



LANDELIJK WONEN MET RUIMTE, COMFORT EN VOLOP MOGELIJKHEDEN
GEMONDE, KOUDENBERGSTRAAT 2

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 600 m³ + 385 m³

Woonoppervlakte: 212 m²

Perceeloppervlakte: 4187 m²

Bouwjaar: 2004

- ✓ Halfvrijstaande woonboerderij;
- ✓ Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- ✓ 4 slaapkamers op de verdieping;
- ✓ Volwaardig bijgebouw van circa 90 m²;
- ✓ Fantastisch perceel met veel privacy.



Op een prachtig groen perceel van maar liefst 4.187 m² staat deze sfeervolle halfvrijstaande woonboerderij, omgeven door een fraai aangelegde en bijzonder veelzijdige tuin. Met meerdere terrassen, een vijver, moestuin, bloementuin, pergola's, een berkenbos en volop ruimte en privacy is het buitenleven hier een belangrijk onderdeel van het wonen.

Samen met de royale leefruimte, de levensloopbestendige indeling en het ruime, goed afgewerkte multifunctionele bijgebouw vormt dit een bijzonder compleet geheel waar landelijk wonen, comfort en vrijheid mooi samenkomen.

De woning is in 2004 gebouwd en door de huidige bewoners met veel aandacht onderhouden en verder aangepast. Binnen tref je een prettige combinatie van ruimte en sfeer, met onder andere houten balken, veel daglicht inval, landelijke details en een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Bovendien beschikt de woning over 18 zonnepanelen.





WONEN MET SFEER EN RUIMTE

De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop ruimte voor verschillende zit- en leefhoeken. De zithoek met stijlvolle Barbas-kachel vormt een sfeervol middelpunt van de woonkamer. De woonkeuken sluit via en-suiteschuifdeuren mooi aan op de woonkamer en vormt een centrale plek in huis. De keuken heeft een warme, landelijke uitstraling en beschikt over veel werk- en kastruimte. Dankzij de grote glaspertij aan de tuinzijde komt er volop daglicht naar binnen en ontstaat een fijne verbinding met het buitenleven.

De witgeschilderde balkenplafonds, de lichte vloeren en de vele ramen geven de leefruimtes een rustige en aangename uitstraling. Ondanks de royale afmetingen voelt het huis daardoor nergens massaal, maar juist huiselijk en sfeervol. Op de vloer ligt een fraaie visgraat PVC-vloer met vloerverwarming, dorgelegd in de keuken en het slaapgedeelte. Achter de keuken bevindt zich een tweede hal met achterdeur, toegang tot de berging/bijkeuken, het toilet en de hoofdslaapkamer op de begane grond. Deze slaapkamer beschikt over een badkamer-en-suite en dubbele tuindeuren.

Hierdoor is gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk. Uiteraard leent deze ruimte zich ook voor andere doeleinden, bijvoorbeeld als kantoor, praktijkruimte of hobbykamer. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van vloerverwarming en onder andere een ligbad, inloofdouché en wastafel.







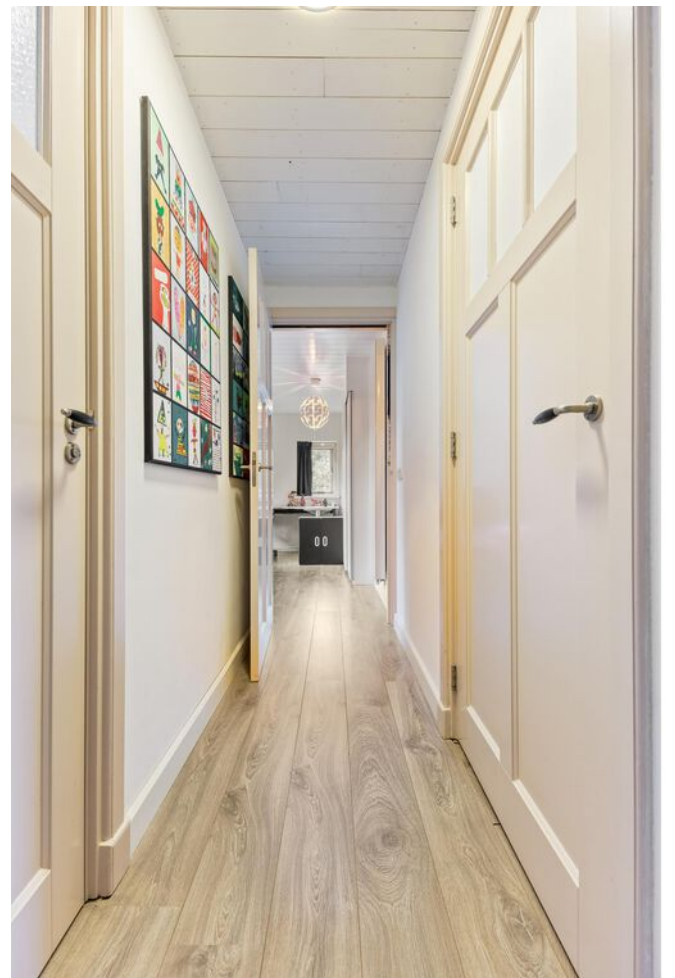












SLAAP VERDIEPING

Vanuit de entree/hal leidt een vaste trap naar de slaapverdieping. Hier bevinden zich twee grote slaapkamers, beide voorzien van een inbouwkast. Verder is er een royale tweede badkamer met ligbad met douche, wastafel en tweede toilet.





SLAPEN BOVEN HET ACHTERHUIS

De huidige bewoners hebben daarnaast een nieuwe tweede trap gerealiseerd naar het achterste gedeelte van de woning. Hierdoor is deze verdieping veel praktischer bereikbaar geworden en kon hier, mede door de grote dakkapel konden hier twee slaapkamer worden gerealiseerd.







EEN BIJZONDER VEELZIJDIG BIJGEBOUW

Naast de woning staat een royaal en goed afgewerkt bijgebouw dat veel meer biedt dan alleen garage- of bergruimte. Een groot deel hiervan is ingericht als sfeervolle woon-/werkruimte, waarbij de hoge kap, zichtbare constructie en grote glaspertij zorgen voor een ruimtelijk karakter.

De ruimte beschikt over verwarming, een keukenvoorziening en toilet en leent zich daardoor uitstekend voor uiteenlopende toepassingen. Ook zijn voorbereidingen getroffen voor een extra badkamer. Denk aan werken aan huis, een mantelzorg woning, een atelier, muziek- of hobbyruimte, speelruimte of een comfortabele ruimte voor gasten of familie. Via een vaste trap is bovendien de zolderverdieping bereikbaar. Aan de voorzijde nog een riante tuinkamer, ideaal voor lange zomeravonden.

In het voorste gedeelte blijft volop ruimte beschikbaar voor garage, opslag en andere hobby's. Daarmee vormt het bijgebouw een mooie aanvulling voor wie wonen en werken wil combineren, veel hobbyruimte zoekt of simpelweg behoefte heeft aan extra vierkante meters.













EEN TUIN OM ÉCHT BUITEN TE LEVEN

Ook buiten hebben de huidige bewoners veel aandacht besteed aan het creëren van een fijne leefomgeving. Op het royale perceel zijn verschillende tuindelen en verblijfsplekken ontstaan, waardoor er steeds weer iets anders te ontdekken is.

Zo zijn er meerdere terrassen aangelegd, zijn de tuinpaden waar mogelijk verbreed en voorzien van rode klinkers en zijn er verschillende borders gerealiseerd. Twee grote pergola's, begroeid met onder andere blauwe regen en druiven, zorgen voor extra sfeer.

Verder beschikt de tuin over een moestuin, bloementuin en een royale vijver met glooiend talud. Rondom de vijver kan worden gewandeld en verspreid over het perceel zijn verschillende plekken gecreëerd om van de rust en het groen te genieten.

Ook is er een klein berkenbos aangeplant, bestaande uit tientallen bomen, en is er een sfeervolle vuurplek gemaakt. De aanwezige sauna (ter overname) maakt het buitenleven helemaal compleet. De inrichting van het perceel biedt veel privacy, maar voelt tegelijkertijd open en ruim. Een tuin voor liefhebbers van groen, tuinieren, spelen, ontspannen of simpelweg genieten van de seizoenen.











COMFORT EN DUURZAAMHEID

Naast sfeer en ruimte is ook aan comfort gedacht. De woning is voorzien van HR++-beglazing en de begane grond beschikt over vloerverwarming. Ook de badkamer op de verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Op het dak liggen 18 zonnepanelen met een gezamenlijk vermogen van 7.200 Wp en de woning beschikt over energielabel A.

Voor de tuin is een grondwaterpomp aanwezig, waarmee onder andere de borders kunnen worden beregend en de vijver kan worden bijgevuld. Ook is op diverse plekken in de tuin elektra aangelegd. Een plek met eindeloos veel mogelijkheden.

Koudenbergstraat 2 is een woning voor wie nét wat meer zoekt. Meer ruimte, meer groen en meer mogelijkheden. De combinatie van een sfeervolle woonboerderij, gelijkvloerse woonmogelijkheden, vijf slaapkamers, een zeer bruikbaar multifunctioneel bijgebouw en een royaal ingericht perceel maakt dit tot een bijzonder veelzijdige plek.

Hier woon je ruim en comfortabel, midden in het groen, met alle ruimte om wonen, werken, hobby en buitenleven op je eigen manier te combineren.



FIJN OM TE WETEN:

- Sfeervolle half vrijstaande woonboerderij op een perceel van circa 4.187 m²;
- Woning is gebouwd in 2004;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Royale woonkamer met Barbas-kachel;
- Ruime woonkeuken met veel licht en verbinding met de tuin;
- Zeer royaal en goed afgewerkt multifunctioneel bijgebouw met woon-/werkruimte, garage gedeelte en verdieping;
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, pergola's, moestuin, bloementuin, vijver, klein berkenbos, vuurplek en sauna (ter overname);
- 18 Zonnepanelen;
- Grotendeels voorzien van HR++-beglazing;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de verdieping;
- Volop mogelijkheden voor wonen, werken en hobby aan huis.



Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

HET PERCEEL



PLATTEGROND

BEGANE GROND

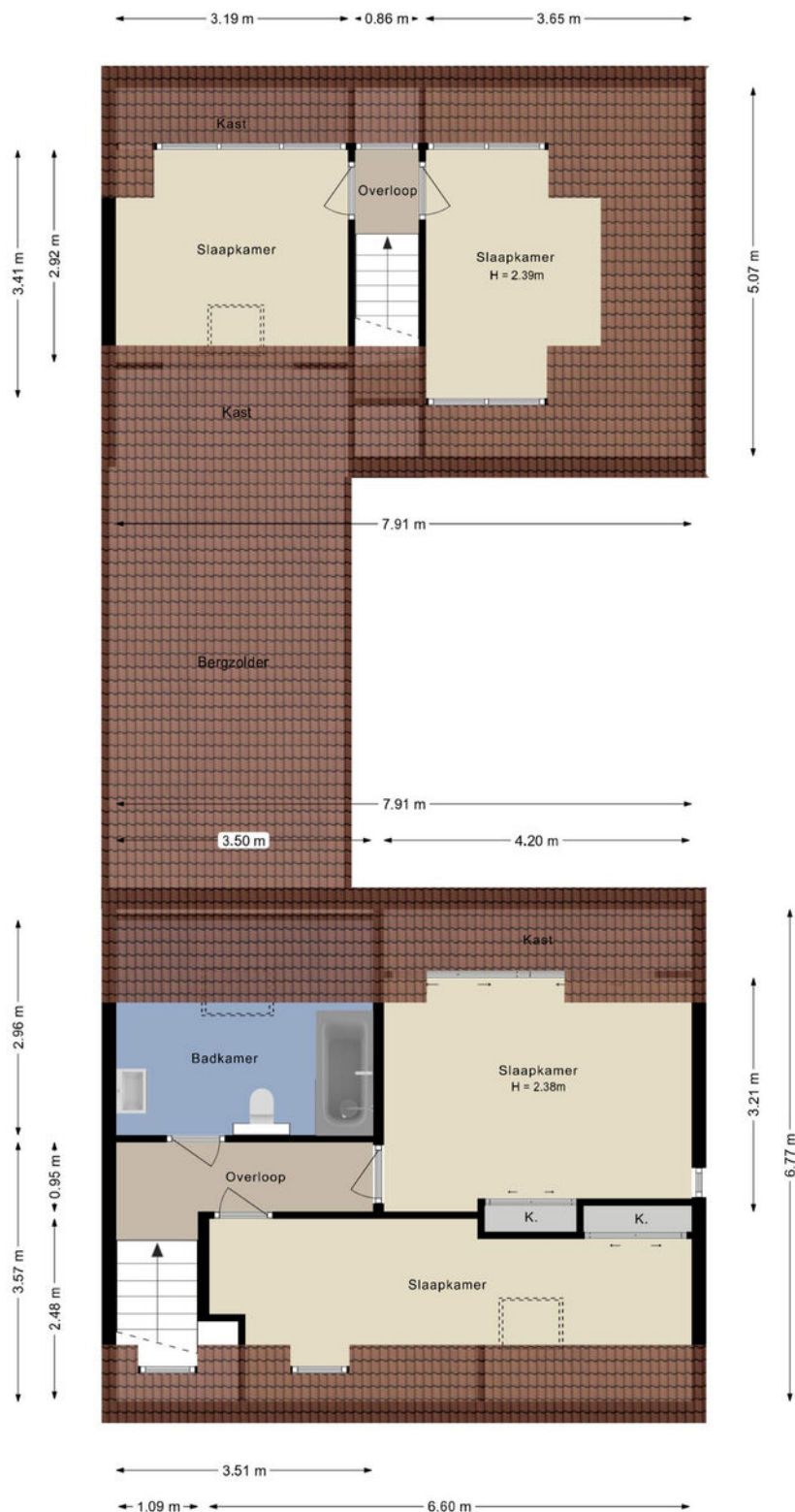


Begane grond
Koudenbergstraat 2, Gemonde

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Koudenbergstraat 2, Gemonde

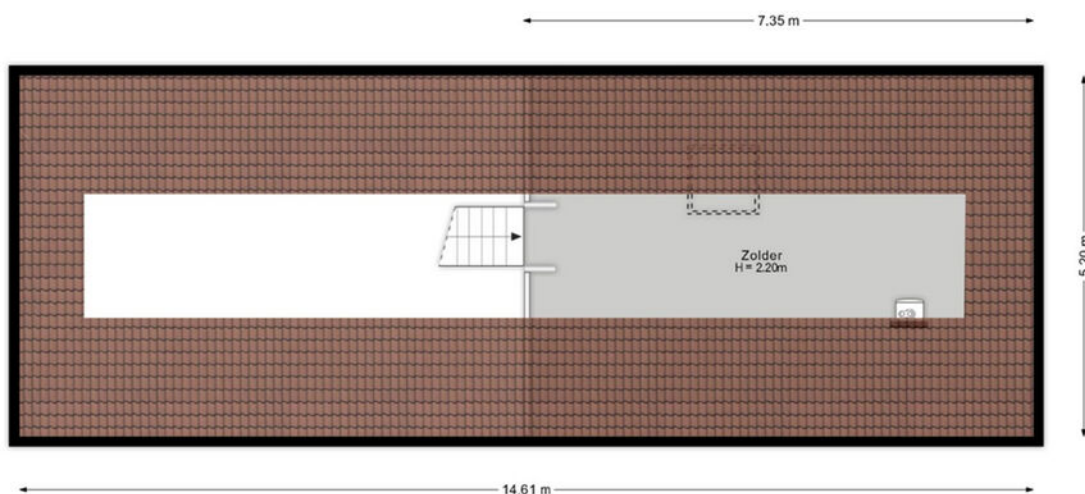
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BIJGEBOUW



Bijgebouw



Zolder bijgebouw

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten slaapkamer begane grond en andere losse kasten		X	
- Kledingkastenscheidingswand slaapkamers eerste verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse rolgordijnen (verduisterend)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- Spiegels badkamers met verlichting		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Inbouwkoelkast	X		
- Boretti fornuis + oven	X		

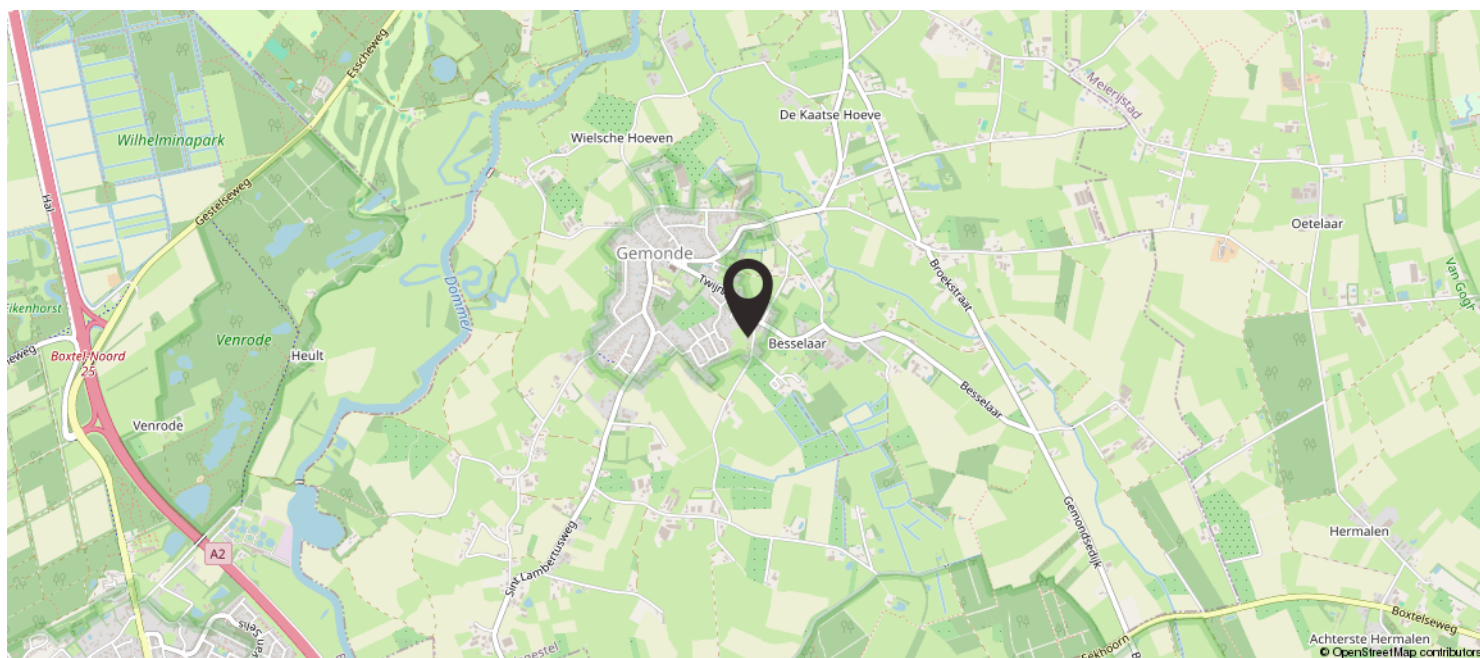
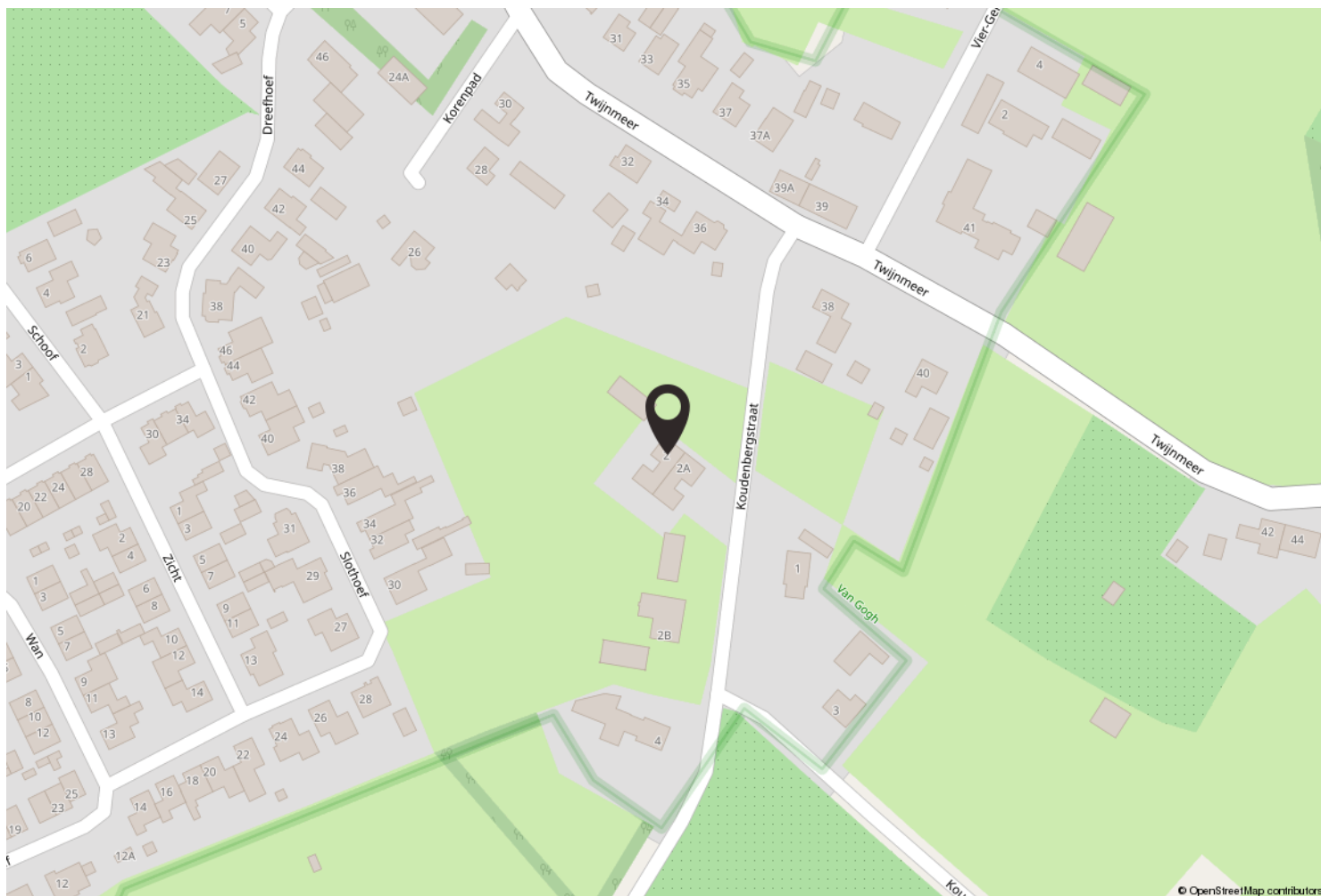
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Losse keukenkastjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Buitensauna (tonsauna) houtgestookt			X
Buiten hot tub houtgestookt en buitendouche			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Schaduwdoek patio	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Voetbalgoal aluminium			X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buiten schemerlampen		X	
Tuin - Bebouwing			
Trampoline	X		
Tafeltennistafel			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Steigerhouten loungebanken in serre (incl kussens)	X		
- Steigerhouten duoset met voetenblokjes (incl kussens)	X		

LOCATIE OP DE KAART



BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten 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 vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een 'vaste' notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

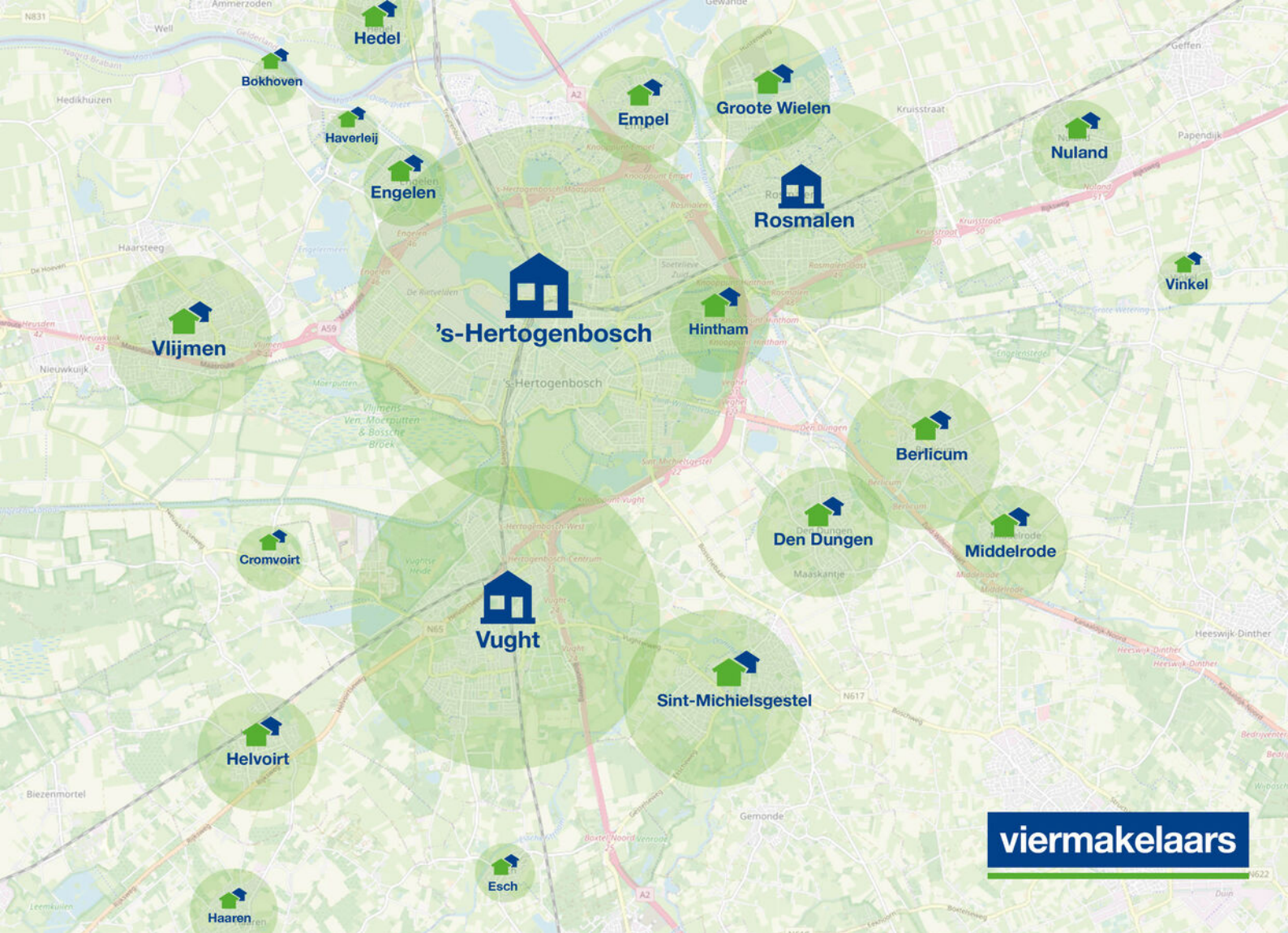
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek, Bram de Backer en Robin Hartman stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



DE SCHOOLMEESTERSTRAAT 8

Geschreven september 2026

Team van Viermakelaars, dank jullie wel voor de fijne manier waarop ik jullie bemiddeling heb ervaren. Mijn huis was bijna onmiddellijk verkocht. Natuurlijk ligt dit aan het fijne huis, de omgeving en nog wat factoren, maar een goede makelaar is zeker ook van levensbelang. En die had ik!

9,8

BERENKLAUW 13

Geschreven juli 2026

Dik tevreden, goede begeleiding en afspraak is afspraak. Alles hebben ze uit handen genomen zodat nergens omkijken naar hadden. Ik zou Viermakelaars zeker aanraden bij de verkoop van een huis.

8

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl