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, Zegenwerp 8
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 1802 m³
Woonoppervlakte: 375 m²
Perceelsgrootte: circa 25.300 m²
Bouwjaar: 1908
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

ZEGENWERP 8 SINT-MICHIELSGESTEL

Gelegen op één van de mooiste droomlocaties van Brabant ligt deze te renoveren woonboerderij.
Dit prachtig object ligt op de historische buitenplaats landgoed Zegenwerp aan de rivier de Dommel aan de rand van het bos met een uniek weids uitzicht over de Brabantse landerijen en achter de Golfclub De Dommel. Op 5 minuten fietsafstand van het centrum van Sint Michielsgestel.

Houd je van natuur en landelijk leven maar wil je niet wonen in "the middle of nowhere"? En ben je op zoek naar de kans om vanuit een unieke en karakteristieke basis iets werkelijk uitzonderlijks te creëren?
Dan moet je deze circa 120 jaar oude woonboerenhoeve zien: een groot pand, voor het laatst gerenoveerd in de jaren '70. Prachtig gelegen aan de rivier de Dommel op een afgesloten terrein. En wel in het lommerrijke park van landgoed Zegenwerp, ontworpen in een Engelse landschapsstijl. Een beschermde Rijksmonumentale buitenplaats en natuurgebied met oude bomen, wandelpaden, vennen en een 18 holes golfclub. Dit domein wacht op een nieuwe eigenaar die de enorme potentie ervan herkent.

De basis: authentieke woonboerderij
Het huis heeft op de begane grond een lichte, op het Zuiden en Westen gerichte woonkamer met waanzinnig uitzicht op rivier de Dommel en landerijen. Verder een ruime hal en kelder, een eetkamer met halfopen keuken, een grote bijkeuken met eigen opgang, een kantoor, een slaapkamer, een badkamer met douche en een inpandige garage. Op de eerste etage zijn er nog drie slaapkamers, een kleedkamer, een badkamer en een zolderruimte van circa 60m2. De nieuwe eigenaar zal het bestaande interieur waarschijnlijk grotendeels willen moderniseren, waar mogelijk met behoud van authentieke details, zoals de typische vensters met luiken, plavuizen vloeren en indrukwekkende eikenhouten balken. Wat fijn is dat deze langgerekte boerderij maar weinig dragende muren heeft, waardoor een wijziging van indeling tot de mogelijkheden behoort.

Het park
De boerderij kijkt aan de zuid en westkant uit over de rivier de Dommel. De naast gelegen landerijen zijn in eigendom van Brabants Landschap. Het stille terras heeft dan ook blijvend vrij uitzicht over de landerijen. Het totale perceel is circa 4,7 ha groot, waarvan Brabants Landschap een klein gedeelte pacht. Om uw domein te benaderen rijdt u eerst over de prachtige oprijlaan van de golfclub. Vervolgens is het nog 300 meter verder naar uw eigen oprijlaan met elektrische poort. Ook kunt u uw eigen domein benaderen vanuit een andere zijde van het park Zegenwerp.
Op het terrein staan een ruime carport, oude paardenstallen en diverse kleine schuren, ideaal voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap. Ook is er een oude waterput. Het geheel ligt beschut en met alle privacy tussen eeuwenoude bomen. Pas als de blaadjes vallen, worden de daken van buurwoningen zichtbaar.

Alles in de buurt
Ondanks de landelijke ligging zijn alle voorzieningen op loop- en fietsafstand. Je woont vlakbij de golfclub en op gepaste afstand liggen andere landhuizen, eveneens deel uitmakende van landgoed Zegenwerp. Over Zegenwerp fiets je binnen vijf minuten naar de hockey en voetbalvelden, de tennisclub en het centrum van Sint Michielsgestel met alle winkels en scholen. En met de auto is de A2 een paar minuten rijden. Daardoor is Den Bosch centrum binnen een kwartier te bereiken en ben je in Eindhoven binnen een half uur, ook naar het vliegveld.

Kansen voor wonen en misschien wel werken
Dit object is zo mooi zodat de gemeente Sint Michielsgestel het terecht heeft aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol object. Dat betekent dat het object uiteraard gemoderniseerd mag worden maar waar bij belangrijke aanpassingen de gemeente een welstandtoets uitvoert, inclusief een toets, uit te voeren door het monumentenhuis. Omdat het object gelegen is binnen de Rijksmonumentale buitenplaats Zegenwerp dient bij wijziging van het huis of de tuin eveneens contact opgenomen te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (vallend onder het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap).

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

Wie ziet de kansen?
Dit domein op een unieke locatie biedt uitgelezen kansen voor iemand die wil investeren in de renovatie van een klassiek pand, om dit om te toveren tot een fantastische woning met grote volumes. Hoe dan ook... je kunt alles geheel aanpassen aan je persoonlijke smaak en behoeften. Zoals gezegd ideaal voor wonen op een plek die rust én inspiratie biedt, buitenaf maar zeker niet "in the middle of nowhere".

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



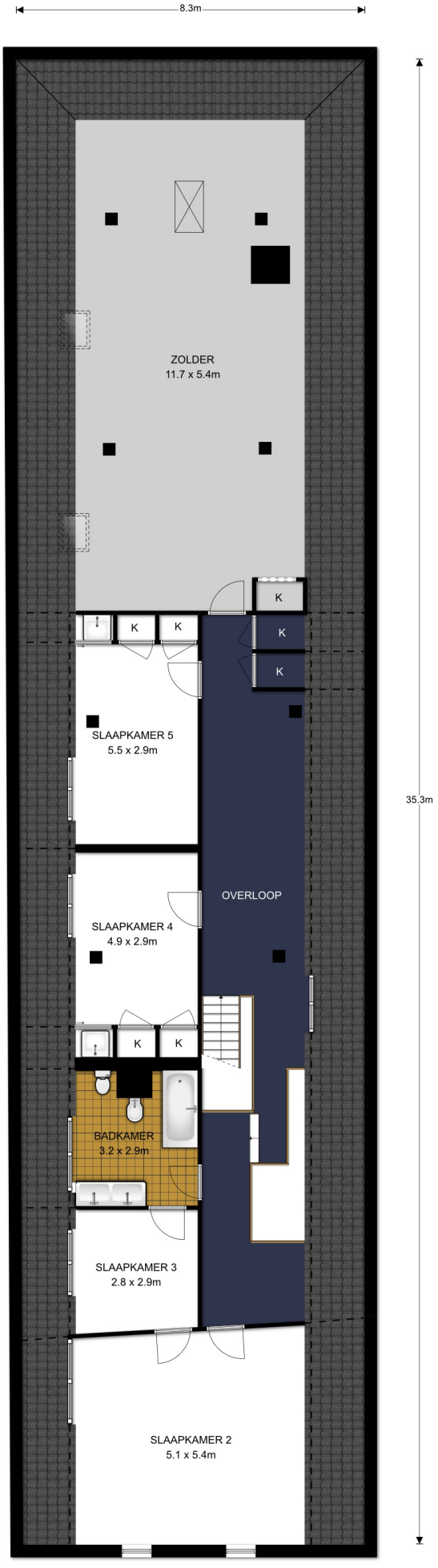
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, Zegenwerp 8 te Sint-Michielsgestel

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

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	375	m^2
Overige inpandige ruimte	108	m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m^2
Externe bergruimte	64	m^2



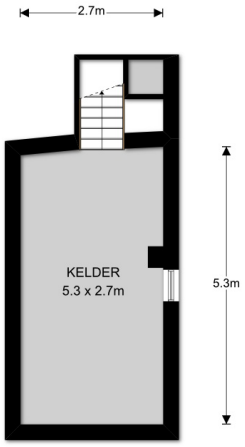
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

1e Verdieping, Zegenwerp 8 te Sint-Michielsgestel

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

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	375	m²
Overige inpandige ruimte	108	m²
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m²
Externe bergruimte	64	m²



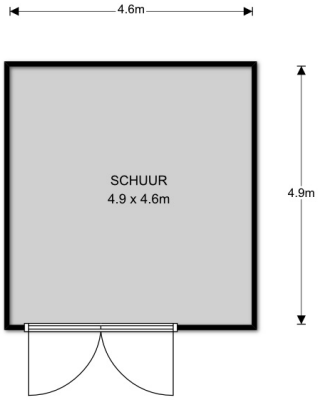
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Kelder, Zegenwerp 8 te Sint-Michielsgestel

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

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	375	m^2
Overige inpandige ruimte	108	m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m^2
Externe bergruimte	64	m^2



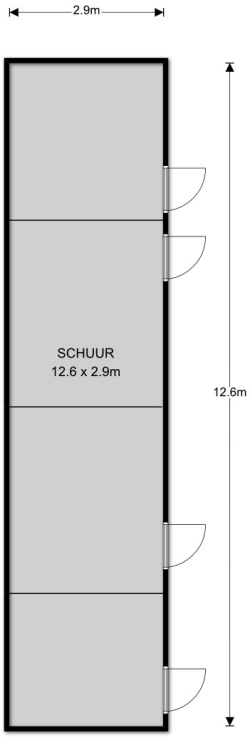
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, Zegenwerp 8 te Sint-Michielsgestel

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

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	375	m^2
Overige inpandige ruimte	108	m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m^2
Externe bergruimte	64	m^2



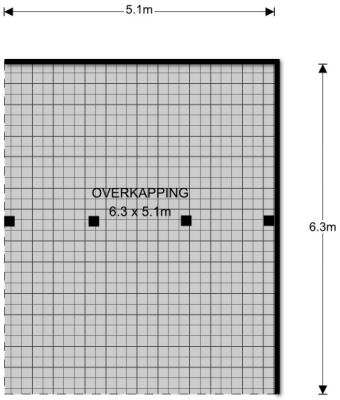
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, Zegenwerp 8 te Sint-Michielsgestel

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

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	375	m^2
Overige inpandige ruimte	108	m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m^2
Externe bergruimte	64	m^2



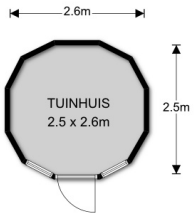
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, Zegenwerp 8 te Sint-Michielsgestel

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

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	375	m^2
Overige inpandige ruimte	108	m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m^2
Externe bergruimte	64	m^2



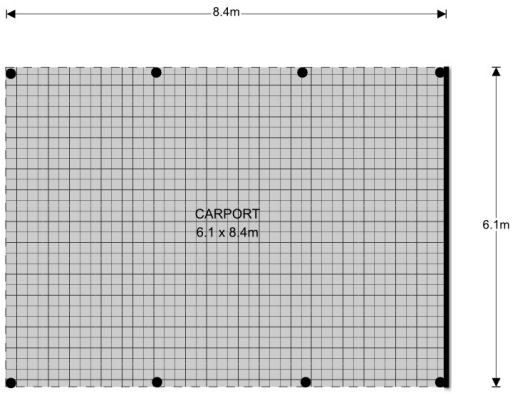
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, Zegenwerp 8 te Sint-Michielsgestel

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

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	375	m^2
Overige inpandige ruimte	108	m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m^2
Externe bergruimte	64	m^2



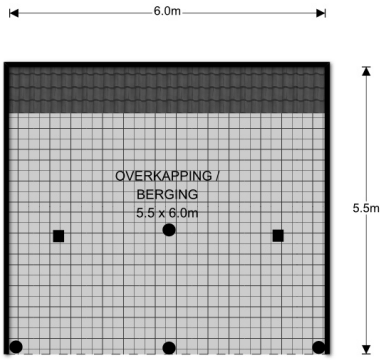
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, Zegenwerp 8 te Sint-Michielsgestel

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

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	375	m^2
Overige inpandige ruimte	108	m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m^2
Externe bergruimte	64	m^2



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, Zegenwerp 8 te Sint-Michielsgestel

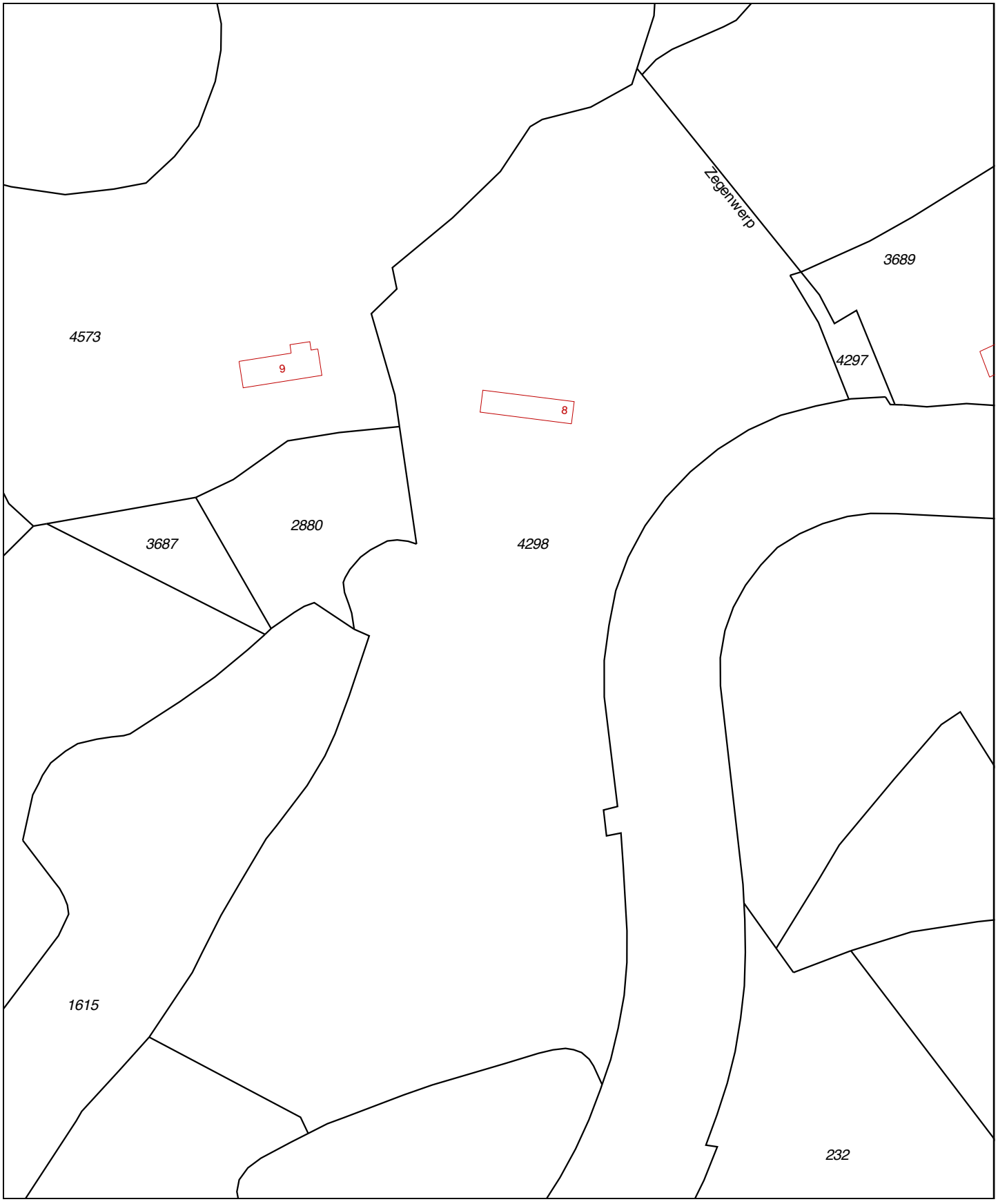
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	375	m^2
Overige inpandige ruimte	108	m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m^2
Externe bergruimte	64	m^2

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: gdh



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	Sint Michielsgestel
Sectie	E
Perceel	4298

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.

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.