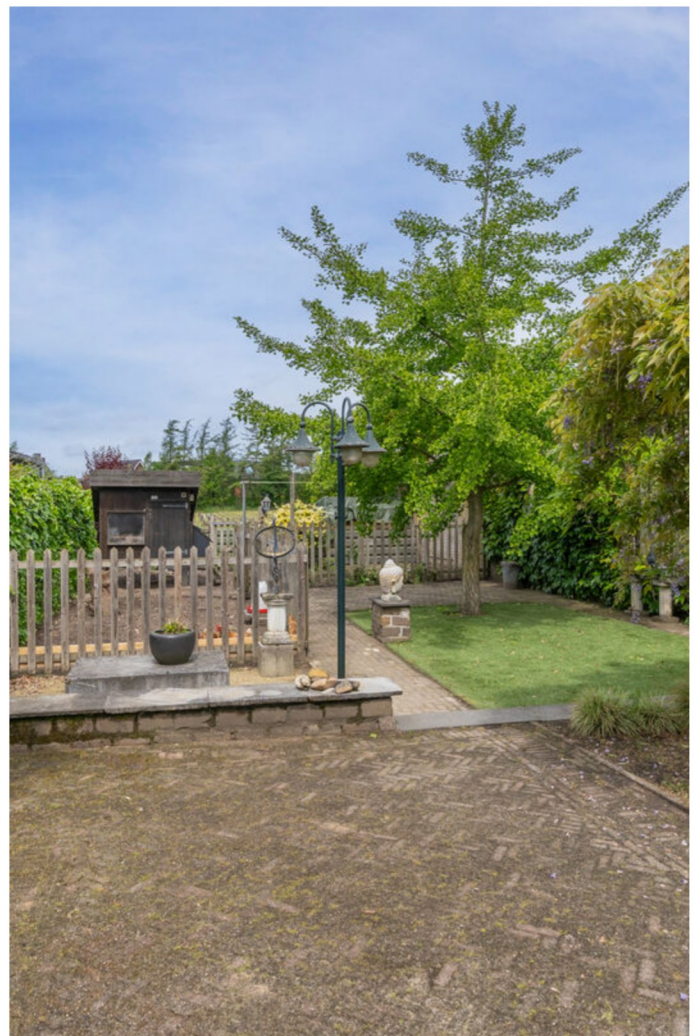


VERKOPER AAN HET WOORD

Vanaf het eerste moment voelden we ons hier thuis. De ligging sprak ons direct aan: vrij wonen in het buitengebied, met alle rust en ruimte om ons heen. Vooral de tuin was voor onze kinderen een heerlijke plek om op te groeien en buiten te spelen.

In huis genieten we het meest van de gezellige momenten voor de brandende kachel, terwijl we in de zomer graag op het terras zitten en uitkijken over het groen en de vrijheid om ons heen.

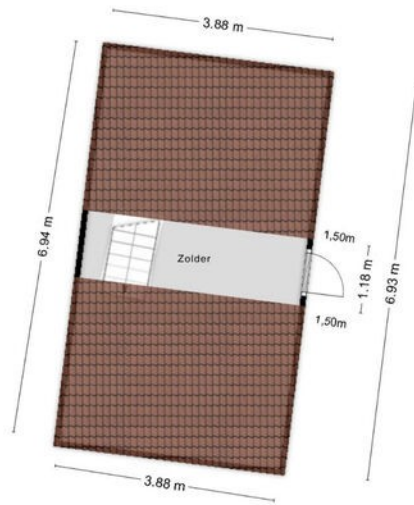
Na vele mooie jaren hebben we besloten kleiner te gaan wonen, met een kleinere tuin die beter past bij onze huidige levensfase. Toch zullen we het vrije gevoel van het buitengebied enorm missen, net als de directe toegang naar Ringdijk en de rust die deze plek iedere dag weer biedt.



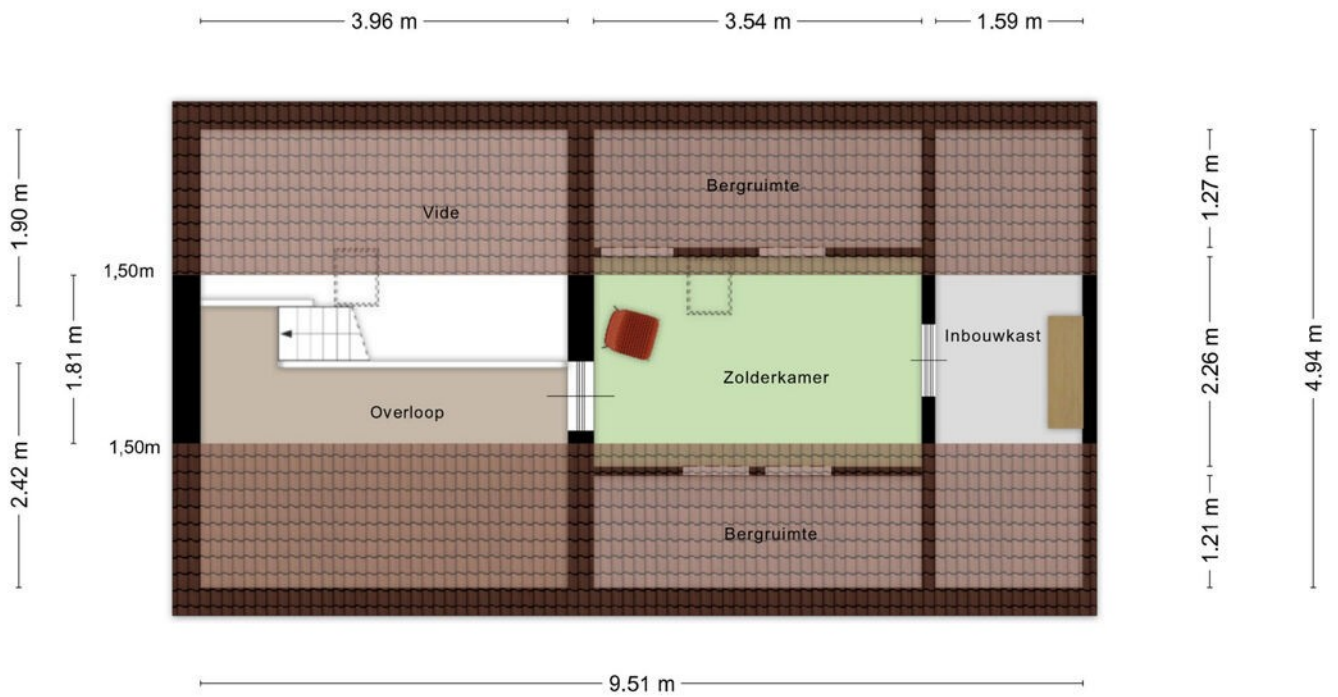
PLATTEGROND



PLATTEGROND

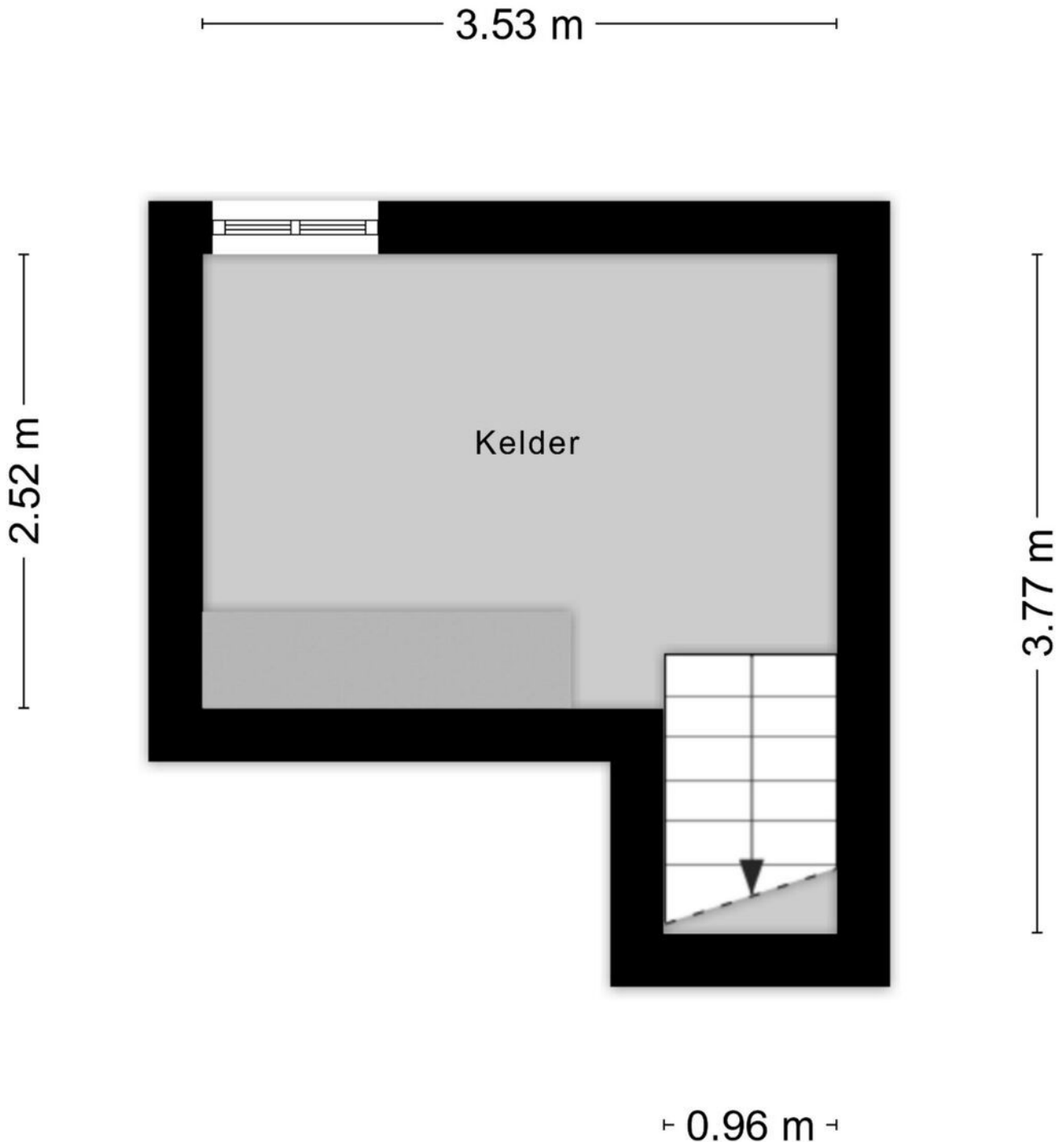


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



BUURT

Gelegen in het sfeervolle en gemoedelijke dorp Den Dungen biedt Paterstraat 59 een ideale combinatie van rust, ruimte en uitstekende bereikbaarheid. Het dorp staat bekend om zijn karakteristieke Brabantse sfeer, actieve verenigingsleven en groene omgeving, terwijl steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg snel bereikbaar zijn. Den Dungen beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen op korte afstand. In het dorpscentrum bevinden zich winkels voor de dagelijkse boodschappen, horecagelegenheden en diverse andere dienstverleners. Voor gezinnen met kinderen zijn er goede onderwijsvoorzieningen in het dorp aanwezig. Den Dungen heeft een actief verenigingsleven met volop mogelijkheden voor sport, cultuur en ontspanning. Het dorp kent verschillende sportverenigingen, muziekverenigingen en maatschappelijke activiteiten, wat bijdraagt aan de sterke sociale verbondenheid.

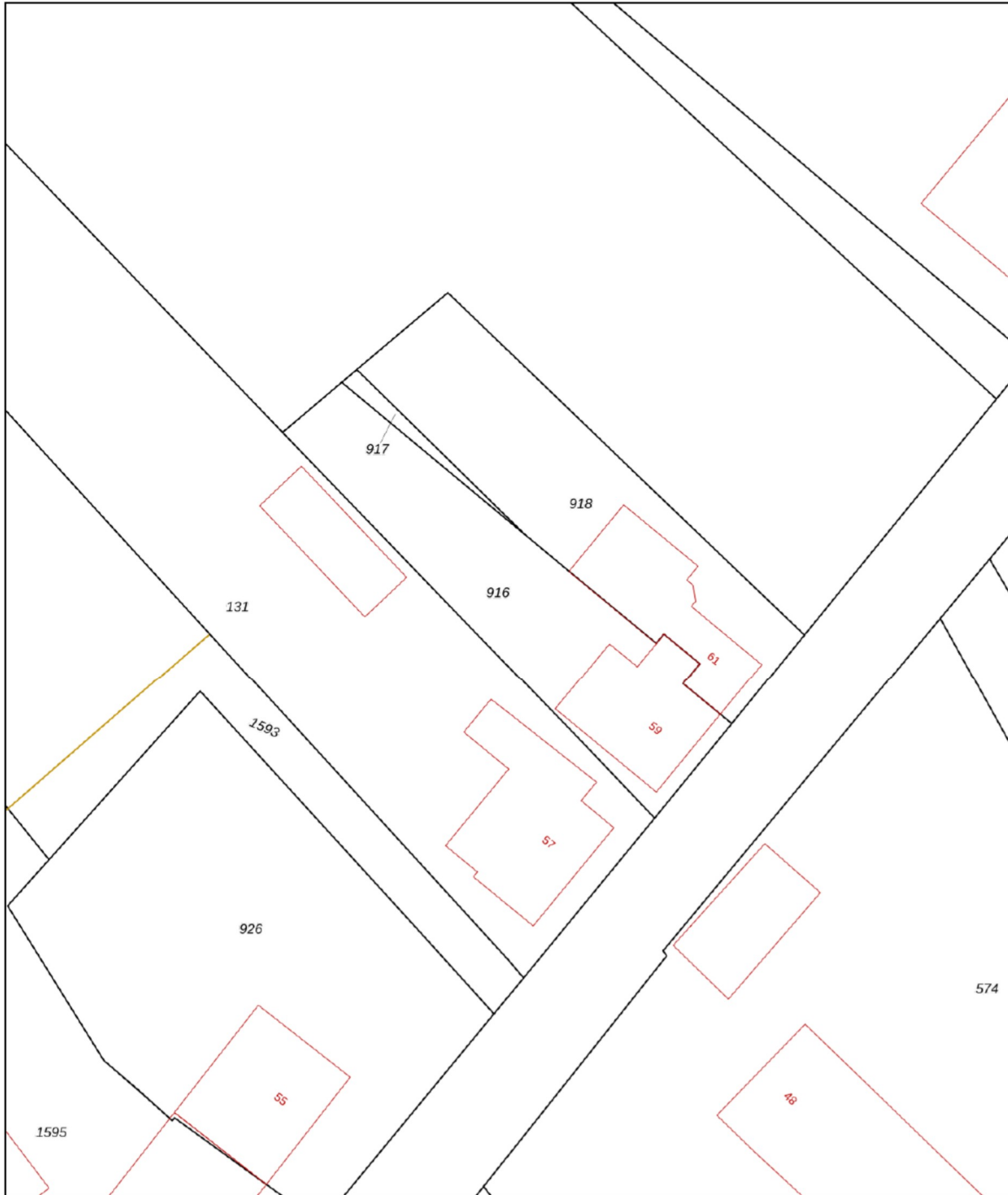


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: paterstraat 59



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Den Dungen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 916	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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.

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-Michielsgestel
073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl