

WWW.DIRKVANUDEN.NL

DISTELVELD 8 DEN DUNGEN



ENERGIELABEL A

WARMTEPOMP ENERGIEZUINIG

4 SLAAPKAMERS 1E VERDIEPING

ROYALE ACHTERTUIN





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

466 m³

Woonoppervlakte ca:

115 m²

Perceeloppervlakte totaal:

245 m²

Externe bergruimte ca.:

14 m²

Bouwjaar:

1988

Aantal slaapkamers:

5



Bijzonderheden

2021 Keukenopstelling en meterkast vernieuwd, buitenkozijnen geschilderd

Gehele begane grond vloerverwarming

Gashaard aanwezig laatste onderhoud januari 2026

9 zonnepanelen 1790 kWh stroom opgewekt in 2025



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1247 m³

Elektraverbruik: 2270 kWh

Waterverbruik: € 29,- per maand



Technische gegevens

Energie label: - A

Cv-ketel: - Remeha cv-ketel uit februari 2025

Isolatie: volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Ben je toe aan een volgende stap en zoek je een woning waar ruimte, comfort en duurzaamheid mooi samenkomen? Dan is het Distelveld 8 in Den Dungen absoluut het bekijken waard. Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning biedt een royale leefverdieping, maar liefst vier slaapkamers op de eerste verdieping, een praktische bergzolder, een zonnige tuin op het zuiden én een garage met royale overkapping.

Ook op het gebied van comfort en energiezuinigheid zit je hier goed. De woning beschikt over energielabel A, 9 zonnepanelen en een moderne combinatie van cv-ketel en warmtepomp. De cv-ketel is in 2025 vernieuwd en ook de warmtepomp is recent geplaatst.

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en praktische bergruimte onder de trap.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor veel natuurlijk licht en de gashaard geeft de ruimte extra sfeer. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, waardoor het hier ook in de koudere maanden aangenaam wonen is. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime eetkamer. Hier is gemakkelijk plaats voor een grote eettafel waar het hele gezin samenkomt. De openslaande deuren naar de tuin versterken het gevoel van ruimte en zorgen ervoor dat binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De rechte wanden bieden bovendien verschillende indelingsmogelijkheden en maken het eenvoudig om bijvoorbeeld een werk- of speelhoek te creëren.

De keuken sluit aan op de eetkamer en kan met een deur worden afgesloten. Dat is praktisch tijdens het koken en prettig wanneer je rust wilt houden in het woonvertrek. De keukenopstelling en inbouwapparatuur dateren uit 2021 en ook een kokendwaterkraan is aanwezig.

Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en extra ruimte voor voorraad, jassen en schoenen. Vanuit hier loop je rechtstreeks de tuin in.

Eerste verdieping

Hier onderscheidt Distelveld 8 zich echt.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. Voor gezinnen en doorstromers is dat een groot pluspunt: alle slaapkamers liggen praktisch bij elkaar op dezelfde woonlaag en er is volop ruimte voor kinderen, een logeerkamer of een afzonderlijke thuiswerkplek.

De kamers verschillen prettig in formaat en zijn daardoor flexibel te gebruiken. Eén van de slaapkamers is momenteel ingericht als werkkamer, maar kan vanzelfsprekend ook gewoon als slaapkamer worden gebruikt.

Centraal op deze verdieping ligt de badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel. Daarmee is ook deze verdieping praktisch ingericht voor het dagelijkse gezinsleven.

Bergzolder

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Deze biedt welkome extra bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, seizoenspullen, kerstdecoratie en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart. Zo blijven de woonverdiepingen prettig opgeruimd.

Tuin, garage en overkapping

Ook buiten is er aan ruimte geen gebrek. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt volop mogelijkheden voor meerdere terrassen, groen en speelruimte.

Achter op het perceel staat de royale garage. Deze is ideaal voor fietsen, opslag, hobby's of kluswerkzaamheden. Direct aansluitend ligt de grote overkapping. Hier creëer je eenvoudig een comfortabele lounge- of eethoek waar je van het vroege voorjaar tot ver in het najaar beschut buiten kunt zitten.

De combinatie van een zonnige tuin, garage en overkapping maakt dit tot een bijzonder complete buitenruimte voor een gezin dat graag binnen én buiten leeft.

Comfortabel en energiezuinig wonen

Naast de ruimte is ook het wooncomfort een sterk punt van deze woning. De woning beschikt over energielabel A, isolerende beglazing en 9 eigen zonnepanelen. Daarnaast is de verwarmingsinstallatie recent vernieuwd met een cv-ketel uit 2025 in combinatie met een warmtepomp. Ook de meterkast is enkele jaren geleden vernieuwd.

Distelveld 8 is daarmee een complete gezinswoning voor wie toe is aan meer ruimte, maar niet wil inleveren op comfort. Vier slaapkamers op de eerste verdieping, een praktische bergzolder, energielabel A, een zonnige tuin op het zuiden en een garage met royale overkapping zorgen ervoor dat je hier jarenlang prettig kunt wonen.

Samengevat:

Maar liefst 4 slaapkamers op de eerste verdieping

Energielabel A en 9 zonnepanelen

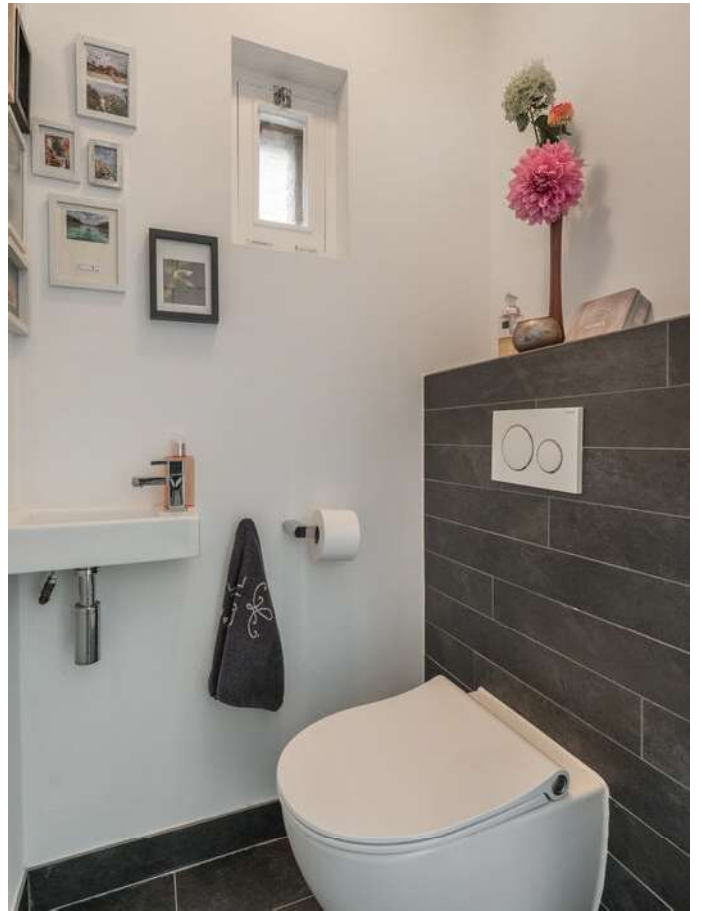
Recente cv-ketel en warmtepomp voor comfortabel en energiezuinig wonen

Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming

Royale achtertuin op het zuiden met grote overkapping

Garage, praktische bijkeuken én extra bergzolder

"Energiezuinige twee-onder-een kapper"





OPENSLAANDE DEUREN MET VEEL LICHT INVAL







*Moderne
keuken met
hoogwaardig
inbouw-
apparatuur*





MODERNE, STRAKKE KEUKEN





PRAKTISCHE BIJKEUKEN





4 SLAAPKAMERS OP 1E VERDIEPING













PLATTEGROND

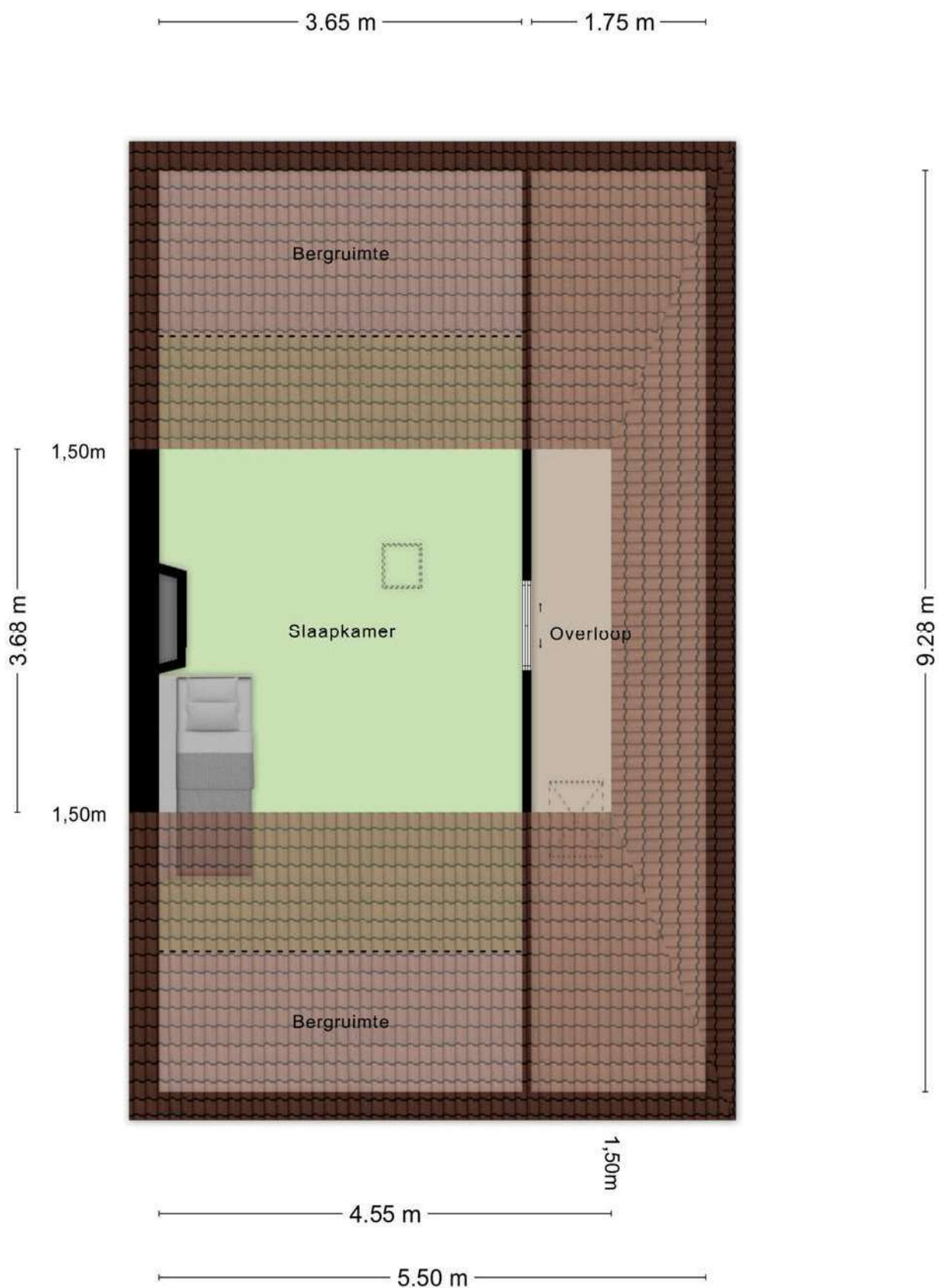


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

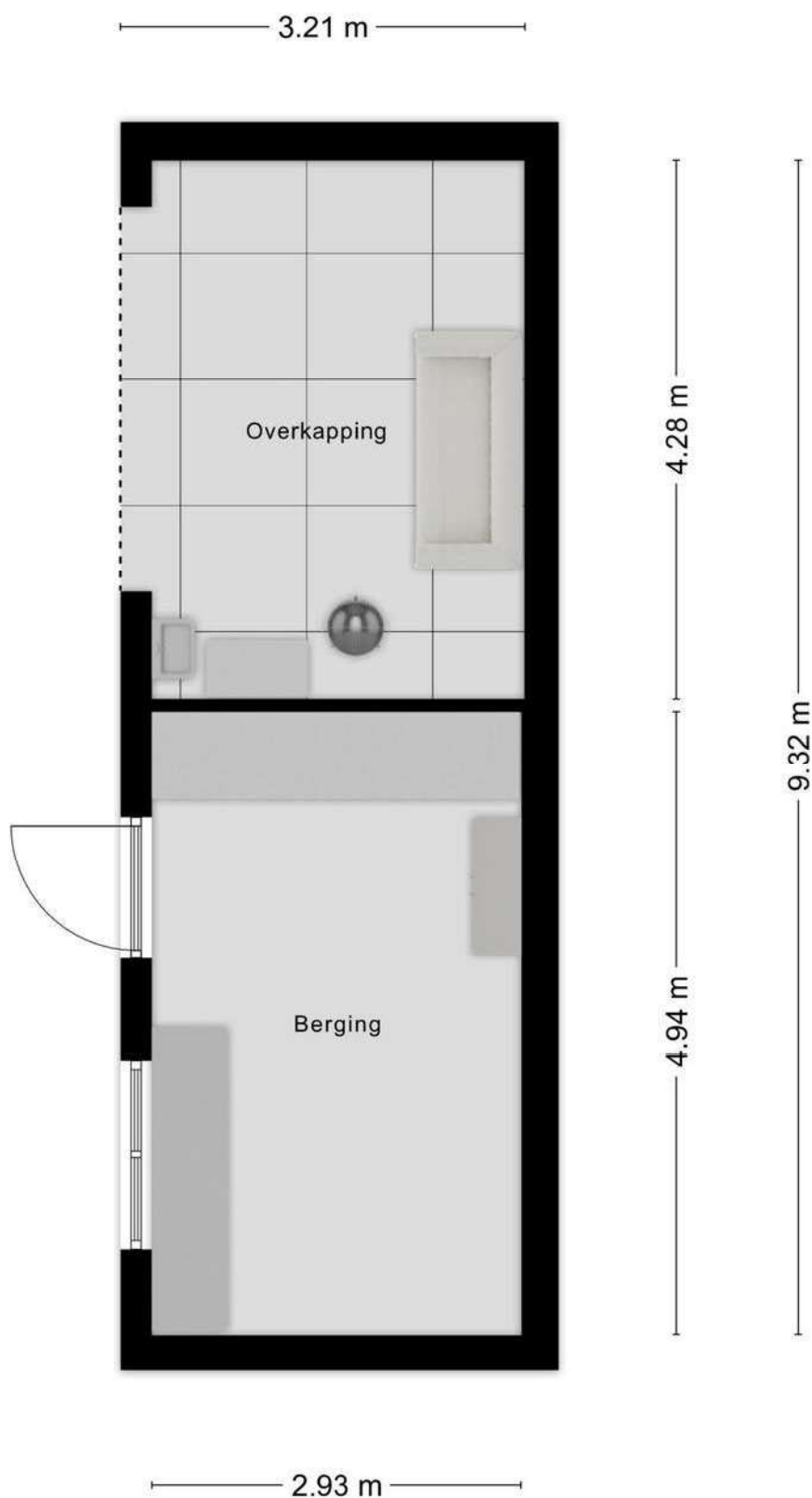
PLATTEGROND



PLATTEGROND



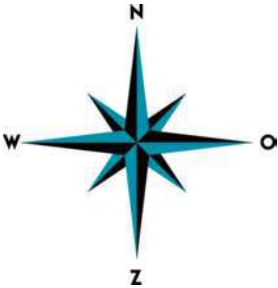
PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: distelveld 8



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Den Dungen

E

682

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 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

Het dorp beschikt over voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, sportfaciliteiten en horeca. Op zaterdagochtend haalt u verse broodjes bij de Dungense molenbakker, iets lekkers bij de ambachtelijke slager of streekproducten bij een van de boerderijwinkels in de omgeving. Tegelijkertijd ligt 's-Hertogenbosch verrassend dichtbij. Met de auto bent u binnen korte tijd in het centrum en ook met de fiets is de stad via het mooie buitengebied uitstekend 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.



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



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!



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?



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.



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

AANTEKENINGEN

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal yellow lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for writing. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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