

WWW.DIRKVANUDEN.NL

DE RIETZANGER 13 SINT-MICHELSGESTEL



RUIME GEZINSWONING

3 A 4 SLAAPKAMERS

CENTRALE LOCATIE

VLAK BIJ DORPSCENTRUM





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

500 m³

Woonoppervlakte ca:

141 m²

Perceeloppervlakte totaal:

164 m²

Gebouw gebonden buitenruimte ca.:

21 m²

Bouwjaar:

1978

Aantal slaapkamers:

3 à 4



Bijzonderheden

Keurhuis Nederland heeft een bouwkundig rapport uitgebracht en Positief Wonen een duurzaamheidsadvies. Deze zijn via de makelaar op te vragen.

In 2003 is er een aanbouw geplaatst

Verrassend ruime gezinswoning met maar liefst ca. 141 m² woonoppervlak

3 à 4 slaapkamers en een aparte was-/bergruimte

Gelegen op een centrale locatie in Sint-

Michielsgestel

Woonkamer en indeling met volop leefruimte voor het hele gezin

Perceel van 164 m²

Dagelijkse voorzieningen, scholen en het dorpscentrum op korte afstand

Een fijne woning voor wie ruimte én een centrale ligging zoekt



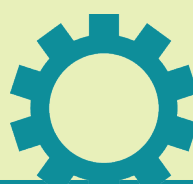
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een één persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 90 m³

Elektraverbruik: 2230kWh

Waterverbruik: 50 m³



Technische gegevens

Energie label: A

Cv-ketel: Intergas HR Eco 2016

Vloerverwarming: gehele begane grond

OMSCHRIJVING

Verrassend ruim wonen op een rustige en groene locatie! Deze fijne gezinswoning in de wijk Beekant biedt circa 141 m² woonoppervlakte, een royale en lichte leefruimte met grote eethoek, drie volwaardige slaapkamers en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met royale overkapping, berging en achterom, op korte afstand van het centrum en alle dagelijkse voorzieningen.

Om je een indruk te geven van de mogelijkheden die deze woning biedt, hebben we van de keuken en badkamer een sfeervolle impressie laten maken. Deze beelden laten zien hoe je de ruimtes met een eigentijdse inrichting helemaal naar jouw smaak kunt vormgeven.

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de toiletruimte en de woonkamer. Vanuit de hal stap je de verrassend ruime leefruimte binnen, die zich over vrijwel de volledige diepte van de woning uitstrekt. De open indeling zorgt voor een mooie verbinding met het achterste gedeelte van de woning. Centraal in de woning bevindt zich de trapopgang met daarnaast praktische kastruimte. Aansluitend ligt de keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, een gaskookplaat, afzuigkap en voldoende werk- en bergruimte. Aan de achterzijde is een zeer royale eethoek gerealiseerd. Hier is meer dan genoeg plaats voor een grote eettafel en vormt de ruimte een fijne plek om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Door de grote raampartijen en openslaande deuren staat deze ruimte bovendien rechtstreeks in verbinding met de tuin en de aangrenzende overkapping.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en diverse praktische vaste kasten. De slaapkamer aan de voorzijde is royaal van formaat en biedt volop ruimte voor een groot bed en meerdere kasten. Dankzij de twee ramen aan de voorzijde valt er prettig veel daglicht naar binnen. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is eveneens ruim opgezet en beschikt over voldoende mogelijkheden voor een volwaardige slaap-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, wastafel met ombouw en toilet. Daarmee beschikt deze verdieping over alle gewenste voorzieningen op één centrale plek. Opvallend is bovendien de hoeveelheid bergruimte op deze verdieping. Zowel op de overloop als in de slaapkamers zijn meerdere vaste kasten aanwezig, waardoor kleding en overige spullen gemakkelijk uit het zicht kunnen worden opgeborgen.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je uitkomt op een kleine overloop. Hier bevinden zich een ruime slaapkamer en een praktische wasruimte. De slaapkamer is verrassend ruim waardoor deze kamer uitstekend kan worden gebruikt als volwaardige slaapkamer, werk- of hobbykamer. Onder de schuine dakvlakken is bovendien extra bergruimte aanwezig.

Aan de achterzijde bevindt zich de afzonderlijke wasruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook hier is nog volop ruimte voor extra opslag of bijvoorbeeld een werkblad en kasten. Ook is deze ruimte geschikt als werkplek of logeerkamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over diverse berguimtes onder de schuine kap, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je graag uit het zicht houdt.

Tuin/ overkapping/ berging:

De tuin is verzorgd aangelegd, direct achter de woning bevindt zich een royale overkapping, waardoor je hier vrijwel het hele jaar door beschut buiten kunt zitten. Dankzij de brede aansluiting met de eethoek vormt deze plek een prettige verlenging van de leefruimte. Verder naar achteren is de tuin grotendeels bestraat en gecombineerd met groene borders en volwassen beplanting, hierdoor is de tuin onderhoudsvriendelijk. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Daarnaast is er een achterom aanwezig, wat de tuin ook praktisch in gebruik maakt.

Samengevat:

Verrassend ruime gezinswoning met circa 141 m² woonoppervlakte.

Royale en lichte woonkamer met een open indeling en volop leefruimte.

Zeer ruime eetkamer met openslaande deuren naar de tuin en overkapping.

Drie volwaardige slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping.

Complete badkamer met ligbad, aparte douche, wastafel en toilet.

Onderhoudsvriendelijke achtertuin met royale overkapping, vrijstaande berging en achterom.

“Een fijne woning voor wie ruimte én een centrale ligging zoekt ”













Royale
overloop naar
de
slaapkamers







ZIE HIERONDER DE MOGELIJKHEDEN











BUURT

De Rietzanger 13 ligt in een rustige en prettige woonomgeving in de wijk Beekkant, aan de zuidzijde van Sint-Michielsgestel. De wijk heeft een gemoedelijke opzet met veel groen, rustige woonstraten en volop ruimte om te wandelen en te spelen. Door het beperkte doorgaande verkeer is het een fijne woonomgeving voor gezinnen, terwijl ook het centrum en de dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver van huis. Diverse supermarkten, winkels, horeca en medische voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook op het gebied van onderwijs is de ligging gunstig: zowel basisscholen als middelbaar onderwijs zijn in Sint-Michielsgestel aanwezig. Vanuit de woning fiets of wandel je gemakkelijk richting de groene randen van het dorp, waar je volop kunt genieten van rust, water en het Brabantse landschap.



PLATTEGROND

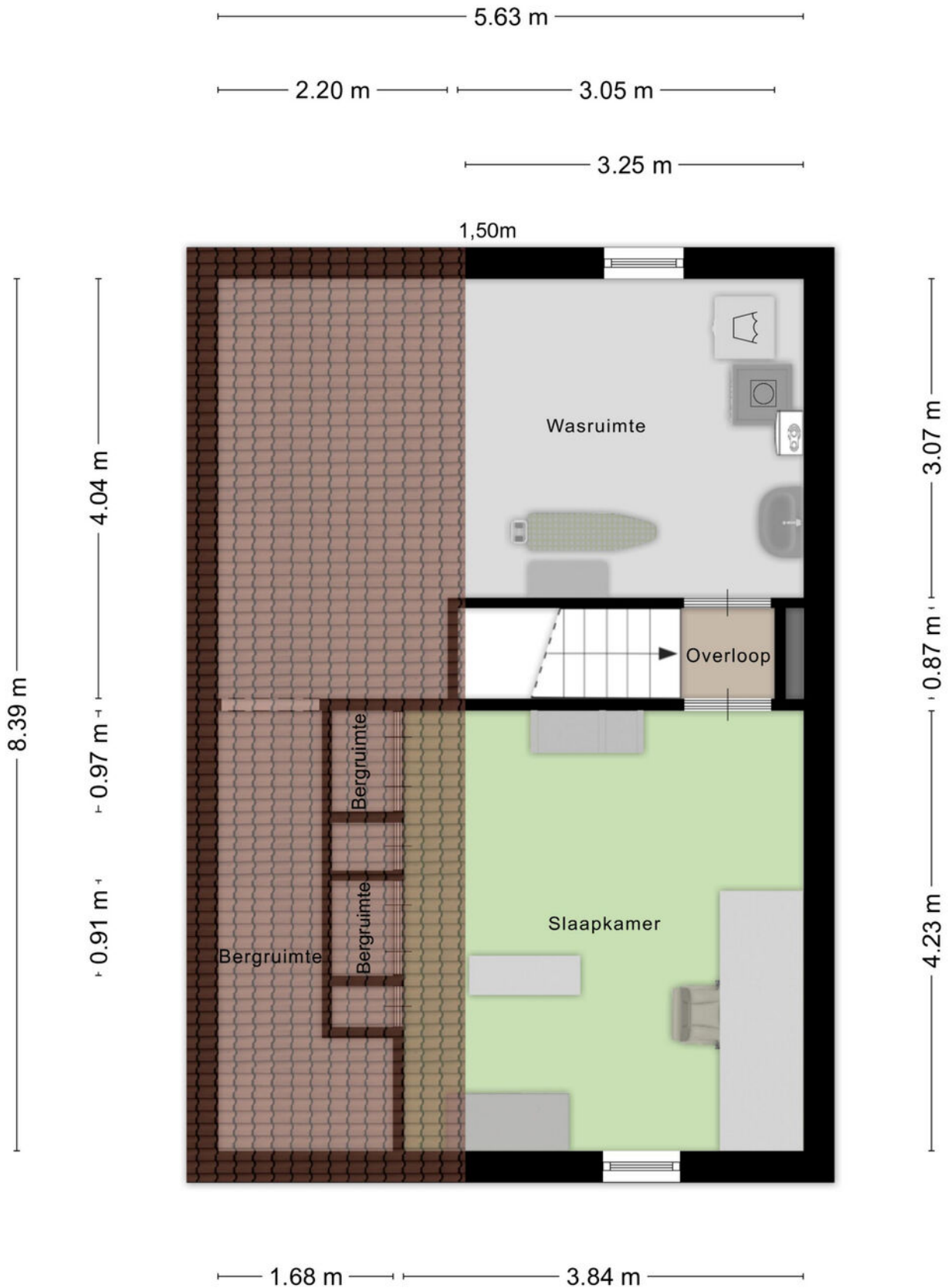


PLATTEGROND

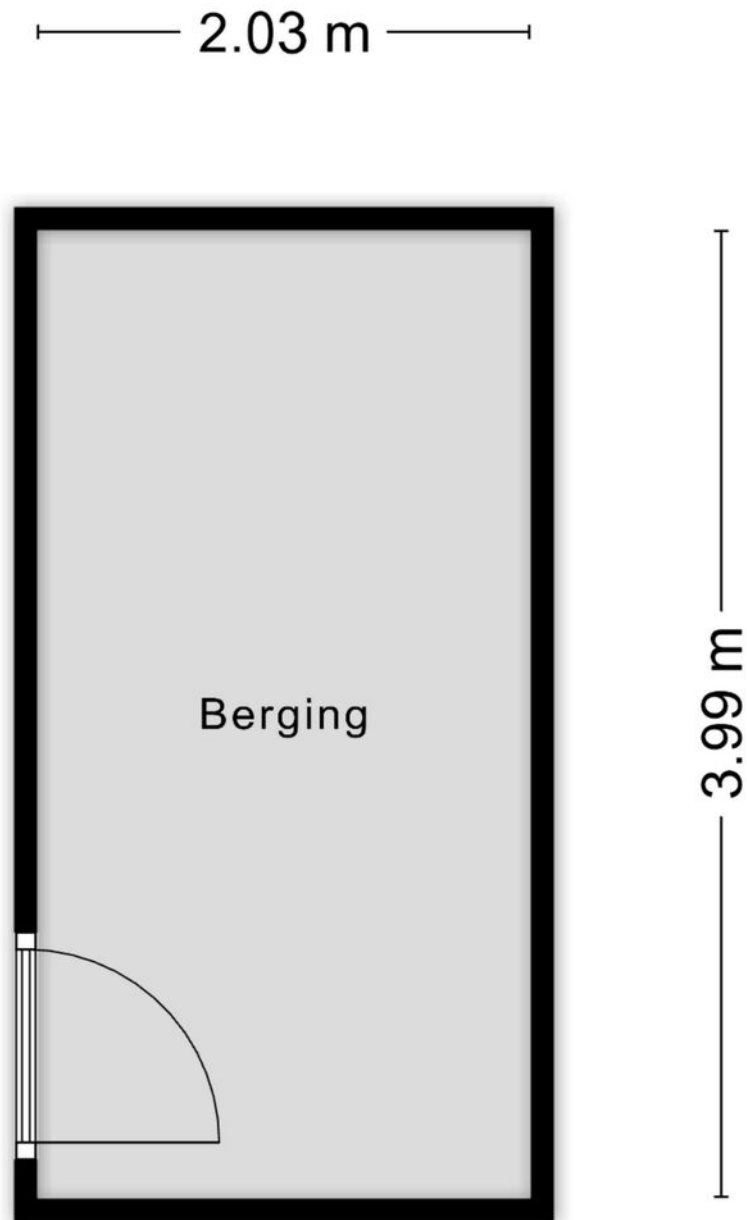


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: De rietzanger 13



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie G

Perceel 613

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



**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