



EIKENLAAN 13

5271 RR SINT-MICHIELSGESTEL



RUBY ERTINGER

Vastgoedadviseur

ruby@hrs.nl
073 80 000 08

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
De tuin	12
Eerste verdieping	16
Bijzonderheden	21
Plattegronden	24
Kadastrale kaart	28
Extra informatie	29
Onze dienstverlening	31
Aantekeningen	32
Gegevens makelaar	33



OVER DEZE WONING

Wonen in een oase van rust, ruimte en groen, met alle voorzieningen binnen handbereik

Droomt u van wonen in alle rust en privacy, zonder in te leveren op bereikbaarheid en voorzieningen? Hier ervaar je dagelijks het gevoel van buiten wonen, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid. Binnen 20 minuten ben je met de fiets in de binnenstad van Den Bosch!

Aan de rand van de geliefde villawijk van Sint-Michielsgestel ligt deze indrukwekkende vrijstaande villa van maar liefst 334 m² woonoppervlak, verscholen in het groen op een uitzonderlijk perceel van bijna 4.000 m². Een bijzonder pluspunt is dat zich op het terrein nog een extra bouwvlak bevindt. Dit biedt interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, een mantelzorgwoning of andere toekomstige ontwikkelingen. Eventuele plannen dienen uiteraard te worden afgestemd met de gemeente. Deze mogelijkheden geven éxtra waarde op deze uitzonderlijke locatie.

De villa werd in 1971 gebouwd door een gerenommeerde plaatselijke aannemer, die de woning destijds voor zichzelf realiseerde en er vervolgens tientallen jaren met veel plezier heeft gewoond. Dat zie je terug in de solide bouwkwaliteit, de doordachte indeling en de aandacht waarmee de woning is ontworpen. In 2013 is de villa stijlvol gemoderniseerd, waarbij comfort, luxe en sfeer op harmonieuze wijze samenkomen. Het resultaat is een tijdloze woning die direct een gevoel van thuiskomen geeft.



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 2.495.000 k.k.	BOUWJAAR:	1971
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL KAMERS:	7
WOONOPPERVLAKTE:	334 M ²	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
EXTERNE BERGRUIMTE:	53 M ²	AANTAL WOONLAGEN:	2
PERCEELOPPERVLAKTE:	3394 M ²	TUINLIGGING:	Zuiden
INHOUD:	1564 M ³	ENERGIELABEL:	C



BEGANE GROND

Bij binnenkomst word je direct verrast door de royale entree met hoge plafonds en een gevoel van ruimte dat in de gehele woning voelbaar is. De afwerking en inrichting verraden een verfijnde smaak en zorgen voor een warme, uitnodigende sfeer.

Het hart van de woning wordt gevormd door de ruime leefkeuken. Dankzij de grote raampartijen staat deze ruimte voortdurend in verbinding met de tuin en heb je zicht op het achterliggend landgoed Theede. De keuken beschikt over een royaal werkblad, een kookeiland, Quooker en een gezellige bar waar vrienden en familie kunnen aanschuiven terwijl er wordt gekookt. Een plek waar dagelijks wordt geleefd, genoten en samengekomen.

De aangrenzende woonkamer is voorzien van grote raampartijen, waardoor het groen altijd onderdeel uitmaakt van het interieur. In de winter zorgt de open haard voor sfeer en warmte, terwijl je in de zomer uitkijkt over het terras en de tuin. De hoge plafonds en de brede houten vloer versterken het ruimtelijke gevoel en maken deze woonkamer uitermate geschikt voor diners met familie en vrienden.

De villa biedt daarnaast verrassend veel flexibiliteit. Op de begane grond bevinden zich een ruime slaapkamer en een luxe badkamer, ideaal voor gasten, een au pair of voor wie gelijkvloers wil wonen. Daarnaast is er een separate kamer die momenteel als kantoor wordt gebruikt, maar zich uitstekend leent als hobbyruimte, praktijkruimte of speelkamer.











DE TUIN

En dan de tuin... Een plek waar woorden eigenlijk tekortschieten. Het perceel biedt een zeldzame combinatie van volledige privacy, volwassen groen en weidse uitzichten. Hier hoor je vooral vogels fluiten en zie je af en toe een eekhoorn door de bomen schieten. Het voelt als een eigen natuurgebied; een oase van rust waarin de hectiek van alledag vanzelf naar de achtergrond verdwijnt.

Op het buur-perceel mag op grond van een notarieel vastgelegde afspraak niet worden gebouwd, waardoor dit uitzicht ook in de toekomst behouden blijft.

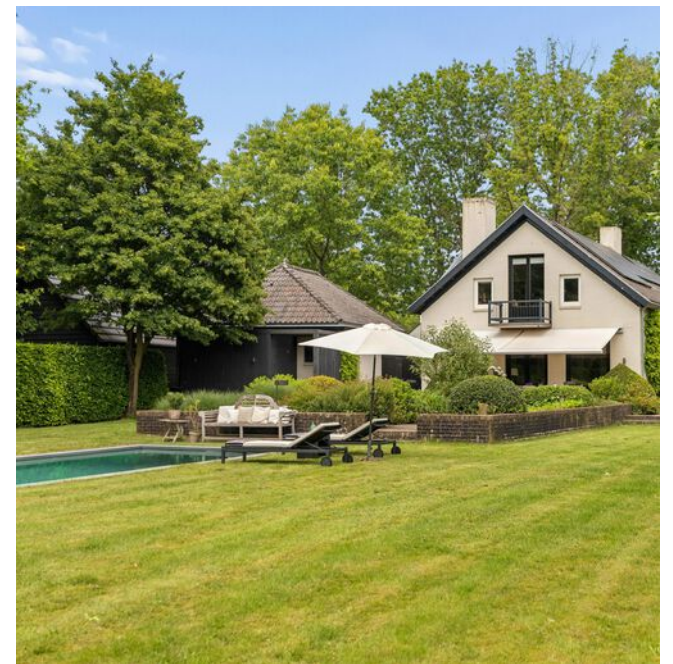
Ook buiten is alles aanwezig voor een optimaal buitenleven. De fraai aangelegde tuin ligt gunstig op de zon en beschikt over meerdere terrassen waar je op elk moment van de dag een fijne plek vindt. Het verwarmde zwembad vormt een natuurlijk onderdeel van het landschap en beschikt over een eigen poolhouse met kleedruimte, buitendouche en toilet. Het zwembad is voorzien van een verwarmingssysteem, chloorinstallatie en een comfortabel UV-zonnedek.

Vanuit de tuin kijk je vrij weg over het omliggende groen, met in de verte Golfclub De Dommel.









EERSTE VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich nog drie royale slaapkamers, een ruime werk- of studeerruimte, een moderne badkamer en een zeer grote inloopkast. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden talrijk en geschikt voor uiteenlopende woonwensen.













BIJZONDERHEDEN

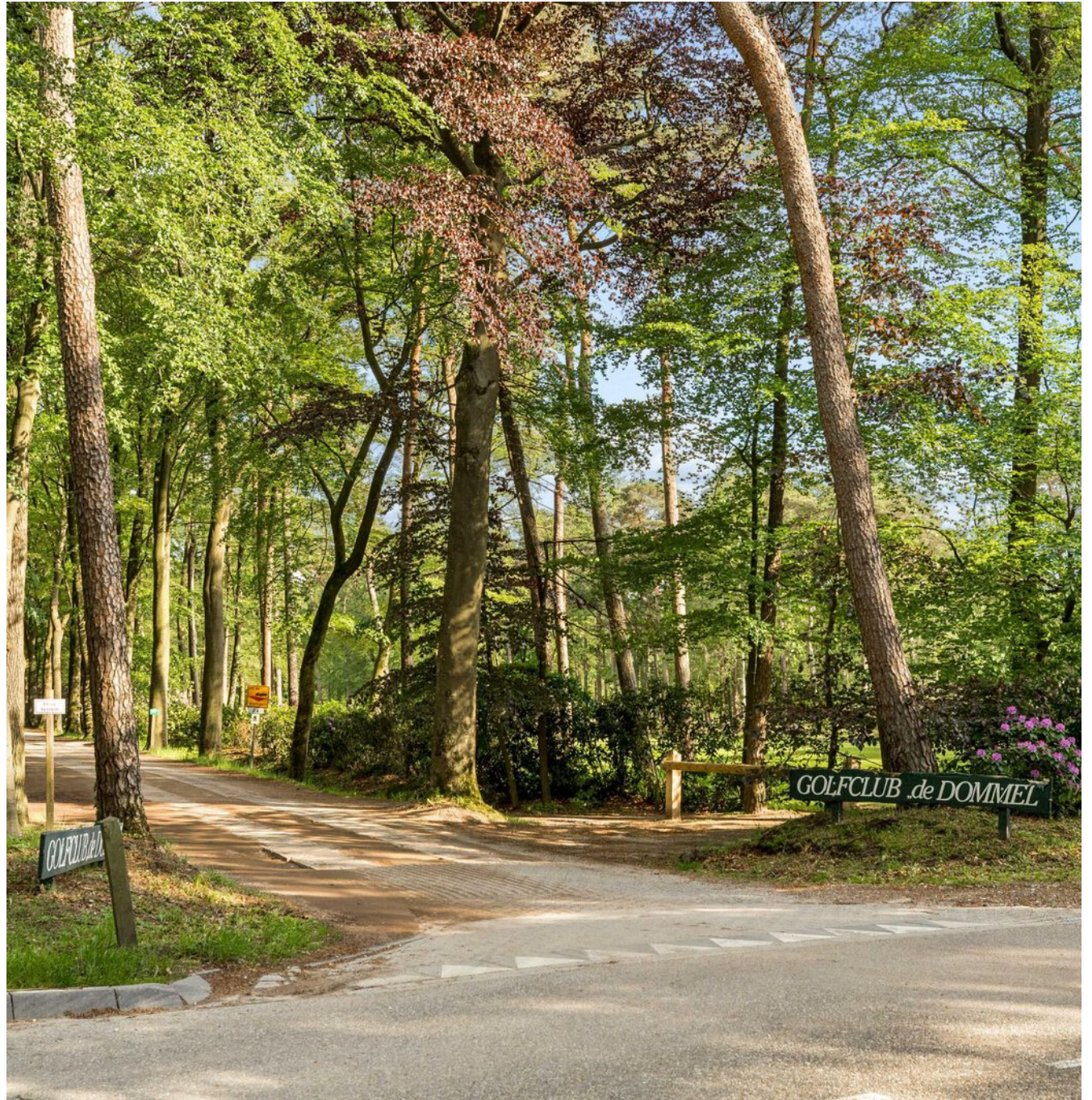
De vrijstaande dubbele garage is uitgerust met verwarming, elektra, stromend water en een praktische vloering. Hierdoor is deze ruimte niet alleen geschikt voor auto's, maar ook uitstekend te gebruiken als werkplaats, atelier of hobbyruimte.

Via de representatieve oprit, afgesloten met twee elektrische toegangspoorten, bereik je de woning. Op eigen terrein is volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Ook op technisch vlak is de woning uitstekend verzorgd. Zo beschikt de villa onder meer over 32 zonnepanelen, deels vloerverwarming, een alarmsysteem, videofoon en diverse recente technische vernieuwingen.

Sint-Michielsgestel is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de meest geliefde woonlocaties rondom Den Bosch. Het dorp biedt een compleet voorzieningsniveau met winkels, restaurants, scholen en sportfaciliteiten op korte afstand. Bovendien zijn de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Utrecht uitstekend bereikbaar. Voor liefhebbers van natuur en recreatie liggen prachtige bossen en wandelgebieden letterlijk om de hoek. Ook heerlijk voor een rondje hardlopen.

Kortom: een uitzonderlijke villa met allure, gelegen op een uniek perceel midden in het groen. Een plek waar rust, ruimte, luxe en toekomstmogelijkheden samenkomen. Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf waarom deze woning zo bijzonder is.





PLATTEGRONDEN

Begane grond



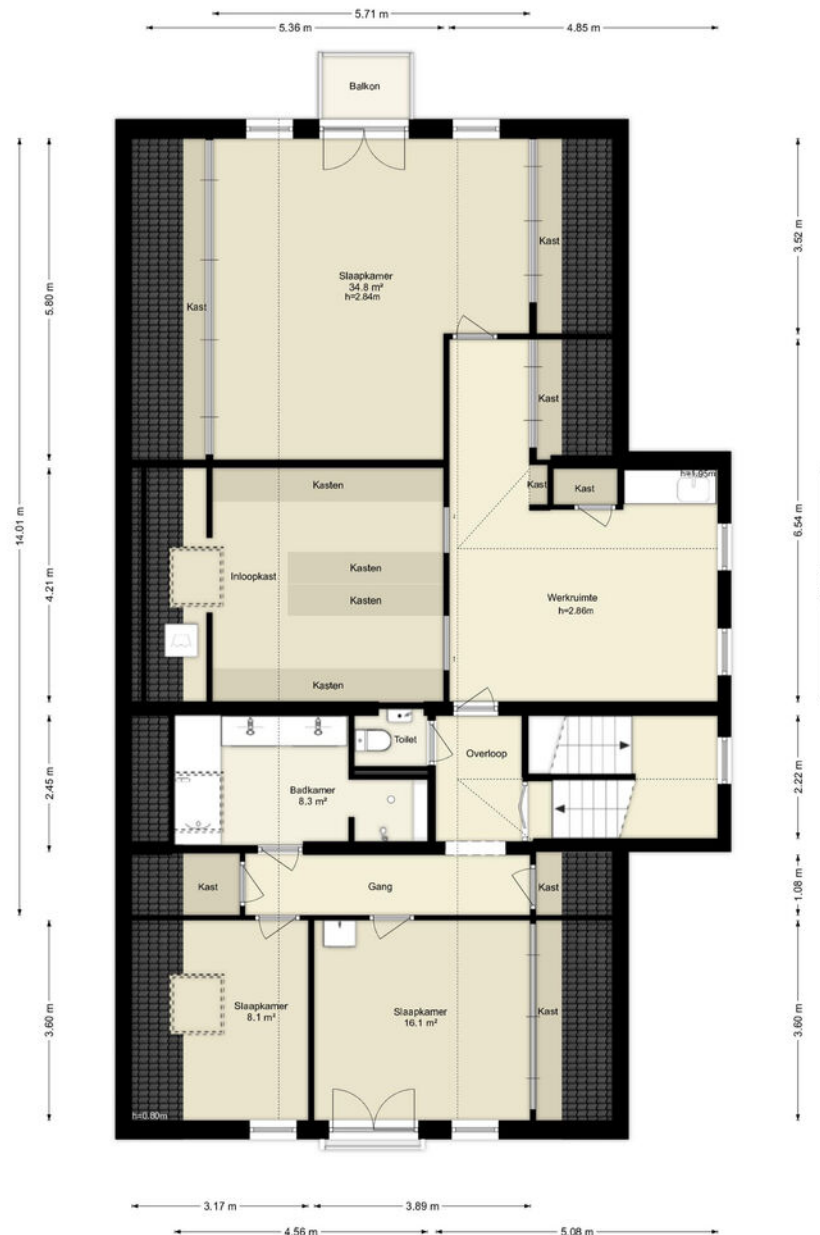
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorstelling, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktmaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HJUB House Visuals 2026

PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



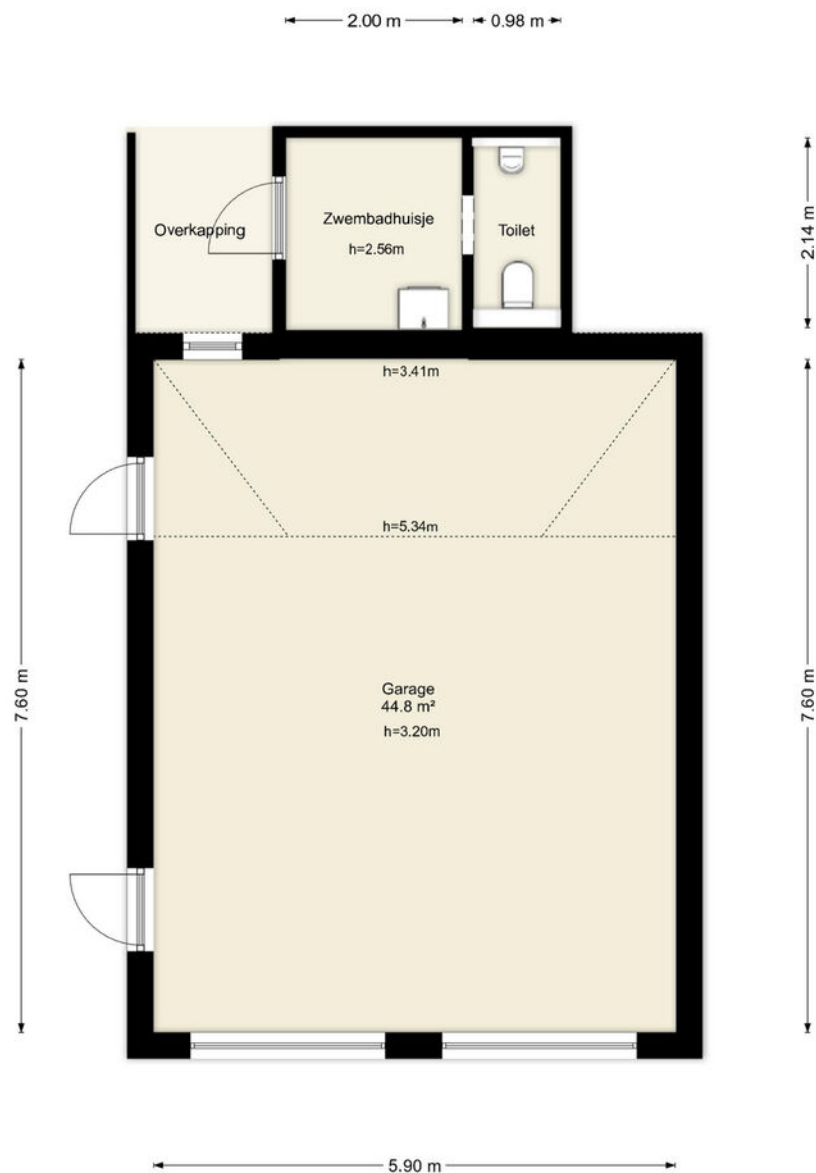
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitair onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetallen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

PLATTEGRONDEN

Garage



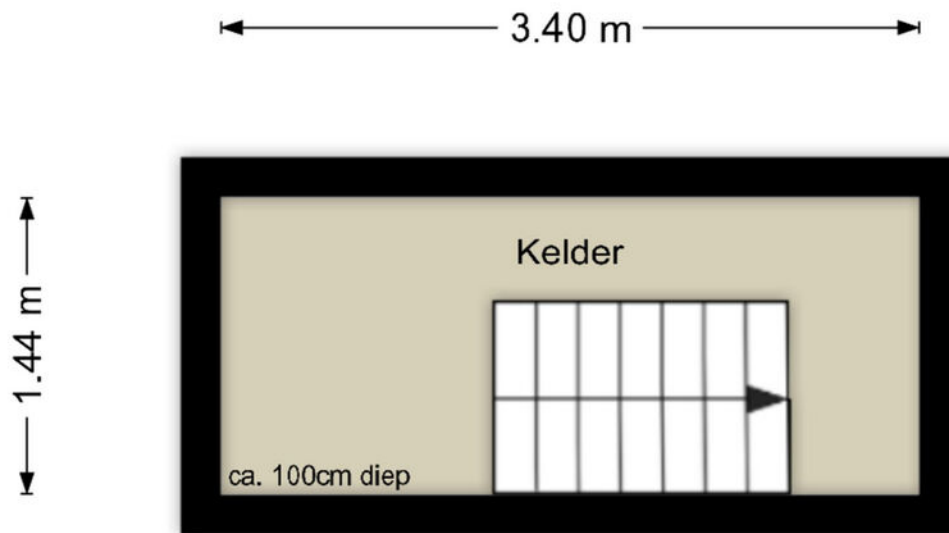
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

PLATTEGRONDEN

Kelder



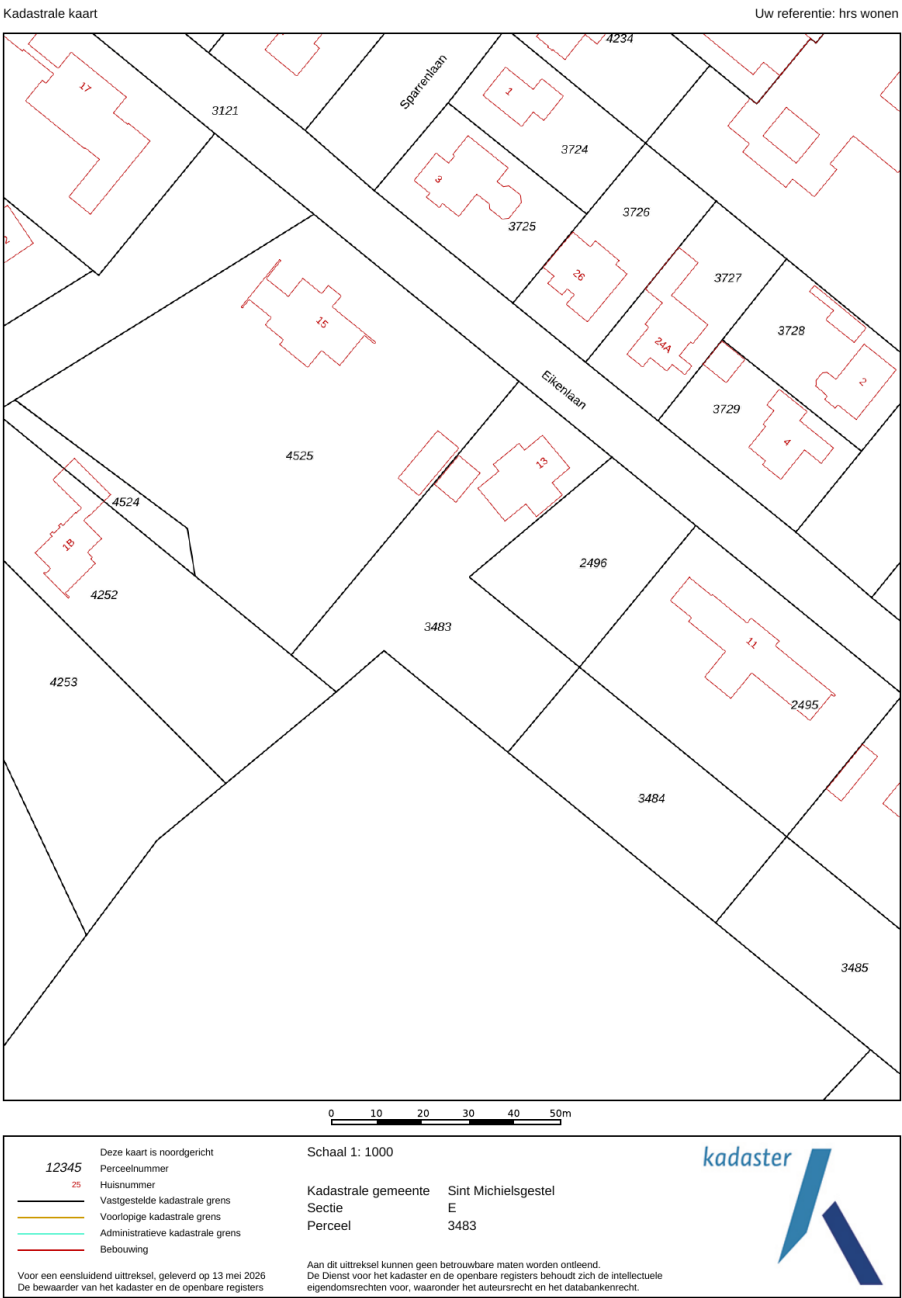
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

KADSTRALE KAART

Gemeente: Sint-Michielsgestel
Sectie: E
Nummers: 2496 en 3483
Groot: 3.394 m2



EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPLICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ 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 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPLICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

HRS MAKELAARS

BRUGSTRAAT 33

5211 VS 'S-HERTOGENBOSCH

📞 073- 80 000 08

✉ INFO@HRSWONEN.NL

[HRS.NL/EXCLUSIEF](https://hrs.nl/exclusief)