WWW.DIRKVANUDEN.NL

TENNISPAD 2 F DEN DUNGEN



ENERGIELABEL A

5 SLAAPKAMERS

DIEPE TUIN MET ACHTEROM

LUXE KEUKEN EN BADKAMER







dirk van uden
makelaardij & taxaties

Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

508 m³

Woonoppervlakte ca:

143 m²

Perceeloppervlakte totaal:

160 m²

Externe Bergruimte ca.:

7 m²

Bouwjaar:

2019

Aantal slaapkamers:

5

Duurzaamheid

Deze moderne woning uit 2019 is gebouwd met veel aandacht voor energiezuinigheid en comfortabel wonen. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over goede isolerende voorzieningen. Daarnaast is de gehele woning voorzien van HR++ isolerende beglazing. De gehele begane grond beschikt over comfortabele vloerverwarming en de woning wordt verwarmd door een Intergas HR-combiketel. Ook zijn er drie zonnepanelen aanwezig en is de ouderslaapkamer in 2023 voorzien van airconditioning. De combinatie van deze voorzieningen en energielabel A zorgt voor een energiezuinige en comfortabele woning. Volgens opgave van verkoper bedraagt het jaarlijkse gasverbruik slechts circa 386 m³, gebaseerd op een vierpersoonshuishouden. Het opgegeven maandelijkse voorschot voor gas en elektriciteit bedraagt € 95,-

Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een vier persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 395 m3
Ektraverbruik: 1410 kWh + Teruglevering - 396 kWh
Waterverbruik: 63m3

Technische gegevens

Energielabel: A
Cv-ketel: Kombi kompakt HR eco36 2018
Isolatie: volledig geisoleerd
Airconditioning van het merk Qlima in de grote slaapkamer, geplaatst in 2023
3 zonnepanelen
Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025

OMSCHRIJVING

Royaal, luxe en energiezuinig wonen in de populaire wijk Jacobskamp!

Ben je op zoek naar een moderne gezinswoning met verrassend veel leefruimte, een luxe afwerking en alle comfort van nu? Dan is Tennispad 2F absoluut een woning die je gezien moet hebben! Deze royale, uitgebouwde gezinswoning biedt maar liefst drie volwaardige woonlagen, vijf slaapkamers, een stijlvolle keuken, een moderne badkamer en energielabel A. Ook buiten is het volop genieten dankzij de diepe, fraai aangelegde achtertuin met berging en achterom. Met een perceel van 160 m^2 is dit een heerlijke plek voor het hele gezin!

Wonen in Jacobskamp
De woning ligt in de populaire en jonge woonwijk Jacobskamp, een fijne, kindvriendelijke omgeving met moderne woningen, groenvoorzieningen en diverse speelgelegenheden. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Den Dungen staat bekend om zijn gezellige dorpskarakter, actieve verenigingsleven en prettige woonomgeving. In het dorp vind je onder andere een supermarkt, diverse winkels, basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en horecagelegenheden. De groene en landelijke omgeving nodigt bovendien uit tot heerlijke wandel- en fietstochten. Ook de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch is goed bereikbaar.

Indeling begane grond
Bij binnenkomst word je ontvangen in een verzorgde entree met meterkast, trapopgang, praktische trapkast en een moderne toiletruimte. De stijlvolle afwerking met een donkere accentwand en een fraaie zwarte glazen paneeldeur geeft direct een mooie eerste indruk. Via de hal bereik je de verrassend ruime, uitgebouwde woonkamer. De moderne uitstraling, fraaie grijze tegelvloer en grote raampartijen zorgen hier voor een bijzonder aangename woonbeleving. Aan de achterzijde bevindt zich het royale zitgedeelte, waar je dankzij de openslaande tuindeuren en het vele daglicht optimaal geniet van de verbinding met de tuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle open keuken, die naadloos aansluit op het eetgedeelte. De keuken is uitgevoerd in een moderne opstelling met zwartkleurige, greeploze kastfronten, een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. De praktische kastenwand biedt volop bergruimte en het grote raam aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval.

De gehele begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping
Ook op de eerste verdieping valt direct de ruimte en verzorgde afwerking op. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers zijn prettig van formaat, voorzien van een fraaie laminaat vloer en genieten van een fijne natuurlijke lichtinval. De royale ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

De tweede slaapkamer, eveneens aan de achterzijde gelegen, is momenteel ingericht als gezellige babykamer. De derde slaapkamer, ingericht als kinderkamer, bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over openslaande deuren met een Frans balkon. Beide kamers bieden volop mogelijkheden als kinder-, werk- of logeerkamer. De moderne, volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in lichte en tijdloze kleurstellingen en beschikt over een ligbad met douchegelegenheid en glazen spatscherm, een wastafel met spiegel en een toilet. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. De aanwezige airconditioning op deze verdieping zorgt daarnaast voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee volwaardige slaapkamers, waardoor de woning in totaal maar liefst vijf slaapkamers telt! De slaapkamer aan de achterzijde is momenteel ingericht als logeerkamer en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Onder de schuine dakvlakken zijn praktische schuifdeurkasten gerealiseerd, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en wordt momenteel gebruikt als fitnessruimte. Uiteraard is deze kamer ook uitstekend geschikt als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger, die netjes zijn weggewerkt in een praktische kast.
Ook deze verdieping is verzorgd afgewerkt en voorzien van een fraaie laminaat vloer.

Tuin en berging
De diepe, fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. Met een diepte van ruim 11 meter is er volop plaats om te ontspannen, te spelen en gezellig buiten te eten. Direct achter de woning bevindt zich een ruim betegeld terras, dat via de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer bereikbaar is. Verder beschikt de tuin over een gazon, groene borders en diverse bomen en sierbeplanting. De combinatie van groen, houten erfafscheidingen en meerdere terrassen zorgt voor een sfeervolle uitstraling en een prettige mate van privacy. Achter in de tuin is een tweede terras aangelegd, ideaal voor een gezellige eethoek of loungeplek. Dankzij de verschillende zitmogelijkheden is er altijd wel een fijn plekje te vinden om van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande houten berging van circa 8 m^2, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. De praktische achterom maakt het geheel compleet.

Zeer ruime gezinswoning met diepe tuin















MODERNE KEUKEN MET DIVERSE INBOUWAPPARATUUR











TWEE NETTE, LICHTE KINDERKAMERS





volledig
betegelde
badkamer





EXTRA SLAAPKAMER OP TWEEDE VERDIEPING





Tweede verdieping met meerdere mogelijkheden





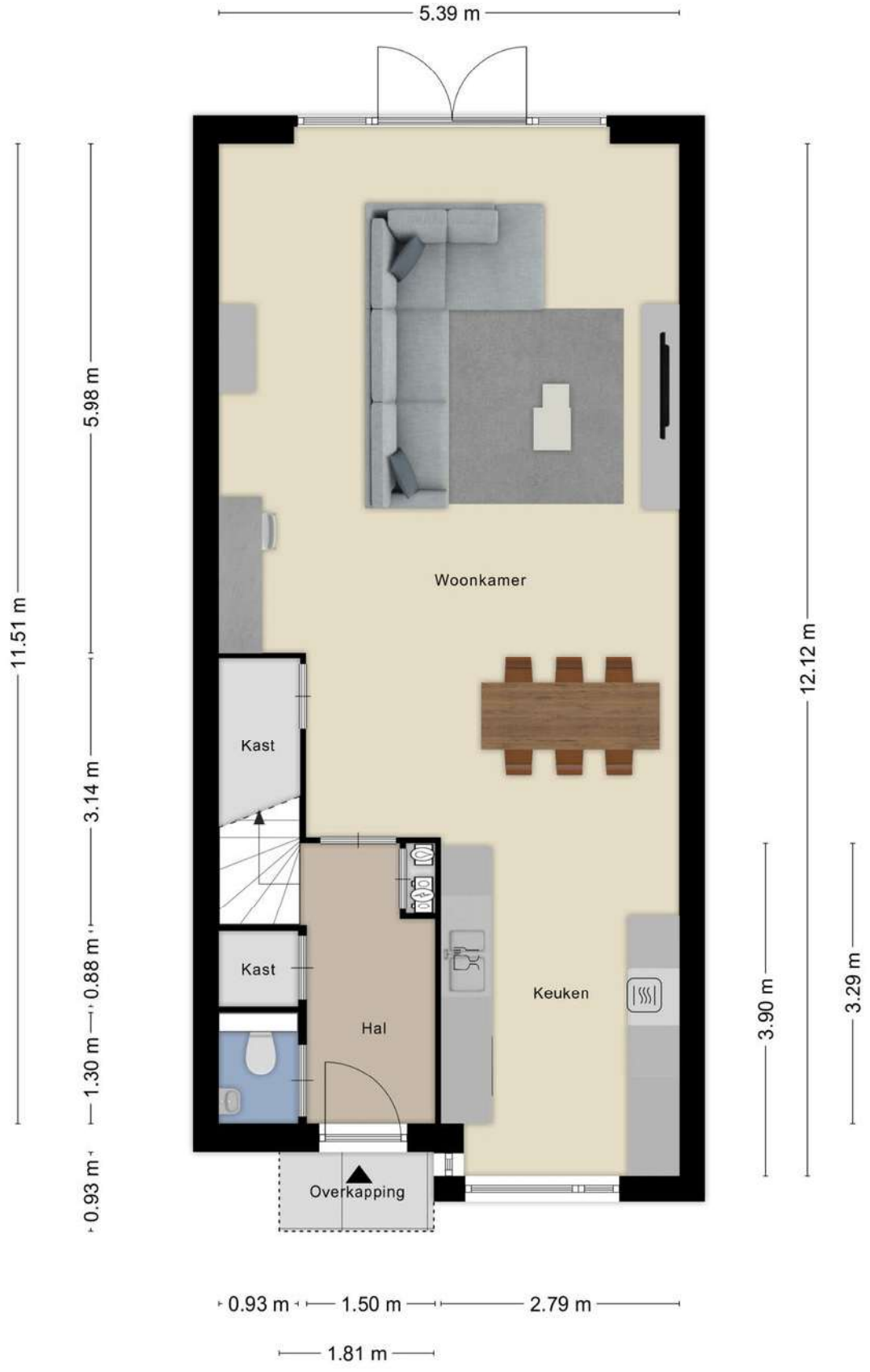








PLATTEGROND



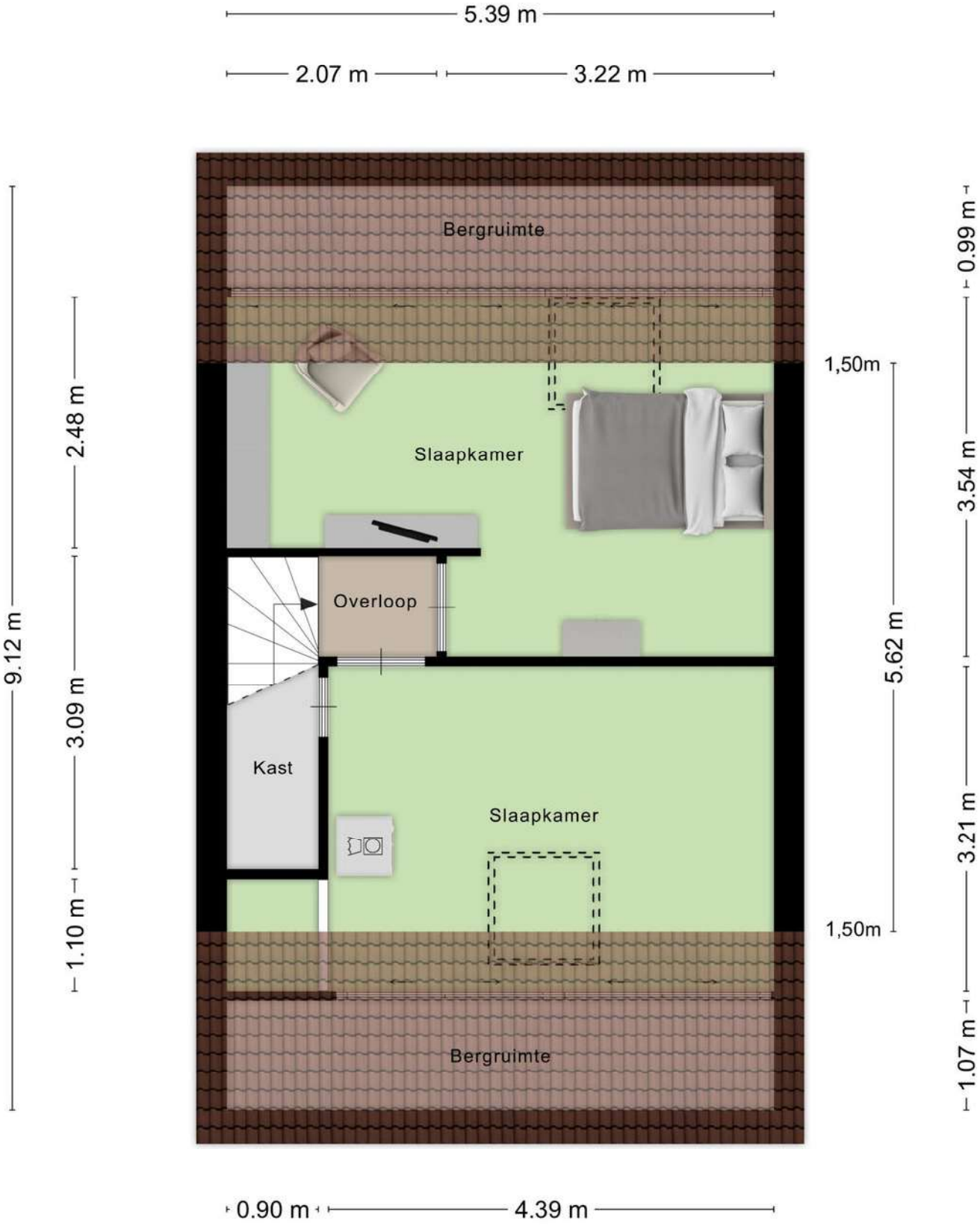
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



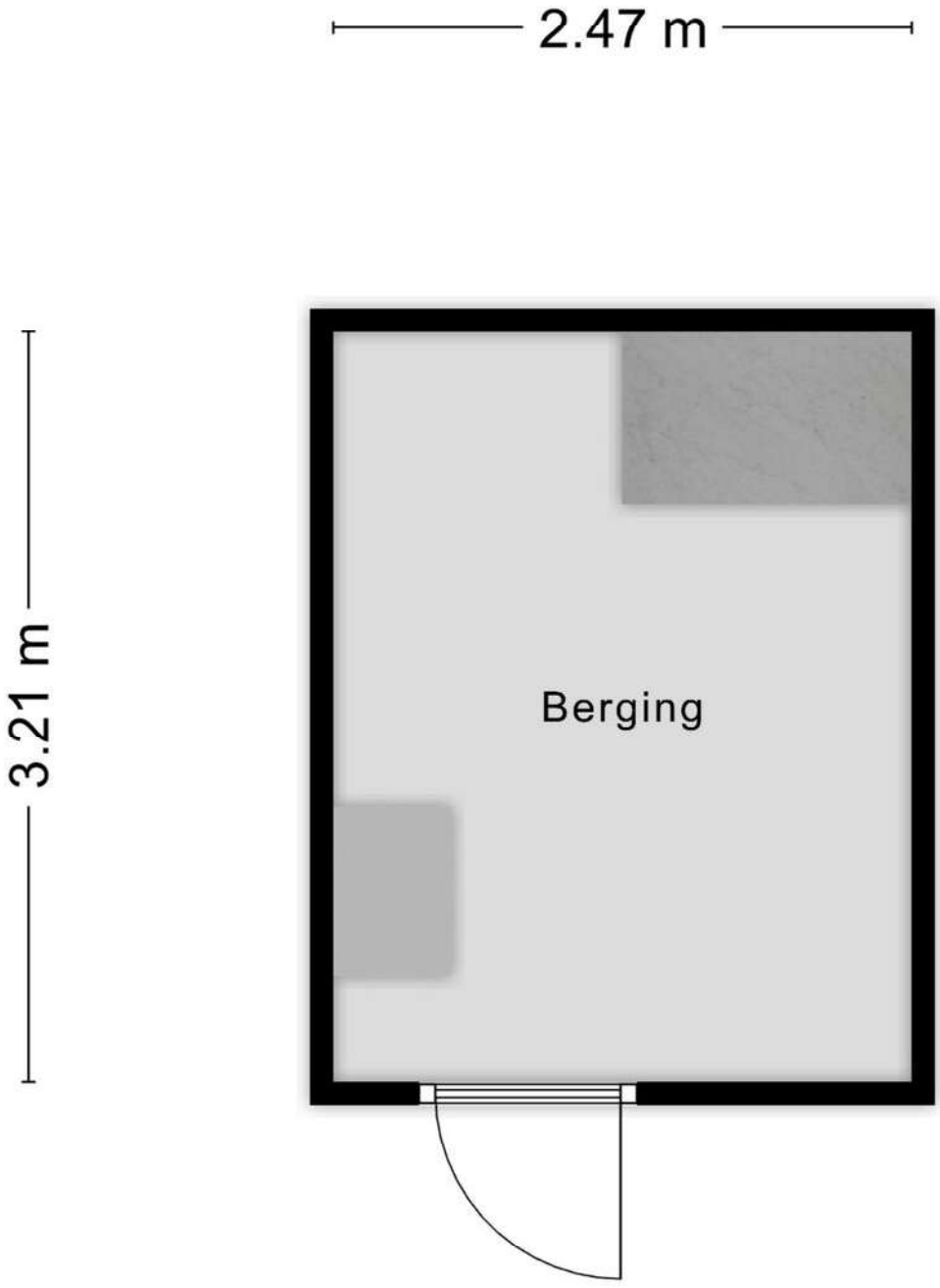
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

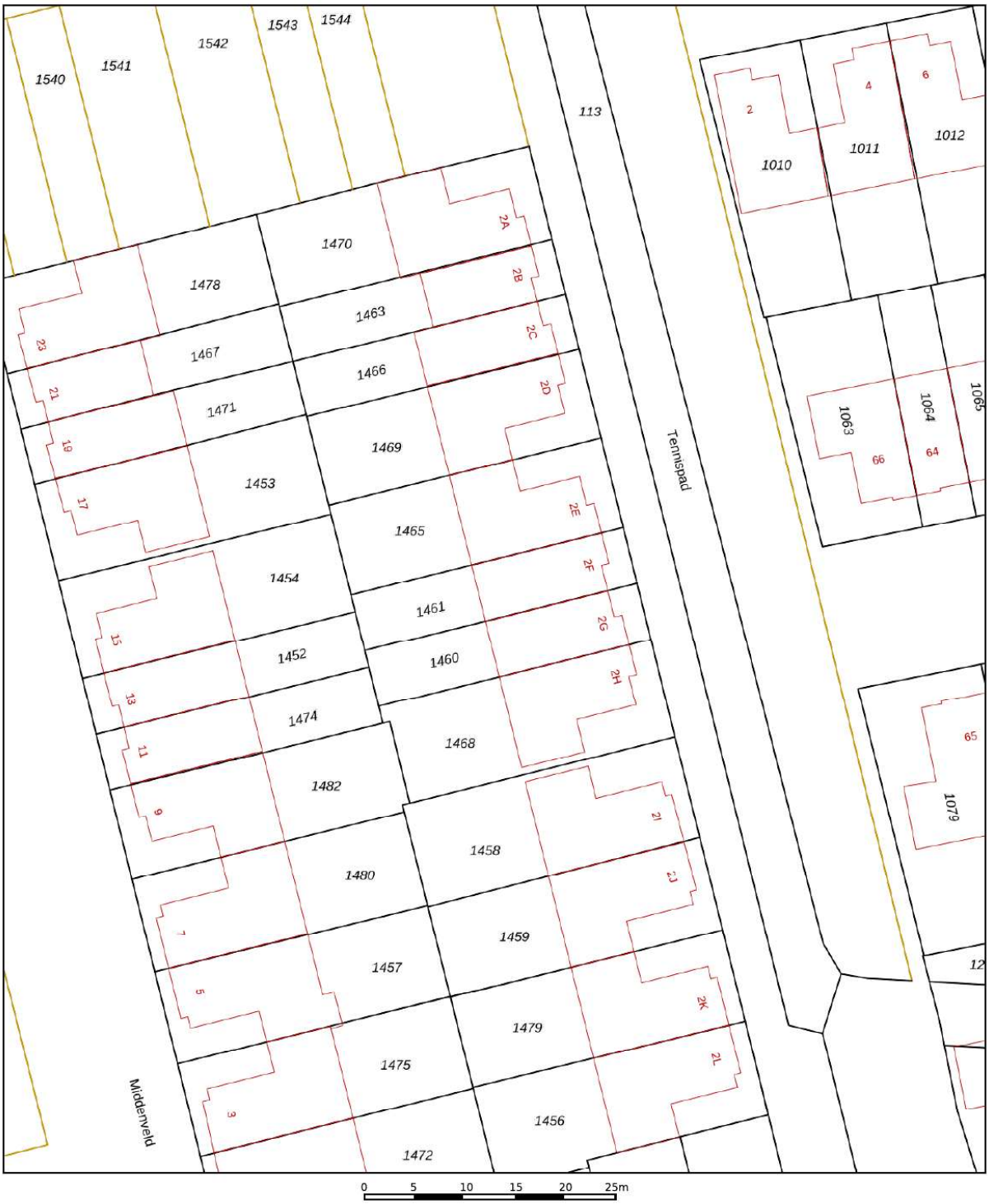


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tennispad 2f



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	1461

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 december 2020
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 wijk kenmerkt zich door een prettige woonomgeving met moderne woningen, groenvoorzieningen en speelgelegenheden voor kinderen. Hier geniet je van een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Den Dungen is een gezellig en levendig dorp met een actief verenigingsleven en een goed voorzieningenniveau. In het dorp vind je onder andere een supermarkt, diverse winkels, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook voor liefhebbers van wandelen en fietsen biedt de groene en landelijke omgeving volop mogelijkheden.



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