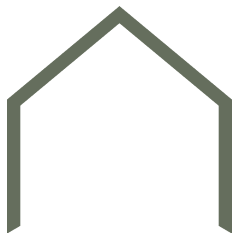


# Nieuwstraat 86 A

## 5271 AE Sint-Michielsgestel





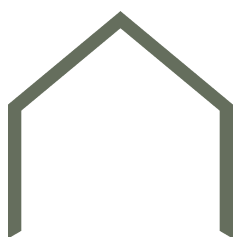
# “Een appartement waar comfort en uitzicht samenkomen”

In Sint-Michielsgestel, direct tegenover park Ruwenberg en met vrij uitzicht over de Dommel, ligt dit verzorgde appartement op de eerste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex. De ligging aan een doorgaande weg zorgt voor uitstekende bereikbaarheid, terwijl het groene decor aan de voorzijde juist rust en ruimte biedt. Het centrum van Sint-Michielsgestel met alle dagelijkse voorzieningen is binnen handbereik. Een prettige woonplek voor wie comfortabel wil wonen met het park letterlijk aan de overkant.

**BOUWJAAR**  
**WOONOPPERVLAKTE**  
**SLAAPKAMERS**  
**ENERGIELABEL**

2012  
74 m<sup>2</sup>  
1  
A

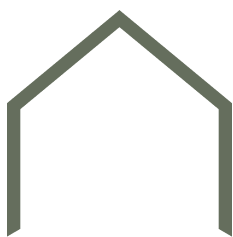




**“Kleinschalig,  
overzichtelijk en  
comfortabel”**

Dit leuke appartementencomplex is in 2012 gebouwd en bestaat uit 6 appartementen verdeeld over 3 woonlagen. De entree van het complex bevindt zich aan de zijkant en is voorzien van een bellentableau met intercom en camera. Via de centrale hal met lift en trapopgang bereik je de verdiepingen. Het appartement ligt op de eerste verdieping waar je een gezamenlijke hal deelt met slechts één ander appartement. Dit draagt bij aan een rustige en privé woonomgeving.





## INDELING

“Licht, ruim en  
praktisch  
ingedeeld”

Bij binnenkomst kom je in een lange hal met meterkast en een garderobe. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken toegankelijk: de slaapkamer, toiletruimte, badkamer en de woonkamer. De fraaie tegelvloer is voorzien van vloerverwarming en dit zorgt voor een comfortabel binnenklimaat.

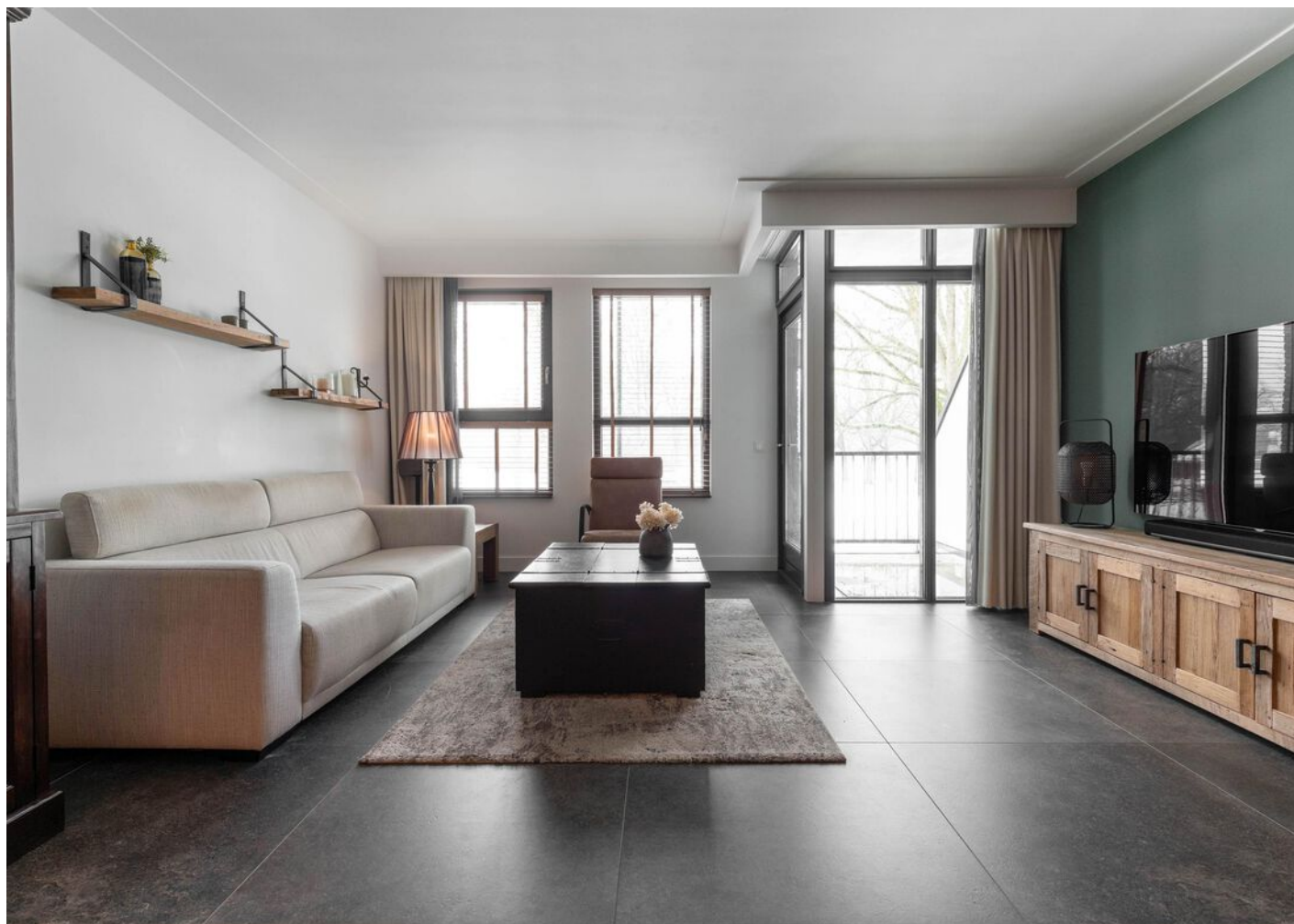
Via een schuifdeur voorzien van glas stap je de woonkamer binnen, waar de open keuken en leefruimte samen een aangenaam geheel vormen. Er is volop ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek. In de woonkamer bevinden zich de videofoon en een bergruimte, waar tevens de cv-installatie, de WTW-installatie en de witgoedaansluiting zijn gesitueerd.

De ramen aan de voorzijde zorgen voor voldoende lichtinval en zijn voorzien van geluidwerend glas. Via de tuindeur heb je toegang tot het balkon. Het balkon is gesitueerd op het zuidwesten en er is plaats voor een tweepersoons zitje. Dagelijks kun je hier heerlijk zitten tot het laatste zonnestraaltje en genieten van het uitzicht op park Ruwenberg en de Dommel: een levendig en groen panorama.



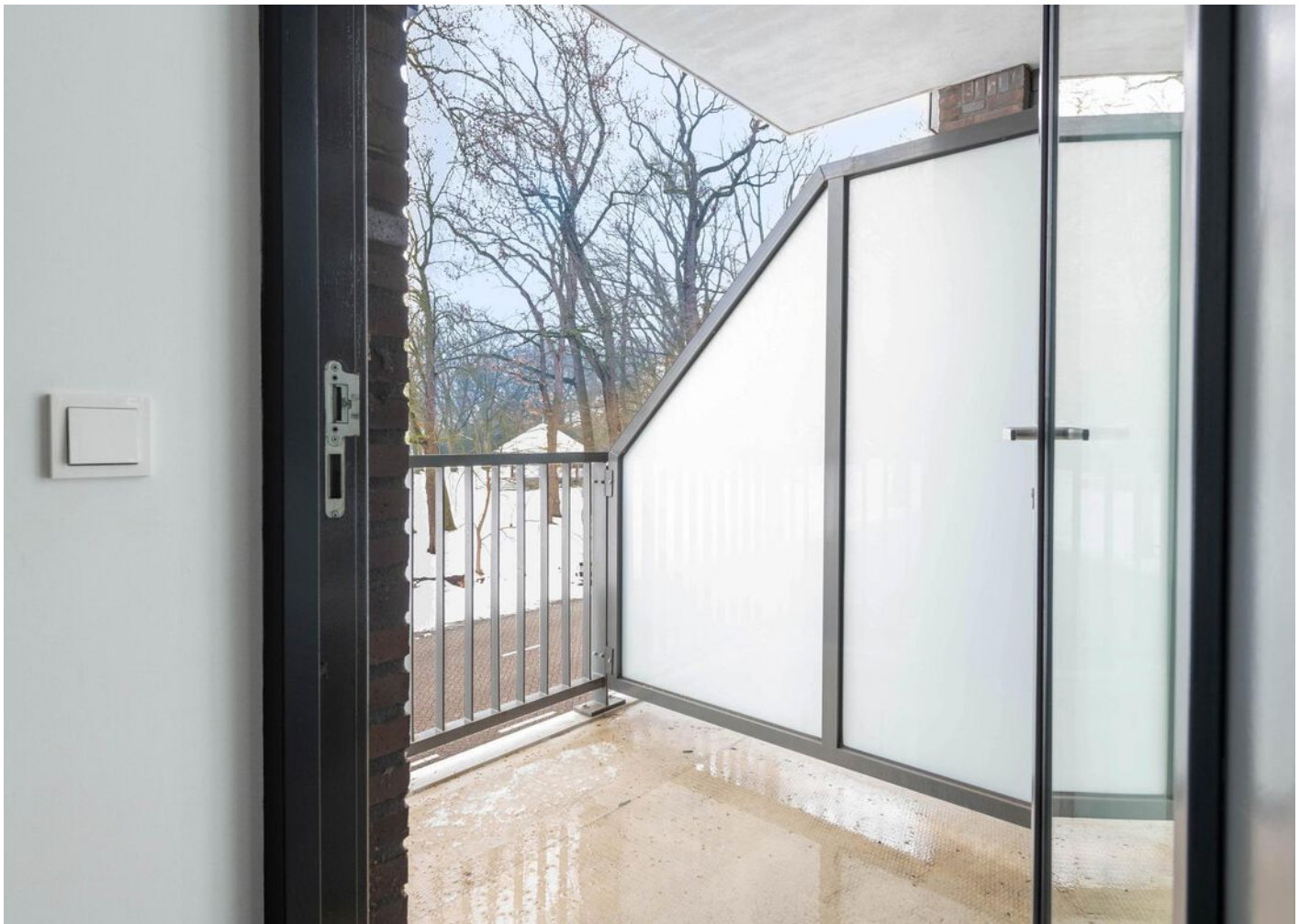








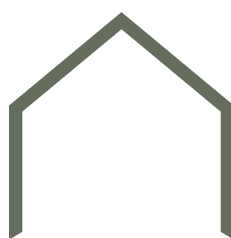








“Functioneel  
koken met  
verrassend veel  
bergruimte”



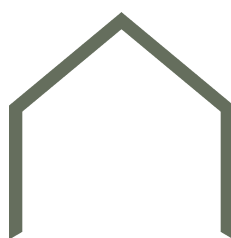
De open keuken is voorzien van inbouwspots en is uitgevoerd met een keukenmeubel (2017) in U-opstelling met een hardstenen werkblad. Dit fraaie meubel beschikt over diverse inbouwapparatuur: een koelkast, vriezer, combimagnetron, 5-pits kookplaat, vaatwasser en ingebouwde afzuigkap. Dankzij de vele kasten is er ruim voldoende opbergruimte. Als je graag kookt voor familie en vrienden, kunnen ze tijdens het koken gezellig aanschuiven aan de bar.







“Comfortabel  
en rustig  
slapen aan de  
achterzijde”



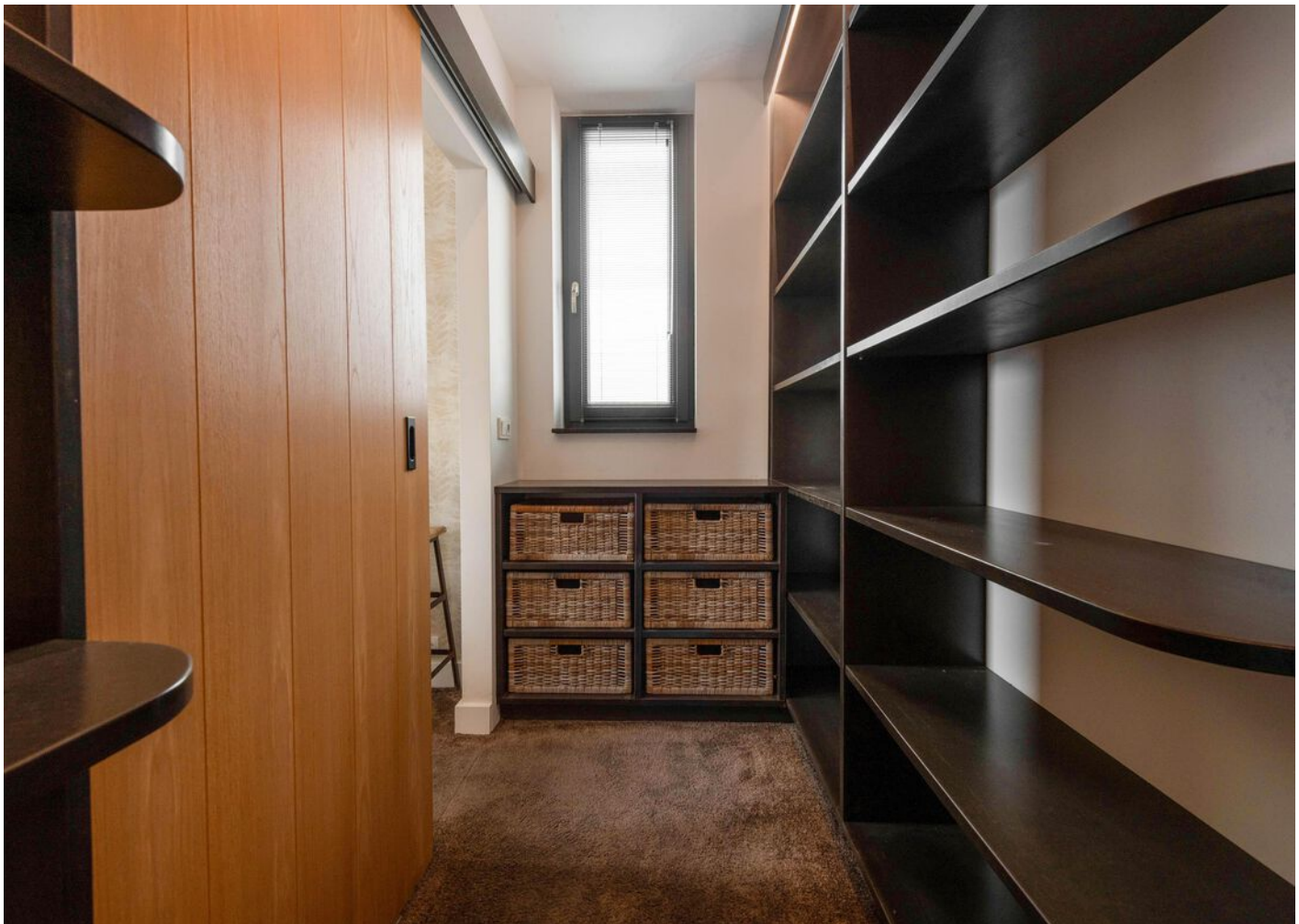
De badkamer is vernieuwd in 2017 en is verzorgd uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie. De separate toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en fonteintje. De ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde van het complex, wat zorgt voor een rustige ligging. De kamer beschikt over ramen voor prettig daglicht en een royale inloopkast, bereikbaar via een schuifdeur en voorzien van veel opbergruimte.



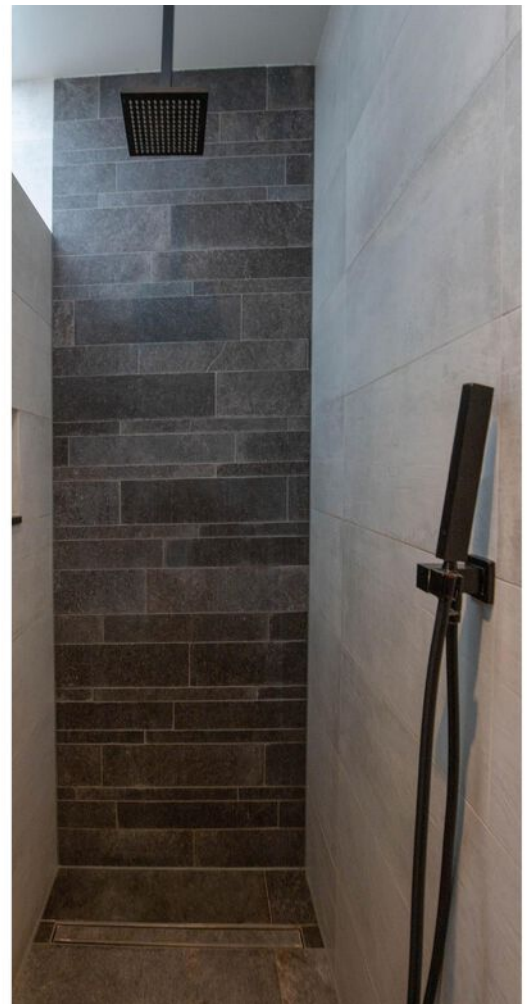


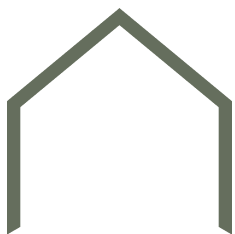












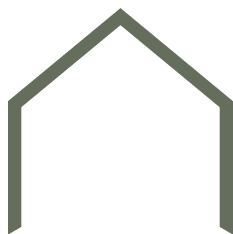
Aan de achterzijde van het complex bevinden zich voor ieder appartement twee genummerde privé parkeerplaatsen. Tevens is hier een vrijstaande houten berging gesitueerd voor gemeenschappelijk gebruik. De berging beschikt over elektra en biedt ruimte voor het stallen van fietsen en ieder heeft een eigen opbergplank.

## “2 privé parkeer- plaatsen”









## BIJZONDERHEDEN

- Fraai appartement op de eerste verdieping.
- Vrij uitzicht op park Ruwenberg en de Dommel.
- Kleinschalig appartementencomplex.
- Centrale entree met lift en trapopgang.
- Ruime woonkamer met open keuken.
- Balkon aan de voorzijde (zuidwesten).
- Volledig gerenoveerd in 2017.
- Keuken in U-opstelling met hardstenen blad (2017).
- Technische ruimte met cv-, WTW-installatie en wasmachineopstelling.
- Badkamer met inloofdouche en dubbele wastafel (2017).
- Ruime slaapkamer met inloopkast.
- Twee eigen parkeerplaatsen.
- Gemeenschappelijke houten berging met elektra.
- Goede bereikbaarheid en voorzieningen nabij.
- Kortom: een comfortabel appartement op een ideale locatie!













# Appartement

Nieuwstraat 86 A, Sint-Michielsgestel  
Verdieping

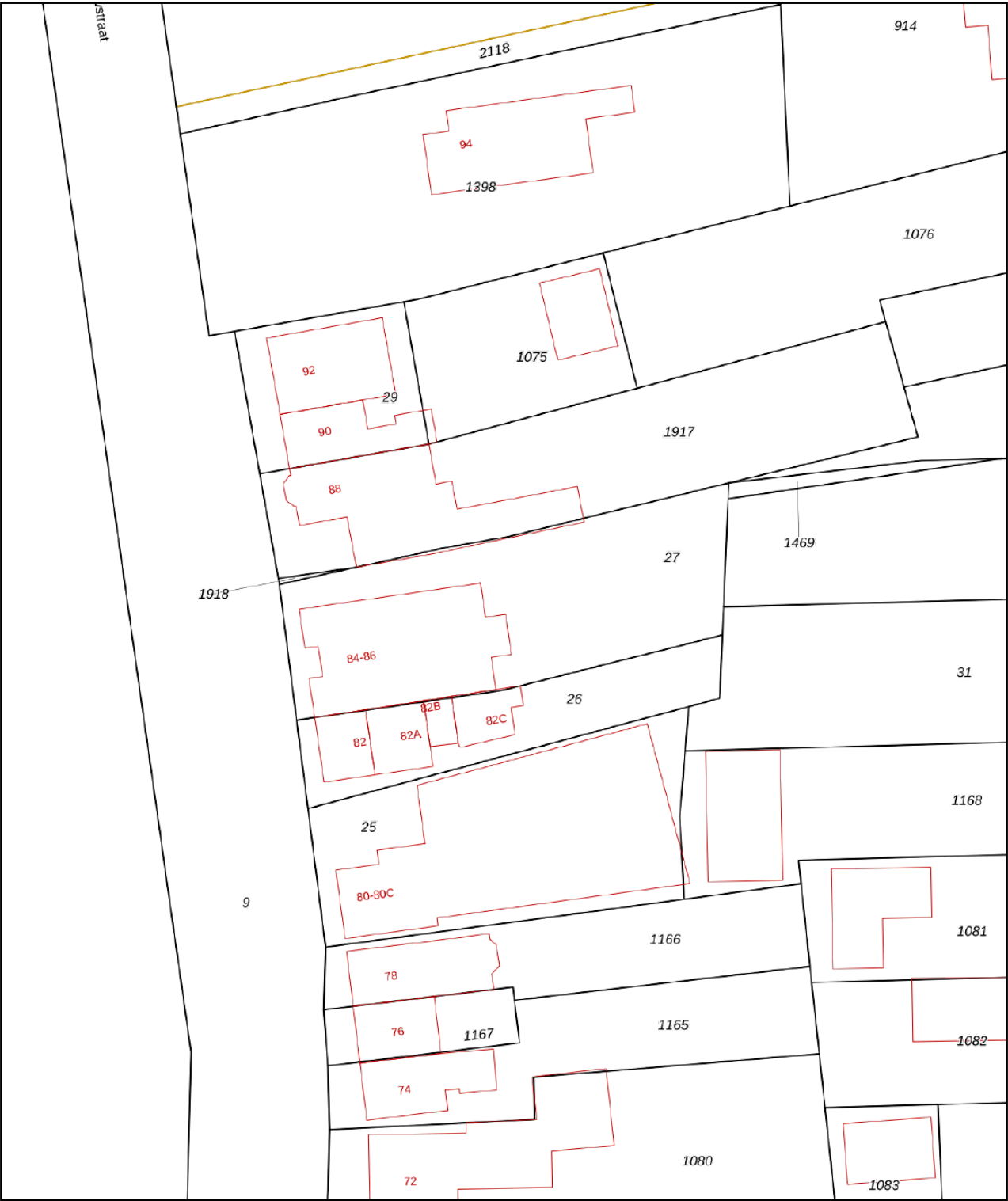


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuwstraat 86A



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sint Michielsgestel

G

27

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



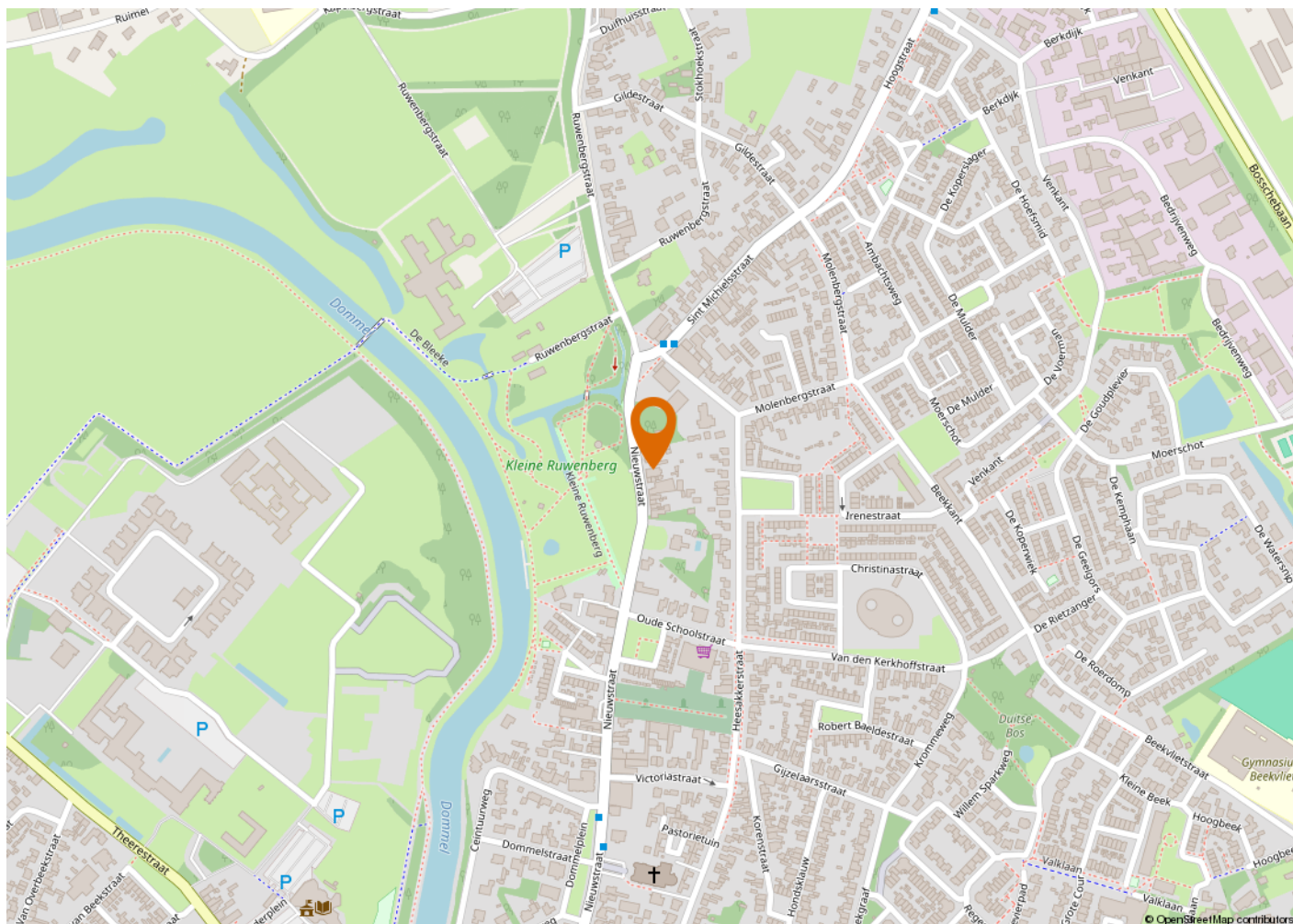
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# “Alle voorzieningen in de buurt en een groen uitzicht”



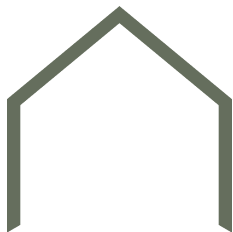
Wonen in Sint-Michielsgestel betekent wonen in een gezellig dorp met een bourgondische stad binnen handbereik. Dit appartement is op korte afstand van diverse winkels en horeca en op loopafstand van verschillende natuurgebieden. Je kunt prachtige wandelingen maken langs de Dommel of door park Ruwenberg. Om de hoek vind je een bushalte en de uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken. Het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch ligt op slechts 10 minuten rijden.











## KENMERKEN

VRAAGPRIJS  
AANVAARDING  
BOUWJAAR  
BESTEMMING

€ 389.000 k.k.  
In overleg  
2012 / volledig gerenoveerd in 2017  
Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN  
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE  
INHOUD

74 m<sup>2</sup>  
3 m<sup>2</sup>  
233 m<sup>3</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL  
ISOLATIE  
WARM WATER  
VERWARMING

A  
Volledig geïsoleerd  
C.v.-ketel  
Vloerverwarming geheel

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN  
ONDERHOUD BUITEN

Goed  
Goed

### BUITENRUIMTE

BALKON  
POSITIE

1  
Zuidwesten

### VASTE LASTEN

OZB  
SERVICEKOSTEN (VVE)

€ 401,- per jaar  
€ 157,- per maand



# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 27%

65+: 29%

Koop / huur



Koop: 56%

Huur: 44%

Huishoudens



Eenpersoons: 36%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 30%



51%



49%



1,2 per huishouden



# ALGEMENE INFORMATIE

## VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

## ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

## HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

## ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

## RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

## NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

## WAARBORGSM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/ leveringsakte.

## BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

## VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# “Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

## ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

