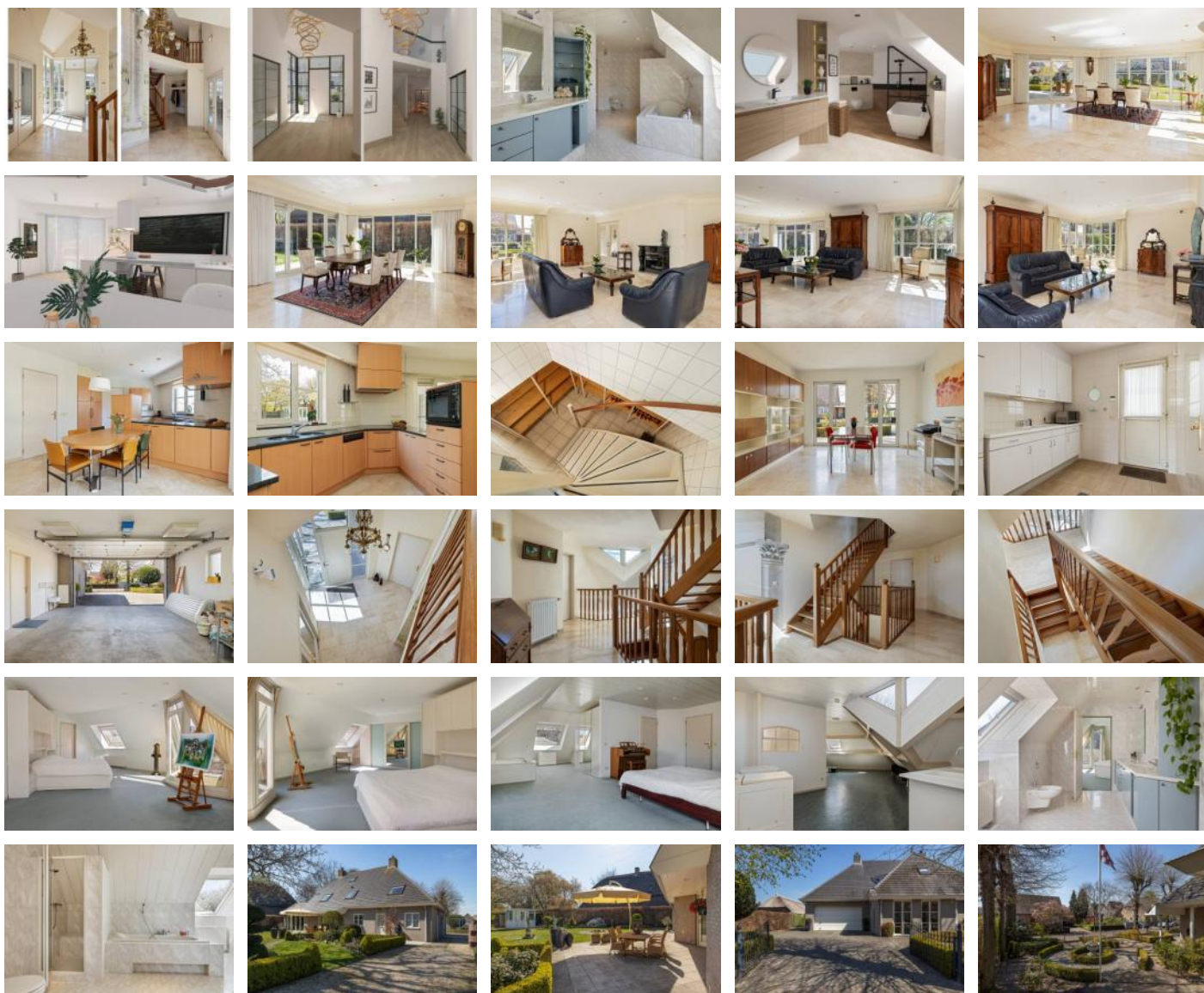




Adres: Den Dungen, Grinsel 69
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 1118 m³
Woonoppervlakte: 287 m²
Perceelsgrootte: 1162 m²
Bouwjaar: 1998
Datum van aanvaarding: in overleg

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



GRINSEL 69 DEN DUNGEN

Ruimte, ruimte, ruimte... zeer ruime, moderne en speels ingedeelde villa met een heerlijke ruime tuin vlak bij Den Bosch

Deze villa uit 1998 is uiterst geschikt voor een gezin met twee of drie kinderen, maar past ook bij een actief (echt)paar dat comfortabel aan huis wil werken. Het huis staat in een fijne, gezellige straat, heeft een fraaie aangelegde tuin met een eerbiedwaardige walnootboom, een speelse indeling en vooral... ruimte, ruimte, ruimte. Je ziet het er van buiten niet meteen aan af, maar je beschikt hier over maar liefst 287 m² woonoppervlak! Waar je ook bent, je hebt een gevoel van ruimte en luxe. Bovendien komt er overal veel licht binnen door de grote ramen, wat het ruimtelijk effect alleen maar versterkt.

Verschillende entrees

De ontwerper van de villa heeft goed nagedacht over een logische ingang voor verschillende typen gebruikers. Als bewoner zelf zul je allicht via de garage en/of de bijkeuken aan de achterzijde binnen komen. De auto kan naast, voor of achter de garage op de oprit blijven staan. Rechts naast de garage is een separate entree voor eventueel klanten. Zij komen binnen in een wachtkamer, alvorens door te gaan naar de werkruimte, die natuurlijk weer verbonden is met de centrale hal. Privégasten, vrienden, kennissen en pakketdiensten kunnen aanbellen aan de voordeur, waar ze onder een afdak goed beschut kunnen wachten tot je komt open doen.

Speelse indeling

Als makelaar zijn we wel wat gewend, maar hier hadden wij toch wel even nodig om de lay-out van het huis te doorgronden. De indeling is heel speels, met veel diagonale lijnen en verrassende hoeken. Juist door deze originele indeling is ook bijzonder veel bergruimte gecreëerd, van de stahoge kelder van 6,6m² tot onder de dakschuinte op zolder. Laten we het huis even per verdieping bekijken:

Entree en woonkamer

Achter de met veel glas omgeven voordeur wacht ons meteen al een eerste verrassing: een monumentale hal met marmeren vloer en zicht op een hoog plafond en een luchtig aandoend trappenhuis dat op een interessante manier de verdiepingen doorsnijdt. Achterin de entreeruimte is een garderobe en een gastentoilet met fonteintje. Rechts noden twee grote deuren met motiefglas ons naar een woonkamer waar op het eerste gezicht geen einde aan lijkt te komen. Het is een regelrechte balzaal van marmer en glas, badend in het licht dat van alle kanten door de grote ramen en schuifpuien binnen komt. Aan de tuinzijde is het eetgedeelte met toegang tot een breed open terras en een wat kleiner, driehoekig overdekt terras dat als een glazen punt in de woning steekt. Een zwarte natuurstenen schouw met inbouwhaard (gas) zorgt voor nóg meer cachet.

Keuken annex eetkamer

Al is er in de eetkamer ruimte genoeg om met een tiental gasten te dineren, in de praktijk wordt toch vooral in de (gesloten) keuken gegeten. Ook hier weer aan ruimte geen gebrek. De eetkeuken is min of meer ovaal, met het prachtige granieten werkblad in diagonale opstelling. Verder is de keuken van alle gemakken voorzien, zoals een dubbele wastafel, een in de wand verwerkte koelkast en een nieuwe keramische kookplaat, naadloos verzonken in het graniet. Er is veel bergruimte, ook al door de handige 'walk-in larder': de proviandkamer van circa 2m². Daarnaast vind je de toegang tot de (wijn)kelder, met nog eens 6.6m² opslagruimte. En een vijfde deur die leidt naar de bijkeuken - een populaire entree, ook wel de 'dienstingang' genoemd - met nóg meer kastjes, een koel/vriescombinatie en een wastafel.

Werken aan huis

Voordat we terug via de hal naar boven gaan, nog even een korte blik op het kantoor met dubbele glazen deuren naar de voortuin, en de wachtkamer. Hier kun je overigens ook prima een studio-appartementje creëren, ook al omdat de huidige eigenaar werkelijk óveral in huis water-tappunten heeft laten aanbrengen. Samen met de aparte ingang goed voor een complete aparte woonunit met kamer, keukenhoek en badkamer.

De slaapkamers op één hoog

Let op weg naar boven even op het luchtig vormgegeven trappenhuis, solide, handgemaakte eiken trappen met overal doorkijkjes. De overloop op de eerste verdieping is een tussenvloer, met weer hetzelfde marmer als beneden. De slaapkamers (en een separaat toilet) zijn eromheen gegroepeerd. Ook hier is de indeling weer 'speels' te noemen. Die indruk komt deels doordat op de eerste verdieping de dakschuinte al begint. Net zoals je dat ziet bij de traditionele boerderijen in deze regio. Let op de dikke wanden rond de ramen, die aantonen dat het dak uitstekend geïsoleerd is. Elk van de drie slaapkamers heeft zijn eigen aardigheden, zoals een inbouwkast over de gehele breedte van een wand, een inspringende raampartij en een zijkamertje, te gebruiken voor fitness of wellness. Of - met het toevoegen van een schuifwandje - als royale walk in closet, natuurlijk. Een van de slaapkamers wordt nu gebruikt als laundry room, met aansluitingen voor wasmachine en droger, en een separaat keukenblokje.

Een riante badkamer, of eventueel twee

Momenteel is er één badkamer, die je met zijn oppervlak van 18m² (ongeveer 6x3) gerust 'riant' mag noemen. Je vindt er een ligbad, een douchecabine, een toilet, een dubbele wastafel en zelfs een bidet. Deze badkamer wordt nu gedeeld door twee slaapkamers, met een deur aan elk uiteinde. Het zal relatief eenvoudig zijn hem te splitsen in twee privé-badkamers. Die dan nog steeds ruim zullen zijn.

Berging en opslag van boven tot onder

Helemaal boven is een volumineuze, lichte, deels stahoge bergzolder met twee aparte ruimten. Goed voor opslag, of voor het eventueel creëren van extra kinder- of speelkamers. En dan hebben we helemaal beneden de garage nog niet genoemd. Een flinke lap schone betonvloer biedt een parkeerplek van zes bij zeven meter, dus voldoende voor twee auto's naast elkaar. Ook de garage heeft weer een tappunt.

We gaan naar buiten...

Waar de vogeltjes beschutting zoeken in de notenboom, die de zomer lang schaduw geeft en een hangmat draagt, om aan het einde van het seizoen als toegift met walnoten te strooien. De boom stond er al vóór het huis en geeft de tuin net weer iets extra's. We vinden er verder nog een grappig prieeltje dat doet denken aan de theehuizen langs de Vecht: een prima plekje om lekker beschut van het voor- of najaar te genieten. En niet te vergeten het tuinhuis (nu in gebruik als stalling) inclusief een terras van 3x2m. Geschikt voor het stallen van fietsen, als berging, of om aan te passen tot zelfstandige woonplek voor gasten, een wat ouder kind of een au pair. Op de vliering onder het dak is weer ruimte voor opslag van allerlei dingen die je maar een keer per jaar (of nooit meer) nodig hebt.

Een tuin om van te houden

De woning staat mooi centraal op het perceel van 1162 m², waardoor er rondom groen kan groeien. De tuin is goed onderhouden, met strak gesnoeide buxushagen en boompjes, 'architectural plants' en verschillende borders. Dit alles doorsneden door netjes gelegde paden van klinkers. Er zijn verschillende plekken om in de zon of in de schaduw van al dat groen te genieten. En als extra plus een gezellige, professioneel aangelegde jeu de boule-baan, waar je onder het licht van de lantaarns vele avonden kunt genieten van het geklik en geklink van stalen ballen en glazen rosé.

Techniek

Het huis is gebouwd in 1998 voorzien van spouwmuur, dakisolatie en dubbel glas rondom. Op de begane grond en in de badkamer is vloerverwarming. Verder alles wat je van een moderne woning mag verwachten, zoals afstandsbediening voor de garagedeuren, een sproei-installatie voor de tuin en een centrale stofzuiginstallatie om al die vierkante meters gemakkelijk stofvrij te houden.

De ligging in Nederland

Tot slot nog even over de verdere omgeving: de plek. Het huis staat aan een rustige, straat met veelal grote villa's en woonboerderijen. Een gemoedelijke buurt en een prima onderlinge sfeer. Het dorp zelf, Den Dungen (gemeente

Sint Michielsgestel), is een relatief kleine gemeenschap met zo'n 5.000 inwoners en alle belangrijke winkels, waaronder een Jumbo supermarkt op acht minuten lopen (drie autominuten). In het dorp zelf is een lagere school (zes minuten lopen) en het uitstekende Gymnasium Beekvliet in Sint Michielsgestel is maar tien minuten fietsen. Verder is het een 12 minuten rijden naar het centrum van Den Bosch en zit je in een paar minuten op de A2 naar Amsterdam, Rotterdam, Utrecht of naar het Zuiden; Eindhoven, Breda, Brussel, Antwerpen.

Is dit jouw nieuwe huis?

Als je op zoek bent naar een hoogwaardig en zeer solide gebouwd pand met veel volume en legio gebruiksmogelijkheden in een rustige, veilige omgeving, dan is dit wellicht jouw ideale volgende woning. De foto's geven een uitstekende indruk, en de tuin wordt de komende maanden natuurlijk alleen maar groener en weelderiger. Wil je de woning bezoeken? Maak een afspraak, dan leiden we je met alle plezier rond.

Uw contactpersoon:

Sandra van Doggenaar

T.: 073 6573444

E: contact@denhollander.com



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

Begane grond, Grinsel 69 te Den Dungen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	50 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	39 m ²



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

Begane grond - Optie, Grinsel 69 te Den Dungen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	50 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	39 m ²

14.81 m



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

1^e Verdieping, Grinsel 69 te Den Dungen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

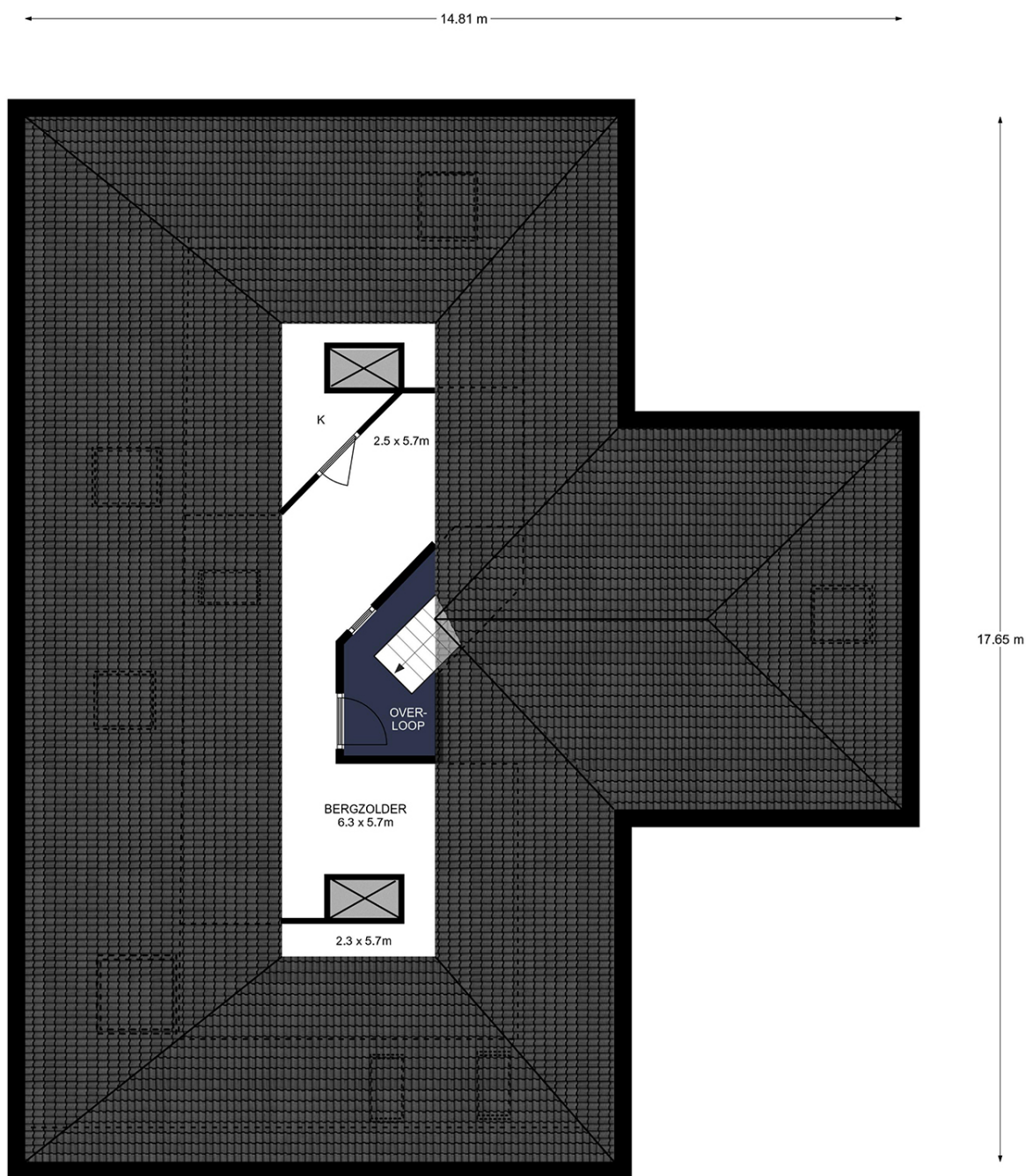
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	50 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	39 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	50 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	39 m ²



DEN HOLLANDER

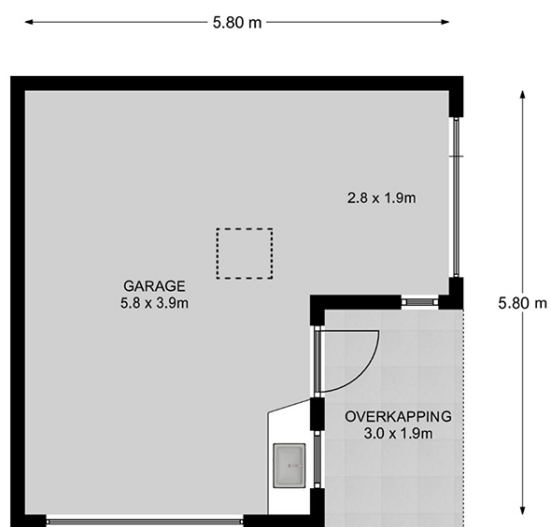
VASTGOED WONEN

Zolder, Grinsel 69 te Den Dungen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

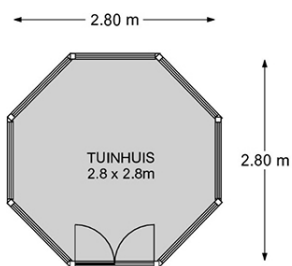
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	50 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	39 m ²



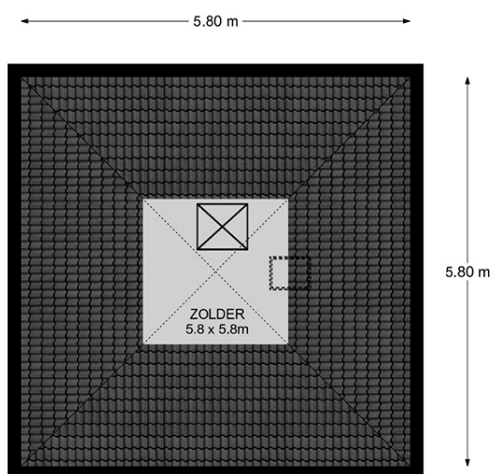
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	50 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	39 m ²



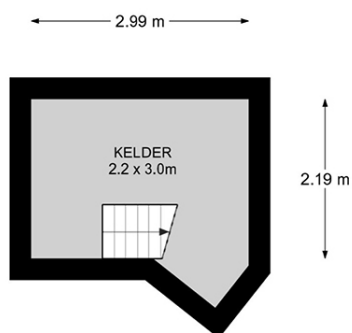
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	50 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	39 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	50 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	39 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	50 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	39 m ²

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.