



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

FAMILIEVILLA OP TOPLOCATIE
ABELENLAAN 1
5271 RN SINT-MICHIELSGESTEL





**EEN HEERLIJK HUIS MET RUIMTE
ZOWEL BINNEN ALS BUITEN!**

ABELENLAAN 1 | SINT-MICHIELSGESTEL

Ruime familievilla met riante en zonnige tuin op toplocatie!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning waar je écht de ruimte hebt – zowel binnen als buiten – én waar je kinderen vrij kunnen spelen in een groene omgeving? Dan is deze villa, gelegen in de mooiste wijk van het dorp, absoluut het ontdekken waard. Of je nu een gezin hebt, met z'n tweeën bent en ruim wilt wonen, of simpelweg verlangt naar rust, natuur en sportieve vrijheid: deze villa tikt álle vakjes aan.

Dit is een heerlijk familiehuis met een riant op het zuidwesten gelegen tuin, een royale L-vormige woonkamer, vier ruime slaapkamers op een volledig gemoderniseerde verdieping, een dubbele garage met extra kantoorruimte én, indien gewenst, volop uitbreidingsmogelijkheden beneden.

Gelegen in de villawijk Theereheide – op steenworp afstand van het dorps hart, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen – is dit het ideale thuis voor gezinnen met kinderen, stellen die groot willen wonen of buitenliefhebbers die hun hart ophalen in het nabijgelegen Landgoed Zegenwerp. Deze villa ademt licht, rust en ruimte – een geweldige kans om hier in je droomhuis te kunnen leven.

Wat maakt deze villa zo bijzonder?

- Ruime woonoppervlakte van ca. 178 m² met de mogelijkheid de woonoppervlakte met 35 m² te vergroten door de dubbele inpandige garage bij het huis te betrekken
- Grote en zonnige tuin met volop privacy, gazon én terras op het zuidwesten
- Vier grote slaapkamers – met dakkapellen, inbouwspots en airco-voorbereiding
- Woonkamer met open haard, grote raampartijen en zicht op de tuin rondom
- Gelegen in een rustige, groene wijk nabij golfbaan, tennisvereniging en Landgoed Zegenwerp

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

073 657 34 44

contact@denhollander.com

www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

178 m²

Inhoud totaal

840 m³

Perceeloppervlakte

998 m²

Bouwjaar

1969

Energie label

D

Prijs

€ 1.100.000 k.k.



THUIS KOMEN

Stel je eens voor: je rijdt de rustige straat in – een brede laan met vrijstaande huizen, omringd door volwassen groen. De oprit biedt plek voor twee auto's. Je stapt uit en loopt via het looppad naar de voordeur.

Binnen valt meteen het licht op. De hal is ruim, keurig afgewerkt en leidt je naar de verschillende leefruimtes.

Direct rechts bevindt zich een multifunctionele ruimte: perfect als chillruimte voor de kinderen, of juist als thuiswerkplek, atelier of hobbyruimte. Dan, de woonkamer: een royale L-vormige ruimte met rondom grote raampartijen. Van waar je ook zit – op de bank bij de open haard of aan tafel bij het raam – je kijkt altijd uit op je eigen tuin. De sfeer is warm, het licht in de ruimte erg prettig. Een deur naar het terras nodigt je uit om op zonnige dagen direct naar buiten te stappen.





RUIMTES MET POTENTIE

De keuken, grenzend aan de woonkamer, is praktisch ingedeeld in een royale u-opstelling. Een ouderwets degelijke keuken met verrassend veel bergruimte, vaste kasten, alle benodigde (inbouw)apparatuur en uitzicht op het groen. Hoewel het interieur gedateerd is, functioneert het geheel nog prima – ideaal als tussenoplossing, tot je jouw droomkeuken ontwerpt. Vanuit de keuken loop je door naar de ruime dubbele garage. Niet alleen geschikt voor auto's en fietsen, maar ook voorzien van een aparte lichte ruimte met zicht op de tuin – perfect als extra kantoor, extra grote chillruimte of logeerkamer. En met wat creativiteit maak je hier zelfs een slaapkamer met badkamer op de begane grond. Potentie? Absoluut.





LICHT & RUIMTE

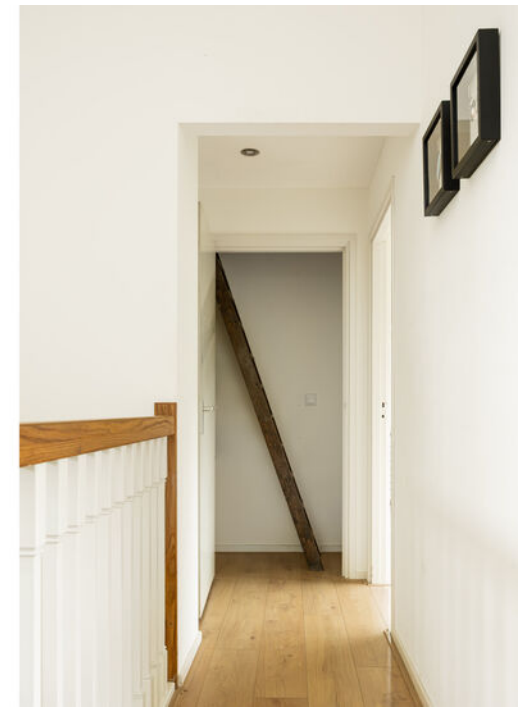
En dan de bovenverdieping. Deze is geheel gemoderniseerd en hier klopt alles. Bij de verbouwing is geen muur blijven staan. Alles is heringericht met gevoel voor licht, ruimte en luxe. Strak gestucte wanden, inbouwspots, een frisse laminaatvloer – alles modern en instapklaar. Vier slaapkamers, waarvan drie met brede dakkapellen die het daglicht gul naar binnen laten stromen.

De hoofdslaapkamer is iets lager gelegen en ademt comfort uit: vloerbedekking, vaste kastruimte, een eigen walk-in closet én voorbereiding voor een hotelwaardige airco. De overige slaapkamers zijn eveneens royaal, licht en perfect voor kinderen of logees. En ook hier is gedacht aan toekomstige uitbreiding: de voorbereiding voor airco is reeds getroffen.

De badkamer is een plaatje: een royale inloofdouche met regendouche, een diep ligbad, een dubbel wastafelmeubel en designradiator. Een raam zorgt ook hier voor een prettige lichtinval en natuurlijke ventilatie. Tegenover de badkamer vind je nog een apart toilet met fonteintje. Alles is strak, modern en stijlvol afgewerkt – je hoeft hier niets meer te doen.

Tot slot is er nog een handige zolder – bereikbaar via een afsluitbare trap – met volop bergruimte en de cv-installatie (Remeha Calenta).

















DE TUIN - BUITENLEVEN IN HET GROOT

Zodra je een voet in de tuin zet, voel je het: rust, ruimte, vrijheid. De tuin is rondom de woning gelegen, volledig omsloten door hagen en dus heerlijk privé. Kinderen kunnen hier naar hartenlust ravotten op het grote gazon. Het terras aan de achterzijde vangt volop zon – perfect voor lange zomeravonden met een glas wijn of vroege lentes ochtenden met een kop koffie. Er is een sproei-installatie, buitenverlichting, een buitenkraan en zelfs plek voor een houtopslag. Een fijne plek om het hele jaar door van te genieten.

De omgeving – groen, sportief en dorps

De abelenlaan ligt in de populaire wijk Theereheide, een groene woonwijk in Sint-Michiëlsgestel. Hier woon je in alle rust, terwijl de voorzieningen om de hoek liggen: winkels, scholen, sportverenigingen – alles binnen handbereik.

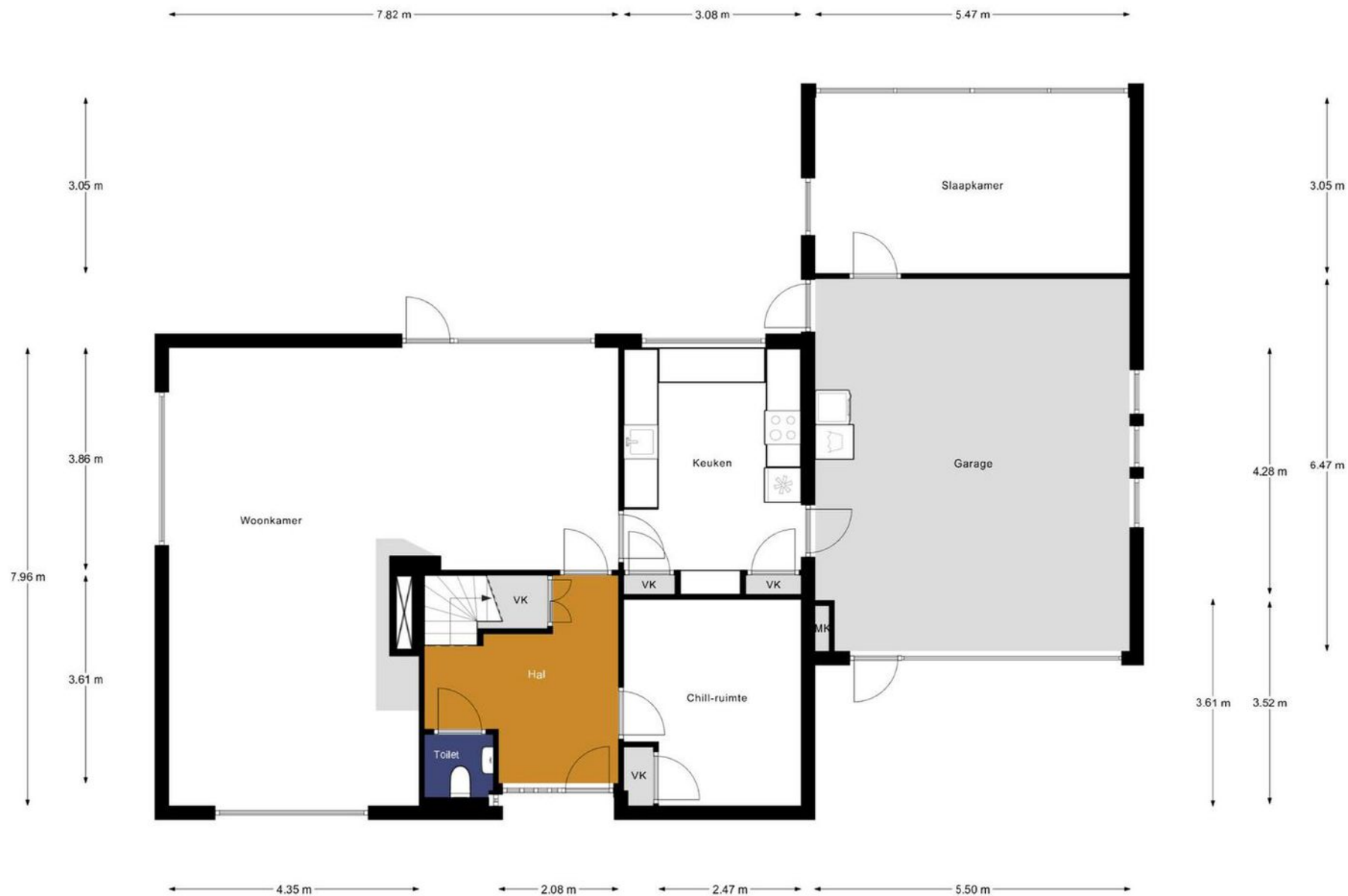
En voor wie graag actief bezig is: de tennisbaan, golfbaan en diverse sportclubs liggen op een steenworp afstand. Houd je van wandelen of fietsen? Binnen een paar minuten sta je op Landgoed Zegenwerp, een prachtig natuurgebied met kronkelende paden langs de dommel, uitgestrekte bossen en weidse velden. Een paradijs voor natuurliefhebbers én hondenbezitters.

De bereikbaarheid? Ideaal. Via de N617 ben je zó in 's-Hertogenbosch, en ook de A2 en A50 liggen op korte rijafstand – handig voor forenzen of als je regelmatig richting Eindhoven of Utrecht moet.





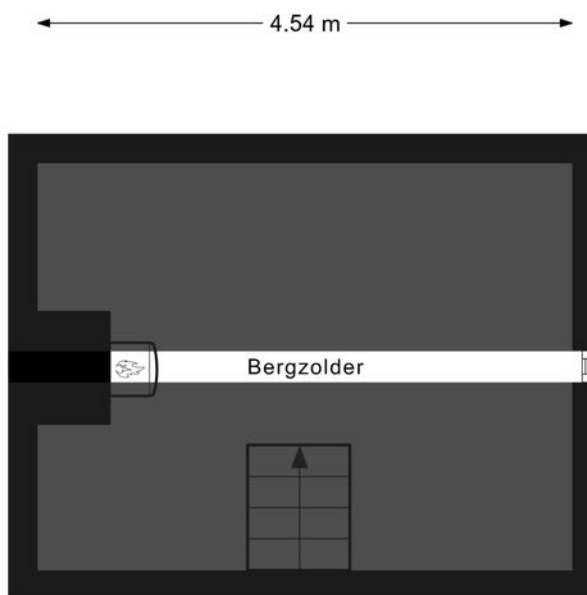
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

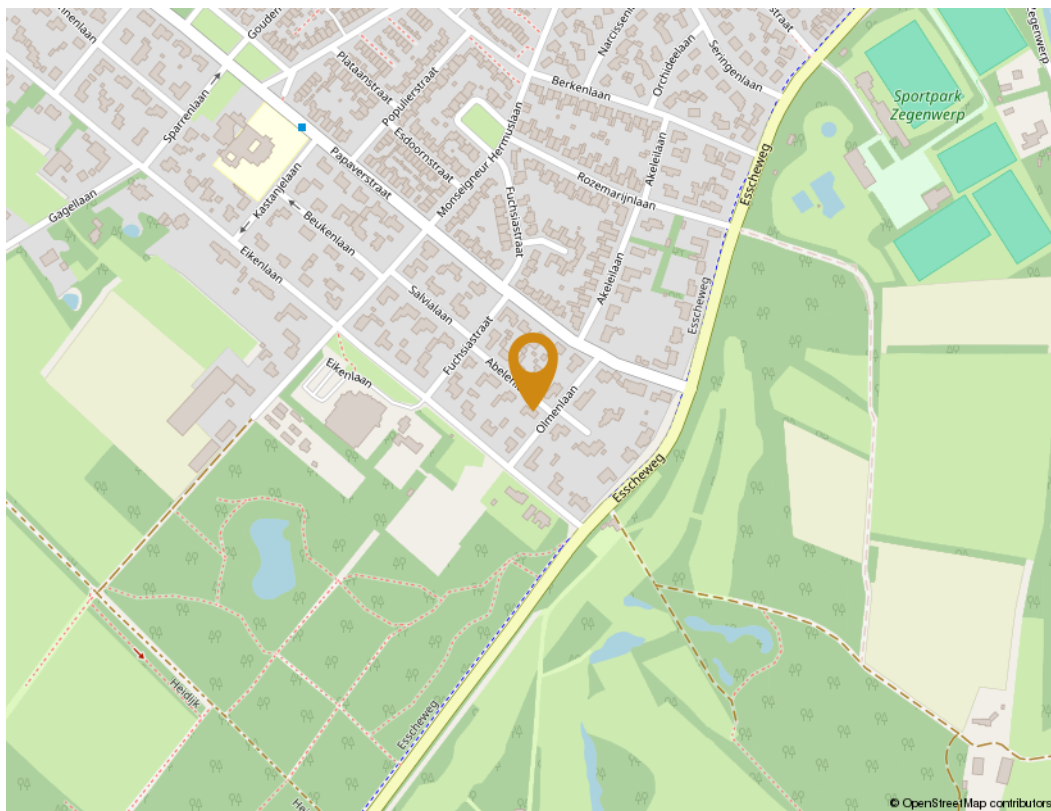


TWEEDE VERDIEPING



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

KADASTER & LOCATIE

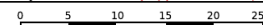


© OpenStreetMap contributors

Gemeente **Sint-Michielsgestel**
 Kadastraal sectie **E**
 Kadastrale nummers **2870**
 Perceeloppervlakte **998 m²**

Kadastrale kaart

Uw referentie: gdh



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2870</p>	
--	---	--

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.



WONEN IN SINT-MICHIELSGESTEL

Sint-Michielsgestel is een zeer aantrekkelijke gemeente om in te wonen, dichtbij 's-Hertogenbosch gelegen. De bruisende hoofdstad van Brabant is slechts op 15 minuten fietsen. Het is een gewilde woongemeente vanwege het vele groen en de prachtige natuur met onder andere, de rivier de Dommel, prachtige landgoed Zegenwerp, het Bossche Broek en landgoed Haanwijk. Maar ook vanwege de goede voorzieningen, als goede basisscholen en er is zelfs een middelbare school in het dorp. Sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen in deze gemeente. Zwembaden, tennisverenigingen, hockeyclub, fitnessclub, voetbalvereniging, dansclub en golfclub 'de Dommel', zijn allemaal hier te vinden.

Verder is Sint-Michielsgestel centraal gelegen en zowel richting de Randstad als naar het zuiden (Eindhoven, Antwerpen, Brussel) via de A2 snel en makkelijk te bereiken. De gemeente heeft ongeveer 30.000 inwoners en bestaat uit een mooie mix van mensen die er opgegroeid zijn, maar ook nieuwe aanwas van gezinnen van buitenaf, die komen graag naar Sint-Michielsgestel.

Kortom alle faciliteiten dichtbij en voor iedereen die de rust van buiten wil ervaren, en van de Brabantse gezelligheid in de stad houdt, is Sint-Michielsgestel een fantastische gemeente om in te wonen.

Wist u dat Sint-Michielsgestel

- Bijna 30.000 inwoners heeft
- Hoog scoort op veilig wonen en weinig overlast
- Er een wekelijkse markt is op vrijdagmiddag tussen 12.30- 17.00 uur
- Enorm veel wandel en fietsroutes heeft

OVER ONS

Den Hollander Vastgoed Wonen

Ons motto is; we willen de hoogste kwaliteit leveren en helpen onze cliënten, zoals wij ook zelf geholpen willen worden. Om de beste te kunnen zijn, zijn wij ervan overtuigd dat specialisatie een noodzaak is. Ieder segment van de woningmarkt heeft weer zijn specifieke aandacht. Immers een huis van € 200.000 wordt echt anders verkocht dan een huis van € 700.000 of meer. Wij hebben ons gespecialiseerd in het segment € 700.000 plus. En dat doen wij al ruim 25 jaar met veel succes!

Vanuit onze centrale basis in Vught kennen wij de markt van binnenuit. Hier zijn wij opgegroeid; wij wonen en werken er. Door onze duidelijke keuze voor de betere huizen in onze regio en de wil om de beste te zijn met de daarbij behorende service bereiken wij aantoonbaar significant betere resultaten dan andere makelaars.

Onze aanpak

Iedere woning, perceel of monument is een project op zich. Of het nu om een verkoop, een aankoop of om een taxatie gaat. Persoonlijk contact, grondige marktanalyses, een gedegen voorbereiding en maatwerk staan bij ons bovenaan. Wij kiezen samen met u de juiste strategie. Wij hanteren duidelijke procedures, een concreet plan van aanpak en hebben regelmatig overleg. Ons team staat permanent voor u klaar om u deskundig en persoonlijk te begeleiden.

Zo willen we zelf geholpen worden, zo helpen wij ú ook.



Mr. Gijs D. den Hollander

NVM REGISTER MAKELAAR TAXATEUR
NWWI TAXATEUR ONROERENDE ZAKEN



Sandra van Doggenaar

ACCOUNT MANAGER



Iris Tossaint

PROJECTMANAGER VASTGOED & VERKOOPSTYLING



Charline Maekelbergh - Boeren

ACCOUNT MANAGER

VEEL GESTELDE VRAGEN SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Veel gestelde 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 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 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 ontvangsteneming 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 notariële 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.



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

Wilt u weten wie wij zijn en hoe wij werken?
Neem contact met ons op of kijk op beterehuizen.nl
Graag tot snel!

"Torengaard"

Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught

073 657 34 44 | contact@denhollander.com

