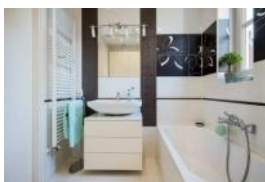




DETAILS

Adres: Sint Michielsgestel, Heeren van Zeventienplein 12
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 854 m³
Woonoppervlakte: 174 - 215
Perceelsgrootte: 301 m²
Bouwjaar: 2012
Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT



DEN HOLLANDER

FASTGOED WONEN

- *De makelaar van de betere huizen* -

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



HEEREN VAN ZEVENTIENPLEIN 12 SINT MICHIELSGESTEL

*See English text below

Wonen in 'het groene buiten' dichtbij de stad, met rust en luxe in een leuke en jonge wijk

Deze prachtige woning is gelegen in een zeer stijlvolle, mooie en relatief nieuwe wijk 'Parkhagen' aan de rand van een autoluw hof, waar de kinderen veilig op straat kunnen spelen. Deze ruime woning heeft een woonoppervlakte van 174 m2 maar in realiteit een oppervlakte van circa 215 m2, omdat de kelder als speelkamer wordt gebruikt. Daardoor is het bij uitstek geschikt voor een gezin met kinderen. Het huis heeft een grote woonkamer, luxe keuken, vier slaapkamers, fijne tuin en dus ook een grote speelkamer. De gemeente Sint-Michielsgestel ligt aan de zuidrand van Den Bosch, 15 minuten van het centrum en 20 minuten van Brainport Eindhoven. Het dorp ligt in een groene bosrijke omgeving waar de rivier de Dommel dwars doorheen loopt. In de directe omgeving zijn diverse basisscholen, een middelbare school (Gymnasium) en veel sportfaciliteiten voor jong en oud: hockey, tennis, voetbal, een sporthal en een golfclub, allemaal op korte fietsafstand. Sint-Michielsgestel is bovendien uitstekend gelegen ten opzichte van de Randstad. Op ongeveer één uur rijden van Rotterdam en - mede door de goede verbinding met de A2 - maar 55 minuten van de Zuidas Amsterdam. Dit maakt deze woning uitstekend geschikt voor mensen die rust en ruimte zoeken voor een prijs waar je in de grote steden niet eens een appartement voor vindt.

Klassieke woning, maar relatief jong

Op het eerste gezicht denk je: "Jaren 30-huis" maar verrassend genoeg is deze woning gebouwd in 2012. Het is een relatief recente nieuwbouwwoning, goede kwaliteit, uitstekend geïsoleerd en van alle gemakken voorzien. Gebouwd in een statige, klassieke stijl, met donkere bakstenen, horizontale lijnen in het metselwerk, natuurstenen raamdorpels en een strak schilddak met ruime, witgeschilderde overstekken. Het is een zogenaamde 'geschakelde villa', met aan één kant een aangebouwd buurhuis en aan de andere kant geschakelde garages. Er is veel parkeerruimte voor de deur.

Heerlijk veel ruimte voor het hele gezin

Deze woning heeft nu vier ruime slaapkamers, maar door ook de 2e verdieping in te delen, kunnen dat er net zo goed vijf worden. En dan is er ook nog een grote speelkamer in de kelder.

Even een rondje door het huis.

Een bestrate oprit geeft toegang tot de lichte entree met hoogglans gebakken tegels, garderobe en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De open keuken verlicht met ingebouwde spotjes heeft een werkeiland met granitoblad, geïntegreerde anderhalve wasbak en kraan met uittrekbare handdouche. Verder is de keuken voorzien van alle mogelijke inbouwapparatuur: combimagnetron, oven, vijf pits gasfornuis met wok brander, grote carroussel pannenkast, apothekerskast en natuurlijk een vaatwasser. Speciale vermelding verdient de Amerikaanse koel/vries combinatie met ijsmaker en gekoeld water.

Lekkere woonkamer aan de tuin

Het gezin dat dit huis in 2012 als nieuwbouw kocht, heeft gekozen voor de optie van een uitbouw, om zo een extra grote woonkamer te creëren. De L-vormige living is ingedeeld met een fraaie eetruimte met open keuken en een zithoek met openslaande deuren aan de achterzijde, waardoor je het terras en de tuin als het ware bij de woonruimte betreft. Daarnaast is er nog een aparte tuindeur, zodat je ook 'eventjes' naar buiten kunt. Over de hele begane grond ligt vloerverwarming. Vanuit de woonkamer kun je naar de bijkeuken, naar boven en naar de kelder.

De garage

Wat in de garage meteen opvalt zijn de keramische tegels met houtmotief. Ze zorgen voor een rustiek effect. De garage heeft grote houten deuren aan de straatkant, en biedt ruimte aan één auto. Vanuit de garage is er ook weer een deur naar de tuin en een extra trap naar de kelder. Op eigen terrein kunnen twee auto's staan. Voor bezoekers is

er parkeerruimte op het plein, vlak bij het huis.

Op de verdieping heerst rust

De eerste verdieping is gereserveerd voor rust. Een overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning, de oudersuite ligt aan de achterzijde. Vanuit deze slaapkamer is een inloopkast en een groot balkon met vlonders bereikbaar. Het balkon is gerealiseerd boven de uitbouw van de woonkamer, dus weer met zicht op de tuin. De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel, hangend toilet, op maat gemaakte opbergkast, designradiator annex handdoekdroger en een raam voor extra ventilatie en daglicht. Daarnaast is er vloerverwarming, die synchroon-geschakeld is met de radiator.

2e verdieping met ruimte voor meer slaapkamers en techniek

De vaste trap geeft toegang tot de 2e verdieping. In een was/cv-ruimte bevinden zich een wastafel, de opstelling van de wasmachine, de droger en maar liefst twee separate CV-ketels, een warmte-terugwinunit en de mechanische afzuiginstallatie. De vierde slaapkamer heeft een dakkapel en raam en beslaat bijna de gehele zolder. Je kunt er met een paar ingrepen makkelijk twee slaapkamers van maken, voor een totaal van vijf. De hele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. Een luik met vlizotrap geeft toegang tot een extra bergzolder in de nok van de woning.

Tuin met groot terras en prachtig uitzicht

Direct aan het huis ligt een vorstvrij betonnen terras met verlijmd tegels aan een gazon omzoomd door hagen. Je denkt misschien dat de tuin niet zonnig is, omdat die op het noorden ligt, maar het tegendeel is waar. Je hebt heel veel zon en een prachtig uitzicht naar achteren.

Pluspunten op een rijtje:

- perfecte indeling en ligging voor kinderrijk gezin;
- instap klaar
- grote, uitstekend uitgeruste keuken;
- vloerverwarming op begane grond en in badkamer;
- vier slaapkamers met mogelijk uitbreiding tot vijf;
- grote speelkamer in de kelder;
- inpandige garage
- energielabel A;
- goede bereikbaarheid Randstad, Den Bosch en Brainport Eindhoven;
- altijd parkeren voor de deur.

ENGLISH

Live in 'Het Groene Buiten' close to the city, in an elegant, tranquil setting within a vibrant new neighbourhood. This stunning property in the attractive, chic and relatively new neighbourhood 'Parkhagen' is situated in a quiet area, where the children can play safely in the street. This spacious house has 174 m² of living space which, if you also include the playroom in the basement, increases to approximately 215 m². This makes it the perfect home for a family with children. Besides the large playroom, the house has a spacious living room, a luxury kitchen, four bedrooms and an attractive garden. Sint-Michielsgestel is just 15 minutes from the centre of Den Bosch and 20 minutes from Brainport Eindhoven. The town is situated in a green, forested area traversed by the river Dommel. In the immediate vicinity are a variety of primary schools, a secondary school (Gymnasium) and a wide array of sports facilities for children and adults: hockey, tennis, football, a sports centre and a golf club, all just a short cycle ride away. Sint-Michielsgestel is also within easy reach of the Randstad, just an hour's drive from Rotterdam and - partly thanks to good links with the A2 motorway - just 55 minutes from Amsterdam Zuidas. This makes the property

ideal for those seeking peace and tranquillity at a price that wouldn't even buy an apartment in the major cities.

A classic property, but relatively new

At first glance you think: "A 1930s house", but surprisingly, this house was built in 2012. It is a relatively recent new build of exceptional quality, extremely well insulated and equipped with all the comforts and conveniences you would expect. Built in a grand, classic style with dark bricks, horizontal lines in the brickwork and natural stone window ledges, the house has a sleek, hipped roof with striking, white eaves. It is an attached property, with the neighbouring house attached on one side and garages on the other. As well as off-road parking there is also ample parking in the street.

Plenty of space for the whole family

The property currently has four bedrooms, but the second floor could easily be reconfigured to create a fifth. There is also a large playroom in the basement.

A quick tour of the house

A paved driveway leads to the light and airy entrance hall with high-gloss floor tiles, coat room and toilet with wash basin. The open-plan kitchen with built-in ceiling spotlights has an island with granite worktop, integrated 1.5 bowl sink and tap with pull-out spray tap. The kitchen has all the fitted appliances you would expect: combi microwave, oven, five-burner gas hob with wok burner, large carousel cupboard, medicine cabinet and dishwasher. Worthy of special mention is the American-style fridge freezer with ice and water dispenser.

Spacious living room opening onto the garden

The family who bought the house new in 2012 opted to build an extension, in order to create an extra-large living room. The L-shaped open-plan living space has an attractive dining area leading on from the kitchen, and a living room with French doors opening onto the rear garden. This has the effect of bringing the terrace and garden into the living space. There is another, separate door to the garden, for quick and easy access to the outside space. The entire ground floor is equipped with floor heating. The living room provides access to the hall, storage room, the first floor and the basement.

The garage

On entering the garage, you are immediately struck by the ceramic tiles with wooden design. These create a rustic effect. The garage has large wooden doors on the street side and can accommodate one car. Another door at the rear of the garage leads to the garden, and there is an additional set of stairs to the basement. In total, the property has off-road parking for two cars. There is ample parking for visitors in the street.

The first floor: a place to rest

The first floor has a restful ambience. A landing leads to three bedrooms and the family bathroom. Two of the bedrooms are at the front of the house, with the master suite at the rear. The master suite has a walk-in wardrobe and a large balcony with decking. The balcony is situated above the extension, with a view across the garden. The bedrooms and landing all have a laminate floor. The tiled bathroom has a bath, shower, wash basin with integrated cabinet, wall-mounted toilet, custom-made storage cupboard, designer radiator towel rail and a window for extra light and ventilation. The bathroom also has floor heating, which works synchronously with the radiator.

Second floor with technical equipment and space for more bedrooms

A fixed staircase leads up to the second floor. A laundry room, with sink and connection for washing machine and dryer, houses two central heating boilers, a heat exchange unit and the Mechanical Extract Ventilation system. The fourth bedroom has a dormer window and spans almost the entire second floor. With a few adjustments, it could easily be converted into two bedrooms to create a total of five bedrooms. There is a laminate floor throughout the second floor. A hatch with pull-down ladder provides access to the loft space, ideal for extra storage.

Garden with large terrace and charming view

The house benefits from a large, frost resistant concrete terrace with paving stones on a lawn bordered by hedges. Given its north-facing position you could be forgiven for assuming the garden doesn't get much sun; in fact, the opposite is true: the garden is actually extremely sunny, with a lovely view of the trees beyond.

Summary of features:

- perfect layout and position for a family with children;
- ready to move into
- large, extremely well-equipped, top quality kitchen;
- underfloor heating throughout the ground floor and in the bathroom;
- four bedrooms with option to create a fifth;
- large play room in the basement;
- attached garage;
- energy label A;
- good access to the Randstad, Den Bosch and Brainport Eindhoven;
- off-road parking for two cars plus ample parking in the street

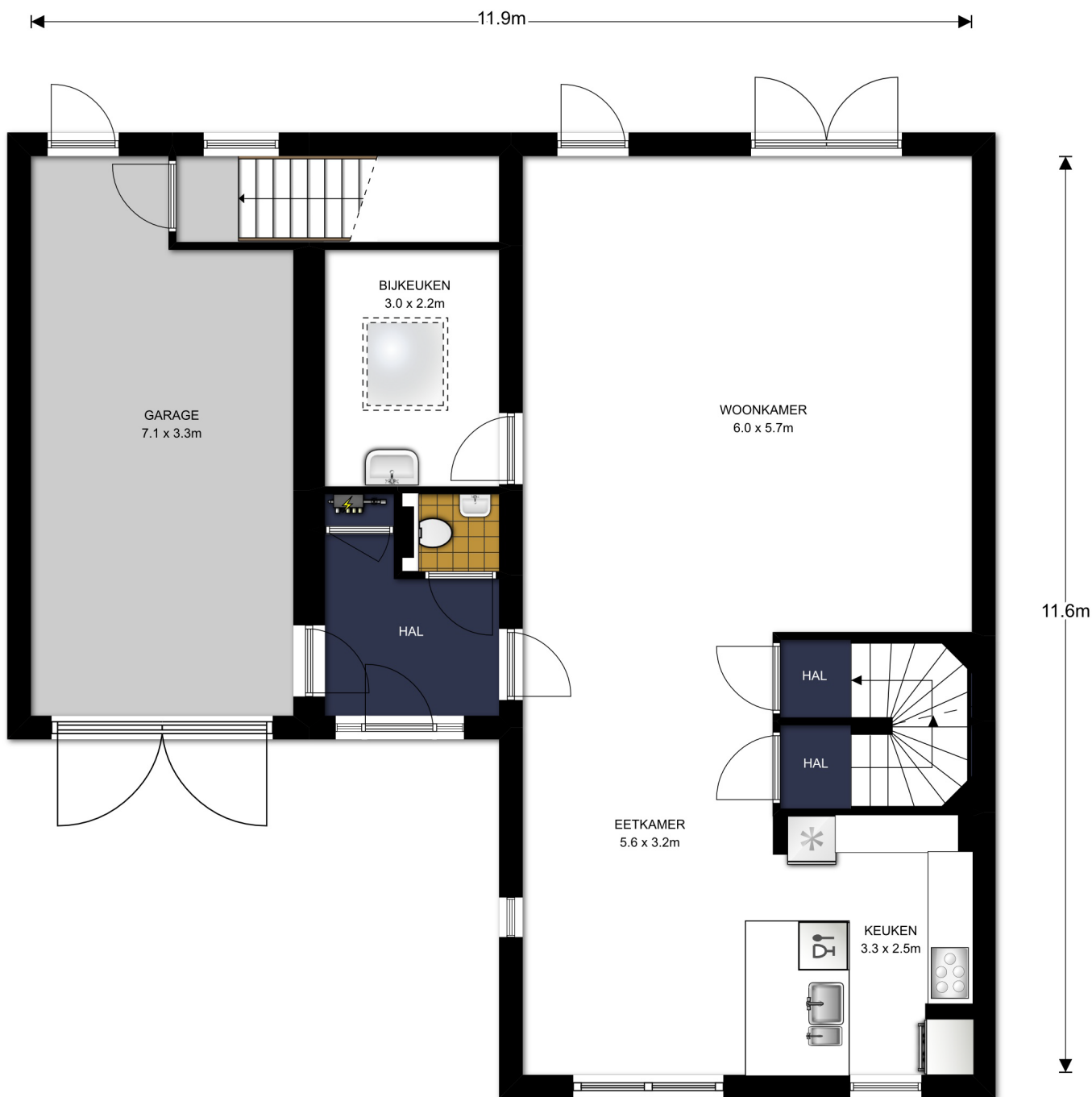
Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

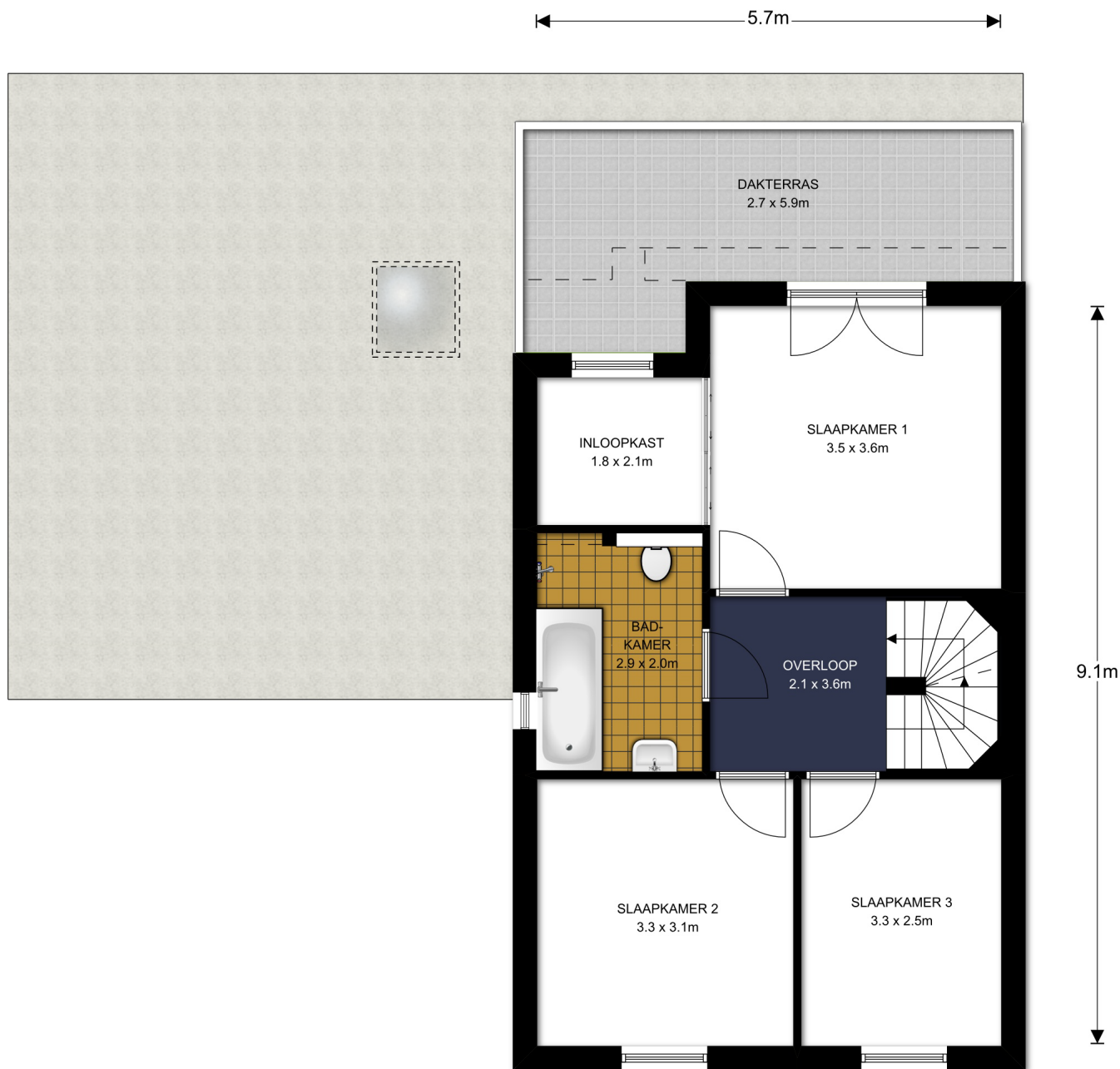
E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



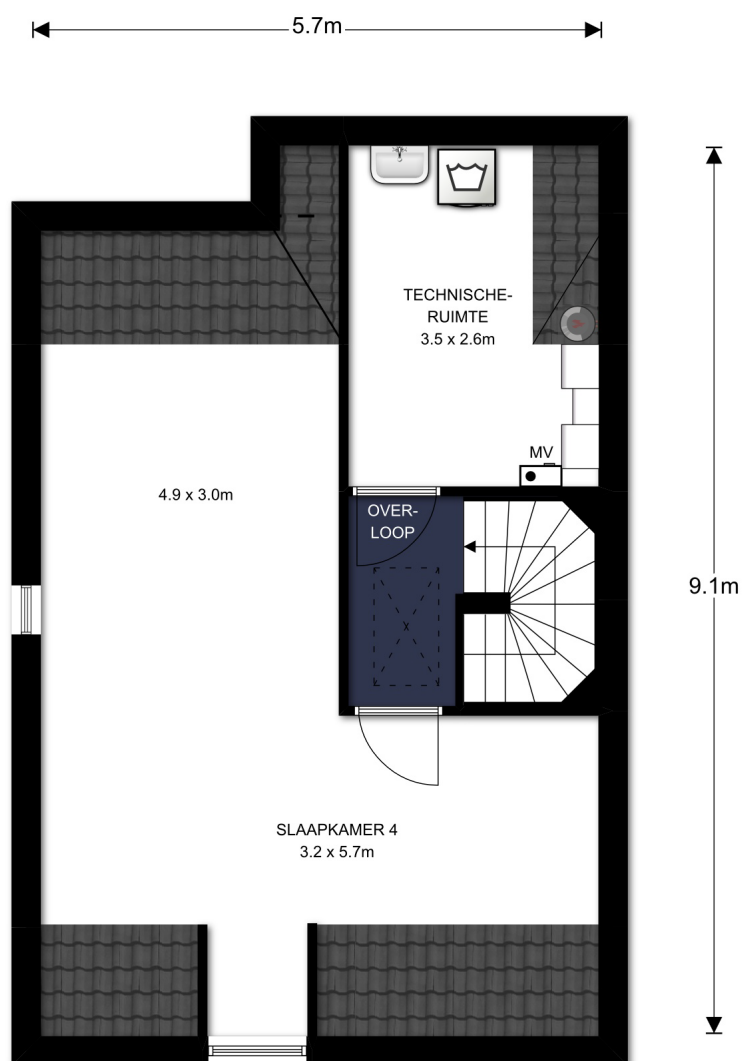
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	221 m ²
	Overige inpandige ruimte	29 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



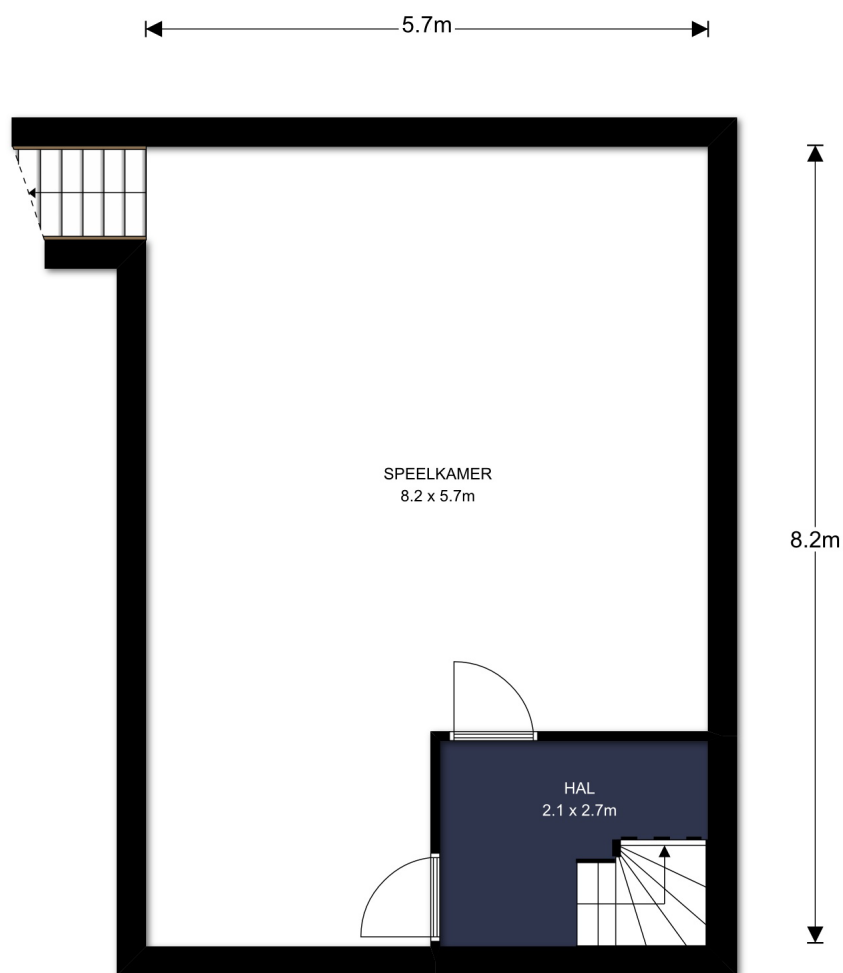
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	221 m ²
	Overige inpandige ruimte	29 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



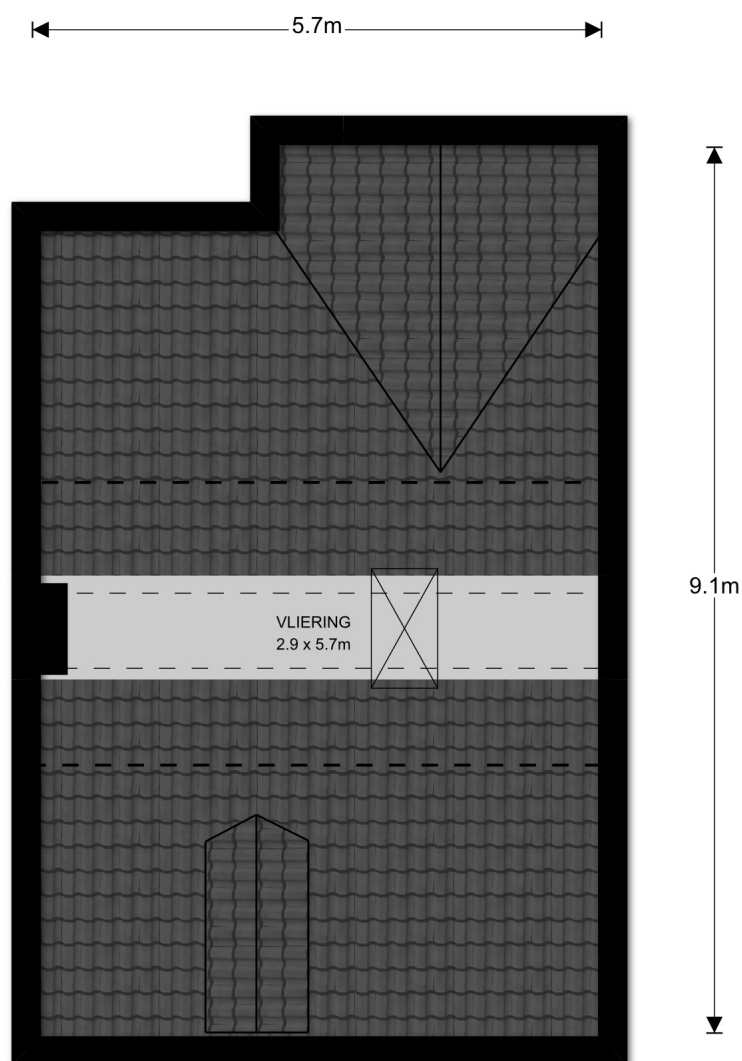
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	221 m ²
	Overige inpandige ruimte	29 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



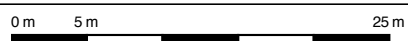
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	221 m ²
	Overige inpandige ruimte	29 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	221 m ²
	Overige inpandige ruimte	29 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



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.

Veelgestelde 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 clause 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 notarie le 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.