

TE KOOP



GRINSEL 87 A

DEN DUNGEN

VRAAGPRIJS € 1.197.500





KENMERKEN



BOUWJAAR	2023
SOORT WONING	Eengezinswoning
PERCEELOPPERVLAKE	883 m ²
WONING	193 m ² gebruiksoppervlakte wonen
BIJGEBOUW	305 m ² gebruiksoppervlakte
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd en HR+++ beglazing
ENERGIELABEL	A++++
VERWARMING	Warmtepomp en geheel vloerverwarming
ZONNEPANELEN	52 stuks op bijgebouw
MECHANISCHEVENTILATIE	WTW ventilatie
TYPE TUIN	Voor en achtertuin, vrij uitzicht achterzijde

OMSCHRIJVING

Wonen in luxe én ruimte: Grinsel 87-A, Den Dungen

Welkom aan de Grinsel 87-A, een moderne gezinswoning die alles heeft om jouw droom waar te maken! Ben je op zoek naar een huis waar comfort, duurzaamheid en ruimte hand in hand gaan? Zoek niet verder, want hier vind je echt alles. En voor wie een hobby heeft: dat royale bijgebouw zal je dag maken.

Gloednieuw & duurzaam tot in de puntjes

Dit fraaie familiehuis is gebouwd in 2023, en dat zie je aan alles. Met een energielabel A++++ ben je helemaal klaar voor de toekomst. Er liggen maar liefst 52 zonnepanelen op het dak van het bijgebouw. Ook beschik je over een warmtepomp, HR+++ beglazing, kunststof kozijnen en een WTW-installatie. Zodra je binnenkomt, trekt de royale vouwdeur van vijf meter zich meteen in de aandacht. Schuif 'm open en je woonkamer loopt moeiteloos over in de tuin. De waterdamp sfeerhaard van Faber geeft je 's winters een knusse ambiance en in hartje zomer gooi je de buitenwereld lekker naar binnen.

Toekomstbestendig koken en relaxen

De keuken is er eentje voor fanatieke thuiskoks. Hier tref je werkelijk alles: een Bora Classic 2.0 dubbele inductiekookplaat en geïntegreerde inductiewok, twee moderne koel/vriescombinaties, een Siemens stoomoven én magnetron, een Quooker kraan, Siemens vaatwasser. De keuken is hoogwaardig afgewerkt met sfeervolle onderverlichting onder het granieten aanrechtblad en als kers op de taart een Boretti wijnklimaatkast. Perfect voor etentjes met vrienden of familie. In de naastgelegen bijkeuken zit je witgoed trouwens op fijne hoogte weggewerkt.

Slaapkamers & wellness op maat

Ook boven is het royaal: de masterbedroom is uitgerust met een riante inloopkast en vrij uitzicht over de omgeving. Daarnaast zijn er nog twee gezellige slaapkamers voor kids, logés of extra werkruimte. De badkamer is een ware wellnessplek geworden, met dubbele inloofdouche, lig-/zitgedeelte met elektrische verwarming, stoomgenerator en bubbelbad. Het dubbele wastafelmeubel maakt het plaatje compleet. Je hebt rechtstreeks toegang tot het platte dak waar je misschien ooit een dakterras met jacuzzi creëert.

Buitenshuis leef je volop

Over buiten gesproken: je gaat hier aan de slag met je groene vingers in de moestuin, óf geniet onder een gezellige overkapping van vrij uitzicht. De voortuin is strak geregeld met een elektrische poort die zorgt voor privacy en veiligheid. Parkeren kan overigens op eigen terrein, met keuze uit parkeerplaatsen op de oprit of onder de carport met een laadpaal voor je auto. Hemelwater wordt slim gescheiden opgevangen; ideaal voor de tuin dankzij de watertank, filtratiekatten en diverse aftappunten.

Hét paradijs voor de hobbyist – het bijgebouw

En dan unieke kans voor hobbyisten, klushelden of ondernemers: het royale bijgebouw van ongeveer 200 m². Of je nou auto's verzamelt, je creativiteit wilt laten stromen, een werkplaats zoekt of gewoon ultieme bergruimte wenst – hier kan het allemaal. Het bijgebouw is geïsoleerd, voorzien van grotendeels kunststof kozijnen en eigen voorzieningen.

Afmetingen van perceel, woning en bijgebouw

Perceel: De woning is gelegen op een perceel van 883 m2 groot.

Woning: 193 m2 gebruiksoppervlakte wonen en 22 m2 overige inbandige ruimte.

De begane grond heeft 118 m2 gebruiksoppervlakte wonen met aangebouwde carport van 25 m2 en overkapping achterzijde woning van 32 m2.

Op de eerste verdieping is 75 m2 gebruiksoppervlakte wonen. De tweede verdieping is met vlizo trap bereikbaar voor extra bergruimte en heeft 22 m2 overige inbandige ruimte.

Bijgebouw: Totaal 305 m2 gebruiksoppervlakte over twee bouwlagen.

De eerste bouwlaag heeft totaal 178 m2 gebruiksoppervlakte waarvan 52 m2 gebruiksoppervlakte wonen en 126 m2 overige inbandige ruimte.

De tweede bouwlaag heeft nog 127 m2 gebruiksoppervlakte wonen.

Den Dungen: dorpse rust vlakbij de stad

Grinsel 87-A ligt aan de rand van het gezellige Den Dungen. Hier heb je vrijheid en ruimte, maar ook scholen, winkels en uitvalswegen binnen bereik. Den Dungen is zo'n dorp waar sfeer en geborgenheid hand in hand gaan. Je zit er heerlijk rustig, maar bent toch zó in het gezellige 's-Hertogenbosch voor werk, een hapje eten of uitgaan.

Samengevat

Zoek jij een comfortabele, energiezuinige woning mét fantastische buitenruimte en een royaal bijgebouw voor al je passies of dromen? Dan is Grinsel 87-A jouw nieuwe thuis. Pak je kansen en neem snel contact op voor een bezichtiging. Tot snel!



















































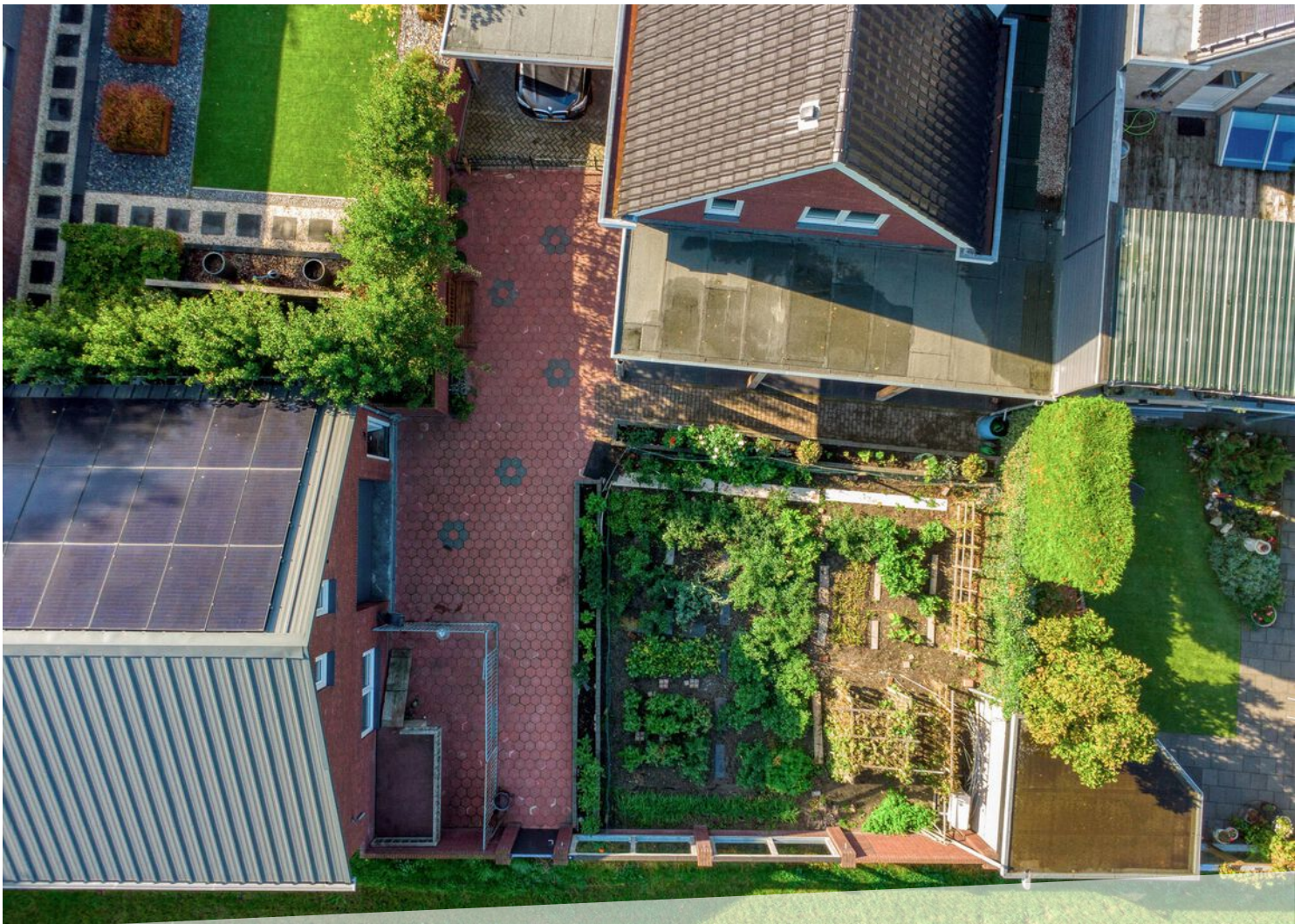








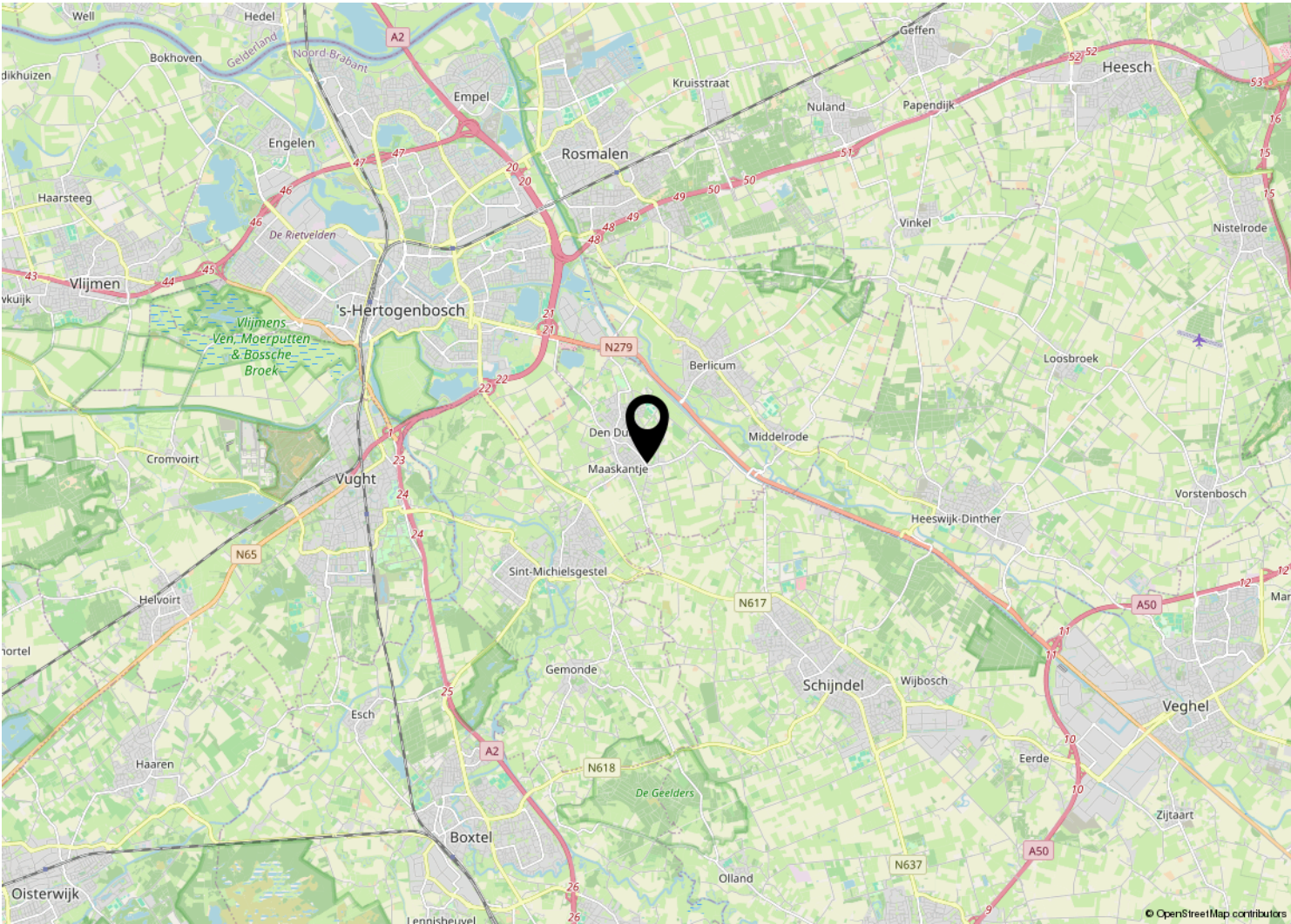
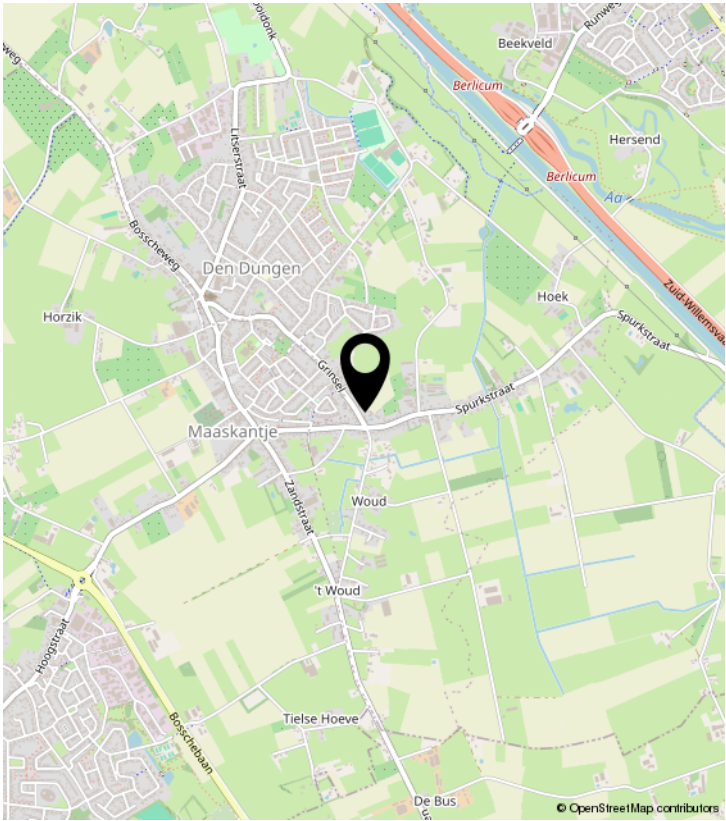
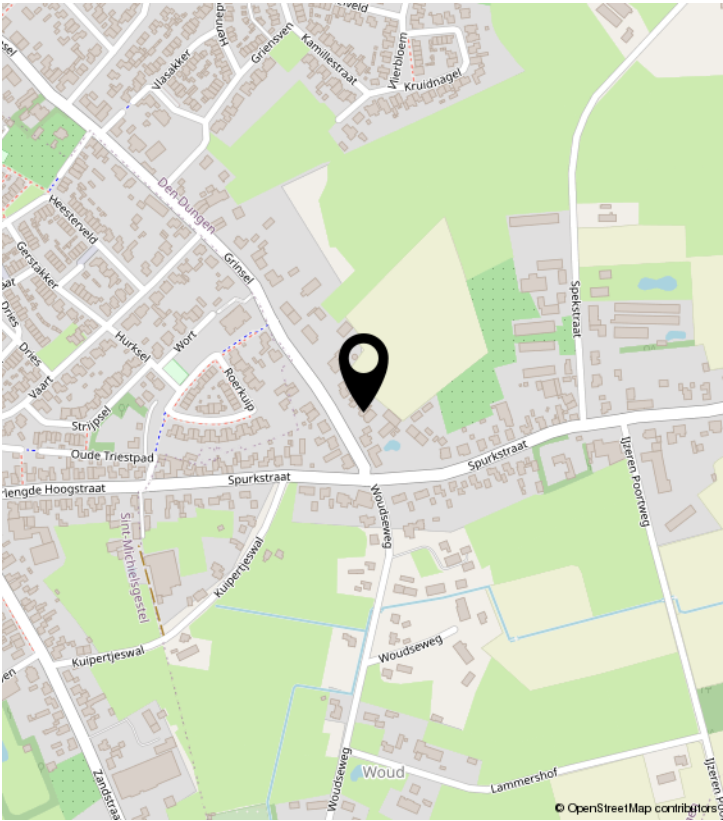




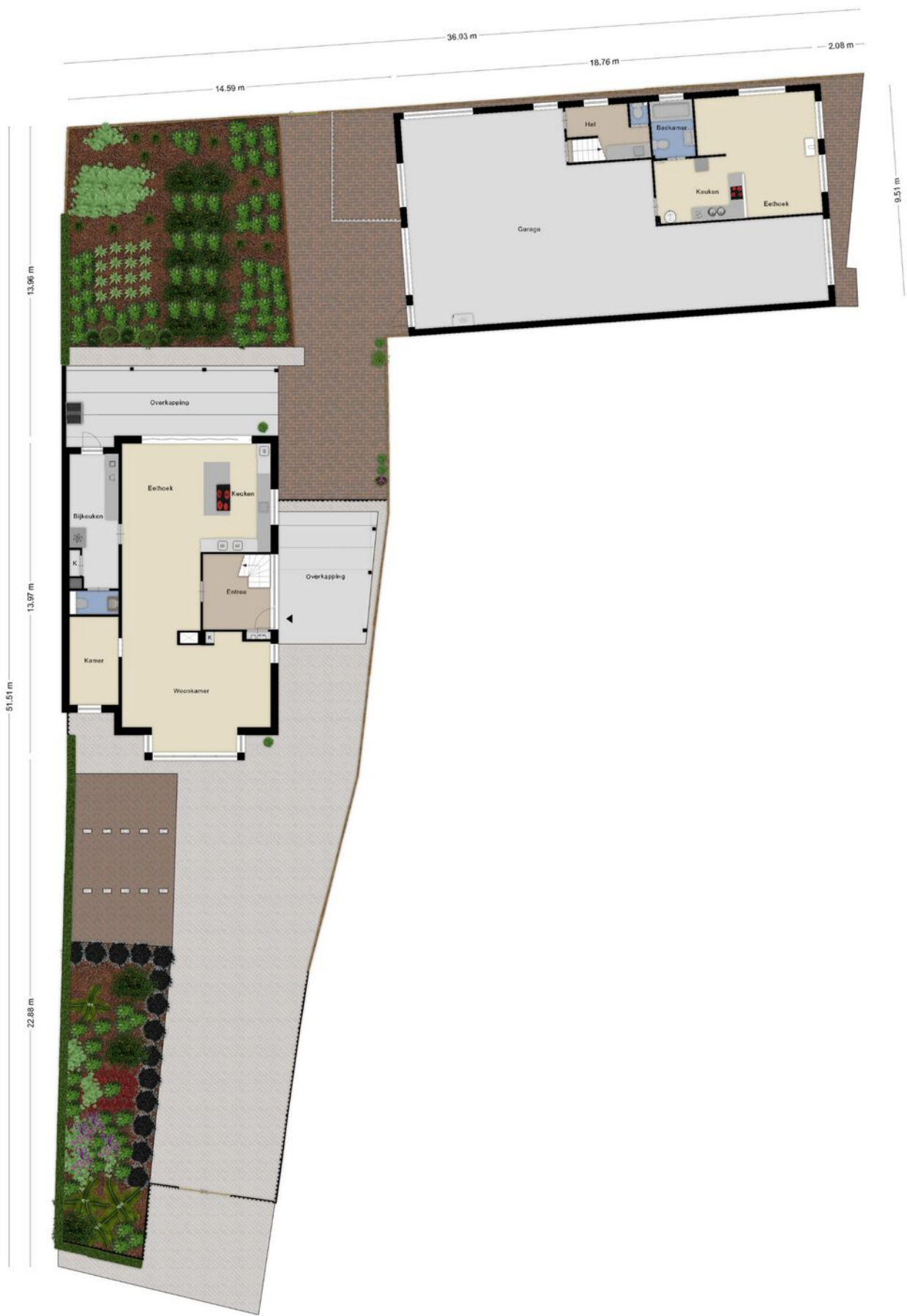




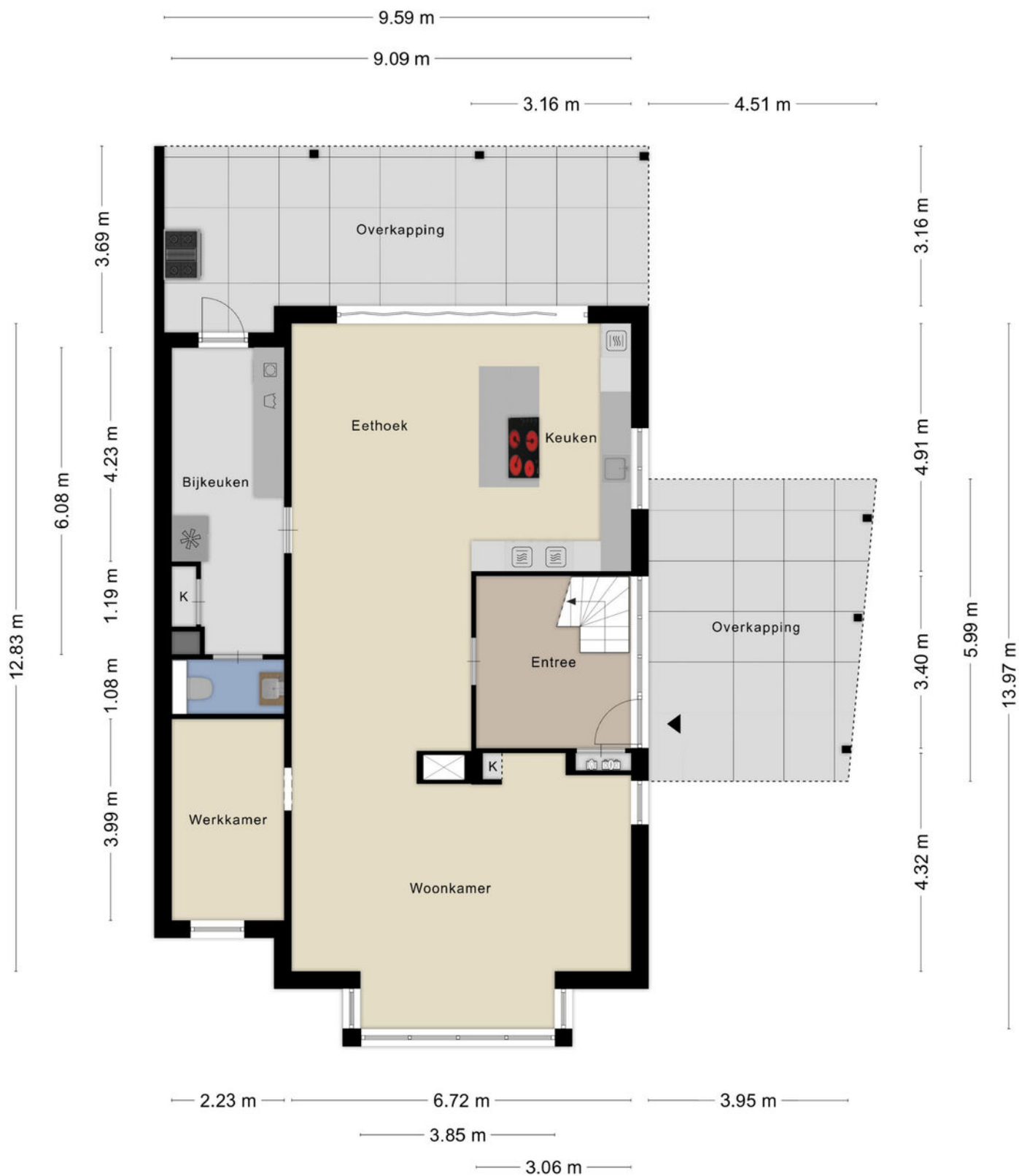
LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND PERCEEL



PLATTEGROND

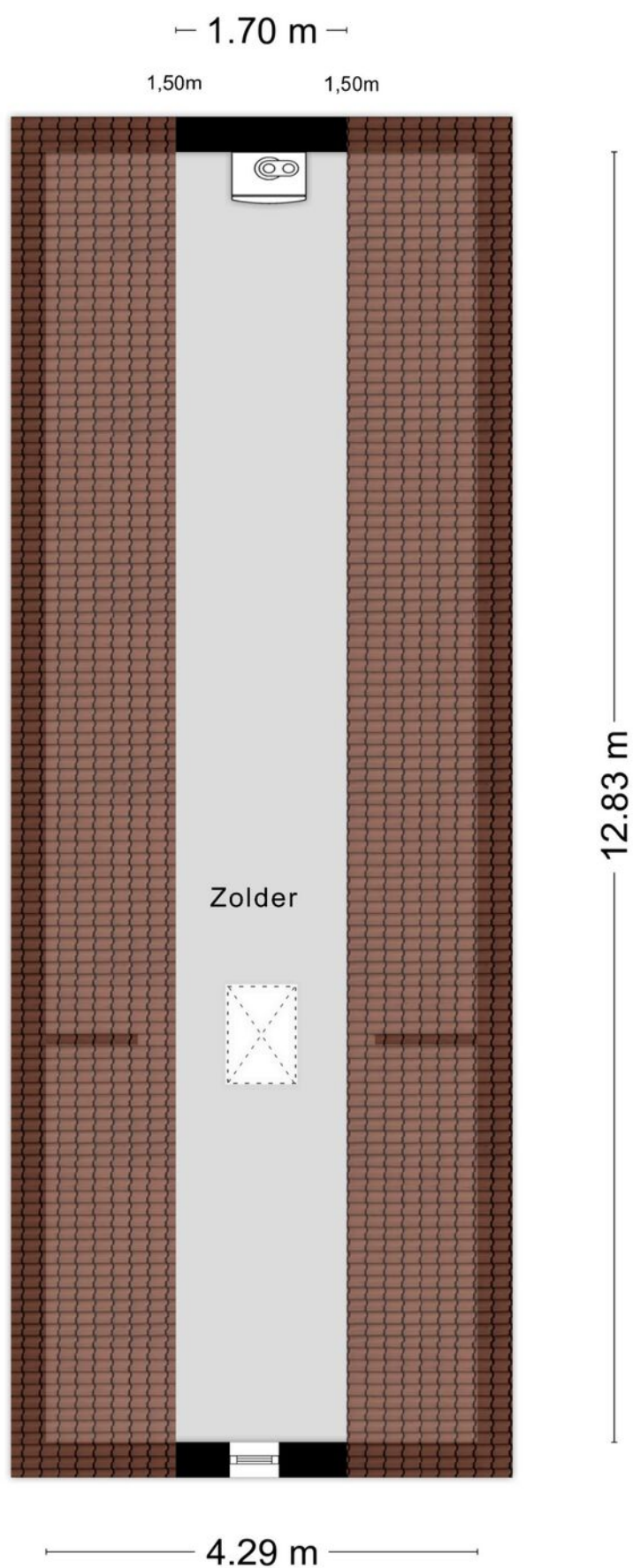


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

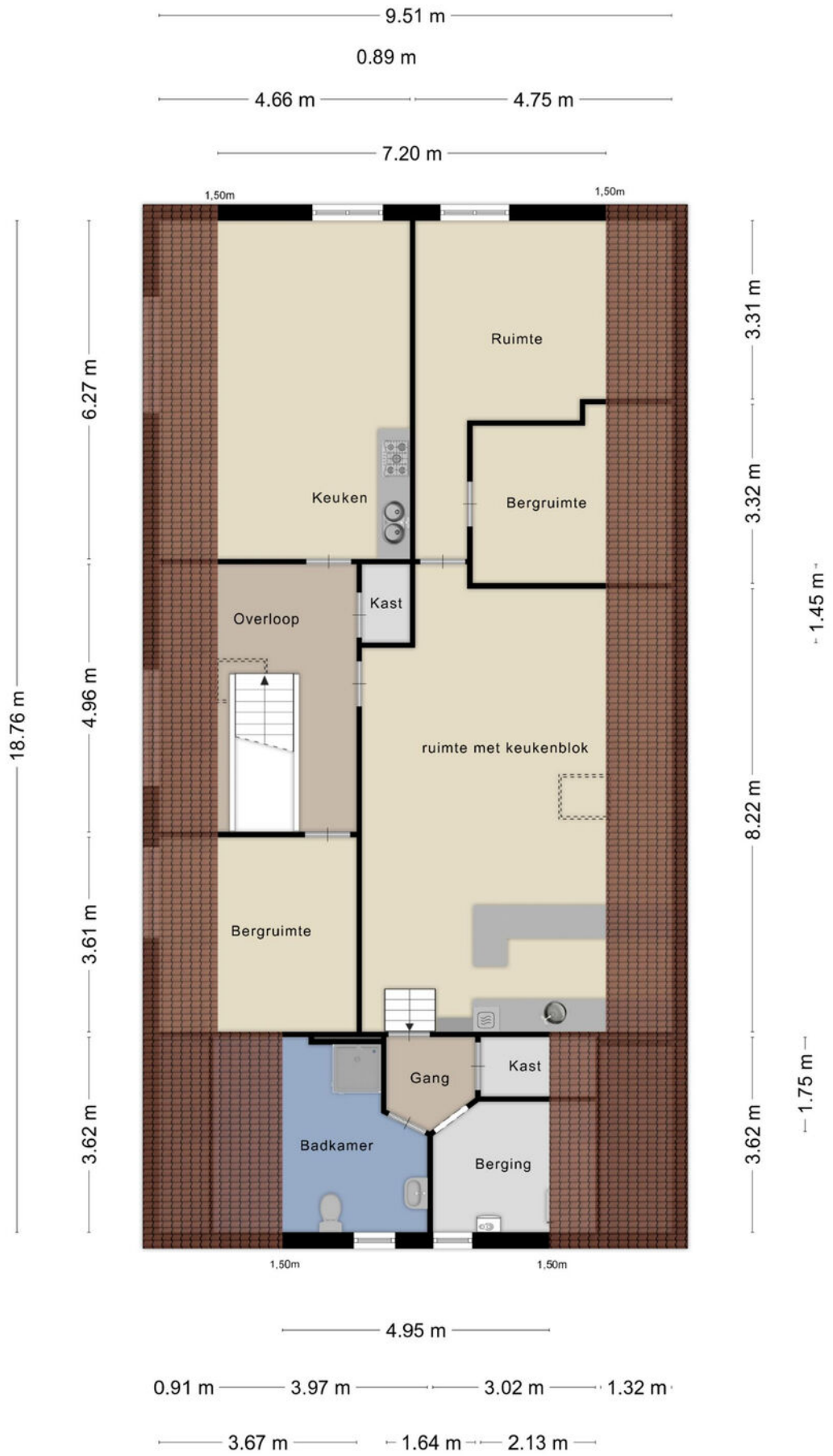


PLATTEGROND BIJGEBOUW



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

PLATTEGROND BIJGEBOUW



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: VanGerwen



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Den Dungen
Sectie G
Perceel 1483

Schaal 1: 500

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



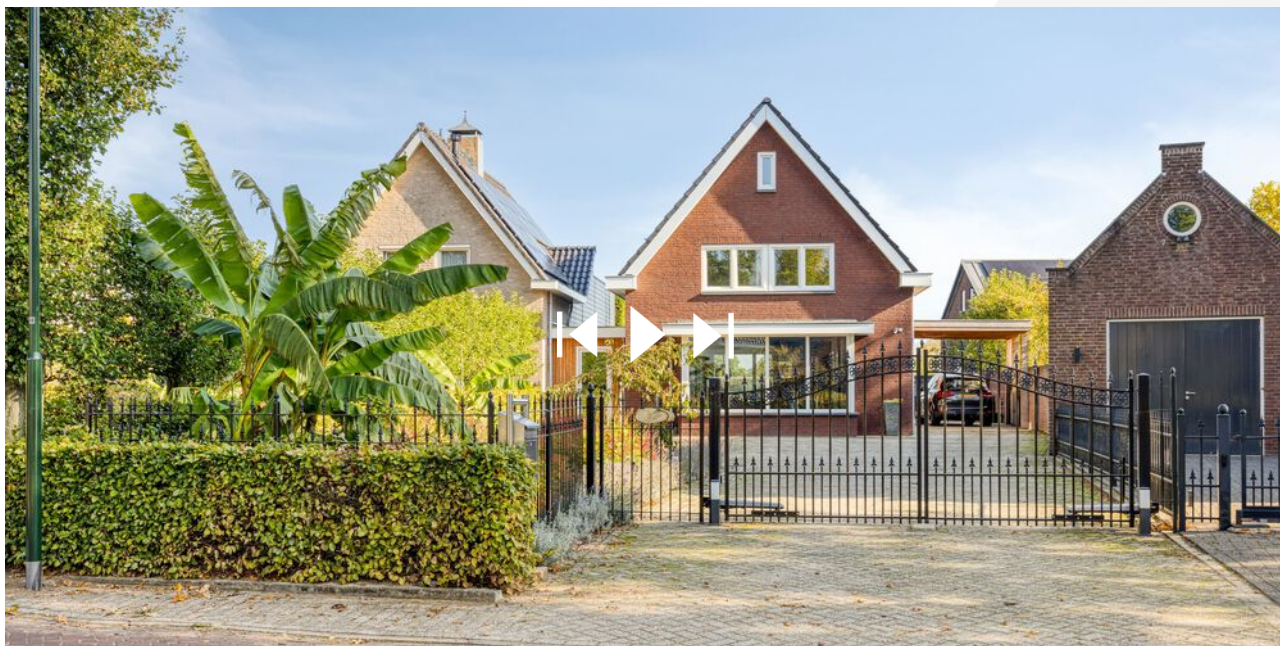
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

grinsel87A.nl

 VAN GERWEN
MAKELAARDIJ

Grinsel 87 A, Den Dungen



Wonen, werken en genieten aan de
Grinsel 87-A



VAN GERWEN MAKELAARDIJ B.V.

Woud 25 | 5258 VK BERLICUM

06-83964504 | info@vangerwenmakelaardij.nl |

vangerwenmakelaardij.nl