

WWW.DIRKVANUDEN.NL

HOOGSTRAAT 56 SINT-MICHELSGESTEL



UNIEKE LIGGING

5 SLAAPKAMERS

85 METER DIEPE TUIN

GRONDIG UITGEBOUWD





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

535 m³

Woonoppervlakte ca:

151 m²

Perceeloppervlakte totaal:

1140 m²

Externe bergruimte ca.:

38 m²

Bouwjaar:

1937

Aantal slaapkamers:

5



Bijzonderheden

in 1995, 2006 en 2020 grondig verbouwd en uitgebouwd, met kwalitatief hoogwaardige materialen.

In 2022 is de eerste verdieping verbouwd, met uitzondering van de badkamer.

In 2024 zijn de begane grond en de badkamer vernieuwd. De meest recente verbouwing is uitgevoerd door Erwin van Herpen Timmerwerken.

Op de gehele begane grond en in de badkamer is watergedragen vloerverwarming aanwezig.

De houten buitenkozijnen zijn in 2019 door een erkend schildersbedrijf geschilderd. De gehele woning is voorzien van HR++-beglazing.



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 4 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1019 m³

Elektraverbruik: 4197 kWh opgewekt 5,57 MWh

Waterverbruik: 149 m³



Technische gegevens

Energie label: A

Cv-ketel: - Nefit cv-combiketel uit 2024.

Isolatie: - De begane grondvloer is in 2024 geïsoleerd met PIR-isolatieplaten.

Zowel de platte als de overige daken zijn geïsoleerd. Het platte dak is in 2022 uit voorzorg vernieuwd.

14 zonnepanelen 405 Wp per zonnepaneel

OMSCHRIJVING

Hoogstraat 56 in Sint-Michielsgestel: verrassend veel ruimte, binnen én buiten.

Wauw, wat een tuin! Zodra je achter de woning staat, ontdek je een onverwachte oase van ruimte en groen. De maar liefst 85 meter diepe achtertuin grenst direct aan het buitengebied en biedt volop privacy, rust en mogelijkheden. Een unieke plek die je vanaf de Hoogstraat absoluut niet ziet. Ook binnen word je verrast door de enorme hoeveelheid leefruimte. Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning is grondig verbouwd en beschikt over een sfeervolle moderne keuken, een luxe badkamer en maar liefst vijf slaapkamers. De woning is uitstekend onderhouden en helemaal klaar voor de volgende bewoners. Je hoeft alleen nog maar je spullen neer te zetten en te genieten.

De oorspronkelijke woning is in 1995, 2006 en 2020 zeer grondig aangepakt. Daarbij is de woning uitgebreid met een zijaanbouw en een aanbouw aan de achterzijde over twee verdiepingen. Het resultaat is een bijzonder royale gezinswoning met veel licht, ruimte en praktische gebruiksmogelijkheden.

Indeling begane grond:

Via de verzorgde entree stap je binnen in een woning waar sfeer, ruimte en een hoogwaardige afwerking direct samenkomen. De begane grond strekt zich over ruim 17 meter uit en is verrassend royaal ingedeeld. De vloer in warm visgraatmotief loopt vrijwel overal door, de wanden zijn strak afgewerkt, samen met de inbouwspots en de zwarte accenten vormt dit een stijlvol geheel. Aan de voorzijde ligt de ruime woonkamer, blikvanger is de indrukwekkende maatwerkwand met verticale houten latten, waarin zowel de televisie als de brede sfeerhaard zijn geïntegreerd. Er is volop plaats voor een royale zithoek zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijkheid. Aansluitend bevindt zich een extra kamer, die momenteel als speelkamer is ingericht. Een robuuste houten schuifdeur in landelijke stijl sluit deze ruimte af van de woonkamer. Met een vaste werk- en opbergopstelling is dit een ideale plek voor jonge kinderen of pubers, maar de kamer leent zich net zo goed als thuiswerkplek, hobbykamer of rustige leesruimte.

Vanuit de woonkamer bereik je via een zwarte houten deur met glas de centrale hal. Hier bevindt zich een zijdeur naar buiten, waardoor je ook een praktische tweede entree hebt. In deze hal ligt het modern afgewerkte toilet en de ruime garderobe. Helemaal aan de achterzijde wacht de royale woonkeuken met eethoek. De keuken is uitgevoerd in matzwarte kasten en beschikt over een lange werkopstelling, hoge kasten met ingebouwde apparatuur en een werkblad in een lichte tint. Meerdere ramen en de dubbele openslaande deuren zorgen voor veel licht en een directe verbinding met het terras en de uitzonderlijk diepe achtertuin. Aangrenzend ligt de bijkeuken waar de cv-ketel is geïnstalleerd.

Eerste verdieping:

De lange overloop verbindt alle vertrekken en benadrukt meteen hoeveel woonruimte de woning door de uitbouw heeft gekregen. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer die momenteel als werk- of studeerkamer kan worden gebruikt. De aansluitingen voor de wasapparatuur tref je hier aan.

Verder beschikt deze verdieping over drie fijne slaapkamers, de kamers hebben ieder een eigen uitstraling, met kleurrijke accentwanden die eenvoudig aan een persoonlijke woonstijl kunnen worden aangepast. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, dat is met deze zomers heel aangenaam. De badkamer is centraal op de verdieping gelegen, de turquoise wandtegels met hun langgerekte vorm geven de ruimte een uitgesproken en eigentijds karakter. De ruime inloepdouche is uitgevoerd met een zwarte glazen schuifwand, een royale regendouche, een handdouche en praktische ingebouwde nissen. Ook het toilet bevindt zich in de badkamer. Aan de achterzijde ligt de hoofdslaapkamer. Een kamerbrede maatwerkkast met stijlvolle schuifdeuren biedt bijzonder veel bergruimte. De brede raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en geeft een fraai uitzicht over de diepe tuin en het achterliggende groen.

Tweede verdieping:

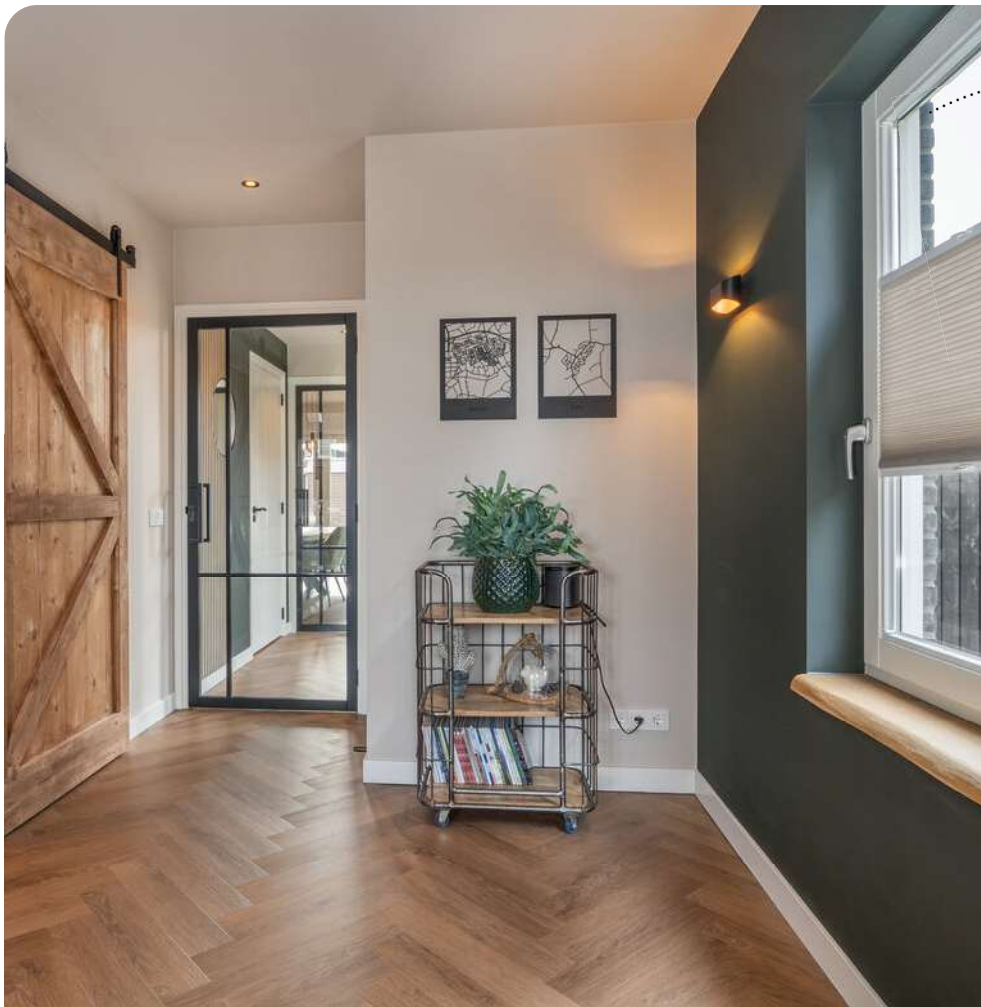
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich de vijfde slaapkamer bevindt, ook prima te gebruiken als hobbyruimte, logeerkamer of rustige werkplek. Onder de schuine dakvlakken is volop praktische bergruimte aanwezig. De verschillende vaste kasten zorgen ervoor dat koffers, seizoensspullen en andere eigendommen netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen. De houtlook vloer, lichte wanden en neutrale kleurstelling vormen samen een verzorgde basis.

Tuin en bijgebouwen:

Zodra je vanuit de woonkeuken de dubbele tuindeuren opent, ontdek je wat deze woning werkelijk bijzonder maakt: een uitzonderlijk diepe achtertuin. De tuin loopt door tot aan het buitengebied en biedt een unieke combinatie van vrijheid, privacy en volop gebruiksmogelijkheden. Direct achter de woning ligt een verzorgd terras. Een bestraat pad loopt vanaf de woning verder de tuin in en verbindt de verschillende gedeelten en bijgebouwen met elkaar. Naast het eerste gazon staat een vrijstaand stenen bijgebouw, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Verderop bevindt zich een sfeervolle houten overkapping. Hier creëer je eenvoudig een comfortabele loungeplek. Door de robuuste houten constructie en de donkere wandafwerking heeft deze plek een warme, landelijke uitstraling. Achter de overkapping opent de tuin zich opnieuw en ervaar je pas echt de enorme diepte van het perceel. Het uitgestrekte gazon wordt aan weerszijden omzoomd door hoge, groene hagen, die voor veel privacy zorgen. Voor kinderen is dit een waar speelparadijs, met alle ruimte voor een trampoline, voetbaldoelen of andere speeltoestellen. Achter in de tuin staan verschillende houten bergingen, handig voor tuingereedschap, speelgoed en seizoensspullen. Door de omvang van het perceel kun je de tuin volledig naar eigen wens indelen, zonder dat je hoeft te kiezen tussen spelen, tuinieren, ontspannen of praktisch gebruik.

Verassend ruim uitgebouwd





fijne
lichtinval





EXTRA SPEEL/STUDEER OF TV-KAMER







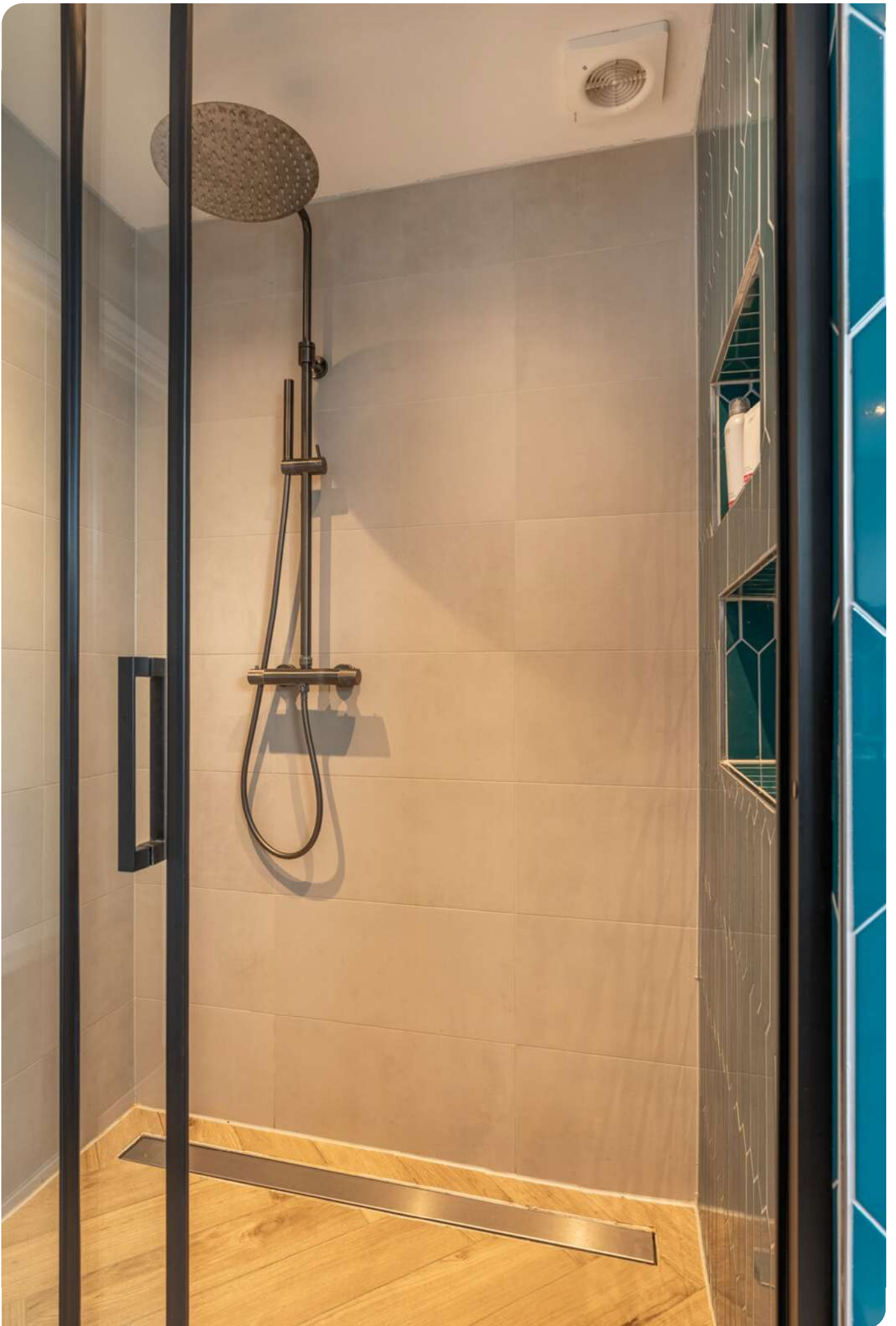


met deze
zomers is een
airco best
lekker



















2 DELEN VAN DE TUIN







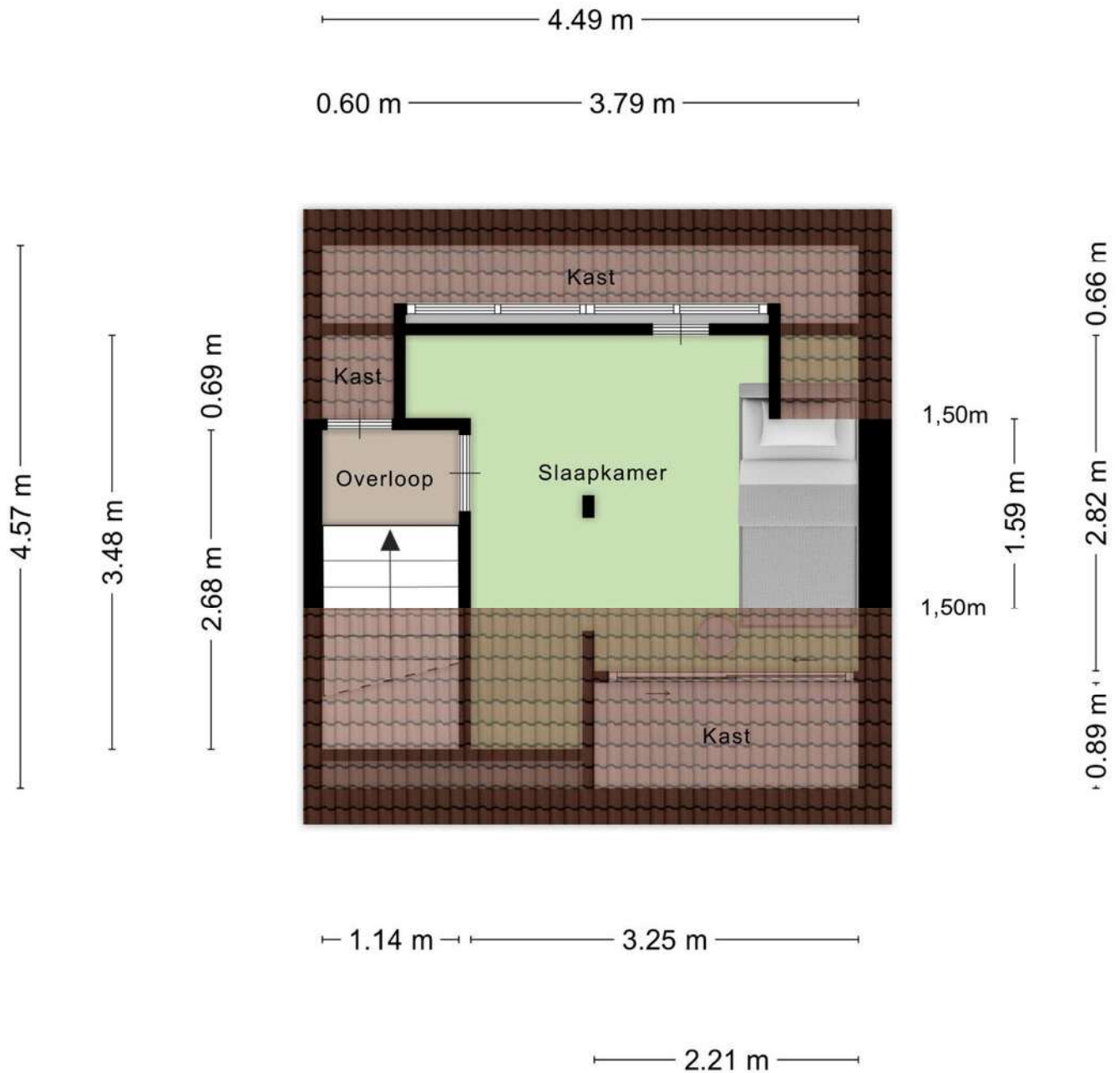
PLATTEGROND



PLATTEGROND

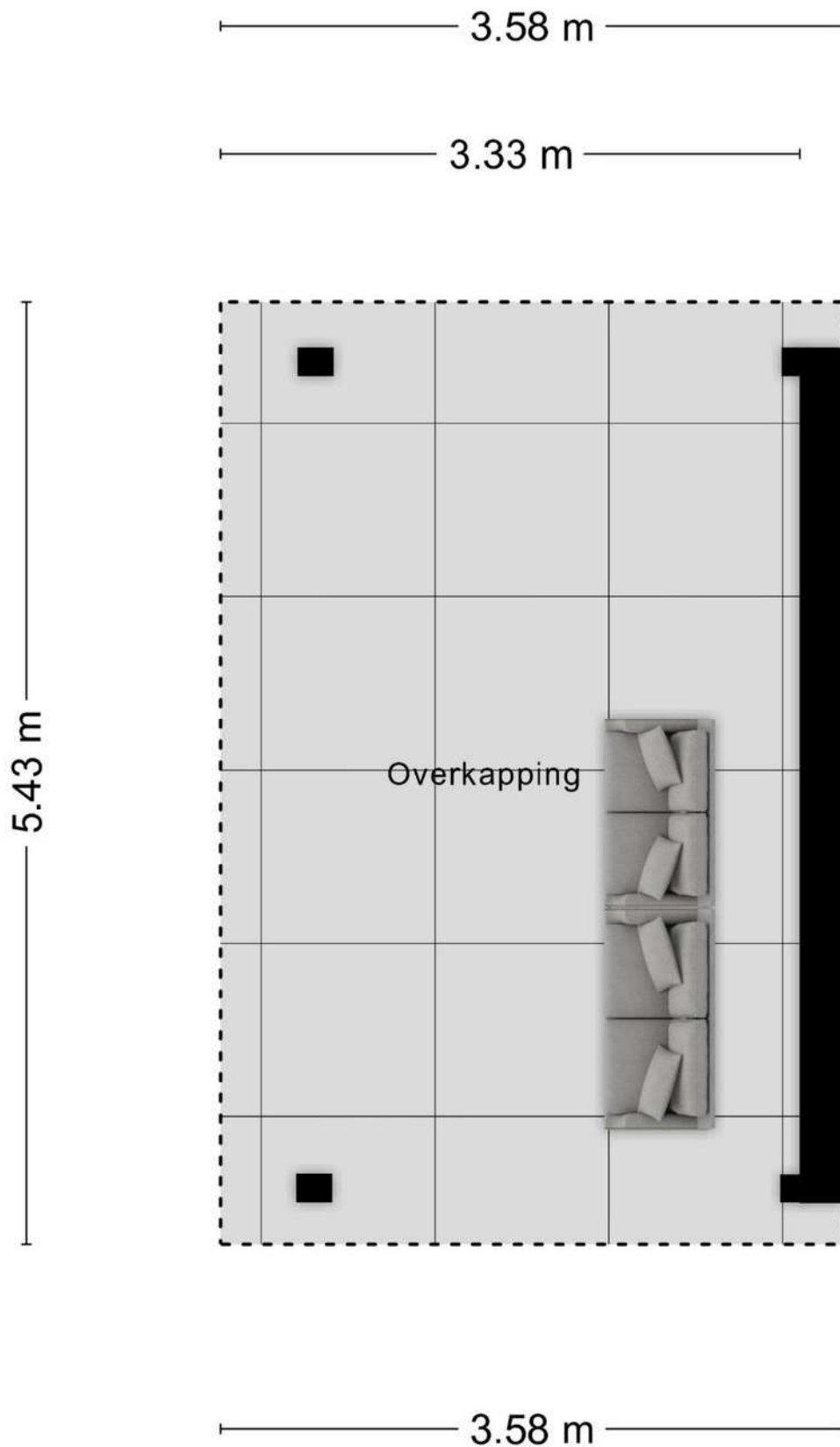


PLATTEGROND



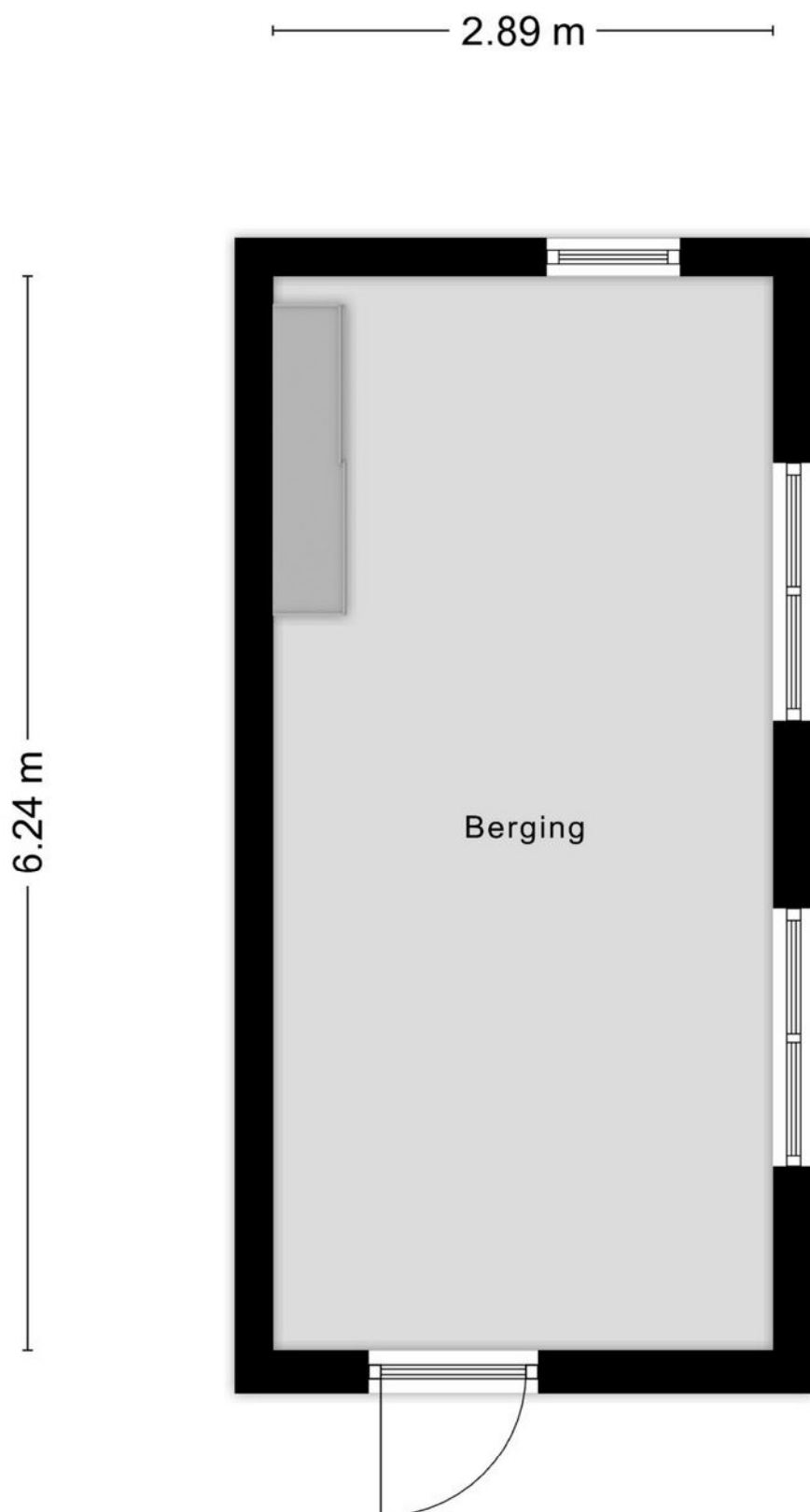
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

Uw referentie: Hoogstraat 56



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel Sectie H Perceel 161	kadaster 
---	--	---

BUURT

Officieel woon je in Sint-Michielsgestel, maar Den Dungen ligt zo dichtbij dat jouw dagelijkse leven en dat van je kinderen zich waarschijnlijk grotendeels daar zal afspelen. Op weg naar de supermarkt kom je langs de Dungense Molenbakker, een geliefd adres voor vers brood en andere lekkernijen. Voor verse groenten, fruit en streekproducten kun je terecht bij verschillende boerderijwinkels in en rondom het dorp. Ook voor gezinnen is de ligging ideaal. Jonge kinderen kunnen in Den Dungen naar school en hebben keuze uit diverse sportverenigingen. Voor middelbare scholieren bevinden zich meerdere scholen op fietsafstand. Zin in een dagje winkelen, een gezellig terras of een avond uit? De bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch is zowel met de fiets als met de auto 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.

[illegible]



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 mailtjes 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!
waarderapport.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



www.youtube.com/user/makelaardirk



www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij

www.dirkvanuden.nl



**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