DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

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



DETAILS

Adres: Sint Michielsgestel, Ceintuurweg 20
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 923 m³
Woonoppervlakte: 217 m²
Perceelsgrootte: 953 m²
Bouwjaar: 1965
Datum van aanvaarding: in overleg

TE KOOP
































DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

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










DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

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

CEINTUURWEG 20 SINT MICHIELSGESTEL

Grote vrijstaande woning op een groene plek bij de Dommel én bij alle voorzieningen… alles wat een actief gezin gelukkig kan maken.

Vanaf de straat gezien oogt deze woning met zijn Bossche stijl-architectuur wat streng, maar bij nadere kennismaking blijkt het een heerlijk warm huis dat álles in zich heeft voor een actief en gelukkig leven van een modern gezin of een stel met veel vrienden. Te beginnen bij de plek. De woning staat in een rustige straat zonder doorgaand verkeer tussen allemaal vrijstaande woningen met lekker veel ruimte rondom.

Ontspannen, sporten en winkelen…
Aan het einde van de straat stroomt de rivier de Dommel waar je, met of zonder hond, heerlijk langs het water kunt wandelen. Andere ontspanningsmogelijkheden zijn de natuurspeeltuin op loopafstand, en diverse (voetbal, hockey, zwemmen, scouting) sportverenigingen, alle makkelijk per fiets te bereiken. Er is een Jumbo supermarkt direct om de hoek, en je vindt een keur aan andere winkels, restaurants en cafés rond het Petrus Dondersplein, op vijf minuten lopen. Kortom, al heb je voor de deur meerdere eigen parkeerplekken… in principe kun je het hier prima zonder auto af!

Dan de woning zelf. In de jaren '60 gebouwd voor de huidige verkopers, die hier ruim 50 jaar met veel plezier gewoond hebben. De heer des huizes was een begaafd houtbewerker, die speciaal voor zijn hobby een grote werkplaats (27m2) heeft ingericht. Deze ruimte bevindt zich boven de grote garage, met eigen opgang vanuit de tuin en dubbele houten 'hooideuren' aan de straatkant, voor het binnenhalen van basismaterialen en uitladen van het eindproduct. Deze hobbyzolder kan met wat aanpassingen prima dienst doen als origineel kantoor aan huis of bijvoorbeeld als speelkamer, atelier of 'man cave'.

De woning zelf is verrassend ruim en, zoals ook te zien is via Google Earth, flink groter dan de buurhuizen. Het leven speelt zich grotendeels af aan de op het Zuiden gerichte achterzijde, waar een groot, half met glas overdekt terras de verbinding vormt met de riante, romantische tuin. Aan deze kant vinden we de grote woonkamer met houtkachel en schuifpui, en de separate royale eetkeuken met opnieuw veel ramen en deuren naar het terras. Op de begane grond ligt overal dezelfde natuurstenen vloer met verwarming. Het is verder duidelijk dat de architecten hebben geprobeerd zo veel mogelijk licht toe te laten, met onder meer matglazen ramen net onder het plafond, aan de kant van de buren, en daklichten in de uitbouw aan de voorzijde.

De voorliefde voor hout van de vorige eigenaar is op diverse plekken in de woning terug te vinden. Bijvoorbeeld in de met kasten ombouwde entree vanuit de hal, en de geheel op maat ingebouwde keukeninrichting. Deze oogt met zijn industriële stijl uit het einde van de jaren '90 nu enigszins gedateerd, maar is zeer functioneel en de vervanging ervan is niet urgent. Ook al doordat de inbouwapparatuur wél van recenter datum is. Met een vaatwasser, Smeg oven, keramische kookplaat, een moderne afzuigkap en een koelkast. Ook heeft de keuken een dubbele (1½) spoelbak met afzetblad. De keuken heeft overigens een raam aan de kant van de oprit en maar liefst drie deuren naar het grote terras. Heel functioneel voor als je lekker buiten wilt eten.

Vanuit de hal gaat een kwartslag trap naar boven, met op het bordes een gastentoilet met zwevende wc, fonteintje en twee kleine raampjes. Boven vinden we de brede overloop die toegang biedt aan vier verrassend grote slaapkamers, een wasruimte en een badkamer. De badkamer is prima bruikbaar, maar eerlijk gezegd wel aan vervanging toe. In ieder geval biedt de ruimte alle mogelijkheden voor een bad en een separate doucheruimte plus een dubbele wastafel. De grootste slaapkamer meet maar liefst circa 6 x 2,80 meter en heeft een kastenwand met een aparte wastafel. Het is hierboven zeker mogelijk om eventueel nog een badkamer toe te voegen.

Boven dit alles vinden we nog een zolderverdieping met twee opeenvolgende ruimten. Hier kunnen eventueel extra kamers toegevoegd worden, maar het kan eventueel ook een heerlijke sport- en ontspanningsruimte worden.

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

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

Rest ons nog een kijkje in de achtertuin, misschien wel een van de meest aantrekkelijke aspecten van deze woning. De tuin is vormgegeven en beplant om te groeien en bloeien met slechts beperkte onderhoudsinspanningen. Met volle, gevarieerde borders met vaste planten – leuk in ieder jaargetijde - een relatief bescheiden gazon en een allerminst bescheiden en bijzonder aangenaam terras. Dit bestaat uit twee delen. Aan de kant van de woonkamer is het terras overkapt met een groot glazen dak. Een mooie oude blauwe regen wikkelt zich rond de staanders naar boven om zo de stalen dakconstructie aan het oog te onttrekken. Tegen de gevel zelf groeien wijnranken.

De tuin is van het terras gescheiden door een beukenhaag met een soort 'vensters'. In de tuin staan vlinderstruiken, hosta's, hortensia's, sering en helleborus, een moerbei en achterin twee platanen gesnoeid als leibomen. Ook is er een stukje moestuin en zelfs een aan de garage gebouwde metalen kasje met eigen regenwaterreservoir. Ook is er nog een berging aan de garage én een aparte houtopslag achterin de tuin. Dus als het kouder wordt, kan de houtkachel in de woonkamer zorgen voor een behagelijke sfeer!

Samengevat kunnen we stellen dat deze woning desgewenst direct bewoond kan worden, maar ook uitstekend geschikt is om verder naar eigen smaak aan te passen. Eventueel in etappes. Alles hangt af van jouw smaak, je wensen en je budget.

Wat in ieder geval zeker is: een dergelijke Bossche stijl woning met moderne elementen komt nog maar zelden voor verkoop beschikbaar in de regio. De grote tuin, de solide bouw, de strategische locatie in Sint-Michielsgestel en de uitstekende verbindingen met Den Bosch (10 minuten met de auto) en de rest van Nederland maken dit tot een aantrekkelijke investering in de volgende fase van je leven. Wie weet wel voor de volgende vijftig jaar!

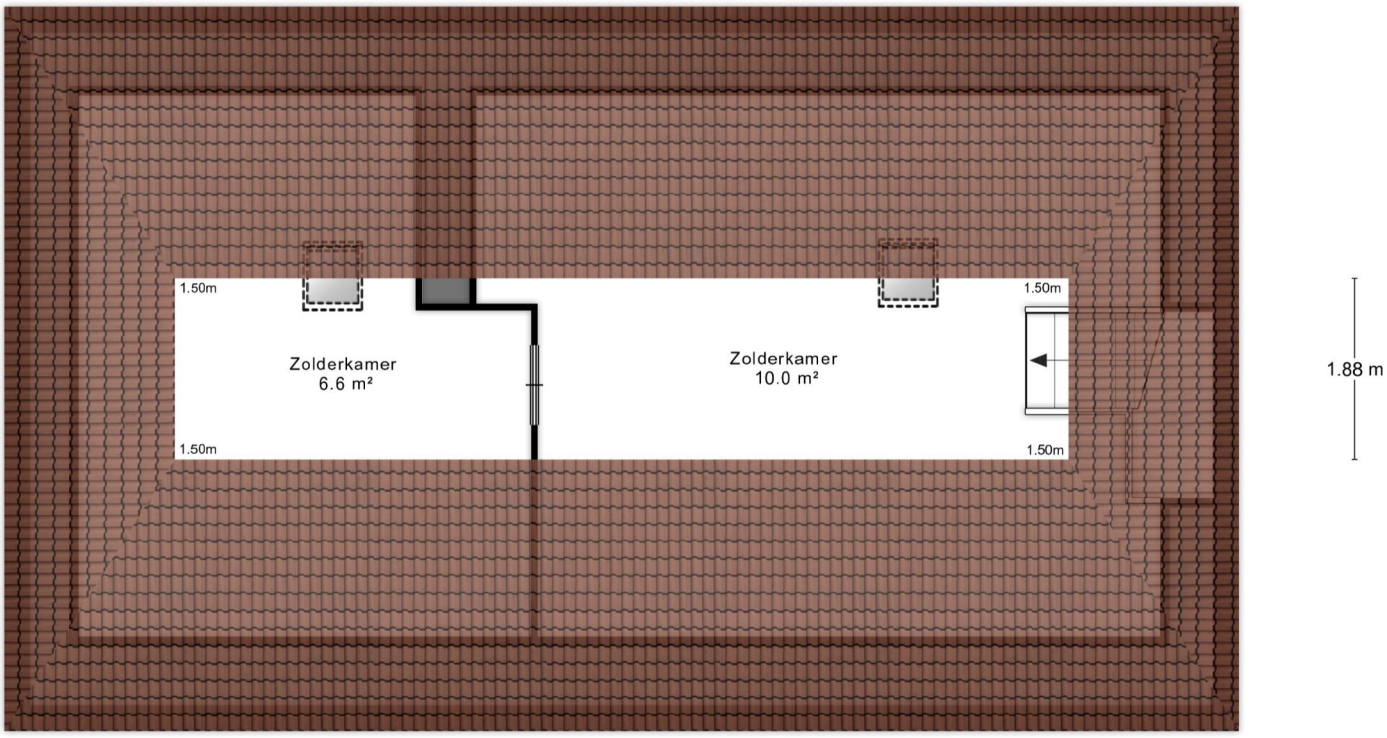
Uw contactpersoon:
Mr Gijs D. den Hollander
T.: 073 657 34 44
E: contact@denhollander.com
NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

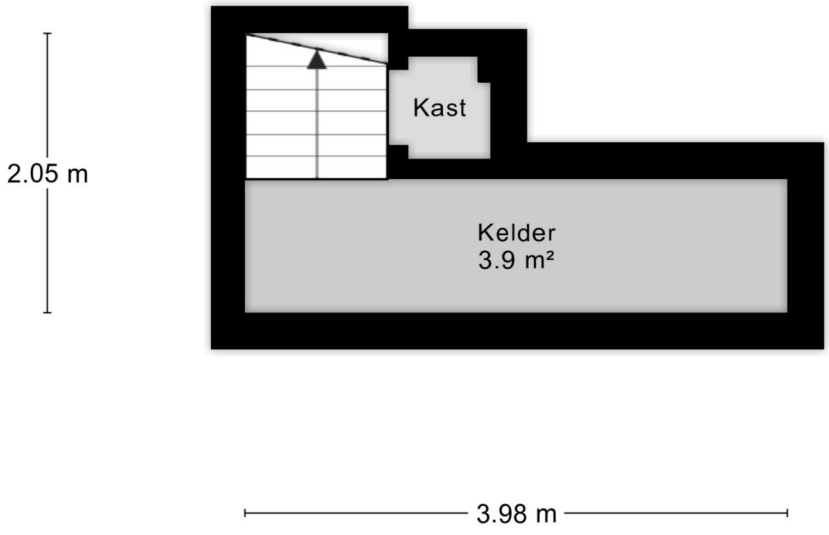


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

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

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

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

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.

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

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 voortvloeiend.

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

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

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.