

WWW.DIRKVANUDEN.NL

GRINSEL 74 B SINT-MICHELSGESTEL



MODERNE WONING

6 SLAAPKAMERS

VRIJSTAAND, IN MOOIE STRAAT

ZONNIGE TUIN ZUID-WESTEN





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

718 m³

Woonoppervlakte ca:

193 m²

Perceeloppervlakte totaal:

551 m²

Externe bergruimte ca.:

36 m²

Bouwjaar:

1989

Aantal slaapkamers:

6



Bijzonderheden

1996 serre en achterste schuur geplaatst
2016 dak vernieuwd
2023 badkamer gerenoveerd

- Moderne vrijstaande woning
- Gelegen aan een van de mooiste straten van Den Dungen
- 6 slaapkamers
- Ruim perceel 551 m²
- Bouwjaar 1989
- Zonnige tuin op het Zuid-Westen
- Op 20 minuten fietsen van 's-Hertogenbosch



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 900 m³

Elektraverbruik: 2245 kWh

Waterverbruik: 75 m³



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: - 2025 Remeha

Vloerverwarming gehele begane grond, behalve in serre en toilet

Gaskachel

Isolatie: volledig geïsoleerd, dubbelglas in houten kozijnen

16 zonnepanelen in 2014 opbrengst ca: 2600 kWh

Meterkast 13 groepen, 2 aardlekschakelaars

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een royaal perceel van 551 m², aan één van de meest karakteristieke straten van Den Dungen! Deze verrassend ruime woning biedt maar liefst 6 slaapkamers, volop leef- en bergruimte én een heerlijke zonnige tuin op het zuidwesten met meerdere terrassen en veel privacy. Een ideale gezinswoning op een prachtige locatie, met alle voorzieningen dichtbij en het centrum van 's-Hertogenbosch op slechts circa 20 minuten fietsen.

Indeling begane grond:

Via de overdekte entree stap je binnen in de ruime hal, waar direct de prettige opzet van de woning zichtbaar wordt. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond. De woonkamer is goed van formaat en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. Dankzij de verschillende raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen. Een sfeervolle gaskachel vormt een warm middelpunt in de kamer. Vanuit de woonkamer heb je bovendien een mooie verbinding met de achtergelegen tuinkamer, waardoor de leefruimte op een natuurlijke manier wordt verlengd. Door de grote glaspartijen en de directe relatie met de tuin is dit een heerlijke plek om te zitten en van het uitzicht te genieten. De deur geeft je direct toegang tot de achtertuin.

De keuken is apart gesitueerd. De keukenopstelling beschikt over veel werk- en kastruimte, een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de open doorgang richting de woonkamer blijft er tegelijkertijd een prettige verbinding met het overige woongedeelte. Aansluitend bereik je de praktische bijkeuken. Hier vind je extra bergruimte, een gootsteen en de aansluitingen voor onder meer wasmachine en andere huishoudelijke apparatuur. Via de buitendeur is de oprit bereikbaar. Een groot pluspunt van de begane grond is de hoeveelheid aanvullende ruimte naast de woning. Via de overkapping bereik je meerdere bergingen, samen met de carport biedt dit volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, gereedschap en hobbyspullen.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot maar liefst vier slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De verdieping heeft door de kapvorm en de houten plafondafwerking een warme en speelse uitstraling. De slaapkamers zijn stuk voor stuk van een prettig formaat en bieden volop mogelijkheden als hoofd-, kinder-, logeer- of werkkamer. Meerdere kamers beschikken over praktische bergruimte en een eigen wastafel, terwijl grote raampartijen zorgen voor aangenaam daglicht. De badkamer is centraal op de verdieping gelegen en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche en wastafel. Het daglicht via de ramen zorgt hier voor natuurlijk licht en ventilatiemogelijkheden. Aansluitend bevindt zich een apart toilet, wat zeker bij een gezin een praktisch pluspunt is.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je uit op de overloop met toegang tot twee afzonderlijke ruimtes, aan de ene zijde bevindt zich een ruime zolderkamer, momenteel ingericht als werk- en hobbyruimte. Aan de andere zijde vind je een volwaardige slaapkamer met voldoende ruimte voor een bed en aanvullend meubilair. Door de goede maatvoering en de afgewerkte uitstraling is dit een fijne extra slaap- of logeerkamer. Beide ruimtes beschikken over een dakraam waardoor natuurlijk licht binnenvalt. Onder de schuine dakvlakken is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig. Hierdoor kun je spullen netjes uit het zicht opbergen zonder woonruimte te verliezen.

Tuin, bergingen en carport:

Rondom de woning beschik je over opvallend veel buitenruimte. De royale tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, sierbeplanting, borders en verschillende terrassen, waardoor er op meerdere plekken ruimte is om heerlijk buiten te zitten. Direct achter de woning ligt een ruim bestraat terras dat mooi aansluit op de tuinkamer. Het grote gazon vormt het centrale gedeelte van de tuin en wordt omgeven door volwassen groen en gevarieerde beplanting. Achter in de tuin is opnieuw een fijne zitplek gecreëerd. Door de omvang van het perceel is er bovendien alle ruimte voor tuinliefhebbers, spelende kinderen of het realiseren van meerdere sfeervolle buitenplekken. Ook aan praktische ruimte ontbreekt het hier beslist niet. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een carport met daarachter meerdere bergingen en een overdekte doorgang. Verder achter op het perceel staat nog een vrijstaande berging met aangrenzende overkapping, ideaal als extra opslagruimte of als beschutte plek om lange zomeravonden door te brengen.

Vrijstaande woning met 6 slaapkamers





gezellige
warmte







LICHTE TUINKAMER







*Handig en
praktisch
naast de
keuken een
royale
bijkeuken!*











COMPLETE BADKAMER







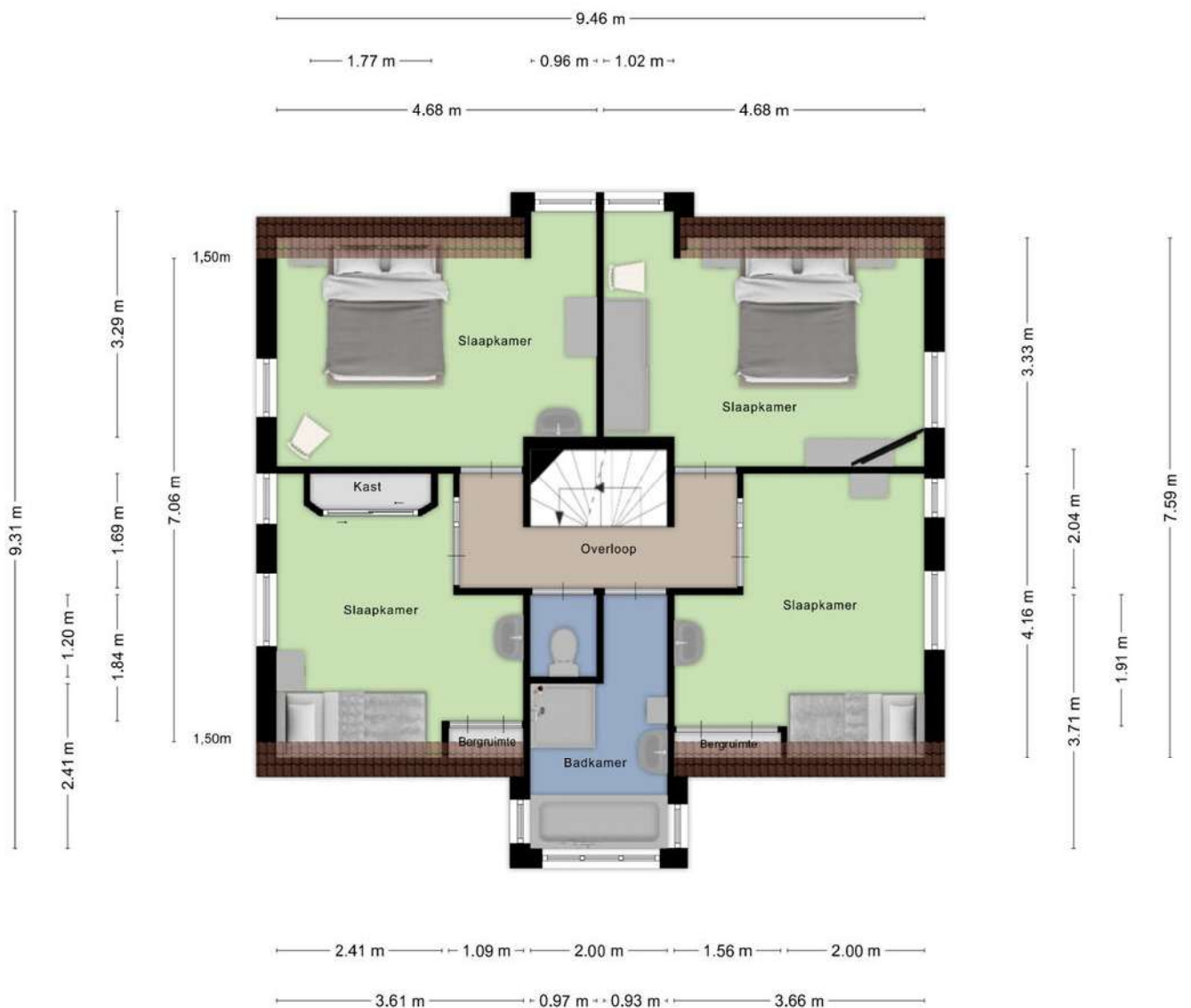




PLATTEGROND

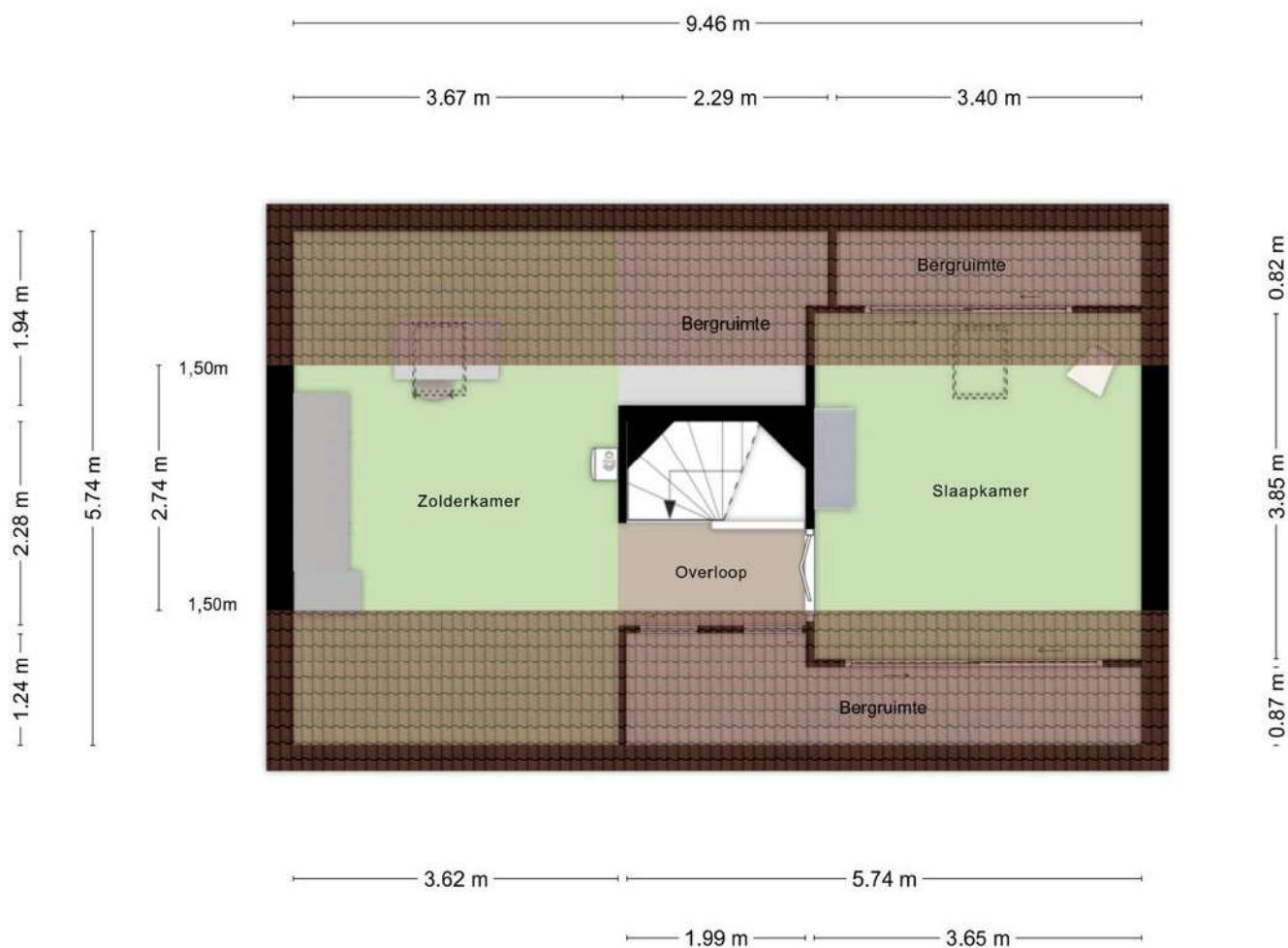


PLATTEGROND



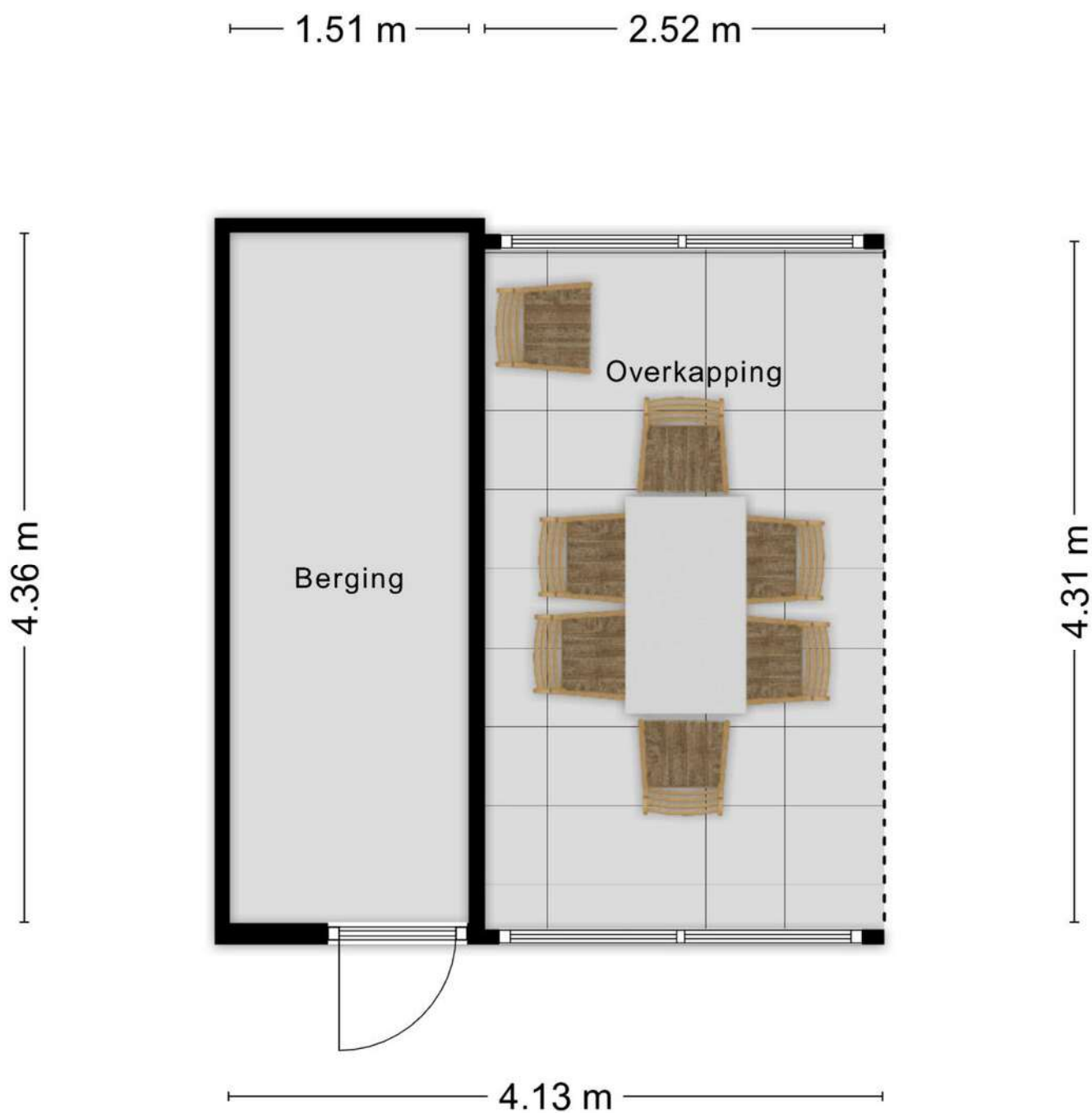
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Grinsel 74b



12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie K

Perceel 301

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 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 woning aan het Grinsel 74b ligt aan een van de karakteristiekste straten van Den Dungen, de royale vrijstaande woning staat op een mooi perceel. Het Grinsel vormt samen met onder meer het Maaskantje, de Litserstraat en het Heilig Hartplein een van de historische linten van Den Dungen. De straat kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld met vrijstaande woningen, karakteristieke bebouwing en veel groen. Ook de ligging ten opzichte van de voorzieningen is bijzonder praktisch. De supermarkt bevindt zich op circa 500 meter afstand en ook de huisarts en apotheek zijn op enkele minuten lopen gelegen. Daarnaast beschikt Den Dungen over onder meer basisscholen, sportvoorzieningen en horeca.



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