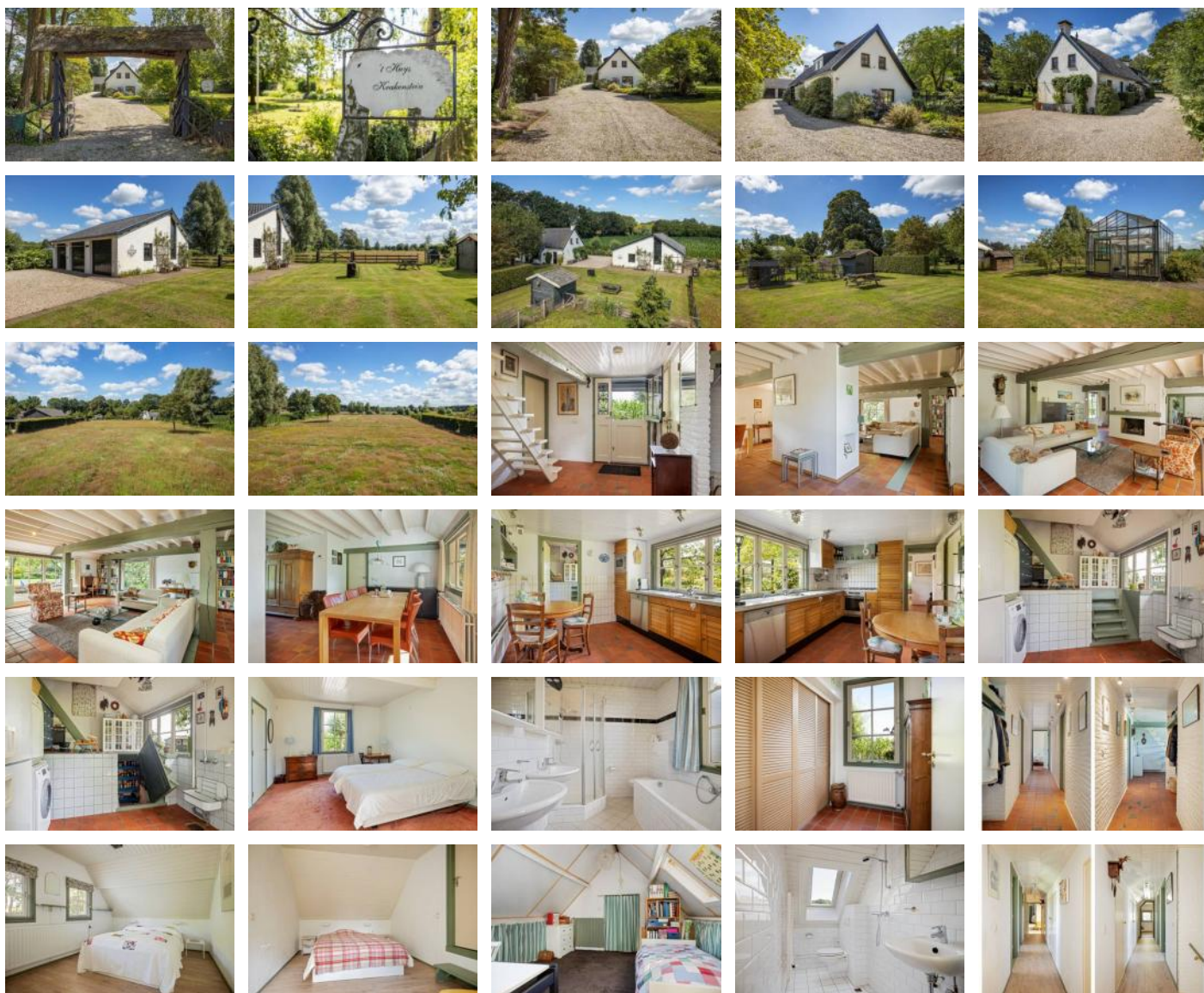




DETAILS

Adres: Sint Michielsgestel,
Brandsestraat 14
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 759 m³
Woonoppervlakte: 211 m²
Perceelsgrootte: 5760 m²
Bouwjaar: 1908
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



BRANDESESTRAAT 14 SINT MICHIELSGESTEL

Romantisch wonen met asperges en verse aardbeien om de hoek en toch maar 9 minuten van Den Bosch centrum.

Welkom in 'Huize Krakenstein', een woning van waaruit vele generaties de akkers hebben bewerkt en dieren hebben verzorgd. Het huis omvat ruim 210m² woonoppervlak over twee verdiepingen en is voor het laatst geheel gerenoveerd in de jaren tachtig. Typerend zijn de klassieke oprit, de langgevelboerderij, en natuurlijk het terrein met mooie oude bomen en praktische bijgebouwen. Alles bij elkaar een ideale omgeving voor wie houdt van een romantische, landelijke stijl van wonen, en dat alles in een oase van rust.

Vlak bij Den Bosch

Je woont hier midden tussen de landerijen en bossen, met alle privacy die je maar kunt wensen. Toch voelt het nooit geïsoleerd, want in deze buurt - met onder meer een asperge- en aardbeienkweker om de hoek, kijken de mensen nog naar elkaar om. Bovendien: de voorzieningen zijn niet ver. Vanuit Huize Krakenstein fiets je in een paar minuten naar het centrum van Sint-Michielsgestel, met alle denkbare winkels en voorzieningen, waaronder uitstekende scholen. En naar de befaamde Molenbakkerij in Den Dungen. De andere kant op brengen veilige fietspaden je in 15 minuten naar de Parade en de Sint Jan, in het hart van Den Bosch, de bruisende hoofdstad van Brabant. Het is nog geen zes kilometer, dus eventueel ook te belopen. En met de auto zelfs maar negen minuten! De rest van Nederland is eveneens goed bereikbaar, want binnen een minuut of vijf voeg je in op de A2 en binnen het uur ben je in Amsterdam.

Alles voor landelijk wonen

Wil je paarden, schapen, geiten of alpaca's houden, of droom je van een hofje met kippen en konijnen? Het perceel is er groot genoeg voor. Voor de liefhebbers is er een schuur met twee paardenboxen aan een omheind weiland, en een kippenhok met afgesloten koer. Ook is er een op fundering gebouwde kas, waarin je meer groenten kunt kweken dan een heel gezin kan opeten. Al hoeft dat allemaal niet, natuurlijk. Ook zonder dieren en moestuin valt hier genoeg te genieten. De parkachtige tuin is mooi aangelegd en goed onderhouden, met een groot gazon en prachtige bloemenborders, heel gevarieerd. Een eigen put levert sproeiwater en er zijn diverse kraantjes in de tuin. En dan is er ook nog een keur aan fruit- en notenbomen, met onder meer appels, walnoten, tamme kastanjes.

Het huis zelf

Meest opvallende ruimte in het huis is de ruime, lichte woonkamer, met in het midden een goed werkende open haard. Dit is ooit een inpandige stal of schuur geweest, met indrukwekkende draagbalken over de gehele breedte (6.5 meter) van de ruimte. Aan de tuinzijde op het Zuiden is een grote raampartij met schuifpui die een zee van licht binnen laat. Deze pui geeft toegang tot een knus terras, beschermd door windschermen van metaal en glas. De keuken en de bijkeuken zijn zowel binnendoor als via de hal en de gang te bereiken. Beneden zijn verder een grote ouderslaapkamer van ruim 20m² met eigen badkamer inclusief toilet, en een klein kamertje geschikt voor berging of als kantoortje. Ook is in de hal nog een tweede toilet. Overigens zijn alleen de buitenmuren dragend. Dus als je wilt kun je de begane grond bij een verbouwing helemaal opnieuw indelen. Je zou zelfs een deel van de verdiepingsvloer weg kunnen halen om een woonkamer met een hoog plafond te creëren. Deze woning biedt overigens uitstekende mogelijkheden voor het zogenaamde 'toekomstbestendig wonen', met daarbij de slaapkamer en de badkamer op de begane grond.

De eerste verdieping

Zoals vaak met dit soort langgevelboerderijen zijn alle ruimten op de verdieping deels onder de schuine kap gebouwd. Je kunt via twee trappen naar boven: één in de hal en de ander in de bijkeuken (let op de grappige proviandkast onder de openklappende 'trapdeur'). De slaapkamers zijn bereikbaar via de twee trappen in de woning.

Gevraagd: liefde en gevoel voor deze geweldige mooie plek

Gezien de prachtige ligging en de geboden ruimte en klassieke sfeer is dit een buitenkans voor mensen die iets heel moois zoeken in een natuurlijke omgeving, en toch in de directe nabijheid van een fantastische stad. Als

toekomstige eigenaar sta je voor de keuze hoe ver je wilt gaan. Je kunt je beperken tot een nieuwe keuken, dubbel glas en wat cosmetische ingrepen. Wil je het geheel moderniseren, dan ligt een nieuwe renovatie voor de hand. Het perceel is ook geschikt voor mensen met nieuwbouwplannen. Als je op zoek bent naar een locatie voor je droomhuis, dan kun je hier vanaf 'scratch' begint om op dezelfde bouwvlek een nieuw huis te laten bouwen.

Wat ook je plannen zijn, de sfeer en locatie in en rond deze woning zijn ideaal om een geweldige, landelijke woon- en leefomgeving te creëren. Dit is echt een heerlijke plek om midden in de natuur kinderen groot te brengen en/of kleinkinderen te ontvangen. Of natuurlijk om - met of zonder kinderen - zorgeloos te genieten van het buitenleven, vlak bij de stad.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

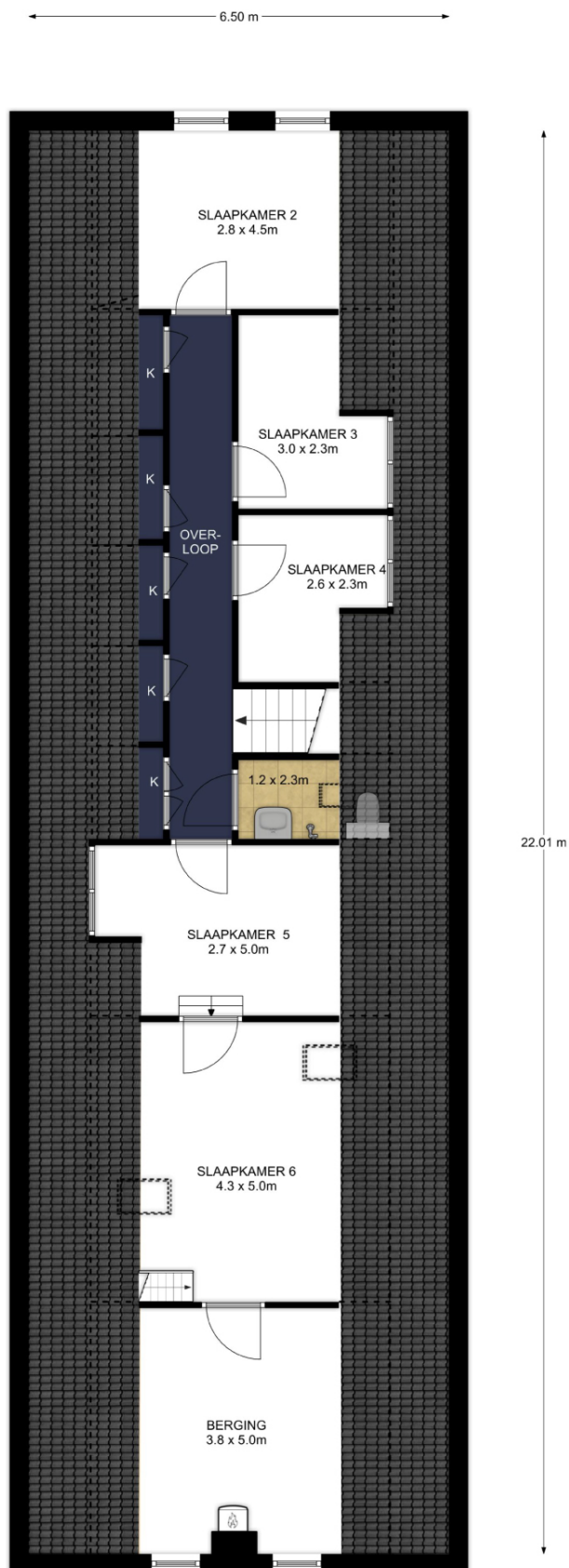
E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



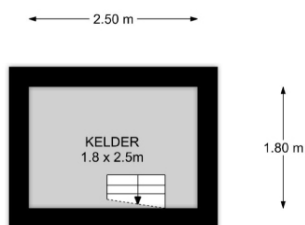
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	211 m ²
	Overige inpandige ruimte	5 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	81 m ²



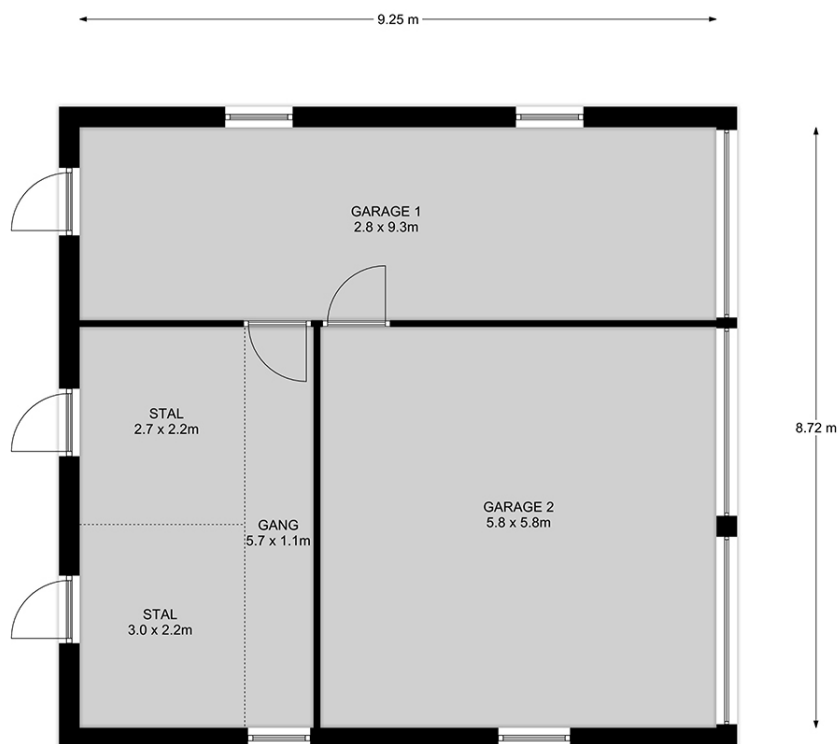
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	211 m ²
	Overige inpandige ruimte	5 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	81 m ²



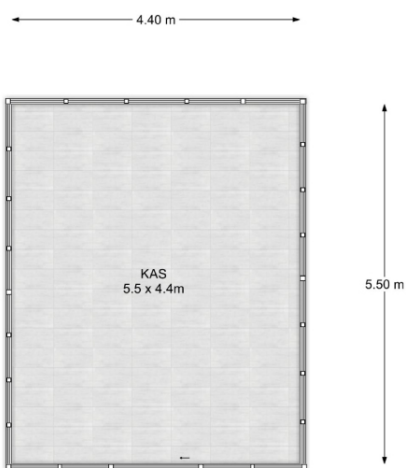
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	211 m ²
	Overige inpandige ruimte	5 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	81 m ²



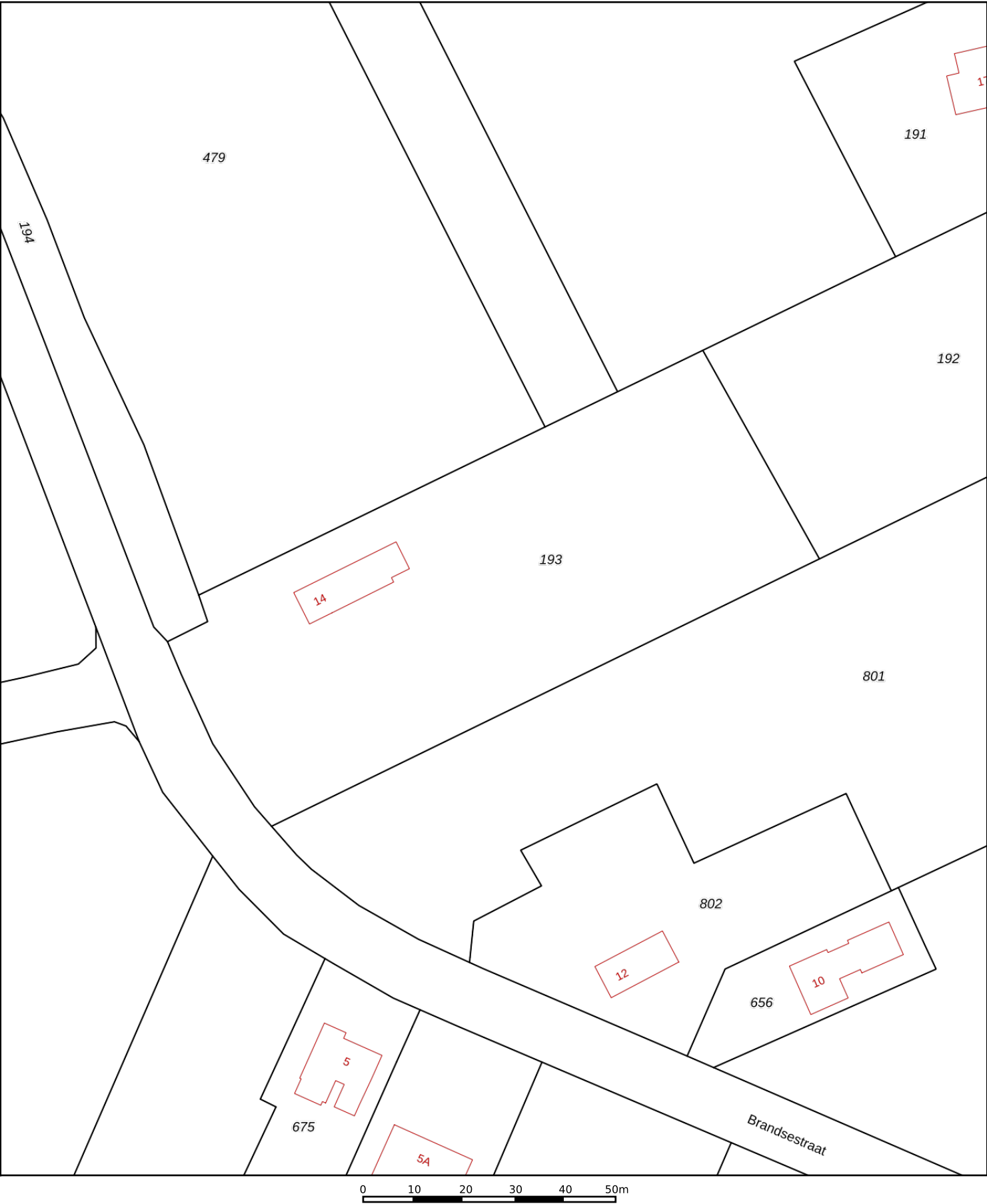
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	211 m ²
	Overige inpandige ruimte	5 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	81 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	211 m ²
	Overige inpandige ruimte	5 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	81 m ²



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sint Michielsgestel

H

193

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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.