

WWW.DIRKVANUDEN.NL

VELDSTRAAT 1 DEN DUNGEN

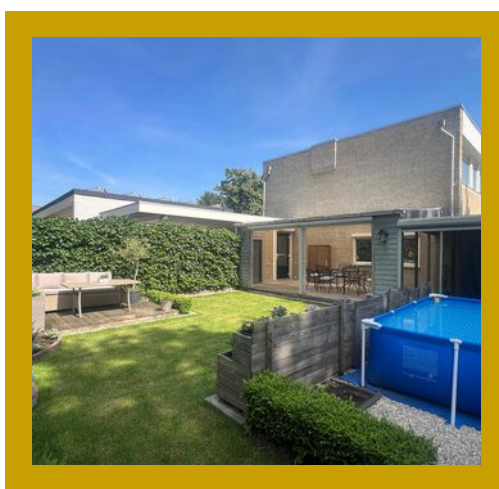


RUIM HOEKPERCEEL

2 GROTE TUNEN

3 RUIME SLAAPKAMERS

EIGEN OPRIT EN CARPORT





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

388 m³

Woonoppervlakte ca:

109 m²

Perceeloppervlakte totaal:

348 m²

Externe bergruimte ca.:

17 m²

Bouwjaar:

1968

Aantal slaapkamers:

3



Bijzonderheden

Hoofdbouw is in 2022 opnieuw bedekt met EPDM dakbedekking ivm aanleg zonnepanelen

In 2025 zijn buitenkozijnen geschilderd

In 2022 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst
Capaciteit 1 zonnepaneel 375 Wp

Meterkast vervangen in 2022

Keukenopstelling 2010, vaatwasser 2020
Badkamer 15 tot 20 jaar oud
Carport en tuinhuis 2010



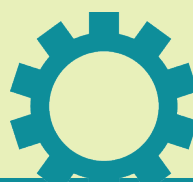
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 773 m³

Elektraverbruik: 854 kWh

Waterverbruik: 80 m³



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: 2016 Remeha Therra, aug 2025 onderhoud

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Beglazing: HR++ beneden, dubbelglas boven

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning op een mooie locatie? Dan voel je je hier direct thuis. Op een fraai hoekperceel van 348 m² staat deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met een moderne keuken, drie slaapkamers, een sfeervolle veranda én maar liefst twee verschillende tuinen. Dankzij de eigen oprit, carport en centrale ligging is dit een ideale woning voor gezinnen die comfortabel willen wonen.

De woning ligt aan de Veldstraat, centraal in het dorp en in een geliefde, kindvriendelijke woonomgeving. Basisschool Fonkel bevindt zich letterlijk om de hoek. Ideaal voor jonge gezinnen: de kinderen lopen zo naar school en spelen na afloop gezellig met vriendjes en vriendinnetjes op het schoolplein.

Begane grond

Bij binnenkomst ervaar je direct de praktische en prettige indeling van de woning. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de trap naar de eerste verdieping en de semi-open keuken. Daarnaast biedt de trapkast handige bergruimte voor voorraad, schoonmaakspullen of andere zaken die je graag uit het zicht houdt. De keuken is in 2010 vernieuwd en uitgevoerd in een tijdloze stijl. Hier beschik je over een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Dankzij de kasten is er volop opbergruimte aanwezig en het houten blad geeft extra werkruimte. Via de achterdeur stap je bovendien direct één van de twee tuinen in.

De woonkamer is opvallend licht dankzij de grote raampartijen aan drie zijden. De nette afwerking, warme parketvloer en karakteristieke schouw zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Hier is volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. Een fijne plek om te ontspannen met een goed boek, samen te komen met familie of gezellig te tafelen met vrienden.

Vanuit de woonkamer bereik je de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en is extra bergruimte aanwezig. Vanuit deze functionele ruimte heb je toegang tot beide tuinen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op een centrale overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en het separate toilet. Dankzij deze praktische indeling is de verdieping uitstekend geschikt voor een gezin. De slaapkamers hebben een prettig formaat van circa 13 m², 10,5 m² en 6 m² en zijn allemaal afgewerkt met een nette laminaatvloer. De twee grootste slaapkamers beschikken bovendien over een handige inbouwkast, waardoor je profiteert van extra bergruimte zonder woonoppervlak te verliezen.

De grootste slaapkamer beslaat circa tweederde van de breedte van de woning en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en royale garderobekasten. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. De derde kamer leent zich perfect als kinderkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De volledig betegelde badkamer is verrassend ruim opgezet. Doordat het toilet zich in een aparte ruimte bevindt, wordt de beschikbare oppervlakte optimaal benut. De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche en een dubbele wastafel. Grote raampartijen zorgen daarbij voor veel natuurlijk daglicht en een frisse uitstraling.

Tuin

Wat deze woning echt bijzonder maakt, zijn de twee compleet verschillende tuinen. Hierdoor kies je op ieder moment van de dag zelf jouw favoriete plek in de zon of juist in de schaduw. Een kop koffie in de ochtendzon, een ontspannen lunch buiten of een goed glas wijn onder de veranda; hier geniet je het hele seizoen van het buitenleven. De grootste tuin ligt op het zuiden en heeft een oppervlakte van circa 85 m². Deze sfeervolle buitenruimte is volledig omheind en aangelegd met een verzorgd gazon en groene borders. Langs de erfafscheiding groeit Hedera tegen het hekwerk, wat zorgt voor veel privacy en een groene uitstraling. De robuust gebouwde veranda vormt een waardevolle verlenging van de woning en is een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten te zitten. Daarnaast beschikt de woning over een tweede tuin van circa 50 m². De fraai aangelegde tuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Drie sfeervolle borders zorgen voor een groene en kleurrijke uitstraling, terwijl ze de tuin een verzorgd karakter geven. Achter in de tuin bevindt zich een tuinhuis, met ervoor een fijne zitplek waar je in alle rust kunt ontspannen, genieten van een kop koffie of een goed boek. Het houten tuinhuis is ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of als praktische berging.

Duurzaam en energiezuinig

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. De woning beschikt over een energielabel B en is de afgelopen jaren op diverse onderdelen verduurzaamd. Zo zijn de gevels nageïsoleerd en in 2024 opnieuw gevoegd, is het platte dak in 2022 vernieuwd en voorzien van extra PIR-dakisolatie en beschikt de woning over HR++-beglazing op de begane grond en isolerende beglazing op de verdieping. Daarnaast zijn in 2022 acht zonnepanelen geplaatst (375 Wp per paneel), goed voor een jaarlijkse opbrengst van circa 2.760 kWh. Dankzij deze investeringen profiteer je van een comfortabel binnenklimaat én lagere energielasten.

Bijzonderheden

uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning;
energielabel: B
perceel van 348 m²;
eigen oprit en carport;
twee ruime tuinen, waarvan één op het zuiden;
centraal gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving;
basisschool op loopafstand; binnen circa 15 minuten in het centrum van 's-Hertogenbosch.

“ Fijn wonen in een kindvriendelijke omgeving ”





MODERNE KEUKEN MET OPEN TOEGANG WOONKAMER







VEEL NATUURLIJK LICHT INVAL





*Bijkeuken met
toegang naar
de
overkapping*





*Ruime
overkapping
die overloopt
naar de tuin*















TWEE VERSCHILLENDE TUINEN, WAT EEN RUIMTE!





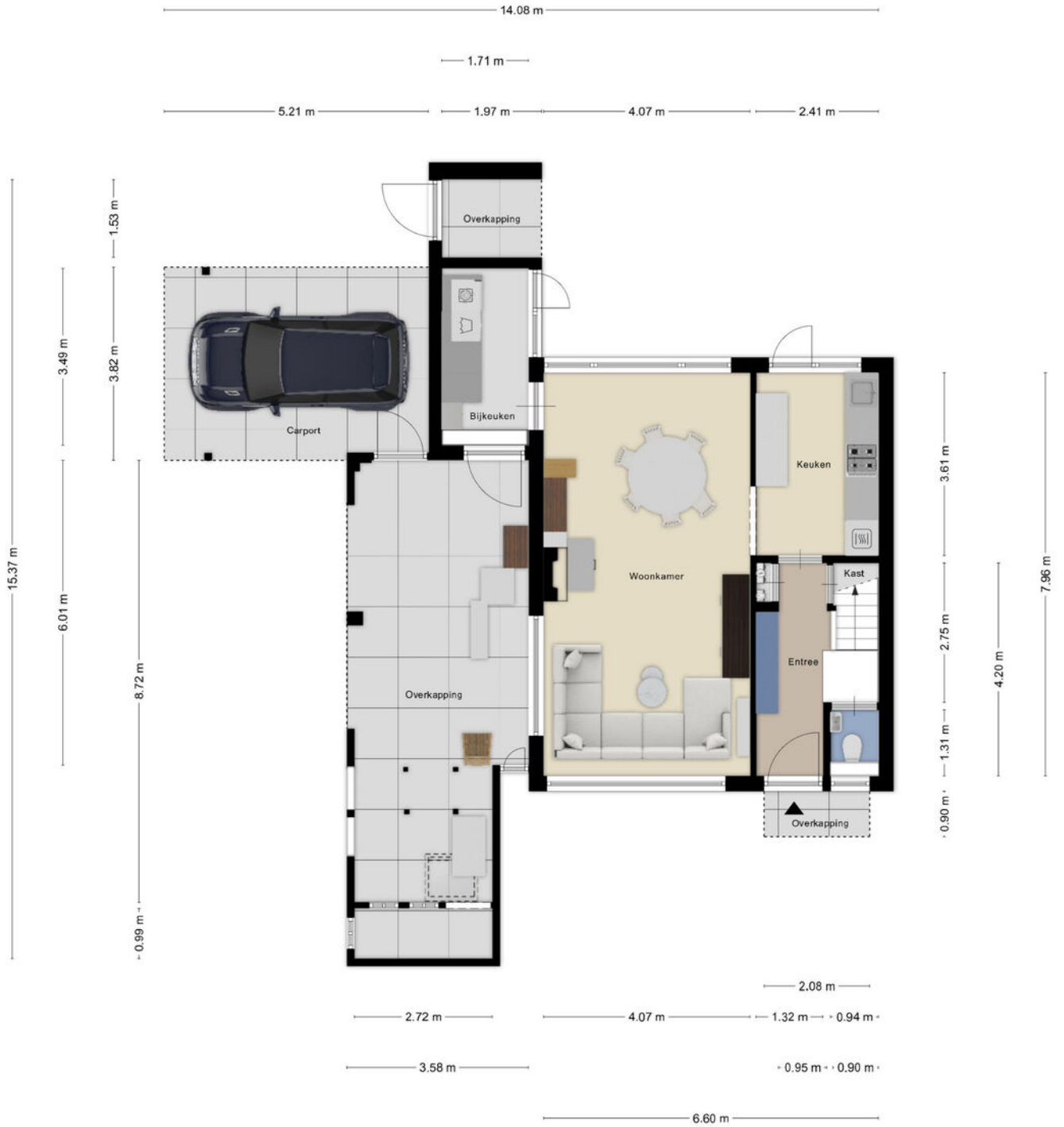


CENTRAAL IN DEN DUNGEN GELEGEN





PLATTEGROND



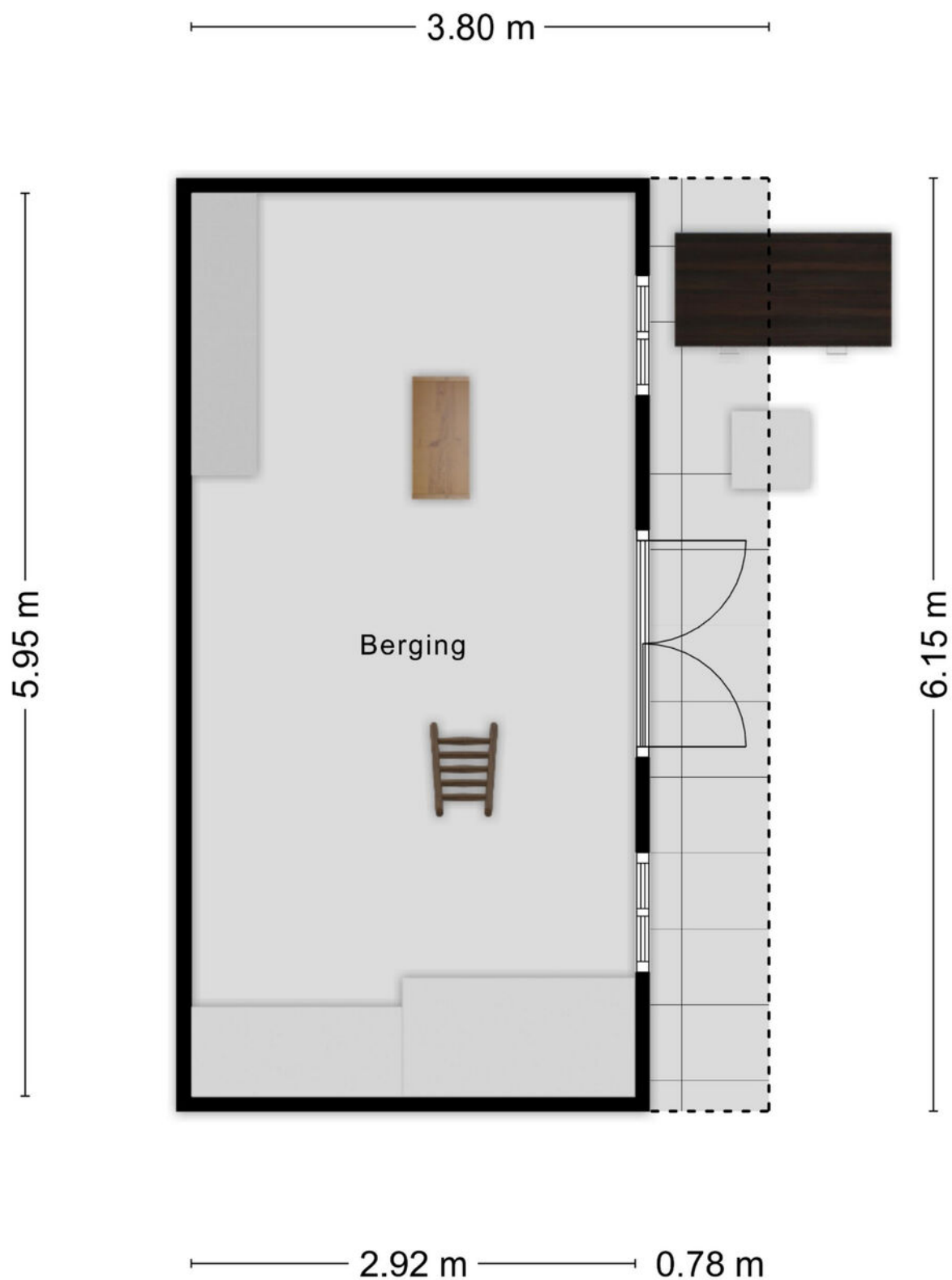
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Veldstraat 1



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente den Dungen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 645	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 januari 2021
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

Den Dungen staat bekend als een gemoedelijk Brabants dorp waar mensen elkaar kennen en graag voor elkaar klaarstaan. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de lokale supermarkt en warme bakker(s). Daarnaast beschikt het dorp over diverse sportverenigingen waar zowel jong als oud zich thuis voelt. Ook de omgeving heeft veel te bieden. Geniet van prachtige wandel- en fietsroutes door het Brabantse landschap of zoek de levendigheid van de stad op. Binnen circa vijftien minuten sta je met de fiets of auto in het centrum van 's-Hertogenbosch. Ook de uitvalswegen richting de A2 en A59 zijn uitstekend bereikbaar.



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



**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