

Papaverstraat 44

5271 RC Sint-Michielsgestel





“Ruim familiehuis met veel mogelijkheden”

Deze ruime 2-onder-1-kapwoning biedt vooral veel leefruimte en volop mogelijkheden. Met circa 131 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers op de verdiepingen én een extra verwarmde kamer op de begane grond is er aan ruimte geen gebrek.

De woning beschikt daarnaast over een royale woonkamer met open keuken, twee badkamers en een achtertuin op het noordoosten. Op eigen terrein is ruimte om de auto te parkeren.

Met een perceel van 237 m², een praktische indeling en diverse mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren, vormt Papaverstraat 44 een mooie basis voor jarenlang woonplezier.

BOUWJAAR	1962
WOONOPPERVLAKTE	131 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	237 m ²
SLAAPKAMERS	6
ENERGIELABEL	D







“Royale leefruimte met extra kamer en badkamer beneden”

Via de entree komt u binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is royaal van formaat en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor prettig natuurlijk licht. De open indeling richting de keuken en achterzijde geeft de begane grond een ruimtelijk karakter.

De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en is voorzien van een vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken loopt u door naar de aangebouwde serre. Een fijne extra leefruimte met veel glas en direct contact met de achtertuin.

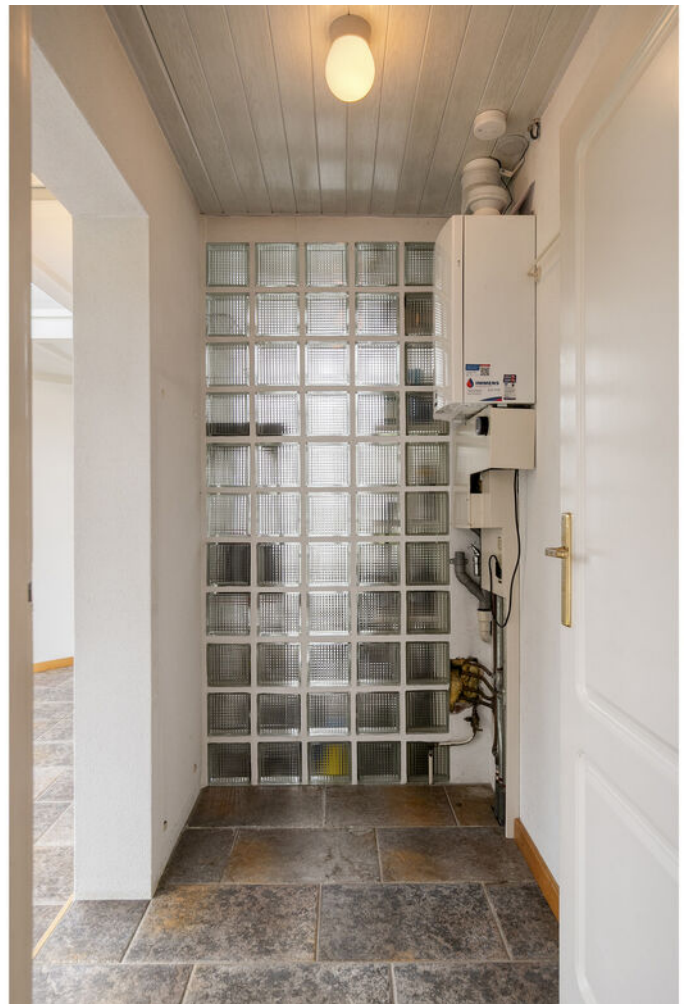
Een groot pluspunt is de extra kamer aan de achterzijde. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als slaapkamer, maar leent zich net zo goed als thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer. Aangrenzend bevindt zich een badkamer met douche en wastafel.

Hierdoor biedt de begane grond een opvallend flexibele indeling die eenvoudig kan meegroeien met verschillende woonwensen.











VERDIEPING

“3 goed bemeten
slaapkamers en
een 2e badkamer”

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

Ook de overige twee slaapkamers zijn praktisch in te delen en geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Vanuit één van de slaapkamers aan de voorzijde is het balkon bereikbaar.

De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel met meubel. Dankzij de aanwezigheid van een tweede badkamer op de begane grond beschikt de woning over extra comfort voor een groter huishouden.











“Nog eens 2
slaapkamers
en volop
bergruimte”



VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waardoor de woning in totaal vijf slaapkamers op de verdiepingen biedt.

De kamers beschikken over dakramen die voor natuurlijk licht zorgen. Door de schuine dakvlakken is daarnaast praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Met vijf slaapkamers boven en de multifunctionele kamer beneden is dit een woning die bijzonder veel mogelijkheden biedt voor een groot gezin, thuiswerken of het ontvangen van gasten.





“Ruime achtertuin”

De achtertuin ligt op het noordoosten en biedt voldoende ruimte voor verschillende zitplekken, groen en speelruimte. Direct achter de woning is ruimte voor een terras, terwijl het gazon en de groene erfafscheidingen zorgen voor een prettige tuinsfeer.

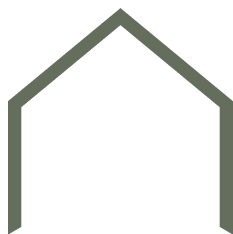
Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en overige opslag.

Naast de woning is een overkapping aanwezig en aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit. Hierdoor kunt u gemakkelijk op eigen terrein parkeren.









BIJZONDERHEDEN

- Ruime 2-onder-1-kapwoning uit 1962.
- Circa 131 m² woonoppervlakte.
- Gelegen op een perceel van 237 m².
- Royale woonkamer met open keuken.
- Aangebouwde serre.
- Vijf slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping.
- Extra verwarmde kamer op de begane grond, geschikt als slaap-, werk-, hobby- of speelkamer.
- Badkamer op zowel de begane grond als eerste verdieping.
- Keuken voorzien van vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap.
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren.
- Achtertuin gelegen op het noordoosten.
- Praktische berging aanwezig.
- Parkeren op eigen terrein.
- CV-Ketel uit 2017.
- Energielabel D.
- Kortom: een verrassend ruim familiehuis met een flexibele indeling en volop mogelijkheden om er helemaal uw eigen thuis van te maken.



Begane grond met tuin



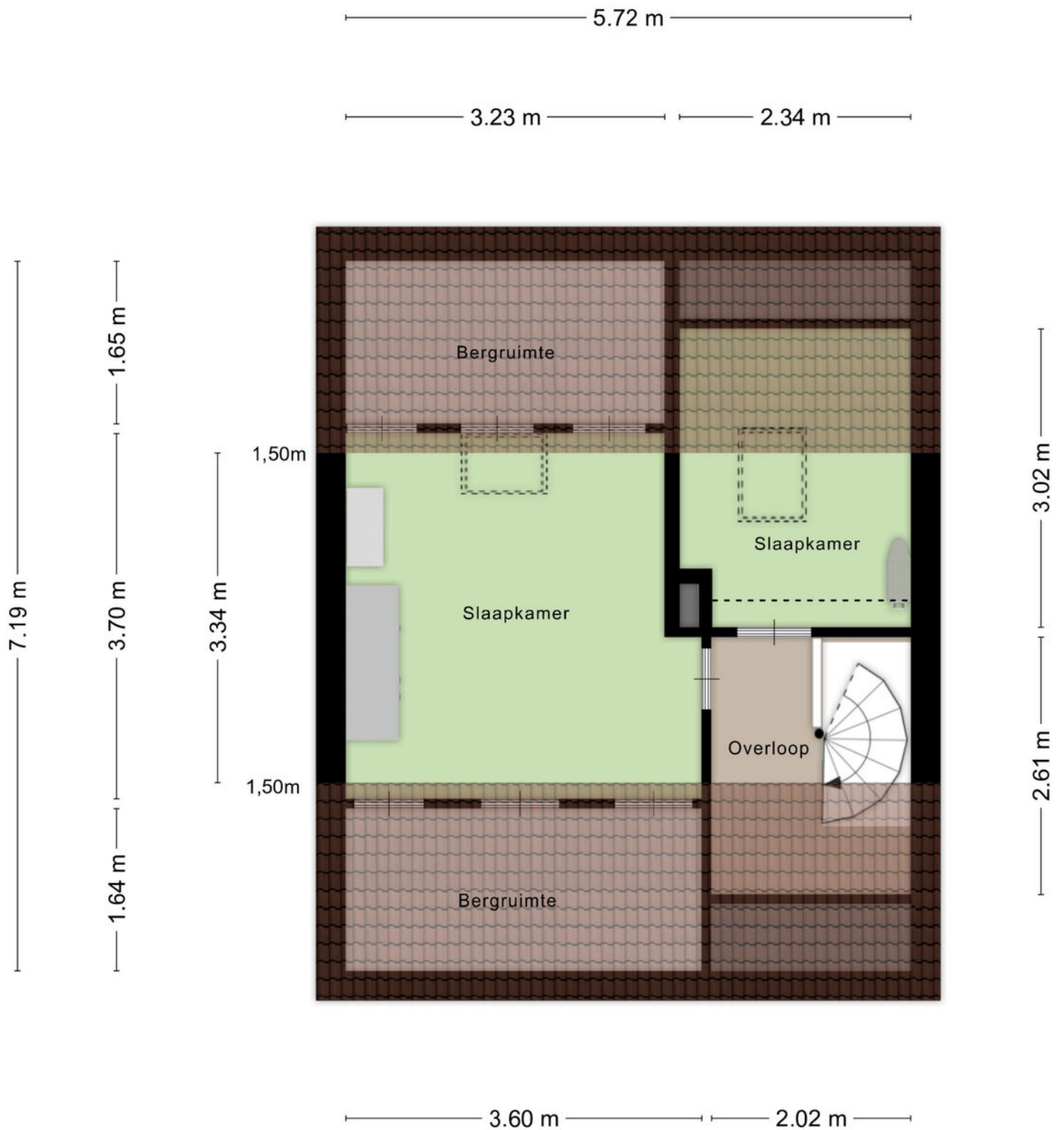
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Papaverstraat 44



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sint Michielsgestel

Sectie

E

Perceel

2255

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

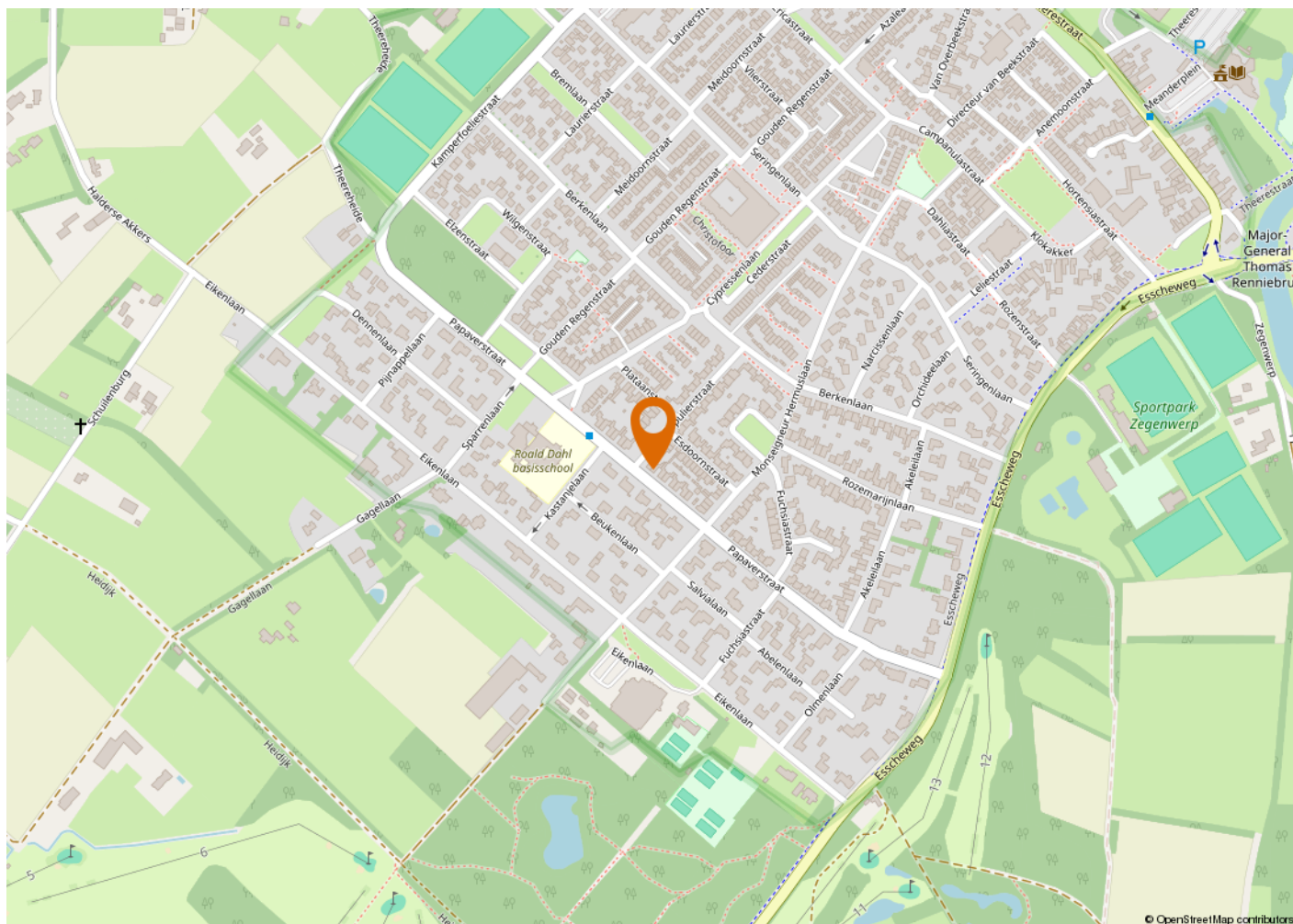


“Prettig wonen in het groene Sint- Michielsgestel”

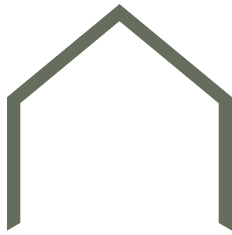


Papaverstraat 44 ligt in een groene en ruim opgezette woonomgeving in Sint-Michielsgestel. De directe omgeving biedt volop ruimte en is prettig voor gezinnen, mede dankzij de aanwezigheid van speelvoorzieningen in de buurt.

De woning combineert daarmee veel woonruimte met een fijne woonomgeving. Een goede basis voor wie op zoek is naar een ruim familiehuis en tegelijkertijd de vrijheid wil hebben om een woning geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 500.000 k.k.
In overleg
1962
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

131 m²
10 m²
18 m²
5 m²
501 m³
237 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

D
-
C.v.-ketel
C.v.-ketel
Remeha hr 2017

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Redelijk tot goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Noordoost



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 30%

65+: 23%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 37%



49%



51%



1,3 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 KOOPVEREENKOMST 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.

WAARBORGsom/ 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.

