

WWW.DIRKVANUDEN.NL

DE MULDER 37 SINT-MICHIELSGESTEL

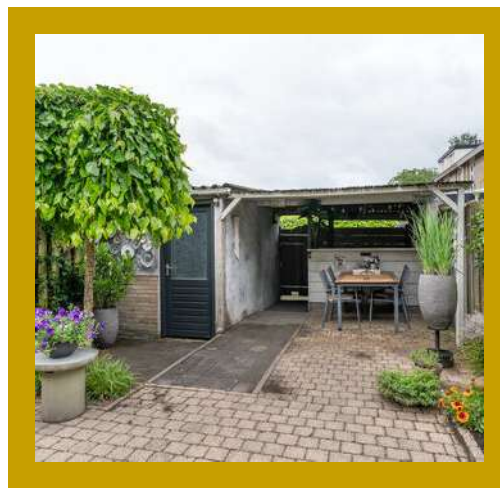
121 M2 WOONGENOT



4 SLAAPKAMERS

PARKEERPLEK VOOR DE WONING

DIEPE EN VRIJE TUIN



dirk
van uden

makelaardij
& taxaties



Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

431 m³

Woonoppervlakte ca:

104 m² + 17 m²

Perceeloppervlakte totaal:

158 m²

Overig inpandige ruimte zolder ca.:

17 m²

Bouwjaar:

1986

Aantal slaapkamers:

4



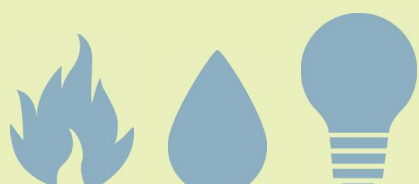
Bijzonderheden

2023 dakisolatie plaats gevonden Knauf insulation Rd(m2K/W) 3,55, dikte 125mm

Keukenopstelling 2008, vaatwasser 2024

Er is al een bouwkundige keuring aanwezig en beschikbaar via de makelaar

- Gelegen in een fijne woonwijk
- 121 m² woongenot!
- 4 slaapkamers
- Volledig uitgebouwd
- Diepe en vrije tuin
- Eigen parkeerplek voor de woning
- Energielabel A



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 714 m³

Elektraverbruik: 2012 kWh

Waterverbruik: 120 m³



Technische gegevens

Energielabel: A

Cv-ketel: 2014 Kombi Kompakt HRE 36/30

OMSCHRIJVING

Welkom aan De Mulder 37, een verrassend ruime (ca 121 m² woongenot) en volledig uitgebouwde gezinswoning gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Sint-Michielsgestel. Hier woon je in een prettige leefomgeving waar ruimte, groen en voorzieningen op een natuurlijke manier samenkomen. De woning biedt volop wooncomfort voor gezinnen en iedereen die op zoek is naar een fijne plek om thuis te komen. De ligging is zonder meer een van de sterke punten van deze woning. De Mulder bevindt zich in een geliefde woonwijk met voornamelijk bestemmingsverkeer, speelvoorzieningen en veel groen in de directe omgeving. Scholen, sportverenigingen, supermarkten en het gezellige dorpscentrum van Sint-Michielsgestel liggen op korte afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen eenvoudig bereikbaar zijn. Ook de verbindingen naar 's-Hertogenbosch, Eindhoven en de omliggende uitvalswegen zijn uitstekend. Voor liefhebbers van natuur en recreatie is dit een ideale woonlocatie. Op korte afstand bevinden zich de prachtige natuurgebieden rondom de Dommel en de Essche Stroom, waar wandelen, hardlopen en fietsen onderdeel kunnen worden van het dagelijks leven.

Entree / begane grond:

De naar voren geplaatste voorgevel zorgt voor een speelse twist in de indeling van de woning. Hierdoor bevindt de entree zich aan de zijkant. Je komt binnen in een nette hal met garderobe, meterkast en toegang tot het toilet. Vanuit de hal leidt een deur naar de woonruimte en bevindt zich tevens de trapopgang naar de eerste verdieping. Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de royale lengte van de ruimte op. Het woongedeelte ligt centraal in de woning en biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een aangename lichtinval gedurende de hele dag. De neutrale afwerking en warme houten vloer vormen een uitstekende basis voor uiteenlopende woonstijlen. Aan de achterzijde ligt de sfeervolle eetkamer met uitzicht op de tuin. Hier is voldoende ruimte voor een royale eettafel waar familie en vrienden comfortabel kunnen aanschuiven. De grote schuifpui zorgt voor veel daglicht en biedt direct toegang tot het terras en de achtertuin.

Keuken:

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en staat in directe verbinding met de leefruimte. De combinatie van lichte hoogglans fronten, warme houten werkbladen en donkere vloertegels geeft de ruimte een tijdloze en verzorgde uitstraling. Het brede raam aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en biedt tijdens het koken zicht naar buiten. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een royaal 6 pits gasfornuis met afzuigkap. Een bijzonder element is de geïntegreerde bar met zitgelegenheid. Door de open verbinding met de woonkamer blijft er tijdens etentjes met familie en vrienden gezellig contact met elkaar. De keuken vormt daarmee een centraal en sfeervol onderdeel van het dagelijks wonen.

1e verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk, waardoor deze verdieping optimaal aansluit bij de wensen van een gezin of bewoners die behoefte hebben aan extra werk- of hobbyruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer. Deze kamer biedt volop plaats aan een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. Dankzij het brede raam valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee goed bemeten slaapkamers. Eén van de kamers wordt momenteel gebruikt als inloopkast, maar is dankzij de afmetingen uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De derde slaapkamer is momenteel ingericht als combinatie van slaap- en werkruimte, waarmee direct zichtbaar wordt hoe veelzijdig deze kamer is. Beide kamers beschikken over prettige lichtinval en bieden voldoende mogelijkheden voor een persoonlijke invulling. Centraal op de verdieping ligt de complete badkamer. Deze is uitgevoerd in een lichte, neutrale kleurstelling en voorzien van een ligbad, separate douchecabine, wastafel en wandcloset.

2e verdieping/ zolder:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime zolderkamer, de ruimte is momenteel ingericht als slaapkamer, maar kan natuurlijk op verschillende manieren worden ingedeeld. Onder de schuine dakvlakken is aan beide zijden praktische bergruimte aanwezig. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en is er volop plaats voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere huishoudelijke zaken. Daarnaast beschikt de verdieping over een extra vaste kast en bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de technische installaties.

Tip: Omdat het dakraam te klein is mogen we dit nu niet als woon oppervlakte aanmerken, door het plaatsen van een groter Velux dakraam vergroot je de woonoppervlakte direct met 17 m² naar 121 m²! Bovendien bestaat er een mogelijkheid om hier een dakkapel te plaatsen.

Tuin/ berging/ overkapping:

Aan de voorzijde valt direct de ruime, onderhoudsvriendelijke voortuin op. Deze is grotendeels bestraat en biedt de mogelijkheid om je auto op eigen terrein te parkeren. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is fraai aangelegd met een combinatie van sierbestrating, groene borders en volwassen beplanting.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping waar een comfortabele zithoek is gecreëerd. Dit is een ideale plek om tot in de late uurtjes buiten te zitten, beschermt tegen zon of een zomers buitje. Aangrenzend ligt de praktische berging, die volop ruimte biedt voor fietsen, tuinmeubilair en gereedschap.





WAT EEN FIJNE OPEN RUIMTE







MODERNE KEUKEN, VOORZIEN VAN ALLE GEMAKKEN







Lichte
badkamer met
ligbad en
douche,
heerlijk
ontspannen











PLATTEGROND

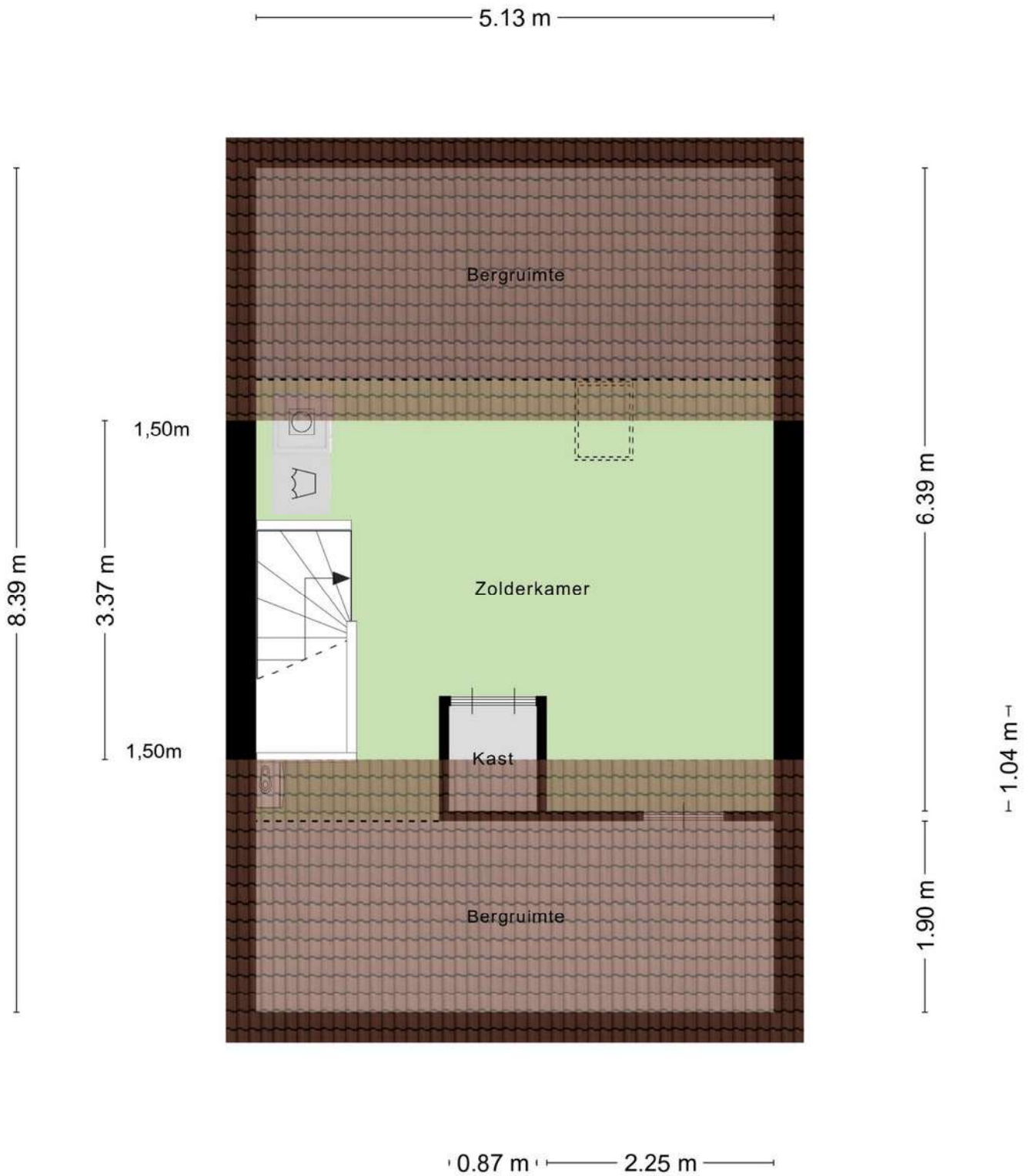


PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: De Mulder 37



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 973</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 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

Rustig wonen in een groene en kindvriendelijke omgeving

De Mulder 37 is gelegen in een geliefde woonwijk van Sint-Michielsgestel, waar rust, ruimte en een prettige leefomgeving samenkomen. De wijk kenmerkt zich door haar groene uitstraling, brede woonstraten en vriendelijke sfeer, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen en iedereen die comfortabel wil wonen. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en speelgelegenheden bevinden zich op korte afstand, terwijl het gezellige dorpscentrum en de uitvalswegen richting Den Bosch eenvoudig bereikbaar zijn. Hier geniet u dagelijks van een fijne balans tussen rustig wonen en alle 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



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-Michiëlsgestel

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