



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

INSTAPKLARE VRIJSTAANDE VILLA
HEMELRIJKSTRAAT 21 A
5271 TX SINT-MICHELSGESTEL





**UITERST SMAAKVOL, DUURZAAM EN
ENERGIEZUINIG (LABEL A+)**

HEMELRIJKSTRAAT 21 A | SINT-MICHIELSGESTEL

Wilt u buiten wonen met een mooi uitzicht in een instapklare villa, op slechts korte afstand van het centrum van Den Bosch? Dan heeft u dat nu gevonden!

Deze aan de voorzijde ingetogen woning geeft alles wat u wenst, is zeer smaakvol en uitermate duurzaam gebouwd, is volledig van het gas af en voldoet met een bouwjaar van 2022 aan alle moderne wooneisen van deze tijd.

Deze parel ligt aan de oude toegangsweg van Sint-Michielsgestel naar Den Bosch Zuid. Doordat deze weg afgesloten is voor het autoverkeer (met uitzondering van de bewoners van deze buurt) is er geen doorgaand autoverkeer en maakt dat het huis rustig gelegen is.

Energie neutraal, comfortabel, energielabel A+
De woning is in houtskelet gebouwd. Dat maakt dat het huis uitermate duurzaam is en voldoet aan alle mogelijke milieueisen van deze tijd. De woning is onder meer voorzien van 36 in het dak geïntegreerde zonnepanelen. Het koken gaat elektrisch en door de installatie van een warmtepomp is er geen gas nodig om het huis te verwarmen.

De woning is voorzien van nog veel meer comfort. Zo is de woning uitgerust met een waterontharder (Aquacell) die het water onthardt en de kalk uit het water verwijdert, wat bijdraagt aan een langere levensduur van apparaten en een prettiger leefklimaat. Op warme dagen geniet u van de volledig geïntegreerde airco waarbij u alle ruimtes van de gehele woning apart kan instellen.

Alle openslaande deuren en ramen zijn voorzien van een hor en de vloerverwarming is per ruimte regelbaar. Verder is er een alarminstallatie en aansluitingen voor CAI en UTP.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

073 657 34 44

contact@denhollander.com

www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

151 m²

Inhoud totaal

889 m³

Perceeloppervlakte

936 m²

Bouwjaar

2022

Energie label

A+

Prijs

€ 1.500.000 k.k.



KOMT U BINNEN....

Wanneer u de oprit oprijdt, ziet u deze zogenaamde schuurwoning met voldoende parkeerplaatsen. U belt aan, de deur gaat open en u komt binnen in dit prachtig geheel.

De entree met aan een kant een muur met ingemetselde keien is niet alleen mooi en sfeervol, maar vormt tegelijkertijd een heel praktisch een stijlvolle scheiding tussen het slaapgedeelte met 3 slaapkamers en 2 badkamers en de leefruimte met lichte sfeervolle living en open leefkeuken.

Via de entree is er direct een mooie zichtlijn op de tuin en en naar het achtergelegen terras met het mooie uitzicht. De geïntegreerde garderobekasten in de entree bieden veel opbergruimte en ook de meterkast en het gastentoilet zijn hierin vrijwel onzichtbaar weggewerkt.

Het ruime toilet heeft deels betegelde wanden waarboven strak stucwerk, stucwerk plafond, wandcloset, een fonteintje en mechanische afzuiging.





RUIMTELIJK EN SFEERVOL

Zowel het leef- als slaapgedeelte is gelijkvloers en is slim ingedeeld met comfortabele en knusse ruimtes met zeeën van licht. Waar rechts van de uitsnede zich de 3 slaapkamers en 2 badkamers bevinden, wordt er links geleefd.

Alle vertrekken aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van grote raampartijen om optimaal van het uitzicht op de achtergelegen tuin en paardenweide te kunnen genieten en geven een gevoel van verbinding met de natuur. De zolder geeft toegang tot de grote technische ruimte en biedt veel mogelijkheden voor opslag.







LICHTE LEEFKEUKEN

De gloednieuwe lichte open leefkeuken heeft een mooie ruimtelijke opstelling met een groot kookeiland. Het kookeiland is voorzien van een composiet werkblad, (Franke) spoelbak, quooker kraan, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, (Neff) vaatwasser en voldoende laden en kastuimte aan weerszijde van het eiland. Aan de zijde van de eethoek is eveneens ruimte om gezellig aan de "bar" te zitten. De achterwand van de keuken is voorzien van een koffie corner een wijn-/bier-/limonadekoelkast, een wijn klimaatkast, een combi oven en een combi magnetron beide van het merk Neff.







MODERN EN WARM INTERIEUR

In het leefgedeelte van de woning spelen wittinten, neutrale kleuren en natuurlijke houtsoorten de hoofdrol. De beige en houtkleurige tinten zorgen voor een rustig en warm interieur. De living beschikt over een extra raampartij met brede vensterbank (Window seat) met zicht op zijtuin. De gehele woning is voorzien van stucwerk wanden. De moderne betonvloer is voorzien van vloerverwarming.

Geweldige leefervaring

De open verbinding tussen de woonkeuken en de zithoek wordt subtiel onderbroken door een tunnelhaard voor houtstook, die vanuit beide zijden zicht biedt op het knisperende vuur. In de haardwand is bergruimte gecreëerd voor het haardhout waardoor dat ook als roomdivider dient. Terwijl alle zichtlijnen gericht zijn op de vergezichten buiten geven de hoge nok en het zicht op de robuuste balken binnen een ruimtelijk effect.







BENEDEN SLAPEN

Via de centrale gang is een gang met geïntegreerde deuren naar de was-/bergruimte, de 3 slaapkamers, een extra toilet en de tweede badkamer. Alle wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk en de gietvloeren met vloerverwarming lopen naadloos door over de gehele beneden verdieping.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 2 slaapkamers beide met vaste kasten. Deze slaapkamers aan de voorzijde hebben zicht op de voortuin. In een van de kamers is tevens een luik met vlizotrap naar de bergzolder. De badkamer voor de twee slaapkamers met mechanische ventilatie heeft een serene sfeer en is voorzien van een inloop regendouche met thermostaatkraan en handdouche, een wastafelmeubel met spoelbak en een ruime laden. Er is een aparte toilet voorzien van Japanse wandcloset.



De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van het huis met een eigen badkamer en kledingkast. Deze ouderslaapkamer heeft een hoog "hotelsuite gevoel" waar je niet alleen zicht hebt op de mooie balken in de nok maar ook op de achtertuin. Dat is wakker worden en genieten van de tuin na het openen van de elektrisch bedienbare screens.

Bij binnenkomst van de ouderslaapkamer vind je aan weerszijde vaste garderobekasten, aan de linkerzijde het slaapgedeelte en rechts de privé badkamer met infraroodcabine. De badkamer is voorzien van dubbele wastafels, een losstaand bad, een ruime inloop regendouche met inbouwkransen, een handdouche en een wandcloset.







LATEN WE NAAR BUITEN GAAN....

Rondom het huis ligt de fraai aangelegde tuin met veel groenblijvende beplanting, verschillende grassen, gazon en een groot overdekt terras. Het heerlijk overdekte terras met 2 dakramen waarvan er 1 gedeeltelijk open is, biedt zowel de mogelijkheid om in de schaduw te zitten bij volop zon, maar ook lekker buiten te kunnen zitten als het nog niet al te warm is. De tuin is aan beide zijde op een groene natuurlijke manier afgesloten met o.a. een beukenhaag. Ter plaatse van de plantenperken zijn er druppelaars.

Aparte berging en buitendouche

Verder is er een aparte losse berging, die geheel geïsoleerd is en voorzien van een betonvloer. Deze berging wordt nu gebruikt als fijne werkplaats en geeft plaats voor de kiko's maar kan ook mogelijk als kantoor worden gebruikt. Naast de berging is een buitendouche (koud en warm water) die voor verkoeling zorgt op warme zomerse dagen.

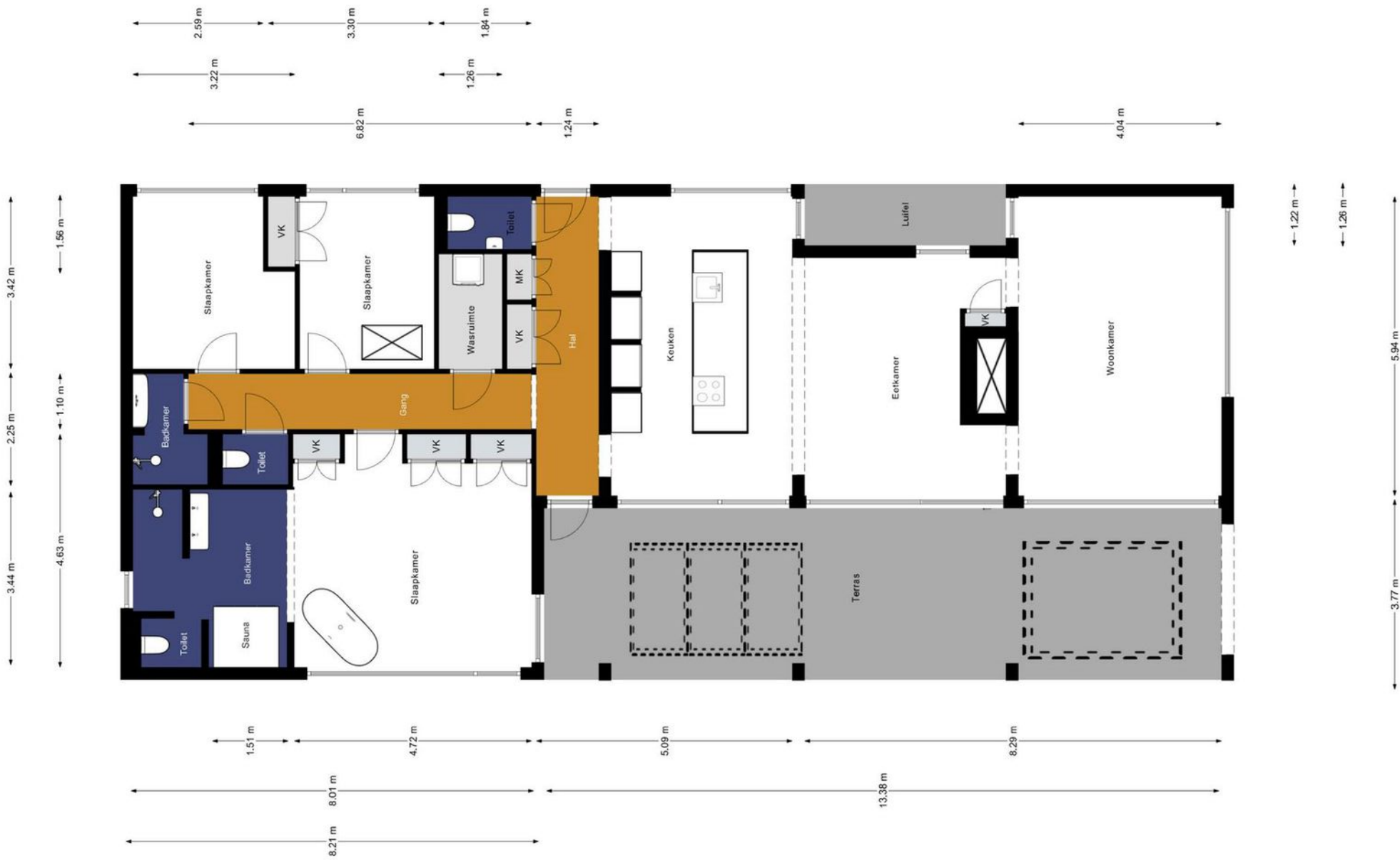






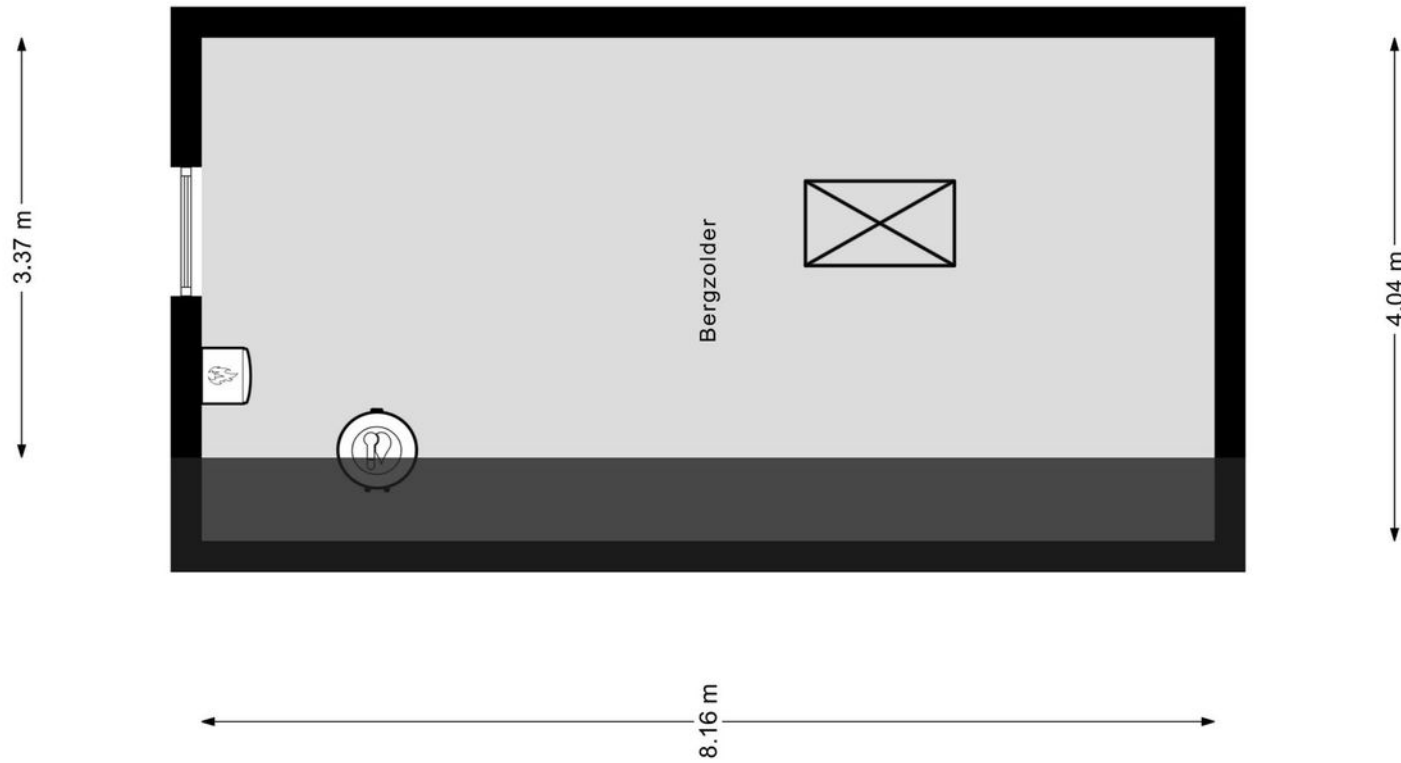


BEGANE GROND



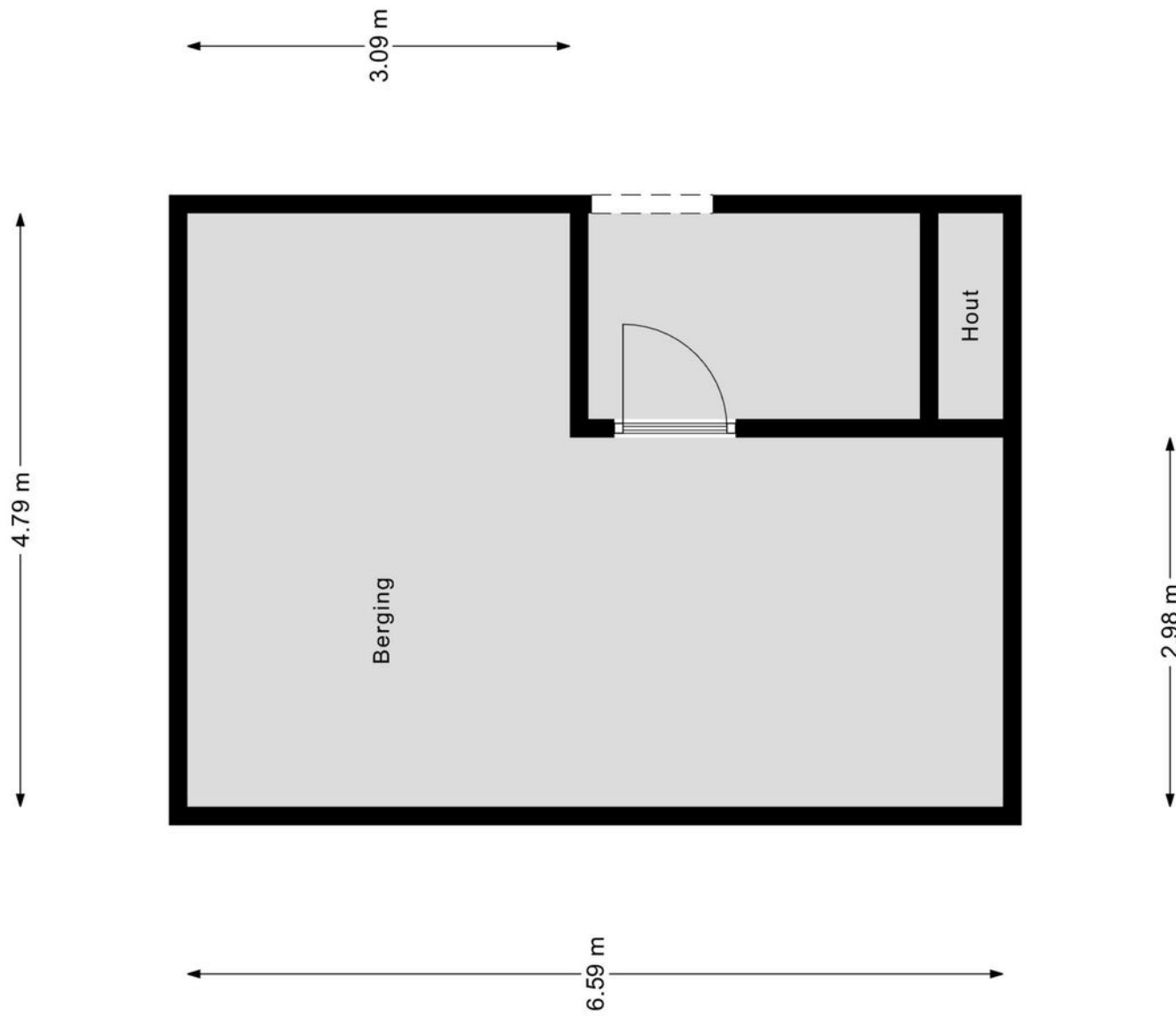
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

VERDIEPING



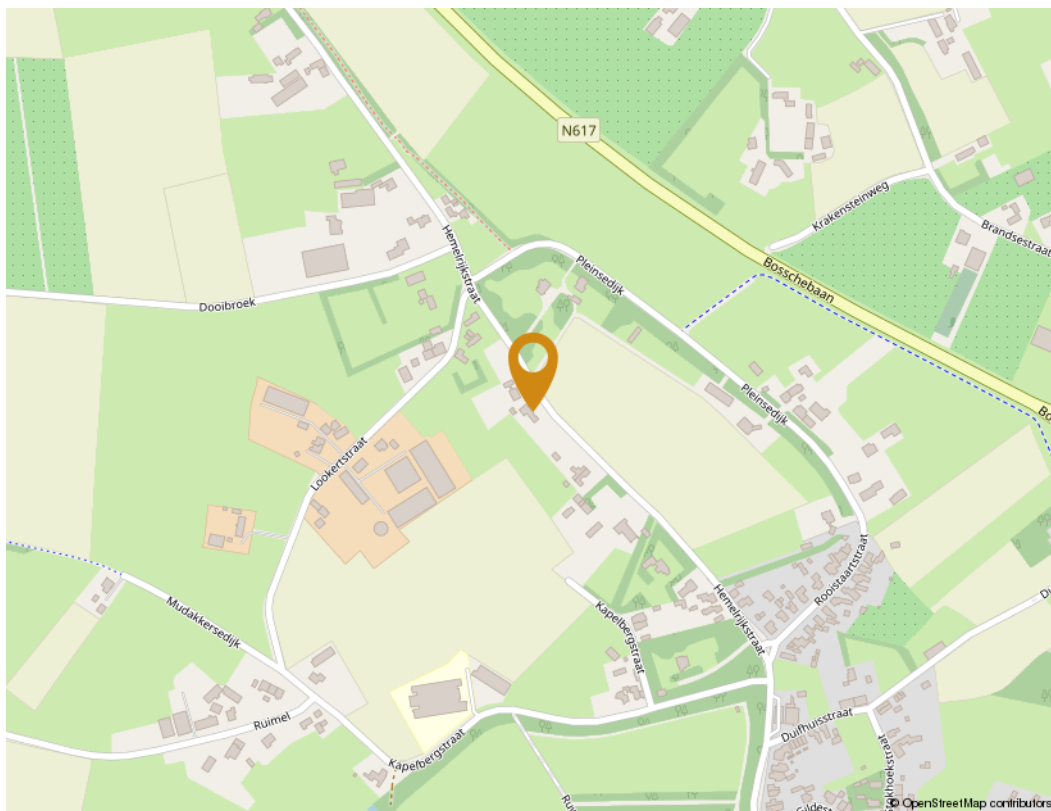
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

BERGING



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

KADASTER & LOCATIE



Gemeente

Sint-Michielsgestel

Kadastraal sectie

L

Kadastrale nummers

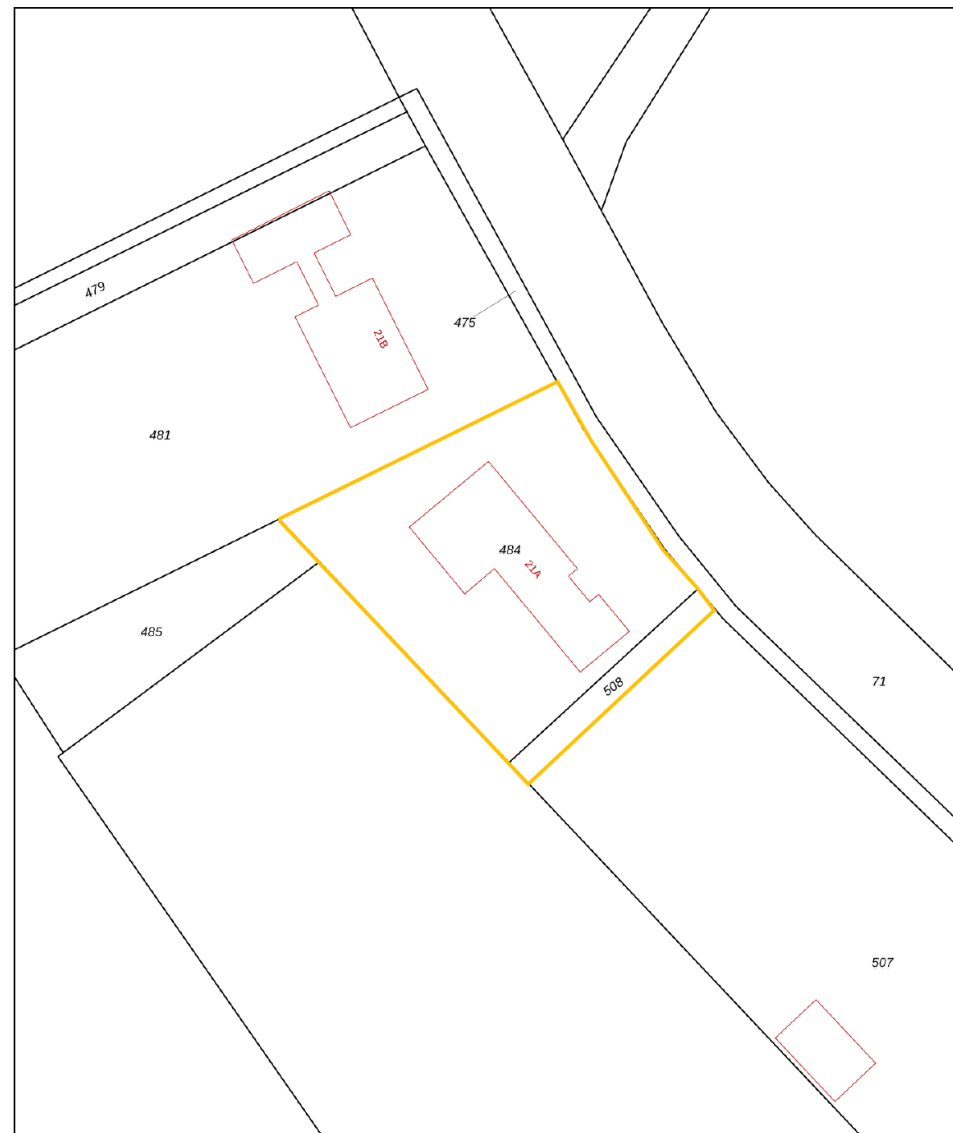
484 en 508

Perceeloppervlakte

resp. 860m² en 76 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: gdh



0 5 10 15 20 25m

- 12345
Zs
- Deze kaart is noordgericht
 - Perceelnummer
 - Huisnummer
 - Vastgestelde kadastrale grens
 - Voorlopige kadastrale grens
 - Administratieve kadastrale grens
 - Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel
Sectie L
Perceel 484

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2025
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.





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 ontvangsteneming 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

