



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

WONING MET INPANDIGE GARAGE
CEINTUURWEG 17
5271 AS SINT-MICHIELSGESTEL





CEINTUURWEG 17 | SINT-MICHIELSGESTEL

Op een heerlijk rustige locatie, op korte loopafstand van het centrum van Sint-Michielsgestel, staat deze woning in Bossche School stijl, ontworpen door architectenbureau De Twee Snoeken. Het fijne van deze architectuur is dat de bouwstijl heel robuust is, die uitstekend gecombineerd kan worden met een moderne inrichting. Deze woning biedt verrassend veel ruimte; meer dan de buitenzijde doet vermoeden.

Op de begane grond bevindt zich een ruime woonkamer en een praktische keuken. Daarnaast is er een multifunctionele ruimte die voor diverse doeleinden gebruikt kan worden, zoals een kantoor, praktijkruimte, salon, voor mantelzorg of gelijkvloers wonen. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig, wat de woning bijzonder geschikt maakt voor gezinnen of voor extra comfort.

De woning beschikt over een volledig omsloten, zeer privacyrijke voortuin en een kleine patio tuin aan de achterzijde. Links van de woning, verscholen tussen de hoge hagen, bevindt zich de oprit naar de garage.

Vanaf de woning loopt u niet alleen naar de supermarkt en het winkelgebied rondom het Petrus Dondersplein, maar ook naar de oevers van de rivier de Dommel; het startpunt van heerlijke wandelingen in de omgeving.

Daarnaast zijn er diverse voorzieningen op fietsafstand, zoals een natuurspeeltuin en meerdere sportverenigingen, waaronder voetbal, hockey, zwemmen en scouting.

De locatie is bovendien goed bereikbaar: er is een rechtstreekse busverbinding naar Eindhoven station (ca. 45 minuten) en het centrum van 's-Hertogenbosch bereikt u in circa 10 minuten.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

073 - 657 34 44

contact@denhollander.com

www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

138 m²

Inhoud totaal

680 m³

Perceeloppervlakte

380 m²

Bouwjaar

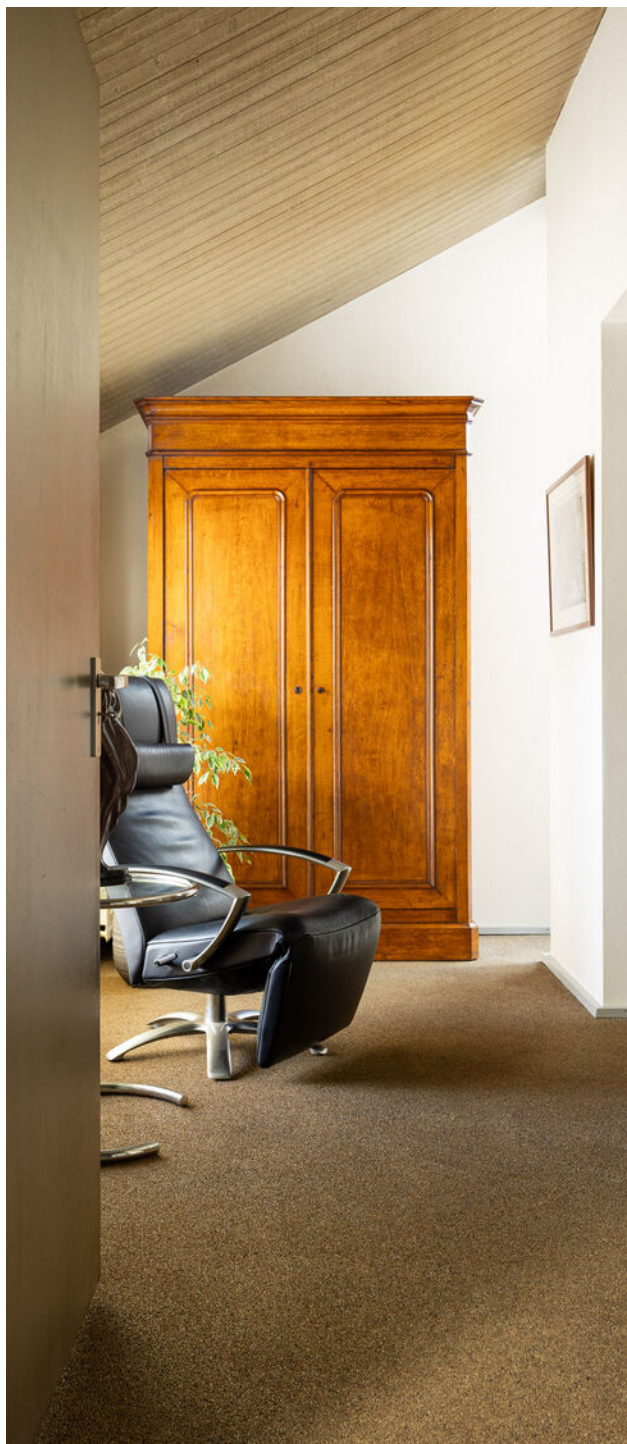
1990

Energielabel

C

Prijs

€ 775.000 k.k.



SFEERVOL

Via de voordeur met het kenmerkende deurbeslag van De Twee Snoeken betreedt u de hal, waar direct het hoge, schuine dak in het oog springt. In de hal bevinden zich de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

De onderhoudsvriendelijke stenen strizovloer ligt op de hele begane grond.

Vanuit de hal loopt u de L-vormige woon-/eetkamer in. Deze kamer heeft een goede verdeling met een gezellige zithoek bij het grote raam aan de voorzijde, waardoor u een fraai uitzicht heeft op de voortuin.

Door de zuidelijke ligging valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De sfeervolle tv-hoek is gesitueerd bij de inbouw gashaard, terwijl het ruime eetgedeelte beschikt over een vaste boekenkast en een deur naar de keuken. De plafonds zijn, net als een deel van de muren, gestuct.





RUIMTE

Aansluitend aan de woonkamer vindt u de dichte keuken, die uitzicht biedt op en toegang geeft aan de patio. De keuken heeft, net als de hal, een speels schuin dak dat aan de binnenzijde is afgewerkt met hout. De U-opstelling biedt veel bergruimte waarbij het antracietkleurige kunststof aanrechtblad perfect past in het geheel. Alle benodigde apparatuur is aanwezig: een Boretti kookplaat met 4 gaspitten en een grillplaat, een afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een oven.

Vanuit de woonkamer bereikt u een gang die toegang biedt tot de toiletruimte, badkamer, garage en een multifunctionele kamer.

De deels betegelde toiletruimte beschikt overeen staand toilet en een fonteintje. In de naastgelegen badkamer is de ruimte optimaal benut met een ligbad, aparte douche, wastafel en een radiator. Een draai-/kiepraam zorgt voor zowel lichtinval als ventilatie.



MULTIFUNCTIONEEL

De term multifunctioneel wordt vaak gebruikt, maar is bij deze woning zeker van toepassing. De multifunctionele kamer kunt u inrichten als slaapkamer om gelijkvloers te wonen. Ook als werkkamer, salon of praktijkruimte is deze kamer heel geschikt, met de mogelijkheid om aan de kant van het overdekte terras een tweede entree te realiseren. Een invulling als eetkamer, hobbyruimte of speelkamer maakt het wooncomfort van deze verrassend ruime (gezins)woning compleet. De vloer-, wand- en plafondbewerking is identiek aan de rest van de begane grond.





COMFORTABEL EN LICHT

Volg de trap vanuit de hal naar de eerste verdieping, waar u de overloop bereikt. Deze ruimte is, net als de rest van de verdieping, voorzien van een stenen strizovloer. Achter de deuren op de overloop, vier in totaal, vindt u twee slaapkamers, de tweede badkamer en de cv-ruimte. In de cv-ruimte, die tevens als berging gebruikt kan worden, is de opstelling van de cv-ketel (Nefit Topline, 2010) aanwezig.

Aan de voorzijde is de grootste slaapkamer met een groot raam in de zijgevel en een klein raam aan de zuidkant. In deze kamer staat, in een nis, een op maat gemaakte kast. De slaapkamer aan de achterzijde, thans ingericht als eenpersoonskamer, biedt ruimte voor een tweepersoonsbed. Het hoge, schuine dak versterkt het gevoel van ruimte in beide slaapkamers.

De aanwezigheid van de tweede badkamer maakt deze woning ideaal voor gezinnen. Terwijl de ouders bijvoorbeeld op de begane grond slapen, biedt de bovenverdieping met eigen badkamer een uitstekende plek voor één of twee thuiswonende kinderen. De badkamer op deze verdieping heeft een raam dat zorgt voor een aangename natuurlijke lichtinval en ventilatie. Deze badkamer is ingericht met een douchecabine, toilet en een wastafel.





VEEL PRIVACY

Bij het ontwerpen van zowel de woning als de tuin is goed rekening gehouden met de zonligging. De geheel omsloten voortuin met overdekt terras is gesitueerd op het zonnige zuidwesten. In 2021 is de voortuin opnieuw aangelegd met mooie borders. Dankzij de hoge beukenhagen heeft u hier veel privacy.

Op de oprit, richting de garage, is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Aan de achterzijde van de woning is de ruime, verwarmde inpandige garage gesitueerd. De garage is voorzien van een betonvloer en aansluitingen voor de wasapparatuur. Extra handig zijn de bergvliering, uitstortgootsteen en de sectionaalpoort voor een goede toegankelijkheid vanaf de oprit. Deze inpandige garage kan uiteraard ook heel gemakkelijk tot woonruimte gemaakt worden.

De patiotuin, te bereiken vanuit de keuken en garage, is een heerlijke plek om beschut buiten te zitten. De erfafscheiding bestaat uit beukenhaag en een gemetselde tuinmuur die zo uit een warm land rond de Middellandse Zee lijkt te komen.







UNIEKE KENMERKEN

In het kort de unieke kenmerken van deze woning:

- Uitstekende en rustige locatie op korte loopafstand van (centrum)voorzieningen en natuur
- Op korte afstand van uitvalswegen, onder meer richting 's-Hertogenbosch
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, een kantoor/praktijk, salon of mantelzorg
- Lange oprit met garage, eenvoudig te wijzigen in extra woonruimte
- Drie slaapkamers en twee badkamers
- Onderhoudsvriendelijke stenen strizovloer (siergrind) op de begane grond en eerste verdieping
- Fraai aangelegde voortuin (zuidwest) en een besloten patiotuin
- Zeer gebruiksvriendelijke woning waar u veel rust en privacy ervaart

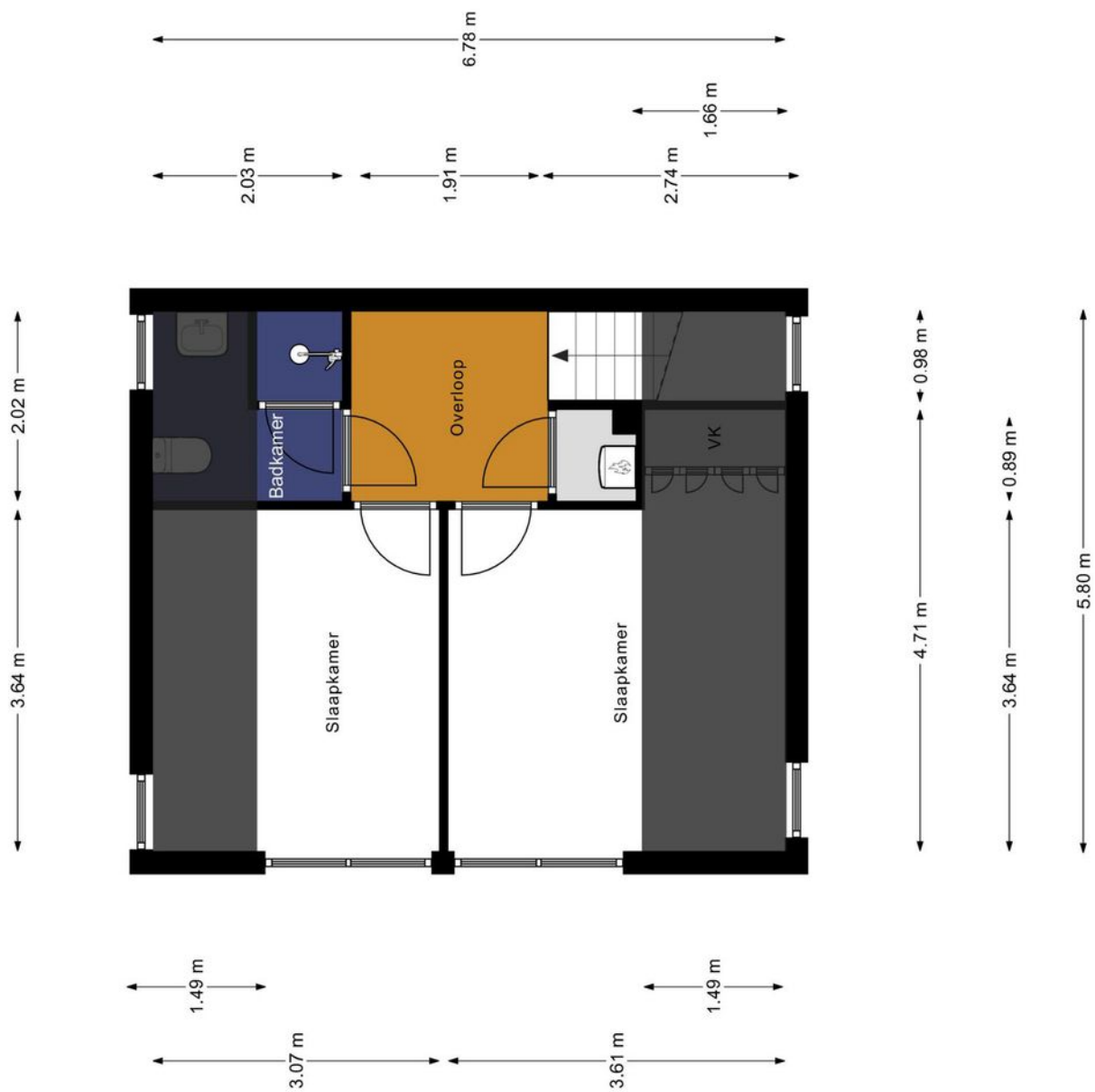


BEGANE GROND



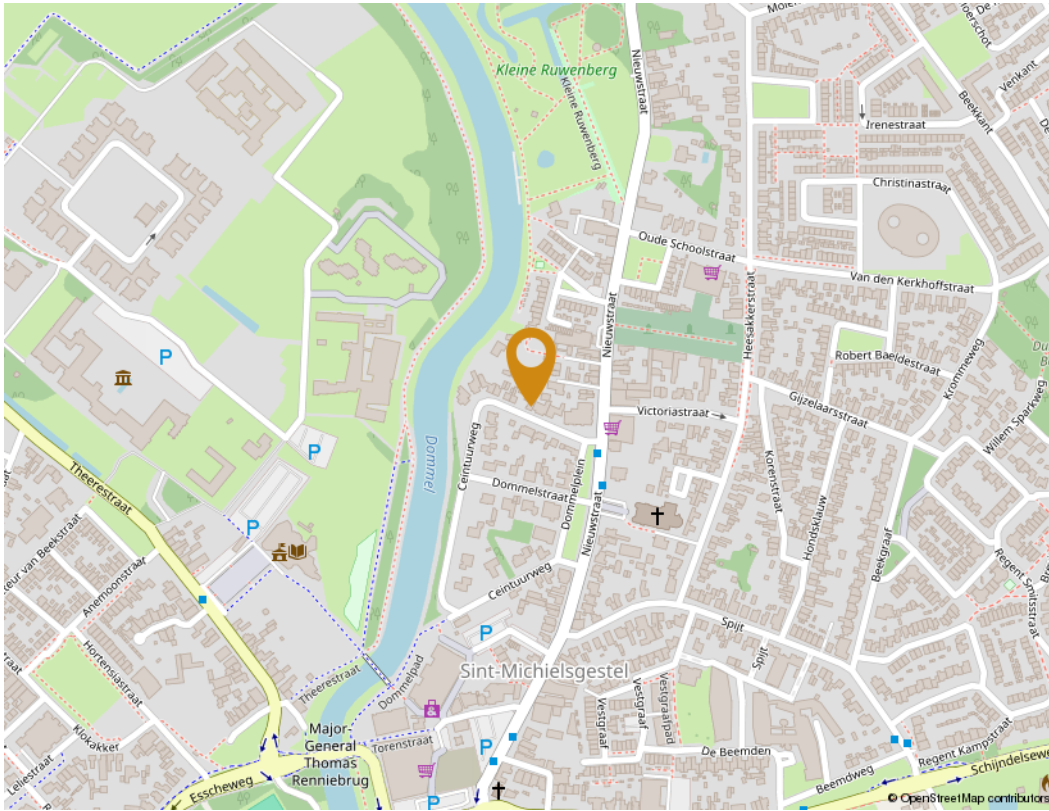
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTER & LOCATIE



0 5 10 15 20 25m

Gemeente **Sint-Michielsgestel**
 Kadastraal sectie **C**
 Kadastrale nummers **3824**
 Perceeloppervlakte **380 m²**

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3824</p>	
<p>Voor een besluitend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2024. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>		



Wist u dat Sint-Michiëlsgestel

- Bijna 30.000 inwoners heeft
- Hoog scoort op veilig wonen en weinig overlast
- Er een wekelijkse markt is op vrijdagmiddag tussen 12.30- 17.00 uur
- Enorm veel wandel en fietsroutes heeft

WONEN IN SINT-MICHIËLSGESTEL

Sint-Michiëlsgestel is een zeer aantrekkelijke gemeente om in te wonen, dichtbij 's-Hertogenbosch gelegen. De bruisende hoofdstad van Brabant is slechts op 15 minuten fietsen. Het is een gewilde woongemeente vanwege het vele groen en de prachtige natuur met onder andere, de rivier de Dommel, prachtige landgoed Zegenwerp, het Bossche Broek en landgoed Haanwijk. Maar ook vanwege de goede voorzieningen, als goede basisscholen en er is zelfs een middelbare school in het dorp. Sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen in deze gemeente. Zwembaden, tennisverenigingen, hockeyclub, fitnessclub, voetbalvereniging, dansclub en golfclub 'de Dommel', zijn allemaal hier te vinden.

Verder is Sint-Michiëlsgestel centraal gelegen en zowel richting de Randstad als naar het zuiden (Eindhoven, Antwerpen, Brussel) via de A2 snel en makkelijk te bereiken. De gemeente heeft ongeveer 30.000 inwoners en bestaat uit een mooie mix van mensen die er opgegroeid zijn, maar ook nieuwe aanwas van gezinnen van buitenaf, die komen graag naar Sint-Michiëlsgestel.

Kortom alle faciliteiten dichtbij en voor iedereen die de rust van buiten wil ervaren, en van de Brabantse gezelligheid in de stad houdt, is Sint-Michiëlsgestel een fantastische gemeente om in te wonen.

OVER ONS

Den Hollander Vastgoed Wonen

Ons motto is; we willen de hoogste kwaliteit leveren en helpen onze cliënten, zoals wij ook zelf geholpen willen worden. Om de beste te kunnen zijn, zijn wij ervan overtuigd dat specialisatie een noodzaak is. Ieder segment van de woningmarkt heeft weer zijn specifieke aandacht. Immers een huis van € 200.000 wordt echt anders verkocht dan een huis van € 700.000 of meer. Wij hebben ons gespecialiseerd in het segment € 700.000 plus. En dat doen wij al ruim 25 jaar met veel succes!

Vanuit onze centrale basis in Vught kennen wij de markt van binnenuit. Hier zijn wij opgegroeid; wij wonen en werken er. Door onze duidelijke keuze voor de betere huizen in onze regio en de wil om de beste te zijn met de daarbij behorende service bereiken wij aantoonbaar significant betere resultaten dan andere makelaars.

Onze aanpak

Iedere woning, perceel of monument is een project op zich. Of het nu om een verkoop, een aankoop of om een taxatie gaat. Persoonlijk contact, grondige marktanalyses, een gedegen voorbereiding en maatwerk staan bij ons bovenaan. Wij kiezen samen met u de juiste strategie. Wij hanteren duidelijke procedures, een concreet plan van aanpak en hebben regelmatig overleg. Ons team staat permanent voor u klaar om u deskundig en persoonlijk te begeleiden.

Zo willen we zelf geholpen worden, zo helpen wij ú ook.



Mr. Gijs D. den Hollander

NVM REGISTER MAKELAAR TAXATEUR
NWWI TAXATEUR ONROERENDE ZAKEN



Sandra van Doggenaar

ACCOUNT MANAGER



Iris Tossaint

PROJECTMANAGER VASTGOED & VERKOOPSTYLING



Charline Maekelbergh - Boeren

ACCOUNT MANAGER

VEEL GESTELDE VRAGEN SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Veel gestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming. Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?

Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde(n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde(n).

b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde(n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.

d. De opdrachtgever besluit anders dan a, b of c. De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

OVERIG

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en

vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien. Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen; Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering. Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notariële akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag

zijnde 10% van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: 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 gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.



DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

Wilt u weten wie wij zijn en hoe wij werken?
Neem contact met ons op of kijk op beterehuizen.nl
Graag tot snel!

“Torengaard”

Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught

073 657 34 44 | contact@denhollander.com

