

WWW.DIRKVANUDEN.NL

DE MULDER 46 SINT-MICHELSGESTEL

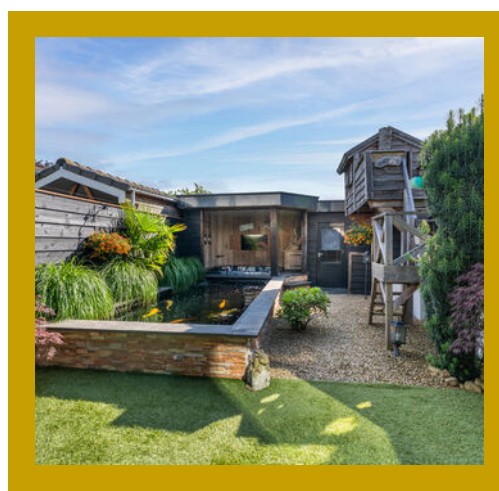


RUIM HOEKPERCEEL 176 M2

INSTAPKLAAR

LUXE 2E VERDIEPING

4 SLAAPKAMERS





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

437 m³

Woonoppervlakte ca:

123 m²

Perceeloppervlakte totaal:

176 m²

Gebouw gebonden buitenruimte ca.:

18 m²

Bouwjaar:

1987

Aantal slaapkamers:

4



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 4 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 732 m³

Elektraverbruik: 6824 kWh

Waterverbruik: 89 m³



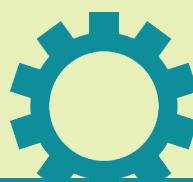
Bijzonderheden

Badkamer en keukenopstelling 2007
Inbouwapparatuur keukenopstelling 2007

Materiaal buitenkozijnen: hout laatst geschilderd
in 2023
Beglazing: dubbelglas

Veranda 2015
Aanbouw 2011
Vloerverwarming in aanbouw (warmwater)

Leeftijd daken veranda ca 11 jaar, dak aanbouw
2026 vernieuwd



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: - 2020 Nefit Trendline HRC30 CW5 II

Isolatie: - 2024 dak woonhuis geïsoleerd met 10cm pir isolatie
Gevel geïsoleerd met 8 cm steenwol

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een ruime, instapklare gezinswoning op een fijne locatie? Dan is De Mulder 46 absoluut een bezichtiging waard. Deze verrassend ruime en volledig uitgebouwde hoekwoning biedt circa 123 m² woonoppervlakte en combineert comfortabel wonen met een rustige, groene woonomgeving. De woning is gelegen in een geliefde en kindvriendelijke woonwijk van Sint-Michielsgestel, waar rust, ruimte en voorzieningen op harmonieuze wijze samenkomen. Dankzij de royale leefruimtes en praktische indeling is dit een ideale woning voor gezinnen, maar ook voor iedereen die op zoek is naar extra wooncomfort en een plek waar je je direct thuis voelt. Een van de grootste pluspunten van deze woning is de uitstekende ligging.

Begane grond:

Via de overdekte entree bereik je de hal met meterkast, garderoberuimte en toegang tot de woonkamer. Direct valt de verzorgde afwerking op, met een fraaie donkere tegelvloer die doorloopt over vrijwel de gehele begane grond en zorgt voor een rustige, stijlvolle uitstraling. De woonkamer aan de voorzijde is royaal van opzet en geniet dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijke lichtinval. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en vormt een gezellige plek om te ontspannen met familie en vrienden. Centraal in de woning bevindt zich de open leefkeuken, die dankzij de uitgebouwde opzet een echte verbinding vormt tussen wonen en buitenleven. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze landelijke stijl en beschikt over diverse inbouwapparatuur, veel werkruimte en voldoende kastruimte. Daarnaast is er meer dan voldoende plaats voor een grote eettafel.

Vanuit de keuken zijn de tussenhal, de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast met wasmachineaansluiting en de toiletruimte bereikbaar. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle serre, die een waardevolle uitbreiding vormt van de leefruimte.

Dankzij de grote glazenschuifpui en de lichtstraat geniet deze ruimte van veel natuurlijk daglicht. De serre is volledig afsluitbaar en daardoor het hele jaar door te gebruiken als extra zitkamer, lounge of tuinkamer.

Eerste verdieping:

De overloop vormt het centrale middelpunt van de verdieping en biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende plaats aan een tweepersoonsbed en garderobekasten. Er bevinden zich aan de voorkant twee slaapkamers en aan de achterzijde een slaapkamer en de badkamer. Deze kamers zijn ideaal in te richten als kinder-, logeer- of werkkamer. De kamers zijn verzorgd afgewerkt en voorzien van een warme laminaatvloer die doorloopt over de gehele verdieping. De volledig betegelde badkamer is praktisch ingedeeld en uitgerust met een ligbad, separate douche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en extra daglicht.

Tweede verdieping/ zolder:

Via een vaste trap is de verrassend ruime tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping is ingericht als royale slaapkamer en vormt een comfortabele privésuite met een luxe en eigentijdse uitstraling. De kamer profiteert optimaal van de ruimte onder de kap en beschikt over een ideale nokhoogte. Grote dakramen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en versterken het open karakter van deze verdieping. De stijlvolle visgraatvloer, de op maat gemaakte kastenwand en de hoogwaardige afwerking zorgen voor een exclusieve uitstraling. Een bijzonder element op deze verdieping is het vrijstaande ligbad, geplaatst op een elegante verhoging. Samen met de moderne wastafel vormt dit een luxe wellnesshoek. Aan weerszijden van de kamer bevinden zich praktische bergruimtes achter de knieschotten, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige huishoudelijke zaken. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig onder de schuine kap, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

Tuin/ overkapping:

De fraai aangelegde achtertuin vormt zonder twijfel één van de absolute blikvangers van deze woning. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een harmonieuze combinatie van groen, sierbestrating, gazon en sfeervolle beplanting. Centraal in de tuin bevindt zich een prachtige vijverpartij met sierlijke koikarpers, de tuin is met veel aandacht voor detail ingericht en biedt diverse plekken om te genieten van zon, rust en privacy. Aan de achterzijde bevindt zich een luxe overkapping die volledig in het teken staat van ontspanning. Hier is een royale jacuzzi geplaatst, waarvan je het hele jaar door kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en gereedschap. Voor de jongste bewoners is bovendien een speelse boomhut gerealiseerd. De combinatie van de luxe serre, de stijlvolle vijver, de overkapping met jacuzzi en de verzorgde tuinaanleg maakt deze achtertuin tot een bijzondere buitenruimte.

Deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning onderscheidt zich door de royale leefruimtes, hoogwaardige afwerking en bijzondere extra's. Van de luxe serre en sfeervolle zoldersuite tot de prachtig aangelegde tuin met koivijver, jacuzzi en boomhut; hier komen comfort, rust en genieten op unieke wijze samen.

“ Een woning met een hoogwaardige afwerking ”





WELKOM BIJ DEZE UITGEBOUWDE HOEKWONING





*Open
leefkeuken in
landelijke stijl*





















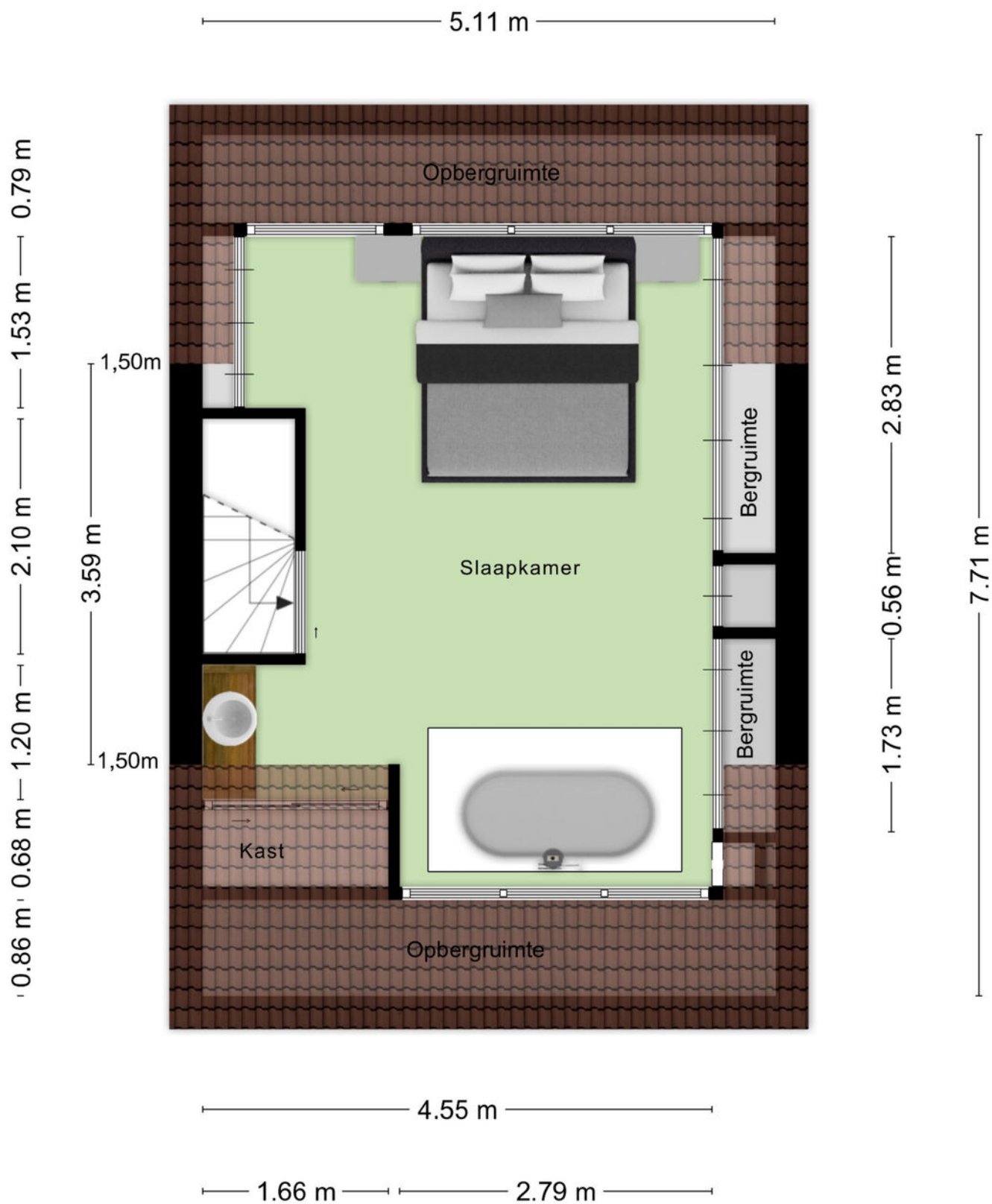
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



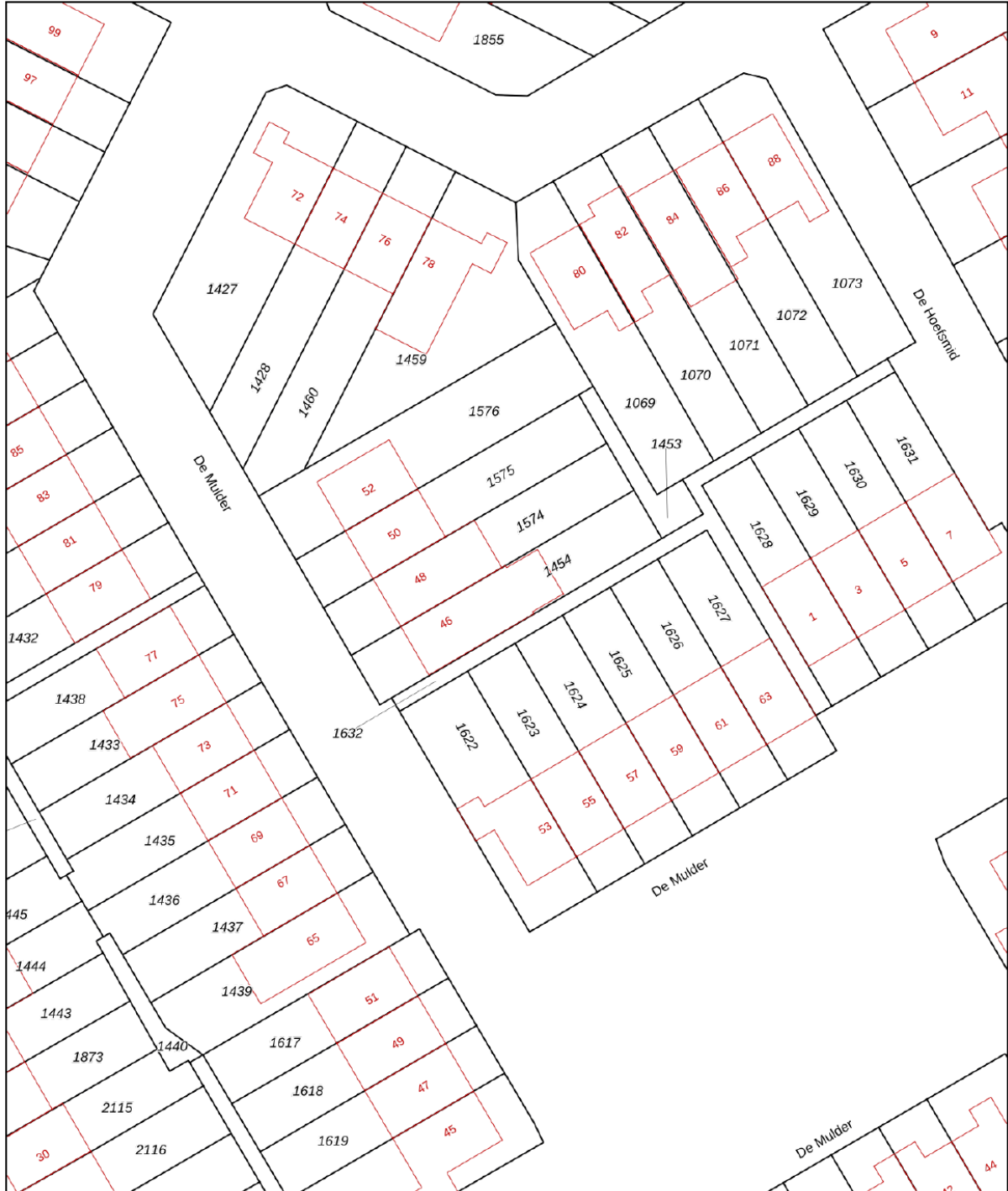
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: De mulder 46



| | | |
|--|---|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1454</p> |  |
|--|---|---|

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 Mulder bevindt zich in een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, waardoor kinderen veilig buiten kunnen spelen. In de directe omgeving vind je diverse speelvoorzieningen, groenstroken en wandelmogelijkheden die bijdragen aan een prettige woonbeleving. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, supermarkten en het gezellige centrum van Sint-Michielsgestel bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en de omliggende dorpen uitstekend bereikbaar. Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Op korte afstand liggen de fraaie natuurgebieden rondom de Dommel en de Essche Stroom. Hier kun je volop genieten van wandel-, fiets- en hardlooproutes door een afwisselend landschap van water, bos en weilanden.



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.

Bedenkijd | De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenkijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd 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 bedenkijd (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 | www.dirkvanuden.nl