

WWW.DIRKVANUDEN.NL

MEIDOORNSTRAAT 41 SINT-MICHELSGESTEL



INSTAPKLAAR

4 SLAAPKAMERS

UITGEBOWDE GEZINSWONING

DUBBELE DAKKAPEL





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

412 m³

Woonoppervlakte ca:

116 m²

Perceeloppervlakte totaal:

158 m²

Externe bergruimte ca.:

17 m²

Bouwjaar:

1967

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

2021 volledige benedenverdieping verbouwd o.a. vloerverwarming, openslaande deuren, HR++ glas, inclusief nieuwe keuken

2022 buitenkozijnen geschilderd

2024 nieuwe badkamer opstelling + toilet

2025 airconditioning 2e verdieping, volledige nieuwe dakkapelen voorzijde en achterzijde, extra slaapkamer gerealiseerd. Nieuw velux dakraam, 3 nieuwe elektrische rolluiken, nieuwe vloer op 1e en 2e verdieping

2026 platte dak van aanbouw gerenoveerd, nieuwe bitumen afschot en isolatie, nieuw zonnepaneel achterzijde



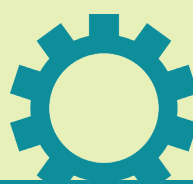
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 5 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 991 m³

Elektraverbruik: 3275 kWh

WATERVERBRUIK: 107 m³



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: - 2007 NEFIT TOPLINE COMPACT HRC25 CW4

Vloerverwarming

Airco

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een fijne en uitgebouwde gezinswoning, kom dan de Meidoornstraat 41 bezichtigen. Royaal, modern en helemaal klaar voor een nieuw gezin: deze uitgebouwde woning biedt vier slaapkamers, een lichte leefruimte, een moderne keuken en een fijne tuin met veel bergruimte. Gelegen in het geliefde Theereheide woon je hier rustig en groen, met scholen, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Sint-Michielsgestel binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de verzorgde hal. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische bergkast en de separate toiletruimte. De hal is strak en licht afgewerkt, een fraaie zwarte steel-look/glazen deur vormt de verbinding met het woongedeelte en zorgt tegelijkertijd voor een mooie lichtinval en een ruimtelijk effect. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en vormt samen met de eetkamer en keuken één royale, open leefruimte. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde valt er volop daglicht naar binnen. De zithoek biedt ruim voldoende plaats voor een grote hoekbank en een televisieopstelling, zonder dat dit ten koste gaat van de loopruimte. De lichte wanden, het strakke plafond met inbouwspots en de doorlopende houtlook vloer geven het geheel een rustige en eigentijdse uitstraling. Richting de achterzijde gaat de woonkamer vanzelf over in het eetgedeelte. De brede dubbele tuindeuren met omliggende raampartijen zorgen voor veel daglicht en creëren een directe aansluiting met de achtertuin. Hierdoor vormt het eetgedeelte een aantrekkelijke plek voor lange diners en gezellig samenzijn. Rechts van het eetgedeelte bevindt zich de moderne keuken, die in een praktische U-opstelling is uitgevoerd. De keuken heeft lichte, betonlook fronten die mooi worden gecombineerd met een donker werkblad en zwarte grepen. De opstelling biedt veel werk- en kastruimte en sluit qua uitstraling uitstekend aan bij de moderne afwerking van de rest van de begane grond. De keuken is uitgerust met diverse geïntegreerde apparatuur, waaronder een oven en een combi oven, een kookplaat met moderne wandafzuiging en een spoelgedeelte met zwarte kraan en spoelbak.

Een leuk detail is de speelse doorkijk in de tussenwand tussen het woongedeelte en de keuken, dit creëert zowel ruimte als verbinding.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers, de badkamer en een praktische berging toegankelijk. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is royaal van formaat. De vrijwel kamerbrede raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en geeft de ruimte een open karakter. De rustige kleurstelling en de houtlook vloer zorgen voor een warme en eigentijdse uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Ook deze kamer beschikt over een brede raampartij en is daardoor heerlijk licht. De ruimte is uitstekend te gebruiken als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer en biedt voldoende plaats voor zowel een bed als een bureau en kastruimte.

De badkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een verzorgde, moderne uitstraling. De ruimte is uitgevoerd in rustige, neutrale tinten en wordt geaccentueerd door de groen/grijze wandtegels in visgraatmotief. De badkamer beschikt over een ligbad, een separate inloepdouche met glazen deur, een dubbele wastafel met houten meubel, een grote ronde spiegel voorzien van ledverlichting en spiegelverwarming en een toilet. De zwarte accenten bij de douche geven het geheel een eigentijdse uitstraling. Een raam zorgt bovendien voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden. Aan de voorzijde van de verdieping bevindt zich daarnaast een separate berging, voorheen was dit de badkamer. Een praktische extra ruimte om spullen op te bergen die je uit het zicht wil hebben.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, een royale overloop met airconditioning en de cv-ketel. Dankzij de grote raampartijen, het dakraam en de lichte afwerking voelt ook deze ruimte licht aan. De schuine daklijnen geven de ruimtes extra karakter. Door de dakkapellen aan de voor en achterzijde is deze verdieping extra groot en zijn de slaapkamers ideaal als slaap- werk-, of logeerkamer te gebruiken.

Tuin en berging:

De woning heeft een diepe voortuin en is ingericht met bestrating en groene beplanting en vormt een nette, vriendelijke entree naar de woning. Direct achter de woning bevindt zich een groot bestraat terras, een breed zonnescherf zorgt op warme en zonnige dagen voor aangename schaduw. De combinatie van bestrating en een groen gedeelte maakt de tuin onderhoudsvriendelijk. Achter in de tuin bevindt zich een stenen bijgebouw met opbergmogelijkheden. Het bijgebouw is zowel vanuit de tuin als via de brandgang goed toegankelijk en biedt volop plaats voor fietsen, tuingereedschap, buitenspeelgoed en overige spullen. Door de royale breedte is er aanzienlijk meer bergruimte aanwezig dan bij een standaard tuinschuur.

Perfect afgewerkte woning met ruimte





VOLLEDIG UITGEBOUWD, WAT EEN RUIMTE





FIJNE PLEK





SPEELSE DOORKIJK NAAR DE KEUKEN







Twee lichte
slaapkamers
op de eerste
verdieping





SFEERVOLLE, MODERNE BADKAMER





OOK DE 2E VERDIEPING IS RUIM









PLATTEGROND



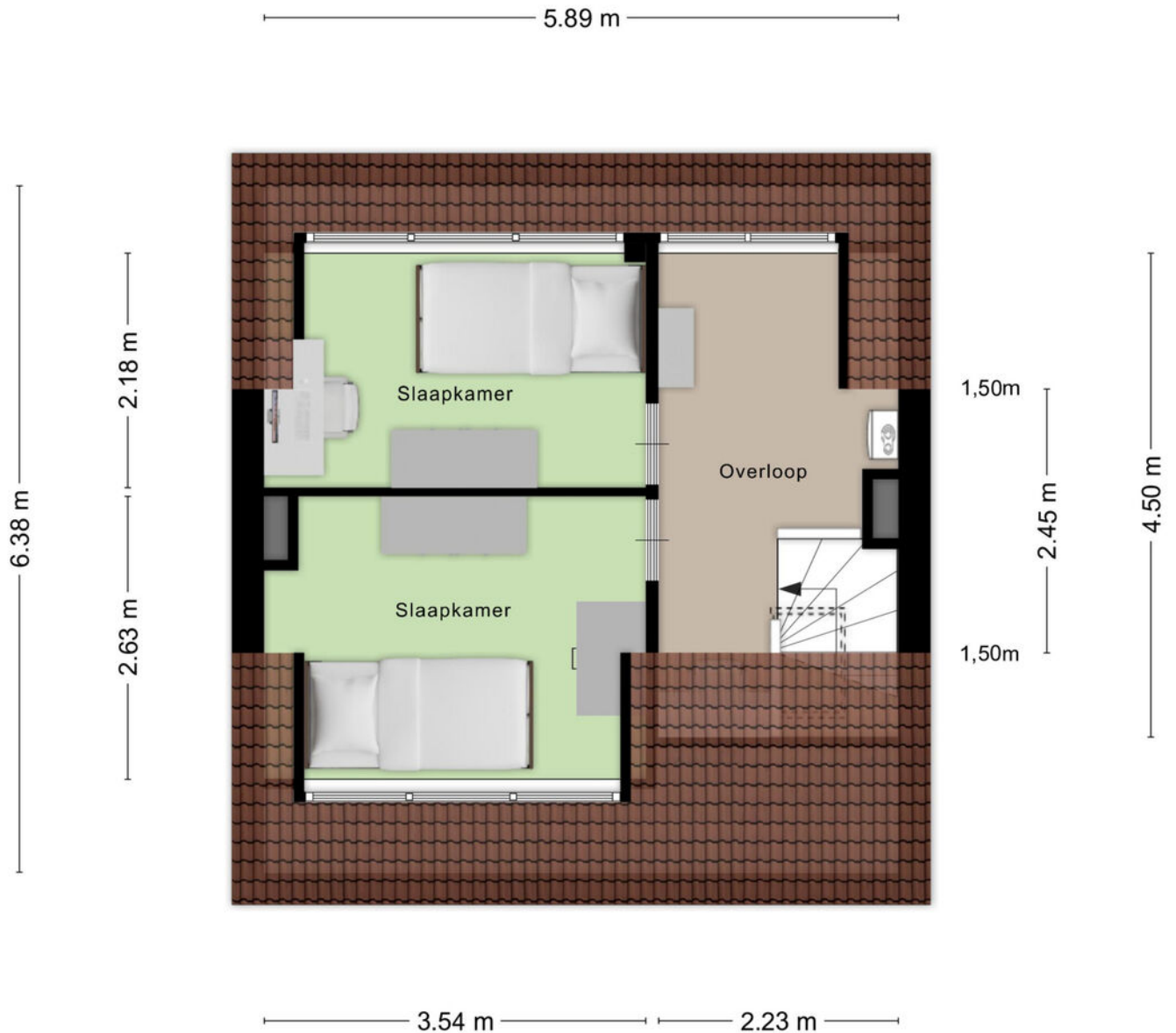
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: molenstraat 10



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie E

Perceel 1327

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 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 woning ligt in Theereheide, een geliefde en ruim opgezette woonwijk in Sint-Michielsgestel. Een woonomgeving waar groen, rust en het gemak van alle dagelijkse voorzieningen mooi samenkomen. De wijk is populair bij gezinnen en biedt een fijne mix van rustige woonstraten, speelgelegenheid en groen. Basisscholen en kinderopvang zijn in de nabije omgeving aanwezig. Voor voortgezet onderwijs kunnen kinderen onder meer terecht bij het Elde College en Gymnasium Beekvliet. Sporten, verenigingen en andere maatschappelijke voorzieningen zijn eveneens volop aanwezig in Sint-Michielsgestel. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver van huis. Het gezellige centrum van Sint-Michielsgestel is eenvoudig per fiets bereikbaar en biedt verschillende supermarkten, winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden. Even snel boodschappen doen, naar de bakker of een terrasje pakken: het kan allemaal dichtbij huis.



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.



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



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!



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?



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.



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