

WWW.DIRKVANUDEN.NL

DE HOEFSMID 8 SINT-MICHELSGESTEL

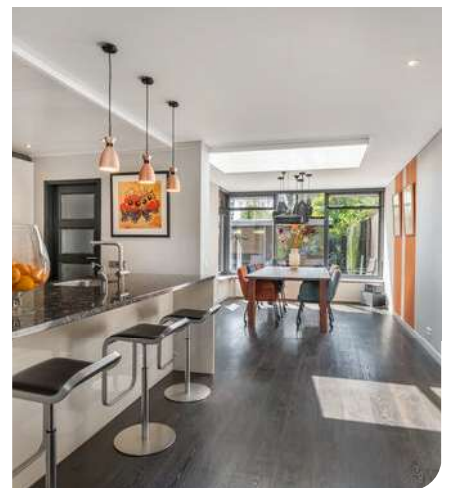
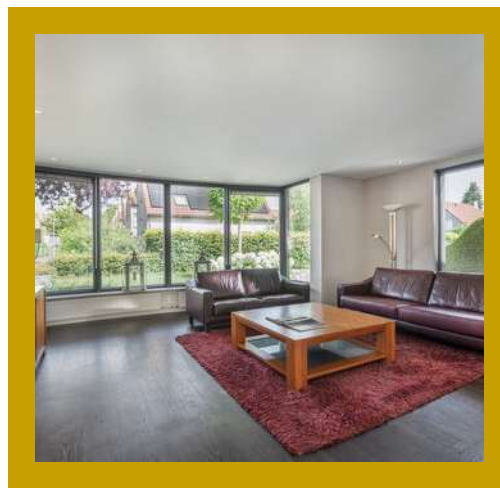


TOP LOCATIE

VIER SLAAPKAMERS

UITGEBOWDE 2/1 KAPWONING

BREDE OPRIT MET GARAGE





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

623 m³

Woonoppervlakte ca:

154 m²

Perceeloppervlakte totaal:

330 m²

Berging/Garage ca.:

8/21 m²

Bouwjaar/verbouwjaar:

1986/1998

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

Royale uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning.

Energie label B.

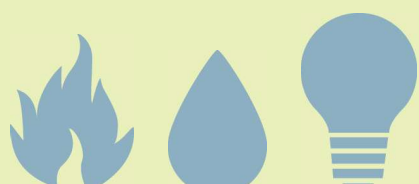
Drie volwaardige woonlagen.

Moderne badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel en designradiator.

Royale 2e verdieping met extra slaapkamer voorzien van dakkapel.

Instapklare gezinswoning met veel leefruimte en een hoogwaardig afwerkingsniveau.

Het bouwkundig rapport is via de makelaar in te zien.



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden

Elektra : 2812 KWh per jaar

Gas: 935 m3 per jaar

Water: 85 m3 per jaar



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: Top Line Aqua Power HRC30 CW6

Vloerverwarming via CV in de woonkamer, keuken, hal en berging.

Elektrische vloerverwarming op de badkamer.

Isolatie: volledig geïsoleerd

Glas HR++

OMSCHRIJVING

Welkom bij de Hoefsmid 8 te Sint-Michielsgestel.

Aan een rustige, kindvriendelijke straat staat deze uitstekend onderhouden, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage, royale oprit en een fraai aangelegde tuin. De woning combineert ruimte, comfort en een moderne afwerking met een praktische indeling, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen en iedereen die op zoek is naar comfortabel wonen. De huidige eigenaar betreft de eerste eigenaar van de woning en heeft de woning al deze jaren keuring onderhouden en met veel plezier bewoond, kenmerkend is de royale benedenverdieping welke in 1998 zowel aan de voorzijde met een grote erker alsmede de achterzijde behoorlijk is uitgebouwd.

Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De hal biedt toegang tot de trapopgang, kelderkast en de sfeervolle leefruimte. Dankzij de royale erker aan de voorzijde en de grote raampartijen geniet de woonkamer van een prachtige lichtinval. De open indeling zorgt voor een ruimtelijk gevoel en maakt de overgang naar de keuken en eetkamer bijzonder aangenaam. De eigentijdse open keuken is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en afgewerkt met hoogwaardige materialen. Het ruime eiland met geïntegreerde spoelbak vormt een praktische en gezellige plek waar je comfortabel kunt aanschuiven voor een ontbijt, kop koffie of een goed gesprek tijdens het koken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt dankzij de slimme indeling volop werk- en bergruimte. Het strakke spanplafond met geïntegreerde led spots zorgt voor een hedendaagse uitstraling en sfeervolle verlichting.

Aansluitend ligt de royale eetkamer, die dankzij de grote lichtstraat en de brede raampartijen baadt in natuurlijk daglicht. Grenzend aan de leefruimte bevindt zich de praktische bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine en een modern afgewerkt toilet. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar, die op haar beurt toegang biedt tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zorgt de ruime overloop voor toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de moderne badkamer. Iedere kamer beschikt over een prettige lichtinval en is praktisch in te richten als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer.

De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Daarnaast zijn er twee fijne slaapkamers, ideaal voor kinderen, logés of een thuiswerkplek.

Comfort staat centraal in de stijlvolle badkamer, die in een moderne kleurstelling is uitgevoerd. Hier beschik je over een royale inloofdouche met zowel een regendouche als dubbele handdouche, toilet, een dubbel wastafelmeubel met veel bergruimte en een designradiator.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar ruimte en functionaliteit opnieuw centraal staan. Op de ruime overloop is voldoende plaats voor een werkhoeek, hobbyruimte of extra bergruimte. Dankzij het aanwezige dakraam, de dakkapel en de open indeling voelt deze verdieping aangenaam licht en ruim aan.

Aansluitend bevindt zich een royale vierde slaapkamer, die zich uitstekend leent als master bedroom, logeerkamer of comfortabele thuiswerkplek. De kamer beschikt over een groot dakkapel, waardoor veel daglicht binnenvalt en de bruikbare leefruimte aanzienlijk is vergroot.

Aan weerszijden van de verdieping is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Hierdoor kunnen koffers, seizoensspullen en andere zaken netjes uit het zicht worden opgeborgen. Met deze volwaardige tweede verdieping beschikt de woning over verrassend veel extra woonruimte, waardoor zij zich uitstekend leent voor grotere gezinnen of voor iedereen die behoefte heeft aan een extra slaap-, werk- of hobbykamer.

Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Meerdere terrassen, een sfeervolle overkapping en een mooie balans tussen groen en bestrating zorgen ervoor dat hier van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar optimaal genoten kan worden van het buitenleven.

Dankzij de gunstige ligging en de verzorgde inrichting met een combinatie van sierbestrating, gazon, volwassen beplanting en kleurrijke borders is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

De tuin biedt veel privacy en vormt een verlengstuk van de woonruimte.

Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras met aan de achtergevel een zonneluifel. Hierdoor kan men de schaduw opzoeken en vrijwel de gehele zomer comfortabel buiten zitten. Leuk om te weten is dat het dak van de aanbouw een sedumdak is. Het mos werkt isolerend zowel tegen geluid en warmte, bevordert de biodiversiteit door een leefomgeving te bieden aan bijen, vlinders en andere insecten.

Achter in de tuin staat een luxe houten tuinkamer met een royale overkapping en een separate berging. De overkapping is ingericht als sfeervolle buitenlounge en biedt volop ruimte om met familie en vrienden te ontspannen of lange zomeravonden door te brengen. De aangrenzende berging is ideaal voor het opbergen van tuinmeubilair, fietsen en gereedschap. De tuin is door een poort aan de zijkant van de woning bereikbaar en bovendien via de garage, waardoor de berging en overkapping eenvoudig toegankelijk zijn. Het geheel is met veel zorg onderhouden en straalt rust, kwaliteit en comfort uit.

Ook aan de voorzijde maakt de woning een uitstekende indruk. De brede oprit biedt plaats aan meerdere auto's en leidt naar de inpandig bereikbare garage, terwijl de verzorgde voortuin het geheel een fraaie uitstraling geeft.

Kortom, Hoefsmid 8 is een instapklare gezinswoning waar ruimte, licht en wooncomfort op een harmonieuze manier samenkomen. Een woning die met zorg is onderhouden en waar nieuwe bewoners direct kunnen genieten van alles wat deze fijne woonomgeving te bieden heeft.



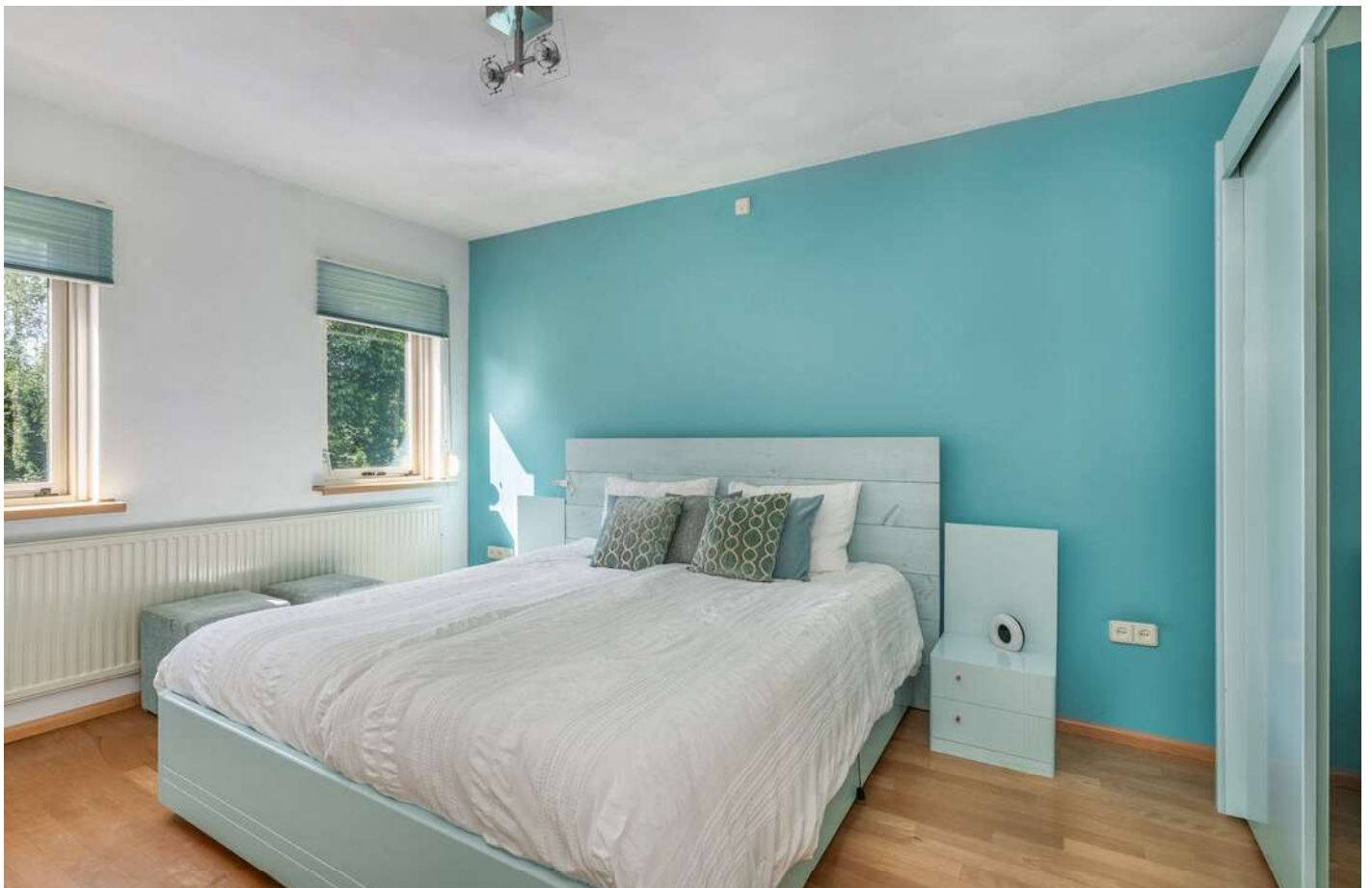










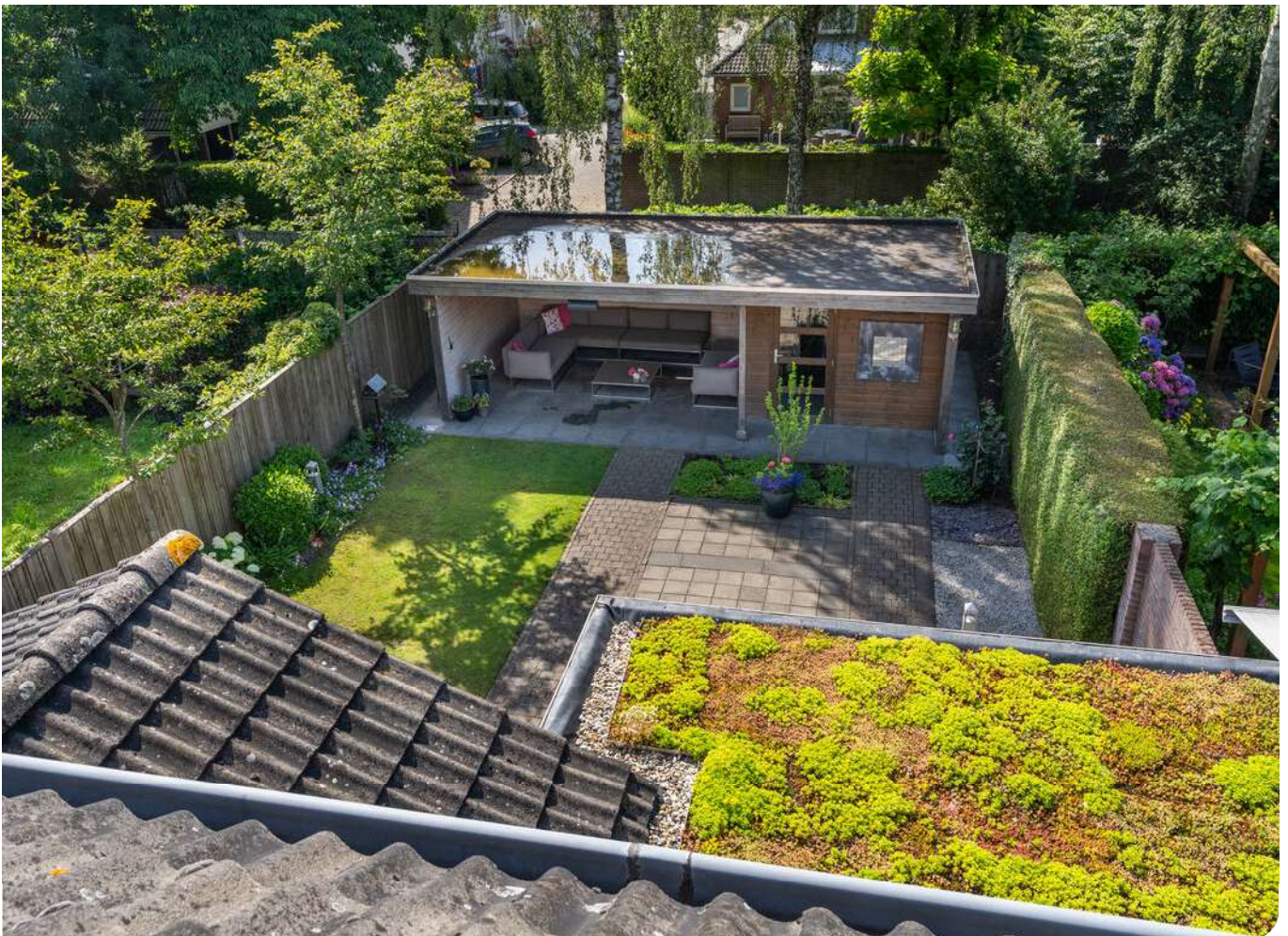
















PLATTEGROND



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

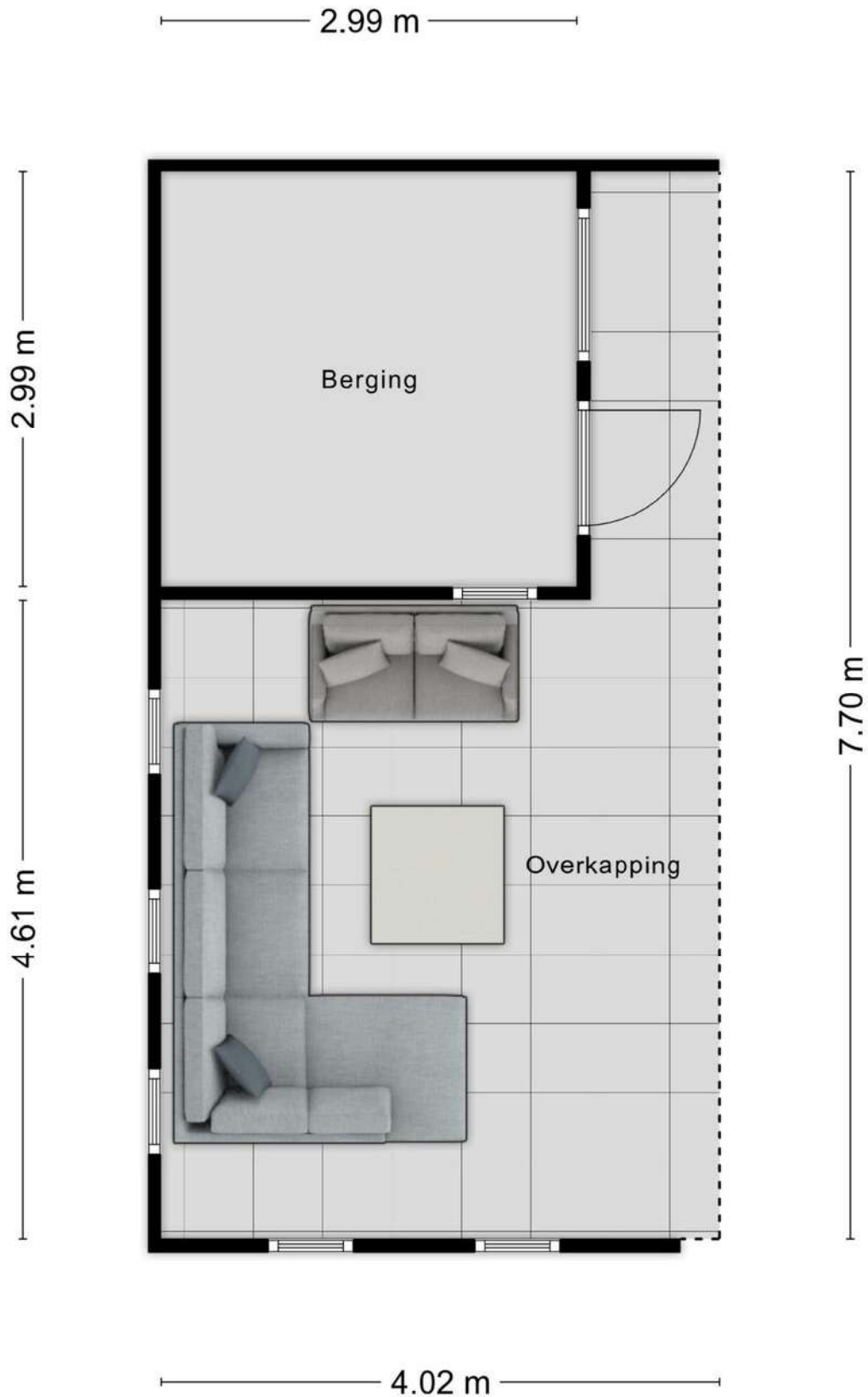


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: De Hoefsmid 8



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 G

Perceel 940

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 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 Hoefsmid 8 is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk in de geliefde wijk Venkant, Beekkant en Beekvliet. Het gezellige centrum van Sint-Michielsgestel, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, ligt op korte afstand. Daarnaast bevinden scholen, sportaccommodaties en uitvalswegen zich in de directe omgeving. Een aantrekkelijke woonlocatie waar rust, ruimte en voorzieningen perfect samenkomen.



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