

WWW.DIRKVANUDEN.NL

DE KOPERWIEK 34 SINT-MICHELSGESTEL



RUIME HOEKWONING

4 SLAAPKAMERS

VEEL UITBOUWMOGELIJKHEDEN

GROTE SCHUUR/ BERGING





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

428 m³

Woonoppervlakte ca:

100 m²

Perceeloppervlakte totaal:

248 m²

Externe bergruimte ca.:

17 m²

Bouwjaar:

1974

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

Buitenkozijnen: kunststof, voorzien van dubbelglas

Voor de koper is een bouwkundige keuring opgemaakt. Hieruit blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een grondige modernisatie van de woning. Het wordt geadviseerd om voorafgaand aan aankoop deskundig advies in te winnen over de bouwkundige staat en de eventuele werkzaamheden.

In de koopakte zullen een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

Een gedeelte van de perceeloppervlakte bevindt zich in de brandgang rondom de woning. zie kadastrale kaart.



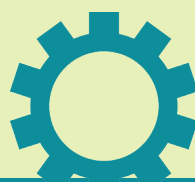
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: m³

Elektraverbruik: kWh

Waterverbruik: m³



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: Remeha 2010

Kunststofkozijnen dubbel glas,

Dak aan binnenzijde geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Starters opgelet! deze ruime hoekwoning komt binnenkort te koop!

De Koperwiek 34 is dé ideale kans voor starters die niet bang zijn om de handen uit de mouwen te steken.

Deze woning biedt volop mogelijkheden om volledig naar eigen smaak en wensen te moderniseren. Er moet flink geklust worden, maar juist daardoor kun je hier echt jouw droomhuis van maken. Een perfecte basis voor wie betaalbaar wil starten en graag zelf sfeer en stijl bepaalt. De woning ligt in een fijne en kindvriendelijke woonwijk. Met een basisschool, BSO en speelplaats op loopafstand is dit een heerlijke plek waar jouw kinderen veilig kunnen opgroeien.

Er zijn altijd vriendjes en vriendinnetjes in de buurt om mee te spelen. Je woont hier in het geliefde Sint-Michielsgestel, een dorp met een gezellig en gemoedelijk karakter midden in het groen. In het sfeervolle centrum vind je diverse winkels, gezellige horecagelegenheden en een actief verenigingsleven dat zorgt voor volop gezelligheid en activiteiten. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: de omliggende bossen, landerijen en de schilderachtige Dommel bieden volop mogelijkheden om te wandelen en ontspannen. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen enkele minuten bereik je de snelweg en ook het centrum van 's-Hertogenbosch ligt op nog geen 10 minuten rijden. Zo geniet je van de rust en ruimte van het dorp, terwijl alle voorzieningen van de stad altijd dichtbij zijn.

Entree/ begane grond:

Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast, toiletruimte, praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de ruime doorzonwoonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde geniet je hier van veel natuurlijk licht. De woonkamer biedt volop mogelijkheden om een gezellige zit- en eethoek te creëren en geheel naar eigen smaak af te werken. Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken met uitzicht op de tuin en een directe doorgang naar buiten. Ook hier liggen volop kansen om een moderne leefkeuken te realiseren die volledig aansluit op jouw woonwensen. Door de indeling van de begane grond zijn er verschillende mogelijkheden om de ruimtes anders in te delen of meer openheid te creëren.

Eerste verdieping:

Via de overloop bereik je vier slaapkamers en de badkamer. Dankzij deze indeling is de verdieping uitermate geschikt voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyruimte. De kamers beschikken stuk voor stuk over prettige lichtinval en bieden volop mogelijkheden. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één eenvoudig kan dienen als royale hoofdslaapkamer. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers die perfect geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer. Door de praktische indeling zijn verschillende aanpassingen mogelijk, bijvoorbeeld het creëren van een grotere badkamer of het samenvoegen van kamers voor extra ruimte en comfort. De badkamer is centraal op de verdieping gelegen en voorzien van een douche, toilet en wastafel. Ook hier biedt de woning volop kansen om een eigentijdse en comfortabele badkamer te realiseren die volledig aansluit bij jouw woonwensen.

Tip: door het plaatsen van een vaste trap betrek je de gehele 2e verdieping welke een solide betonnen vloer heeft.

Zolder:

Via een vlizotrap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor wie extra opberg ruimte zoekt. Denk aan koffers, kerstspullen en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Op de zolder bevindt zich tevens de opstelling van de cv-installatie. Met de juiste modernisering en afwerking kun je ook deze verdieping volledig en optimaal benutten.

Tuin/ overkapping / berging:

Deze fijne hoekwoning beschikt over een royale voortuin die zorgt voor extra privacy en een ruimtelijk gevoel. Via de poort aan de zijkant bereik je eenvoudig de achtertuin, ideaal voor fietsen, containers of tuinonderhoud. De achtertuin biedt daarnaast voldoende ruimte om een heerlijke plek te maken om te genieten van het buitenleven. Dankzij de combinatie van bestrating, groenvoorzieningen en borders is het een sfeervolle tuin, met ook hier mogelijkheden om er een geheel naar eigen wensen her in te richten. Achter in de tuin bevinden zich meerdere praktische bergingen en een overkapping. Hierdoor beschik je over verrassend veel opslagruimte voor fietsen, gereedschap, tuinmeubilair of hobbyspullen. De overkapping biedt bovendien een fijne plek om beschut buiten te zitten.

Bijzonderheden:

ruime hoekwoning

4 slaapkamers

grote schuur/ berging

veel uitbouw mogelijkheden

aan de achterzijde vrij gelegen

voldoende parkeervoorzieningen rondom de woning







EEN IMPRESSIE VAN DE MOGELIJKHEDEN







DE SLAAPKAMER NA MODERNISERING





*De huidige
badkamer in
een nieuw jasje
gestoken.*





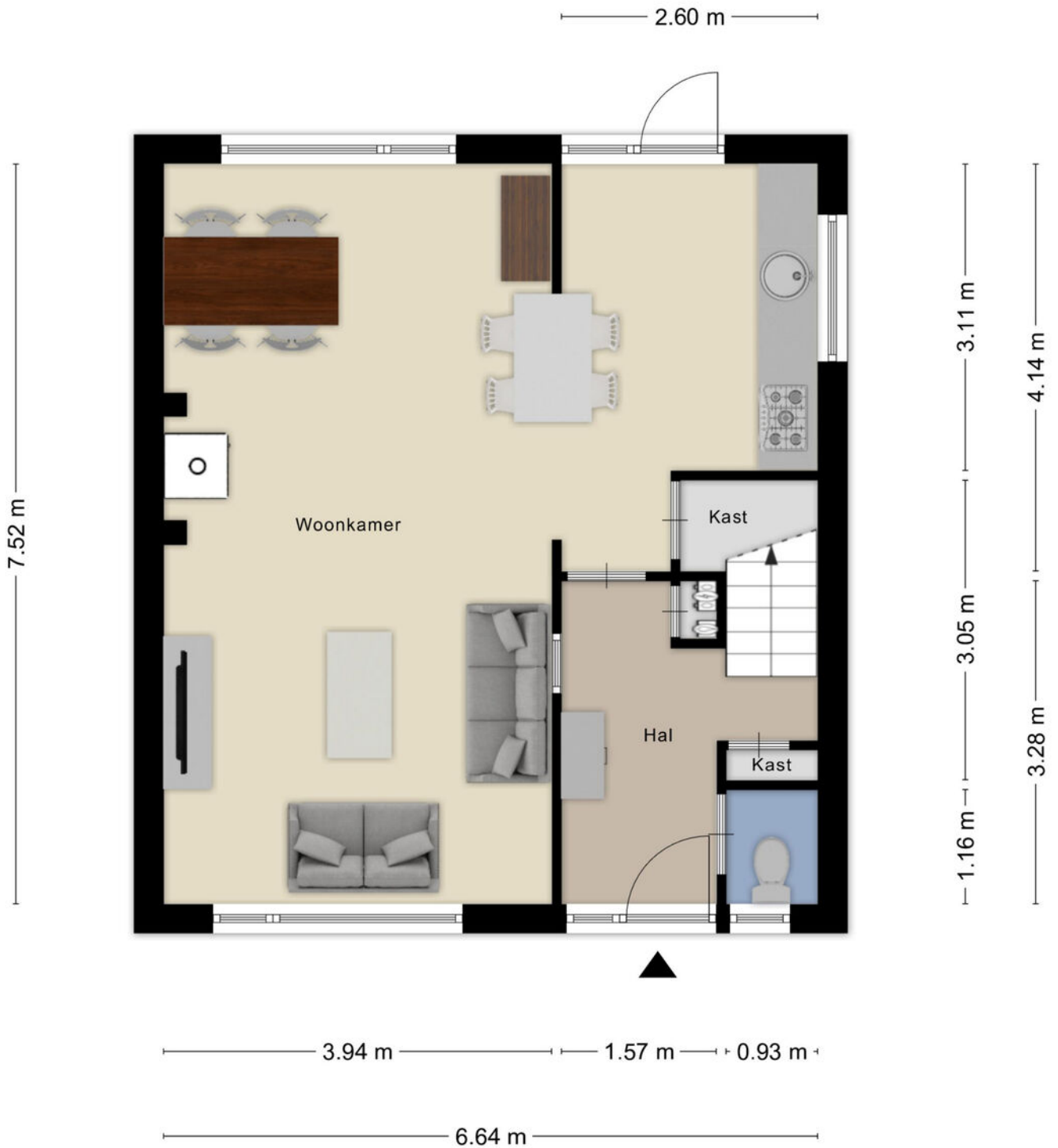


RUIME VOORTUIN EN ACHTERTUIN





PLATTEGROND



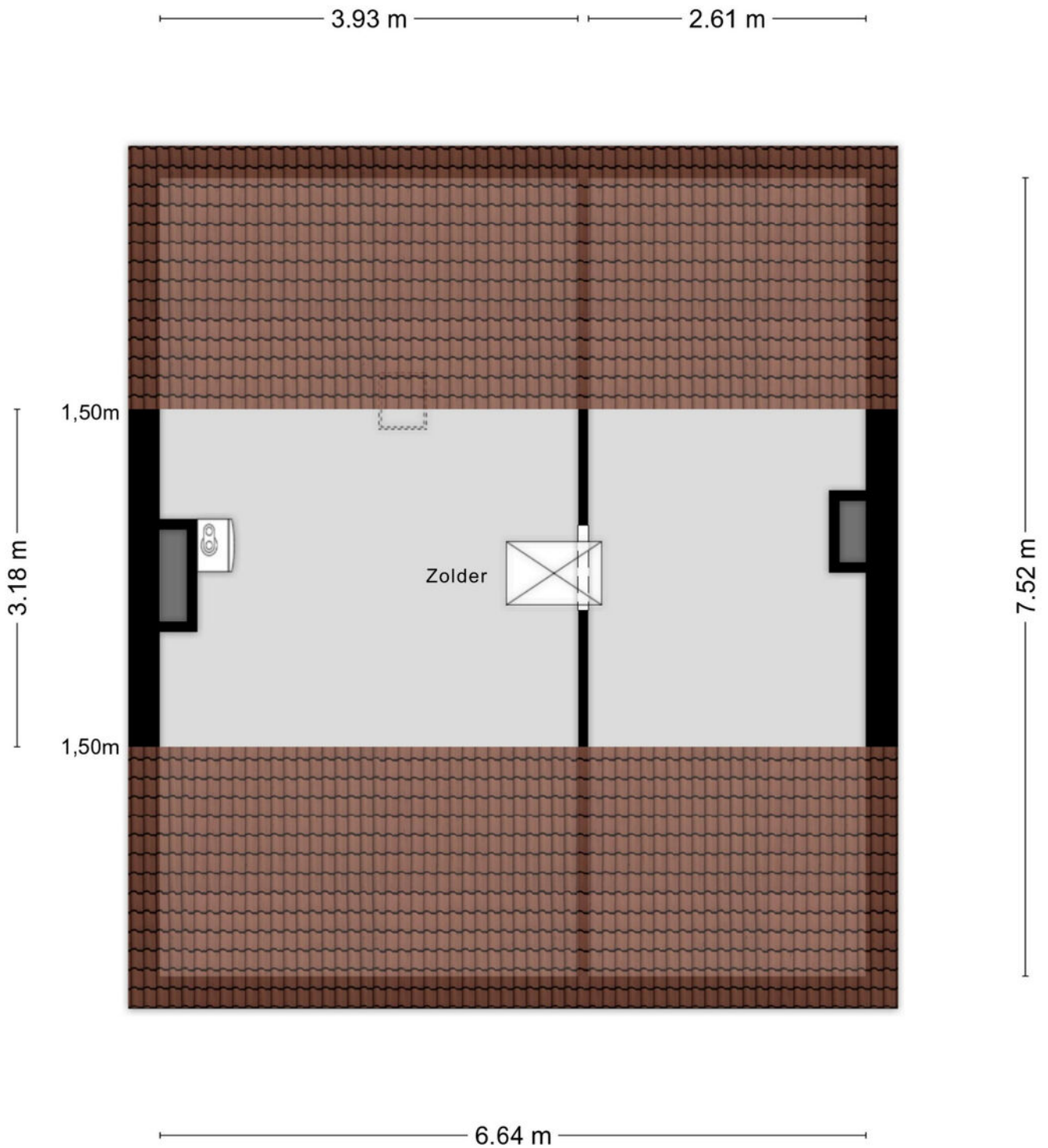
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



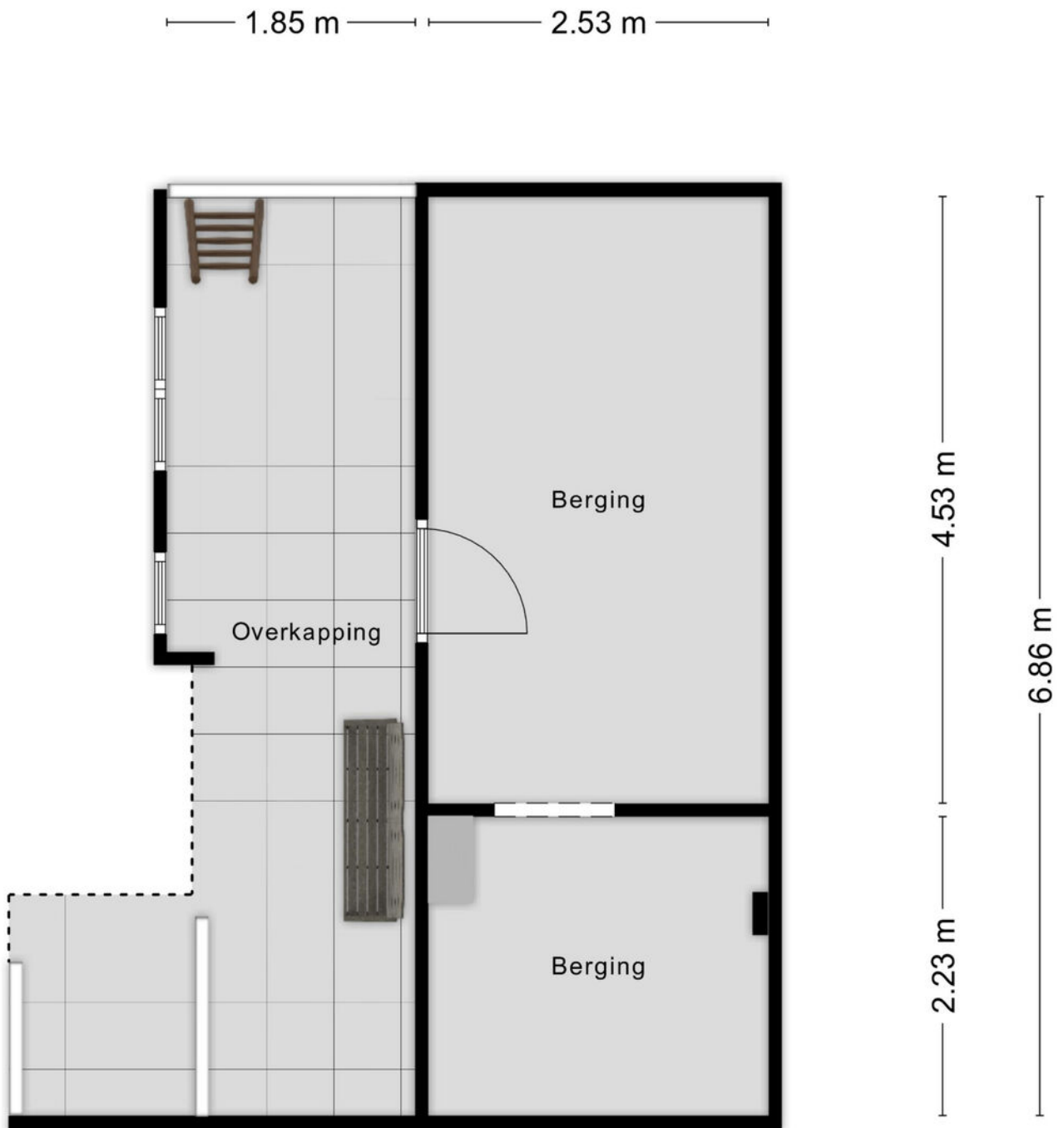
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: koperwiek 34



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1296	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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.

BUURT

Er zijn altijd vriendjes en vriendinnetjes in de buurt om mee te spelen. Je woont hier in het geliefde Sint-Michielsgestel, een dorp met een gezellig en gemoedelijk karakter midden in het groen. In het sfeervolle centrum vind je diverse winkels, gezellige horecagelegenheden en een actief verenigingsleven dat zorgt voor volop gezelligheid en activiteiten. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: de omliggende bossen, landerijen en de schilderachtige Dommel bieden volop mogelijkheden om te wandelen en ontspannen. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend.

Binnen enkele minuten bereik je de snelweg en ook het centrum van 's-Hertogenbosch ligt op nog geen 10 minuten rijden. Zo geniet je van de rust en ruimte van het dorp, terwijl alle voorzieningen van de stad altijd dichtbij zijn.



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



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



**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