

WWW.DIRKVANUDEN.NL

LITSERSTRAAT 50 DEN DUNGEN

VRIJSTAANDE WONING



4 A 5 SLAAPKAMERS

MODERNE LEEFKEUKEN

LICHT EN RUIMTE





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

716 m³

Woonoppervlakte ca:

193 m²

Perceeloppervlakte totaal:

418 m²

Garage ca.:

20 m²

Bouwjaar:

1972

Aantal slaapkamers:

5



Bijzonderheden

- * Volledig voorzien van spouwmuurisolatie met ++ thermoparels (2021).
- * Gehele woning voorzien van HR++ beglazing en hardhouten buitenkozijnen.
- * 10 zonnepanelen van 405 Wp, geplaatst in 2023.
- * Volledig nieuwe moderne leefkeuken (2020).
- * Kookeiland van 4,5 meter met BORA, Quooker en hoogwaardige inbouwapparatuur.
- * Complete badkamer (circa 2011).
- * Moderne inbouwhaard (2022)
- * Royale aanbouw, vernieuwde meterkast, laadpaal en glasvezelaansluiting.



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 4 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1710 m³

Elektraverbruik: 316 kWh opgewekte stroom 2758 kWh

Waterverbruik: 129 m³



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: Remeha Calenta 2022

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Zonnepanelen: 10 Longi Solar Mono Full Black (405 Wp per stuk)

OMSCHRIJVING

Welkom op de Litserstraat 50, Den Dungen!

Achter de robuuste gevel van deze vrijstaande woning gaat een verrassend lichte leefomgeving schuil, waar de verschillende ruimtes op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Hier komen de degelijkheid van een solide gebouwde huis en het comfort van modern wonen samen. De woning beschikt over energielabel B en is in de loop der jaren met veel zorg gemoderniseerd en verduurzaamd. In 2020 is de leefkeuken volledig vernieuwd en is de indeling van de begane grond opnieuw vormgegeven, waardoor een speelse leefruimte is ontstaan waarin de woonkamer, keuken en eetkamer ieder een eigen karakter behouden. Grote glazen puien, een royale lichtstraat en het vrije uitzicht zorgen voor een uitzonderlijk gevoel van ruimte en een prachtige lichtinval, terwijl de directe verbinding met de tuin binnen en buiten naadloos in elkaar laat overvloeien.

Met een royale woonkamer, 4 à 5 slaapkamers, een zonnige tuin, een ruime garage met sauna en een uitstekende ligging nabij voorzieningen is dit een woning waarin ruimte, licht en leefkwaliteit op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Indeling begane grond:

De voordeur bevindt zich in de linkerzijgevel en is bereikbaar via een sfeervolle, overdekte entree met lichtkoepel en groene beplanting. In de royale ontvangsthall valt direct de open trap met houten treden en een zwartstalen frame op, die de woning een karaktervolle uitstraling geeft.

Vanuit de hal zijn de toiletruimte, de multifunctionele kamer en de woonkamer bereikbaar. De multifunctionele kamer aan de tuinzijde is momenteel ingericht als thuishokantoor en leent zich uitstekend als praktijkruimte aan huis, speelkamer of slaapkamer op de begane grond.

De royale L-vormige woonkamer biedt volop ruimte voor verschillende zit- en leefgedeeltes. De grote erker aan de voorzijde zorgt niet alleen voor een prachtige lichtinval, maar biedt ook een vrij uitzicht richting de karakteristieke kerktoren van Den Dungen. De moderne inbouwhaard zorgt tijdens de koudere maanden voor extra sfeer en warmte.

Keuken:

De moderne leefkeuken vormt zonder twijfel het hart van de woning. In 2020 is de keuken volledig vernieuwd en is de indeling van de begane grond opnieuw vormgegeven. Hierdoor vormen koken, tafelen en ontspannen een vanzelfsprekend geheel, terwijl iedere ruimte een eigen karakter behoudt.

Het royale kookeiland van maar liefst 4,5 meter is voorzien van een BORA-kookplaat, Quooker en hoogwaardige inbouwapparatuur. De zorgvuldig gekozen materialen en de groen geglazuurde wandtegels zorgen voor een warme, eigentijdse sfeer.

Grote glazen puien en de royale lichtstraat zorgen voor een uitzonderlijke hoeveelheid daglicht. Vanuit de keuken kijk je uit over de fraai aangelegde tuin en stap je via de openslaande deuren zo naar buiten. Binnen en buiten lopen hierdoor naadloos in elkaar over, waardoor de tuin een vanzelfsprekend onderdeel vormt van de leefruimte.

Eerste verdieping:

Via de overloop bereik je drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. De kamers bieden volop mogelijkheden voor een gezin, maar zijn ook uitstekend geschikt als werk-, logeer- of hobbykamer.

De verzorgde badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een breed wastafelmeubel, een verlichte en verwarmde spiegel, toilet en designradiator. De badkamer beschikt bovendien over een (thans afgesloten) doorgang naar de naastgelegen slaapkamer, die desgewenst eenvoudig weer in gebruik kan worden genomen. Via de buitendeur is het platte dak bereikbaar.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een royale vierde slaapkamer, een ruime overloop en diverse praktische bergruimtes onder de schuine dakvlakken. De overloop biedt volop mogelijkheden als televisie-, speel-, hobby- of werkruimte. Daarnaast is een aparte ruimte aanwezig voor de wasapparatuur en bieden de knieschotten verrassend veel extra bergruimte.

Tuin, carport, garage en sauna:

De fraai aangelegde achtertuin biedt veel privacy en is ingericht met een gazon, volwassen bomen, gevarieerde beplanting en meerdere terrassen. Hierdoor is er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Het verhoogde houten vlonderterras met hangmat geeft de tuin een ontspannen en speels karakter.

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een ruime carport op eigen terrein, die toegang biedt tot zowel de achtertuin als de vrijstaande garage. De garage is royaal van formaat en biedt volop ruimte voor een auto, fietsen en extra bergruimte. Achter in de garage bevindt zich een sfeervolle sauna, een heerlijke plek om na een drukke dag volledig tot rust te komen.

Een bijzonder pluspunt is de directe doorgang naar de aangrenzende speeltuin. Voor gezinnen met (jonge) kinderen is deze direct vanuit de tuin bereikbaar.

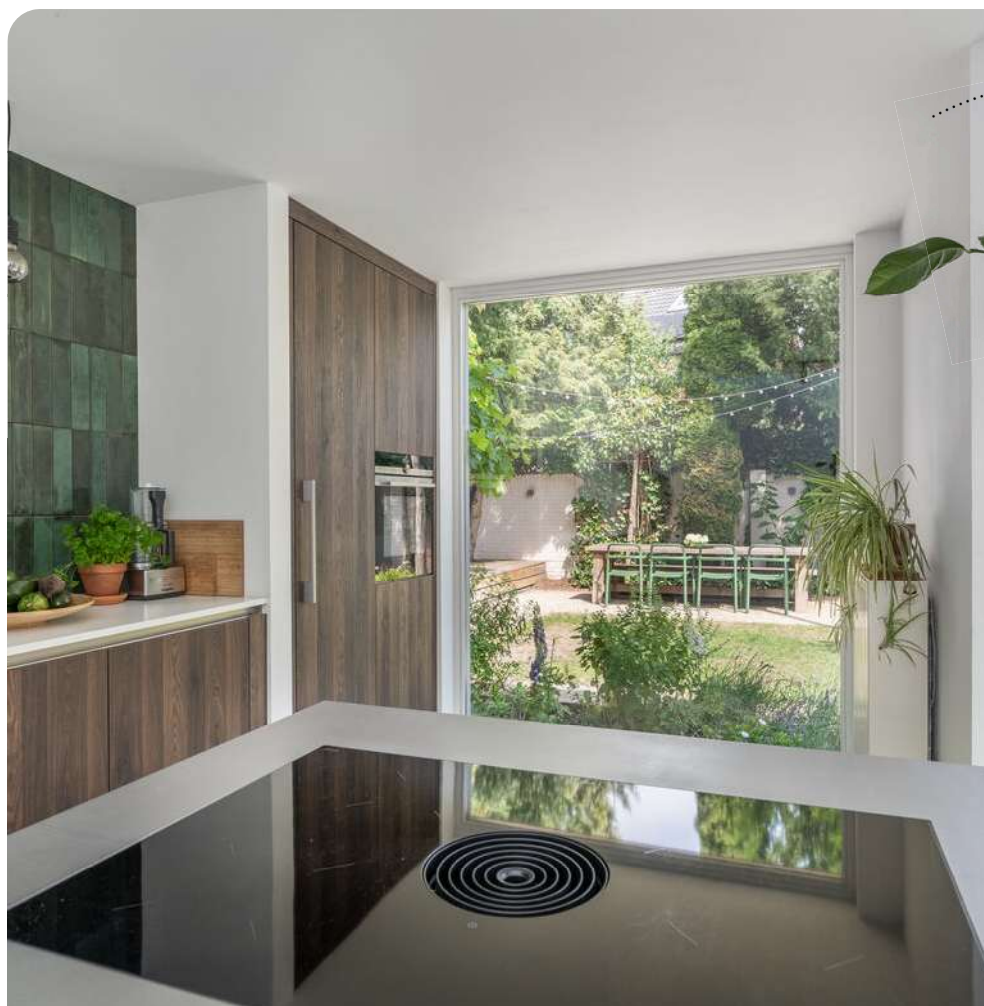
“ Een warm familiehuis vol ruimte, licht en leefcomfort ”











*Koken met
uitzicht op de
tuin.*





ROYALE SLAAPKAMERS





veel licht om
te spelen of te
werken



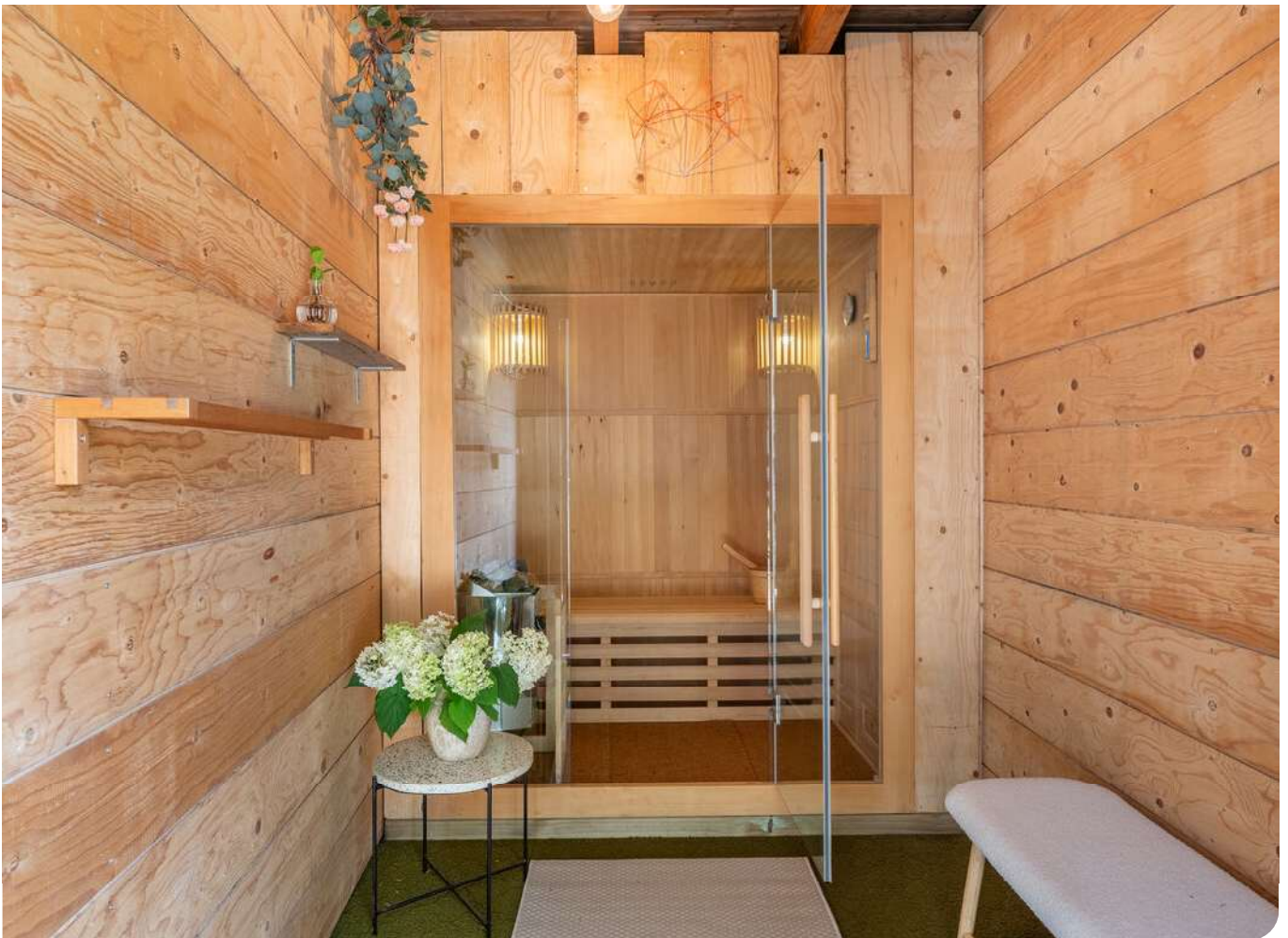






Lekker
relaxen onder
de
druivenrank.









PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Litsersstraat 50



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Den Dungen

Sectie E

Perceel 301

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 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.

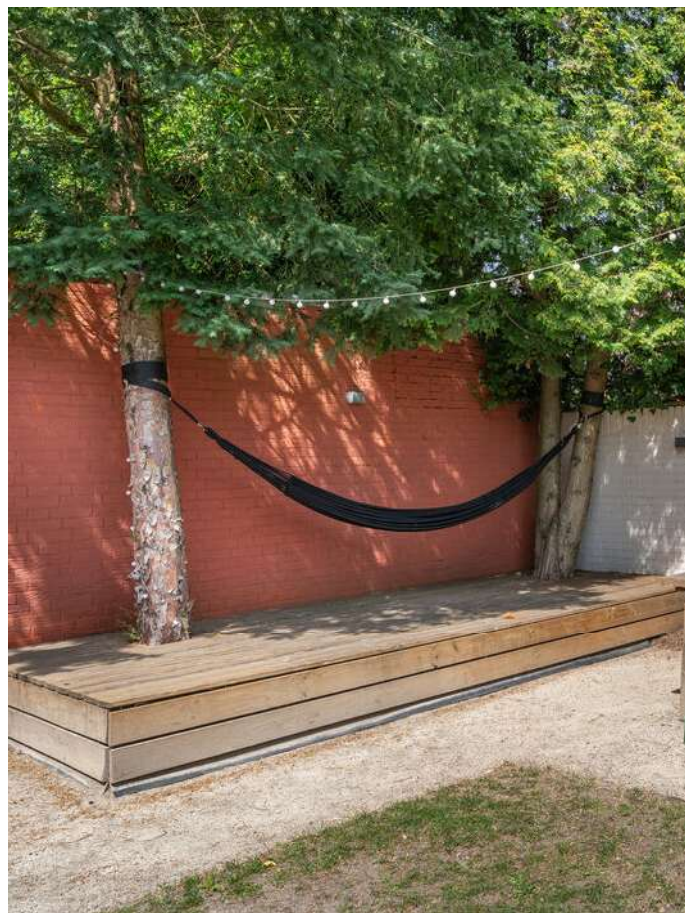
BUURT

Deze robuust gebouwde vrijstaande woning ligt aan een doorgaande weg in het gezellige dorp Den Dungen. Je woont hier op loopafstand van de bushalte en de basisschool. Ook voor je dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: de bakker is om de hoek en de supermarkt bevindt zich op korte fietsafstand.



VERKOPER AAN HET WOORD

Voor al de ruimte en de tuin gaan we missen. De directe doorgang naar de speeltuin is jarenlang een heerlijke plek geweest waar de kinderen eindeloos hebben gespeeld. Ook de ontspannen saunamomenten, daarna even in de hangmat, en de lange avonden met vrienden en familie rondom het keukeneiland zullen we zeker missen. Wat we ook altijd erg fijn hebben gevonden, is dat het echte leefgedeelte zich beneden bevindt. We brengen vrijwel al onze tijd samen door op de begane grond; er is daar zoveel ruimte en plek voor iedereen, zonder dat je elkaar in de weg loopt. Dat maakt het huis gezellig én praktisch tegelijk. Deze woning heeft voor ons altijd als een heel warm familiehuis gevoeld: licht, ruim en levendig, maar tegelijkertijd rustig en beschut.



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 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