

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

TIELSE HOEVE 13 SINT-MICHELSGESTEL



VRIJHEID EN PRIVACY

UNIEKE LOCATIE

ZEER RUIM PERCEEL VAN 9745 M2

WEILAND, RIJBAK EN STALLEN





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**643 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**181 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**9.745 m<sup>2</sup>**

aantal badkamers

**2**

Bouwjaar/verbouwjaar:

**1910/2022**

Aantal slaapkamers:

**4**



## Verbruik gas, elektra en water

**Op basis van een 6 persoons huishouden per jaar:**

Gasverbruik: 1206 m<sup>3</sup> (ivm gebruik houtkachel)

Elektraverbruik: 6962 kWh

Waterverbruik: 239 m<sup>3</sup>

Voorschot € 177,- per maand



## Bijzonderheden

Unieke ligging aan een rustige doodlopende straat in het buitengebied

- perceel van maar liefst 9.745 m<sup>2</sup> eigen grond

- vrij uitzicht over weilanden en natuur

- circa 181 m<sup>2</sup> woonoppervlakte

- 4 slaapkamers en 2 badkamers

- royale living met imposante natuurstenen doorkijkhaard

- ruimte op eigen grond voor de realisatie van een mantelzorgwoning.

Uitstekend geschikt voor paardenliefhebbers en levensloopbestendig.

Er is een bouwkundige keuring aanwezig.

1995 uitbouw van de woning

2022 serre gerealiseerd onder bestaande dak



## Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: Nefit 2023

Vloerverwarming volledig over de begane grond

Houtkachel

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

# OMSCHRIJVING

Landelijk wonen op een plek waar iedere dag voelt als een vakantie.

Sommige locaties laten zich moeilijk vangen in woorden en Tielse Hoeve 13 is zo'n plek. Verscholen in het groene buitengebied tussen Den Dungen en Sint-Michielsgestel ligt deze bijzondere woonboerderij op een perceel van maar liefst 9.745 m<sup>2</sup>. Hier ervaart u de rust van het platteland, de vrijheid van het buitenleven en het comfort van een woning die volledig in harmonie staat met haar omgeving.

Vanaf de oprijlaan wordt direct duidelijk dat dit geen alledaagse woning is. Omringd door weilanden, tussen bomen en een weids landschap geniet u hier van uitzonderlijke rust en privacy. Vanuit de zuidelijk georiënteerde woning kijkt u uit over uw eigen land, waar uw paarden tot aan de horizon kunt zien grazen.

De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd, waarbij karakter en eigentijds wooncomfort zorgvuldig zijn samengebracht. De grote glaspartij langs de zuidgevel, lichtstraten en natuurlijke materialen creëren een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Het hart binnen wordt gevormd door een imposante natuurstenen schouw met haard. De woonkamer loopt langs het glas over in de woonkeuken, waar kookeiland, eethoek en panoramisch uitzicht samenkomen. Vanuit vrijwel iedere ruimte wordt de blik naar buiten getrokken, waar het landschap als een levend schilderij elk seizoen verandert.

Het uitzicht biedt een uitzonderlijke natuurbeleving. Herten, hazen, fazanten en talloze vogelsoorten laten zich hier regelmatig van dichtbij zien, waardoor iedere dag wordt verrijkt met een levend natuurpanorama.

De centrale plek buiten bij de keuken is een unieke buitenhaard. Rondom het vuur verlengt het voor- en najaar zich met warmte, terwijl de haard in de zomer dienstdoet als barbecue voor sfeervolle avonden met familie en vrienden.

Het zwembad en de hottub zorgen voor een permanent vakantiegevoel op eigen terrein. Het volledig geïsoleerde tuinhuisje biedt een comfortabel gastenverblijf, terwijl de karakteristieke kas als serre ook in de winter uitnodigt om in het zonlicht van een kop thee en het uitzicht te genieten.

De woning beschikt over vier slaapkamers en twee badkamers, waaronder een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning geschikt voor gezinnen, levensloopbestendig wonen, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken.

Voor paardenliefhebbers is dit object een absolute buitenkans. Het royale perceel met eigen weilanden en paardenverblijf biedt volop mogelijkheden.

Goed ontsloten op alle voorzieningen van Den Dungen, Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch maar in volledige rust.

Tielse Hoeve 13 is een plek waar rust, natuur en ruimte in wooncomfort samenkomen op een niveau dat zelden in dit prijsniveau wordt aangeboden.

#### Indeling Begane grond

Wie voor het eerst arriveert bij Tielse Hoeve 13 zal niet direct vermoeden wat zich achter de bescheiden voorgevel schuilhoudt. Achter deze ingetogen entree ontvouwt zich een woonbeleving waarin veel licht en een open beeld naar buiten zorgen voor een bijzondere leef kwaliteit.

De woonboerderij opent zich aan de zuidelijk georiënteerde achterzijde met een volledige glasgevel richting de eigen weilanden met volledig privacy. Vanaf dat moment wordt duidelijk waarom deze plek zo bijzonder is: een zeldzame harmonie tussen wonen en natuur, met een panoramisch uitzicht dat in elk seizoen blijft fascineren.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee badkamers. Eén badkamer is rechtstreeks toegankelijk vanuit de master bedroom op de begane grond. De tweede badkamer is bereikbaar vanuit de centrale hal, waar zich tevens de toiletruimte bevindt.

De royale woonkamer vormt samen met de natuurstenen haard een sfeervolle leefruimte die zich naar iedere smaak laat inrichten. Het gebruik van natuurlijke materialen geeft het woongenot veel warmte maar uw inrichting gaat de stijl bepalen.

Aan de andere zijde van de doorkijkhaard bevinden zich de eetkamer en de open woonkeuken. Het royale kookeiland vormt hierbij het natuurlijke middelpunt van de ruimte en nodigt uit om tijdens het koken gezellig aan te schuiven. Of u nu aan tafel zit, kookt of geniet van een kop koffie aan het eiland; overal zorgen het daglicht en het uitzicht op het omliggende landschap voor een bijzondere woonbeleving. Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische werkplek en een achter een schuifdeur verborgen berging met aansluitingen voor witgoed en ruimte voor een extra koelkast.

#### Eerste verdieping

Via de open trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers die zich uitstekend lenen als slaap-, logeer- of werkkamer.

Aan de achterzijde zorgt een brede dakkapel over vrijwel de volledige breedte van de woning voor extra ruimte, veel lichtinval en een schitterend uitzicht over de eigen weilanden en het omliggende landschap. Hier wordt iedere ochtend wakker worden een klein vakantiegevoel.

Het royale bouwvlak van circa 2.700 m<sup>2</sup> biedt uitstekende mogelijkheden voor de realisatie van een mantelzorgwoning, zoals deze nu mogelijk zijn met de geldende regelgeving. Door de doordachte ligging buiten het zicht van de hoofdwoning, genieten beide woning van een hoge mate van privacy. Een ideale oplossing voor meerdere generaties die dicht bij elkaar willen wonen zonder in te leveren op rust, ruimte en zelfstandigheid.











vernieuwde  
moderne  
badkamer op  
de begane  
grond

































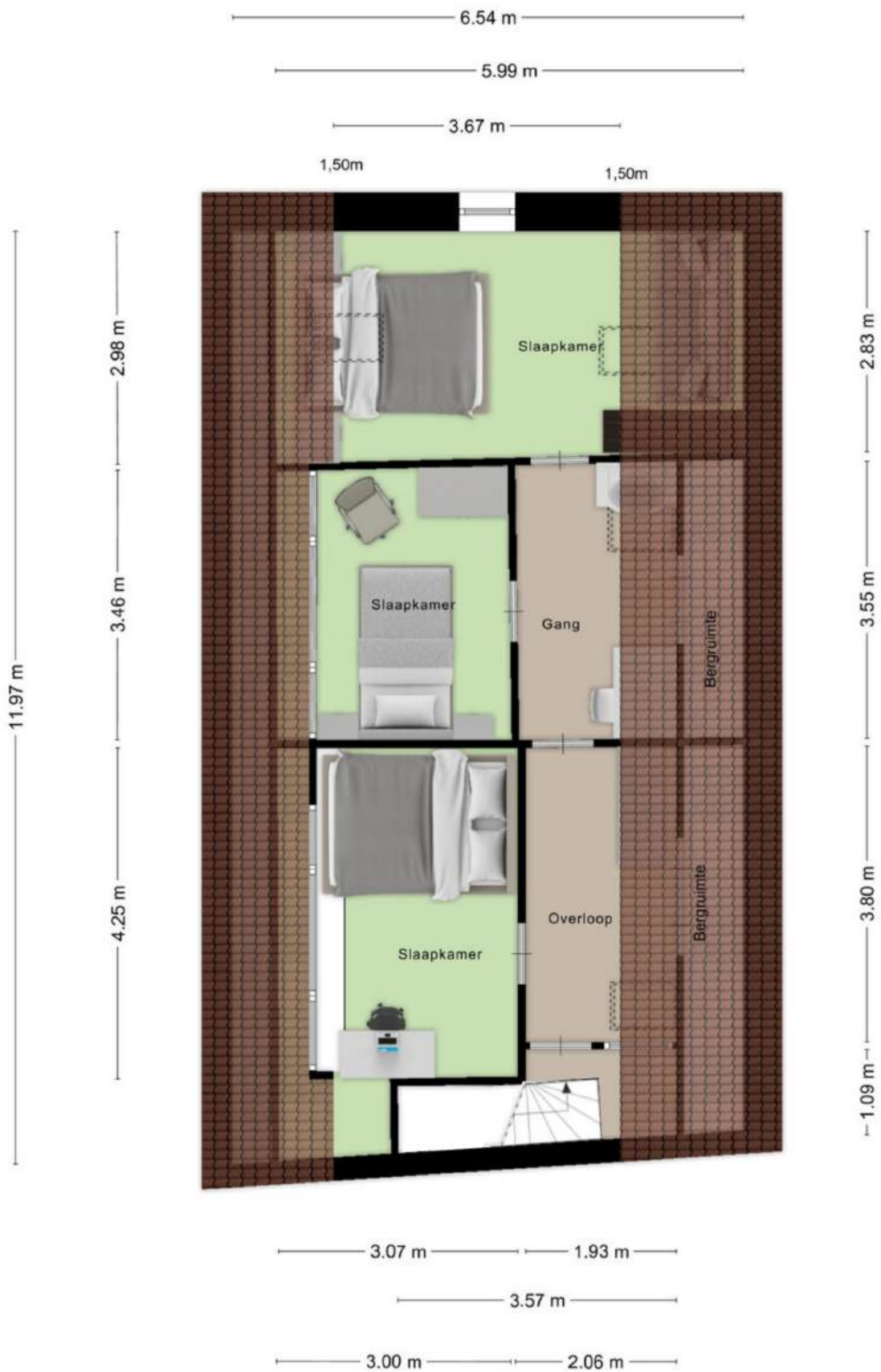


# PLATTEGROND

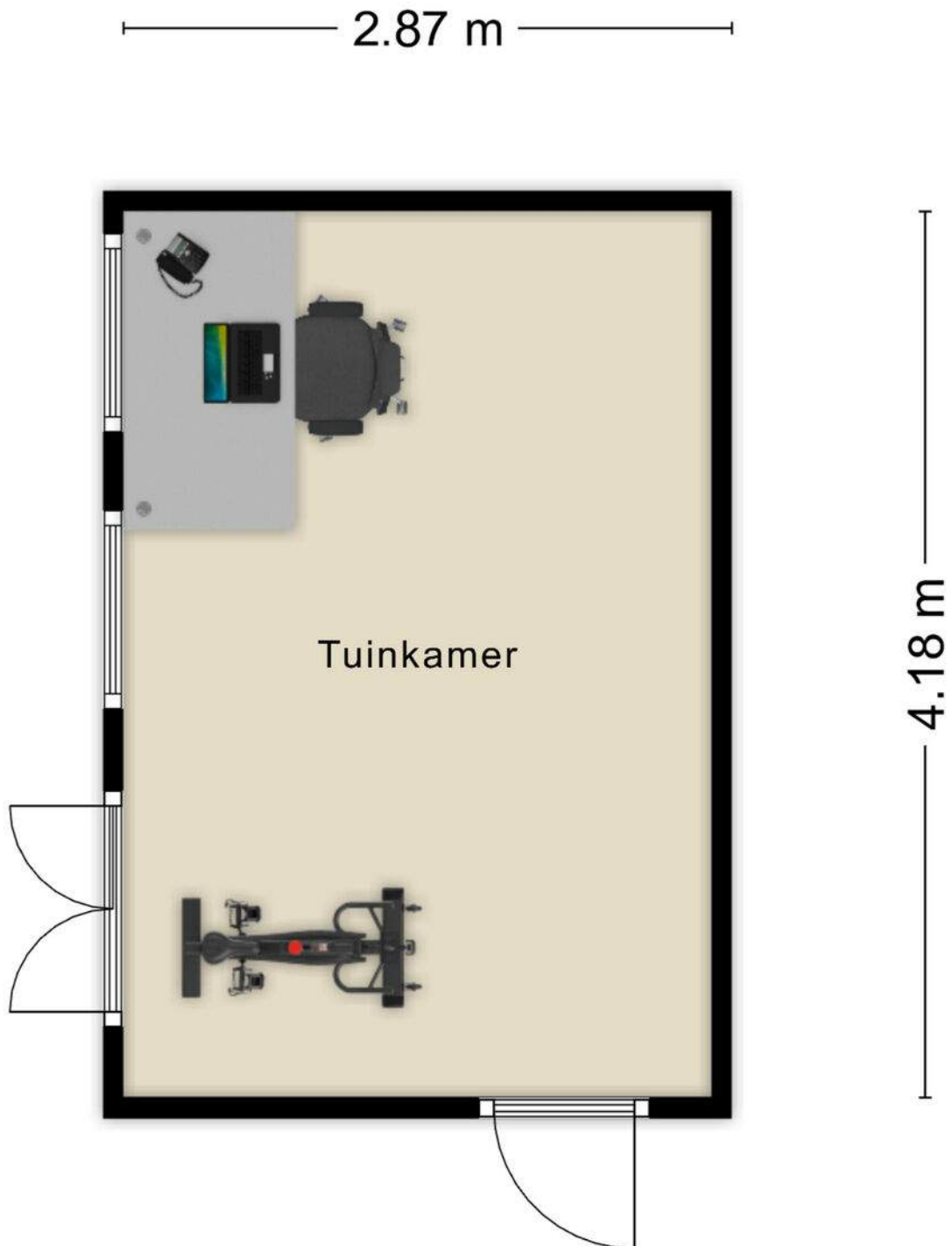


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

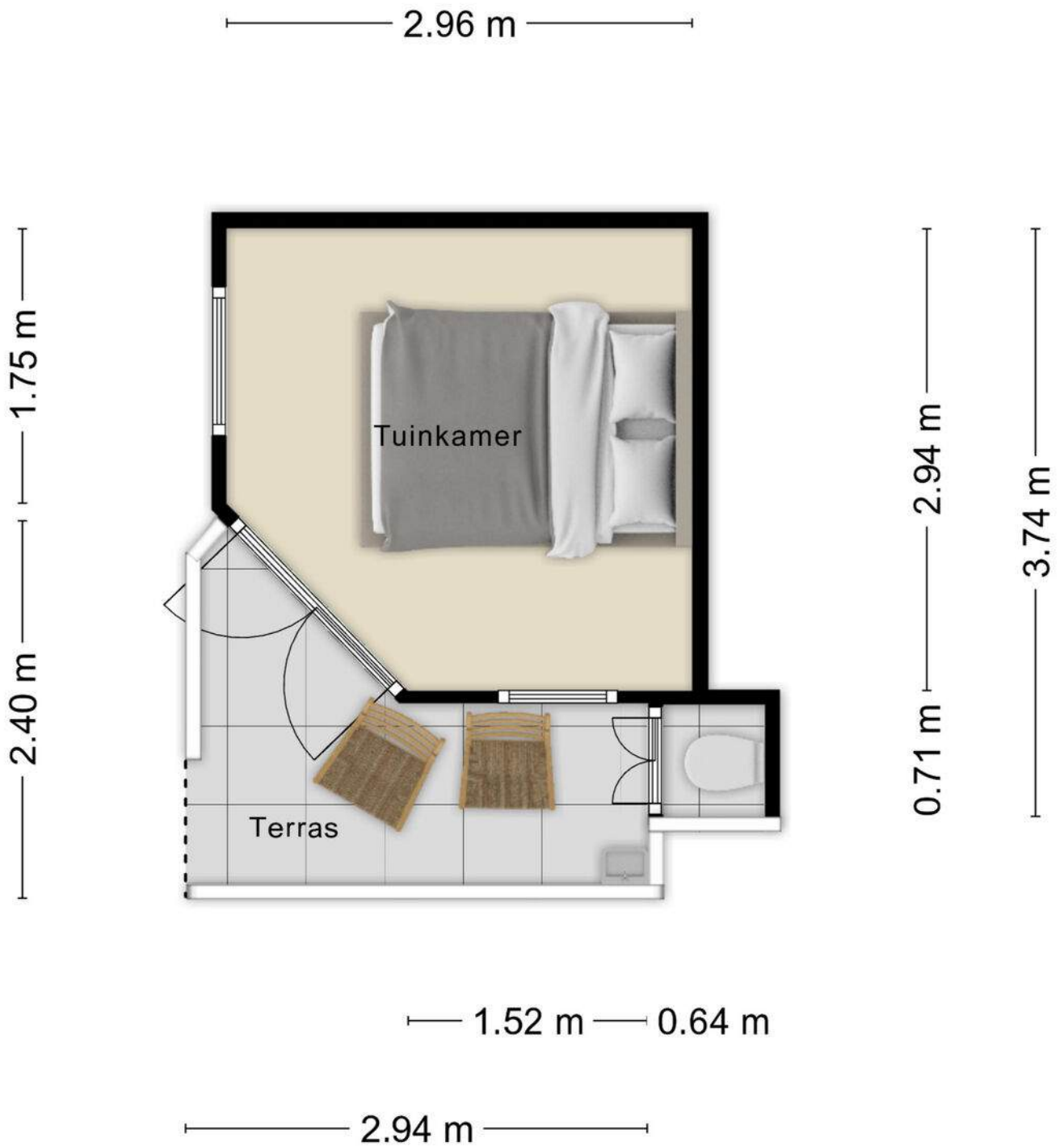


# PLATTEGROND



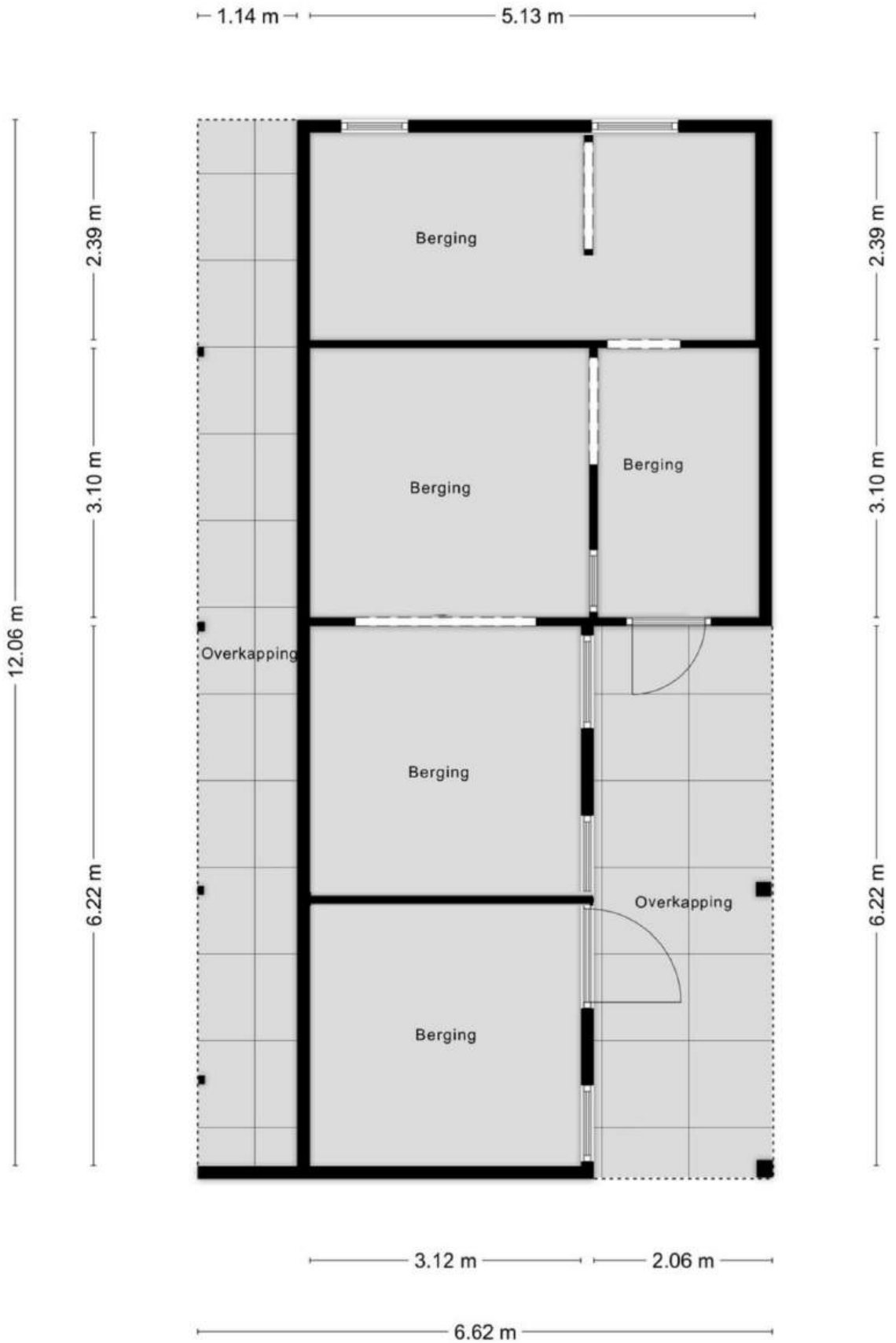
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



# EEN PERCEEL MET MOGELIJKHEDEN



## Indicatieve locaties mantelzorgwoning

De met een \* aangegeven locaties geven de kopers de meest logische posities voor een eventuele mantelzorgwoning aan. Beide locaties liggen binnen gronden met een agrarische bestemming maar sluiten aan op de bestaande bebouwingsstructuur. Daarnaast liggen beide locaties buiten de directe zichtlijnen van de bestaande woning, wat bijdraagt aan de privacy van zowel de hoofdwoning als de eventuele mantelzorgwoning.

Hierdoor blijft de ruimtelijke impact op het buitengebied beperkt en wordt het open landschap zoveel mogelijk behouden.

De uiteindelijke beoordeling en goedkeuring van een mantelzorgwoning ligt volledig bij de gemeente. Aan de weergegeven locaties kunnen geen rechten worden ontleend. De verkopers geven uitsluitend een indicatie van mogelijke posities en verstrekken geen garantie dat op één van deze locaties een mantelzorgwoning, zorgunit of andere vorm van bebouwing zal worden toegestaan of vergund.

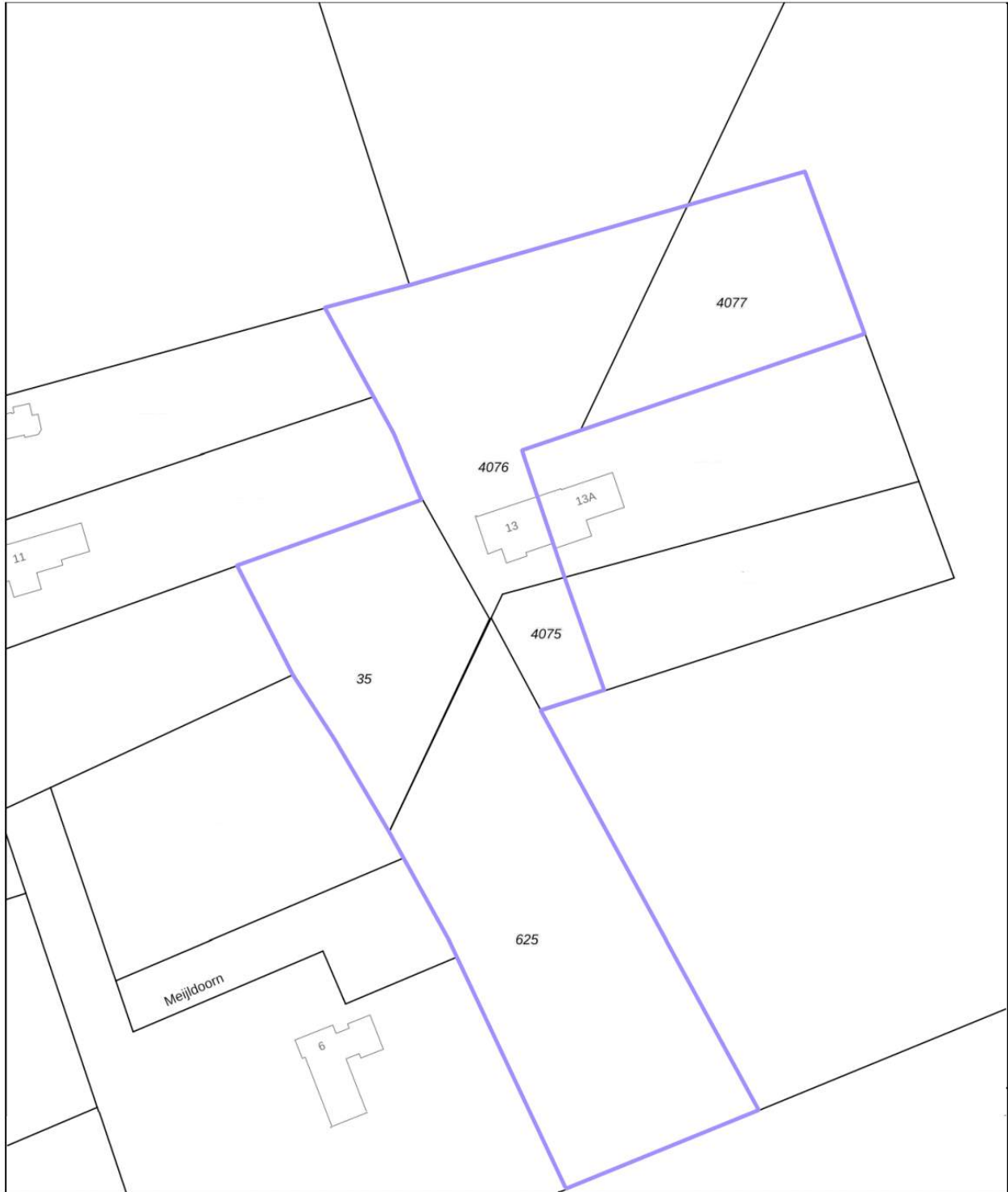
Geïnteresseerden dienen zelf onderzoek te doen en vooraf afstemming te zoeken met de gemeente over de geldende regelgeving en vergunningseisen.

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Tielse Hoeve 13



0 10 20 30 40 50m

|                     |   |   |   |
|---------------------|---|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> | <p>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer<br/>Vastgestelde kadastrale grens<br/>Voorlopige kadastrale grens<br/>Administratieve kadastrale grens<br/>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 1000<br/>Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel<br/>Sectie C<br/>Perceel 4076</p> | <p>kadaster </p> |
|---------------------|---|---|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2021  
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<br>(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**



## 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)



**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)