

WWW.DIRKVANUDEN.NL

ANEMOONSTRAAT 8 SINT-MICHIELSGESTEL

RUIM HOEKPERCEEL



ZEER DIEPE TUIN

EIGEN OPRIT, CARPORT, GARAGE

3 SLAAP, - 2 WERKKAMERS





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

368 m³

Woonoppervlakte ca:

104 m²

Perceeloppervlakte totaal:

262 m²

Externe bergruimte ca.:

22 m²

Bouwjaar:

1958

Aantal slaapkamers:

3



Bijzonderheden

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en op diverse punten verbeterd. Zo is het dak van de woning in 2026 vernieuwd, zijn ook de daken van garage en berging enkele jaren geleden aangepakt en is de begane grond voorzien van vloerisolatie en vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning op meerdere plaatsen over HR ++ beglazing, zijn de spouwmuren nageïsoleerd en is glasvezelinternet aanwezig. In 2006 is de volledige begane grond verbouwd en ook de keukenapparatuur is in de loop der jaren vernieuwd.

1975 garage aangebouwd
1976 aanbouw
1980 spouwmuren nageïsoleerd
1993 badkamer opstelling



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 1 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 875 m³

Elektraverbruik: 1300 kWh

Waterverbruik: 54 m³



Technische gegevens

Energie label: D

Cv-ketel: Remeha Avanta 2013 + vloerverwarming

Isolatie: muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Op een fijne plek in de geliefde woonwijk Theereheide staat deze hoekwoning met verrassend veel ruimte rondom het huis. Dankzij de ligging aan het einde van het woonblok profiteer je van extra privacy en een royaal perceel van circa 262 m². Een woning met een prettige basis én volop mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken. De Anemoonstraat is een rustige woonstraat met voornamelijk woningen uit de jaren '50 en '60 en ligt op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen. Basisschool De Bolster bevindt zich op ongeveer 500 meter afstand en ook winkels, supermarkten en overige voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: vanuit het dorp bereik je snel het groene buitengebied en de omgeving van de Dommel. 's-Hertogenbosch ligt bovendien op korte afstand en is zowel met de auto als met de fiets goed bereikbaar.

Indeling begane grond:

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal. Hier bevinden zich de trapopgang, de meterkast en de toiletruimte. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, waarbij direct opvalt hoe ruim en licht de begane grond is opgezet. De woonkamer vormt samen met het eetgedeelte een royale en open leefruimte. Aan de voorzijde is volop plaats voor een comfortabele zithoek. De grote raampartijen aan zowel de voor- als zijgevel zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en geven de ruimte een prettige, open sfeer. Richting de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, met voldoende ruimte voor een grote eettafel. De donkere tegelvloer loopt vrijwel over de gehele begane grond door en zorgt voor een rustige en samenhangende uitstraling. Aansluitend bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en biedt veel kastruimte. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Door de open verbinding met het eetgedeelte blijft koken hier onderdeel van het dagelijkse woonleven. De praktische bergkast geeft extra opbergruimte, waar je nooit genoeg aan hebt.

Een bijzonder pluspunt is de extra ruimte achter de keuken. Hier bevindt zich een praktische kastenwand met onder andere de aansluitingen voor de wasapparatuur en daarnaast is er plaats voor extra opbergruimte. Aan het einde van deze ruimte bevindt zich een volwaardige werk-/hobbykamer. Dankzij de ramen in zowel de zij- als achtergevel is dit een lichte en prettige kamer, ideaal als thuiswerkplek, praktijkruimte of hobbykamer.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en een extra compacte werk-/hobbyruimte. De verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning en zijn prettig van formaat en licht dankzij de brede raampartijen. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt eveneens voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De houten vloeren in de slaapkamers geven de vertrekken een warme uitstraling. Een leuke extra is de afzonderlijke werk-/hobbyruimte aan de overloop. Deze compacte kamer is uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbykamer of praktische extra bergruimte.

De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het raam aan de voorzijde profiteert de ruimte bovendien van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is via een deur het platte dak bereikbaar. Dit is momenteel geen ingericht dakterras, maar vormt wel een opvallend element van deze verdieping.

Zolder:

Met een vlizotrap bereik je de zolder, die strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte en breedte van de woning en biedt daarmee verrassend veel extra bergruimte. Door de beperkte stahoogte is deze verdieping vooral geschikt voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en overige zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Een praktische aanvulling op de woning, waardoor de overige verdiepingen gemakkelijk netjes en opgeruimd kunnen blijven.

Tuin/ overkapping/ garage:

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met volwassen beplanting, die zorgt voor een vriendelijke en groene entree. Direct achter de woning is een ruim betegeld terras aanwezig, terwijl verderop in de tuin voldoende ruimte is voor een grote eettafel of comfortabele loungehoek. De aanwezige bomen, hagen en beplanting zorgen voor een groene uitstraling en een prettige mate van privacy. De brede bestrating maakt de tuin bovendien onderhoudsvriendelijk en goed toegankelijk. Daarnaast is er een zeer royale garage van circa 7,5 meter diep, voorzien van een smeerput en extra bergruimte. De garage biedt daardoor volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen, motoren of het uitoefenen van een hobby. Op de oprit onder de carport kan ook een auto geplaatst worden. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien nog een afzonderlijke overkapping.

Uitgebouwde hoekwoning met fijne tuin





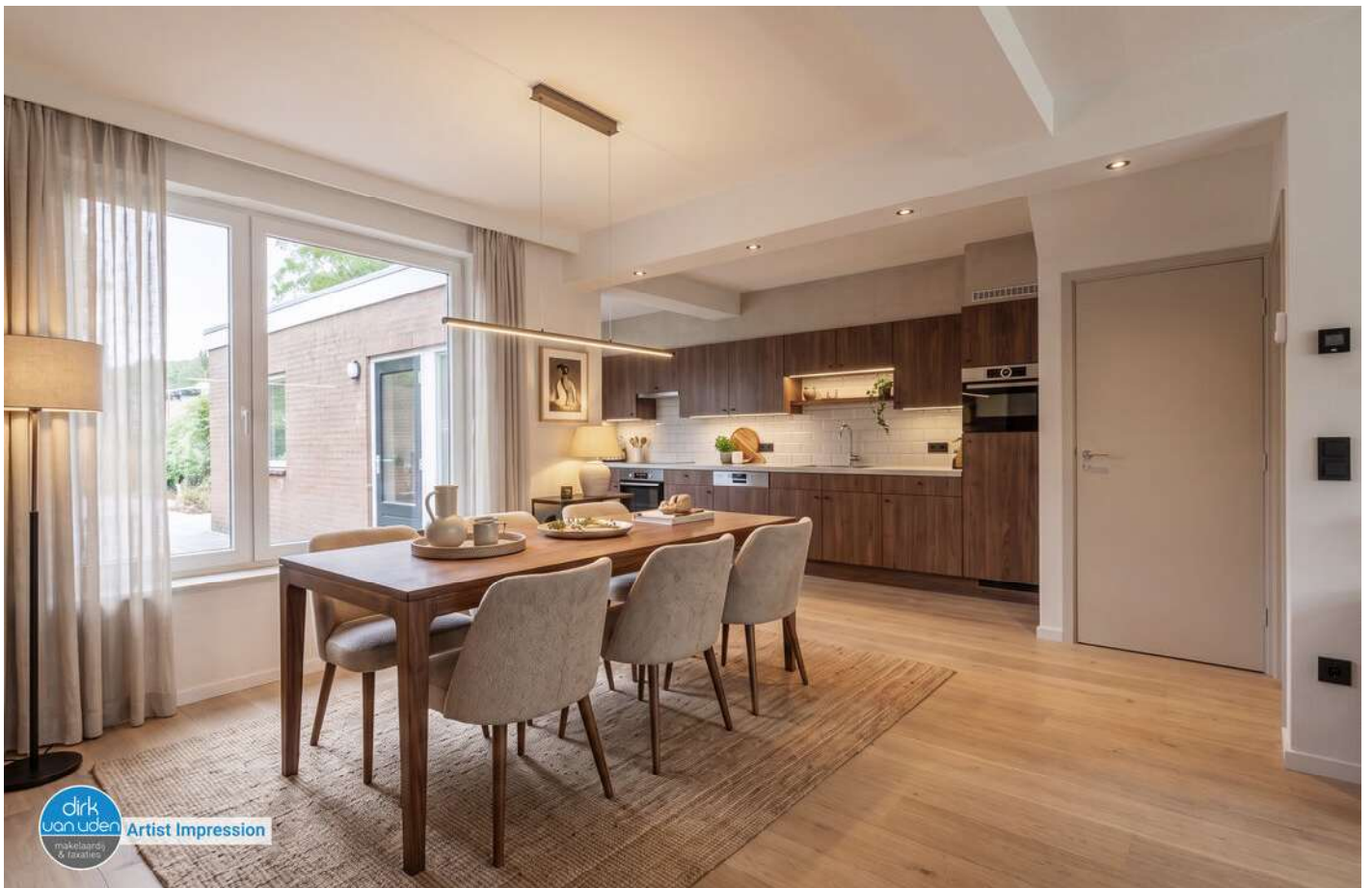
DE RUIMTES ZIJN EENVOUDIG TE MODERNISEREN





GROTE LEEFRUIMTE







EXTRA WAS- EN WERKRUIMTE ACHTER DE KEUKEN









RIANTE BADKAMER

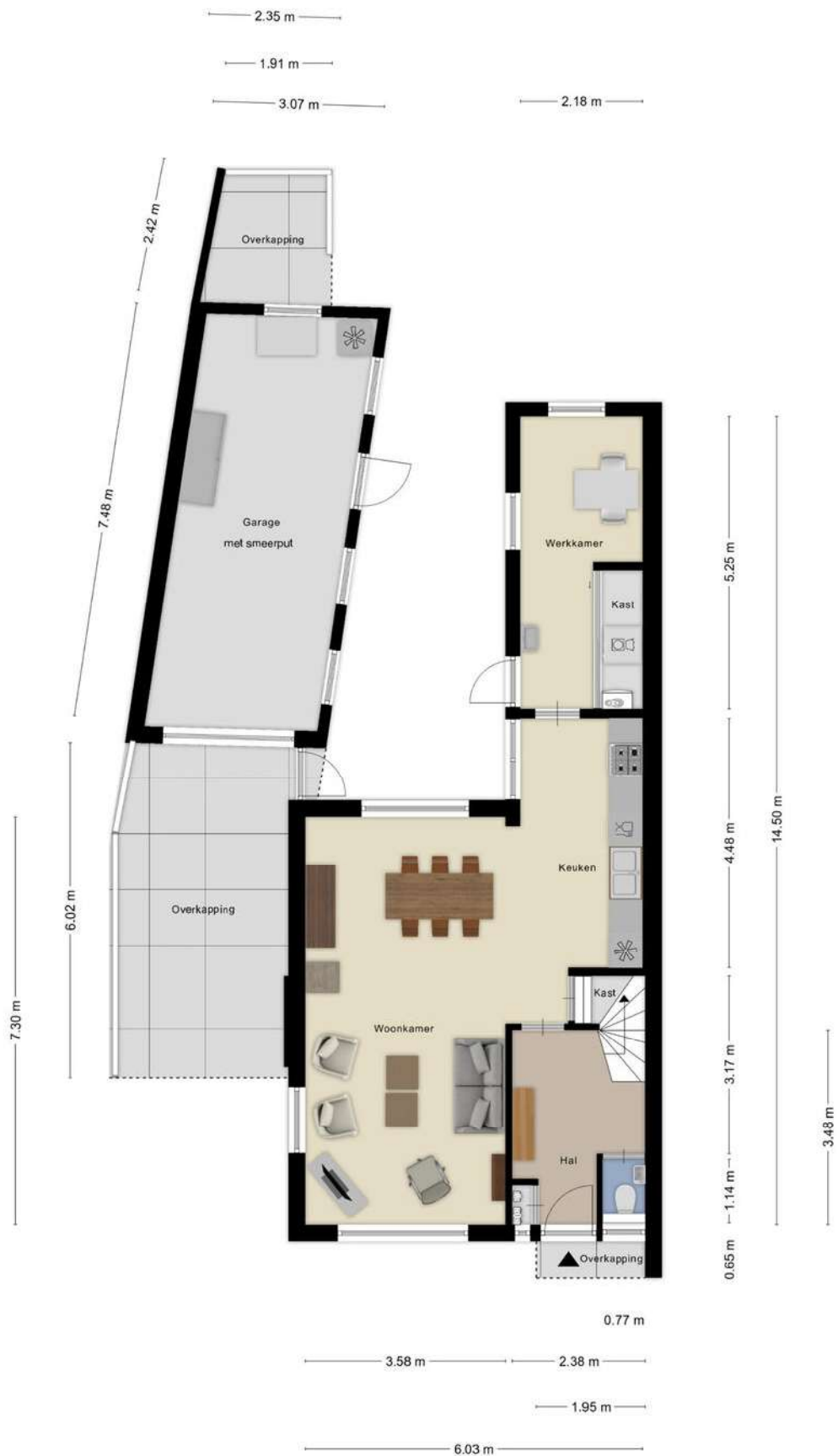








PLATTEGROND



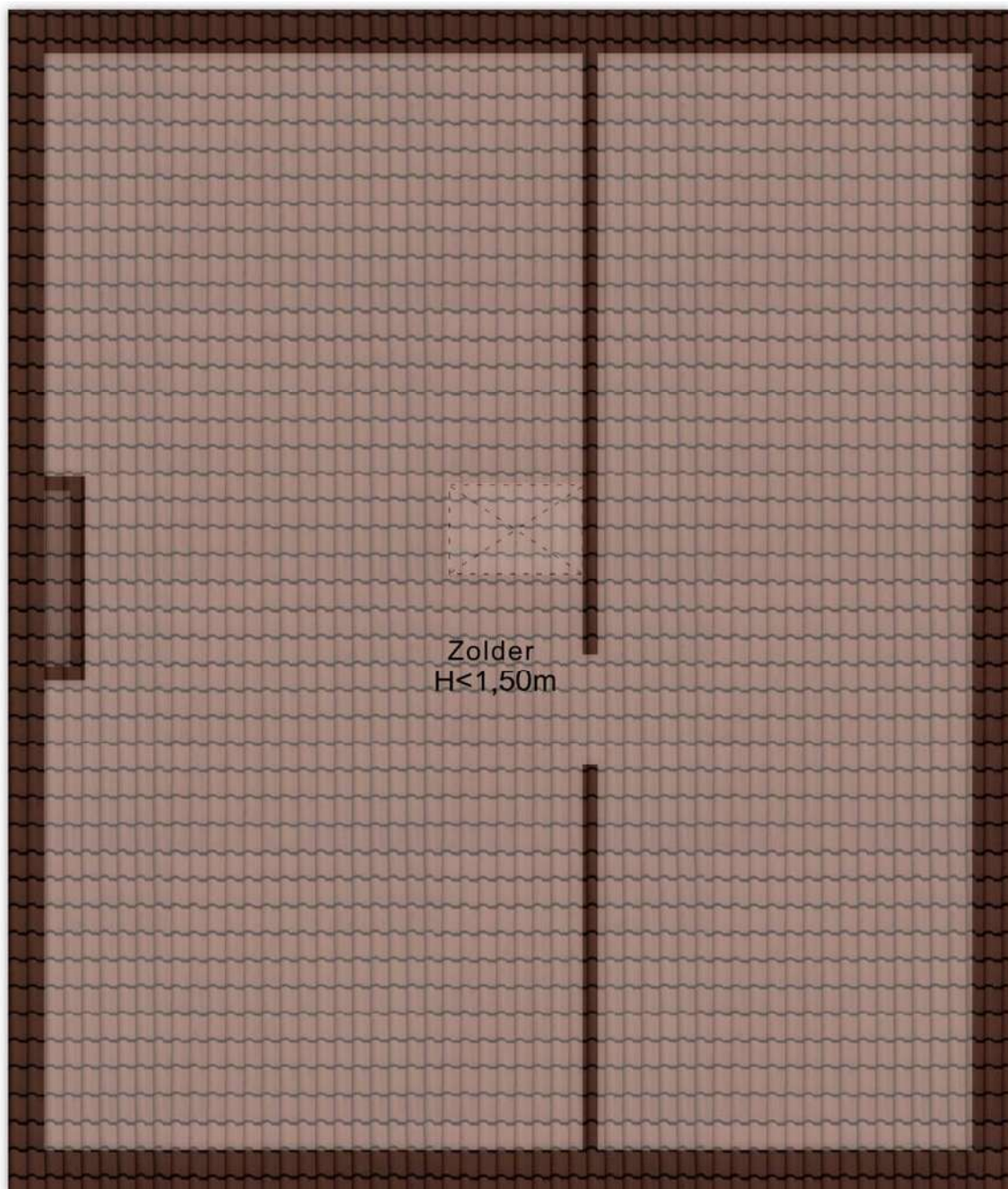
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

3.58 m 2.49 m



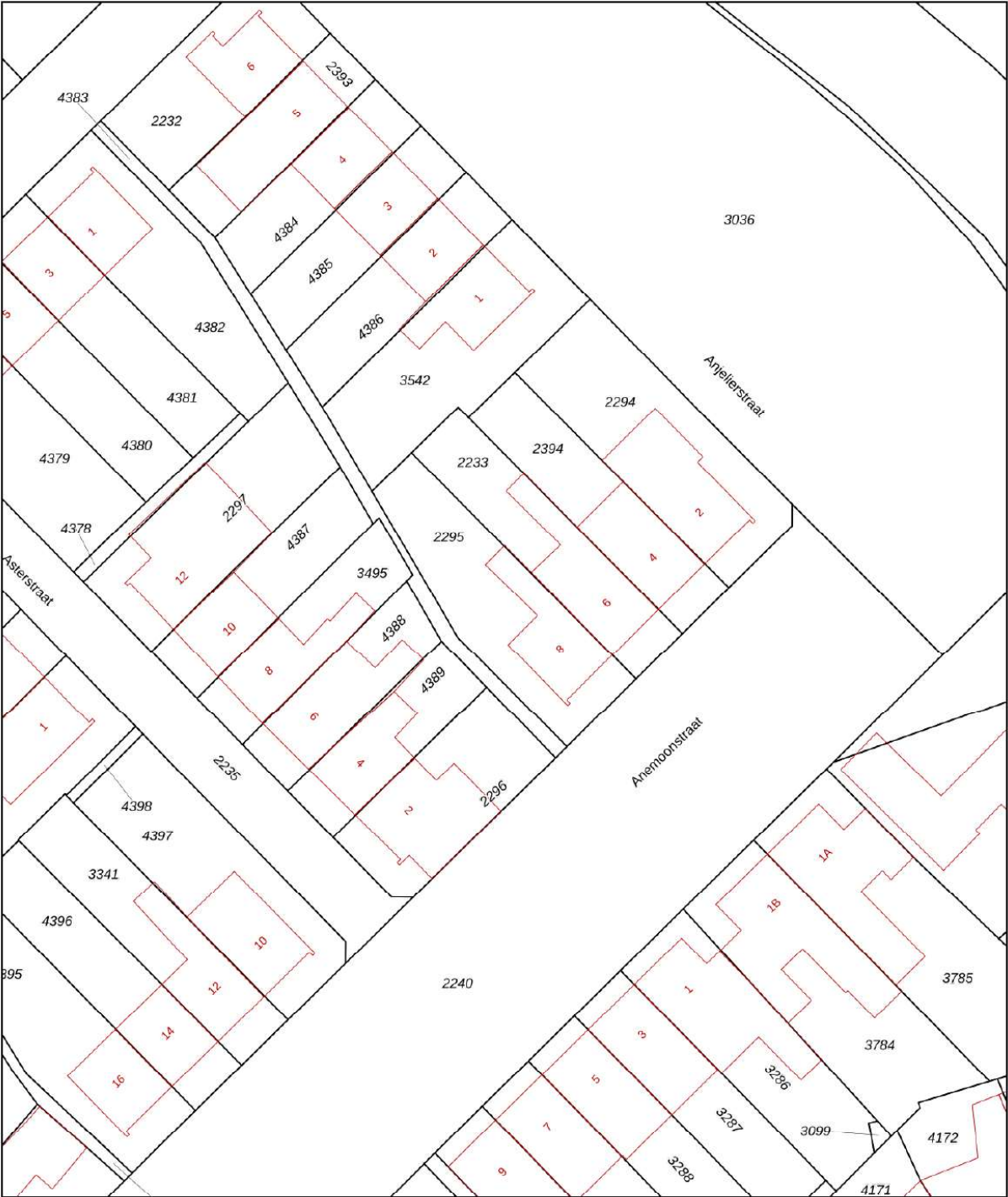
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: anemoonstraat 8



0 5 10 15 20 25m

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 E

Perceel 2295

kadaster

Voor een eensluidend 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

De Anemoonstraat is een rustige woonstraat met voornamelijk woningen uit de jaren '50 en '60 en ligt op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen. Basisschool De Bolster bevindt zich op ongeveer 500 meter afstand en ook winkels, supermarkten en overige voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: vanuit het dorp bereik je snel het groene buitengebied en de omgeving van de Dommel. 's-Hertogenbosch ligt bovendien op korte afstand en is zowel met de auto als met de fiets goed bereikbaar.



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



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