



DETAILS

Adres: Den Dungen, Grinsel 71
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 1590 m³
Woonoppervlakte: 375 m²
Perceelsgrootte: 2543 m²
Bouwjaar: 1520, gerestaureerd in 1978/1979
Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT



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



GRINSEL 71 DEN DUNGEN

Een uitermate sfeervol en in goede staat verkerende Saksische monumentale woonboerderij uit circa 1520, staldeeltype, met een rieten- en pannenvolfdak en een ruime tuin, rustig gelegen op zeer korte afstand van de dorpskern van het gezellige Den Dungen.

De woonboerderij heeft een entree met balken in zicht, een ruime woonkamer met aansluitend een keuken en bijkeuken, een centrale binnen hal, een tweede woonkamer met authentieke schouw en aansluitend een opkamer/kantoor. Op de begane grond zijn vier slaapkamers en een badkamer. Op de eerste verdieping is er een zolder over de gehele lengte van de woonboerderij en daarboven gelegen is een tweede bergzolder.

Bijzonder zijn alle authentieke elementen die nog aanwezig zijn in de woonboerderij, zoals bedsteden (nu in gebruik als bergkasten), oude boeren plavuizen, een herd, een schouw met 'schildpadtegels', een broodoven, een vuurlade onder een sopketel, een spek-rookkast, een doorgeefluik, het oude gebint, houten op maat gemaakte paneeldeuren en luiken, een opkamer en op de buitengevel staafankers. Verder heeft de woonboerderij een fijne en ruime tuin met onder andere vele bomen, grasvelden, zonneterrassen, een kippenhok met ren en een grote vrijstaande schuur/garage/paardenstal. De woonboerderij is rustig gelegen nabij de dorpskern van Den Dungen. Het dorp Den Dungen ligt op 5 km van het centrum van Den Bosch dichtbij winkels en basisschool. Grinsel 71, een ideale woning voor een gezin met kinderen, maar ook voor mensen die graag mooi en sfeervol willen wonen of voor mensen die graag een bedrijf/kantoor aan huis willen hebben.

Voor meer informatie met betrekking tot fiscale, financiële en overige regelingen over een rijksmonument zie pagina <https://www.monumenten.nl/>.

Historie

Grinsel 71 heeft een rijke historie en behoorde tot een van de luxe boerderijen van Den Dungen. De boerderij was vermoedelijk al voor 1500 bewoond. In de voorgevel is een 'verbouwingssteentje met Anno 1600' verwerkt en de boerderij heeft een dubbele zolder, dit was in der tijd een teken van weelde. De Grinsel was van oudsher een oude Romeinse weg naar Schijndel, de boerderij ligt met zijn voorgevel naar het land en zijn achtergevel naar de weg toe, zodat men vroeger vanaf de weg makkelijk bij de stal en schop kon komen.

Zoals gewoonlijk in Den Dungen, is het oude woongedeelte achterin de boerderij gelegen achter de voormalige stal. De voornaamste middelen van bestaan in Den Dungen was landbouw, de belangrijkste landbouwproducten waren rogge en aardappelen. Door de relatief vruchtbare grond is Den Dungen van oudsher de moestuin van 's-Hertogenbosch geweest. Die traditie bestaat nog steeds, veel Dungense marktkooplui staan met hun groenten-, fruit- en bloemenhandel op de Bossche markt.

Deze boerderij heeft een prachtige vrij gelegen tuin met heggen, diverse mooie bomen, twee grote grasvelden, diverse borders. Door middel van een Bosch HR-ketel (2012) wordt de woning verwarmd en voorzien van warm water. Er is een goede elektriciteitsvoorziening aanwezig met een installatie met voldoende groepen. Tevens zijn in de woning diverse rookmelders aanwezig en een alarm-installatie. Gezien de leeftijd van de woning wordt de aanwezigheid van asbest niet uitgesloten.

Uw contactpersoon:

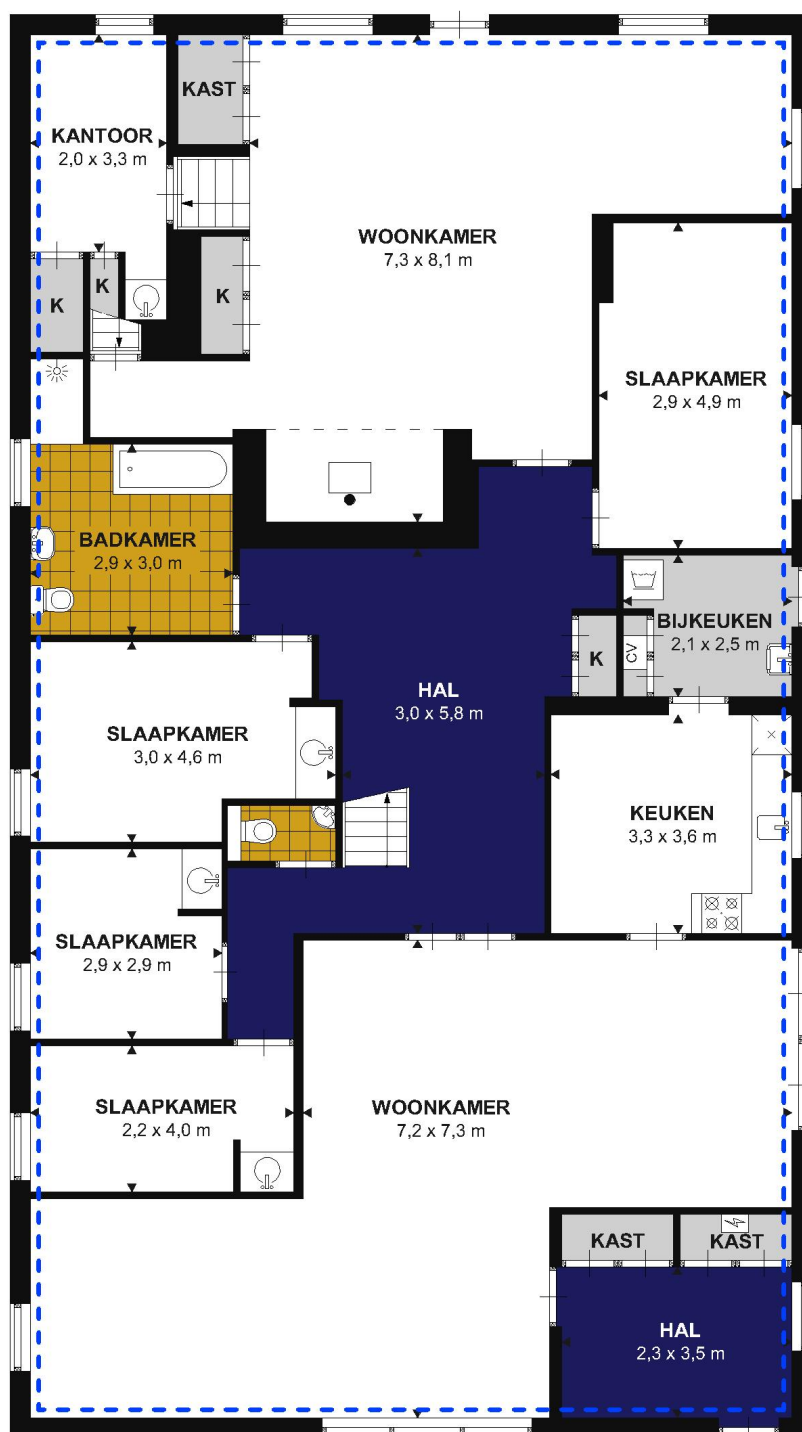
Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

11425



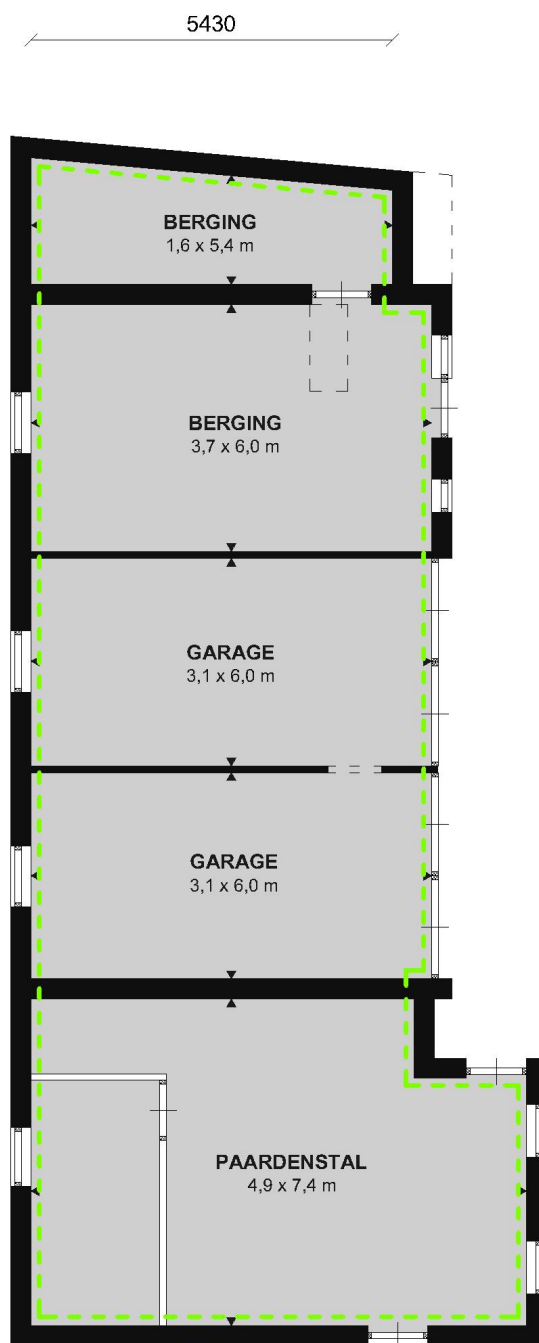
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, Grinsel 71, Den Dungen

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

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

	Gebruiksoppervlakte wonen	374,6 m ²
	Overige inpandige ruimte	26,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe bergruimte	142,8 m ²
	Branchebrede meetinstructie	543,9 m ²
	Inhoud: ca.	1589 m ³



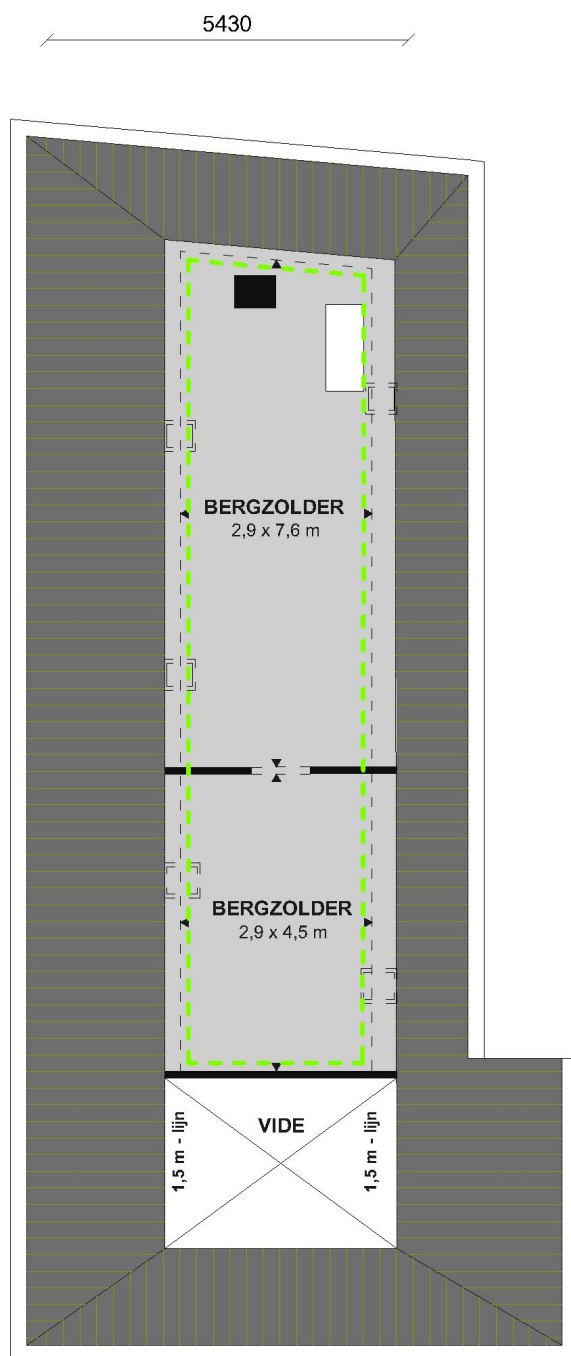
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Garage - Begane grond, Grinsel 71, Den Dungen

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

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

	Gebruiksoppervlakte wonen	374,6 m ²
	Overige inpandige ruimte	26,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe bergruimte	142,8 m ²
	Branchebrede meetinstructie	543,9 m ²
Inhoud: ca.		1589 m ³



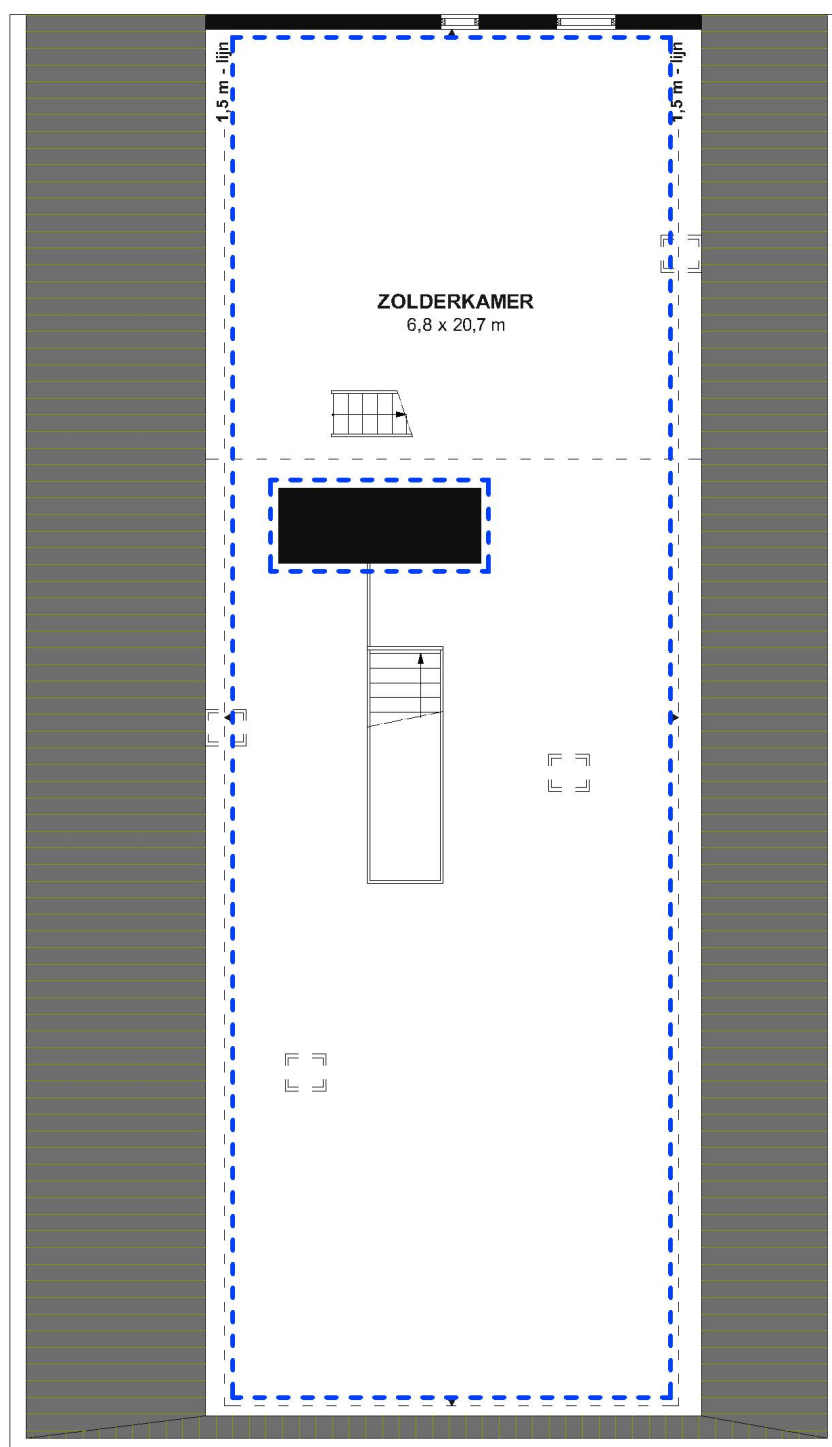
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Garage - 1e Verdieping, Grinsel 71, Den Dungen

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

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

	Gebruiksoppervlakte wonen	374,6 m ²
	Overige inpandige ruimte	26,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe bergruimte	142,8 m ²
	Branchebrede meetinstructie	543,9 m ²
Inhoud: ca.		1589 m ³

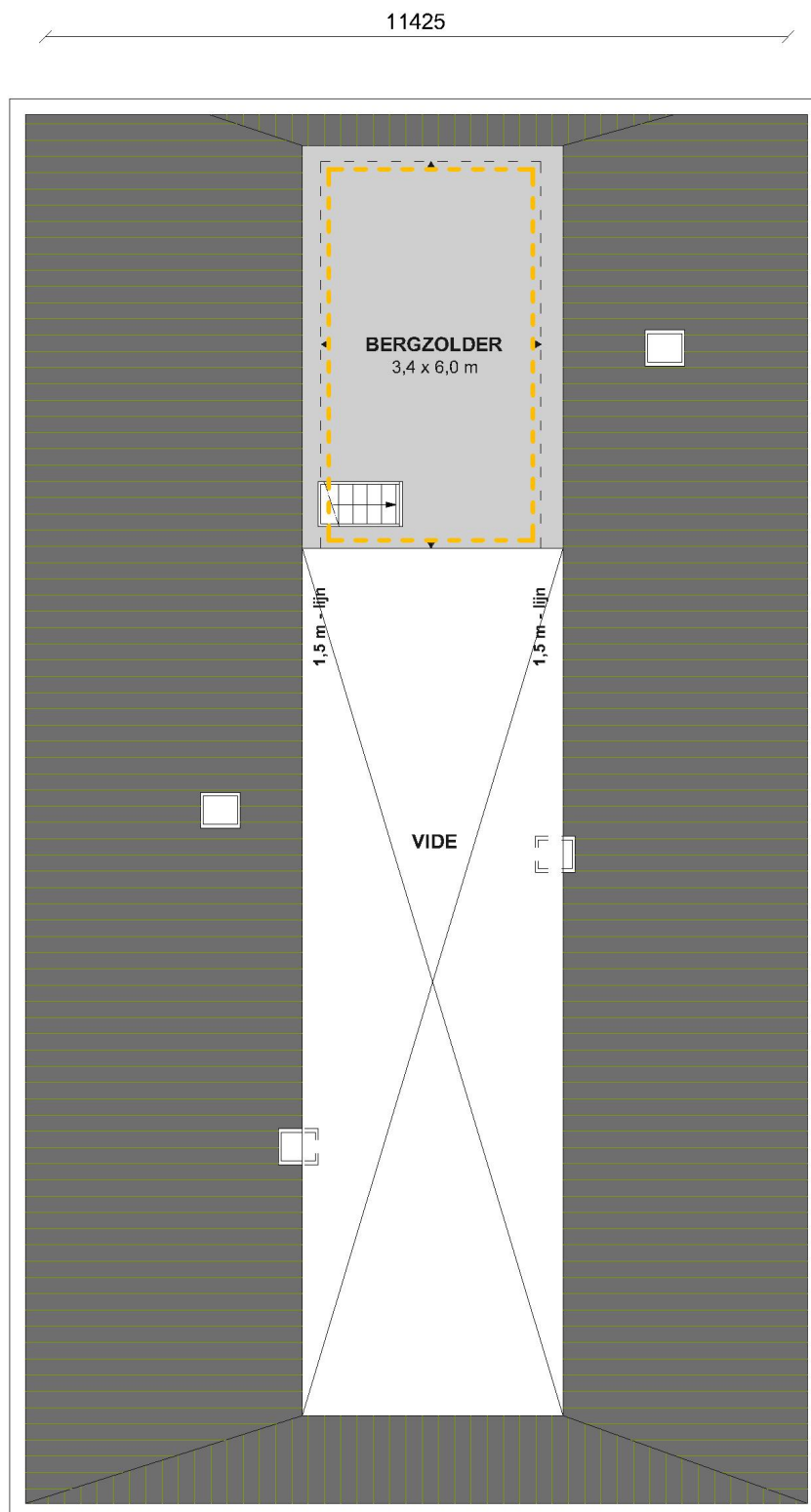


DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

1e Verdieping, Grinsel 71, Den Dungen

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	374,6 m ²
	Overige inpandige ruimte	26,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe bergruimte	142,8 m ²
	Branchebrede meetinstructie	543,9 m ²
	Inhoud: ca.	1589 m ³

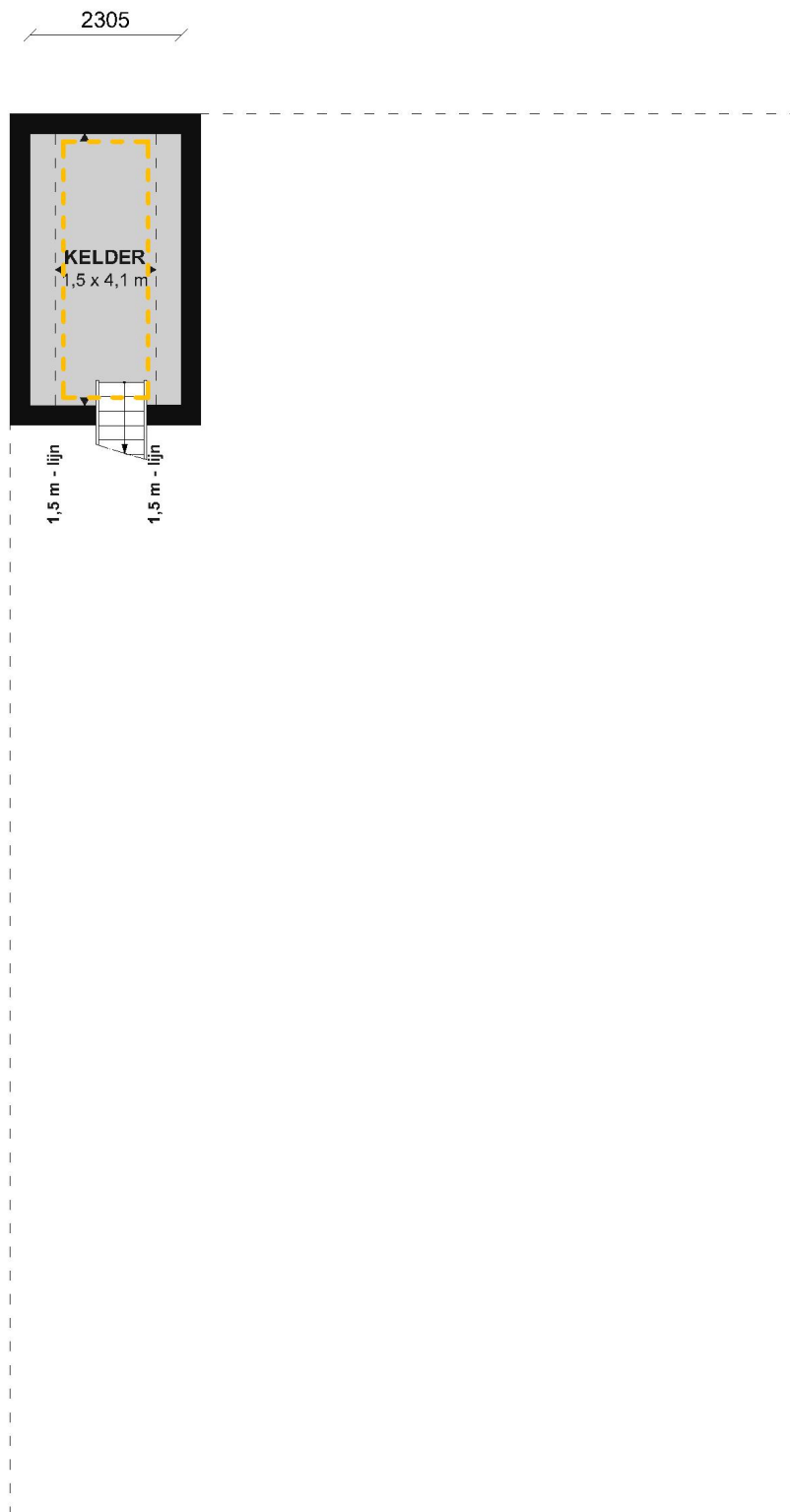


DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

2e Verdieping, Grinsel 71, Den Dungen

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.© www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	374,6 m ²
	Overige inpandige ruimte	26,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe bergruimte	142,8 m ²
	Branchebrede meetinstructie	543,9 m ²
Inhoud: ca.		1589 m ³

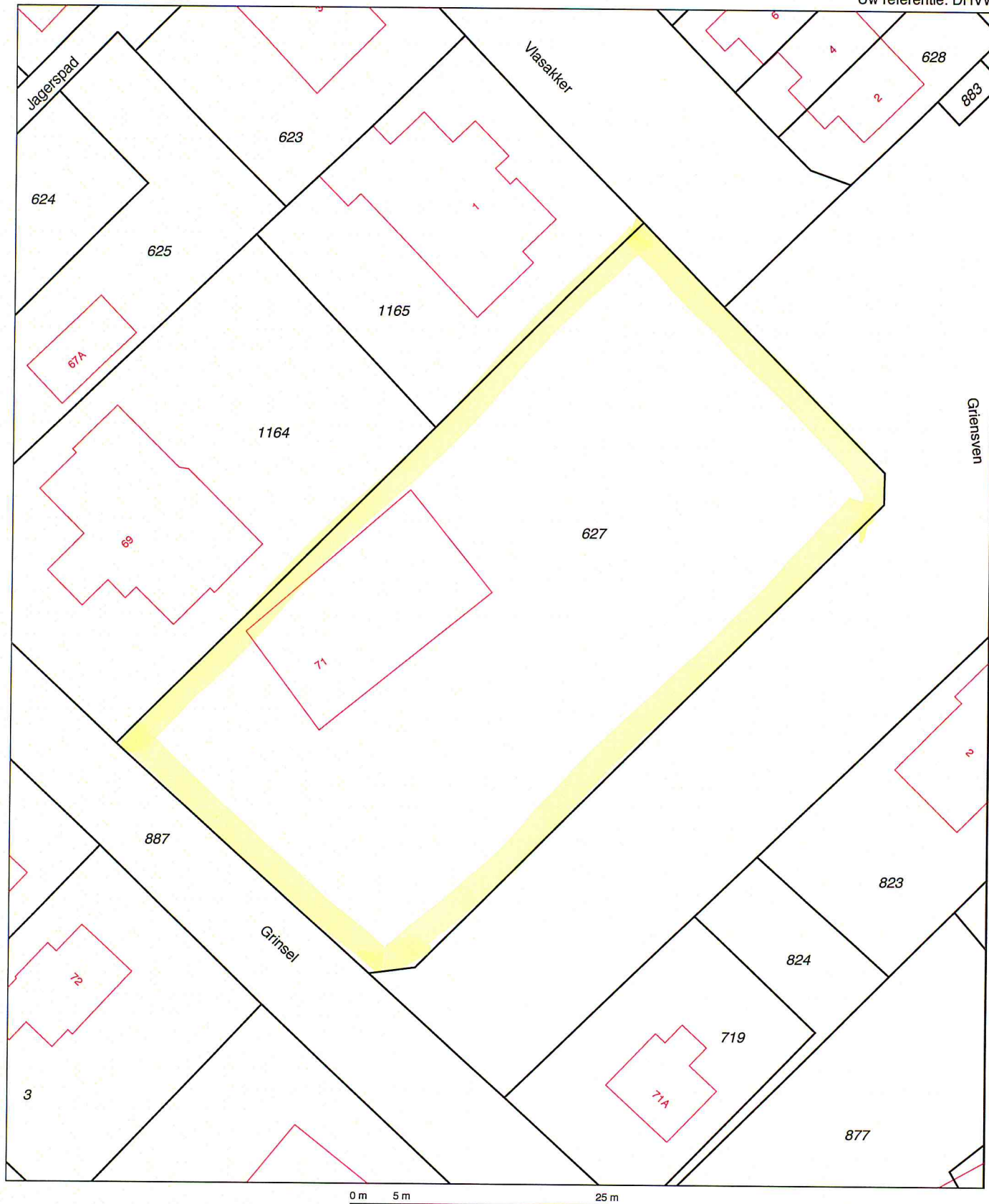


DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Kelder, Grinsel 71, Den Dungen

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	374,6 m ²
	Overige inpandige ruimte	26,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe bergruimte	142,8 m ²
	Branchebrede meetinstructie	543,9 m ²
Inhoud: ca.		1589 m ³

12345
25Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 14 maart 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
PerceelDEN DUNGEN
E
627Aan 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.