

WWW.DIRKVANUDEN.NL

HEESTERVEELD 16 SINT-MICHELSGESTEL

4 SLAAPKAMERS



NETTE KEUKEN & BADKAMER

UITGEBOWDE GEZINSWONING

ENERGIELABEL A





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

423 m³

Woonoppervlakte ca:

119 m²

Perceeloppervlakte totaal:

139 m²

Externe buitenruimte ca.:

6 m²

Bouwjaar:

1986

Aantal slaapkamers:

4

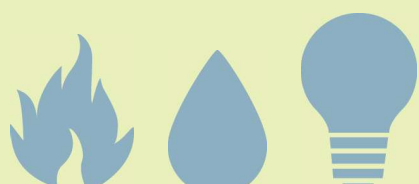


Bijzonderheden

Heesterveld 16 is een fijne tussenwoning, gelegen in een rustige en aangename woonomgeving. Een huis dat zich uitstekend leent voor wie op zoek is naar een prettige thuisbasis centraal in het dorp gelegen.

De woning is voorzien van isolerende beglazing, grotendeels HR++ glas behalve 1 zolderraam
Buitenkozijnen geschilderd in juni 2026 door een erkend schildersbedrijf
Keuken- en badkameropstelling 2008
Leeftijd platte daken 18 jaar
Overige daken 40 jaar

Keurhuis Nederland heeft een bouwkundig rapport uitgebracht, dit is op te vragen bij de makelaar.



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 4 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 578 m³

Elektraverbruik: 4820kWh

WATERverbruik: € 27,- per maand



Technische gegevens

EnergieLabel: A

Cv-ketel: 2025 Netfit

Isolatie: volledig geïsoleerd

8 zonnepanelen geplaatst in 2023 Solar Concept

OMSCHRIJVING

Indeling begane grond:

Via de overkapte entree stap je binnen in de hal. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast die bereikbaar is vanuit de woonkamer.

Staande in de hal kun je doorlopen naar de verrassend ruime en langgerekte woonkamer, waar de open indeling direct voor een prettig gevoel van ruimte zorgt. De woonkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige diepte van de woning, aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar het brede raam voor een fijne hoeveelheid daglicht zorgt. Richting de achterzijde gaat het zitgedeelte op natuurlijke wijze over in de eethoek. Hier kun je met gemak een grote eettafel plaatsen, waardoor dit een heerlijke plek is voor lange diners, een kop koffie of gezellige avonden met familie en vrienden. De warme houten vloer loopt door van de woonkamer naar de eetkamer en zorgt voor rust en eenheid in het interieur.

Open keuken als onderdeel van de leefruimte:

Grenzend aan de eethoek ligt de open keuken, de keuken heeft een praktische opstelling met volop werk- en kastruimte en is uitgevoerd met lichte houtkleurige fronten in combinatie met een donker werkblad. Je beschikt hier onder meer over een gaskookplaat met brede afzuigkap, diverse onder- en bovenkasten en hoge kasten voor extra bergruimte en inbouwapparatuur. De rvs achterwand bij het kookgedeelte geeft de keuken een stoer accent en is uiterst praktisch met schoonmaken. Het werkblad loopt aan de zijde van de eetkamer door tot een open afscheiding, waardoor keuken en woonkamer visueel met elkaar verbonden blijven. Een bijzonder pluspunt van deze begane grond is de extra leefruimte aan de achterzijde. Vanuit de eetkamer stap je door naar een lichte tuinkamer, die dankzij de vele ramen en de openslaande deuren sterk in verbinding staat met de achtertuin. Door de schuine vorm van de achtergevel krijgt deze ruimte een speels karakter. De ramen aan meerdere zijden zorgen voor veel natuurlijk licht en voor prettig zicht op het groen buiten.

Praktische achterhal en toiletruimte

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich daarnaast een praktische gang/achterentree. Hier is extra kastruimte aanwezig, ideaal voor bijvoorbeeld voorraad, jassen en andere dagelijkse spullen. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot de toiletruimte. Het separate toilet is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een wandcloset, fonteintje en radiator.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de ruime badkamer. Aan de achterzijde van de woning ligt de royale hoofdslaapkamer. Met een afmeting van circa 3,02 x 4,02 meter is hier volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed met nachtkastjes en een flinke garderobekast. De kamer is afgewerkt met een lichte laminaatvloer en biedt dankzij de rechte wanden goede mogelijkheden om de ruimte geheel naar eigen wens in te richten. Aan de voorzijde bevindt zich eveneens een ruime slaapkamer.

De huidige inrichting laat goed zien hoeveel ruimte de kamer biedt: naast een bed is er gemakkelijk plaats voor kasten, een bureau of een speelhoek. Hierdoor is dit niet alleen een fijne kinder- of tienerkamer, maar bijvoorbeeld ook een royale thuiswerkplek of logeerkamer. De derde slaapkamer is een compactere kamer, er is voldoende ruimte voor een eenpersoonsbed en een kledingkast, zoals de huidige inrichting duidelijk laat zien. De badkamer is opvallend compleet, de ruimte is volledig betegeld in een lichte kleurstelling met donkergrijze accenten en heeft een vloer met een speels diagonaal tegelpatroon. Je beschikt hier over zowel een ligbad als een aparte douchecabine, daarnaast zijn er twee wastafels naast elkaar geplaatst. Een smal raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en extra ventilatiemogelijkheid.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Bovenaan de trap kom je op een royale overloop. Deze ruimte is praktisch ingericht als was- en huishoudruimte en biedt plaats aan onder andere de wasmachine, een werkblad en diverse opbergmogelijkheden. Aan de andere zijde van de verdieping bevindt zich een ruime kamer die momenteel als werk- en hobbyruimte wordt gebruikt. Dankzij de afmetingen en de praktische indeling is dit echter uitstekend te gebruiken als vierde slaapkamer. Het grote dakraam zorgt voor veel natuurlijk licht en geeft de kamer een aangename, open sfeer. De schuine dakvlakken geven de ruimte karakter, terwijl er in het centrale gedeelte voldoende stahoogte aanwezig is voor bijvoorbeeld een bed, bureau en kasten.

Tuin:

De woning beschikt over een verrassend diepe en verzorgde achtertuin, direct aan de woning ligt een ruim bestraat terras, waar gemakkelijk een grote eettafel met meerdere stoelen kan worden geplaatst. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, gecombineerd met groene borders, klimplanten en een volwassen boom die voor een sfeervol en beschut karakter zorgt. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Via de poort naast de berging is de tuin bovendien achterom bereikbaar. Ook aan de voorzijde is een aangelegde tuin aanwezig, voorzien van diverse vaste beplanting en groen, waardoor de woning vanaf de straat een verzorgde uitstraling heeft.





DANKZIJ DE UITBOUW, VERRASSEND VEEL RUIMTE!







LEKKER GENIETEN IN DE TUINKAMER





Een 2e hal
aan de
achterzijde
van de
woning, waar
zich het toilet
bevindt







COMPLETE BADKAMER MET DOUCHE EN LIGBAD





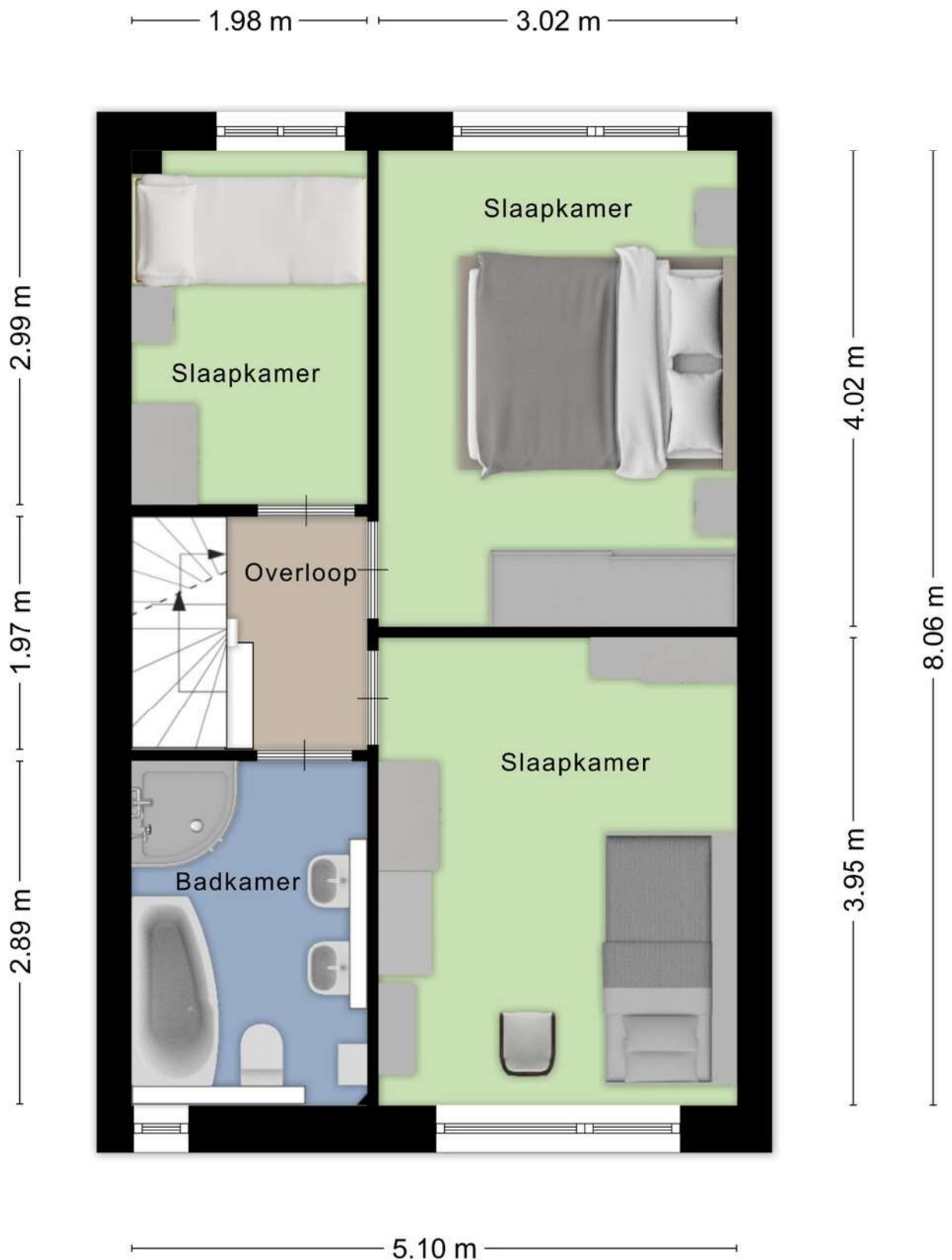




PLATTEGROND

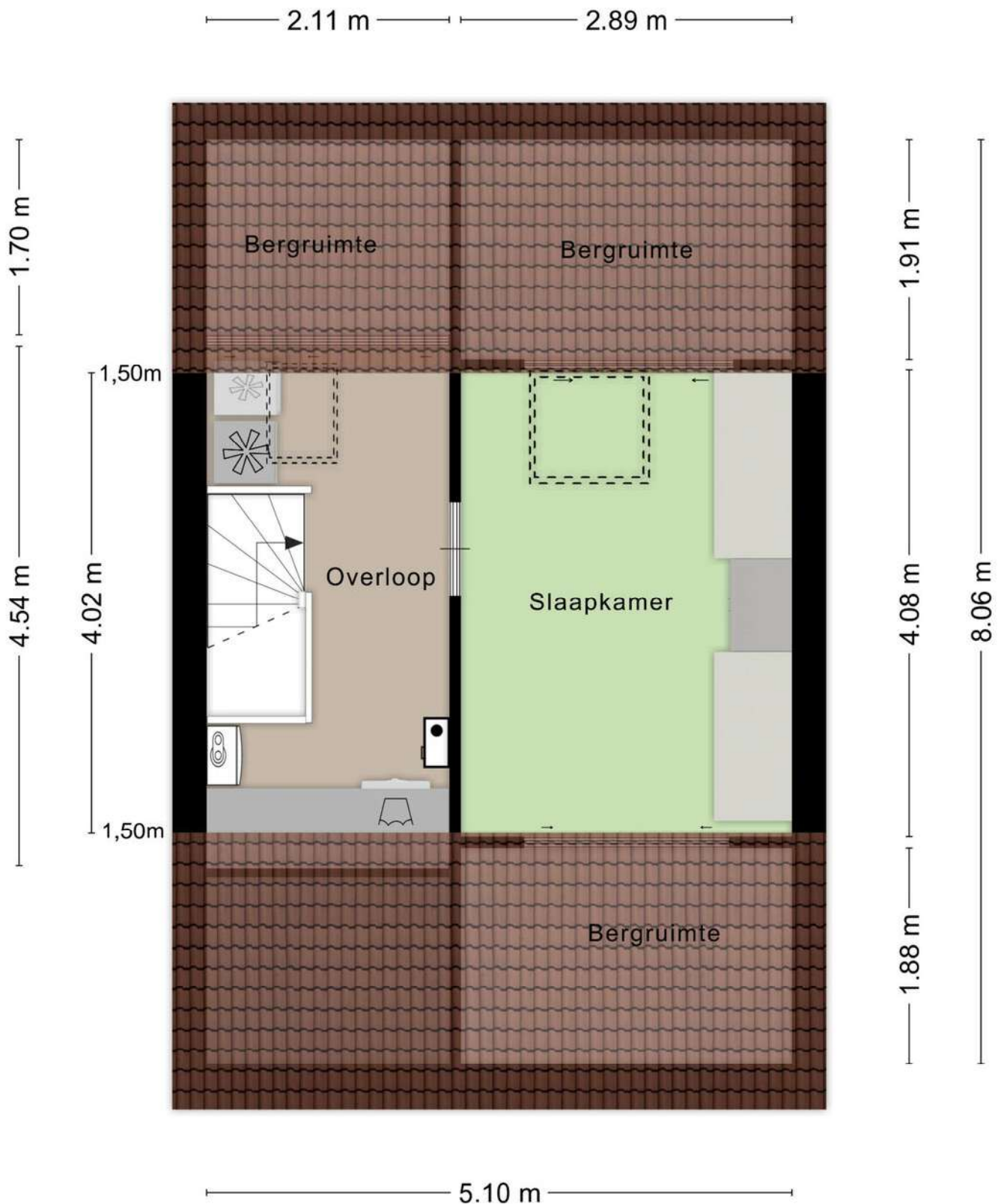


PLATTEGROND



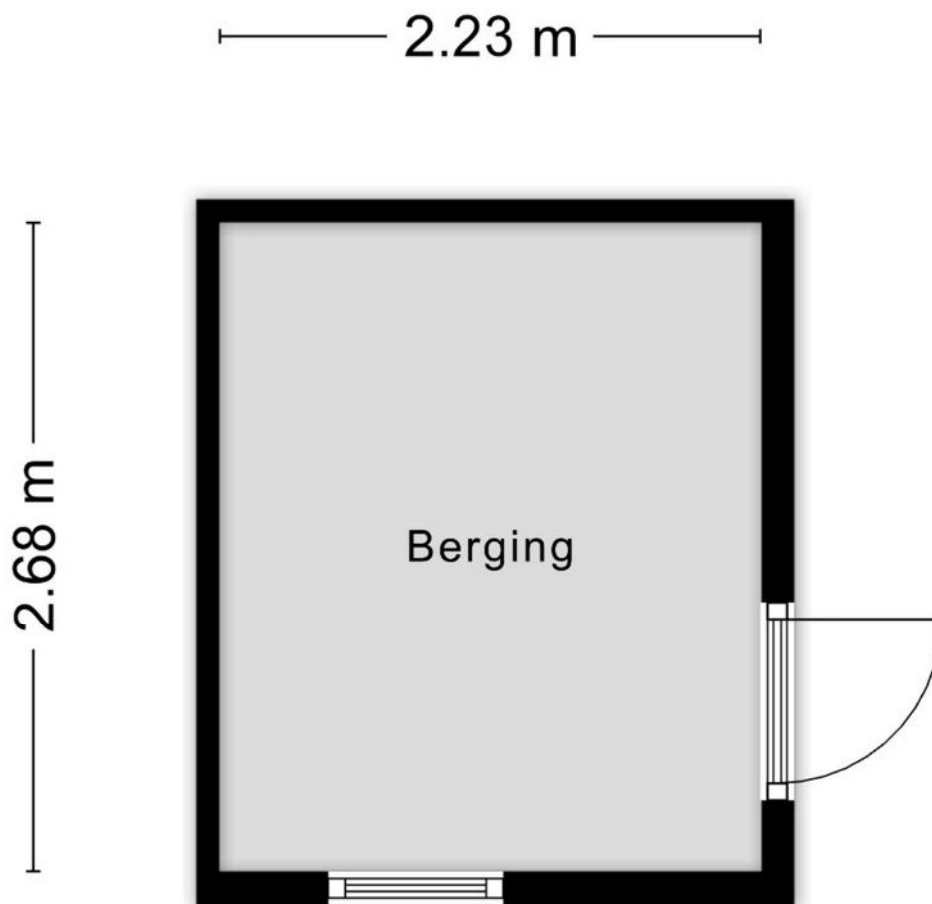
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

PLATTEGROND

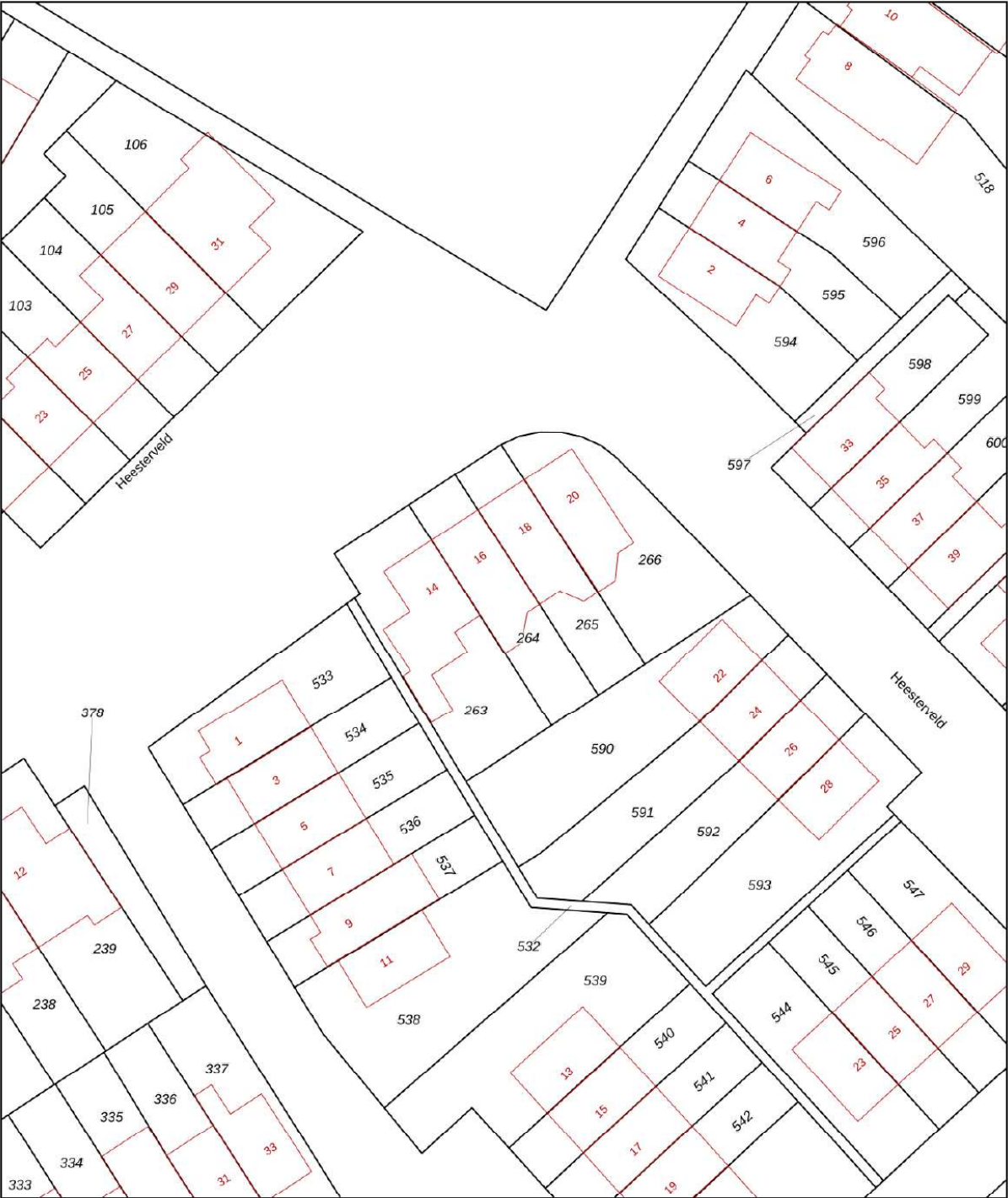


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Heesterveld 16



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie K

Perceel 264

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 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 buurt bestaat voornamelijk uit woonstraten en biedt een prettige setting voor jong en oud. Hoewel de officiële woonplaatsaanduiding Sint-Michielsgestel is, bevindt de woning zich feitelijk in Den Dungen. Hier geniet je van de gemoedelijke, dorpse sfeer en het groene karakter van de omgeving, terwijl dagelijkse voorzieningen en grotere plaatsen in de regio uitstekend bereikbaar zijn. Ook op het gebied van sport en ontspanning heeft Den Dungen veel te bieden. Daarmee zijn er volop mogelijkheden om te sporten en om op een leuke manier betrokken te raken bij het dorp. Voor gezinnen met kinderen zijn er bovendien basisscholen in de directe omgeving. Den Dungen staat bekend om zijn prettige woonomgeving, gezellige dorpskern en centrale ligging nabij onder andere 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel. Een fijne plek voor wie rustig en dorps wil wonen, zonder in te leveren op bereikbaarheid en comfort.



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



**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