

WWW.DIRKVANUDEN.NL

ZANDSTRAAT 1 C SINT-MICHELSGESTEL

VRIJSTAAND WONEN



4 SLAAPKAMERS

GROTE OPRIT EN GARAGE

RUIM PERCEEL VAN 504 M2





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

544 m³

Woonoppervlakte ca:

130 m²

Perceeloppervlakte totaal:

504 m²

Externe bergruimte ca.:

29 m²

Bouwjaar:

1972

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

De woning is door de jaren heen op diverse punten onderhouden en verbeterd. Zo zijn de gevels nageïsoleerd, is de woning voorzien van isolerende beglazing en zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren in 2024 nog geschilderd. De dakgoten zijn circa drie jaar geleden vernieuwd en de badkamer is ongeveer twee jaar oud. Verder beschikt de woning over glasvezel, energielabel C en een Nefit combiketel. Een woning met een solide basis, die tegelijkertijd volop mogelijkheden biedt om verder naar eigen smaak te moderniseren.

2012 keukenopstelling
2023 badkameropstelling

Keurhuis Nederland heeft een bouwkundig rapport opgesteld, dit is op te vragen via de makelaar.



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1350 m³

Elektraverbruik: 1800 kWh

Waterverbruik: 49 m³



Technische gegevens

Energietabel: C

Cv-ketel: 2012 Nefit Topline AquaPower HRC-combiketel
Houtkachel

Isolatie: 2011 gevels nageïsoleerd

Er is een 3 fase aansluiting aanwezig

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een ruim perceel aan de rand van Den Dungen, met veel leefruimte, vier slaapkamers, een garage en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning biedt een fijne basis en diverse mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren en uit te breiden, bijvoorbeeld met een meer open leefruimte of een volwaardige uitbouw aan de achterzijde. Daarbij woon je heerlijk rustig tegen het buitengebied aan, terwijl de voorzieningen van Den Dungen en de bereikbaarheid richting Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch uitstekend zijn.

Indeling begane grond:

Via de entree kom je binnen in de ruime en lichte hal, vanuit hier bereik je onder meer het toilet en de verschillende leefruimtes. De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden geniet je hier van veel natuurlijk licht. De gaskachel met gemetselde schouw zorgt voor extra sfeer en vormt een warm middelpunt in de ruimte. Aansluitend vind je de keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad. De keuken beschikt over veel kastruimte, een ruime werkopstelling en diverse inbouwapparatuur. Dankzij het grote raam valt ook hier veel daglicht naar binnen.

Wie de woning naar eigen smaak wil moderniseren, ziet hier bovendien interessante mogelijkheden. Door de keuken meer bij de woonkamer te betrekken, kan een eigentijdse en meer open leefruimte ontstaan waarin koken, eten en wonen nog sterker met elkaar worden verbonden. Uiteraard is een dergelijke aanpassing afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden. Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken. Hier vind je ruimte voor de wasmachine, extra bergruimte en 1 vaste inbouwkast. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot buiten, waardoor deze ruimte ook uitstekend functioneert als achterom.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot maar liefst vier slaapkamers, de badkamer en praktische bergruimte. Daarmee biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een gezin. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat. De grootste slaapkamer biedt ruimschoots plaats aan een tweepersoonsbed en kastenwand. De overige kamers zijn flexibel in te delen en kunnen uitstekend dienstdoen als kinder-, werk- of logeerkamer. De schuine dakvlakken geven verschillende kamers een speels karakter. Centraal op de verdieping bevindt zich de badkamer. Deze is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset. Dankzij het raam is er ook hier prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Verder is vanaf de overloop een vaste kast bereikbaar, ideaal voor het opbergen van linnengoed en andere spullen.

Zolder verdieping:

De zolderverdieping biedt verrassend veel extra ruimte en strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning. Door de schuine dakvlakken is deze verdieping op dit moment vooral uitstekend geschikt als praktische bergzolder, met volop plaats voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je graag uit het zicht opbergt. Wie de woning verder naar eigen wens wil moderniseren, ziet ook hier mogelijkheden. Afhankelijk van de bouwkundige en vergunning technische mogelijkheden kan worden onderzocht of de zolder bijvoorbeeld verder kan worden ingericht als hobbyruimte, werkplek of aanvullende gebruiksruimte. Met het plaatsen van grotere dakramen of een dakkapel zou de bruikbaarheid en lichtinval eventueel verder kunnen worden vergroot.

Tuin en garage:

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime voortuin met gazon, volwassen beplanting en met een schutting en hekwerk als erfafscheidingen, dit wordt gecombineerd met een royale oprit, waardoor je meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren. Alle tuinafscheidingen staan op eigen grond. Via de oprit bereik je het achtergelegen gedeelte van het perceel. Hier vind je een ruim terras direct aan de woning, aansluitend is er een gedeelte met gazon en beplanting, waardoor bestrating en groen mooi met elkaar worden afgewisseld. Achter op het perceel bevindt zich bovendien een overkapping. Daarnaast is er een separate berging aanwezig, handig voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen. De vrijstaande garage vormt een waardevolle aanvulling op het geheel. De combinatie van de brede oprit, garage, berging en verschillende buitenruimtes zorgt ervoor dat je hier niet alleen veel woonruimte, maar ook volop opbergruimte hebt.

Door de huidige berging en overkapping te verwijderen, ontstaat de mogelijkheid om op deze plek een volwaardige uitbouw van de woning te realiseren. Hier kan bijvoorbeeld een extra slaap-, werk- of speelkamer worden gecreëerd die rechtstreeks in verbinding staat met de bestaande woning.

Verduurzamen

De woning beschikt over een goede basis om in de toekomst eventueel verder te verduurzamen. Je kunt daarbij denken aan: zonnepanelen, het vervangen van het resterende glas door HR++ of triple glas, aanvullende dak- en/of vloerisolatie en op termijn een (hybride) warmtepomp. De woning heeft al een basis met gevelisolatie en HR++ glas in de woonkamer; met aanvullende maatregelen kan het energieverbruik verder worden teruggebracht en het wooncomfort worden verhoogd.

op loopafstand van De Dungense molenbakker!





VOLOP MOGELIJKHEDEN









*Praktische
lijkeuken, met
aansluiting
voor de
wasmachine*







EEN SPEELS KARAKTER DANKZIJ SCHUINE DALVLAKKEN







VOOR-EN ACHTERZIJD







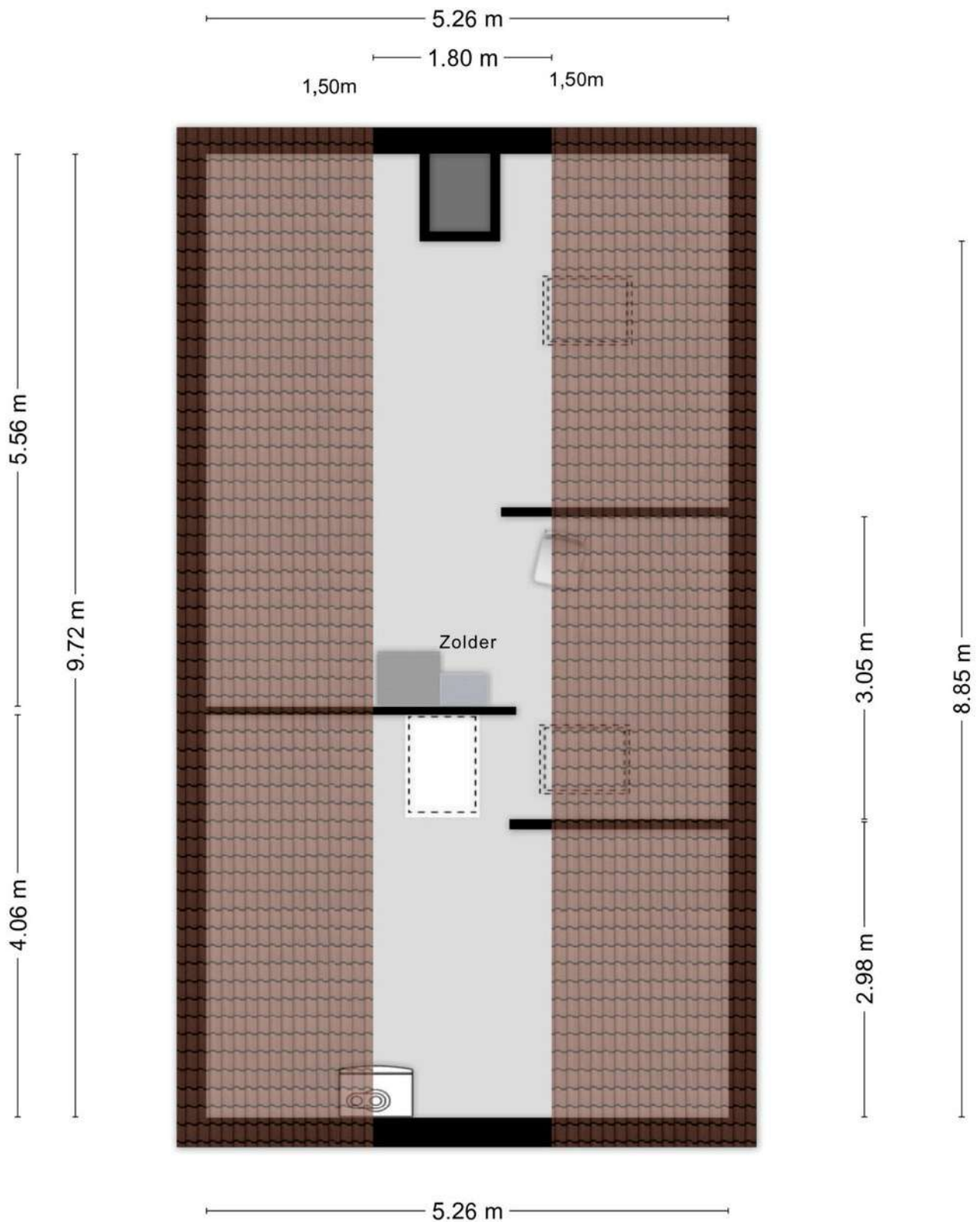
PLATTEGROND



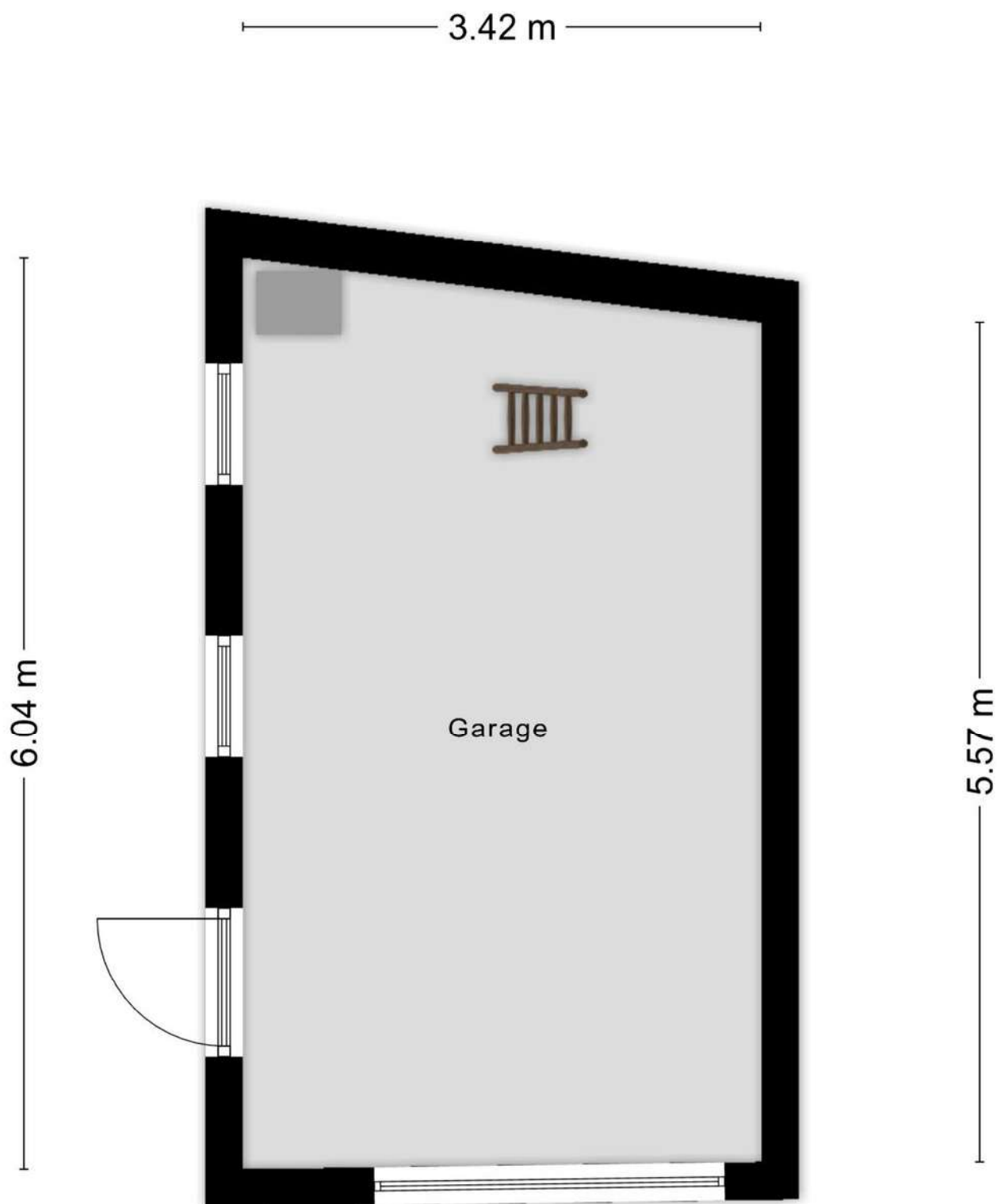
PLATTEGROND



PLATTEGROND

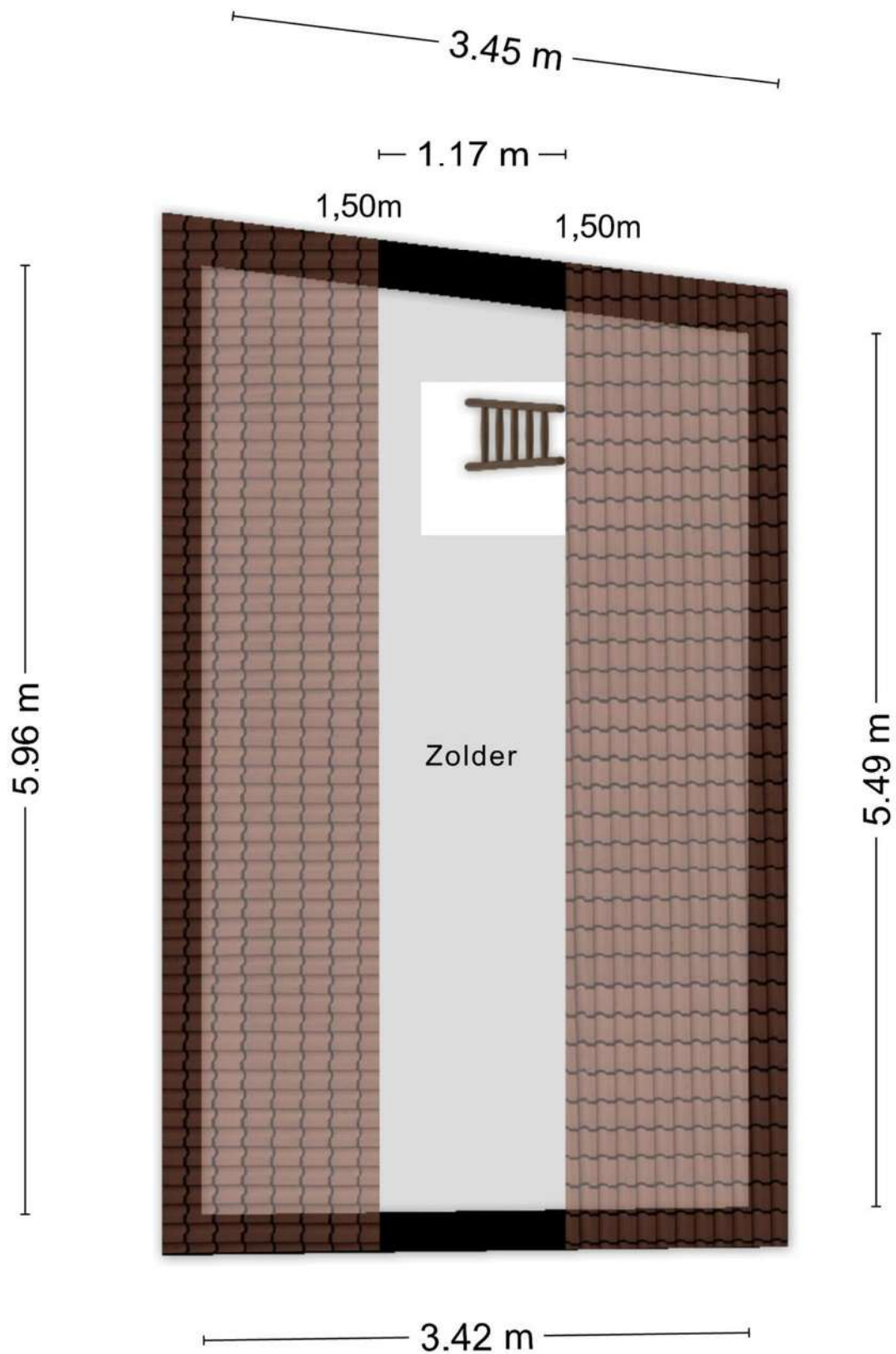


PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandstraat 1c



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie H

Perceel 9

12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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

Hier woon je heerlijk rustig en landelijk, terwijl de voorzieningen van Den Dungen binnen handbereik zijn. Het dorp heeft een gemoedelijk en levendig karakter en beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, horeca, sportverenigingen en andere praktische voorzieningen. In Den Dungen zijn voorzieningen voor kinderopvang en basisonderwijs aanwezig, terwijl voor voortgezet onderwijs diverse scholen in onder meer Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar zijn. De omgeving van de Zandstraat heeft een uitgesproken landelijk karakter. Groene vergezichten, weilanden en rustige buitenwegen bepalen hier het beeld en bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend. Vanuit de woning is 's-Hertogenbosch snel bereikbaar en liggen ook de belangrijkste uitvalswegen in de regio op korte afstand



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.

Bedenktime | 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 hypotheek, 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.

AANTEKENINGEN

This image shows a full page of blank handwriting practice paper. It features approximately 28 evenly spaced, horizontal yellow lines running across the entire width of the page. The background is a solid off-white color, providing a clean surface for writing practice. There are no margins, text, or other markings present.



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