DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

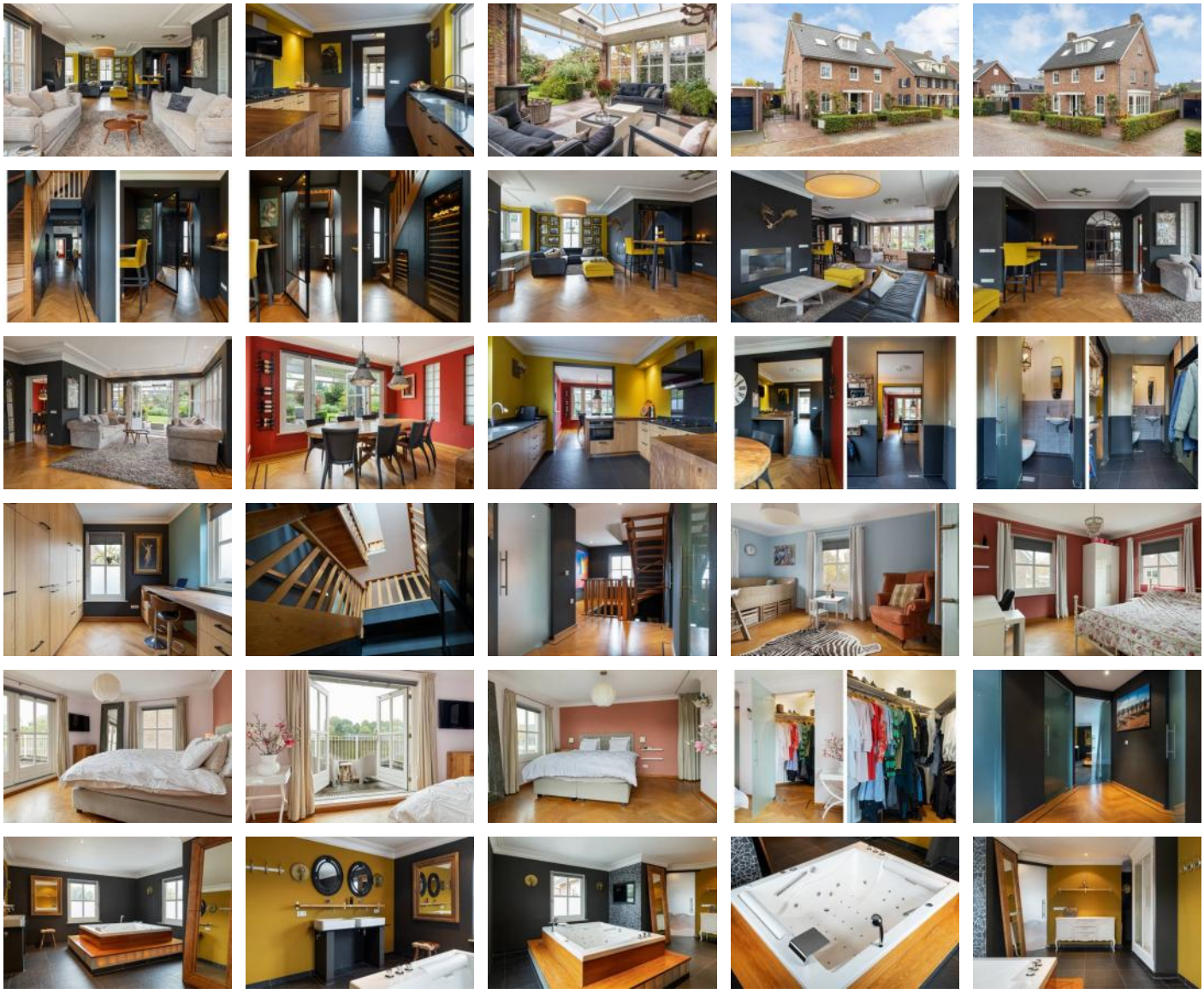
"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



DETAILS

Adres: Liempde, Strijpenhof 1
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 1030 m³
Woonoppervlakte: 248 m² + bijgebouw 44 m²
Perceelsgrootte: 507 m²
Bouwjaar: 2004
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































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

STRIJPENHOF 1 LIEMPDE

Levensgenieters opgelet: heerlijk ruim gezinshuis met groot overdekt terras op het zuiden gericht en praktijkruimte annex mantelzorgwoning

In het lieflijke Liempde staat deze vrijstaande energiezuinige woning, in 2004 gebouwd in een jaren '30 stijl en voorzien van alle denkbare luxe. Het is heerlijk wonen in Liempde, een dorp met een kleine vijfduizend inwoners, onderdeel van de gemeente Boxtel. Deze woning staat in een rustige, zeer kindvriendelijke woonwijk zonder doorgaand verkeer en met een eigen speeltuintje. Er zijn diverse sportverenigingen op loop- of fietsafstand. Liempde is onderdeel van de grotere gemeente Boxtel, met alle voorzieningen, en strategisch gelegen tussen Den Bosch, Eindhoven, Veghel en Tilburg. Elk van deze steden is met ongeveer 20 à 30 autominuten te bereiken.

Deze woning is ideaal voor jou als je houdt van een Bourgondisch leven. Met onder meer grote ingebouwde wijnkasten, een heerlijk bubbelbad en verwendouche en een groot overdekt terras met houtkachel. De aankleding – met veel houten inbouwkasten en prachtig visgraatparket met bies – zorgt voor een warme, gezellige sfeer. Een huis dat je omarmt. Het is bovendien een prima woning voor een groot gezin en zelfs meerdere generaties, want er zijn zes slaapkamers binnen, plus een praktijkruimte met sanitair in de vrijstaande voormalige garage, die eventueel ook kan dienen als mantelzorgwoning.

Via de voordeur kom je in een ruime hal met hoge trapopgang naar de verdiepingen. In de doorloop naar de woonkamer zijn grote inbouwkasten met daarin – voor de liefhebbers - twee wijnklimaatkasten van het merk Eurocave. De visgraatvloer met bies loopt via een stoere taatsdeur door naar de woonkamer. Hier is een gezellige hoge bar en in een erker een ingebouwde vaste bank met veel bergruimte. In de salon biedt een inbouwhaard zicht op een gevarieerd vlammenspel. Overigens gebruik je deze haard vooral als aanvullende, sfeervolle verwarmingsbron want alle vloeren zijn hier verwarmd. Aan de achterzijde van de centrale woonruimte is nog een complete zitkamer met grote openslaande deuren naar het royale overdekte terras.

Eveneens aan de achterzijde vind je de ruime eetkamer met opnieuw openslaande deuren naar het terras. Direct grenzend aan de eetkamer is de grote, zeer compleet uitgeruste U-vormige keuken. Deze omvat onder meer een rvs-spoelbak met vermaler (Insinkerator) en 5 in 1 Quooker, een vijfpits gaskookplaat met daarboven een modern vormgegeven Siemens afzuigkap, een Siemens hete lucht oven, vaatwasser en Liebherr inbouw koellade. De keuken is robuust vormgegeven, met veel houten kasten en prachtige natuurstenen werkbladen.

Direct naast de keuken is nog een portaal met een tweede buitendeur aan de oprit. De huidige bewoners gebruiken meestal deze zijingang die via het portaal en matglazen taatsdeuren toegang geeft tot de werkkamer aan de voorzijde en natuurlijk de keuken. In dit portaal ligt een tegelvloer met verwarming. Hier is ook het toilet voor de begane grond, voorzien van wandcloset en fonteintje. De werkkamer heeft één wand met vaste kasten, inclusief extra koelkast en vriezer, en dus een zee van bergruimte, en een ingebouwd bureau met meerdere stopcontacten en USB-laadpunten. Twee draai/kiep-ramen zorgen voor een prettige lichtinval.

De eerste verdieping heeft de nodige verrassingen in petto. Ten eerste weer de ook hier consequent doorgevoerde verwarmde visgraatvloer en overal dezelfde matglazen taatsdeuren. Er zijn drie slaapkamers met ongeveer hetzelfde oppervlak (circa 12 à 15m2, zie ook de plattegronden). De grootste slaapkamer, aan de achterzijde, heeft bovendien een inloopkast en toegang tot een groot dakterras voorzien van bankirai vlonders. Verder is op de overloop nog een toilet. De grootste surprise op deze verdieping is de badkamer, met paleisachtige proporties. Hou je van badderen en jezelf verwennen, dan kun je hier je hart ophalen. Er is een separate douchecabine met zijsproeiers, een gezellig zitje, een groot vrijstaand tweepersoons whirlpool-bad en een televisieaansluiting. De badkamer lijkt wel een soort lounge, waar je heerlijk rustig kunt ontspannen.

Gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping, dan vinden we nog drie extra (slaap)kamers, plus een chill/wasruimte onder de dakschuinte en een tweede lekker lichte badkamer met vloerverwarming, inloopdouche,

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

zwevend toilet en dubbele wastafel. Deze zolderverdieping is prima geschikt voor bijvoorbeeld een of twee pubers die graag een eigen plek hebben. Al kun je er ook een kantoor, een fitnessruimte en/of een speelkamer inrichten. In de waskamer vind je aansluitingen voor wasmachine en droger, de CV-ketel (Nefit Ecomline HR Exellent, ca. 2003/2004) en de mechanische ventilatie-unit.

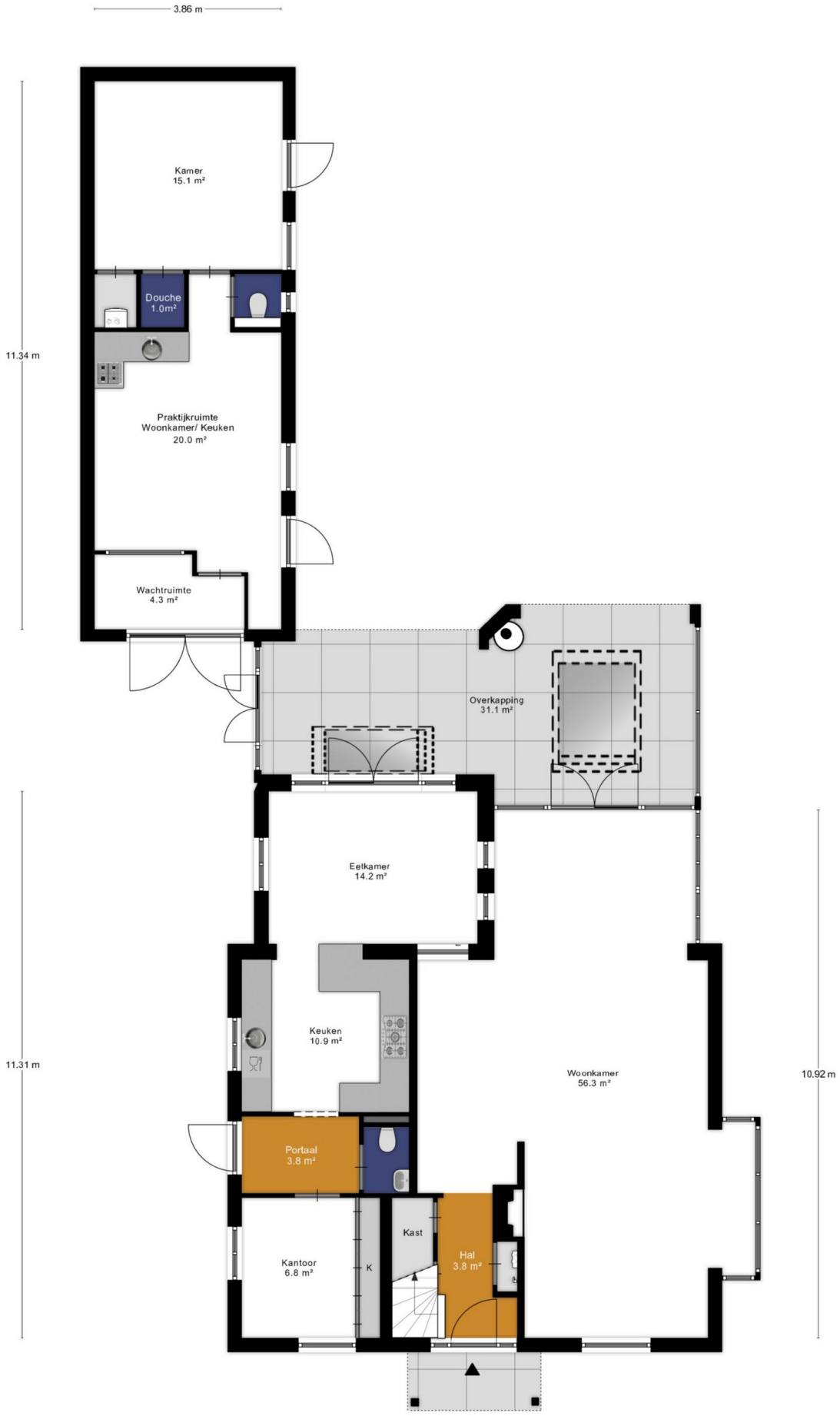
Voordat we naar de tuin kijken, eerst even de extra woonruimte: de voormalige garage aan het einde van de oprit, momenteel in gebruik als praktijkruimte. Dit gebouw heeft dubbele openslaande deuren aan de voorkant en twee gewone deuren richting tuin. Er zijn drie ruimtes: een wachtkamer en twee werkkamers, maar ook een simpele keuken, een toilet en een douche. Je kunt hier bijvoorbeeld een kantoor maken, of het gebouwtje gebruiken voor een praktijk aan huis. Je kunt de garage terugbrengen, of – ook al vanwege de aanwezigheid van alle aansluitingen en de van voor tot achter doorlopende vloer – een geheel onafhankelijke leeftijdsbestendige en rolstoeltoegankelijke mantelzorgwoning creëren. Deze aanbouw is ook voorzien van eigen verwarmingsketel en volledig voorzien van vloerverwarming. Kortom: de mogelijkheden zijn legio, afhankelijk van jouw behoeften.

Nog even de tuin. Hoewel, 'even'… ook de buitenruimte verdient je volle aandacht. Links van de woning is de oprit met oplaadpunt voor een elektrische auto. Aan de rechterzijde is een pad met achterom, afgesloten door een houten deur. Direct daarachter een fietsenstalling en een houtopslag. En dan de achtertuin. Over de gehele breedte van de woning is een sfeervol en luxe afgewerkt en overdekt terras met lichtstraten in het dak, spots, vaste heater, diverse buitenstopcontacten en een aansluitpunt voor TV of beamer. Plus een echte houtkachel.
De geheel afgesloten tuin zelf is mooi aangelegd met diverse zowel groenblijvende als kleurrijke planten, een gazon, een kippenverblijf met hok en waterpunt en een zijterras met spabad (ter overname). Al met al is deze tuin op het zuiden een bijzonder prettige plek om vele uren te genieten van de buitenlucht en goed gezelschap.

Tot slot wat technische punten. Belangrijk in deze tijd: de woning is energiezuinig (energielabel A), met onder meer een uitstekende isolatie, HR++ isolerende beglazing in houten kozijnen en 23 zonnepanelen (2013) op het dak van het huis en de garage. Het huis is voorzien van een centraal stofzuigsysteem en rookmelders.

Tot zover de beschrijving van deze goed onderhouden en direct te betrekken woning, ideaal voor échte levensgenieters, in een kindvriendelijke wijk. Wil je meer weten? Neem contact op met Den Hollander Vastgoed voor antwoord op al je vragen en/of het inplannen van een bezichtiging.

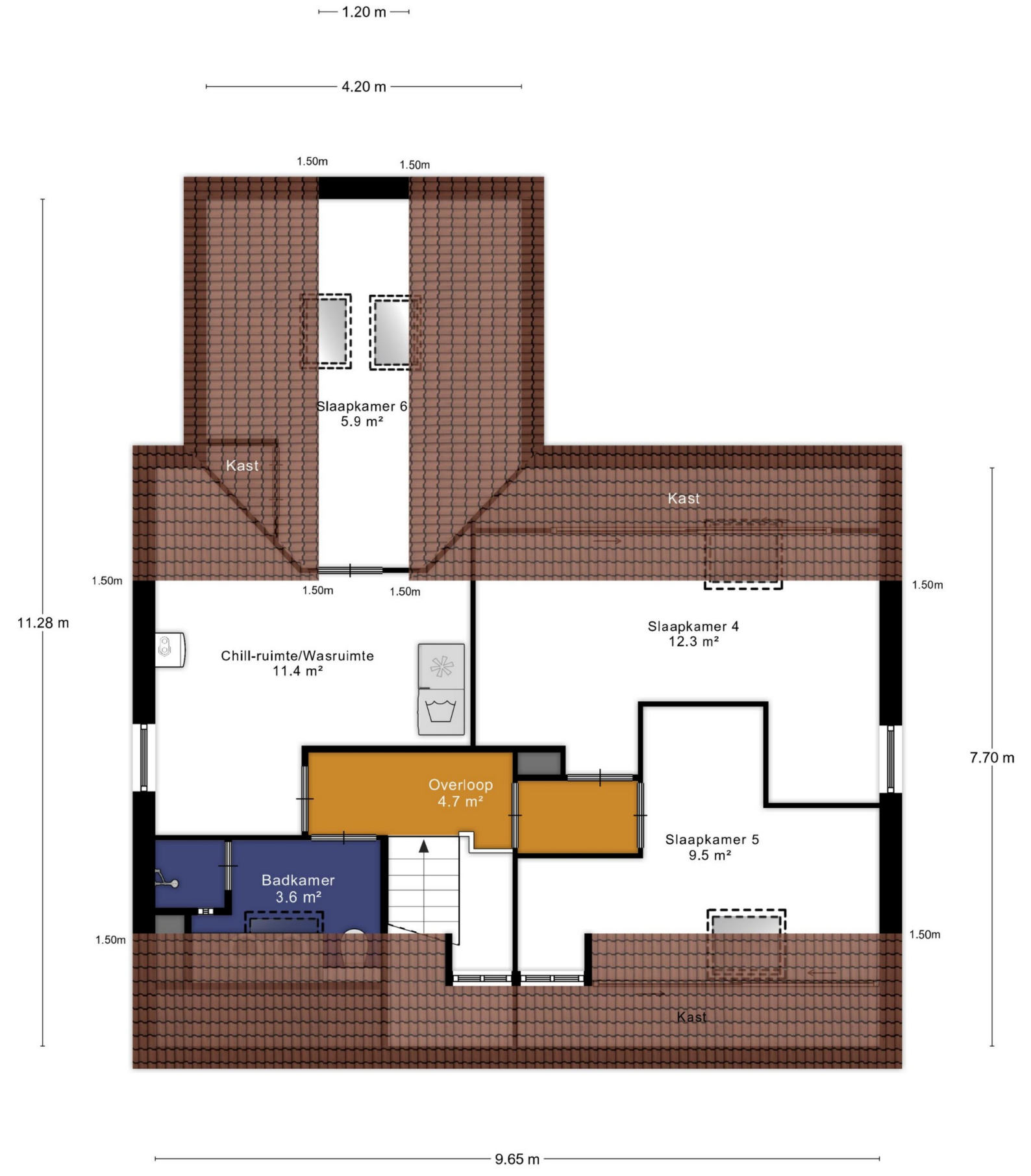
Uw contactpersoon:
Sandra van Doggenaar
T.: 073 6573444
E: contact@denhollander.com



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

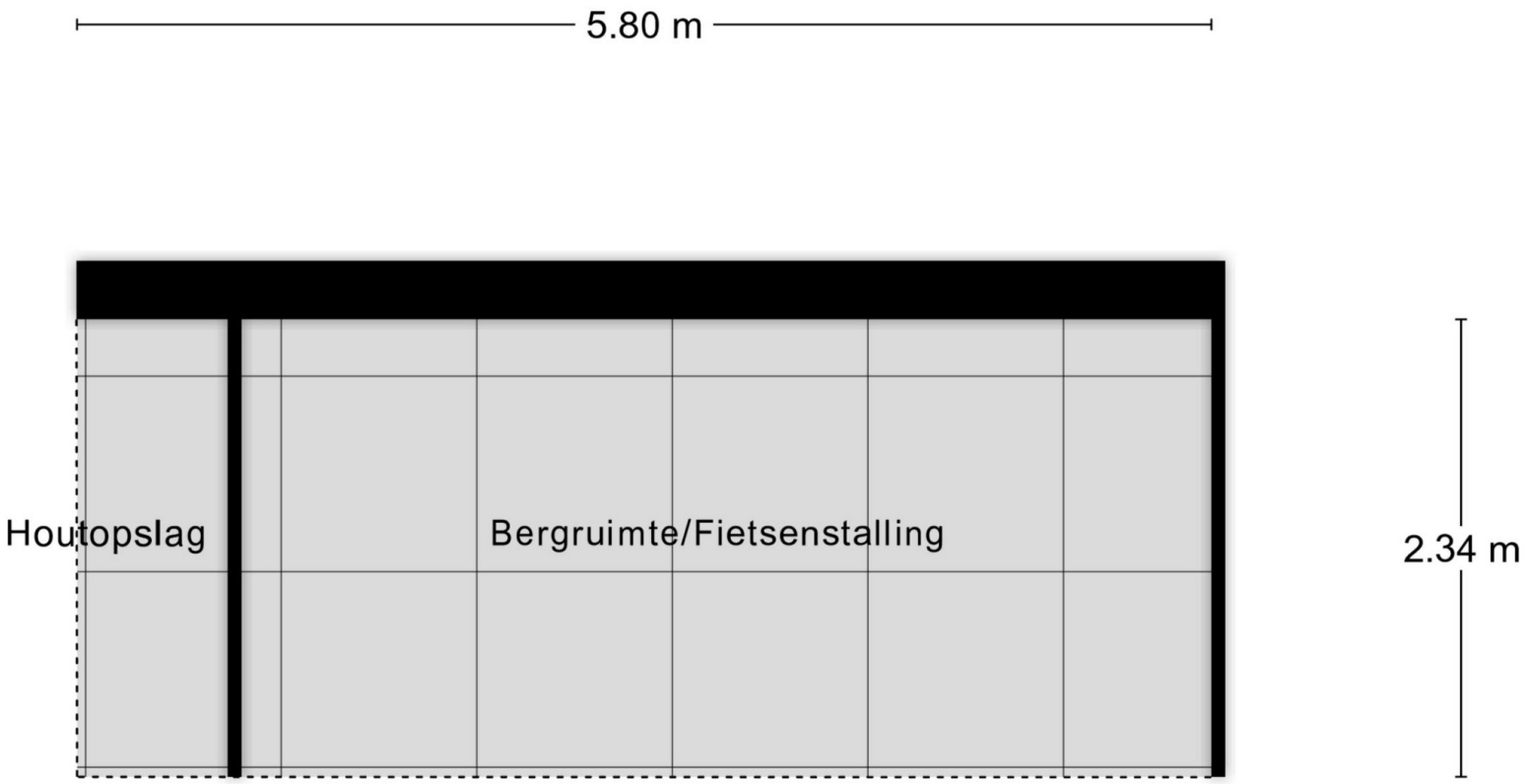


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Liempde
Sectie	E
Perceel	5861

kadaster

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.