WWW.DIRKVANUDEN.NL

BOOMSTRAAT 71 GEMONDE



LEVENSLOOPBESTENDIG

MET STIJL VERBOUWD 2020

WOONKEUKEN MET EILAND

ZEER DIEPE TUIN







dirk van uden
makelaardij & taxaties

Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

535 m³

Woonoppervlakte ca:

98 m²

Perceeloppervlakte totaal:

474 m²

Tuinkamer ca.:

30 m²

Bouwjaar:

1904/2020

Aantal slaapkamers:

3

Bijzonderheden

2022 Keukendak vernieuwd en geïsoleerd, met een isolatiewaarde van Rc 6,3

Badkamer op de eerste verdieping vernieuwd in 2020 en badkamer op de begane grond gerealiseerd in 2022

Keuken uit 2021, voorzien van vernieuwde werkbladen (maart 2026) en keukenfronten (oktober 2026)

Vloerverwarming als hoofdverwarming op de gehele begane grond (2021)

Buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd in oktober 2026

Glasvezel aansluiting aanwezig

Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:
Gasverbruik: 997 m^3
Elektraverbruik: 3615 kWh (inc. jacuzzi 8072 kWh)
Waterverbruik: 100 m^3

Technische gegevens

Energielabel: C

Cv-ketel: - Intergas Xtreme CW5 cv-ketel uit 2020, onderhouden in mei 2026

Isolatie: - gevels geïsoleerd , voorzien van HR++ beglazing, met uitzondering van toiletraampje.

Hoofddak in 2020 geïsoleerd met 120 mm Rockwool.

HISTORIE:







Boomstraat 71 is niet zomaar een woning, maar een karakteristiek pand met een bijzonder verhaal! Aan het begin van de vorige eeuw vervulde deze woning namelijk een belangrijke rol in het dorpsleven van Gemonde. Van 1901 tot 1914 was hier het hulppostkantoor gevestigd, onder leiding van brievengaarder Roelof Oosterhof. Bijzonder is dat het pand destijds zelfs beschikte over een kleine uitbouw die dienstdeed als telefooncel. Op 16 december 1911 gaf de PTT officieel toestemming voor de plaatsing van deze zogenaamde ‘spreekcel’, een belangrijke voorziening in een tijd waarin telefoneren nog lang niet vanzelfsprekend was.

Ook de dochter van de brievengaarder, Petronella Gezina Oosterhof, maakte deel uit van deze geschiedenis. Zij werd op slechts 15-jarige leeftijd voorgedragen als vervangend kantoorhoudster.

Deze rijke historie geeft Boomstraat 71 een extra bijzonder karakter. Waar vroeger de post werd verzorgd en dorpsbewoners kwamen telefoneren, bevindt zich tegenwoordig een sfeervolle en met zorg gemoderniseerde woning, waarin authentieke elementen en hedendaags wooncomfort prachtig samenkomen.

Een bijzonderstukje geschiedenis

OMSCHRIJVING

Boomstraat 71 ligt in het hart van Gemonde, een charmant kerkdorp binnen de gemeente Sint-Michielsgestel. De Boomstraat wordt gekenmerkt door een afwisseling van karakteristieke woningen en dorpse bebouwing, wat zorgt voor een prettige woonomgeving met een eigen uitstraling. Hier geniet je van de rust en het gemoedelijke dorpsleven, terwijl de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Indeling begane grond
Via de stijlvolle grijsgroene voordeur stap je de hal met trapopgang binnen, waar aan de linkerzijde een karakteristieke paneeldeur met glas-in-lood toegang geeft tot de woonkamer. Hier valt direct de combinatie van authentieke elementen en hedendaags wooncomfort op. De hoge plafonds met sierlijsten en ornamenten, de wandpanelen en karakteristieke deuren geven de ruimte een eigen uitstraling. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde valt er volop daglicht binnen. De pvc Versailles vloer loopt door naar de aangrenzende eetkamer en zorgt voor eenheid tussen de verschillende leefruimtes. Bovendien is de gehele begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming, aangelegd in 2021.
De woonkamer gaat over in de eetkamer, die centraal in de woning ligt en voldoende plaats biedt voor een grote eettafel. De verbinding met de open keuken maakt dit tot een plek waar koken en samenzijn centraal staan.
De stijlvolle woonkeuken is in 2021 vernieuwd en ingericht met een praktisch spoeleiland, volop kastruimte en royale werkbladen. In maart 2026 zijn de granieten werkbladen aangebracht en in oktober 2026 zijn de keukenfronten vernieuwd. Daarnaast beschikt de keuken over een breed fornuis met meerdere gasbranders en ovens, een wijnklimaatkast en volop werkruimte. De combinatie van het tegelwerk, de houten details en de zorgvuldig gekozen materialen sluit prachtig aan bij het karakter van de woning.
Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot de serre aan de achterzijde. Deze vormt een verlengstuk van de leefruimte en biedt met haar grote glaspartijen uitzicht op de tuin. Hier is volop plaats voor een tweede zithoek en een eettafel, waardoor je het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten.

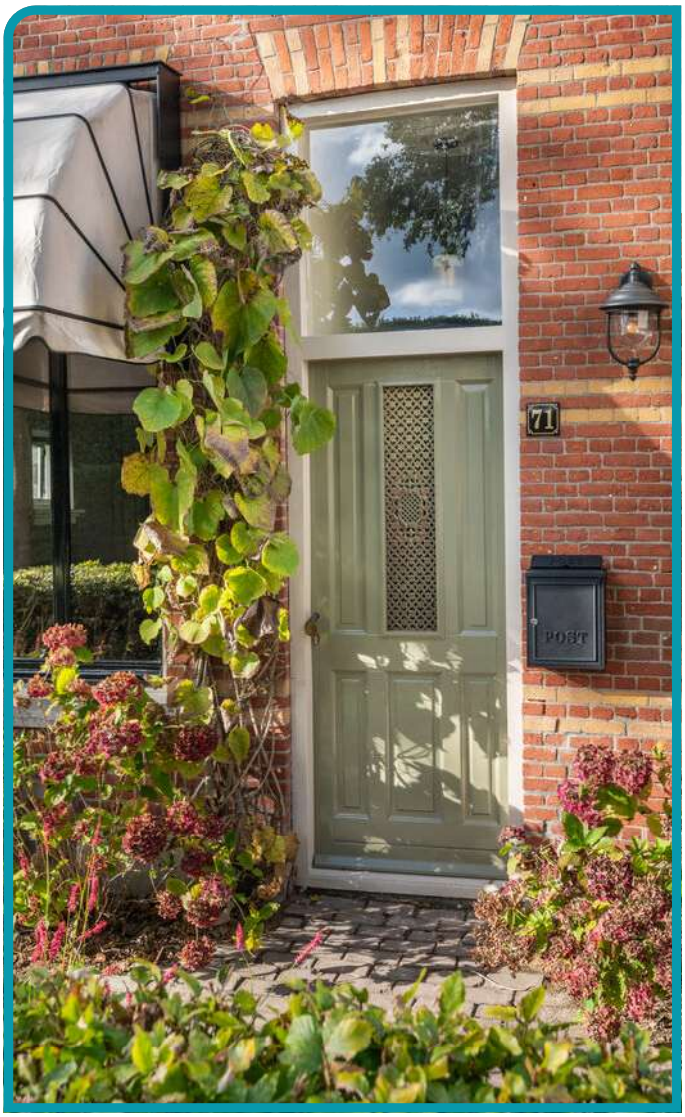
TIP: Wist je dat de overkapping al voorzien is van vloerverwarming? handig als je in de toekomst wilt uitbouwen....

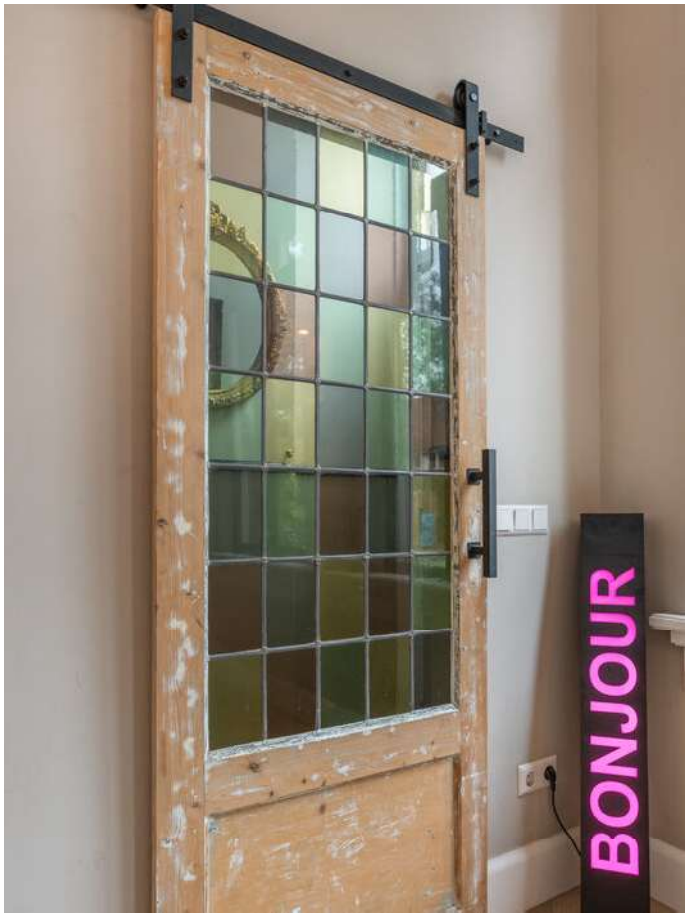
Een bijzonder pluspunt is de aanwezigheid van een slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond. De slaapkamer ligt aan de voorzijde en is momenteel ingericht als zit- en logeerkamer. De in 2022 vernieuwde badkamer beschikt over een inloopdouche en een wastafelmeubel. Hierdoor biedt de woning uitstekende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen.
Verder bevinden zich op de begane grond een toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en vaste kastruimte.

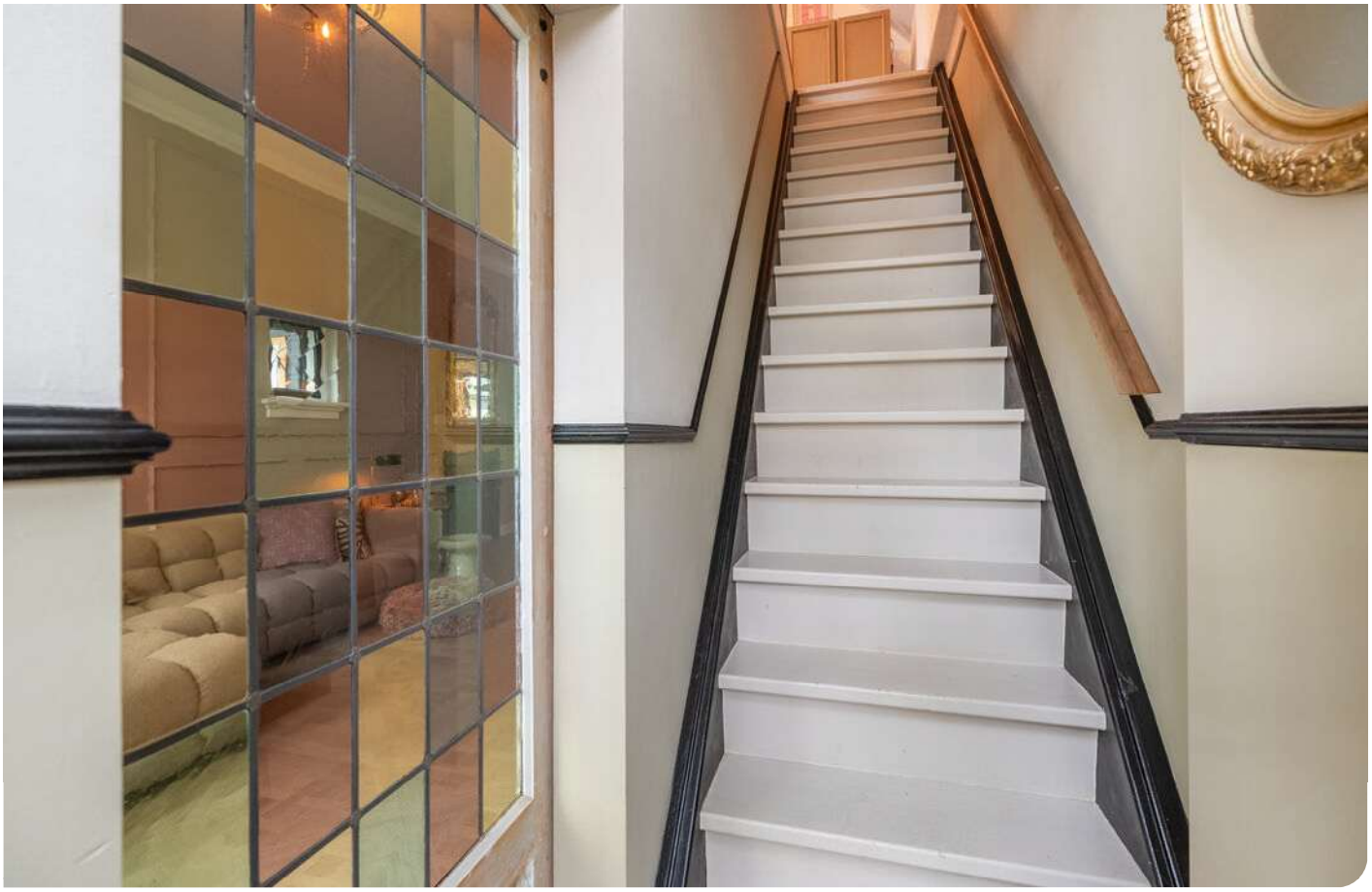
Eerste verdieping
De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De schuine dakvlakken, houten schuifdeuren en doorlopende vloer geven ook deze verdieping een eigen uitstraling.
De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en bijpassend meubilair. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is momenteel ingericht als kinderkamer. Beide kamers beschikken over prettig daglicht en kunnen naar wens worden ingericht. De in 2020 vernieuwde badkamer is een echte blikvanger en combineert moderne voorzieningen met karaktervolle details. De ruimte is voorzien van een vrijstaand ligbad onder het dakraam, een ruime inloopdouche met glazen wand en zwarte regendouche, een wandcloset en een houten wastafelmeubel met twee opzetkommen en wandkranen.

Tuin, bergingen en overkappingen
De verrassend diepe achtertuin van circa 27 meter is met veel aandacht aangelegd. Een afwisseling van gazon, klinkerpaden, volwassen bomen en diverse plantenborders zorgt voor een groene, sfeervolle omgeving met meerdere zitplekken en er is ruimte voor een grote eettafel. Achter in de tuin ligt een tweede gazon met een grote boom die voor natuurlijke schaduw zorgt. De tuin biedt daarmee volop mogelijkheden om te ontspannen, te spelen en gasten te ontvangen. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging van (circa 10 m^2), met aansluitend een overkapping. De berging biedt ruimte voor tuingereedschap, fietsen en overige spullen.
De combinatie van het royale perceel, de verschillende zitplekken en het vele groen maakt deze tuin tot een heerlijke plek voor liefhebbers van het buitenleven.

Garage en oprit
De woning beschikt over een inpandige garage met openslaande deuren en vaste kastruimte. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het uitvoeren van hobbywerkzaamheden.
Daarnaast is er aan de zijkant van het perceel een afsluitbare, bestrate oprit met toegangspoort aanwezig. Deze biedt de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren en vormt een praktische toegang tot de achterzijde van het perceel.


71
POST


BONJOUR





HOGE PLAFONDS MET ORNAMENTEN EN SIERLIJSTEN





OPEN KEUKEN MET GRANIETEN WERKBLADEN



















Bijkeuken, met apart toilet,de badkamer en toegang naar de slaap-werkkamer op de begane grond












This must be the place.







MODERNE BADKAMER MET INLOOPDOUCHE EN LIGBAD



























WOONCOMFORT

Verduurzaming
Bij de ingrijpende verbouwing vanaf 2020 is veel aandacht besteed aan de verduurzaming en het wooncomfort van deze karakteristieke woning. Zo zijn het dak, de gevels en de vloeren geïsoleerd en is de woning grotendeels voorzien van HR++-beglazing. De gehele begane grond beschikt over comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming en ook de badkamer op de eerste verdieping is voorzien van elektrische vloerverwarming. Daarnaast is in 2020 een moderne Intergas Xtreme CW5 cv-ketel geplaatst. Hiermee is flink geïnvesteerd in het verbeteren van de energiezuinigheid, met behoud van de authentieke charme van deze bijzondere woning.

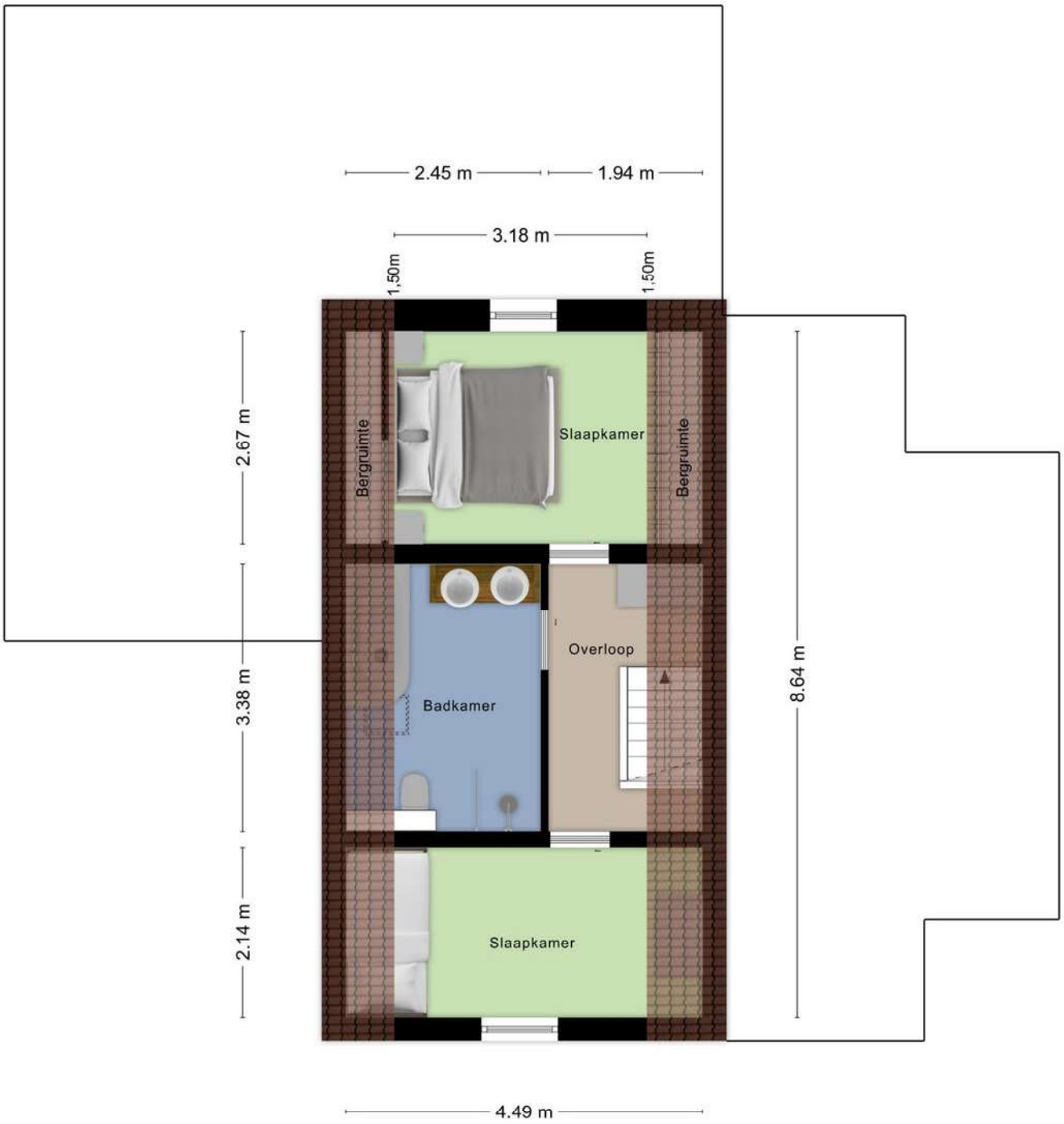
Belangsrijkste pluspunten:
- Karakteristieke vooroorlogse woning met een bijzondere historie als voormalig hulppostkantoor.
- Vanaf 2020 met veel stijl, zorg en aandacht voor detail ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd.
- Authentieke elementen gecombineerd met modern wooncomfort.
- Sfeervolle woonkamer en royale woonkeuken met eiland.
- Keuken met granieten werkbladen uit 2026 en vernieuwde keukenfronten.
- Ruim perceel van circa 474 m^2.
- Drie slaapkamers en twee moderne badkamers.
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen dankzij slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en elektrische vloerverwarming in de badkamer op de verdieping.
- Verbeterde dak-, gevel- en vloerisolatie en grotendeels HR++-beglazing.
- Intergas Xtreme CW5 cv-installatie uit 2020.
- Philips Hue-systeem voor slimme verlichting.
- Prachtige, circa 27 meter diepe achtertuin met meerdere zitplekken.
- Sfeervolle overkappingen, karakteristiek tuinprieel en praktische bergingen.
- Inpandige garage en afsluitbare oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Gelegen in het hart van Gemonde, omringd door het prachtige Brabantse buitengebied.

PLATTEGROND



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

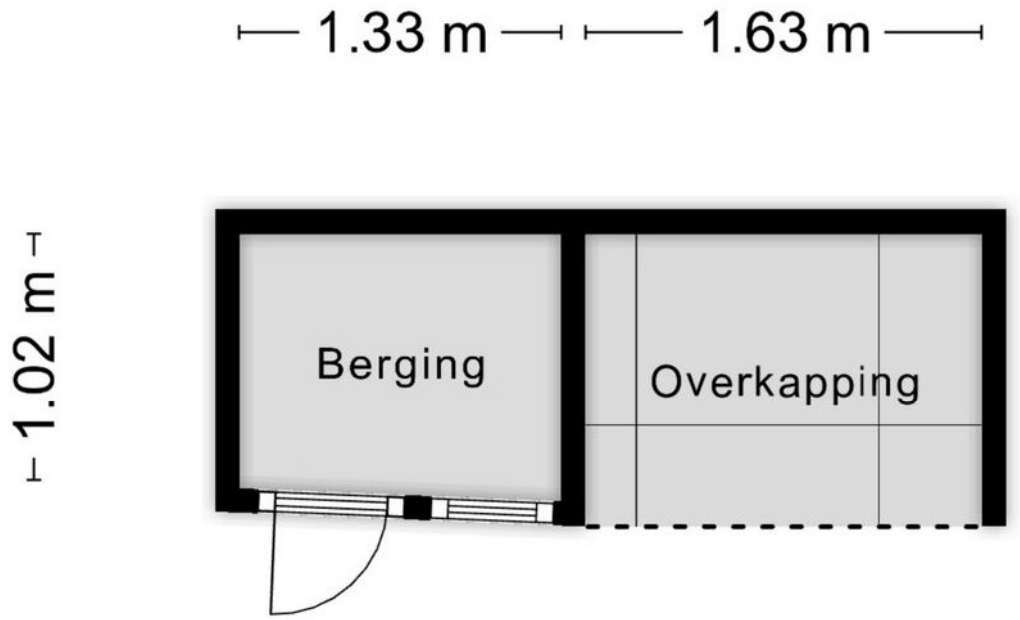
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

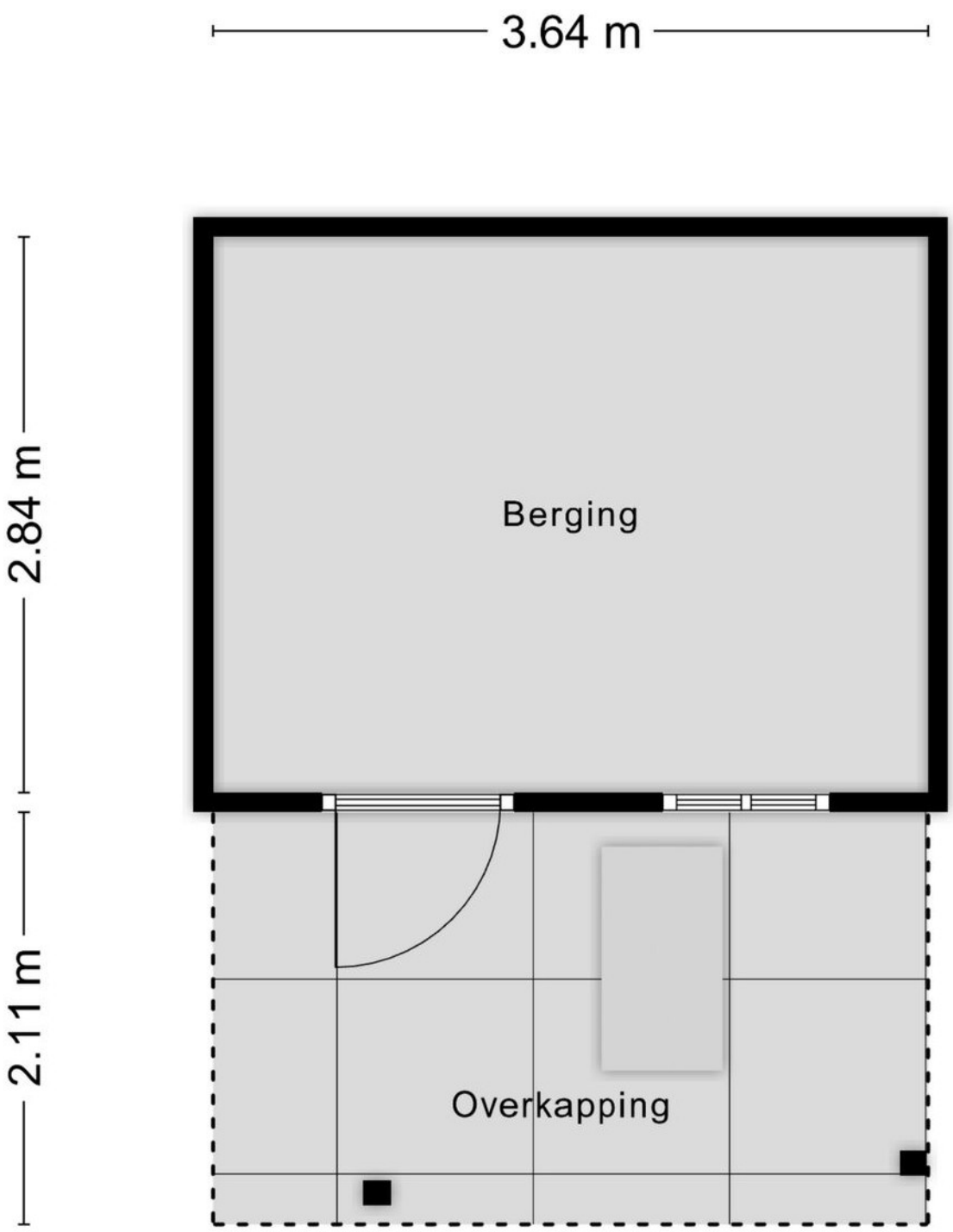
PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boomstraat 71



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sint Michielsgestel
Sectie	D
Perceel	3872

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 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 beschikt over een basisschool, een actieve tennisvereniging en een betrokken dorpsgemeenschap. De landelijke omgeving met weilanden, groen en diverse wandel- en fietsroutes biedt volop mogelijkheden om eropuit te trekken. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, scholen en horecagelegenheden kun je terecht in het nabijgelegen Sint-Michielsgestel. Ook de gezellige binnenstad van ’s-Hertogenbosch ligt op circa 15 minuten rijden.



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 makelaars-kantoor 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 Instragram 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



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

Dirk van Uden makelaardij & taxaties
Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michielsgestel
073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl