WWW.DIRKVANUDEN.NL

GIJZELAARSSTRAAT 15 SINT-MICHIELSGESTEL



RUIME 2/1 KAP WONING

GROOT HOEKPERCEEL 339 M2

BREDE OPRIT EN GROTE TUIN

3 OF 4 SLAAPKAMERS







dirk van uden
makelaardij & taxaties

Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

517 m³

Woonoppervlakte ca:

129 m²

Perceeloppervlakte totaal:

339 m²

Berging/Garage ca.:

3.70 x 2.30 m

Bouwjaar:

1953/2004

Aantal slaapkamers:

3 mogelijk 4

Bijzonderheden

De woning is in 2004 grondig verbouwd en gemoderniseerd. Tijdens deze verbouwing is ook aandacht besteed aan het verbeteren van de isolatie. Zo zijn de gevels volledig geïsoleerd en is de woning voorzien van dak- en vloerisolatie. Daarnaast beschikt de woning onder andere over kunststof kozijnen met HR+ isolerende beglazing.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn diverse verbeteringen doorgevoerd. De woning beschikt over maar liefst 14 zonnepanelen en in 2025 is een nieuwe, energiezuinige Intergas HR-combiketel geïnstalleerd. In combinatie met energielabel C dragen deze voorzieningen bij aan het wooncomfort en een gunstiger energieverbruik.

Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een persoons huishouden per jaar:
Gasverbruik: 1120 m^3
Elektraverbruik: 1943 kWh
Voorschot € 153 per maand

Technische gegevens

Energielabel: C
Cv-ketel: Intergas Kombi Kompact HRE 28/24 CW4 2025
vloerverwarming aanwezig
Isolatie: dakisolatie 2003, muurisolatie , vloerisolatie 2004
14 zonnepanelen met een vermogen van ca. 3.890 Wp.
Keukenopstelling 2004, met inbouwapparatuur 2021/2025.
De gevels zijn op 2 maart 2011 gereinigd door middel van zandstralen
De woning is voorzien van: screens en rolluiken

OMSCHRIJVING

Aan de Gijzelaarsstraat 15 staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning, gelegen op een royaal hoekperceel van maar liefst 339 m^2. De woning beschikt over een ruime woonkamer, een royale keuken, drie slaapkamers, een eigen oprit met volop parkeergelegenheid en een heerlijke grote tuin. De combinatie van de praktische leefruimtes, het royale perceel en de gunstige ligging nabij het dorpscentrum maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woning.

De woning is gelegen in een prettige, bestaande woonomgeving op korte afstand van het gezellige centrum van Sint-Michielsgestel. Dit levendige dorp staat bekend om zijn gemoedelijke karakter, groene omgeving en uitstekende voorzieningenniveau. Voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich diverse supermarkten, winkels en speciaalzaken op loopafstand. Ook basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, horecagelegenheden en medische voorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt op korte afstand en dankzij de gunstige verbindingen met de omliggende uitvalswegen zijn ook Eindhoven, Tilburg en andere plaatsen in de regio goed bereikbaar.

Indeling begane grond:
Via de entree aan de voorzijde van de woning bereik je de ontvangsthal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De hal is verzorgd afgewerkt met een lichte tegelvloer. De verrassend ruime, uitgebouwde woonkamer biedt volop leefruimte en is ingedeeld met een gezellig zitgedeelte aan de voorzijde en een royaal eetgedeelte aan de achterzijde. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en zijkant geniet de woonkamer van een prettige lichtinval. De sfeervolle erker aan de voorzijde geeft het zitgedeelte extra karakter. De lichte tegelvloer voorzien van vloerverwarming zorgt voor een rustig en samenhangend geheel. Via de openslaande tuindeuren in het eetgedeelte is de achtertuin direct bereikbaar.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de ruime, separate woonkeuken, die is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met lichte kastfronten, houtaccenten en een fraai werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken, die extra bergruimte biedt en beschikt over aansluitingen voor de wasapparatuur. De bijkeuken heeft tevens een eigen toegangsdeur naar buiten. Vanuit het eetgedeelte is daarnaast de aangebouwde berging bereikbaar via een buitendeur. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Eerste verdieping:
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers die prettig van formaat zijn. De ruime hoofdslaapkamer biedt voldoende plaats aan een tweepersoonsbed en is voorzien van eiken vloerplanken. De tweede slaapkamer is eveneens geschikt als tweepersoonsslaapkamer en beschikt over een praktische vaste kastenwand met schuifdeuren en een wastafel. De derde slaapkamer is momenteel ingericht als bergruimte en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of hobbykamer. Vanuit deze kamer is tevens de trap naar de tweede verdieping

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstellingen en beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een wastafel met meubel, een spiegelkast en een wandcloset. Dankzij het aanwezige raam geniet de badkamer van natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.

Tweede verdieping/ zolderverdieping:
Via een vaste trap vanuit de derde slaapkamer bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer met schuine dakvlakken en praktische bergruimte onder de dakschuinte. Tevens is op deze verdieping de cv-installatie opgesteld. De zolder biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen en kan naar eigen wens worden ingericht als hobby- of werkruimte.

Tuin en overkapping:
Dankzij het royale hoekperceel van 339 m^2 biedt de tuin volop ruimte en privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, een gazon, diverse plantenborders, volwassen beplanting en sfeervolle bomen. Direct achter de woning bevindt zich een ruim betegeld terras, dat via de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer bereikbaar is. Achter in de tuin staat een fraaie houten overkapping met een royaal terras en een gezellige zithoek. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor je heerlijk beschut kunt genieten van lange zomeravonden en gezellige momenten met familie en vrienden. De robuuste houten constructie en de sfeervolle afwerking geven de overkapping een warme en uitnodigende uitstraling.

Verbouwing en verduurzaming
De woning is in 2004 grondig verbouwd en gemoderniseerd. Tijdens deze verbouwing is ook aandacht besteed aan het verbeteren van de isolatie. Zo zijn de gevels volledig geïsoleerd en zijn dak- en vloerisolatie aangebracht.

Daarnaast beschikt de woning o.a over kunststof kozijnen met HR+ isolerende beglazing. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn diverse verbeteringen doorgevoerd. De woning beschikt over 14 zonnepanelen en een nieuwe, energiezuinige Intergas HR-combiketel geïnstalleerd. (2025) Deze verbeteringen dragen bij aan het wooncomfort en de energiezuinigheid van de woning.

"Fijne gezinswoning met ruime woonkamer en keuken"

















voldoende ruimte voor een grote eettafel



































PLATTEGROND



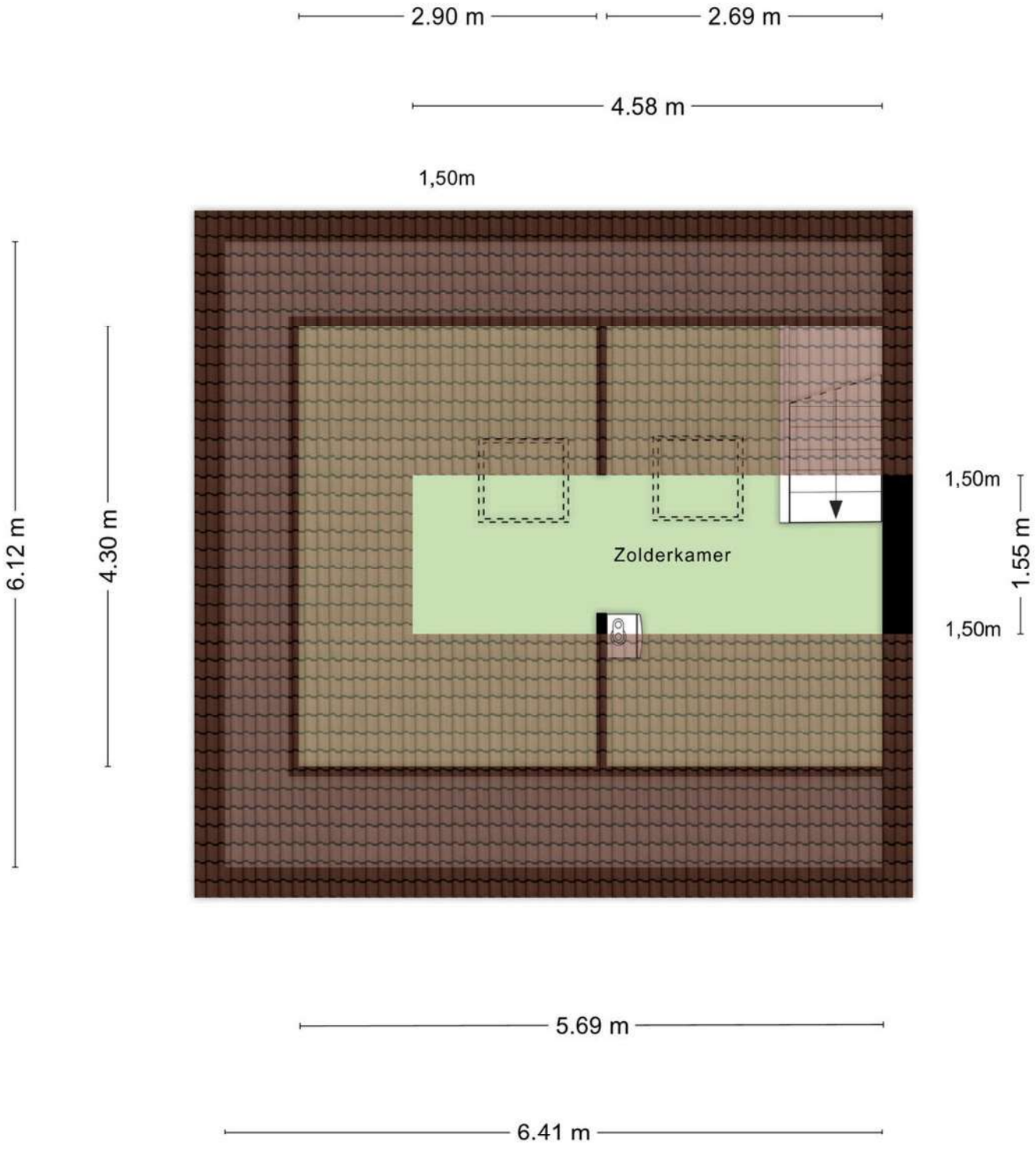
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Gijzelaarsstraat 15



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	C
Perceel	2343

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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.

kadaster

BUURT

De woning is gelegen in een prettige, bestaande woonomgeving op korte afstand van het gezellige centrum van Sint-Michielsgestel. Dit levendige dorp staat bekend om zijn gemoedelijke karakter, groene omgeving en uitstekende voorzieningenniveau. Voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich diverse supermarkten, winkels en speciaalzaken op loopafstand. Ook basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, horecagelegenheden en medische voorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig.Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt op korte afstand en dankzij de gunstige verbindingen met de omliggende uitvalswegen zijn ook Eindhoven, Tilburg en andere plaatsen in de regio 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