

WWW.DIRKVANUDEN.NL

ZANDSTRAAT 25 SINT-MICHELSGESTEL

VRIJSTAANDE VILLA



ROYALE LIVING

MULTIFUNCTIONELE RUIJTE'S

DIEPE TUIN MET PRIVACY





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

950 m³

Woonoppervlakte ca:

204 m²

Perceeloppervlakte totaal:

681 m²

Overig inpandige ruimte ca.:

52 m²

Bouwjaar:

1961/1995

Aantal slaapkamers:

4+2



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 3 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 4650 m³

Elektraverbruik: 5553 kwh

Elektra teruglevering: 7086 kwh



Bijzonderheden

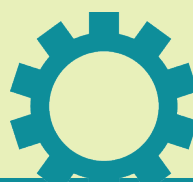
De woning is door de huidige bewoners de afgelopen jaren behoorlijk verbouwd, een kleine opsomming

1995 is de woning uitgebouwd

2004: is de gehele begane grond vloer van hal keuken en bijkeuken vervangen.

2010: is de begane grond van de woonkamer vervangen.

2023: zijn er 26 zonnepanelen geplaatst



Technische gegevens

Energie label: C

2x Cv-ketel: nefit 2023/2003

Isolatie: dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Serre: gelaagd glas

OMSCHRIJVING

Zandstraat 25, Sint-Michielsgestel

Ruimte, comfort en veelzijdigheid op een fijne locatie

Aan een rustige straat in Sint-Michielsgestel staat deze goed onderhouden vrijstaande villa met ruim 250 m² woongenot. De woning biedt een combinatie van comfortabel wonen, een diepe en fraai aangelegde tuin, multifunctionele ruimtes en een royale inpandige garage. Dankzij de praktische indeling en de diverse gebruiksmogelijkheden is dit een woning die zich leent voor zowel gezinnen als mensen die wonen en werken willen combineren.

Via de verzorgde voortuin en ruime oprit bereikt u de entree van de woning. In de hal valt direct de prettige lichtinval op, die kenmerkend is voor het hele huis. De woonkeuken vormt een centrale plek binnen de woning. De huidige keuken is compact, functioneel ingericht en voorzien van alle benodigde apparatuur. Dankzij de royale maatvoering van de aangrenzende leefruimten biedt de woning tegelijkertijd interessante mogelijkheden voor het creëren van een open woonkeuken met kookeiland, waardoor koken, wonen en ontvangen nog meer met elkaar worden verbonden. De woonkamer is ruim opgezet en heeft dankzij de grote ramen een open en lichte uitstraling. Vanuit de woonkamer kijkt u uit op de achtertuin. Aansluitend bevindt zich een tweede zitkamer met openhaard op gas, die zich uitstekend leent als televisie-, lees- of werkkamer. Een bijzonder onderdeel van deze woning is de royale aanbouw aan de achterzijde. De garage en aangrenzende ruimtes bieden mogelijkheden voor bijvoorbeeld een praktijk, kantoor, atelier of hobbyruimte aan huis. Hierdoor is de woning geschikt voor uiteenlopende woon- en werkwensen. De woning verkeert in een verzorgde staat van onderhoud en beschikt over een praktische indeling. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een royale verblijfsruimte met pantry en wasvoorzieningen. Deze ruimte is flexibel in te richten als werk-, hobby-, gasten- of slaapruijnte.

Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier volwaardige slaapkamers en een complete badkamer. De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en biedt een prettig uitzicht op de omgeving. Er is voldoende ruimte voor een groot bed en aanvullende kastruimte.

Een van de kamers is momenteel ingericht als kleedkamer met maatwerkkasten, maar kan desgewenst eenvoudig weer als slaapkamer worden gebruikt. De overige slaapkamers zijn eveneens goed bemeten en geschikt als kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer. Dankzij de grote ramen beschikken alle kamers over een prettige hoeveelheid daglicht. De badkamer is uitgevoerd in lichte, tijdloze kleuren en voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel en toilet.

Bergzolder

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte strekt zich uit over een groot deel van het gebouw en biedt veel praktische bergruimte voor onder andere seizoenspullen, koffers en archiefmateriaal. Door de aanwezige dakramen beschikt de zolder over natuurlijk daglicht.

Tuin

Achter de woning ligt een circa 37 meter diepe tuin. Het perceel biedt een combinatie van ruimte, privacy en verschillende plekken om gedurende de dag van zon of schaduw te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met gazons, volwassen hagen, diverse beplanting en meerdere terrassen. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden om buiten te zitten, te ontspannen of gasten te ontvangen.

Aan het bijgebouw bevindt zich een overdekte veranda die een prettige verbinding vormt tussen woning, tuin en bijgebouw. Deze ruimte biedt beschutting en maakt het mogelijk om gedurende een groot deel van het jaar comfortabel buiten te verblijven. De tuin is grotendeels omsloten door muren en volwassen groen, wat zorgt voor veel privacy. Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en sluit goed aan bij de uitstraling van de woning.

Multifunctioneel gastenverblijf, appartement of kantoorruimte

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een volledig afgewerkte multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als gastenverblijf en ontspanningsruimte. Deze zelfstandige vleugel biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Denk aan een gastenverblijf, dubbele bewoning, mantelzorgruimte, werkruimte, praktijk aan huis of een combinatie van wonen en werken.

Via een vaste trap bereikt u de verdieping met vide. De open kapconstructie, zichtbare balken en maatwerk kasten geven deze ruimte karakter en sfeer. De verdieping is geschikt als kantoor, bibliotheek, atelier, hobbyruimte of extra slaapgelegenheid.

Kenmerken:

Vrijstaande villa op een rustige locatie in Sint-Michielsgestel

Royale woonkamer met veel lichtinval

Woonkeuken met ruimte voor een grote eettafel

Tweede zitkamer met haard

Diepe en verzorgd aangelegde tuin

Ideaal voor dubbele bewoning

Grote inpandige garage

Multifunctionele ruimtes voor wonen en werken

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Goed onderhouden en instapklaar

Veel privacy en gebruiksmogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.











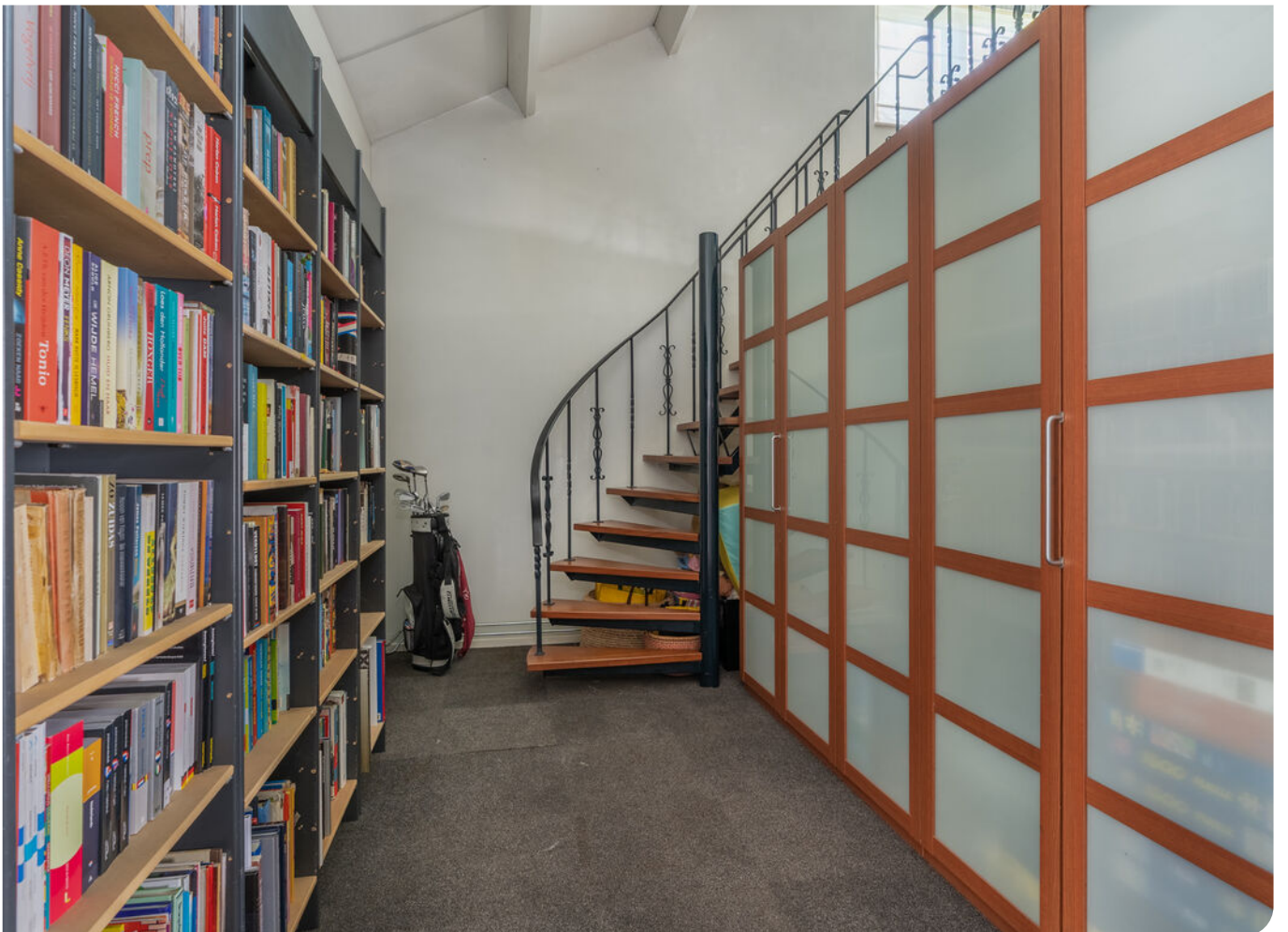
























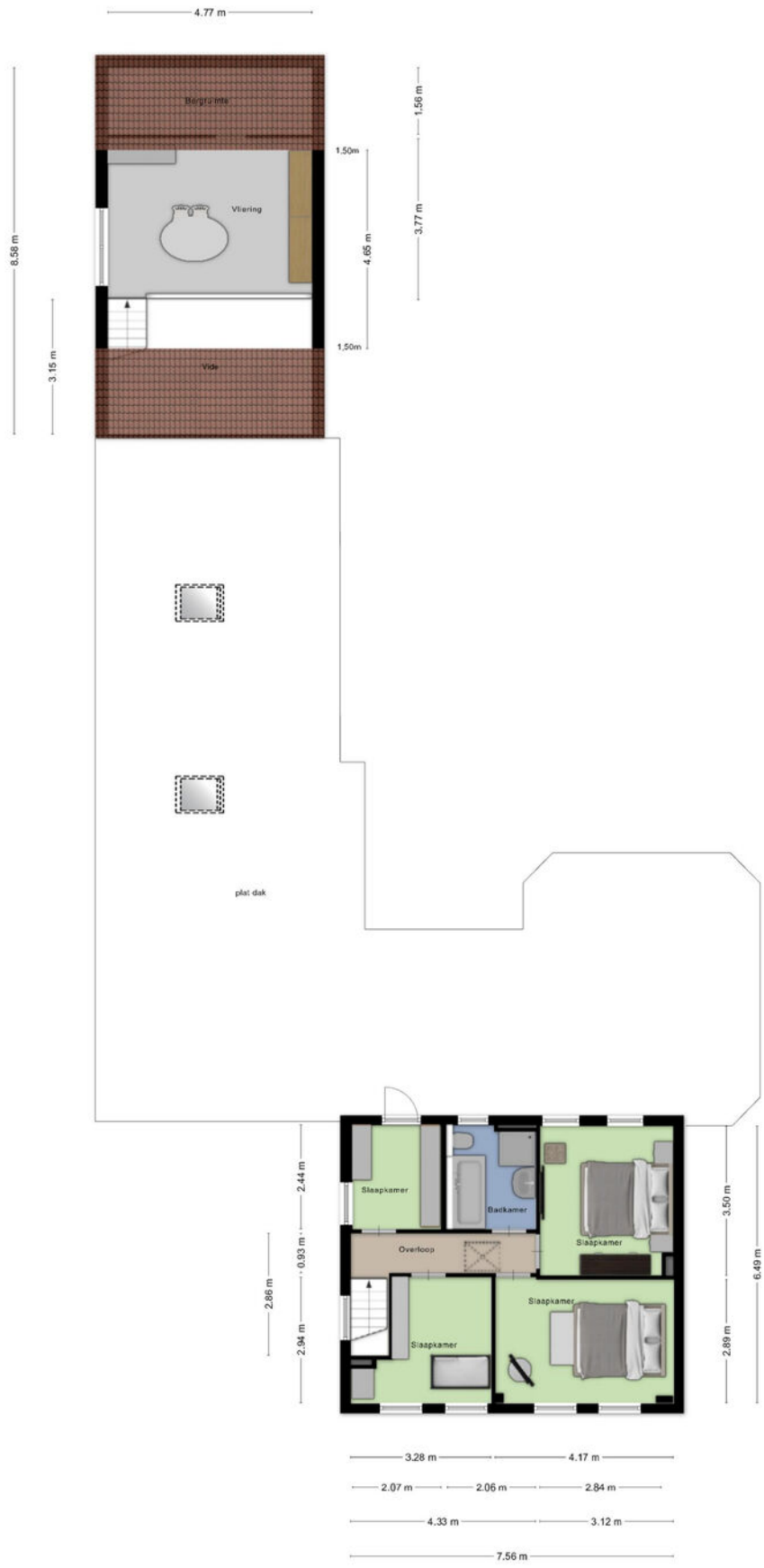




PLATTEGROND

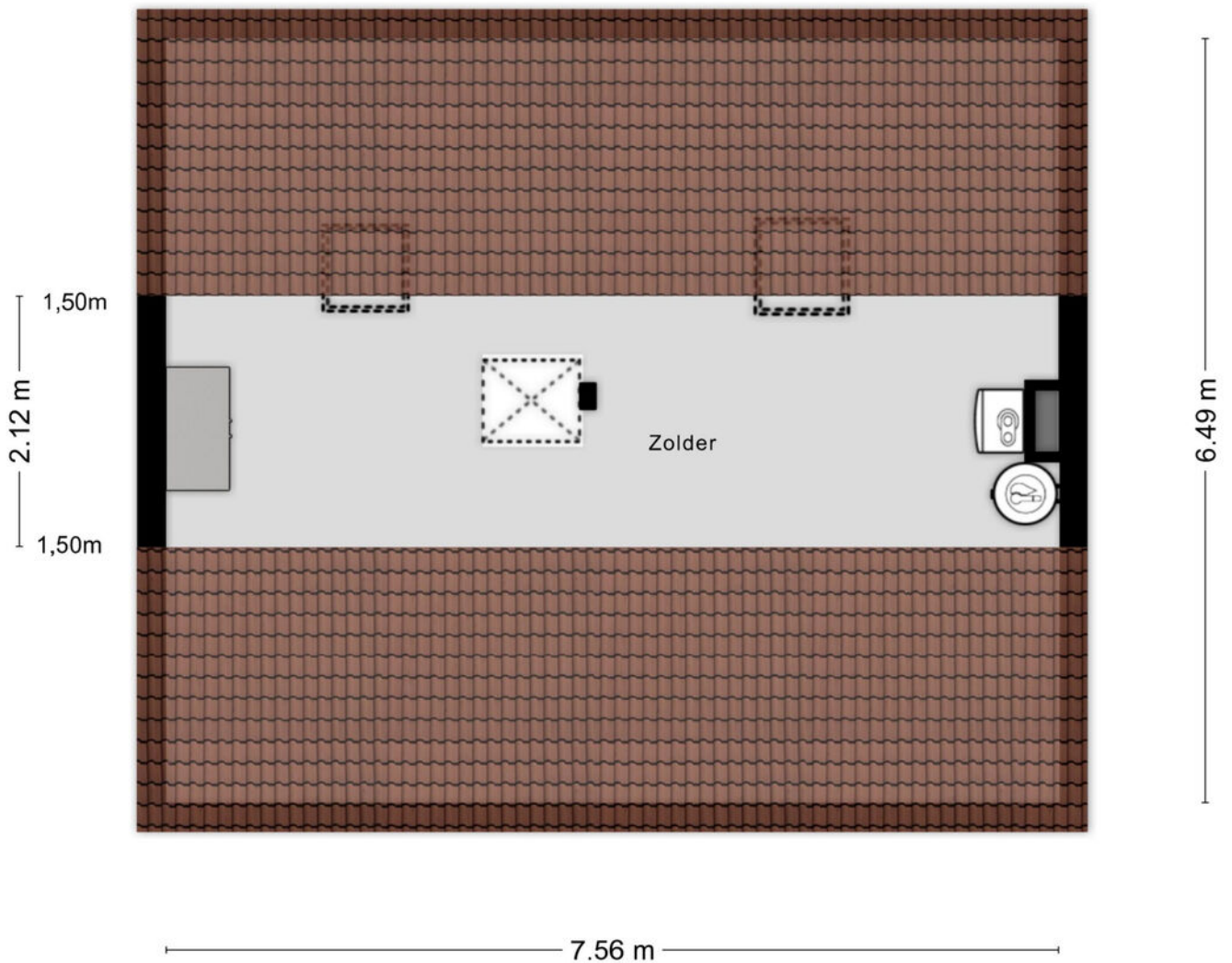


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



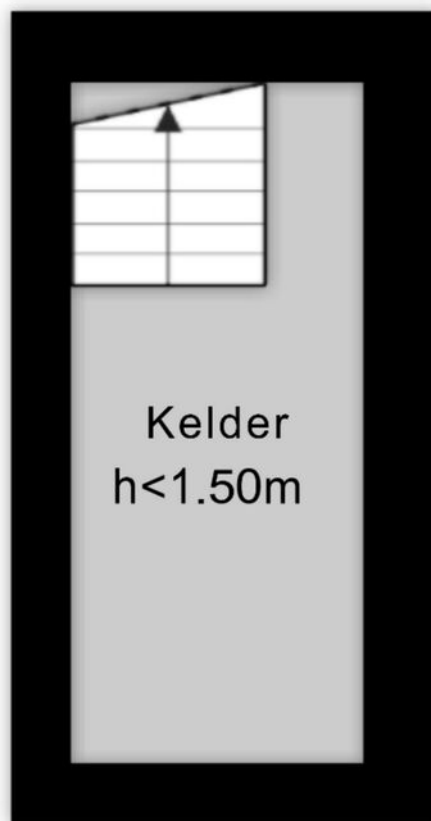
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

— 1.20 m —



— 2.80 m —

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

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandstraat 25



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 H	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 885	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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

De Zandstraat is een brede straat vanwaar u uit het buitengebied richting de kern van Den Dungen rijdt. In dit gemoedelijke Brabantse dorp kunt u terecht voor al uw dagelijkse boodschappen. De warme bakker zit aan het einde van de straat.

Vele voorzieningen zoals de Jumbo, de basisschool en de bibliotheek zijn op loopafstand te bereiken.

De Bourgondische stad 's-Hertogenbosch is per fiets en auto binnen een kwartier te bereiken. Ideaal voor de schoolgaande jeugd en voor U: cultuur, shoppen en leuke avondjes uit met een grote variatie aan restaurants.



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

Het energielabel maakt het verschil!

Het energielabel van de woning wordt steeds belangrijker. Een woning met een goed energielabel is couranter. Het energielabel bepaalt mede hoeveel de koper kan lenen en hoe hoog zijn rente wordt bij het aangaan van een hypotheek. Er zijn ook mogelijkheden om extra te lenen voor de realisatie van energiebesparende maatregelen. Uw hypotheekadviseur kan u hier heel goed mee helpen.

Persoonlijk Duurzaamheidsadvies!

De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om voor de woning een beter label te krijgen zijn soms eenvoudig te realiseren maar soms ook complex. Om precies te weten welke energiebesparende maatregelen voor u het meest efficiënt zijn is een duurzaamheidsadvies van onze ervaren duurzaamheidsadviseur een absolute aanrader (**€ 99**). Deze duurzaamheidsadviseur levert maatwerk en houdt dus rekening met uw situatie, wensen/doelstellingen, budget en staat van de woning. Denk hierbij aan isolerende maatregelen, warmtepomp, zonnepanelen enz.

De bij ons aangesloten installateurs zijn erkende vakmensen en leveren kwaliteit. Tevens kunnen we ook de coördinatie en begeleiding doen van de uitvoer van diverse maatregelen en het terugvragen van de ISDE subsidies voor u regelen (**€299**). Zo bent u van A tot Z ontzorgt!

Uw belangrijkste voordelen op een rijtje!

1. Lagere energielasten.
2. Comfortabeler wonen.
3. Minder CO2 uitstoot.
4. Beter energielabel, couranter en waarde stijging woning.
5. ISDE subsidie.
6. Minder afhankelijk van energiebedrijven en overheid



Duurzaamheidsadviseur:
Bjorge Janssen
info@positiefwonen.nl
085 20 06 353



**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