WWW.DIRKVANUDEN.NL

GRINSEL 63 DEN DUNGEN



VERRASSEND RUIM

GROTE SCHUUR/ LOODS

KARAKTERISTIEKE WONING

DUBBELE GARAGE







dirk van uden
makelaardij & taxaties

Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

810 m³

Woonoppervlakte ca:

192 m²

Perceeloppervlakte totaal:

752 m²

Externe bergruimte ca.:

109 m²

Bouwjaar:

1850

Aantal slaapkamers:

5

Bijzonderheden

Hardhouten kozijnen, keukenraam is van kunststof

In 1984 garage/bijgebouw gerealiseerd
In 2009 schuur gerealiseerd

Gedeeltelijk voorzien van HR-isolerende beglazing

2011 keuken-/ en badkameropstelling
2023 vernieuwde koffie automaat

Vloerverwarming in delen van de woning
Onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd, waaronder werkzaamheden aan de meterkast

18 zonnepanelen, vermogen 405 Wp per paneel

Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:
Gasverbruik: € 139,96 per maand
Elektraverbruik: 4600 kWh
Waterverbruik: 125 m3

Technische gegevens

Energielabel: B

Cv-ketel: 2023 Remeha, Tzerra ACE-Matic 35C onderhoud in 2026

Isolatie: Gevels in 2012 nageïsoleerd met PUR-isolatie, Dakisolatie aangebracht op delen van de wonin, vloerisolatie aanwezig

OMSCHRIJVING

Indeling begane grond:
Via de entree aan de voorzijde kom je in de hal welke doorloopt naar de gang aan de achterzijde, deze biedt toegang tot het toilet en verschillende vertrekken van de woning zoals de keuken. Deze is ingericht met een fraaie houten keukenopstelling, een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap en ingebouwde ovens. De vele kasten en lades bieden volop praktische bergruimte. Er is hier zelfs ruimte voor een grote eettafel met zes stoelen. De grote raampartij zorgt daarbij voor aangenaam daglicht en zicht op de tuin. Middels een stijlvolle zwarte schuifdeur met glas is de ruime woonkamer bereikbaar. De sfeervolle woonkamer, kenmerkt zich door de fraaie houten vloer, het balkenplafond en de gezellige gashaard met schouw. Hier is voldoende ruimte voor een ruime zithoek en een eettafel
De grote raampartijen met karakteristieke glas-in-loodbovenlichten zorgen voor een prettige lichtinval en geven de ruimte extra charme.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de aanwezigheid van maar liefst drie slaapkamers en een badkamer op de begane grond. De kamers zijn verzorgd afgewerkt en beschikken over een prettige lichtinval. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kastenwand. De overige kamers zijn flexibel in te richten als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. Eén van deze kamers is momenteel ingericht als praktische thuiswerkplek. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een separate douchecabine, een wastafelmeubel met dubbele kraan, praktische opbergkasten en een designradiator. Het aanwezige raam zorgt voor daglicht en ventilatiemogelijkheden.

Eerste verdieping:
De eerste verdieping biedt verrassend veel extra leefruimte en beschikt over twee slaapkamers en een royale overloop. De grootste slaapkamer is bijzonder ruim en sfeervol, met zichtbare houten balken, een karakteristiek plafond en een dakraam dat zorgt voor een prettige lichtinval. De tweede slaapkamer is eveneens verzorgd afgewerkt en beschikt over een praktische schuifkastenwand. Beide kamers zijn flexibel te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer. De ruime overloop biedt daarnaast volop mogelijkheden voor extra bergruimte.

Zolderverdieping
De metalen trap aan de achterzijde van de eerste verdieping zorgt dat de verdieping toegankelijk is, dankzij de grote vloeroppervlakte biedt deze verdieping volop praktische bergruimte voor bijvoorbeeld seizoensspullen en andere eigendommen.

Overkapping/ berging/ garage:
Aansluitend aan de woning bevindt zich een praktische, volledig omsloten overkapping met een lichtdoorlatende dakconstructie. Deze ruimte vormt een beschutte verbinding tussen de woning en de bijgebouwen en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Vanuit de overkapping is de berging bereikbaar, die momenteel is ingericht als praktische wasruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een spoelbak met werkblad en diverse opbergmogelijkheden. De woning heeft een zeer riante dubbele garage van circa 6,30 x 5,17 meter met een oppervlakte van ruim 30 m^2 op het terrein staan. De vrijstaande schuur beschikt over een hoge kapconstructie, een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, een betonvloer, elektra en een praktische werkhoek met kastruimte, werkblad en spoelbak. Dankzij de aanzienlijke afmetingen en de goede toegankelijkheid is er volop ruimte voor het stallen van een auto, motoren of fietsen, maar ook voor het uitoefenen van een hobby of het inrichten van een werkplaats. De aanwezige loopdeur zorgt voor extra gebruiksgemak.

Tuin:
De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, met diverse gezellige terrassen, groene accenten en fraaie leibomen die zorgen voor een sfeervolle uitstraling en natuurlijke beschutting. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, een comfortabele loungeset en meerdere zitgelegenheden, zodat je op verschillende momenten van de dag een fijn plekje kunt vinden. De vrijstaande houten overkapping op het achter gelegen terrein zorgt ervoor dat je vrijwel het gehele jaar heerlijk beschut kunt zitten. Daarnaast is er een afzonderlijk gazon, omgeven door groene hagen, dat volop speelruimte biedt voor kinderen. De tuin is bovendien via een brede toegangspoort aan de achterzijde bereikbaar, wat extra gebruiksgemak biedt en mogelijkheden geeft voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

Kortom: een verrassend ruime, karakteristieke woning met vijf slaapkamers, een royale garage en een heerlijke tuin met volop privacy, gelegen aan het historische Grinsel in Den Dungen. Nieuwsgierig? Plan dan snel een bezichtiging in!

Samengevat:
karakteristieke woning
verrassend ruim!
ruim 190 m2 woonoppervlak
groot perceel 752 m2
slaap en badkamers op de begane grond aanwezig
dubbele garage
grote schuur/loods
hoge carport voor een camper

"Een karakteristieke plek vol historie in hartje Den Dungen"


63




KOEL
hoofd



RUIME LEEF KEUKEN


























MAIL



VOOR- EN ACHTER ZOLDER











GEISOLEERDE SCHUUR MET ELECTRISCHE DEUR

































VIA EEN STRAAT ACHTEROM TE BEREIKEN



PLATTEGROND



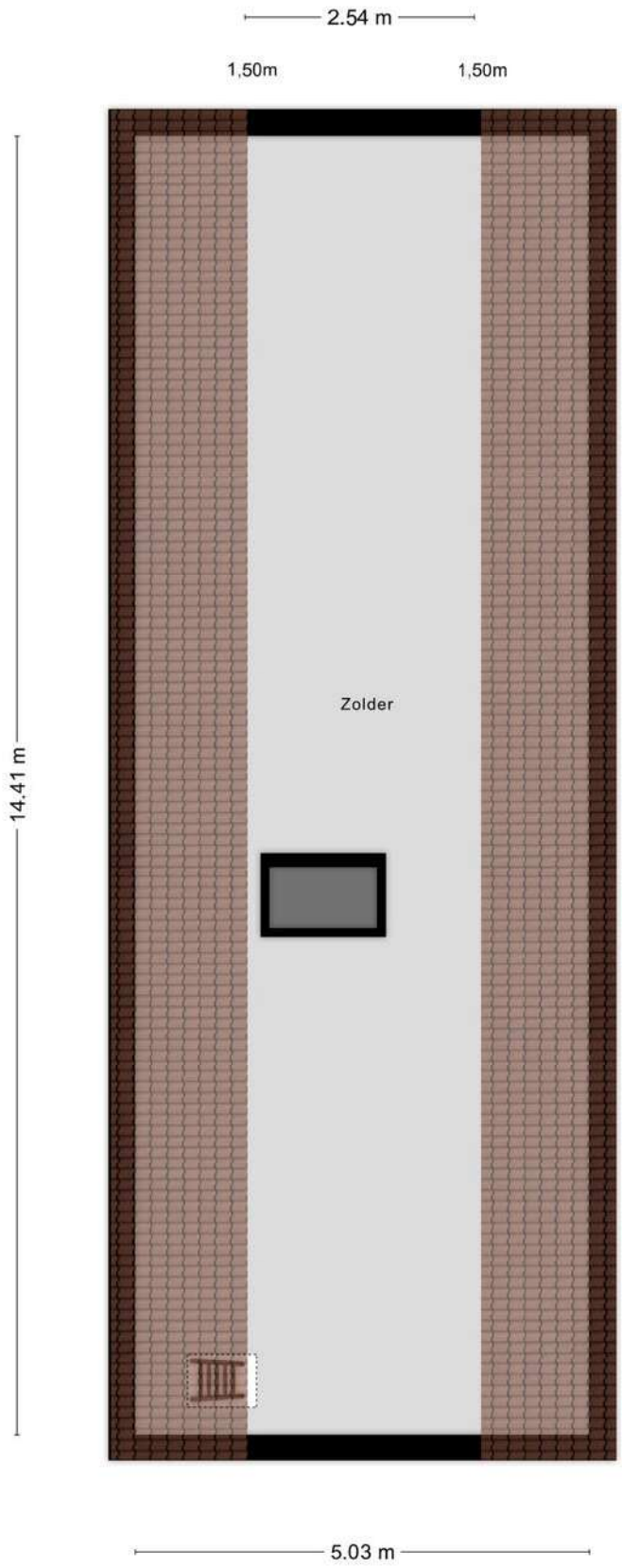
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



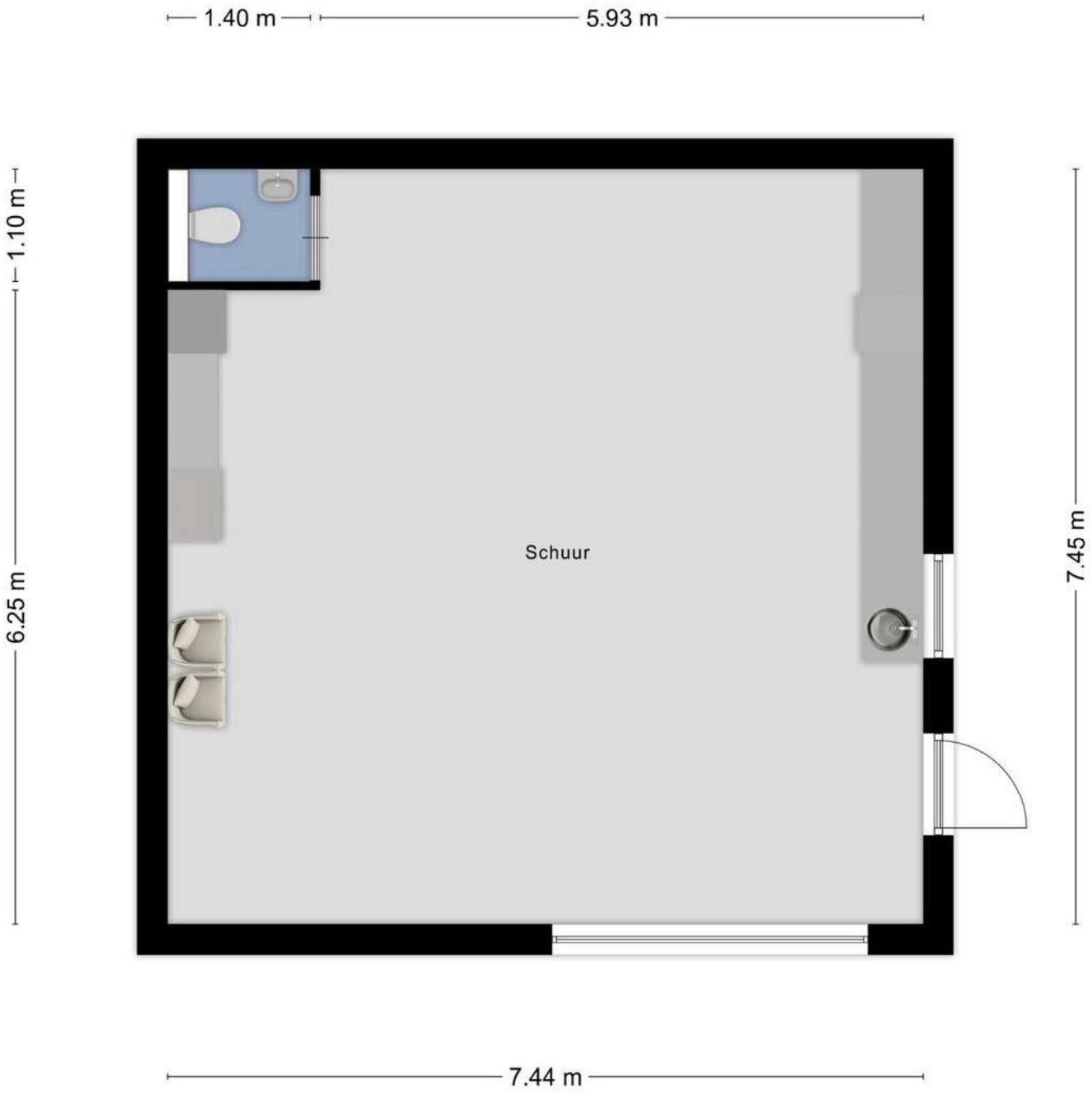
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



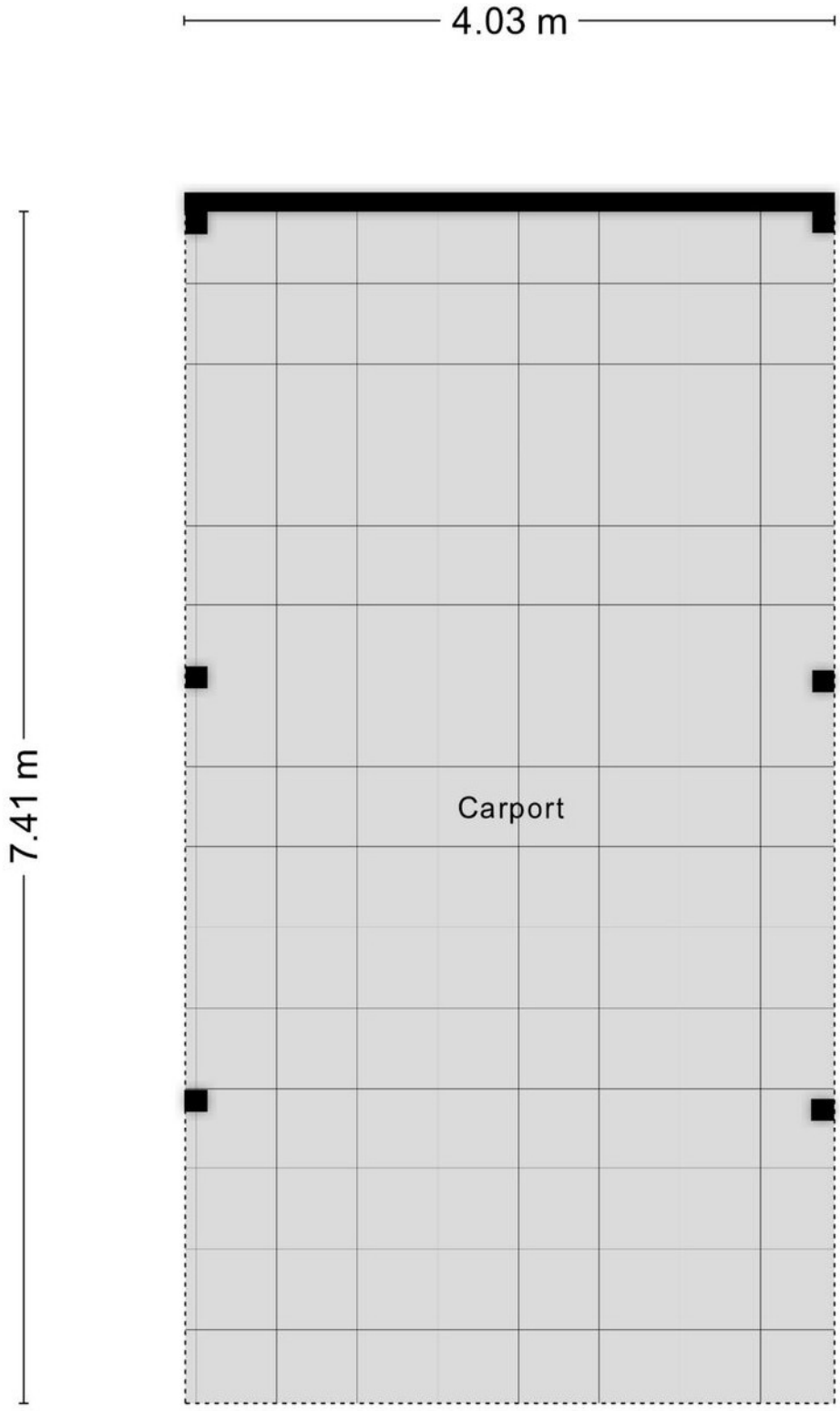
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grinsel 63



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	Den Dungen
Sectie	E
Perceel	782

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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

Welkom bij het Grinsel 63. deze woning ligt aan een van de meest karakteristieke straten van Den Dungen, waar historie, dorpse gezelligheid en hedendaags wooncomfort samenkomen. De afwisseling van historische boerderijen en karakteristieke woningen geeft de straat uitstraling. De woning bevindt zich op een centrale locatie. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en andere voorzieningen zijn in de omgeving aanwezig. Ook liefhebbers van natuur en buitenleven komen hier volop aan hun trekken. De landelijke omgeving rondom Den Dungen biedt uitstekende mogelijkheden om te wandelen en te fietsen langs weilanden en mooie buitengebieden. Tegelijkertijd ligt de bruisende binnenstad van ’s-Hertogenbosch op korte afstand, de uitvalswegen richting Eindhoven, Tilburg en Utrecht zijn 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 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