

WWW.DIRKVANUDEN.NL

GOUDEN REGENSTRAAT 50 SINT-MICHELSGESTEL



RUIME HOEKWONING

VRIJST AANDE GARAGE

4 VOLWAARDIGE SLAAPKAMERS

FRAAI AANGELEGDE TUIN





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

423 m³

Woonoppervlakte ca:

119 m²

Perceeloppervlakte totaal:

271 m²

Externe bergruimte ca.:

20 m²

Bouwjaar:

1968

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

De woning beschikt in zijn geheel over HR++ isolerende beglazing.

De buitenkozijnen zijn grotendeels uitgevoerd in kunststof; de kozijnen aan de achterzijde van de begane grond zijn van hardhout en zijn in 2023 door een erkend schildersbedrijf geschilderd.

In 2004 is een geheel nieuwe meterkast geplaatst en is de elektrische bedrading in de woning grotendeels vernieuwd.

De keuken is in 2024 gerenoveerd; de koel-/vriescombinatie dateert uit 2020 en alle aanwezige inbouwapparatuur functioneert volgens opgave.

Glasvezelinternet aanwezig.



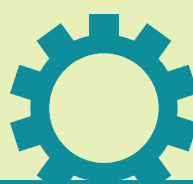
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2-persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 936 m³

Elektraverbruik: 1760 kWh

Waterverbruik: 81 m³



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: Nefit Trendline HR-toestel 2017 onderhoud 2025

Isolatie: Gevels van de woning zijn in 2018 volledig na-geïsoleerd met Supearl-isolatie

Het platte dak is in 2024 volledig vernieuwd én geïsoleerd; daarbij is het dak verhoogd en voorzien van een wateroverstort.

OMSCHRIJVING

Ruim, licht en verrassend compleet wonen op een aantrekkelijke hoeklocatie: deze verzorgde woning aan de Gouden Regenstraat 50 biedt maar liefst vier slaapkamers, een royale living, diepe groene tuin, ruime garage én volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit is een ideale woning voor wie ruimte, comfort en een fijne woonomgeving zoekt.

Indeling begane grond:

Je komt binnen via de overdekte entree in een verzorgde hal met een donkere natuurstenenvloer en een opvallende groene accentwand. Vanuit de hal bereik je het toilet met fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en een praktische trapkast. De zwart omlijste glazen deur vormt een stijlvolle verbinding met de keuken.

De keuken heeft een ruime opstelling en is in het licht uitgevoerd met een donker natuurstenen werkblad. Je beschikt hier over veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander, vaatwasser, koelkast, vriezer, afzuigkap en oven. Grote ramen aan de zij- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de keuken heb je via een karakteristieke boogdoorgang direct contact met de woonkamer, waardoor de verschillende leefruimten mooi met elkaar verbonden zijn.

De royale woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning. Aan de voorzijde richt je een comfortabele zithoek in rondom de sfeervolle haardpartij. Het brede raam laat veel daglicht binnen en biedt een groen uitzicht op de straat. De donkere tegelvloer loopt door over de gehele begane grond en geeft de ruimtes een rustige en samenhangende uitstraling. Aan de achterzijde is volop plaats voor een grote eettafel. De open indeling tussen de zitkamer, eetkamer en keuken maakt de begane grond tot een uitnodigende living, met voldoende plek om te ontspannen, uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Dankzij de brede raampartij valt hier veel daglicht naar binnen en kijk je vrij uit over de achtergelegen woonomgeving. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale garderobekast. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer. Deze kamer is momenteel ingericht als werk- en muziekkamer, maar leent zich ook uitstekend als slaap-, kinder- of hobbykamer. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. Ook deze kamer beschikt over een groot raam en beschikt over een praktische inbouwkast. De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht met een douchecabine en een wastafel. Een raam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie. De donkere tegelvloer vormt een stijlvol contrast met de lichte wandtegels.

Tweede verdieping/ zolderverdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Het grote dakraam aan de voorzijde zorgt voor veel licht en geeft een ruimtelijk gevoel. Op de overloop vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv-installatie. Vanaf de overloop stap je de vierde slaapkamer binnen. Door de twee dakramen valt hier veel daglicht naar binnen en voelt de kamer aangenaam ruim. De schuine dakvlakken geven de ruimte een sfeervol karakter, terwijl het rechte middengedeelte volop mogelijkheden biedt voor een bed, bureau of zithoek. Hierdoor kun je deze kamer uitstekend gebruiken als slaap-, logeer-, werk- of hobbykamer. Onder het schuine dak bevindt zich extra bergruimte. Zo heb je op deze verdieping niet alleen een volwaardige extra kamer, maar ook praktische plaats voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin/ garage:

Vanuit de woning stap je de, op het zuidwest gelegen, verrassend diepe achtertuin in, met direct aan het huis het terras. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van grote tegels, houten vlonders, lage hagen en rijk gevulde borders. Hierdoor geniet je van een groene uitstraling zonder dat de tuin veel onderhoud vraagt. Centraal in de tuin ligt een langwerpige vijver met waterplanten en een fontein, die een sfeervol en rustgevend middelpunt vormt. Achter in de tuin bevindt zich een tweede zitplaats onder een begroeide houten pergola. De verschillende terrassen zorgen ervoor dat je op meerdere plekken van de zon of juist de schaduw kunt genieten. Naast de tuin staat een vrijstaande, in baksteen uitgevoerde garage met plat dak. De garage is bereikbaar vanuit de tuin via een loopdeur en beschikt over meerdere ramen. Aan de voorzijde is de garage voorzien van een kanteldeur. Je gebruikt deze ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en tuingereedschap, maar ook als werk- of hobbyruimte.

De brede oprit loopt vanaf de straat langs de woning door tot aan de garage. Hierdoor kun je meerdere auto's op eigen terrein parkeren en bereik je de garage gemakkelijk. De afsluitbare poort tussen de oprit en de achtertuin zorgt daarbij voor extra privacy en een veilige, besloten buitenruimte. Aan de voorzijde maakt een groene tuin met vaste beplanting het geheel compleet.

Kortom: een ruime en verzorgde hoekwoning met vier slaapkamers, een lichte leefruimte, diepe groene tuin, royale garage en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De hoekpositie geeft de woning een gevoel van vrijheid





EEN MODERNE EN SFEERVOLLE KEUKEN







DANKZIJ DE GROTE RAAMPARTIJDEN VEEL LICHT INVAL





OPEN LIVING















PLATTEGROND



PLATTEGROND



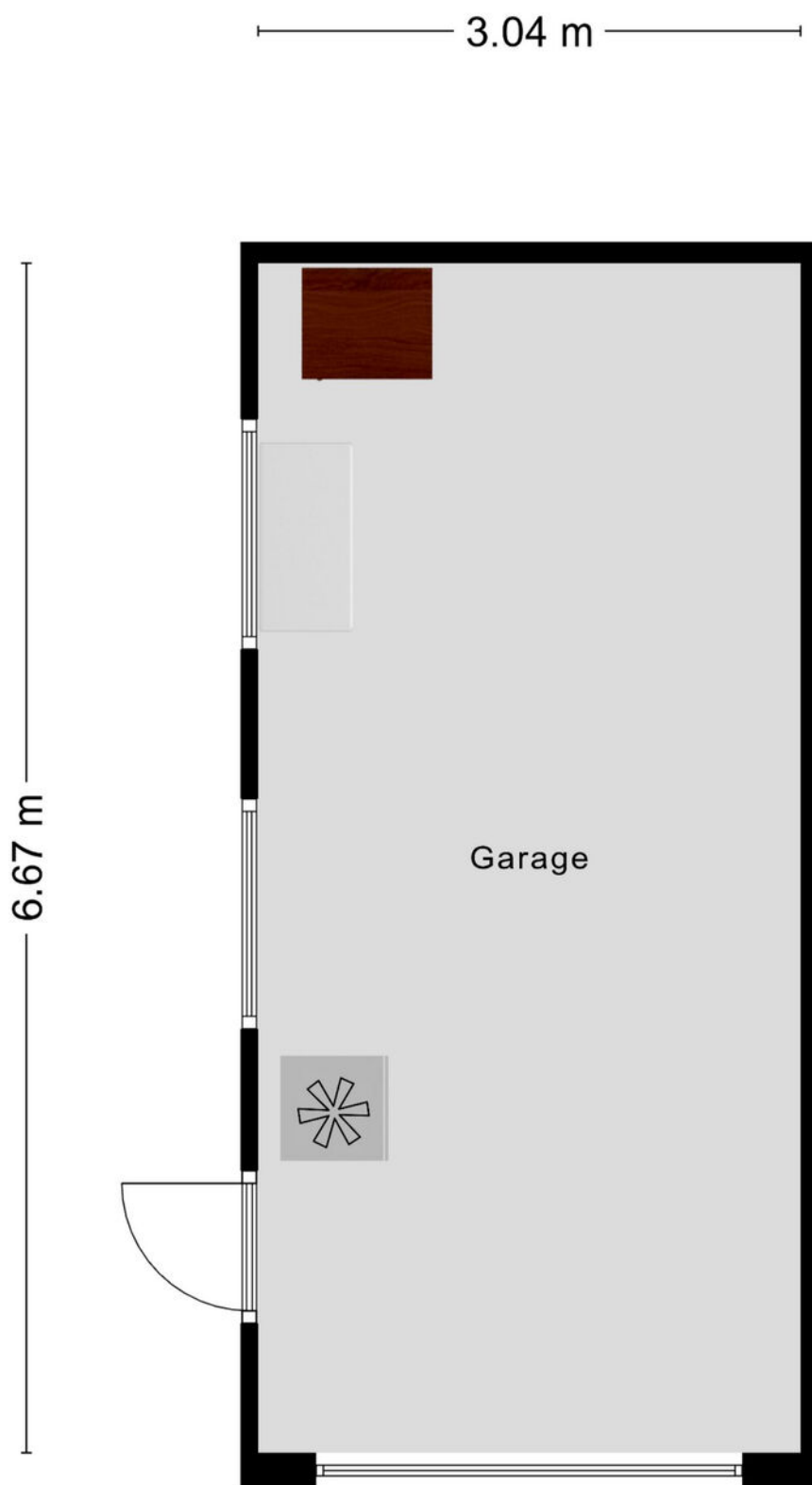
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



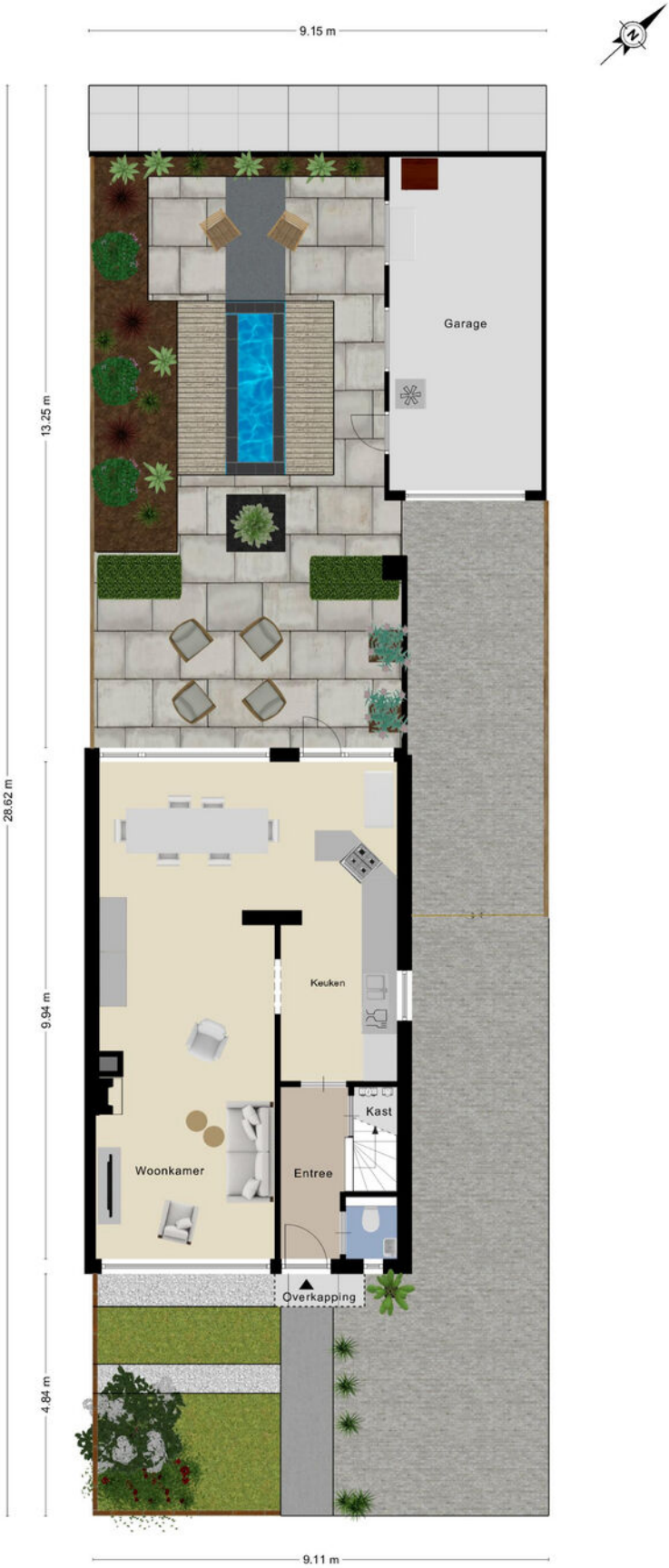
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

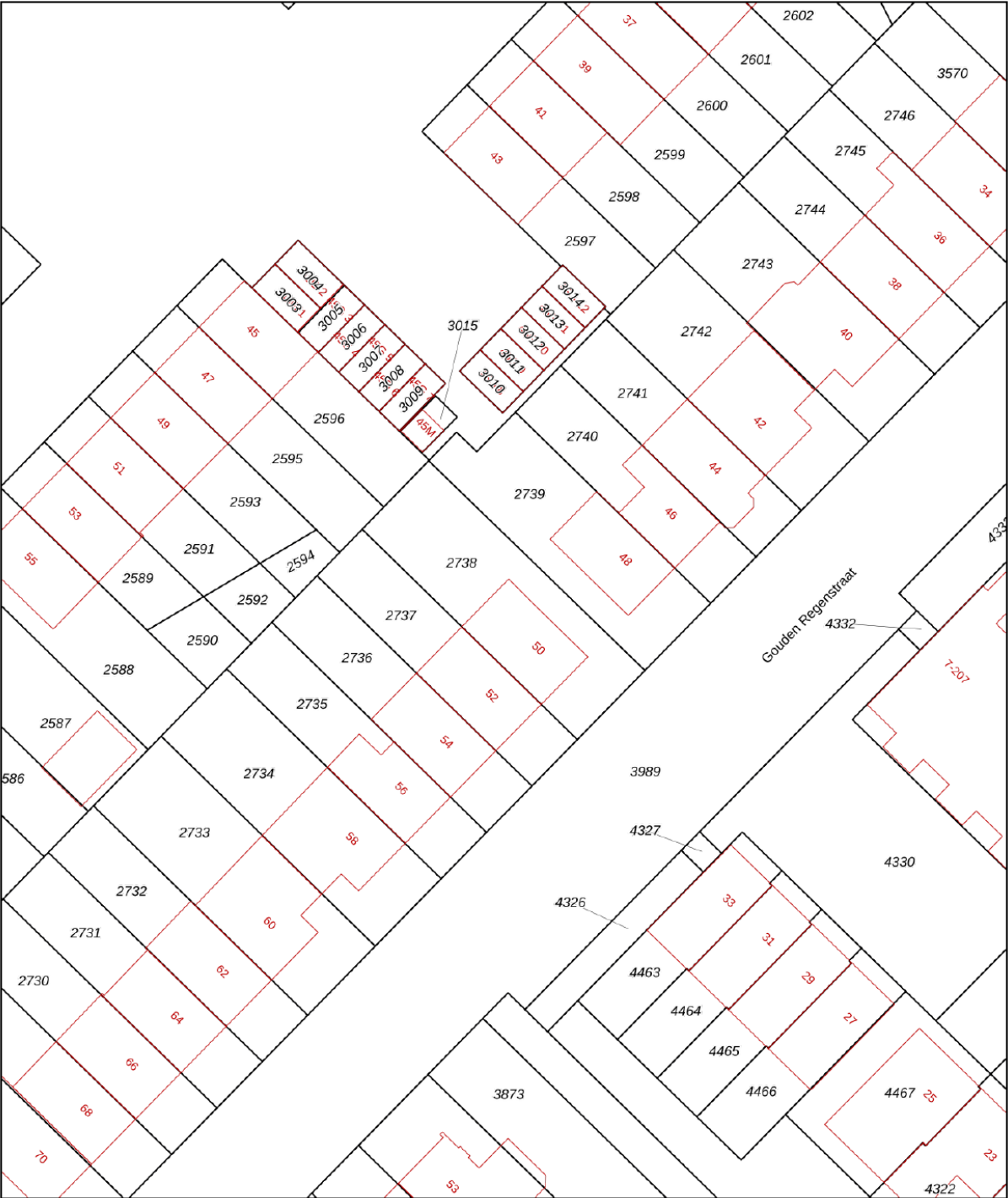


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: gouden regen



12345

25

Huisnummer

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie E

Perceel 2738

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 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 Gouden Regenstraat ligt in de wijk Theereheide, een rustige woonomgeving met veel gezinswoningen en dagelijkse voorzieningen in de nabijheid. Het centrum van Sint-Michielsgestel is gemakkelijk per fiets bereikbaar. Hier vind je diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Ook sportverenigingen, speelvoorzieningen en andere recreatiemogelijkheden zijn in en rondom het dorp ruim aanwezig. In Sint-Michielsgestel bevinden zich meerdere basisscholen, die vanuit de woning gemakkelijk bereikbaar zijn. Ook voor voortgezet onderwijs zijn er verschillende mogelijkheden in het dorp en de directe omgeving. Liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven kunnen hier volop genieten. De omgeving wordt gekenmerkt door het Brabantse landschap, met groene gebieden, landgoederen en routes langs de rivier de Dommel.



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.

Het energielabel maakt het verschil!

Het energielabel van de woning wordt steeds belangrijker. Een woning met een goed energielabel is couranter. Het energielabel bepaalt mede hoeveel de koper kan lenen en hoe hoog zijn rente wordt bij het aangaan van een hypotheek. Er zijn ook mogelijkheden om extra te lenen voor de realisatie van energiebesparende maatregelen. Uw hypotheekadviseur kan u hier heel goed mee helpen.

Persoonlijk Duurzaamheidsadvies!

De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om voor de woning een beter label te krijgen zijn soms eenvoudig te realiseren maar soms ook complex. Om precies te weten welke energiebesparende maatregelen voor u het meest efficiënt zijn is een duurzaamheidsadvies van onze ervaren duurzaamheidsadviseur een absolute aanrader (**€ 99**). Deze duurzaamheidsadviseur levert maatwerk en houdt dus rekening met uw situatie, wensen/doelstellingen, budget en staat van de woning. Denk hierbij aan isolerende maatregelen, warmtepomp, zonnepanelen enz.

De bij ons aangesloten installateurs zijn erkende vakmensen en leveren kwaliteit. Tevens kunnen we ook de coördinatie en begeleiding doen van de uitvoer van diverse maatregelen en het terugvragen van de ISDE subsidies voor u regelen (**€299**). Zo bent u van A tot Z ontzorgt!

Uw belangrijkste voordelen op een rijtje!

1. Lagere energielasten.
2. Comfortabeler wonen.
3. Minder CO2 uitstoot.
4. Beter energielabel, couranter en waarde stijging woning.
5. ISDE subsidie.
6. Minder afhankelijk van energiebedrijven en overheid



Duurzaamheidsadviseur:
Bjorge Janssen
info@positiefwonen.nl
085 20 06 353

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal yellow lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for writing. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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