

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

VELDSTRAAT 8 DEN DUNGEN

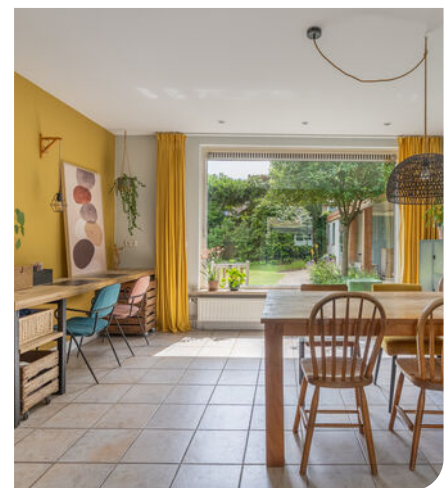
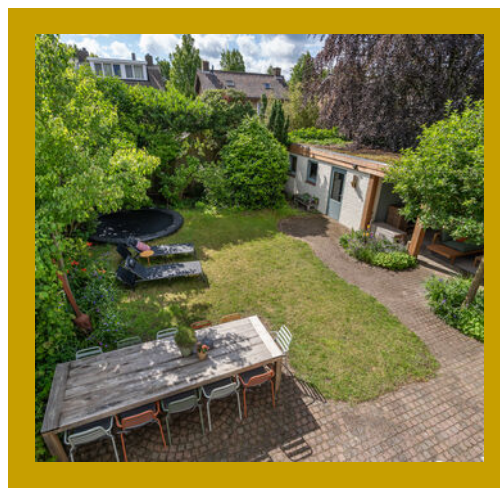


VRIJSTAAND WONEN

ZONNIGE TUIN MET PRIVACY

RUSTIGE LIGGING

RUIM PERCEEL





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**548 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**129 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**408 m<sup>2</sup>**

Garage ca.:

**3.34 x 6.40 m**

Bouwjaar:

**1966/1996**

Aantal slaapkamers:

**3**



## Verbruik gas, elektra en water

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

Gasverbruik: 1212 m<sup>3</sup>

Elektraverbruik: 2485 kwh

elektrateruglevering: 3920 kwh

Waterverbruik: 139 m<sup>3</sup>

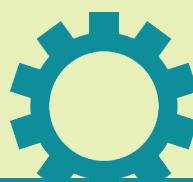


## Bijzonderheden

De woning is vrijwel volledig voorzien van Hr++ glas

1982 Carport geplaatst  
1996 Woning is uitgebouwd  
2017 Na-isolatie muren en ramen, stucwerk en electra vernieuwd  
2018 Nieuwe badkamer  
2020 Het toilet beneden

De open haard is momenteel in gebruik met bio-ethanol, en kan weer op traditionele wijze in gebruik worden genomen.



## Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: 2012 combi Nefit HRC30-cw5

Eetkamer beschikt over vloerverwarming

Meterkast: 2017 nieuwe elektra en schakelmateriaal

Isolatie: Dak, muur, HR ++ glas

12 zonnepanelen opbrengst ca. 5000 kwh

# OMSCHRIJVING

Welkom aan de Veldstraat 8 in Den Dungen

Op een rustige en beschutte locatie in een geliefde woonwijk van Den Dungen staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde, de moderne keuken en de recent vernieuwde badkamer is deze woning uitgegroeid tot een comfortabele en instapklare gezinswoning met verrassend veel leefruimte. De woning is gelegen aan een autoluwe straat, grenzend aan een groen plantsoen, midden in het hart van het dorp. Voorzieningen zoals de supermarkt, basisschool, de karakteristieke Dungense molen en het gezellige dorpscentrum bevinden zich op korte loopafstand. Bovendien bereikt u de binnenstad van 's-Hertogenbosch binnen enkele minuten.

## Begane grond

Via de overdekte entree betreedt u de ruime hal met meterkast, garderobenis, praktische kelderkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de keuken.

De woonkamer straalt warmte en sfeer uit dankzij de fraaie parketvloer, de open haard en de stijlvolle ensuite deuren. Door de uitbouw aan de achterzijde is een royale extra leefruimte ontstaan, momenteel ingericht als eetkamer. Grote raampartijen zorgen hier voor een aangename lichtinval en een mooi uitzicht op de achtertuin. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast (2022), vaatwasser en combi-oven. De moderne afwerking en ruime opzet maken de keuken tot een prettige plek voor dagelijks gebruik. Aansluitend bevinden zich een tussenhal, de toiletruimte en een royale bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur en volop bergruimte. De bijkeuken is in het verleden in gebruik geweest als badkamer. De aanwezige douche is momenteel weggewerkt achter een kast, maar kan desgewenst eenvoudig weer in gebruik worden genomen. De uitbouw is voorzien van elektrische rolluiken.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers verschillen in afmeting en indeling, waardoor zij uitstekend geschikt zijn als slaap-, werk- of hobbykamer. De hoofdslaapkamer beschikt over praktische inbouwkasten en biedt veel bergruimte. Ook één van de andere slaapkamers is voorzien van vaste kastruimte. Dankzij de verduisterende rolgordijnen en de prettige lichtinval zijn alle kamers comfortabel en functioneel. De recent vernieuwde badkamer is uitgevoerd in een eigentijdse stijl en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, modern wastafelmeubel, designradiator en toilet. Hoogwaardige materialen, rustige kleurstellingen en natuurlijke accenten zorgen voor een luxe en ontspannen sfeer.

## Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich de cv-installatie en volop praktische opbergmogelijkheden. Daarnaast biedt deze ruimte mogelijkheden voor verdere optimalisatie, afhankelijk van de woonwensen van de toekomstige eigenaar.

## Tuin

De verzorgde achtertuin is fraai aangelegd met een combinatie van terras, gazon en volwassen beplanting. Dankzij de groene inrichting geniet u hier van veel privacy en een prettige balans tussen sfeer en onderhoudsgemak.

Een absoluut pluspunt van deze woning is de royale overdekte tuinkamer, momenteel ingericht in de voormalige carport. Deze sfeervolle buitenruimte vormt een verlengstuk van het woonhuis en biedt de mogelijkheid om vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten te verblijven. Of het nu gaat om ontspannen, een gezellige borrel met vrienden of lange zomeravonden aan de tuintafel; hier geniet u optimaal van het buitenleven. Daarnaast beschikt de woning over een garage, een carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Duurzaam wonen

Ook op het gebied van duurzaamheid biedt deze woning aantrekkelijke voordelen. De woning beschikt over een energielabel C en is door de jaren heen op diverse onderdelen verduurzaamd. Zo zijn de spouwmuren in 2017 na geïsoleerd, is het dak aan de binnenzijde geïsoleerd en is de woning bijna volledig voorzien van Hr++ beglazing. Daarnaast zijn er 12 zonnepanelen aanwezig (2023), wat bijdraagt aan een lagere energierekening en een duurzamer wooncomfort.

Dankzij deze energiebesparende voorzieningen profiteert u van een aangenaam binnenklimaat, lagere woonlasten en een goede basis voor verdere verduurzaming in de toekomst.

## Tot slot

Veldstraat 8 biedt alles wat u mag verwachten van een comfortabele vrijstaande gezinswoning: ruimte, privacy, een uitstekende staat van onderhoud en een centrale ligging in het geliefde Den Dungen. Met drie slaapkamers, een royale leefruimte, een moderne badkamer, een sfeervolle tuinkamer, garage en een verzorgde tuin is dit een woning waar u zich direct thuis zult voelen. Een verrassend ruime, instapklare vrijstaande woning op een van de meest geliefde locaties van Den Dungen.







*keuken en  
bijkeuken*































# PLATTEGROND

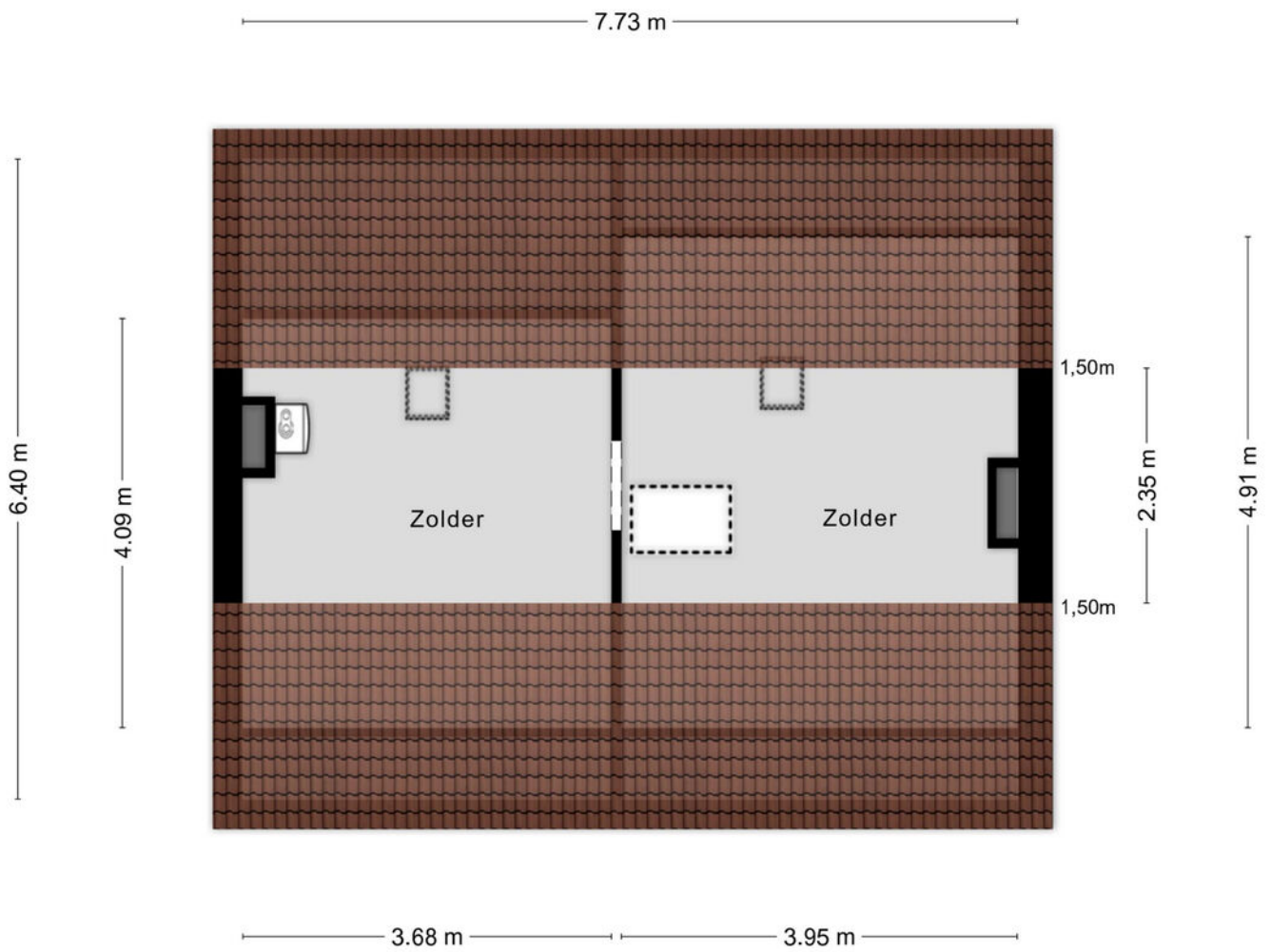


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

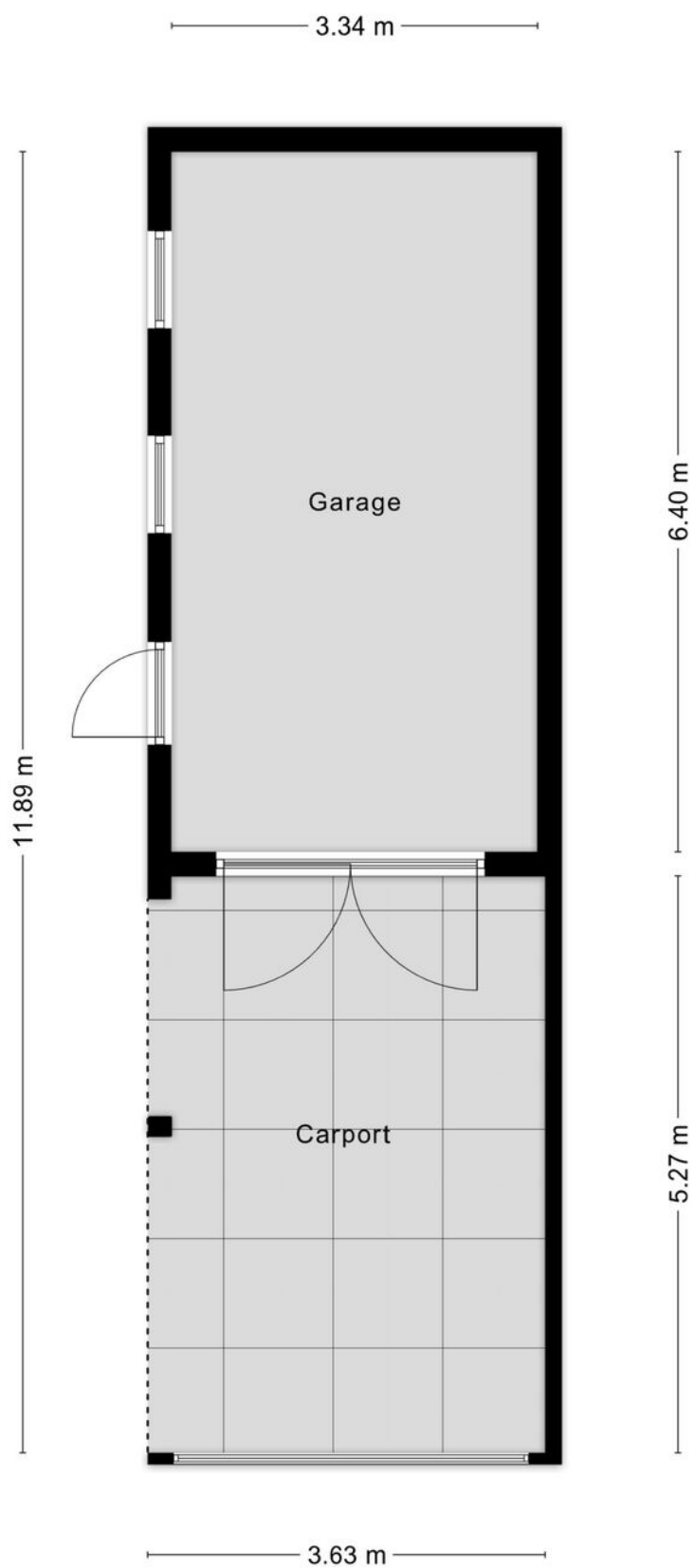


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# BUURT

Op een rustige en beschutte locatie in een geliefde woonwijk van Den Dungen staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning.

De woning is gelegen aan een autoluwe straat, grenzend aan een groen plantsoen, midden in het hart van het dorp. Voorzieningen zoals de supermarkt, basisschool, de karakteristieke Dungense molen en het gezellige dorpscentrum bevinden zich op korte loopafstand. Bovendien bereikt u de binnenstad van 's-Hertogenbosch binnen enkele minuten.



# 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](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)