



Vestgraaf 39, Sint-Michielsgestel

Vraagprijs € 600.000,- k.k.



INSTAPKLARE MODERNE WONING MET VEEL LEEFRUIMTE!

Deze vrijwel nieuwe tussenwoning biedt alles wat je mag verwachten van een comfortabele gezinswoning. Je woont hier op een uitstekende locatie in een rustige en prettige woonomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Bovendien beschik je over een royale woonoppervlakte van maar liefst 140 m² en een tot in de puntjes verzorgde woning die dankzij de vele extra voorzieningen een hoog wooncomfort biedt. Op de begane grond geniet je van een ruime woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, waar een luxe overkapping het buitenleven aanzienlijk verlengt. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een moderne Siematic keukeninrichting voorzien van een schiereiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en diverse luxe extra's. De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een royale, complete en tijdloze badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich een grote volwaardige vierde slaapkamer met dakraam en volop praktische bergruimte. Buiten geniet je van een fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin met een separate berging en een zonnige ligging op het zuiden.

KENMERKEN:

- Bouwjaar: 2017
- Perceeloppervlakte: 132 m²
- Inhoud: circa 497 m³
- Woonoppervlakte: circa 140 m²
- Buitenberging: circa 6 m²
- Overkapping: circa 18 m²
- Energielabel: A
- Isolaties: dak, vloer, spouw en HR++ glas
- CV-ketel: Intergas combi HR uit 2017
- Zonnepanelen: 10 stuks geplaatst in 2023; 395 Wp per paneel
- Vloerverwarming in alle kamers individueel regelbaar
- Ruime woonkamer met openslaande tuindeuren
- Luxe open Siematic keuken met apparatuur en extra's
- Complete badkamer met ligbad, inloofdouche, toilet, wastafel en raam
- Drie ruime slaapkamers en een grote zolderkamer met dakraam
- Fraai aangelegde zonnige achtertuin op het zuiden
- Grote overkapping uit 2022, berging en achterom

Begane grond

De entree bevindt zich in een ruime ontvangsthal met garderoberuimte en biedt toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De modern betegelde toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje met toiletkast. Onder de trap bevindt zich een praktische provisiekast. De meterkast is royaal uitgevoerd en voorzien van moderne elektragroepen met aardlekschakelaars, slimme meters en een glasvezelaansluiting.

Met een diepte van 9 meter en een breedte van 6 meter biedt de begane grond een bijzonder royale leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een comfortabele zithoek, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een grote eettafel met uitzicht op de tuin. De openslaande tuindeuren en de lichtstraat in de overkapping zorgen voor een prachtige lichtinval en een optimale verbinding tussen binnen en buiten.













vervolg begane grond

De moderne keuken is praktisch ingericht en uitgevoerd met een fraaie, lichte Siematic keuken in een schiereilandopstelling, gecombineerd met een gesloten kastenwand voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Dankzij de grote hoeveelheid werkruimte en de slimme indeling is koken hier een waar plezier. Door de deur met laag geplaatst glas is de keuken heerlijk licht. Plaats je enkele barkrukken aan het schiereiland, dan ontstaat bovendien een gezellige eetbar.

De keuken is compleet uitgerust met een vaatwasser, combimagnetron, heteluchtoven, inductiekookplaat, koelkast, heetwaterkraan en afzuigkap.

De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne lichtgrijze smeervloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en afgewerkt met ingebouwde plafondspots en subtiele sierlijsten, wat de woning een luxe en eigentijdse uitstraling geeft.







Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

De volledig betegelde, moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een royale inloopdouche voorzien van een hardglazen swingdeur, ingebouwde kranen, een regendouche en handdouche, een comfortabel ligbad met ingebouwde kranen en een televisie, een brede wastafel met meubel en een tweede wandcloset. Dankzij het aanwezige raam profiteer je van veel daglicht en natuurlijke ventilatie. Zowel de keuken, badkamer als het toilet op de begane grond zijn daarnaast voorzien van mechanische ventilatie. De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft met circa 16 m² een royaal formaat. Ook de slaapkamer aan de voorzijde is met circa 14 m² bijzonder ruim en biedt zonder moeite plaats aan een tweepersoonsbed. De derde slaapkamer is met ruim 9 m² eveneens prettig bemeten. Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds, houten kozijnen met HR++ glas en een hoogwaardige pvc vloer. Ook op deze verdieping zijn alle kamers voorzien van individueel regelbare vloerverwarming.















Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de voorzolder op de tweede verdieping, die toegang biedt tot een zeer ruime vierde slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en daarnaast is volop praktische bergruimte aanwezig.

De vierde slaapkamer is verrassend ruim, keurig afgewerkt en voorzien van een dakraam en een praktische walk-in closet. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien extra bergruimte.

Deze verdieping is uitstekend geschikt als royale slaapkamer, comfortabele logeerkamer of, voor wie veel thuiswerkt, een rustige en prettige werkkamer. Hier is gekozen voor een hoogwaardige linoleumvloer in combinatie met comfortabele vloerverwarming.









Tuin

De woning beschikt over een fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin met een zonnige ligging op het zuiden, omsloten door houten erfafscheidingen en groene beplanting.

De tuin is ingericht met grote lichtgrijze tuintegels voorzien van drainage en verhoogde plantenborders die zorgen voor een verzorgde uitstraling. Direct aan de woning bevindt zich een luxe overkapping van maar liefst circa 18 m², gerealiseerd in 2022 en voorzien van een brede lichtstraat en ingebouwde plafondspots. Hierdoor ontstaat een royale overdekte buitenruimte waar je van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar comfortabel kunt genieten van het buitenleven. Achter in de tuin bevindt zich een separate houten berging met elektriciteitsvoorziening en een praktische achterom.

Doordat zich achter de tuin uitsluitend openbare parkeergelegenheid met laadpaal bevindt en er geen woningen direct aan de achterzijde grenzen, geniet je van veel privacy en weinig inkiijk. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden profiteer je bovendien de gehele dag van de zon.

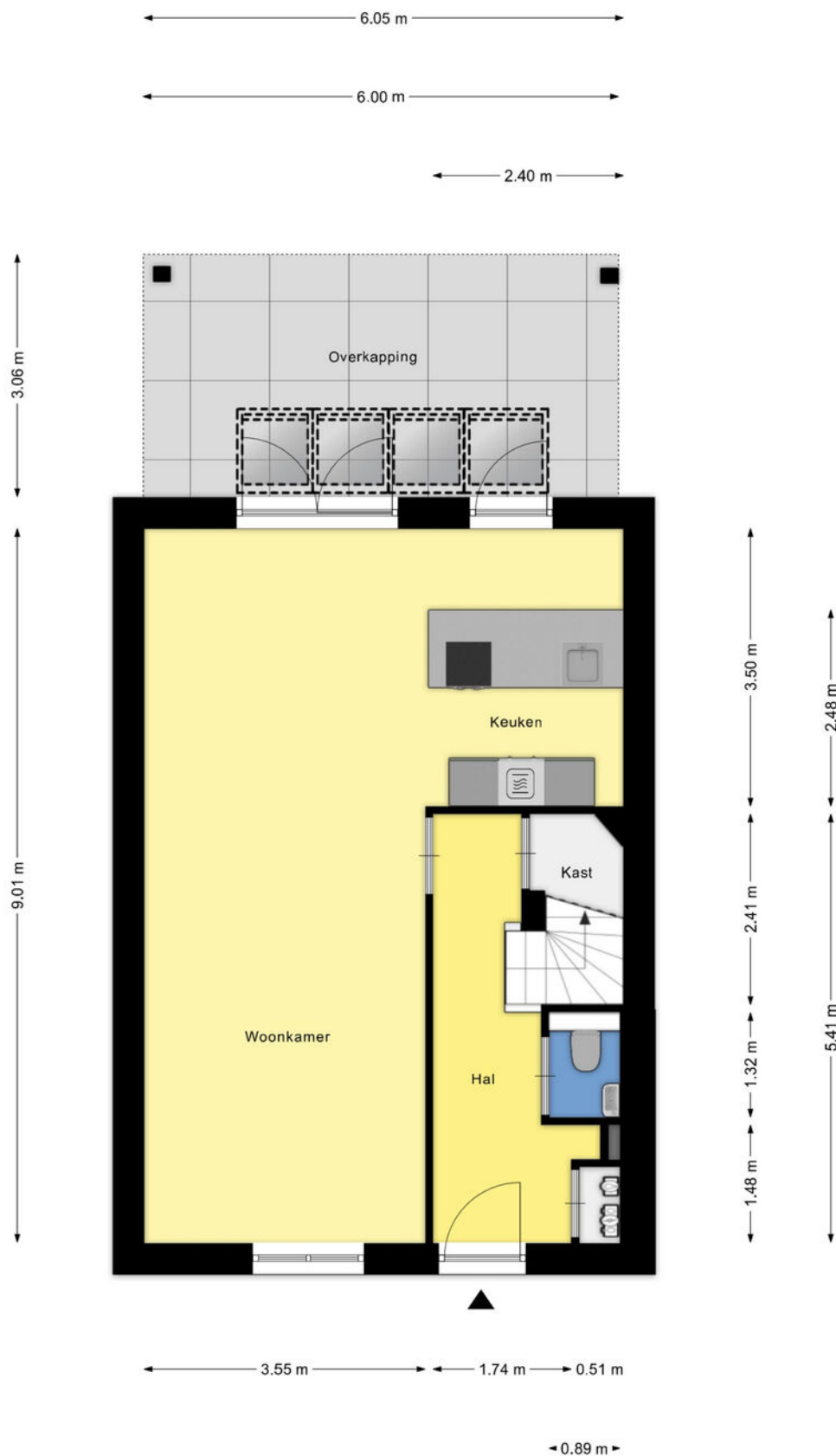








Plattegronden



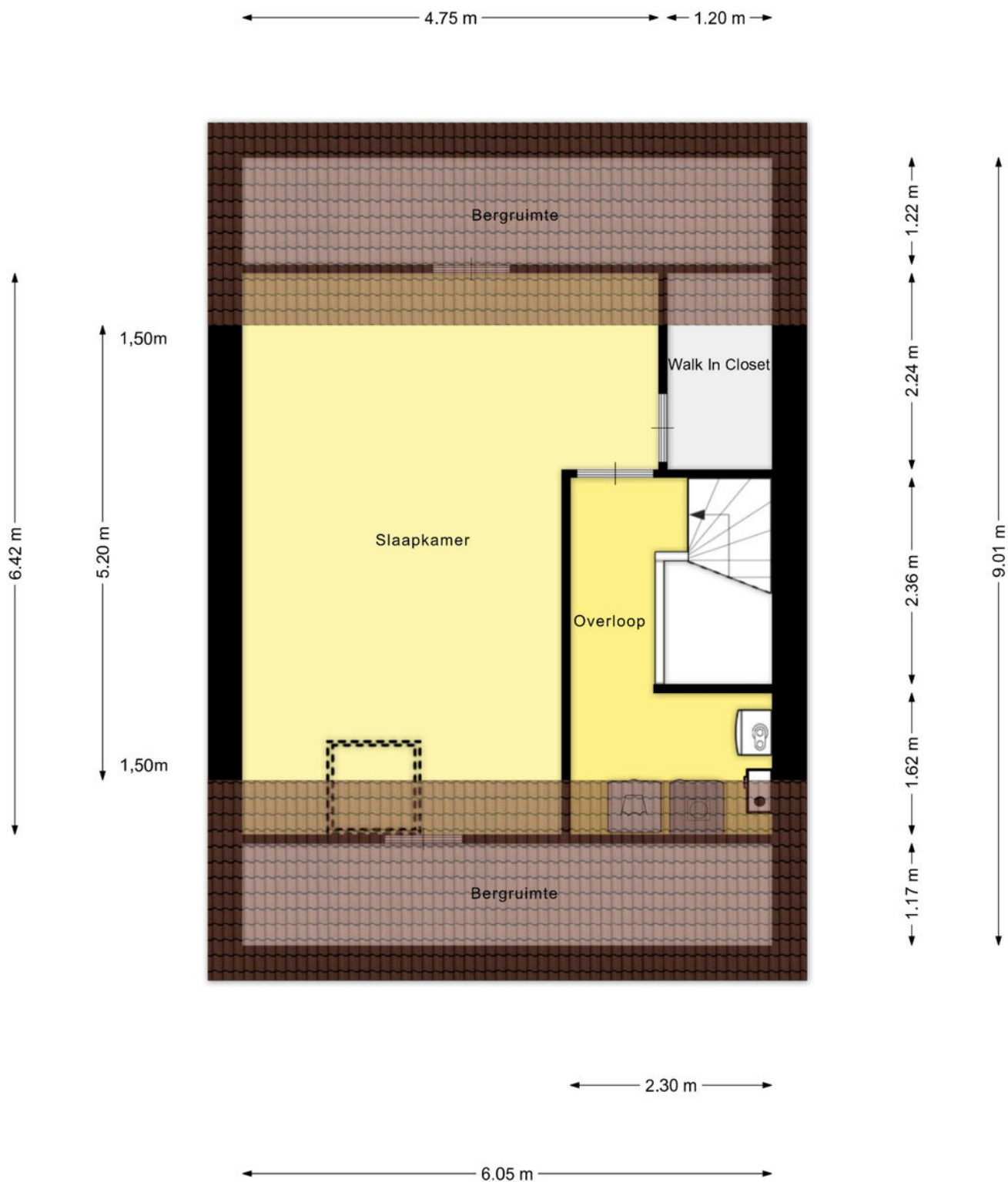
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden

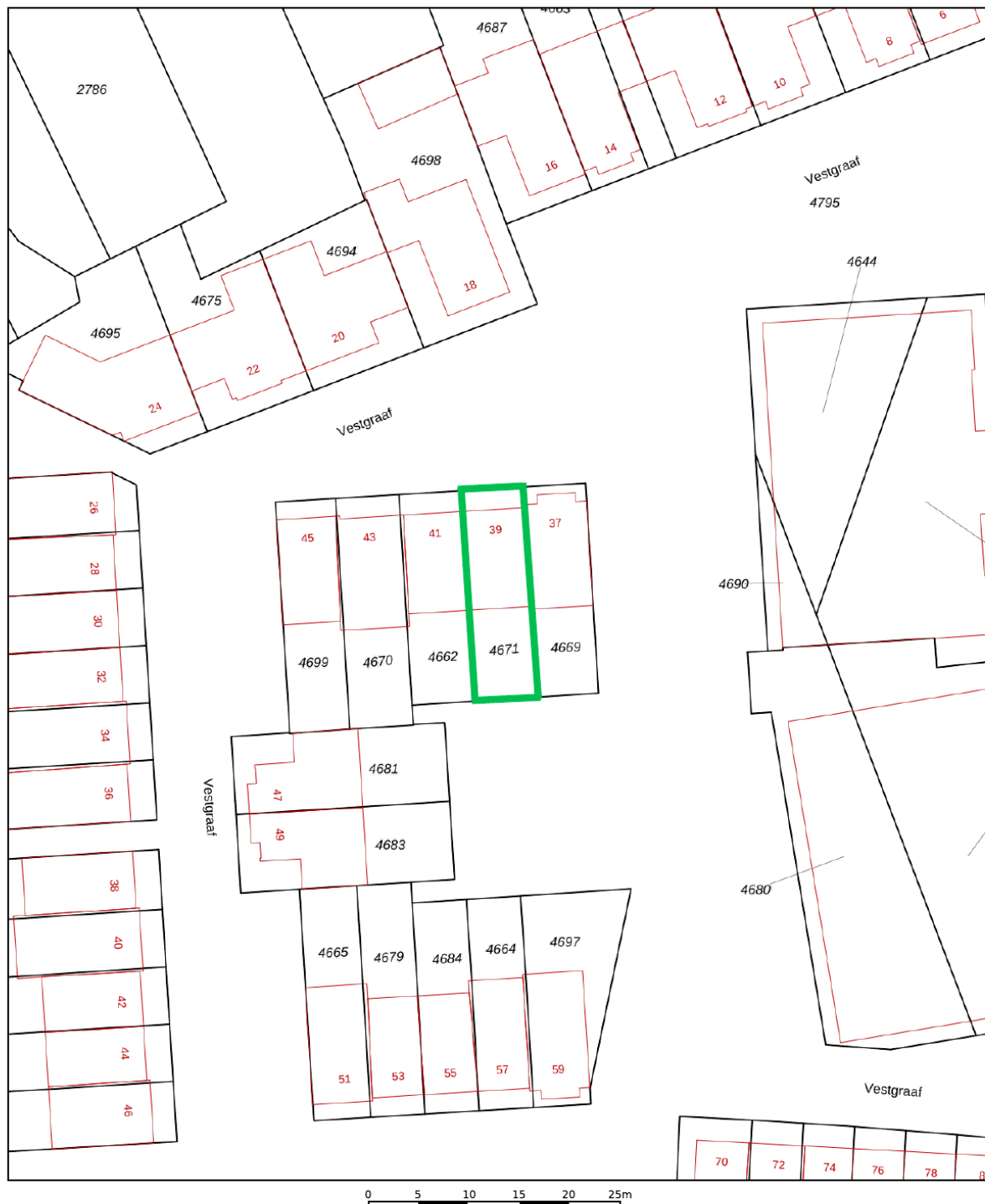


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woonaccent/wl



0 5 10 15 20 25m

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel Sectie C Perceel 4671 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.	kadaster 
--	--	--	--



Wonen in Sint-Michielsgestel

De Vestgraaf is gelegen in de nieuwbouwwijk De Heeren van Herlaer, een moderne woonwijk die bekendstaat om haar fraaie architectuur, groene uitstraling en rustige karakter. De wijk is ruim opgezet, bijzonder kindvriendelijk en kent voornamelijk bestemmings-verkeer, waardoor je hier geniet van een veilige en prettige woonomgeving. Op korte loopafstand ligt de gezellige dorpskern van Sint-Michielsgestel met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook kinderopvang en diverse basisscholen zijn bereikbaar. Voor voortgezet onderwijs beschikt het dorp over het Elde College en het Gymnasium Beekvliet. Sportliefhebbers kunnen terecht bij diverse sport-verenigingen, waaronder voetbal-, hockey- en tennis-verenigingen. Ook Golfclub De Dommel en buiten-zwembad Zegenwerp liggen op korte afstand. Voor liefhebbers van natuur en recreatie bevinden natuurgebied Zegenwerp en de rivier de Dommel zich eveneens in de directe omgeving. Binnen ongeveer een kwartier bereik je de binnenstad van 's-Hertogenbosch en dankzij de uitstekende verbindingen zijn ook Eindhoven en andere steden snel bereikbaar. Daarmee combineert deze locatie het rustige wonen met alle dagelijkse voorzieningen, uitstekende onderwijs-voorzieningen en de bereikbaarheid van de stad binnen handbereik.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken trapkast, inloopkast zolder, berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen begane grond		X	
- Jaloezieën badkamer, gordijnen 1e verdieping + duetten	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Heetwaterkraan	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Foliehouder, wijnrek, rekken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
2x plantenbak voor berging	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Horeca koelkast		X	



Woonaccent Makelaars Den Bosch

Lugteren 47

5237 JV 's-Hertogenbosch

Tel: 073 - 644 14 45

s-hertogenbosch@woonaccent.nl

www.woonaccentdenbosch.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.woonaccentdenbosch.nl