

WWW.DIRKVANUDEN.NL

TWIJNMEER 31 GEMONDE

ROYAAL PERCEEL



GROTE BERGING

OPRIT, CARPORT EN GARAGE

4 SLAAPKAMERS





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

402 m³

Woonoppervlakte ca:

102 m²

Perceeloppervlakte totaal:

765 m²

Externe bergruimte ca.:

69 m²

Bouwjaar:

1962

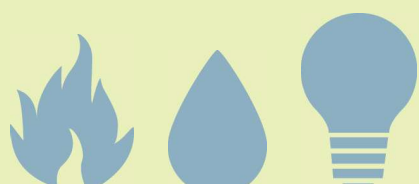
Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn onder meer de keuken en elektra op de begane grond in 2020 vernieuwd, is er vloer- en spouwmuurisolatie aanwezig en beschikt de woning over energielabel C. Daarnaast zijn er vloerverwarming in keuken en bijkeuken aanwezig en 7 zonnepanelen uit 2025. De woning beschikt verder over een garage, carport en glasvezelaansluiting.



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 1 persoons huishouden per maand:

Gas + Electraverbruik: € 149,- p.m.

Waterverbruik: € 11,- p.m.



Technische gegevens

Energietabel: C

Cv-ketel: Nefit EcomLine HR 107 2000

Isolatie: muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Indeling begane grond:

Via de entree kom je binnen in de ruim opgezette hal, waar direct de karaktervolle sfeer van de woning voelbaar is. De authentieke natuurstenen breuksteenvloer vormt hier een prachtige blikvanger en sluit mooi aan bij de vele originele en sfeervolle details die in de woning bewaard zijn gebleven. De hal biedt toegang tot de kelder, een extra ruimte die uitstekend benut kan worden voor opslag van voorraad. Vanuit de hal bereik je tevens de keuken.

De ruime woonkeuken ademt sfeer en karakter. De keukeninrichting is uitgevoerd in een landelijke stijl met veel kastruimte, een royaal werkblad en diverse inbouwapparatuur. Door de grote raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen, waarbij de glas-in-lood bovenlichten een fraaie authentieke toevoeging vormen. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor de keuken een echte plek is om samen te komen. Daarnaast kan je hier genieten van de karakteristieke en sfeervolle houtkachel. De combinatie van de donkere tegelvloer, lichte wandtegels en originele details geeft de ruimte een warme, eigen uitstraling. Via de brede doorgang staat de keuken bovendien mooi in verbinding met de woonkamer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich ook een ruime en praktisch ingedeelde bijkeuken. Hier is tevens de mogelijkheid tot het gebruik van een wasmachine dankzij de wasmachineaansluiting. Vanuit de bijkeuken is de aangrenzende overkapping bereikbaar. Met de badkamer op de begane grond maakt de woning bovendien geschikt voor verschillende woonwensen. Het toilet is separaat van de badkamer gesitueerd en eveneens vanuit het achterste gedeelte van de woning bereikbaar.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers bereikbaar, stuk voor stuk met een prettige lichtinval en een sfeervolle houten vloer en schuine dakvlakken. Dankzij de verschillende formaten zijn de kamers uitstekend te gebruiken als hoofd-, kinder-, werk- of logeerkamer. Eén van de kamers beschikt over een compacte sanitaire ruimte met toilet en wastafel en hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de was-apparatuur. Doordat de benodigde leidingen op deze plek al aanwezig zijn, biedt deze kamer bij een toekomstige modernisering bovendien een mooie mogelijkheid om hier een badkamer te realiseren.

Zolderverdieping:

De zolderverdieping is met een vlizotrap te bereiken, het biedt praktische ruimte en bestaat uit een overloop en een separate zolderruimte. Door de kapconstructie en de schuine dakvlakken is deze verdieping bij uitstek geschikt als bergruimte.

Tuin, garage en berging:

Rondom de woning ligt een royale en groene tuin met een verzorgde, volwassen beplanting. Door de combinatie van gazon, borders, bomen en heesters heeft het geheel een groene en aangename uitstraling, terwijl de bestrating zorgt voor praktische verbindingen tussen de woning en de bijgebouwen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een fijne overkapping, waar je heerlijk beschut kunt zitten. Hier is ruimte voor een gezellig zitje, waardoor je ook op minder zonnige dagen comfortabel van de tuin kunt genieten. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit, die doorloopt naar de carport en garage. Hierdoor is er volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Achter de garage ligt bovendien een royale berging, die dankzij de omvang en indeling uitstekend geschikt is voor het stallen van fietsen en hobbyspullen. Deze ruimte is tevens al geschikt om te klussen en voorzien van krachtstroom. De garage en berging vormen samen een aanvulling op de woning. Grenzend aan deze berging is een eenvoudige houten schuur geplaatst geschikt voor het stallen van tuingereedschap.

Samengevat:

Vrijstaande woning op een toplocatie

Royaal perceel 765 m²

Ruime oprit, carport en garage

Grote hobbyschuur

Goed onderhouden

4 slaapkamers

Energie label C

“In alle rust wonen op een royaal perceel”











LEUKE DETAILS, ZOALS GLAS IN LOOD RAMEN





STIJLVOLLE DOORGANG NAAR DE WOONKAMER









ZIE HIER DE MOGELIJKHEDEN











VOLDOENDE RUIMTE OM TE KLUSSEN

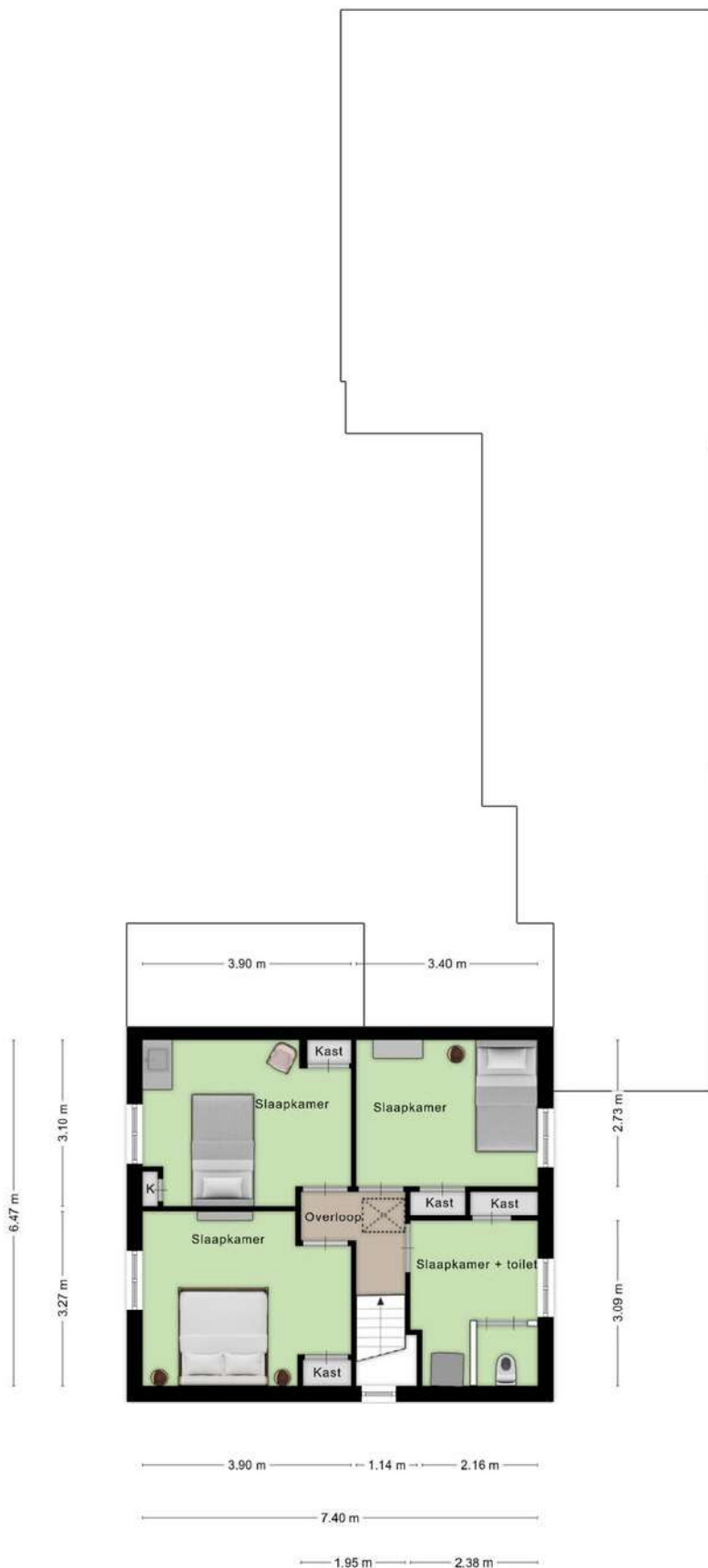




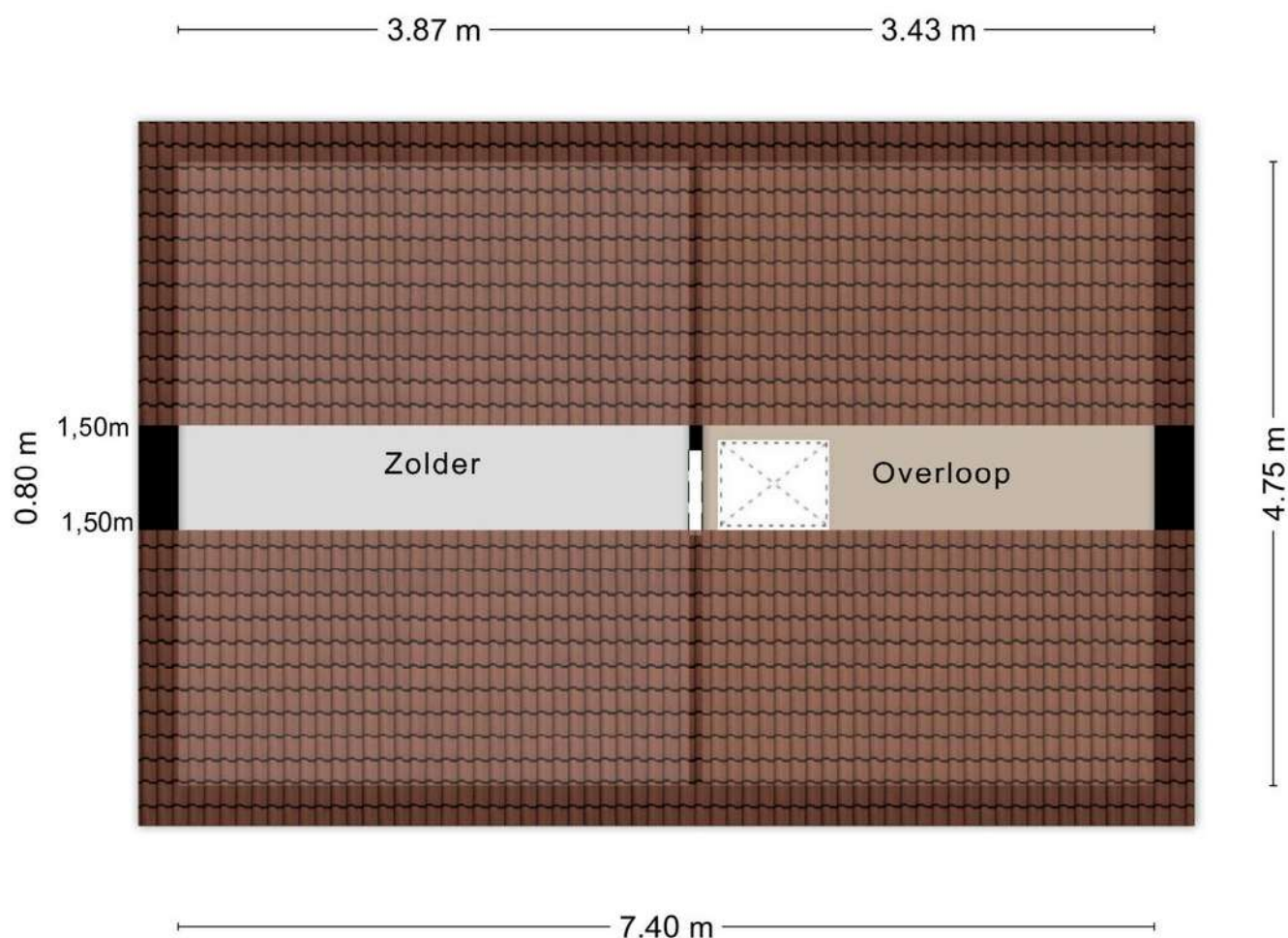
PLATTEGROND



PLATTEGROND

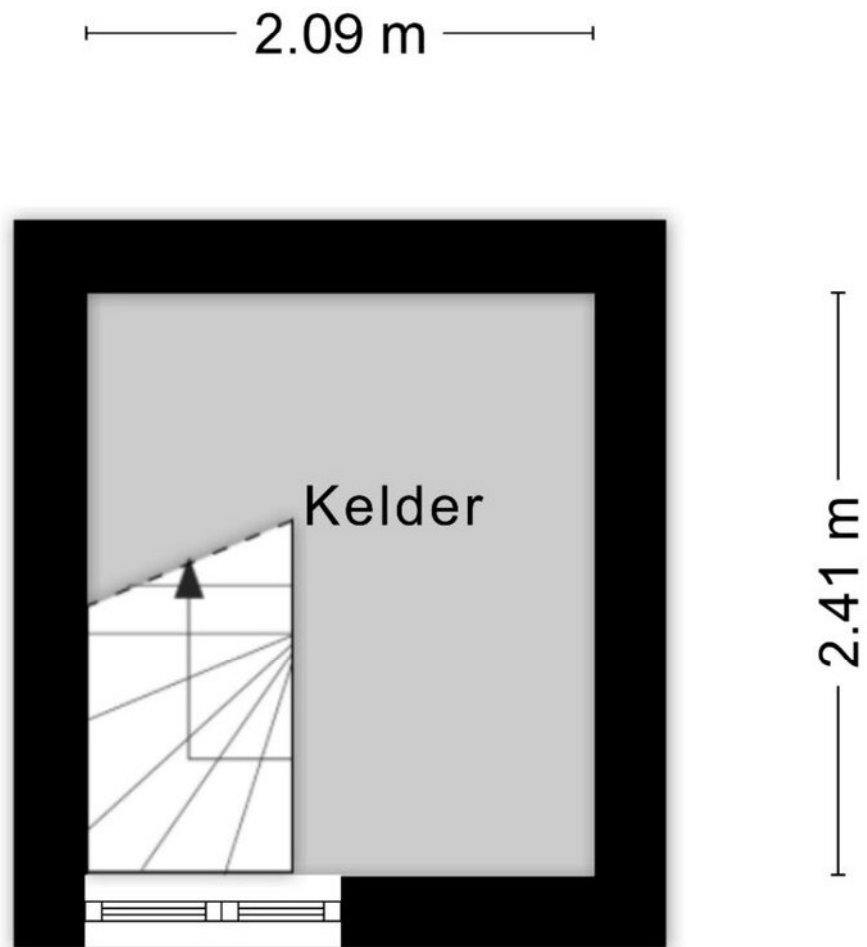


PLATTEGROND



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

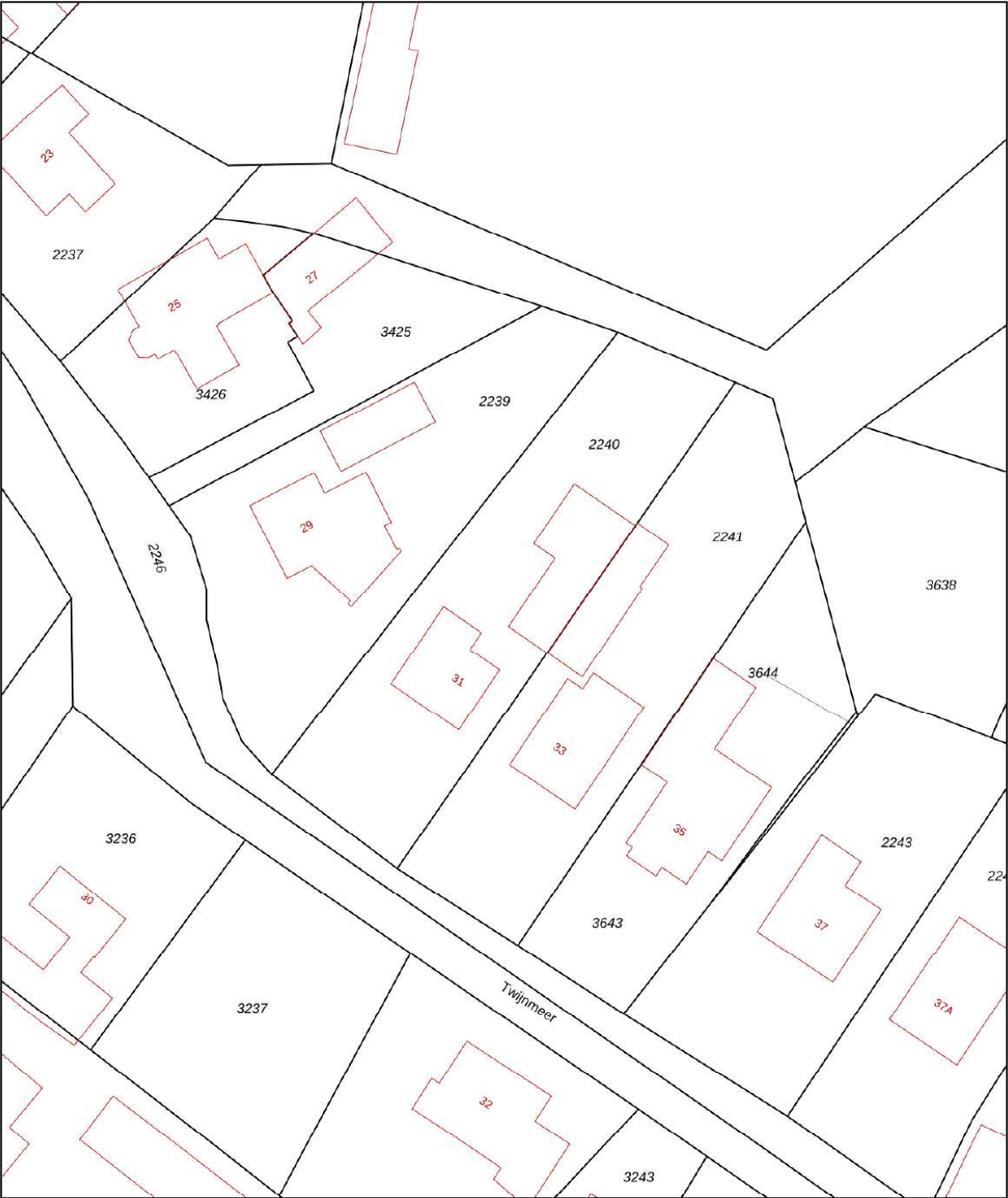


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: sssd



12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie D

Perceel 2240

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 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

Gemonde is een sfeervol Brabants dorp in de gemeente Sint-Michielsgestel. In de buurt zijn onder meer een basisschool, kinderopvang, buitenschoolse opvang en een gymzaal gevestigd en vinden tal van activiteiten voor jong en oud plaats. Ook het verenigingsleven is actief, met onder andere sportverenigingen en diverse plaatselijke activiteiten. Voor horeca en ontmoeting zijn er mogelijkheden in het dorp zelf. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, middelbare scholen, zorg en overige voorzieningen zijn plaatsen als Sint-Michielsgestel, Boxtel en Schijndel gemakkelijk bereikbaar. Rivier De Dommel en het omliggende beekdallandschap bieden volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen. Het landschap wordt gekenmerkt door kronkelende waterlopen, weiden, bomenrijen en landelijke paden. Vanuit Gemonde zijn bovendien diverse fiets- en wandelroutes te volgen.



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