

(t)HUIS

Poeldonk 12

Den Dungen



*Landelijk gelegen vrijstaande woning
met multifunctioneel bijgebouw!*



AMB
makelaars

AMB VUGHT
Dorpsstraat 7
5261 CJ Vught
073 - 711 37 03
vught@amb-makelaars.nl

AMB 'S-HERTOGENBOSCH
Onderwijsboulevard 500
5223 DN 's-Hertogenbosch
073 - 711 37 00
info@amb-makelaars.nl

AMB DRUNEN
Grotestraat 208
5151 BR Drunen
0416 - 23 50 25
drunen@amb-makelaars.nl

ETALAGEKANTOOR VLIJMEN
Plein 27
5251 AS Vlijmen

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Poeldonk 12, Den Dungen

Den Dungen ligt in de gemeente Sint-Michielsgestel, ten Zuidoosten van 's-Hertogenbosch. Het landelijk gelegen dorp is aaneengesloten met het dorp Maaskantje en is op 5 minuten autorijden van de snelweg A-2 en op 10 minuten afstand van het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch gesitueerd. Op een vlotte locatie nabij de Zuid-Willemsvaart, aan de rand van het dorp gelegen degelijk gebouwde woning met multifunctioneel bijgebouw (garage, kantoor-/praktijkruimte, guesthouse).

Bijzonderheden:

- Duurzame woning met A+++ energielabel;
- Woning voorzien van warmtepomp, airconditioning

en maar liefst 50 zonnepanelen;

- Laadpaal aanwezig voor het laden van een elektrische auto;
- Traditioneel gebouwd met kwalitatief hoogwaardige materialen;
- Wegens werkzaamheden in het buitenland;
- Multifunctioneel bijgebouw voor meerdere doeleinden geschikt zoals: mantelzorgwoning, kantoor-/praktijkruimte voor aan huis gerelateerde beroepen en tevens garage;
- Dit bijgebouw is onder meer voorzien van een toilet en koud water aansluitingen.
- Bouwkundig rapport beschikbaar!

***Maa**k kennis met de kenmerken van de woning.*

*Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.
Bel 073 - 711 37 03*



Type

vrijstaande woning



Bouwjaar

2009



Woonoppervlakte

191 m²



Perceeloppervlakte

607 m²



Slaapkamers

3



Energielabel

A +++

Extra

Bijna energieneutrale woning!

Vraagprijs

€ 750.000 k.k.

- Aanvaarding in overleg.
- Bankgarantie of waarborgsom 10% van de koopsom is van toepassing;

Begane grond:

Via de royale entree wordt de woning betreden, waarbij de hal in het midden van de woning is gesitueerd. Deze ruime hal bevat een garderobe, meterkast en royale toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de ruime hal krijgt u toegang tot de royale L-vormige living welke zich laat kenmerken door prettige daglichtinval en vrij uitzicht aan weerszijden. De woonkamer beschikt over een grijsgetinte tegelvloer met vloerverwarming. Deze woonkeukenruimte is gericht op de tuin en biedt door middel van de grote openslaande deuren directe toegang tot het buitenleven aan de achterzijde van de woning.

Royale entree in het midden van de woning!

De woonkamer en keuken worden gescheiden van elkaar door middel van schuifdeuren. Direct naast de schuifdeuren bevinden zich diverse inbouwkasten voor het opbergen van een boekencollectie bijvoorbeeld. Op deze plek bevinden zich eveneens twee volwaardige thuiswerkplekken. De keukeninrichting is in 2016 vernieuwd. De keuken met kookeiland is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap (met inbouwspots), heteluchtoven, combi stoomoven, vaatwasser en een grote spoelbak. Tot slot is er ook de mogelijkheid om aan het kookeiland te zitten en hier gezellig te borrelen. In de keuken bevindt zich enerzijds een deur die toegang verleent vanuit de oprit. Anderzijds kan er via de openslaande deuren toegang worden verkregen tot de achtertuin.













Bijkeuken

De bijkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een houtlook keukenblok. Tevens is hier een bergkast aanwezig en beschikt deze ruimte over vloerverwarming.



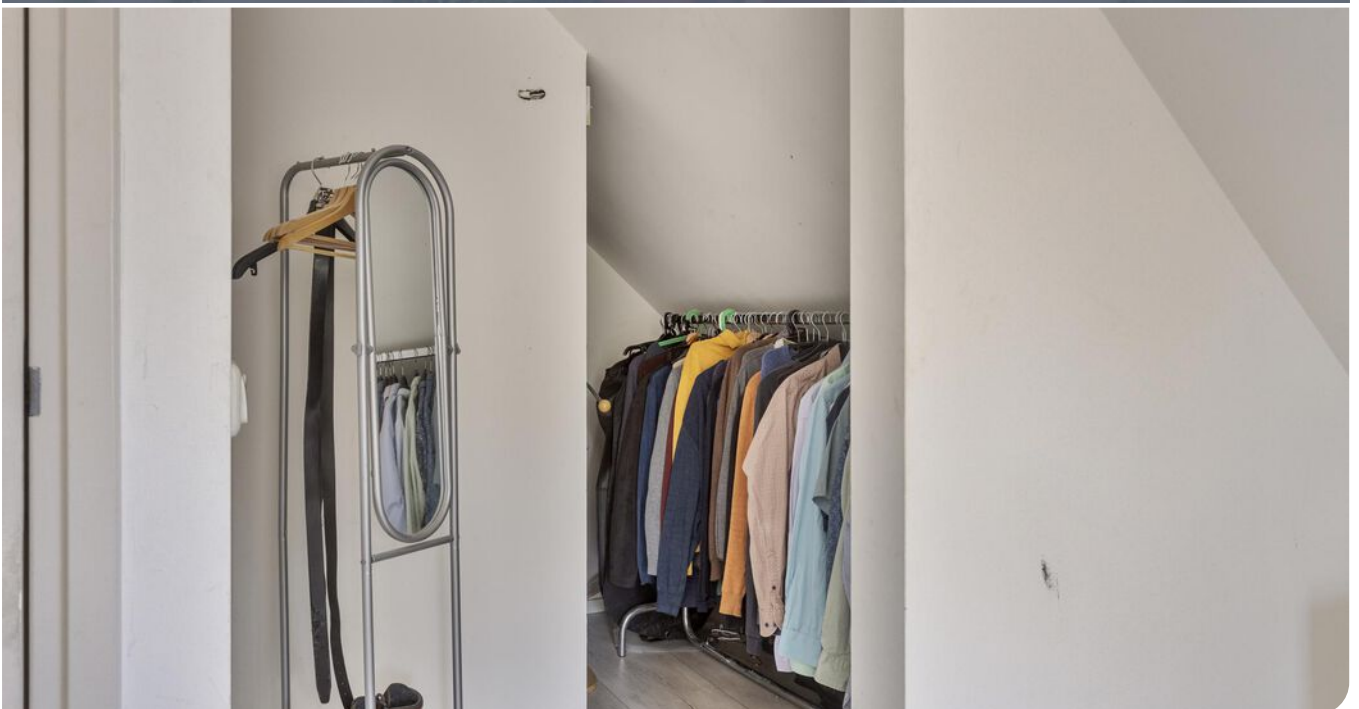


Eerste verdieping

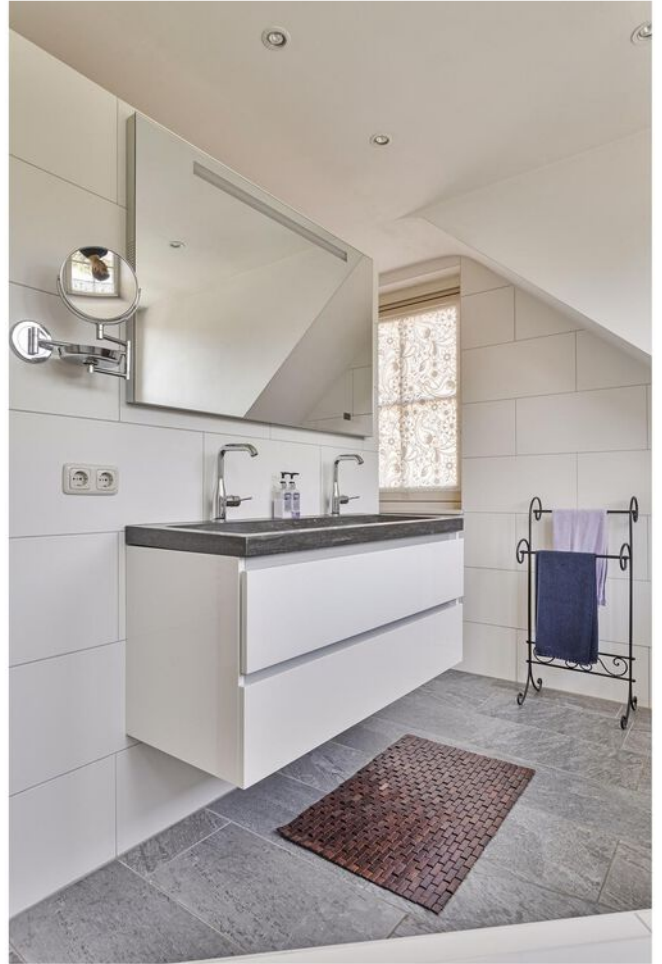




De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een aparte toiletruimte en een bergingsruimte. De aparte berging is geschikt voor de opstelling van een wasmachine en droger. De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze beschikt over een royale dakkapel en walk-in closet. De overige twee slaapkamers zijn aan de andere kant van de woning te vinden. Door het plaatsen van dakkapellen zijn de slaapkamers erg ruim te noemen en beschikken ze over veel lichtinval. Vanuit één van de kamers is de bergzolder te bereiken via een luik. De badkamer heeft een praktische maatvoering en is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling. Het beschikt over een ruim ligbad met jetstream, inloopdouche met drie verschillende functies en een dubbele wastafel (met hangend wastafelmeubel). Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte op de eerste verdieping en beschikt over een hangende toiletpot met fonteintje. Door de dakkapel bevindt zich hier een grote raampartij voor voldoende lichtinval en de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.















Naast het hoofdgebouw, is er ook nog een bijgebouw beschikbaar op het ruim bemeten perceel van 607 m². Op de begane grond van het bijgebouw betreedt u middels dubbele deuren de woonkamer (welke voor verschillende functies kan worden gebruikt). In de aangrenzende hal is een aparte toiletruimte aanwezig. Ook de garage kan worden bereikt via deze ruimte. De garage is van buiten ook toegankelijk door de dubbele openstaande deuren. Er is daarnaast een werk-/kantoorruimte beschikbaar. Deze ruimte is via de woonkamer bereikbaar. De garage is inpandig en biedt de mogelijkheid voor het stallen van 1 voertuig. Tot slot is er via een vlizotrap toegang tot de zeer ruime zolderverdieping. Deze ruimte biedt verschillende mogelijkheden. Belangrijk! Het bijgebouw mag worden omgebouwd tot mantelzorg woning, mits het géén eigen huisnummer zal krijgen. Dit is reeds besproken met de gemeente.







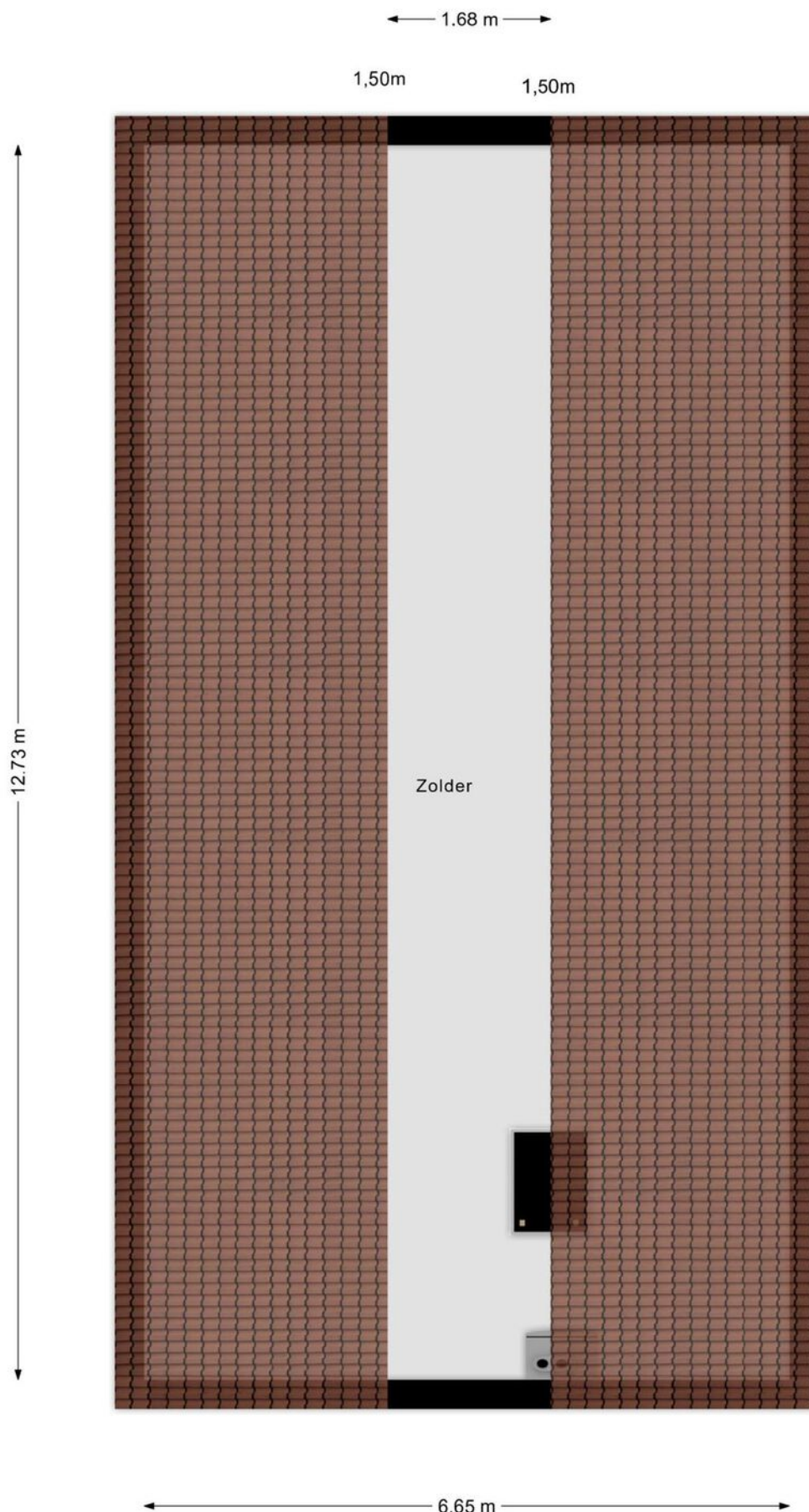
De heerlijke, privacyrijke tuin geeft een gevoel van landelijk wonen en een heerlijk zicht op de natuur. De tuin beschikt over een houten berging en het stenen bijgebouw. Daarnaast is de tuin hoofdzakelijk onderhoudsvrij te noemen door de grote licht grijs getinte tuintegels. Rondom het perceel is voldoende groen aanwezig, waardoor u het landelijke gevoel krijgt.

Tot slot biedt de verzwaarde oprit gelegen naast de woning ruimte aan minimaal 4 voertuigen. Voertuigen tot 3,5 ton aan gewicht kunnen op de oprit worden neergezet.



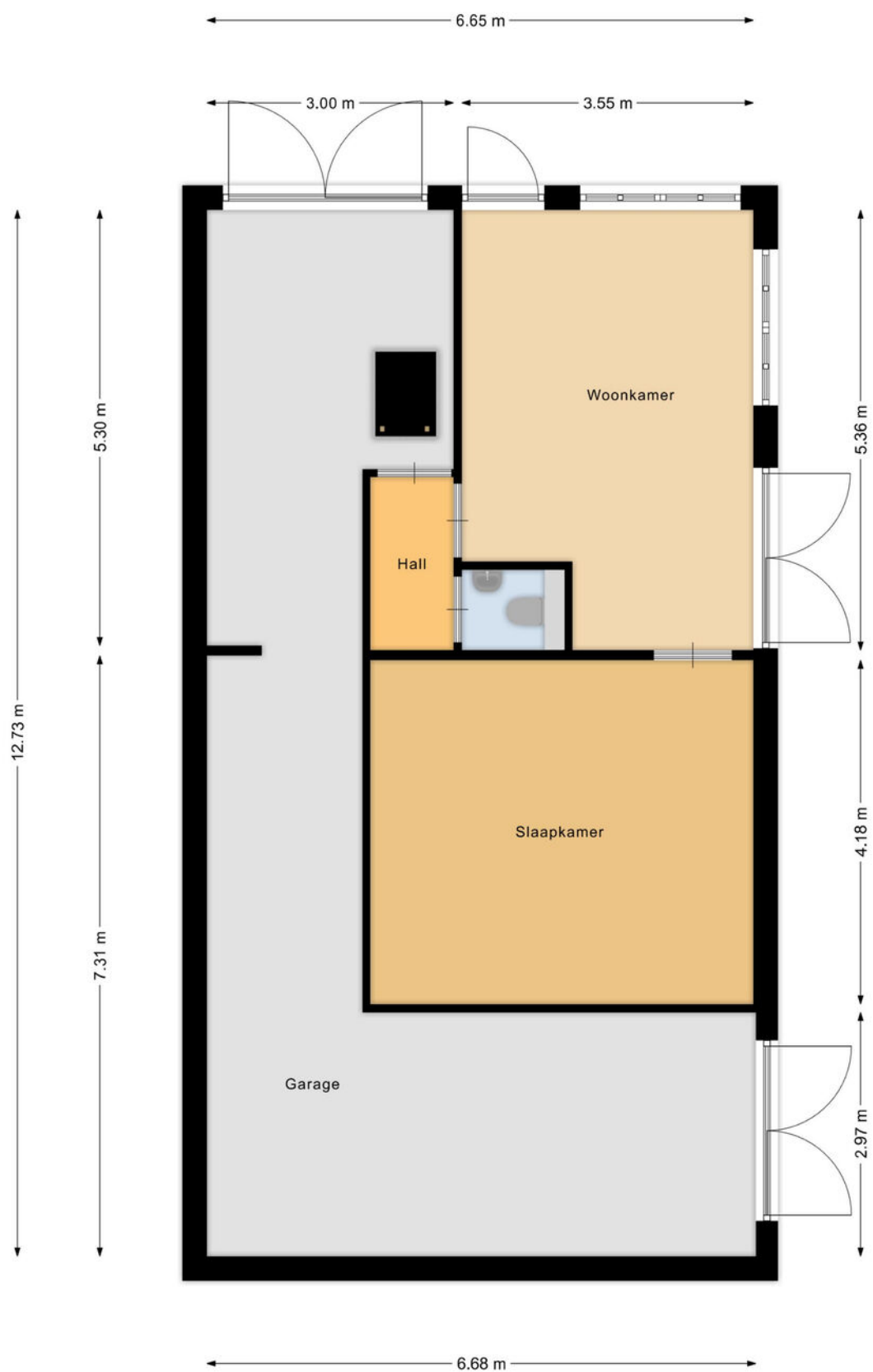






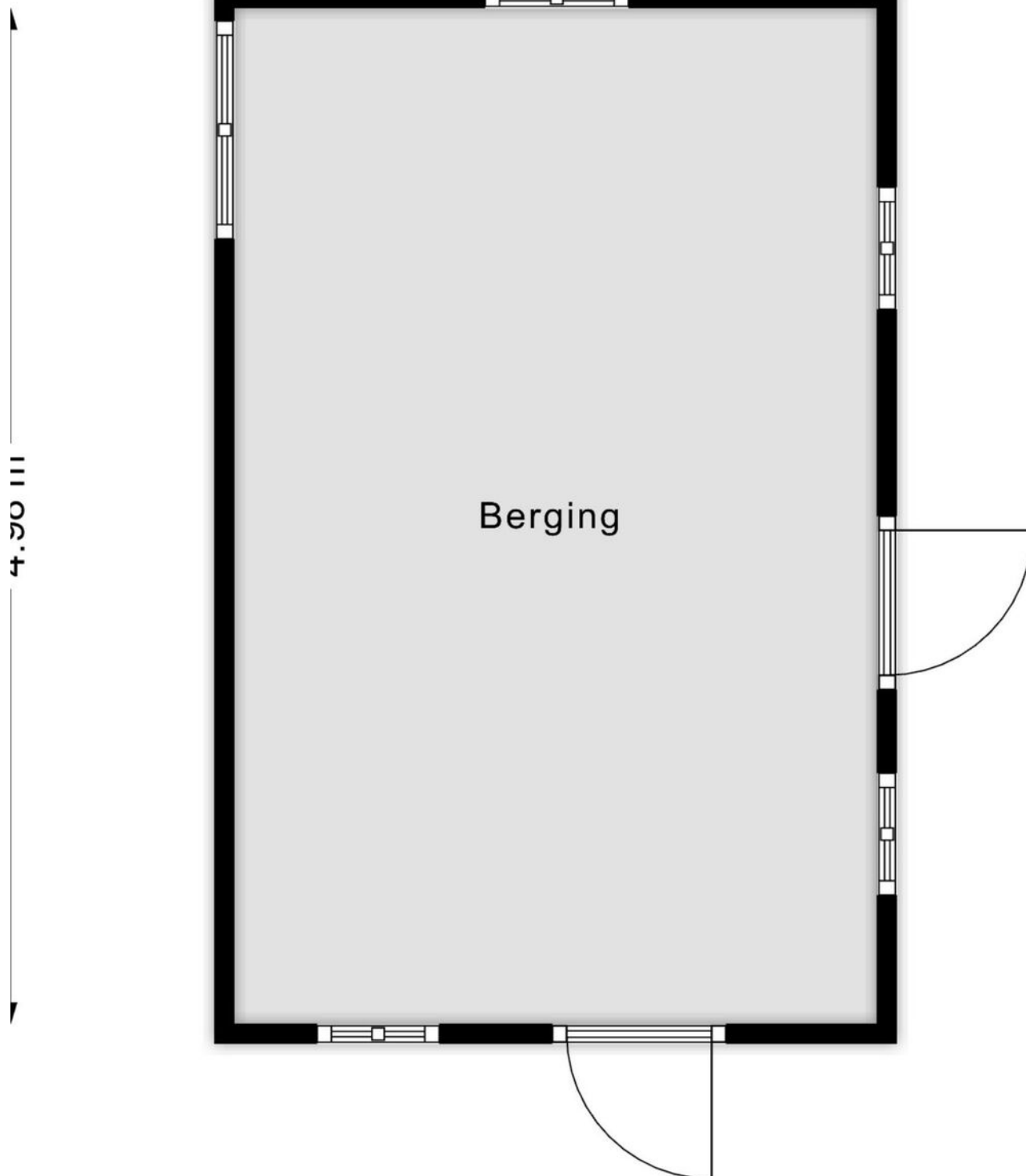
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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

← 3.15 m →



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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Den Dungen

G

947

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 mei 2024

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

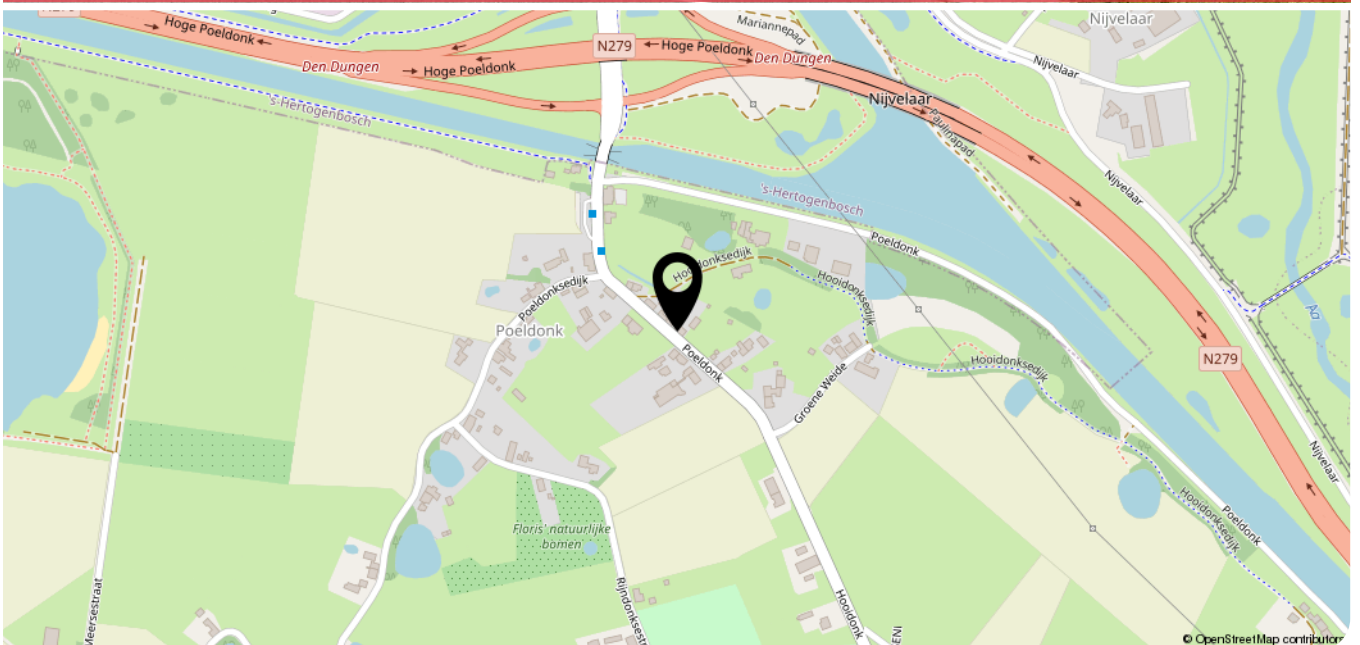




Locatie

Poeldonk 12, Den Dungen

Den Dungen ligt in de gemeente Sint-Michielsgestel, ten Zuidoosten van 's-Hertogenbosch. Het landelijk gelegen dorp is aaneengesloten met het dorp Maaskantje en is op 5 minuten autorijden van de snelweg A-2 en op 10 minuten afstand van het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch gesitueerd.



AMB
makelaars

AMB
hypotheken



WAT IS MIJN HUIS waard?
KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

**Gratis
WAARDE-
BEPALING**

Stefan Kuiten
Register Makelaar Taxateur

AMB helpt u graag op weg

Er zijn verschillende redenen waarom u wilt weten wat uw woning waard is. Bijvoorbeeld omdat u wilt verhuizen, interesse heeft in een nieuwbouwhuis of omdat u extra hypotheek nodig heeft.

VRAAG NU EEN GRATIS WAARDEBEPALING AAN.

Scan de QR code hiernaast en vul het formulier in op onze website.

Wij nemen zo snel mogelijk contact met u op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via vught@amb-makelaars.nl of telefonisch **073 - 711 37 03**.



AMB VUGHT
Dorpsstraat 7
5261 CJ Vught
073 - 711 37 03
vught@amb-makelaars.nl

AMB 'S-HERTOGENBOSCH
Onderwijsboulevard 500
5223 DN 's-Hertogenbosch
073 - 711 37 00
info@amb-makelaars.nl

AMB DRUNEN
Grotestraat 208
5151 BR Drunen
0416 - 23 50 25
drunen@amb-makelaars.nl

ETALAGEKANTOOR VLIJMEN
Plein 27
5251 AS Vlijmen

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 15 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught en Heusden hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze makelaars zijn allen gecertificeerde register makelaar - taxateurs en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen eigen woonomgeving en bieden u de best mogelijke service.

Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught en Drunen werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

Bij AMB staat uw tevredenheid centraal. Wij streven altijd naar het beste resultaat door slimme marketing, creatief makelaarschap, hoog kennisniveau en een open en eerlijke communicatie met zowel kopers als verkopers. We ontzorgen u graag van aankoop of verkoop van uw woning tot hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring.

Poeldonk 12

Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?
Neem dan contact op met uw makelaar.

Bel 073 - 711 37 03

Ons *team*



Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Stefan Kuiten
NVM Makelaar/Taxateur



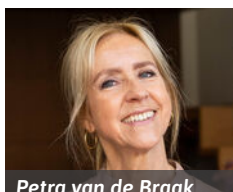
Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



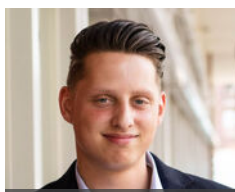
Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



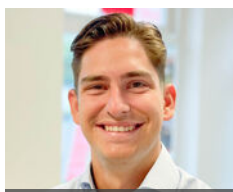
Nienke Smits
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



Petra van de Braak
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



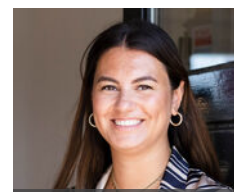
Bram de Jong
Vastgoedadviseur



Robert Stieger
Vastgoedadviseur



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Jark Schepens
Vennoot



Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Sophie van Son
Commercieel medewerker



?
Word jij onze
nieuwe collega?
Kijk op onze website
voor openstaande
functies.

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

HOEVEEL KUNT U *lenen?*

VRAAG NU EEN GRATIS HYPOTHEEK QUICK-SCAN AAN

Gratis
HYPOTHEEK
VERKLARING

Onafhankelijk hypotheekadvies

Heeft u al advies ontvangen van een erkende, onafhankelijke adviseur en bent u financieel sterk voor de aankoop van uw droomwoning? Zodat u weet waar u aan toe bent en vertrouwen uitsprekt naar de verkopende partij. Bij AMB Hypotheken bieden we u een quick-scan aan die weinig tijd in beslag neemt.

Deze scan kan digitaal worden uitgevoerd op een moment dat u het beste uitkomt. Geeft u liever de voorkeur aan persoonlijk contact? Dan staan we graag klaar voor een gesprek bij u thuis of op één van onze kantoren. Onze onafhankelijke hypotheekadviseur screent u zorgvuldig en stelt een hypotheekverklaring op.

VRAAG NU EEN GRATIS VERKLARING AAN.

Voor het plannen van een gratis hypotheekscan met één van onze adviseurs kunt u terecht op www.ambhypotheken.nl. Of scan de QR code en vul het formulier in op onze website.



Ron Kabalt
Financieel adviseur AMB Hypotheken



AMB 'S-HERTOGENBOSCH
Onderwijsboulevard 500
5223 DN 's-Hertogenbosch
073 - 711 37 00
info@amb-makelaars.nl

AMB DRUNEN
Grotestraat 208
5151 BR Drunen
0416 - 23 50 25
drunen@amb-makelaars.nl

AMB VUGHT
Dorpsstraat 7
5261 CJ Vught
073 - 711 37 03
vught@amb-makelaars.nl

ETALAGEKANTOOR VLIJMEN
Plein 27
5251 AS Vlijmen

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars



AMB IS QUALIS MAKELAAR

Qualis is hét landelijke netwerk bestaande uit 50 zelfstandige makelaarskantoren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van exclusieve huizen en appartementen in het hogere marktsegment. Allemaal makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

Stille verkoop

Wilt u uw woning met volledige privacy verkopen, in alle rust? Wij noemen dat 'stille verkoop'. Geen opvallend bord in de tuin en geen vermelding op Funda. Desondanks besteden we evenveel zorg en aandacht aan uw woning als bij een reguliere verkoop. Afhankelijk van uw wensen presenteren we uw woning in het 'verborgen' aanbod op

Qualis.nl en delen het met ons uitgebreide netwerk van zoekers. Indien gewenst kunnen we ook andere doeltreffende marketingkanalen en middelen inzetten. Zo bereikt u precies de zeer geïnteresseerde doelgroep die u voor ogen heeft.

Dit is een succesvolle verkoopstrategie waarover we u graag meer willen vertellen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

