



Adres: Gemonde, Laamhoef 2

Type: Woning

Prijs: Verkocht

Inhoud totaal: 1239 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 296 m<sup>2</sup>

Perceelsgrootte: 1024 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2007

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](mailto:contact@denhollander.com)  
[www.beterehuizen.nl](http://www.beterehuizen.nl)



## LAAMHOEF 2 GEMONDE

Luxe, perfect afgewerkte gezinsvilla met zonnige tuin in landelijke jonge wijk, ideaal voor een groot gezin of thuiswerkers

Deze zeer ruime woning met een woonoppervlakte van 295 m<sup>2</sup> is gebouwd door de eigenaar zelf, werkzaam in de bouw. Een professional die precies wist wat hij wilde: topkwaliteit in alle aspecten. De woning is opgetrokken uit de beste materialen, met hoogwaardige isolatie en zware kwaliteit timmerwerk en beslag, vloerverwarming, strak stucwerk en fraaie plafondlijsten. Van het tuinhuis tot de zolder... alles straalt degelijkheid en vakmanschap uit. Bovendien heeft de verkoper het huis altijd zorgvuldig onderhouden. Kortom, je koopt een heerlijk zorgeloos gezinshuis met maar liefst zes slaapkamers (en eventueel een zevende met badkamer op de begane grond in plaats van het kantoor en de chillroom).

Alhoewel naar goed Brabants gebruik de voordeur nauwelijks wordt gebruikt, is de officiële entree aan de voorzijde behoorlijk imposant. Als de dubbele deuren openzwaaien voel je je officieel welkom geheten in een ruime hal met garderobe en toegang tot een bergruimte, de chillroom en de keuken.

In praktijk echter is de achterdeur meer populair als 'hoofdingang'. Daar is eveneens een hal en ook een toilet, de wasruimte met cv-installatie en keukenblok, en de binnendeur naar de inpandige garage. Bovendien is aan die zijde van het huis een ruime oprit met een afgesloten poort. Via de poort kom je in de achtertuin, daar is een fijn terras met overkapping. Op het terras kan je heerlijke zomeravonden beleven.

Eenmaal in de woonkamer valt de mooie leistenen vloer op. Zwarte natuursteen en door de glanzende weerkaatsing van het licht door de vele ramen met uitzicht op de tuin absoluut niet donker. Het is juist een zeer lichte ruimte, strak afgewerkt met witte stucwanden, fraaie plafondprofielen en aan de tuinzijde op het zuiden een brede erker met grote glazen pui. Vanzelfsprekend koos de bouwer voor hoogwaardig glas, dat in combinatie met de vloerverwarming voor een aangenaam binnenklimaat zorgt. De woning is altijd comfortabel, en scoort uiteraard energieklassie A.

De woonruimte en de woonkeuken zijn met elkaar in open verbinding. De keuken heeft een moderne Siematic keuken, waar je gezellig kunt aanschuiven aan de bar van het kookeiland. De keuken is compleet ingericht, met Miele inbouwapparatuur waaronder een stoomoven, inbouwkoelkast, vaatwasser en gaskookplaat. De anderhalve spoelbak heeft een handige douchekraan en een Quooker.

Direct naast de keuken is ook de toegang tot het kantoor. Het is overigens mogelijk om deze kamer samen met de naastgelegen chillroom te verbouwen tot slaapkamer met badkamer, zodat u ook op de begane grond kan slapen en daarmee uw villa levensloopbestendig maakt.

Speciale vermelding verdient nog de inpandige royale garage met alle ruimte voor een flinke auto, twee ramen een gewone buitendeur en een elektrische roldeur. Plus een vliering, altijd handig voor dozen, koffers, ski's en andere spullen die nu eenmaal ergens uit de weg moeten liggen.

We gaan vanuit de centrale hal de trap op naar een overloop met toegang tot vier slaapkamers, een waskamer, de badkamer en een separate toiletruimte. Elke kamer heeft een leuk erkerraam in het dak, terwijl de plaatsing onder de dakschuinte voor een speels en knus effect zorgt. Bovendien ontstaat er hierdoor veel bergruimte in diepe kasten onder het dak. Alle ramen van de slaapkamers inclusief badkamer zijn voorzien van ingebouwde elektrisch te bedienen rolluiken.

De 'master bedroom' aan de voorzijde van het huis heeft een flinke walk-in closet annex kleedkamer plus een eigen toegang tot de royale badkamer met toilet, groot ligbad, dubbele wastafel en separate inloophdouche. Net als in de rest van het huis is ook bij het sanitair gekozen voor topkwaliteit, zowel wat betreft het porselein (Villeroy-Bosch) als de kranen (Grohe). Dit alles op een mooie stenen vloer. De totale verdieping heeft een betonnen vloer, dus de geluiddemping is uitstekend.



De trap vanuit eerste verdieping gaat nog verder omhoog naar de tweede verdieping, waar in de punt van het dak nog eens twee stahoge slaapkamers te vinden zijn, elk met een leuk rond raam, dat doet denken aan een patrijspoort op een schip.

Overigens is het relatief gemakkelijk om eventueel een extra badkamer toe te voegen, door op de eerste verdieping de waskamer te vervangen door de extra badkamer of op de tweede verdieping een slaapkamer om te toveren tot badkamer.

De woning staat op een ruim perceel. Omdat het huis op een hoek staat en aan de andere kant van de weg geen huizen staan, heeft u een fraai en ver uitzicht. De zonnige, zuidgerichte achtertuin is omgeven door hagen en biedt daardoor voldoende privacy. Er zijn twee terrassen, borders met vaste beplanting en een groot gazon met sproei-installatie en robotmaaier (ter overname). Ook is er een leuk tuinhuis met eigen terras en een ruim fietsenhok.

Naast de inpandige garage is er ook nog een tweede vrijstaande garage met dubbele elektrische deuren, twee loopdeuren en plaats voor twee grote auto's. De mogelijkheid bestaat hier een kantoor van te maken, maar mantelzorg is natuurlijk ook mogelijk omdat het geheel goed geïsoleerd is.

Tot zover het huis. Nu de plek. Ook die is prima in orde. Je woont hier in Gemonde, een gemoedelijk, landelijk dorp in de gemeente Sint-Michielsgestel. De wijk is gevarieerd samengesteld, met naast een paar oude boerderijen veel relatief jonge huizen uit het begin van deze eeuw. Er wonen redelijk wat gezinnen, waarvan de ouders met kleinere kinderen elkaar treffen op het nabij gelegen speelpleintje. De lagere school is op loopafstand en de middelbare scholen in Boxtel, Schijndel en Sint-Michielsgestel (Gymnasium Beekvliet) zijn in een kwartier à twintig minuten te bereiken. Datzelfde geldt overigens voor de meeste grote winkels. Een ritje op de fiets naar de AH in Sint Michielgestel vergt nog geen kwartier. En dan is het echt genieten onderweg, want je rijdt dwars door een paar prachtige stukken natuur.

Met de auto rijdt je in 13 minuten naar het centrum van Vught en 20 minuten naar het bruisende hart van Den Bosch. Eindhoven Brainport ligt op 25 minuten autorijden.

De oprit van de snelweg A2 ligt op 10 autominuten. Van daaruit is het nog maar 45 minuten naar de Oude Gracht in Utrecht centrum, en in 1 uur zit je op de Zuidas in Amsterdam. Prima verbindingen dus, voor deze luxe woning midden in het heerlijke Brabantse land!

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

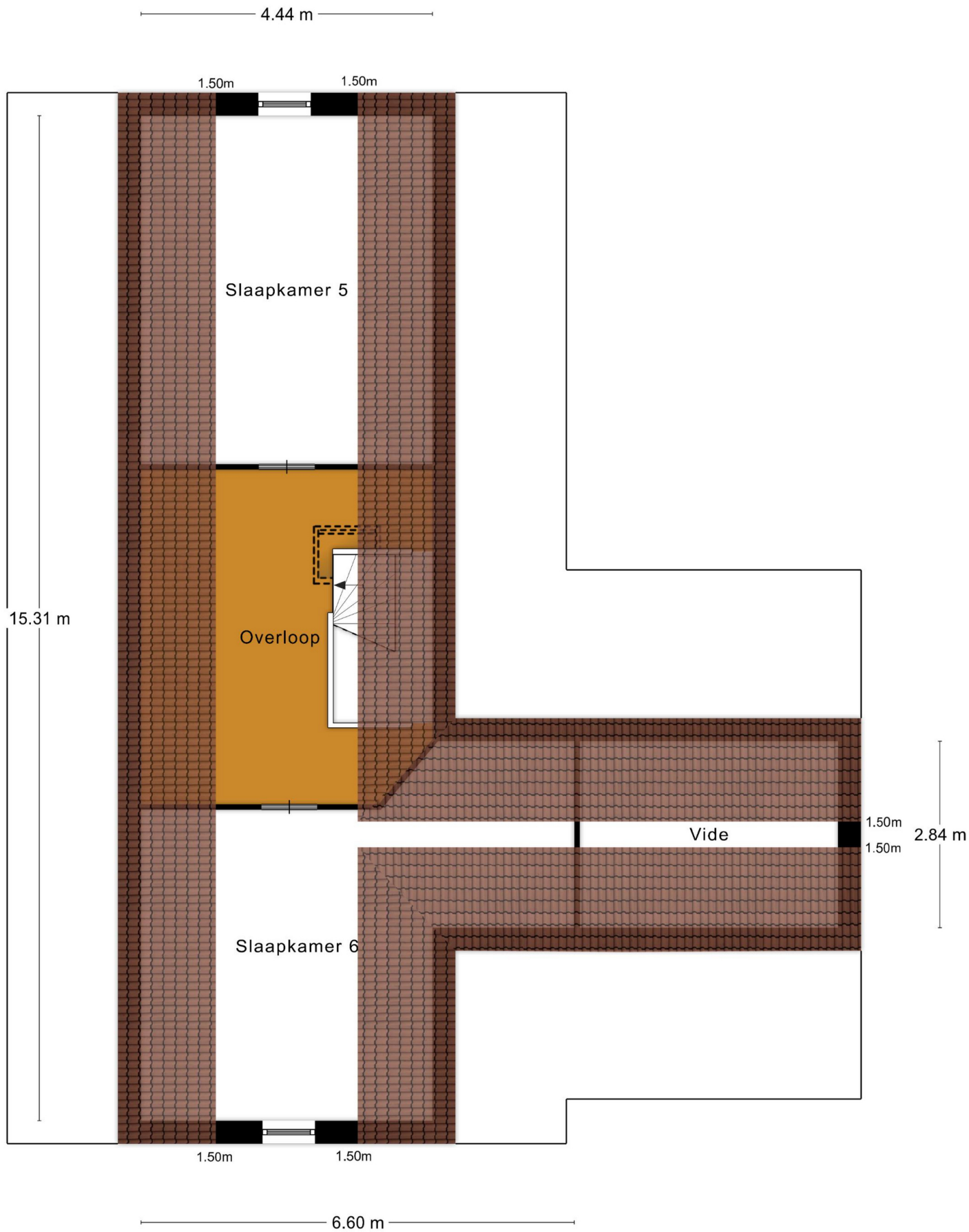
T.: 073 657 34 44

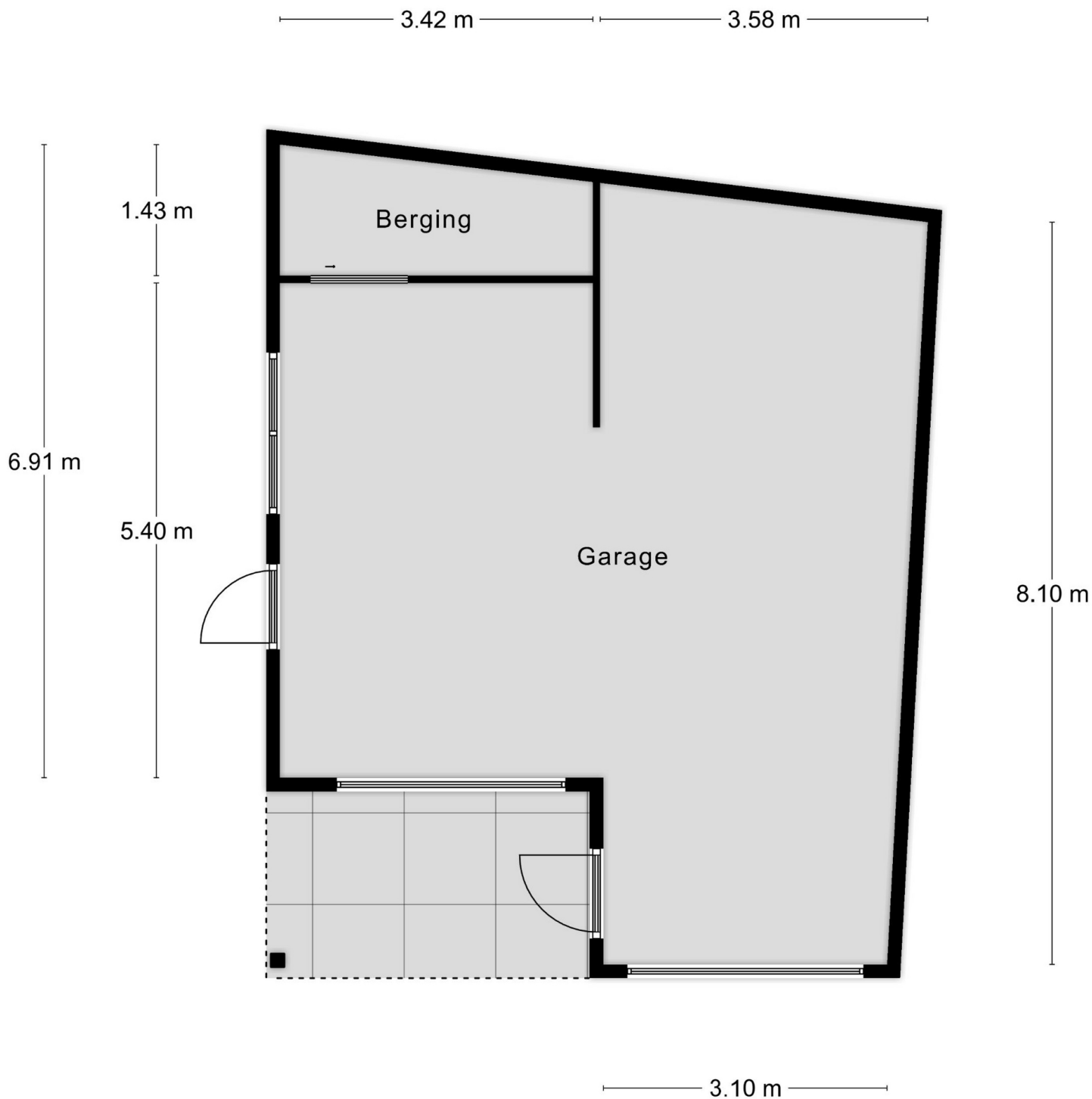
E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken









Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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 P

Perceel 538

**kadaster**



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2022

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.

## 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.