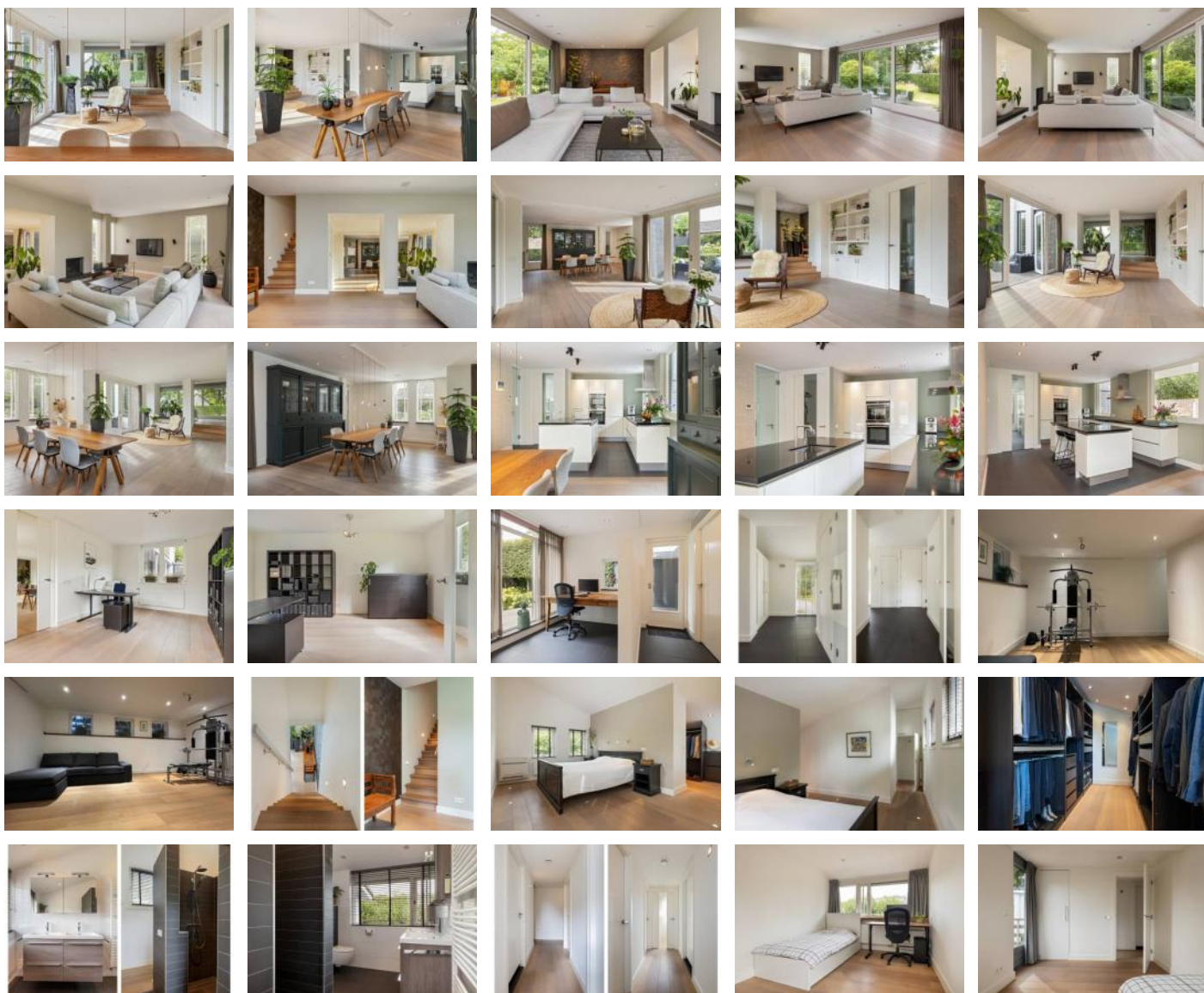




DETAILS

Adres: Sint Michielsgestel,
Eikenlaan 30
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 1057 m³
Perceels grootte: 890 m²
Bouwjaar: 1969
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



EIKENLAAN 30 SINT MICHIELSGESTEL

Moderne, smaakvol ingerichte villa op een toplocatie in een rustige, groene omgeving dicht bij alle voorzieningen

Er zijn van die woningen waarin je je meteen thuis voelt. Zoals deze aan de mooiste laan van Sint-Michielsgestel gelegen villa uit de jaren '60, tien jaar geleden geheel gerenoveerd, gemoderniseerd en uitgebouwd, en in 2021 van binnen geheel geschilderd. Het huis is smaakvol ingericht in een tijdloze stijl. Alles straalt rust en sereniteit uit. Noem het 'zen', noem het 'feng shui'... het voelt gewoon goed. Daar komt bij dat de villa een interessante, speelse indeling heeft, met verrassende hoekjes, niveauverschillen en diverse extra ruimten die je naar wens kunt inrichten als kantoor, game cave, chill lounge of fitnessruimte. De ligging van het huis is strategisch, op een paar minuten van alle voorzieningen en winkels en 10 minuten fietsen van Gymnasium Beekvliet. Basisschool Roald Dahl is zelfs letterlijk om de hoek.

Vanuit de rustige straat leidt, achter de elektrische poort met intercom, een tegelpad naar de voordeur. In de hal ligt een mooie matzwarte tegelvloer. We vinden hier de garderobe, een toiletruimte met fonteintje en automatische verlichting, en de meterkast. De entree biedt toegang tot de keuken, de woonkamer en de kelder. Deze laatste is overigens perfect geschikt als fitnessruimte of chill room, met daglicht, vloerverwarming en zelfs al een aansluitpunt voor een beamer!

De L-vormige keuken is letterlijk en figuurlijk het hart van deze woning. Heel fraai en praktisch en zeer compleet ingericht met zwarte hardstenen werkbladen, een spoeliland met Quooker, rvs spoelbak, vaatwasser, inductiekookplaat, rvs afzuigkap, oven, combimagnetron en een koelkast. Een bar aan het centrale eiland nodigt uit tot aanschuiven bij de kok. Je hebt van hieruit mooi zicht op de tuin en natuurlijk op de ruime eetkamer. Direct naast de eetkamer is een bijzonder lichte zithoek met inbouwkast en grote openslaande deuren naar een beschut terras. Drie traptreden leiden naar de iets hoger gelegen gedeelte van de woonkamer.

De woonkamer heeft een hout gestookte open haard die is voorbereid voor inbouw van een gashaard en een enorme schuifpui met drie delen waarvan er twee volledig open kunnen. Hier is een groot vlonderterras met zicht op de heerlijke groenblijvende tuin met veel privacy. In een hoek is de discrete toegang tot de trap naar de verdieping. Zowel de eetkamer als de woonkamer hebben een houten 'whitewash' lamelparket, vloerverwarming en een Bose muzieksysteem, weggewerkt in het plafond.

Vanuit de eetkamer is overigens nóg een kamer te bereiken: een werk-, speel- of chill-ruimte met zicht op het besloten terras aan de keukenzijde en een eigen deur naar de tuin.

De begane grond heeft nog veel meer verrassingen in petto. Een deur in de hoek van de keuken leidt via een gang naar een kantoor met vrij zicht op de voortuin. Door de discrete ligging binnen het huis een fijne plek om geconcentreerd te werken. Via diezelfde gang kom je ook in de bijkeuken met alle aansluitingen voor wasmachine en droger, een keukenblok en een deur naar het terras bij de keuken. Heel handig is de waskoker, waarmee je vanuit de master bedroom de vuile was naar de wasmand beneden kunt 'transporteren'.

Tot slot is er hier beneden nog de riante garage met wateraansluiting, lichtkoepel en weer een deur naar het terras. Plus een separate berging annex stookhok, met de cv-ketel en een grote boiler. Opvallend is dat de garage – net als de meeste andere vertrekken in deze uitstekend geïsoleerde villa – beschikt over vloerverwarming en dus voor andere doeleinden gebruikt kan worden.

Om naar de verdieping te gaan, moeten we terug naar de woonkamer, waar bij het betreden van de trap het licht automatisch aan gaat. Er zijn vier slaapkamers boven, waarvan 3 met airconditioning. De grootste heeft een ruime walk-in closet, vloerspots plus een eigen badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en een wandcloset. Grote ramen aan de kant van het dakterras zorgen in deze badkamer voor veel lichtinval en natuurlijke ventilatie.

De andere drie slaapkamers delen de tweede badkamer met natuurlijk ook een toilet, inloopdouche en wastafel, plus een radiosysteem in het plafond. Hier is ook een extra verrassing: een complete sauna! Onder de dakschuinte is op de verdieping veel bergruimte, terwijl er boven de master bedroom ook nog een grote vliering is. Perfect voor alles wat je niet vaak nodig hebt, zoals koffers en wintersportspullen.

Wat deze villa naast de aangename sfeer binnen extra prettig maakt, is de ligging in een geheel omsloten tuin, met direct voor de elektrisch bedienbare poort twee eigen parkeerplekken. Rondom de woning zijn diverse terrassen, waarvan het besloten en beschutte terras bij de keuken aan de achterzijde veel gebruikt wordt, ook voor gezellige 'al fresco' diners. Op koelere dagen is het iets verhoogde vlonderterras aan de voorkant de ideale plek.

De tuin is rondom omsloten door hagen en ontvangt daarnaast schaduw van de bomen langs de laan. De beplanting is zorgvuldig gekozen met veel groenblijvende hagen voor de privacy, maar toch ook met voldoende kleur, met een grote trompetboom, diverse soorten hortensia's, vlinderstruiken en rododendrons. Buitenkransen, een beregeningsinstallatie en automatische verlichting completeren het geheel.

De bijzondere sfeer in deze ruime en veelzijdige woning, ideaal voor een gezin met kinderen in alle leeftijden, is lastig te beschrijven. Die moet je echt beleven. Wij geven je graag een rondleiding op afspraak.

Uw contactpersoon:

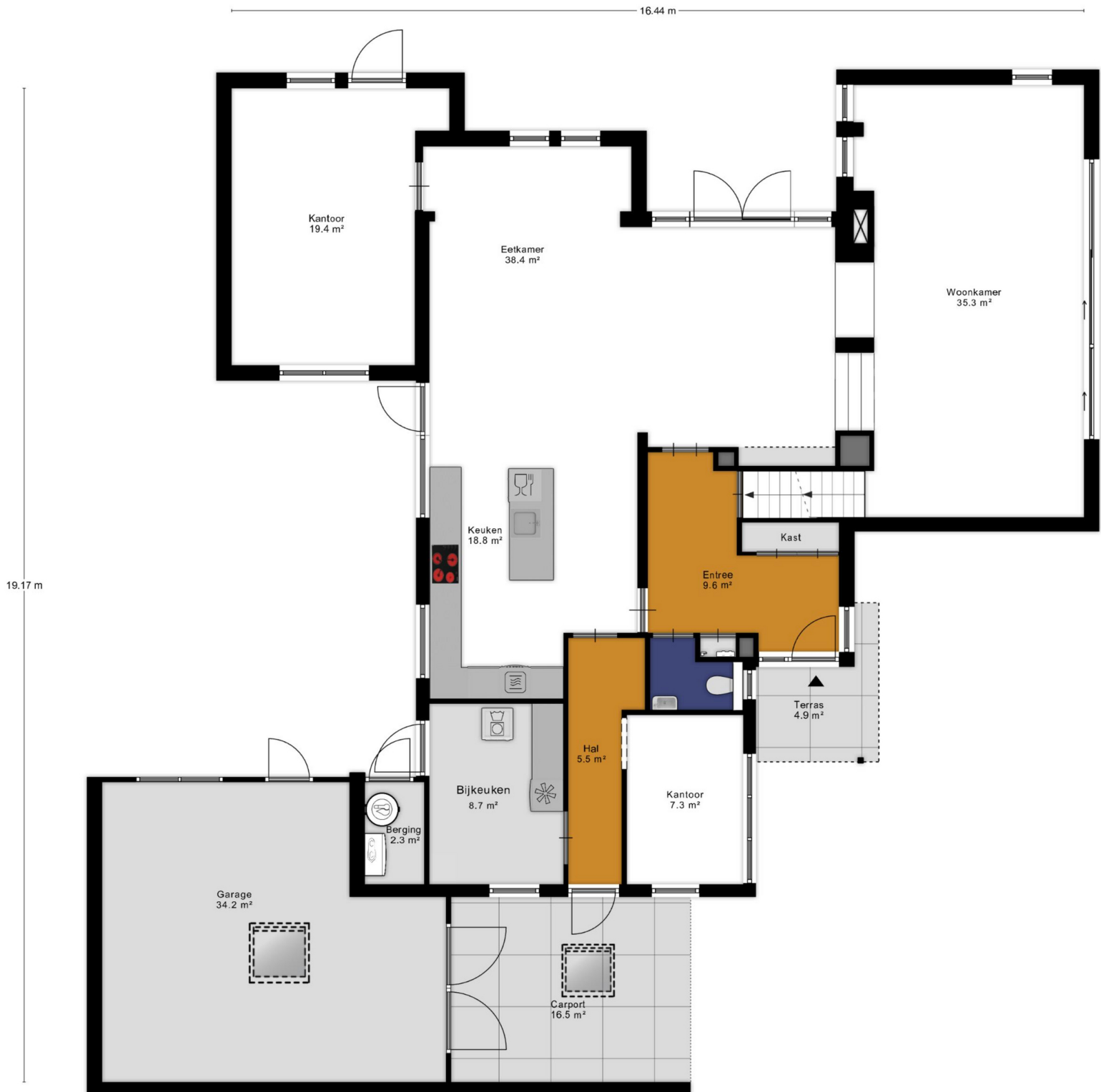
Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

BEGANE GROND

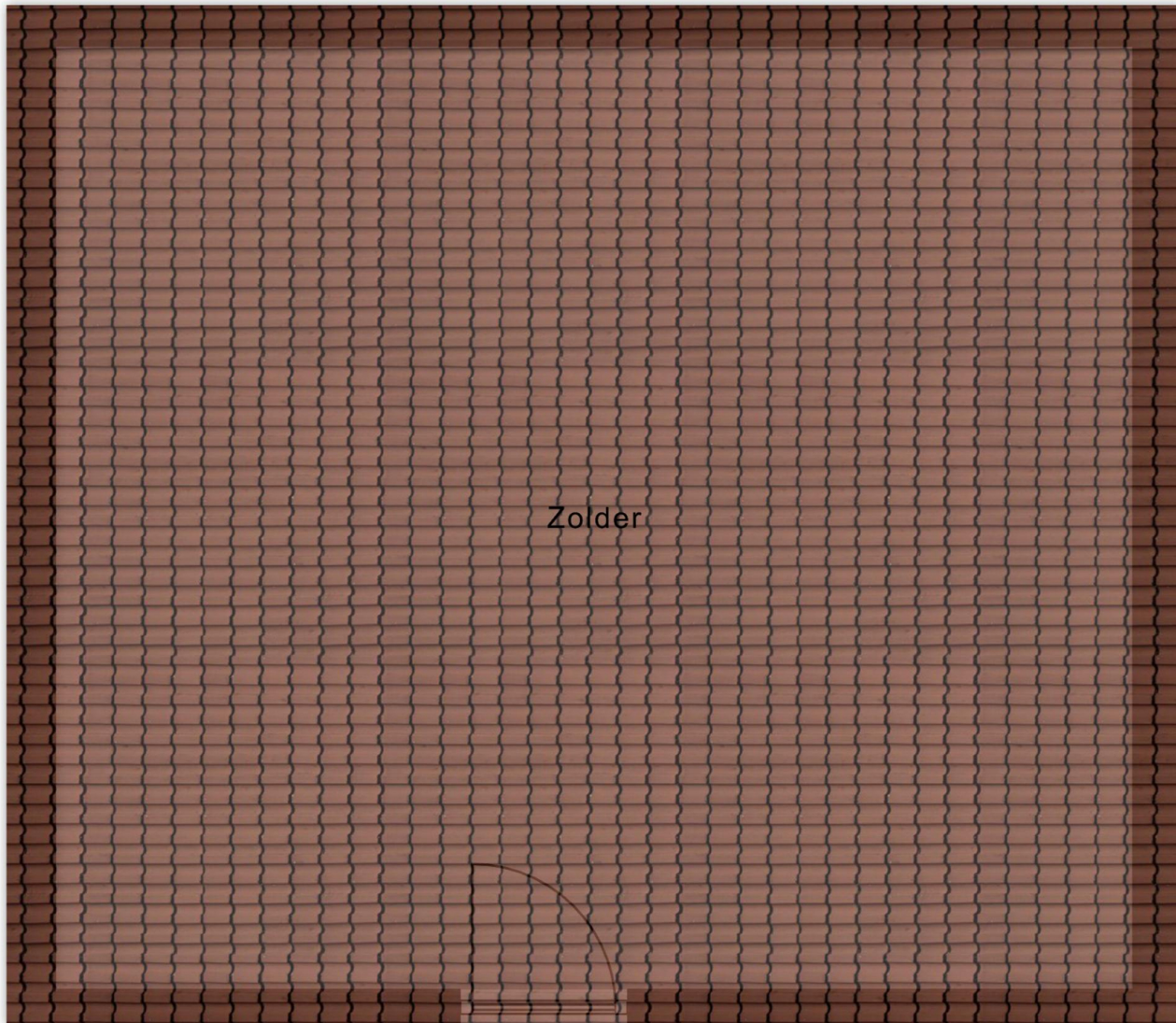


EERSTE VERDIEPING



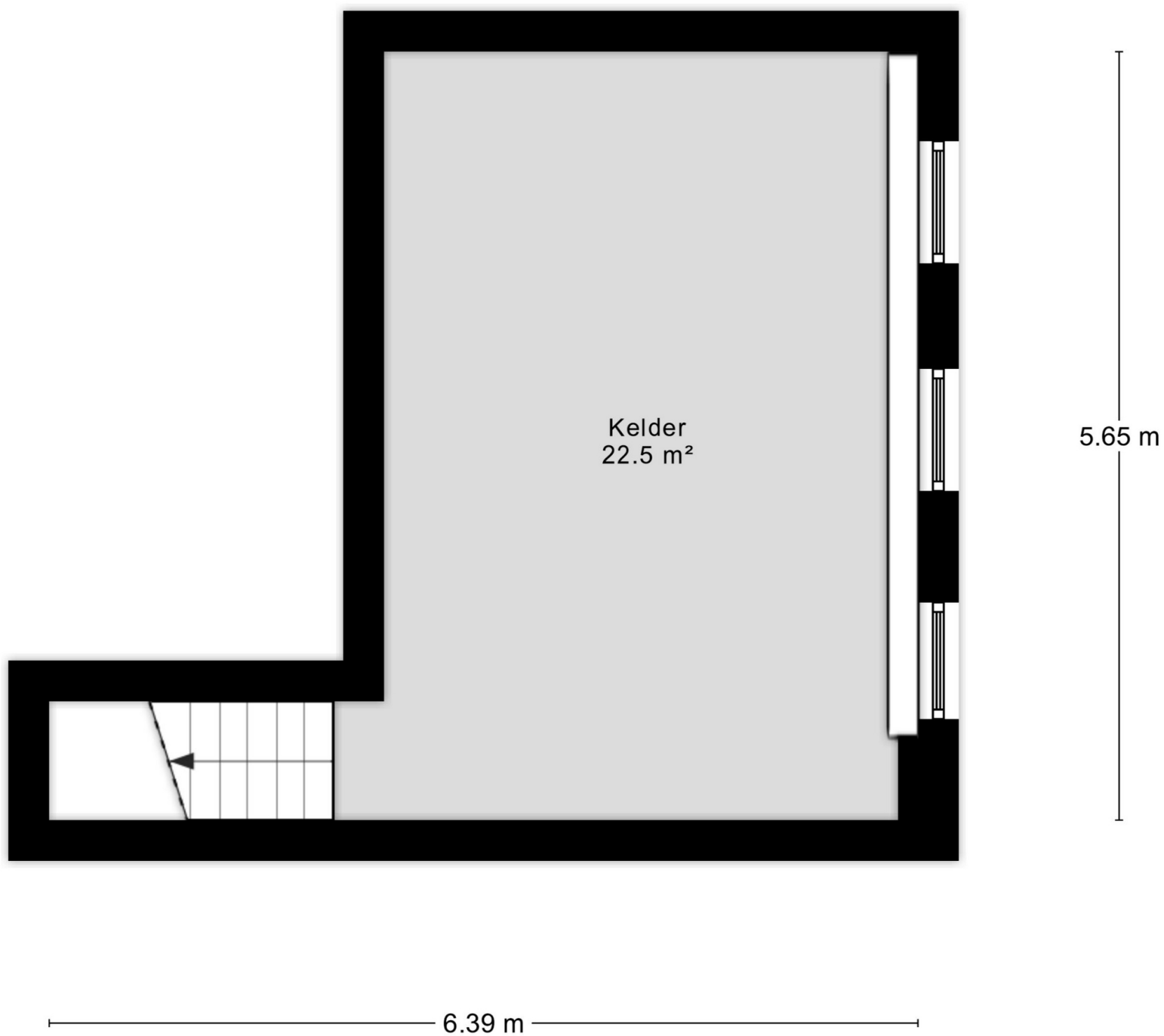
ZOLDER

6.50 m

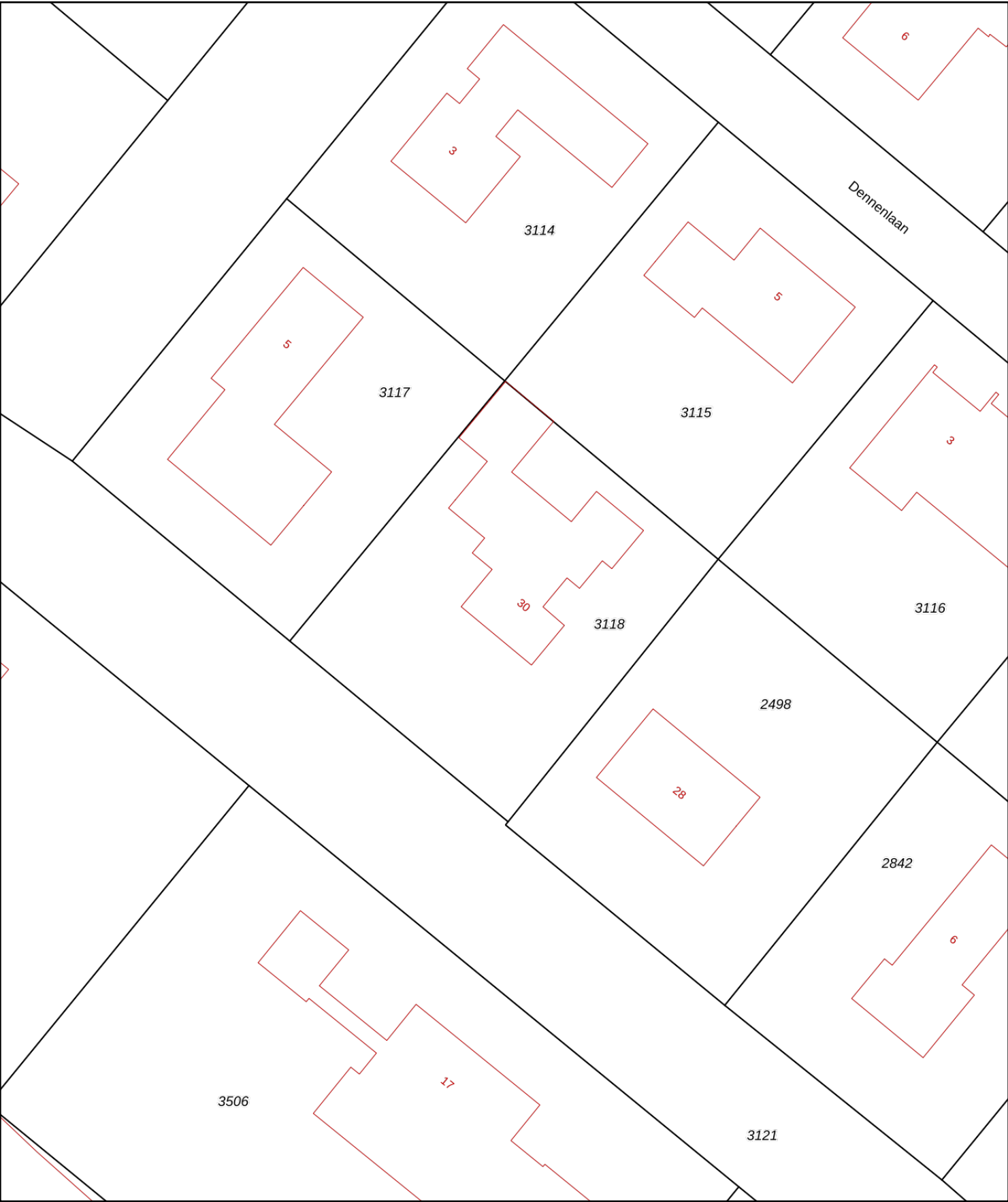


5.69 m

KELDER



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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie E

Perceel 3118

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.