



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

RUIM FAMILIEHUIS MET VOLOP POTENTIE
BEUKENLAAN 6
5271 RJ SINT-MICHIELSGESTEL





BEUKENLAAN 6 | SINT-MICHIELSGESTEL

Dit verrassende familiehuis is al meer dan 45 jaar bewoond door dezelfde eigenaren. Nu is de tijd gekomen voor weer een nieuwe generatie die hier weer prachtig kan gaan wonen. Het feit dat iemand zo lang op dezelfde plek blijft wonen, zegt wel iets over de heerlijke ligging van deze woning. Aan de andere kant moeten we constateren dat het huis al langere tijd niet is aangepast aan de moderne wooneisen. Anders gezegd; het dient volledig gemoderniseerd te worden.

Dit is geen standaard huis, het is een royaal familiehuis met maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers, een dubbele inpandige garage en een fijne tuin, gelegen op een ruim perceel van 925 m². De woning biedt ruimte: van de royale L-vormige woonkamer met open haard en grote raampartijen tot de woonkeuken met zicht op de tuin en de verschillende verdiepingen die elk hun eigen functie en mogelijkheden bieden.

Het geheel vormt een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak een geweldig, comfortabel huis voor het hele gezin te realiseren, met een eigentijdse en sfeervolle buitenruimte, op

De ligging is prettig en praktisch: rustig wonen in een groene wijk, met aan het einde van de straat een basisschool en kinderdagverblijf. Het centrum van Sint-Michielsgestel bevindt zich op korte afstand en biedt een compleet voorzieningen-aanbod met winkels, scholen, sportfaciliteiten en horeca.

Sint-Michielsgestel staat bekend als het "groene buiten" van 's-Hertogenbosch. Bossen, landgoederen en wandel- en fietsroutes liggen letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd zijn de A2 en A59 snel bereikbaar, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Utrecht en Eindhoven vlot te bereiken zijn.

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Gijs D. den Hollander

NVM REGISTER MAKELAAR

073- 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

205 m²

Inhoud totaal

964 m³

Perceeloppervlakte

925 m²

Bouwjaar

1969

Energielabel

F

Prijs

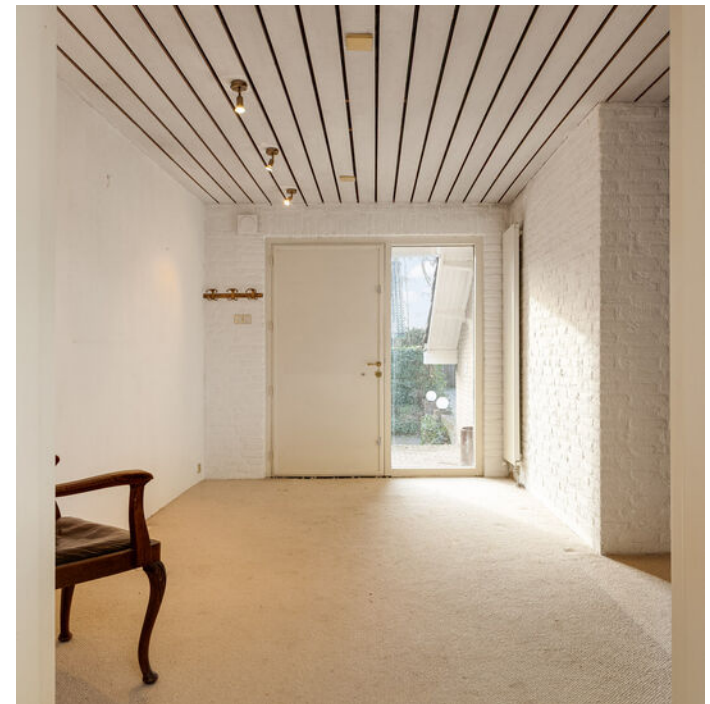
€ 995.000 k.k.



COMFORTABEL

De entree is via enkele treden bereikbaar en komt uit in een ruime hal met houten planken plafond, wit geschilderde metselwerkwanden en vloerbedekking. Vanuit hier leiden korte trappen naar de slaapverdieping en naar de enigszins lager gelegen verdieping. Dubbele deuren geven toegang tot de woonkamer.

De L-vormige woonkamer is licht en ruim dankzij de grote raampartijen en meerdere deuren naar de tuin. De ruimte is in 2000 opgeknapt en beschikt over een open haard, radiatorbekleding en een inbouwkast met betegeling (een verwijzing naar de oorspronkelijke keukenopstelling). Via schuifdeuren is zowel de achtertuin als het fijne zonrijke zijterras bereikbaar, waar een elektrisch bedienbaar zonnescherf aanwezig is.





LICHT EN RUIMTE

Op de lager gelegen verdieping bevindt zich een hal met een doorlopende marmeren vloer, een toiletruimte met volledig betegelde wanden, wandcloset en fonteintje, en toegang tot de garage en de woonkeuken.

De woonkeuken is royaal van opzet en voorzien van een keukeninterieur uit circa 2005 met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Miele vaatwasser en inductiekookplaat (beide vernieuwd in 2018). Drie ramen zorgen voor veel daglicht en een prettig zicht op het groen van de achtertuin. Via een overdekte buitendeur is de zijkant van de woning bereikbaar.





VEELZIJDIGE SLAAPVERDIEPINGEN

De woning beschikt over een royaal slaapgedeelte dat zich uitstrekt over twee verdiepingen en samen maar liefst zes slaapkamers en twee badkamers omvat. Deze opzet biedt niet alleen veel ruimte, maar ook flexibiliteit voor uiteenlopende woonwensen.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een badkamer. De overloop met hoge nok en schrootjesafwerking zorgt hier voor een prettig ruimtelijk gevoel. De indeling van de slaapkamers is doordacht, met aan de voorzijde lichte kamers dankzij de dakkapellen en aan de achterzijde slaapkamers met vaste kastruimte, waarbij één kamer is uitgerust met een eigen wastafel. De badkamer is in 2009 gemoderniseerd en voorzien van een inloopdouche, twee wastafelmeubels, toilet en een raam voor daglicht en ventilatie.

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar nog eens twee slaapkamers zijn gesitueerd, waaronder een zeer ruime kamer met eigen badkamer, laminaatvloer en ingebouwde spots in een schrootjesplafond. Dankzij de laag geplaatste ramen in de zijgevel is er prettig daglicht. De aangrenzende badkamer is gedateerd, maar door de omvang en indeling zeer geschikt voor vernieuwing.

De zesde slaapkamer is voorzien van een dakkapel en is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer. Vanuit deze kamer is de ruime bergzolder bereikbaar, uitgerust met een houten vloer, dakramen, boiler en verlichting. Daarnaast is er op deze verdieping nog extra bergruimte onder de dakschuinte, ideaal voor praktische opslag.









GROENE TUIN MET MOGELIJKHEDEN

De groene tuin rondom biedt volop privacy en verschillende zonnemomenten, met als hoogtepunt het zonrijke terras aan de zijkant van de woning – een heerlijke plek om buiten te zitten. Daarnaast maakt de eigen oprit het mogelijk om op eigen terrein meerdere auto's te parkeren.

De dubbele inpandige garage is een absolute meerwaarde: geschikt voor twee auto's en daarnaast volop ruimte voor fietsen, motoren, opslag of hobby. De garage beschikt over vaste kasten, aansluitingen voor wasapparatuur, twee garagedeuren en een separate loopdeur. Hier bevinden zich tevens de meterkast en de CV-installatie (Remeha Calenta, 2011).





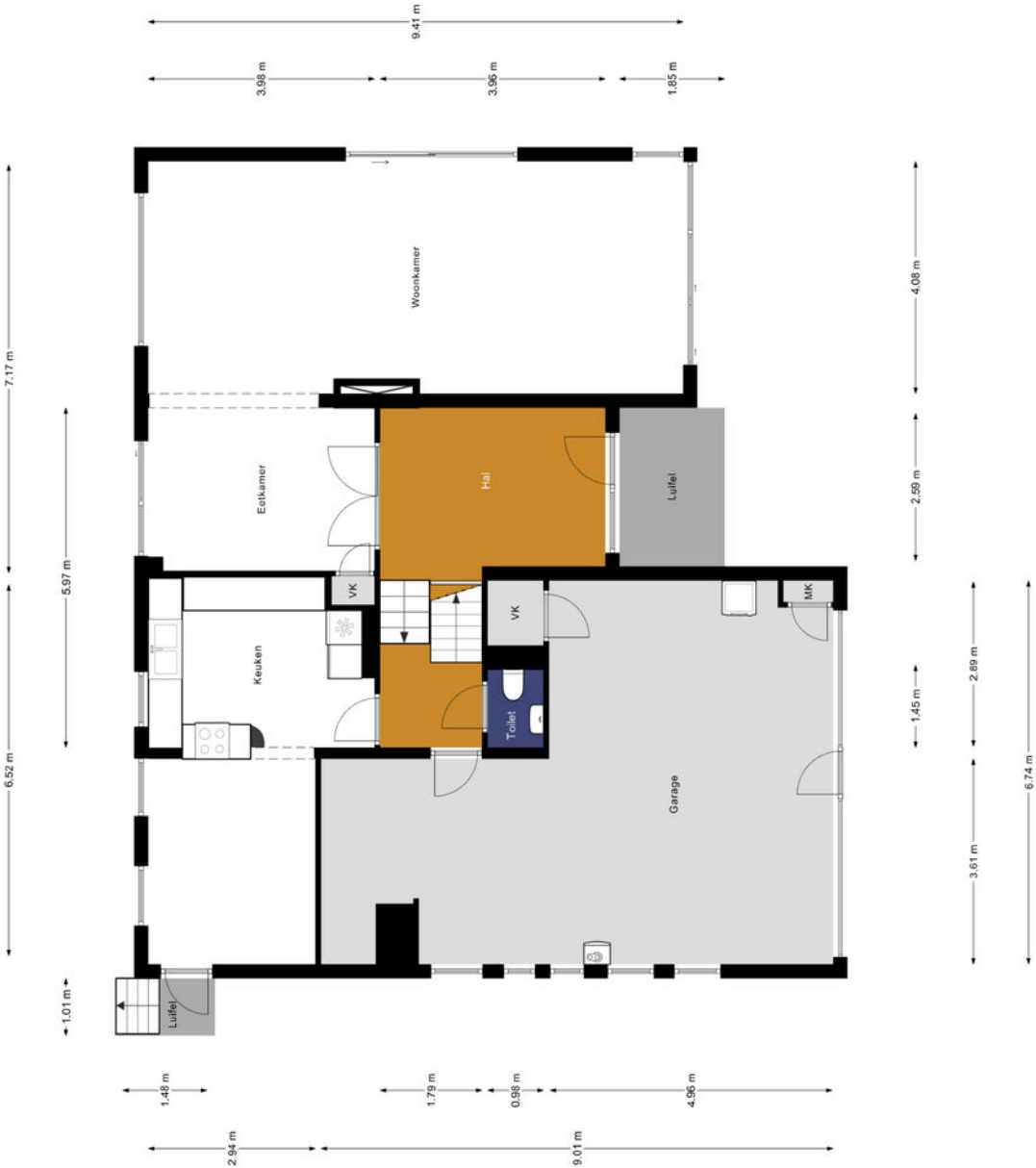




DE WONING IN VOGELVLUCHT....

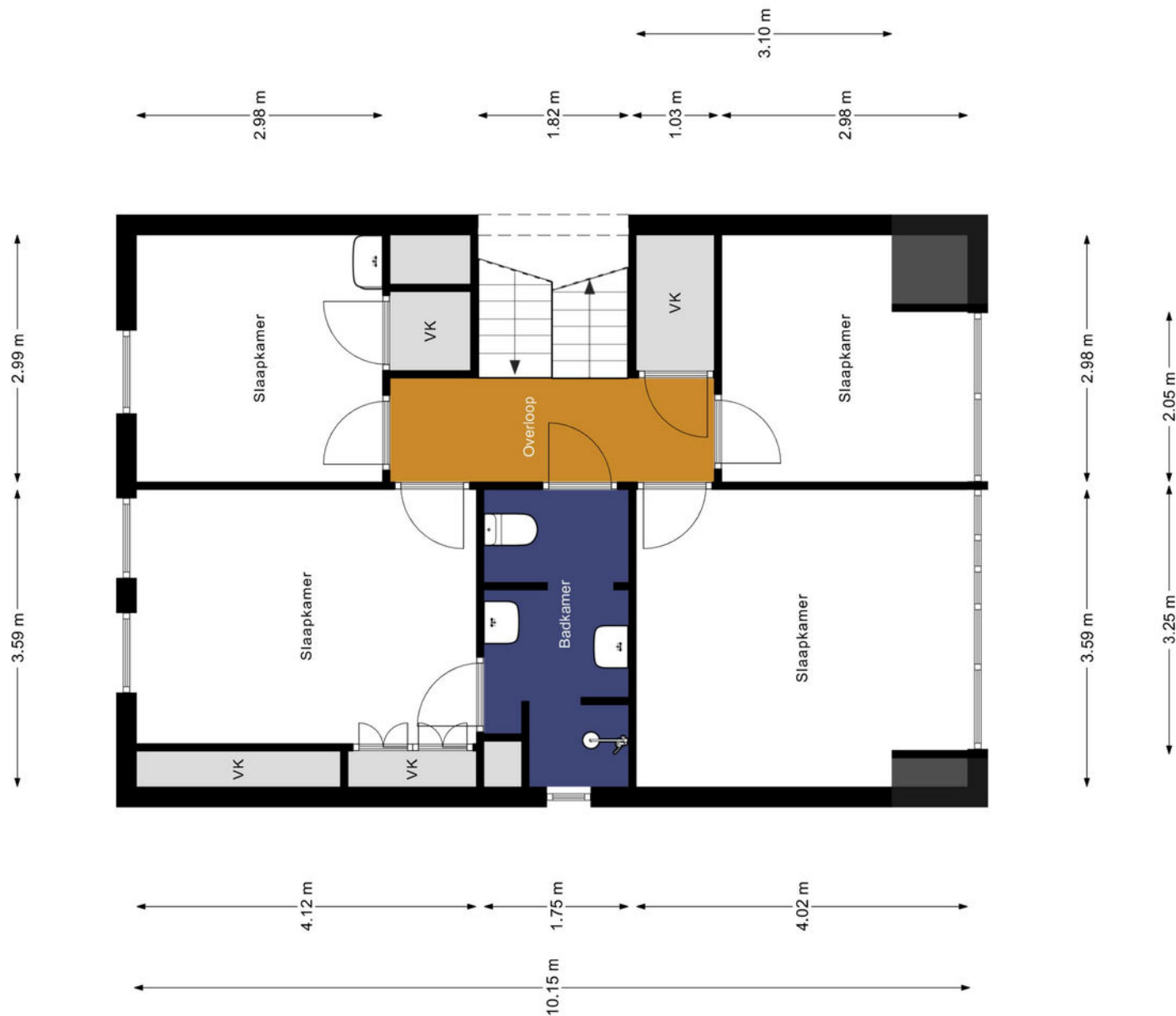
- Vrijstaande woning op een ruim perceel van 925 m²
- Speels ingedeelde woning met veel ruimte
- L-vormige woonkamer met open haard
- Ruime woonkeuken met zicht op de tuin
- Zes slaapkamers en twee badkamers
- Dubbele inpandige garage met veel extra (berg)ruimte
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's
- Groene tuin rondom met zonrijk zijterras
- Gelegen in rustige, groene woonwijk
- Basisschool en kinderdagverblijf aan het einde van de straat
- Centrumvoorzieningen en natuur op korte afstand
- Goede bereikbaarheid via A2 en A59
- Veel potentie om te moderniseren naar eigen wens

BEGANE GROND



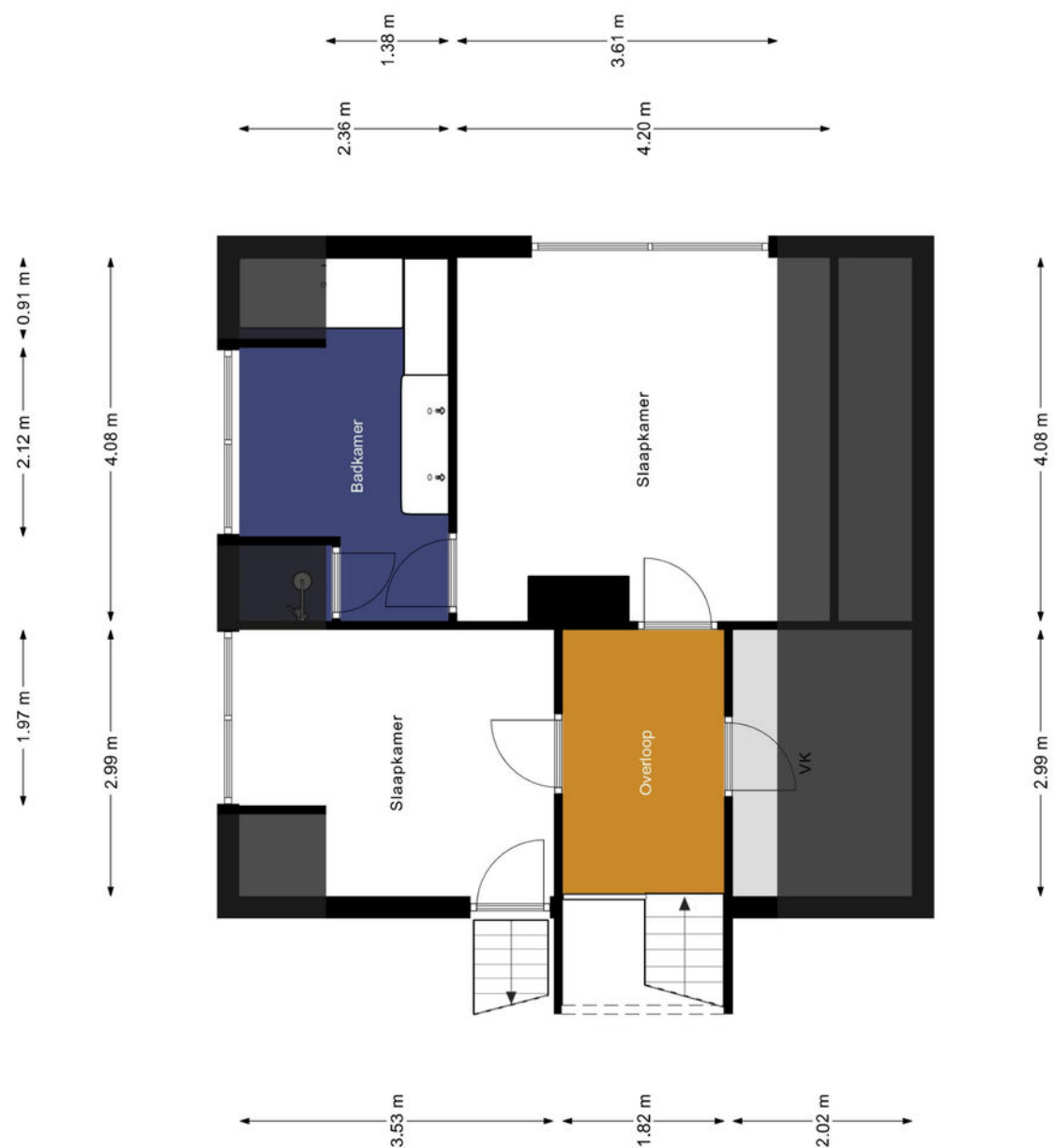
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

EERSTE VERDIEPING



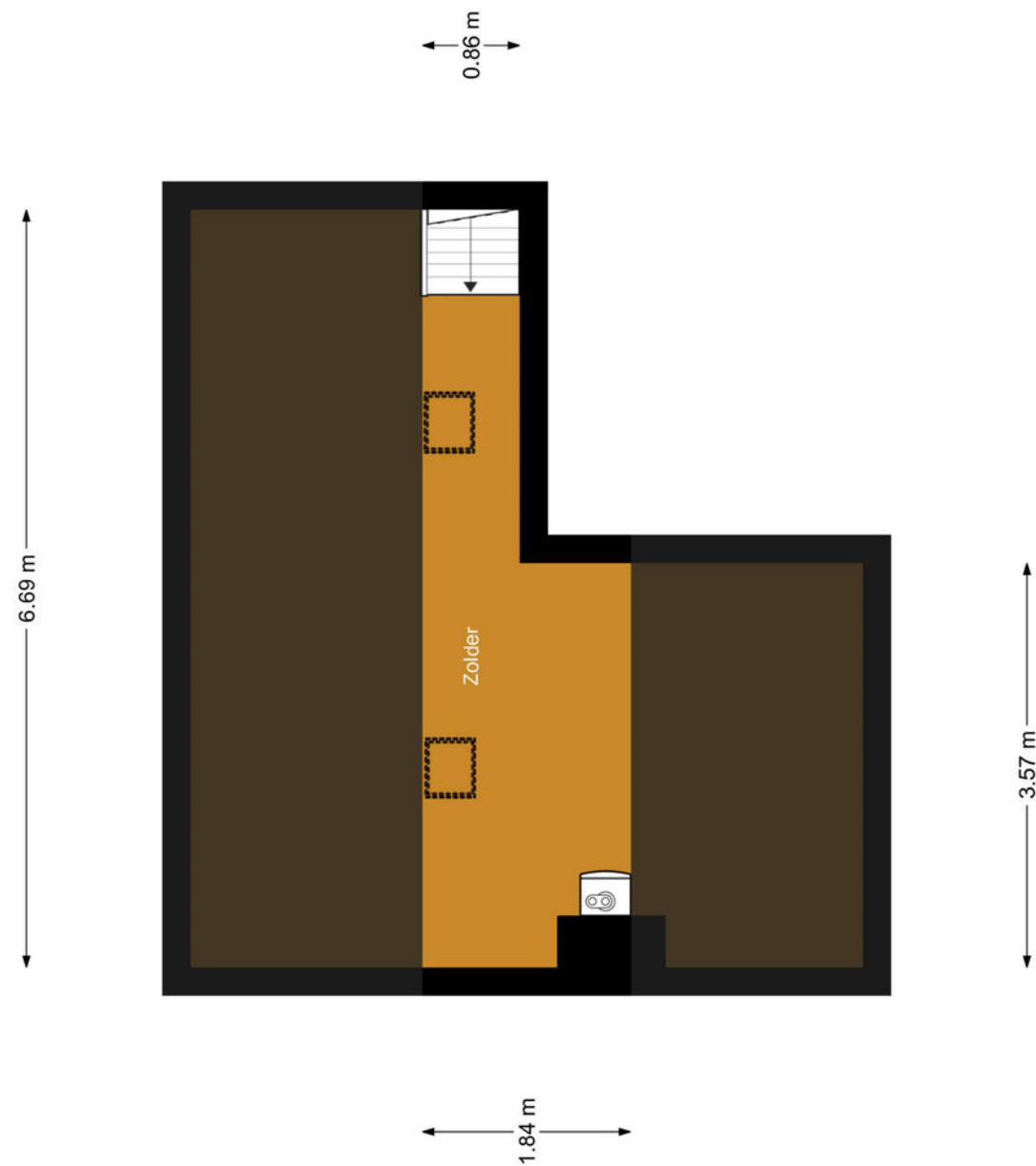
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

TWEEDE VERDIEPING



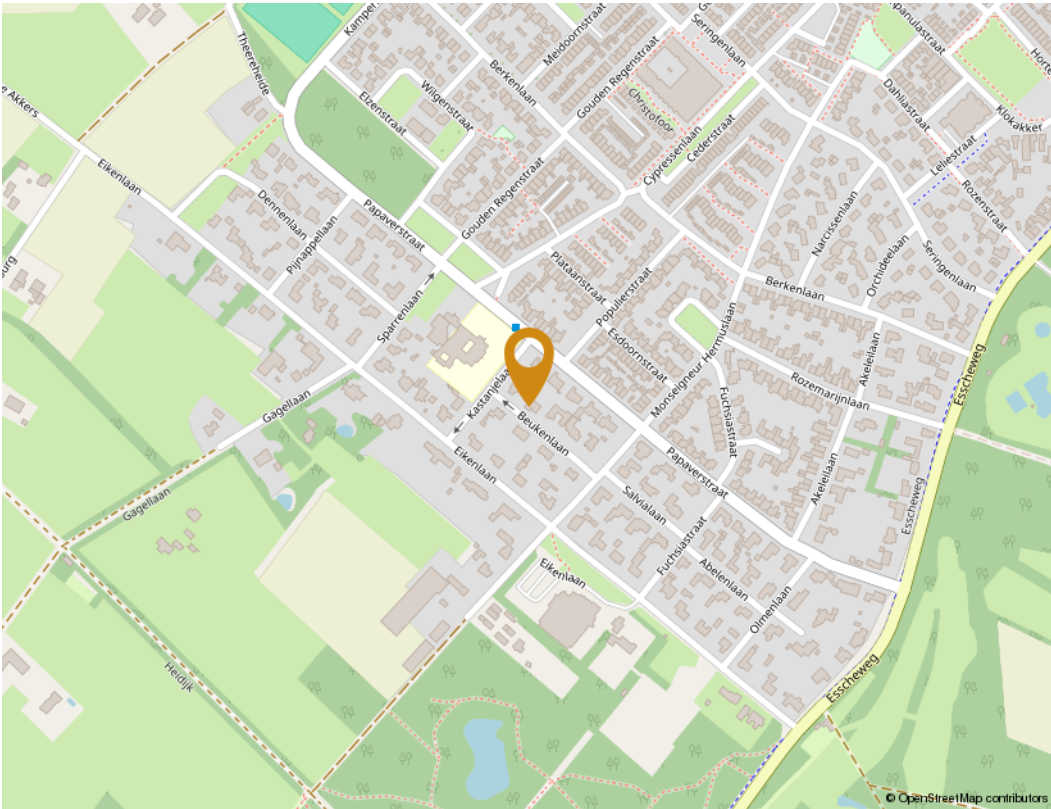
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

ZOLDER



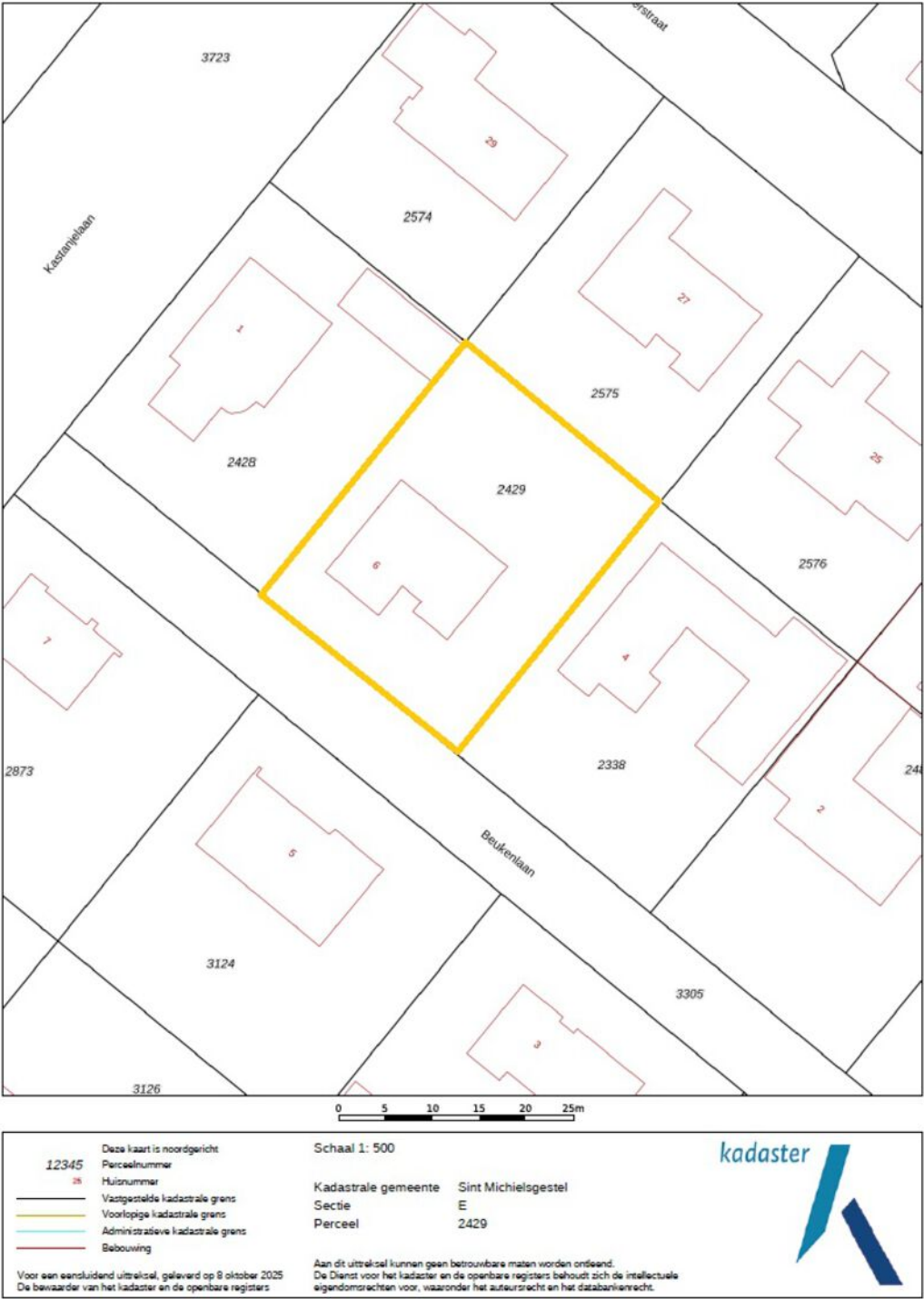
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTER & LOCATIE



Gemeente
Kadastraal sectie
Kadastrale nummers
Perceeloppervlakte

Sint-Michielsgestel
E
2429
925 m²





Wist u dat Sint-Michielsgestel

- 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-MICHIELSGESTEL

Sint-Michielsgestel 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-Michielsgestel 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-Michielsgestel.

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-Michielsgestel 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



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

