

WWW.DIRKVANUDEN.NL

HEZELAAR 4 SINT-MICHELSGESTEL

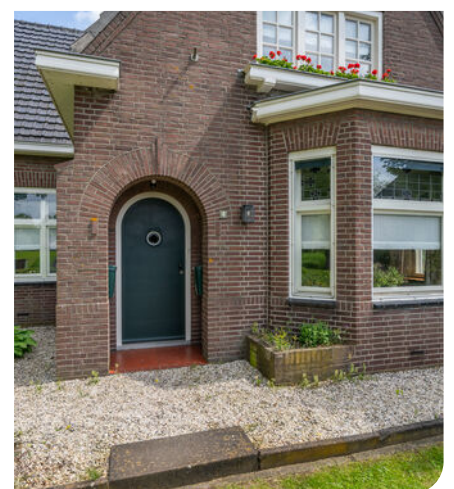
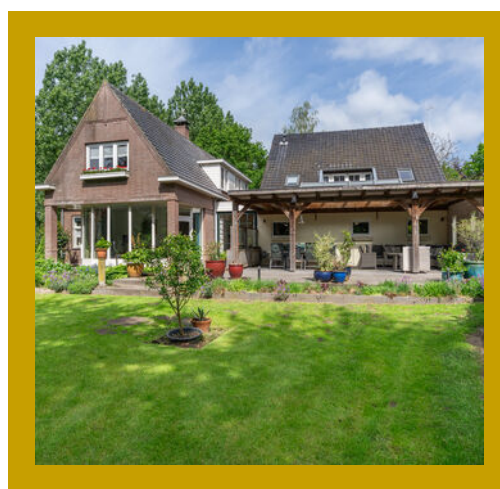
RUIM 300 M2 WOONOPP.



KARAKTERISTIEKE JAREN '30

ROYAAL PERCEEL 2745 M2

DUBBELE BEWONING





Kenmerken

Inhoud ca:

1.427 m³

Woonoppervlakte ca:

301 m²

Perceeloppervlakte totaal:

2.745 m²

schuur/overkapping.:

75 m²+ 100 m²

Bouwjaar:

1936/'96/'06

Aantal slaapkamers:

7



Bijzonderheden

Karakteristieke jaren '30 villa met zelfstandig appartement op royaal perceel van 2.745 m²

Ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg of wonen en werken aan huis.

Er is een bouwkundige keuring aanwezig.

1996 Uitgebouwde serre en verdieping woonhuis
2006 bouw carport en appartement.
2010 keuken verbouwd
2018 badkamer vernieuwd



Verbruik gas, elektra en water

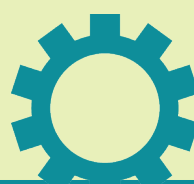
Op basis van een 4 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 2793 m³ (dubbele bewoning)

Elektraverbruik: 11.091 kwh

Elektra teruglevering 10.000 kwh

Waterverbruik: 295 m³



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: Er zijn 2 cv ketels in gebruik

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
kruipruimte woonkamer is geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Karakteristieke jaren '30 woonboerderij met zelfstandig appartement op royaal perceel van 2.745 m²

Ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg of wonen en werken aan huis

Aan een rustige landelijke weg, midden in het groene buitengebied van Sint-Michielsgestel, staat deze karakteristieke jaren '30 woonboerderij met een rijke historie, een volledig zelfstandig appartement en een prachtig perceel van maar liefst 2.745 m². Een unieke plek waar ruimte, privacy, comfort en veelzijdigheid samenkomen.

Deze bijzondere woning werd volgens de aanwezige blauwdruk in 1936 gebouwd als woonhuis met kleinschalige boerderij. Destijds stond het woonhuis los van de achtergelegen schuur waarin diverse stalletjes voor kleinvee waren ondergebracht. Door de jaren heen is het geheel zorgvuldig aangepast aan de woonwensen van deze tijd, waarbij het authentieke karakter behouden is gebleven.

De huidige eigenaren wonen hier sinds 1978 met veel plezier. Hun reden voor verkoop is bijzonder: op het naastgelegen perceel realiseren zij een levensloopbestendige woning, waardoor zij kunnen blijven genieten van deze geliefde omgeving. Zij hopen daarom nieuwe bewoners te vinden die deze unieke plek net zo zullen waarderen als zijzelf.

Wonen met karakter en ruimte

Via de overdekte entree betreedt u de woning en komt u in een charmante vestibule die toegang biedt tot de ruime centrale hal. Hier bevinden zich de garderobe, de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de leefruimtes.

De royale woonkeuken vormt een sfeervolle ontmoetingsplek binnen het huis. De keuken is in 2010 vernieuwd en voorzien van een praktisch kookeiland, waardoor koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan. De keuken werd aan de achterzijde uitgebouwd, waarbij het oorspronkelijke karakter zorgvuldig behouden bleef. Vanuit de keuken is tevens de kelder bereikbaar.

De woonkamer vormt het warme hart van de woning. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden een prachtig uitzicht op de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle zithoek met karakteristieke erker en houtkachel, terwijl aan de achterzijde volop ruimte aanwezig is voor een royale eettafel. Aansluitend bevindt zich de in 1996 gerealiseerde serre, een heerlijke extra leefruimte met directe toegang tot de tuin en een prachtig zicht op het omliggende groen.

Zoals het in Brabant vaak gaat, wordt ook hier regelmatig de achterdeur gebruikt. Via de brede carport bereikt u direct de achterentree. In de praktische bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor witgoed en een toiletruimte. Vanuit hier heeft u toegang tot zowel de woonkamer als de inpandig bereikbare schuur.

woonhuis. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een complete badkamer en een eigen balkon. Dankzij deze zelfstandige opzet is het appartement uitermate geschikt voor dubbele bewoning, inwonende familieleden, mantelzorg, een gastenverblijf, kantoor aan huis of verhuurdoeleinden, voor zover toegestaan volgens de geldende regelgeving. Daarnaast beschikt het appartement over een ruime bergzolder die extra opslagruimte biedt.

Eerste verdieping hoofdwoning

Via de vaste trap in de centrale hal bereikt u de eerste verdieping van de hoofdwoning. Hier bevinden zich een ruime overloop, vier slaapkamers, een complete badkamer en diverse bergruimten. De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kastenwand. Daarnaast zijn er drie goed bemeten slaapkamers die uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is in 2018 vernieuwd en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Via een vlizotrap is tevens de praktische bergzolder bereikbaar. Dankzij de ruime indeling biedt de woning volop mogelijkheden voor grotere gezinnen, thuiswerkers of bewoners die behoefte hebben aan meerdere slaap- en hobbykamers.

Energiezuinig wonen

De huidige eigenaren hebben altijd veel aandacht besteed aan verduurzaming. In 2024 zijn maar liefst 26 zonnepanelen geplaatst, gecombineerd met een thuisaccu. Hierdoor blijft het energieverbruik overzichtelijk en beschikt de woning over een energielabel C.

Buitenleven op zijn best

Rondom de woning ervaart u direct een gevoel van vrijheid, rust en privacy. De parkachtig aangelegde tuin vormt een groene oase met volwassen bomen, verzorgde hagen, kleurrijke borders en uitgestrekte gazons.

OMSCHRIJVING

Door de royale perceeloppervlakte van 2.745 m² is er altijd een plek te vinden in de zon of juist in de schaduw. De dubbele inrit en rondlopende oprit zorgen voor een representatieve entree én een bijzonder praktisch gebruik van het perceel. Parkeren kan met gemak op eigen terrein. Naast de ruime carport beschikt het object over een grote garage/schuur van circa 75 m² met een aangrenzende overkapping van circa 100 m². Hierdoor is er volop ruimte voor auto's, hobby's, opslag, een caravan, camper, boottrailer of aanhangers.

De tuin heeft een speels en afwisselend karakter met sierlijke looppaden, volwassen beplanting en verrassende doorkijkjes. Op diverse plekken zijn sfeervolle terrassen en zitjes gecreëerd waar optimaal genoten kan worden van de rust en het uitzicht op het groen. Voor kinderen vormt de aanwezige boomhut een fantastische speelplek. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een waterloop en groene landschapselementen, waardoor de natuur letterlijk onderdeel wordt van het dagelijkse woongevoel. Hier geniet u van fluitende vogels, wuivende bomen en een uitzonderlijk gevoel van vrijheid.

Landelijk wonen met voorzieningen dichtbij

De woning ligt in een charmante buurtschap aan de rand van het buitengebied van Sint-Michiëlgestel. Een omgeving waar rust, natuur en ruimte centraal staan. Vanuit huis kijkt u uit over het karakteristieke Brabantse landschap met weilanden, boomrijke lanen en landelijke wegen. Ondanks de rustige ligging bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich verrassend dichtbij. Het centrum van Sint-Michiëlgestel ligt op slechts enkele minuten afstand en biedt een compleet aanbod van winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca. Ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch is binnen circa twintig minuten bereikbaar.

Hier woont u in alle rust, terwijl de voorzieningen van stad en dorp altijd binnen handbereik zijn. Een unieke kans

Deze karakteristieke jaren '30 woonboerderij biedt een zeldzame combinatie van sfeer, ruimte en mogelijkheden. Dankzij het zelfstandige appartement, de royale bijgebouwen en het prachtige perceel is dit een object dat zich uitstekend leent voor dubbele bewoning, mantelzorg, een combinatie van wonen en werken of gewoon voor liefhebbers van ruimte en het Brabantse buitenleven.

Een plek waar kinderen nog eindeloos buiten kunnen spelen, waar u op zomeravonden onder de overkapping geniet van de ondergaande zon en waar ieder seizoen zijn eigen charme brengt. Een bijzonder thuis voor liefhebbers van karakter, ruimte, natuur en vrijheid.

Een bijzonder thuis voor liefhebbers van karakter, ruimte, natuur en vrijheid.







RUIME LEEFKEUKEN MET OPEN VERBINDING







TUINGERICHTE SERRE







Veel
bergruimte en
een
zelfstandig
appartement
boven de
schuur





STUDIO

Wat zijn uw plannen met dit zelfstandige appartement? een B&B of thuiswonende kinderen of ouders?

Dit hoogwaardige appartement biedt een 3-tal slaapkamers, luxe keuken en badkamer en geniet van de buitenlucht via een loggia/balkon.



wat een luxe





GENIET VAN DE BUITENRUIMTE











VANUIT DE LUCHT GEZIEN

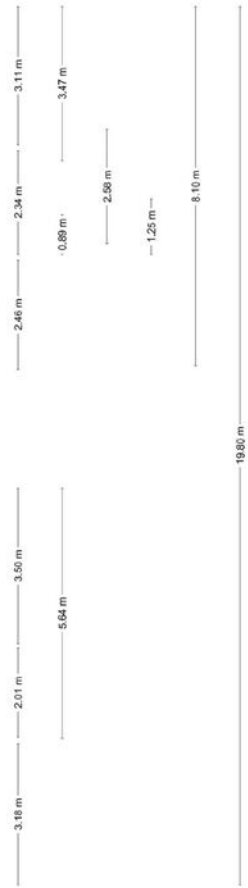
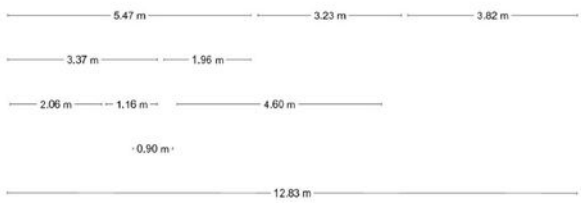
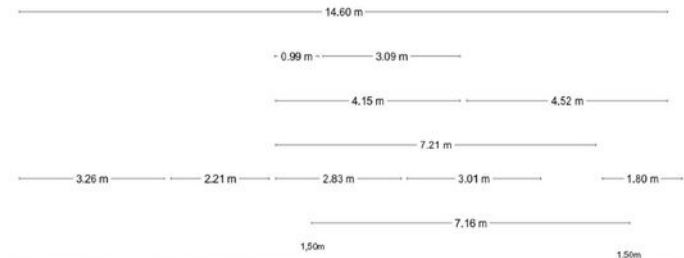


PLATTEGROND BEGANE GROND



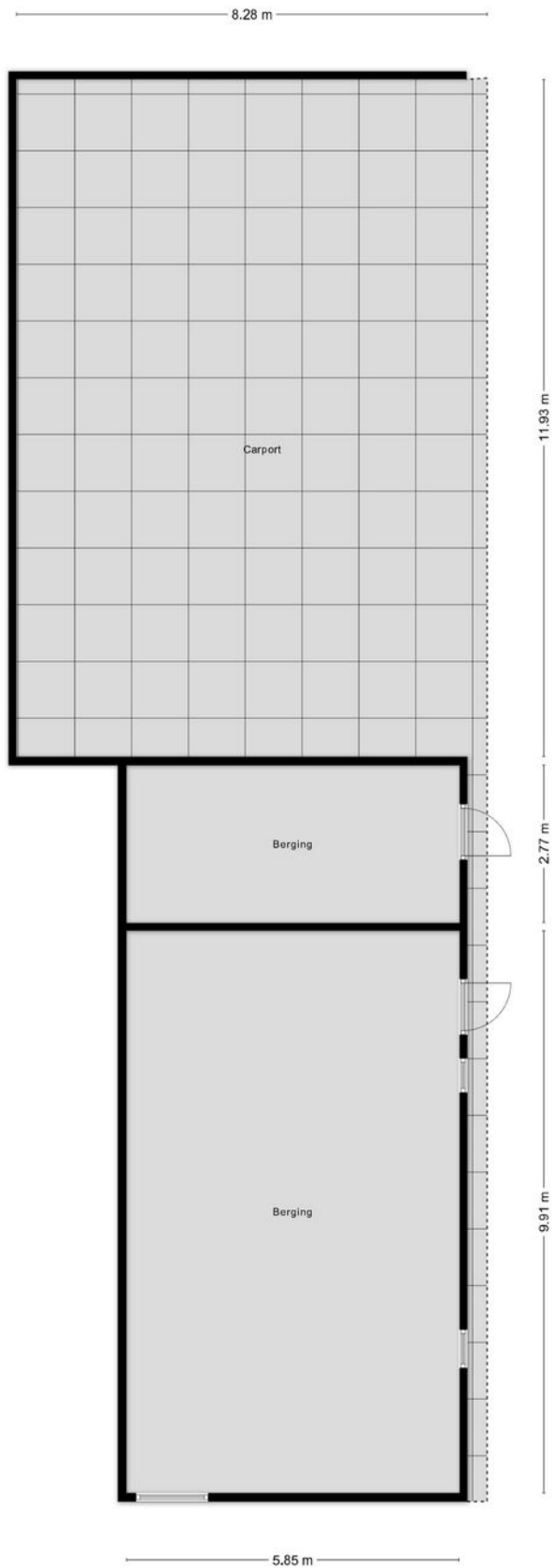
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING

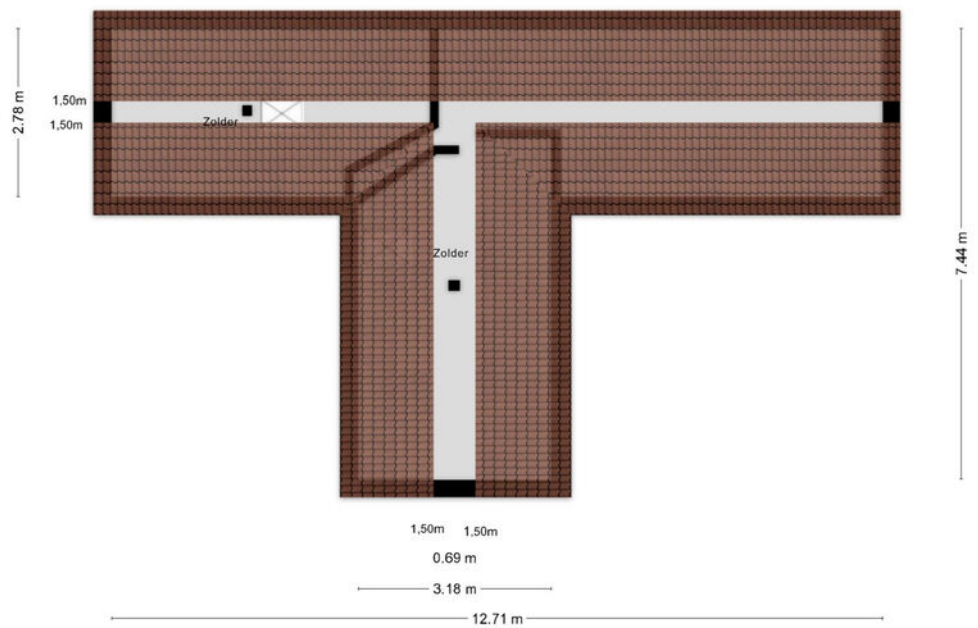
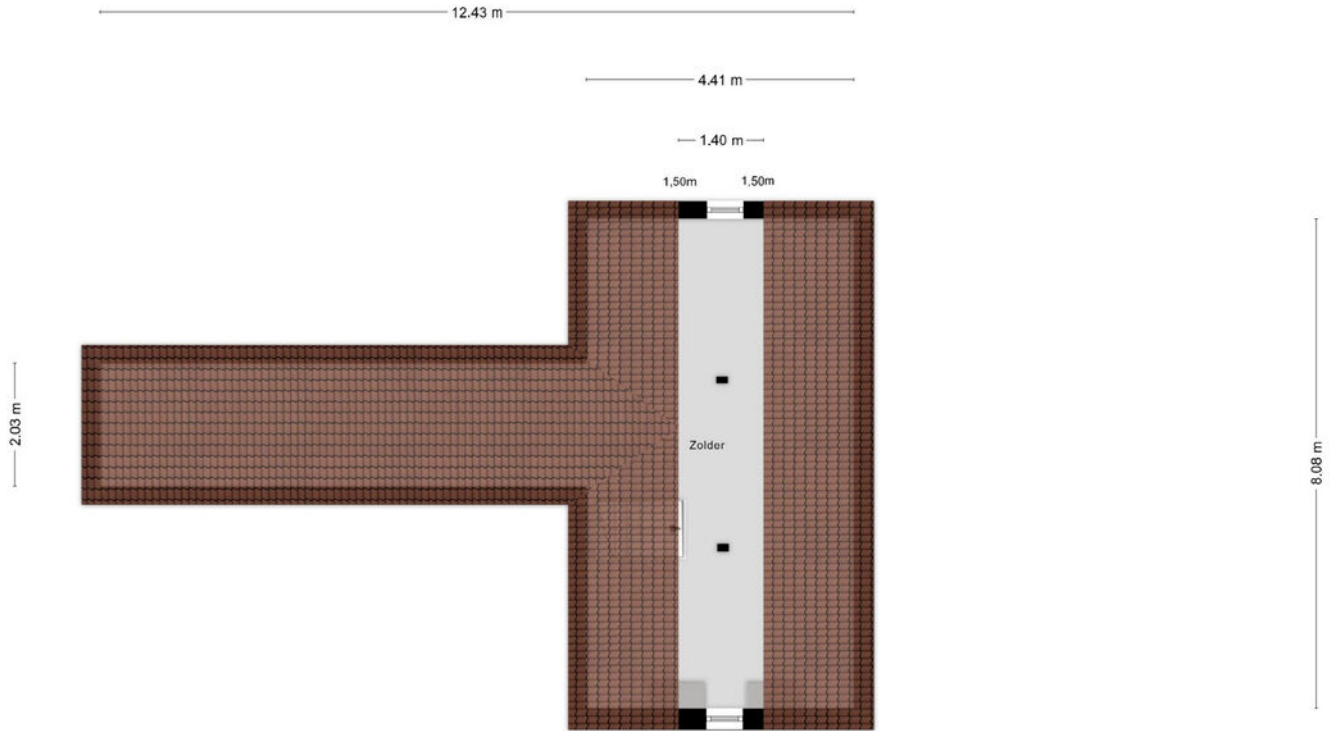


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND SCHUUR



PLATTEGROND ZOLDERS



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: hezelaar 4



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 O	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 979	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 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.

HEZELAAR

De woning is gelegen in het charmante buurtschap Hezelaar, een kleinschalige en landelijke woonomgeving aan de zuidoostzijde van Sint-Michielsgestel. Hezelaar staat bekend om zijn karakteristieke bebouwing, groene landschap en ontspannen sfeer, waar rust, ruimte en natuur nog vanzelfsprekend zijn. Van oorsprong bestaat het buurtschap uit een verzameling historische erven en woonboerderijen, omgeven door weilanden, bomenlanen en agrarisch landschap.

Op korte afstand bevinden zich het centrum van Sint-Michielsgestel, diverse scholen, sportvoorzieningen, winkels en horecagelegenheden. Ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch is uitstekend bereikbaar, waardoor deze locatie een ideale combinatie biedt van landelijk wonen en stedelijke voorzieningen binnen handbereik



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