

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

BOSSCHEWEG 16 DEN DUNGEN

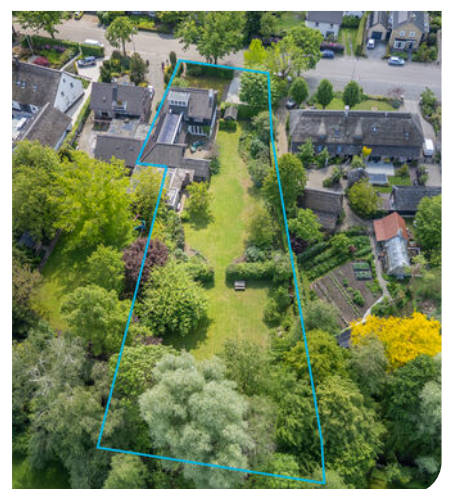


VILLA IN TOPCONDITIE

ENERGIELABEL A

5 SLAAPKAMERS, 3 BADKAMERS

2.318 M2 PERCEEL





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**1207 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**279 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**2318 m<sup>2</sup>**

Overig inpandig ca.:

**46 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar:

**1968/2012**

Aantal slaapkamers:

**5**



## Bijzonderheden

De gehele woning is na aankoop door de huidige eigenaren in 2012 grondig verbouwd

Het dak van het originele huis tijdens de verbouwing geïsoleerd met pir-platen en nieuwe dakpannen

Buitenkozijnen zijn van hout, geschilderd in 2022  
Beglazing gehele woning HR++  
Airco geplaatst in 2025  
Keukenopstelling 2013  
Overkapping en bergingen 2018



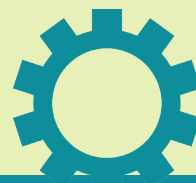
## Verbruik gas, elektra en water

**Op basis van een 4 persoons huishouden:**

Gasverbruik: € 265,- p.m.

Elektraverbruik: € 15,- p.m.

Waterverbruik: € 35,- p.m.



## Technische gegevens

Energie label: A

Cv-ketel: Remeha Calenta 2012

Isolatie: volledig geïsoleerd

Airco: 2e verdieping

Vloerverwarming (warm water) begane grond, badkamer kinderen

34 zonnepanelen a 405 WP (2023)

# OMSCHRIJVING

**Wonen aan de Bosscheweg 16 betekent genieten van het beste van twee werelden. Met een perceel van maar liefst 2.318 m<sup>2</sup> en ruim 325 m<sup>2</sup> woongenot beschik je over uitzonderlijk veel ruimte en vrijheid. Een ideale plek voor wie comfortabel en landelijk wil wonen zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.**

## **Entree/ begane grond:**

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal die direct een verzorgde en moderne indruk maakt. De hal biedt toegang tot de woonkamer, woonkeuken, toiletruimte en meterkast. De woonkamer profiteert van een prachtige lichtinval dankzij de grote raampartijen die van vloer tot plafond reiken. Hierdoor sta je voortdurend in verbinding met de fraai aangelegde achtertuin en geniet je optimaal van het buitengevoel. De woonkamer is hoogwaardig afgewerkt en straalt luxe en comfort uit. Momenteel is de ruimte op een stijlvolle manier verdeeld met een lichte scheidingswand, waardoor een ideale werk-, speel- of hobbykamer is ontstaan. Uiteraard kan deze indeling eenvoudig worden aangepast aan jouw woonwensen. Via de brede open verbinding bereik je de indrukwekkende woonkeuken. Dit is zonder twijfel het hart van de woning. De keuken is uitgevoerd in een moderne, lichte kleurstelling en beschikt over hoogwaardige materialen, waaronder een natuurstenen werkblad, greeploze kastfronten in nerfstructuur en een riant spoeleiland in een donker natuursteen. Aan de wand bevindt zich een tweede opstelling met een royaal gasfornuis en aanvullende kastruimte, waardoor er volop werk- en opbergmogelijkheden aanwezig zijn. Dankzij de dakramen en de openslaande deuren wordt de ruimte overspoeld met daglicht. Hier geniet je van lange diners, gezellige borrels en waardevolle momenten met familie en vrienden. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte biedt volop bergruimte en is ingericht met witgoedaansluitingen, een extra badkamer met douche en wastafel en een tweede toiletruimte. Ideaal voor een druk gezin of gasten.

De inpandig bereikbare garage/berging is een praktische opbergkamer of indien gewenst aan te passen tot kantoor/verblijfsruimte. Via een vaste trap bereik je de ruime bergzolder boven de garage. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden en kan relatief eenvoudig worden ingericht als zelfstandig slaapvertrek, bijvoorbeeld voor een au pair, inwonend familielid of gasten. De kinderen gebruiken dit momenteel als chill ruimte.

## **Eerste verdieping:**

Via de vaste trap bereik je de royale eerste verdieping. Hier word je verwelkomd op een verrassend ruime, L-vormige overloop die toegang biedt tot maar liefst vijf slaapkamers en twee complete badkamers. De slaapkamers zijn stuk voor stuk comfortabel van formaat en genieten van veel natuurlijk daglicht, hierdoor voelen de ruimtes licht, rustig en aangenaam aan. Of je nu extra slaapkamers, een thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamers wenst, deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor een groot gezin of voor werken aan huis. De ouderslaapkamer is gescheiden van de andere slaapkamers hierdoor heb je een rustige eigen ruimte met kastenkamer én badkamer. Een bijzonder pluspunt zijn de twee volledig uitgeruste badkamers. Beide badkamers beschikken over een ligbad, een inloopdouche, een wastafel en een toilet.

Hierdoor geniet ieder gezinslid van optimaal comfort en wordt de drukte van de ochtendspits moeiteloos opgevangen. De moderne afwerking en lichte kleurstellingen zorgen voor een frisse en tijdloze uitstraling.

### **Tweede verdieping:**

Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping. Deze verdieping vormt een mooie aanvulling op de woning. Op de overloop heb je toegang tot een royale slaapkamer die dankzij de aanwezige dakramen en raampartijen profiteert van een prettige lichtinval. Door de ligging onder de kap is dit een sfeervolle ruimte voor een logeerkamer, tienerkamer of thuiswerkplek. Aan weerszijden van de overloop bevinden zich praktische bergruimtes. Hier is plaats voor het opbergen van seizoensspullen, koffers, archieven en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart. Dankzij deze extra bergruimte blijft de rest van de woning overzichtelijk en opgeruimd. Goed om te weten: op deze verdieping is een airco aanwezig en zijn de voorbereidingen voor een wastafel gemaakt.

### **Tuin, overkapping en buitenleven:**

Het perceel loopt diep door naar achteren en is omzoomd door volwassen hagen en groen, waardoor een beschutte en parkachtige omgeving is ontstaan. Het gazon wordt afgewisseld met volwassen bomen, bloeiende borders en diverse sfeervolle zitplekken. De tuin is met veel zorg onderhouden, voorzien van een beregeningsinstallatie en kent een natuurlijke, harmonieuze opzet. Achter in de tuin zorgt een fraaie bomenrij voor extra diepte en een groen decor dat in elk seizoen een prachtig aanzicht biedt. Direct grenzend aan de woning bevindt zich een prachtige, robuuste houten overkapping die volledig is ingericht voor het buitenleven. Deze sfeervolle buitenruimte beschikt over een vaste buitenkeuken met authentieke gemetselde barbecue/pizzaoven. De karakteristieke houten constructie met zichtbare balken en het warme materiaalgebruik zorgen voor een uitnodigende ambiance waar familie en vrienden graag samenkomen. Aansluitend aan de overkapping bevindt zich een praktische berging, ideaal voor het stallen van tuinmachines en het opbergen van tuingereedschap. Dankzij de directe verbinding met de overkapping en de tuin zijn functionaliteit en gebruiksgemak optimaal gecombineerd. De berging sluit qua uitstraling naadloos aan bij het karakter van de woning en de buitenruimte. De berging direct achter de poort wordt momenteel gebruikt als fietsenstalling.

### **Duurzaamheid**

Deze exclusieve woning combineert luxe wonen met toekomstbestendige duurzaamheid. Met een uitstekend Energielabel A, volledige isolatie en maar liefst 34 zonnepanelen is de woning ontworpen voor optimaal wooncomfort én een laag energieverbruik. De hoogwaardige isolatie zorgt het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat, terwijl de zonnepanelen een aanzienlijk deel van de energiebehoefte op duurzame wijze opwekken. Hierdoor profiteer je niet alleen van lagere energielasten, maar investeer je ook in een woning die klaar is voor de toekomst.

*Exclusief wonen in deze verrassend ruime villa in topconditie*



*Vanuit de hal,  
heb je de  
mogelijkheid  
om de fijne  
hobby/  
werkkamer te  
betreden.*





## ROYALE LIVING





**LANDELIJK WONEN, MET ZOVEEL SFEER!**







*Deuren open  
en je loopt zo  
de tuin in*







*Knusse  
slaapplek*





## 1E VERDIEPING















## VOOR- EN ACHTERZIJD













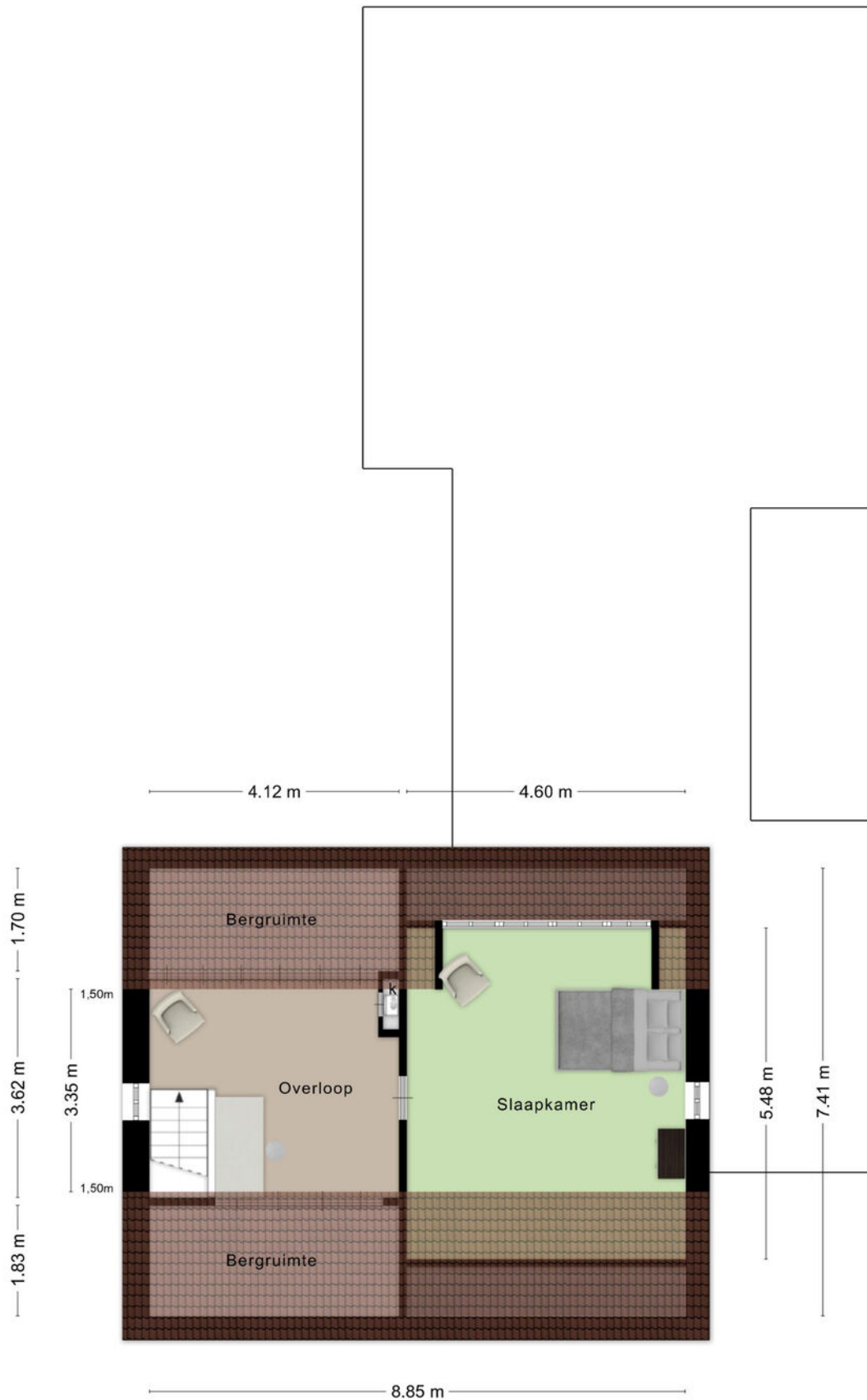
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

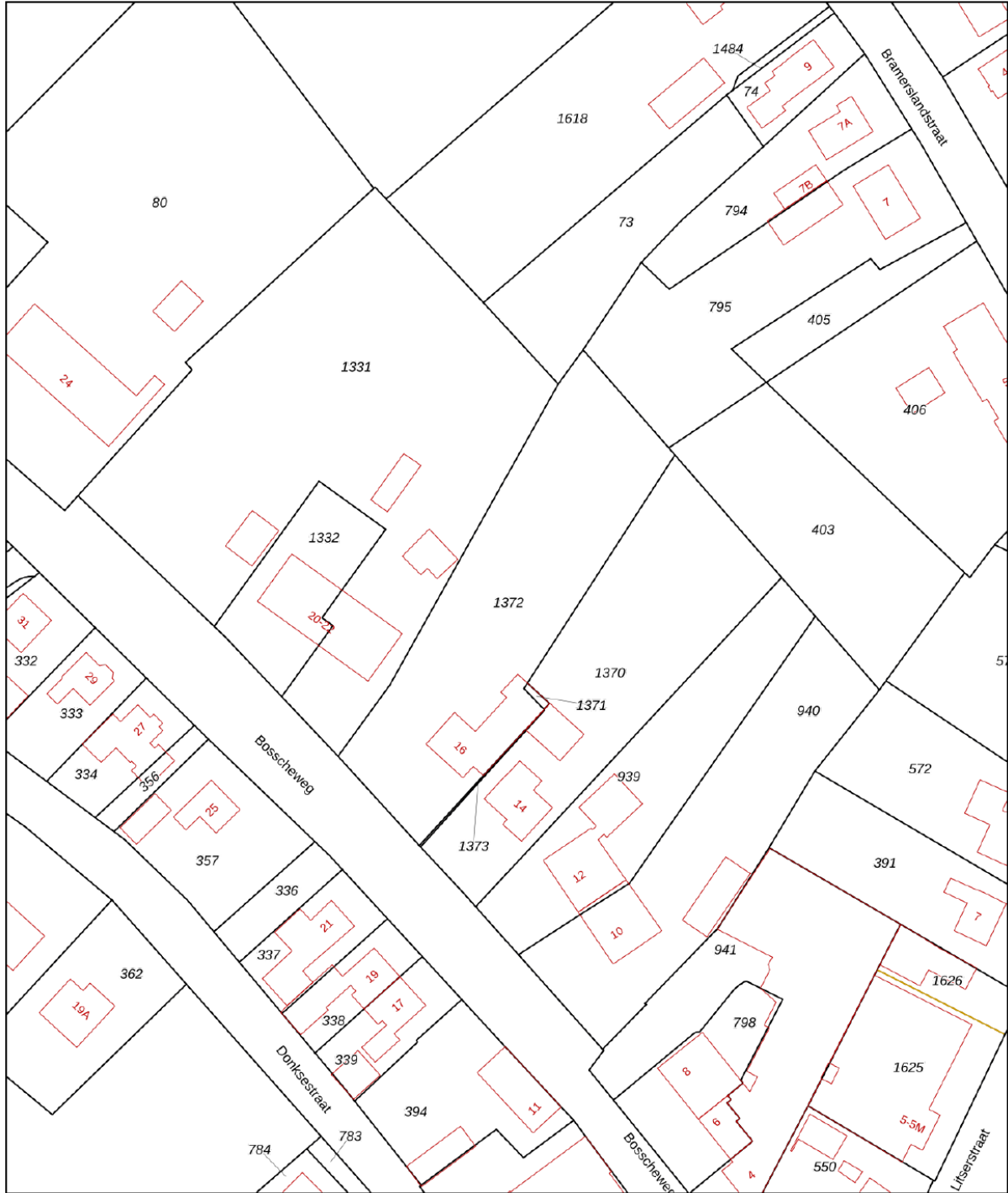


# KADASTRALE KAART




Kadastrale kaart

Uw referentie: Bosscheweg 16



0 10 20 30 40 50m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Den Dungen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1372</p>	
--	---	---

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.

# BUURT

Hier woon je heerlijk landelijk, met volop rust, ruimte en privacy, terwijl het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch zich op slechts 10 minuten rijden bevindt. Winkels, restaurants, scholen en andere voorzieningen zijn daardoor altijd dichtbij. Deze volledig gemoderniseerde en royaal uitgebouwde vrijstaande woning ligt aan een brede, groene woonstraat met voornamelijk vrijstaande woningen. Den Dungen staat bekend om zijn bourgondische karakter en prachtige ligging in het groene buitengebied van de gemeente Sint-Michiëlsgestel. Omringd door natuur en fraaie wandel- en fietsroutes ervaar je hier dagelijks het buitenleven. Voor golf liefhebbers is de ligging extra aantrekkelijk, met Golfclub De Dommel, Golfclub De Pettelaar en Golfclub De Haverleij op korte afstand.



# 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**



**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](mailto:info@dirkvanuden.nl) | [www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)