



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

WONEN AAN HET WATER
GRAAF VAN SOLMSWEG 79
5221 BM 'S-HERTOGENBOSCH





OASE VAN RUST EN RUIMTE
ONTWERP JE DROOMWONING



GRAAF VAN SOLMSWEG 79 | 'S-HERTOGENBOSCH

Droom jij van wonen in een ruim huis met een fijne tuin en uitzicht op het water? Het kan! Hier geniet je van landelijke rust, statig voorbij varende schepen en een heerlijke groene omgeving. En dat alles op korte fietsafstand van 's-Hertogenbosch centrum.

'Even de stad in? Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is makkelijk te befietsen, en met de auto sta je in tien minuten midden in het centrum. Wil je verder weg? Binnen een paar minuten rijd je op de ringweg en vervolgens is het 35 minuten naar Eindhoven campus en 40 minuten naar het centrum van Utrecht. Al kunnen we ons goed voorstellen dat je net zo lief thuis blijft. Genieten van de rust, de zonnige serre, achtertuin en het fantastische uitzicht over het water aan de voorkant.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

073- 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

256 m²

Inhoud totaal

908 m³

Perceeloppervlakte

681 m²

Bouwjaar

1859

Energielabel

F

Prijs

€ 695.000 k.k.



Uitzicht op het water

's Ochtends komt de zon op boven de rivier de Dieze, met schitterende reflectie in de voorkamer of het kantoor. 's Middags en 's avonds geniet je van zon én schaduw in de prachtige groene achtertuin. Op de veranda, het terras, of lekker beschut onder het bladerdak van de vijgen- en de walnotenboom. 100% vakantiegevoel en 'joie de vivre' gegarandeerd. Een droom? In ieder geval één die werkelijkheid kan worden, hier in de prachtige buurt Engelen.

Creeëer je droomwoning

Nu wat betreft de woning zelf. De basis staat op de fundamenteën van een woning uit 1859. Het huis is compleet verbouwd in de jaren 80 en is nu toe aan de liefderijke zorg van een nieuwe generatie. Je kunt ervoor kiezen om uitsluitend de begane grond te bewonen, met een grote slaapkamer en badkamer beneden, en bijvoorbeeld een luxe open woonkeuken aan de serre.

Maar de kapverdieping biedt nog veel meer mogelijkheden. Daar is ruimte voor nog drie flinke slaapkamers met walk in closet en uitzicht op het kanaal of de achtertuin. Plus een extra badkamer, waarvoor de aan- en afvoerleidingen al voorzien zijn. Zie hiervoor de schetsen van onze architect, bij de foto's. Zo kan dit dus ook een heerlijk ruim gezinshuis worden, al dan niet met kantoor aan huis.









WONEN EN WERKEN

Wonen en werken tegelijk? Ook daarvoor is deze woning uitstekend geschikt. Sterker, het was vroeger ooit een huisartspraktijk, later aangepast tot seniorenwoning. Je kunt bijvoorbeeld de voorkamers reserveren als wachtkamer en praktijkruimte, en achter en boven wonen. Of je kunt optimaal gebruik maken van de ruime tuin en daar een extra bedrijfsruimte realiseren. De tuin is namelijk óók bereikbaar via de achterzijde, en wel door een brede, elektrisch bediende poort aan de openbare weg. Daar kan dus eventueel een volledig onafhankelijk kantoor, een kunstenaarsatelier of een praktijkruimte komen.

De plattegronden laten zien dat er nu beneden drie kamers plus een serre en boven een riante voorzolder en een grote open zolderruimte zijn. Maar eigenlijk moet je hier letterlijk en figuurlijk 'doorheen kijken' en de kansen zien. Je kunt binnen de muren van dit pand met een extra investering een prachtige, heerlijk ruime en super moderne woning realiseren met grote tuin, eventueel atelier of praktijk aan huis en tot wel vier slaapkamers. Dit alles in een zeer natuurlijke omgeving met de gezelligheid van een dorp, de rust van het platteland en toch vlakbij hartje 's-Hertogenbosch.

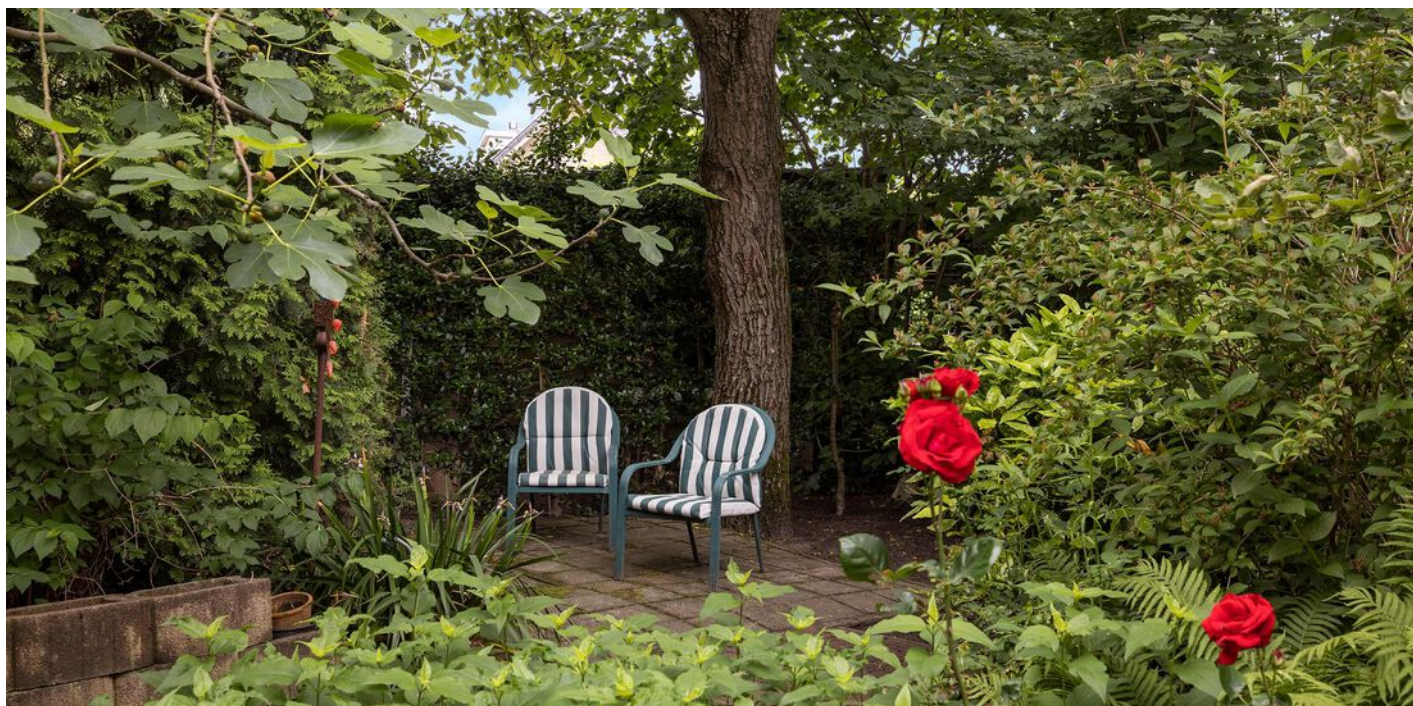
Deze woning is namelijk heerlijk gelegen net ten Noorden van 's-Hertogenbosch. Aan een rustige weg, vooral bekend als fietsroute. Vlak in de buurt ligt het Vlacieparkje met waterplas, speeltuin en dierenverblijf. De supermarkt is maar vier minuten op de fiets. Voor ontspanning liggen diverse sportaccommodaties (golf, tennis, padel, voetbal, watersport) en het natuurgebied Engelermeer op makkelijke fietsafstand. Overigens telt Engelen twee basisscholen, waaronder kindercentrum Matrix (onderwijs en buitenschoolse opvang) en een Jenaplanschool; beiden op tien minuten lopen.



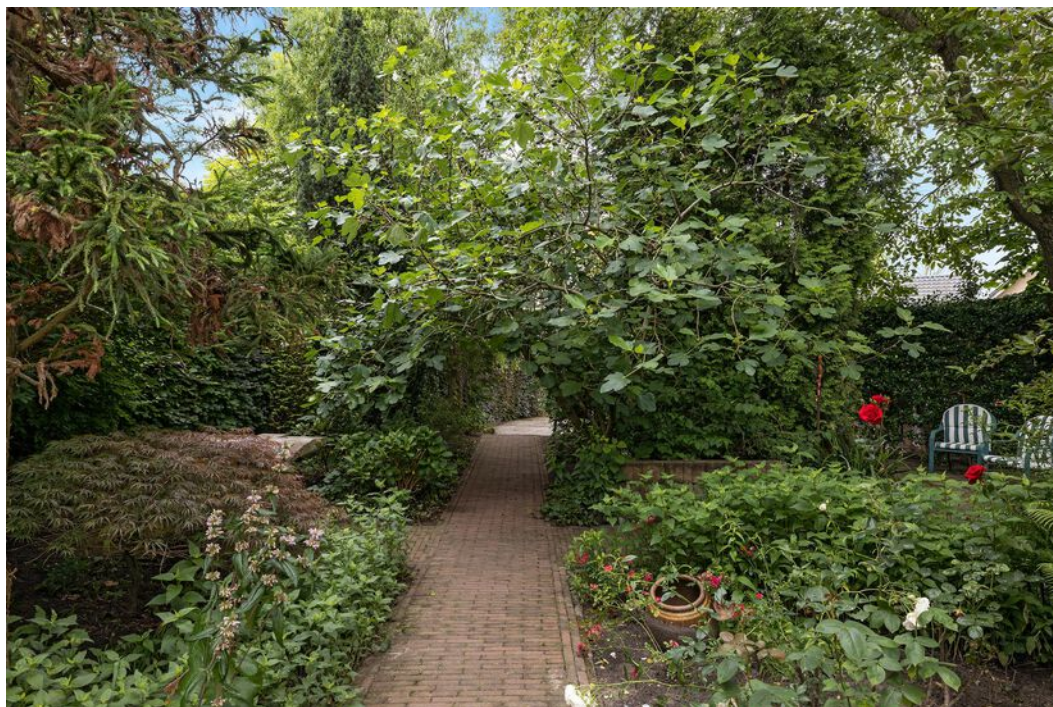












BEGANE GROND

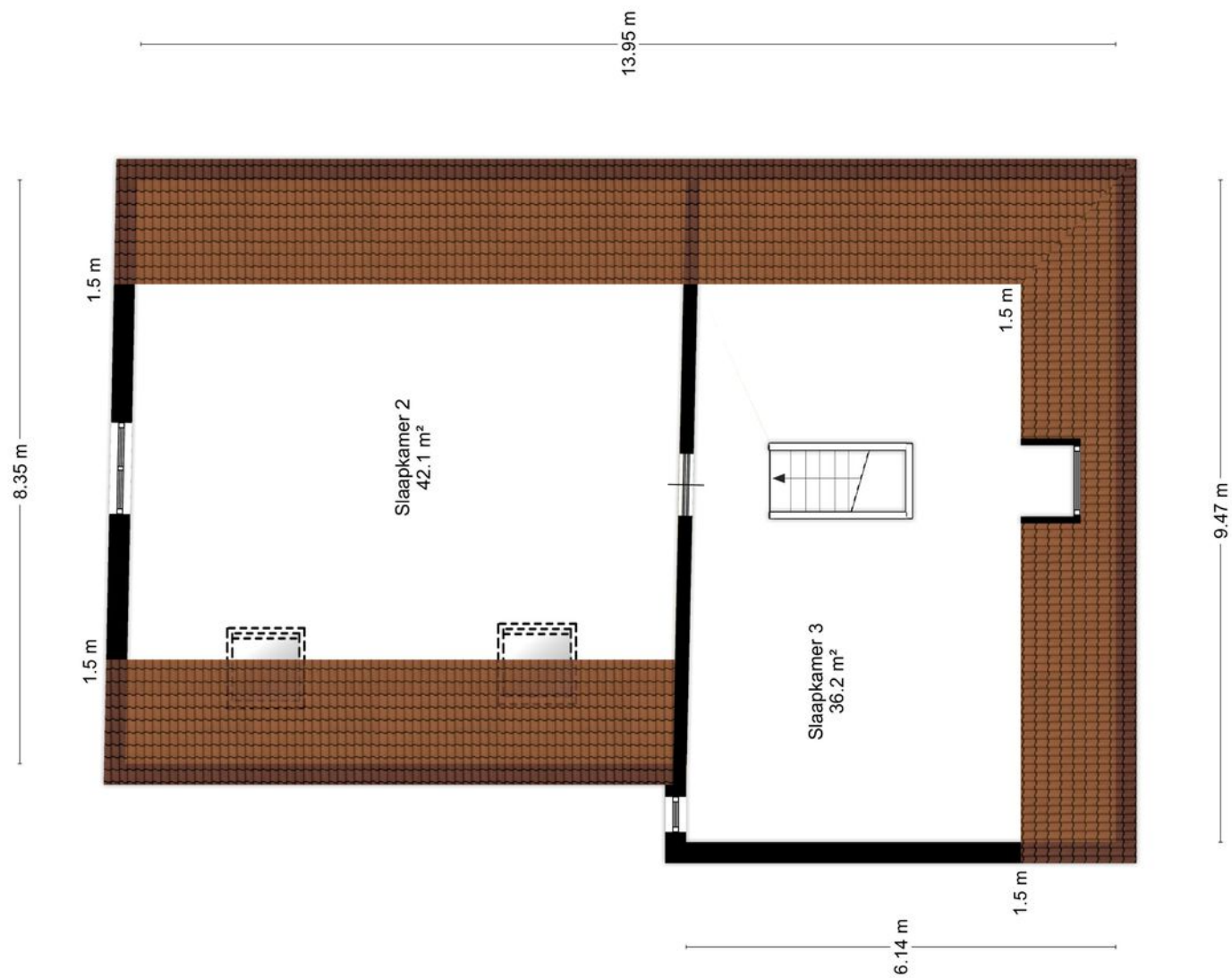


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

OPTIE NIEUWE SITUATIE BEGANE GROND

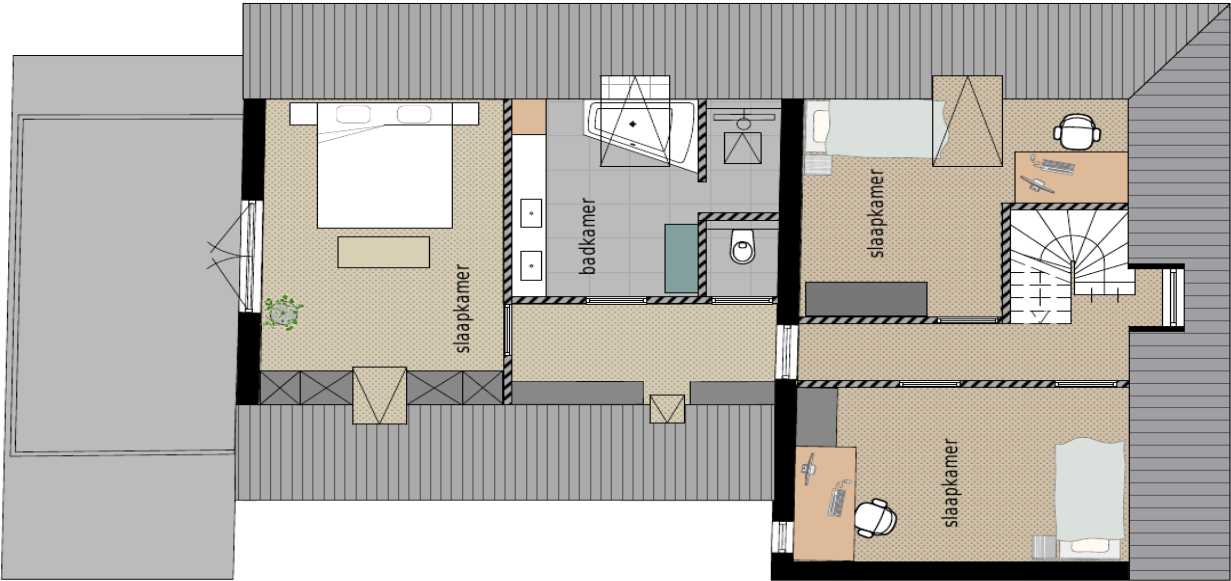


EERSTE VERDIEPING

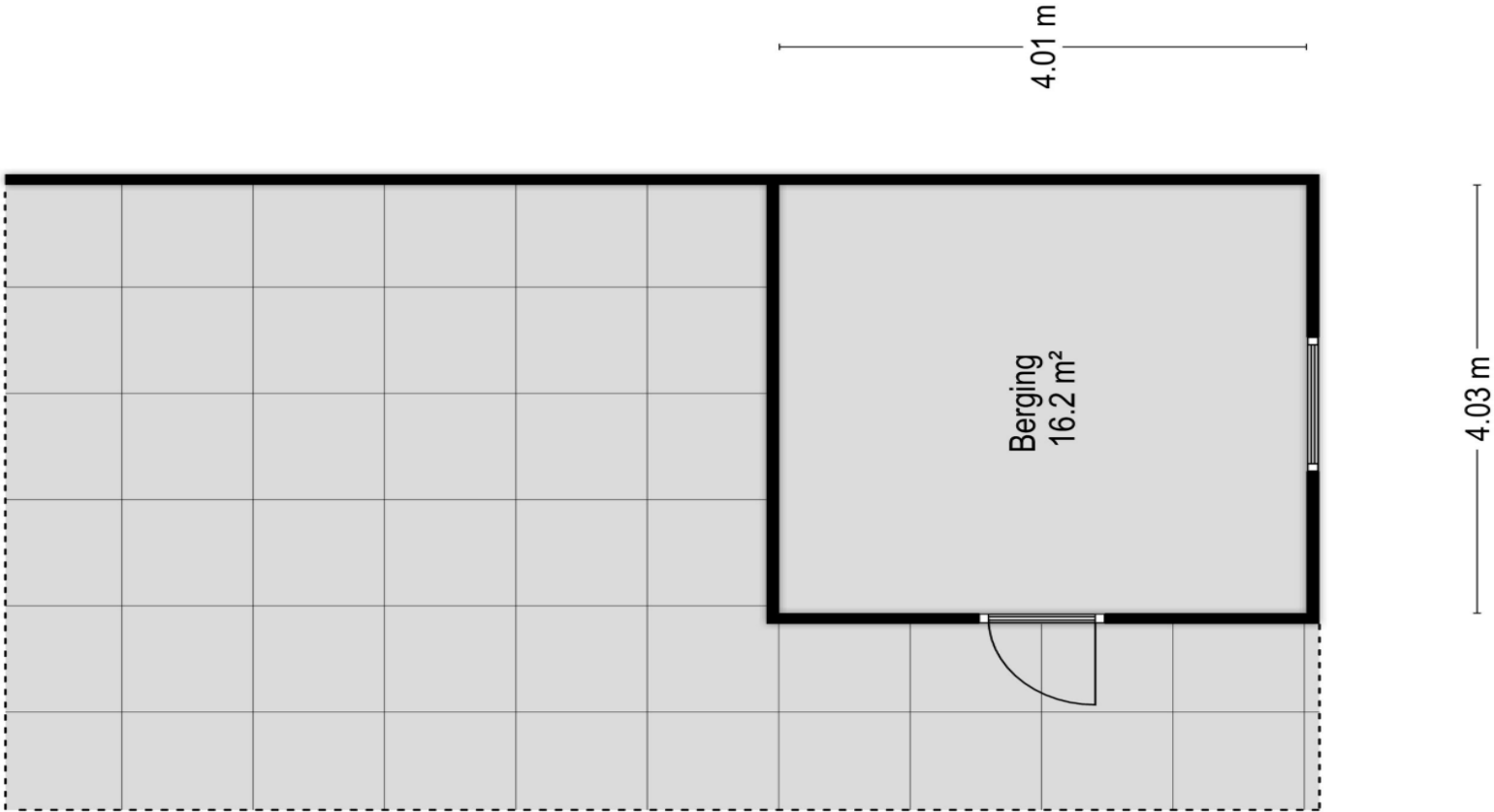


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

OPTIE NIEUWE SITUATIE EERSTE VERDIEPING

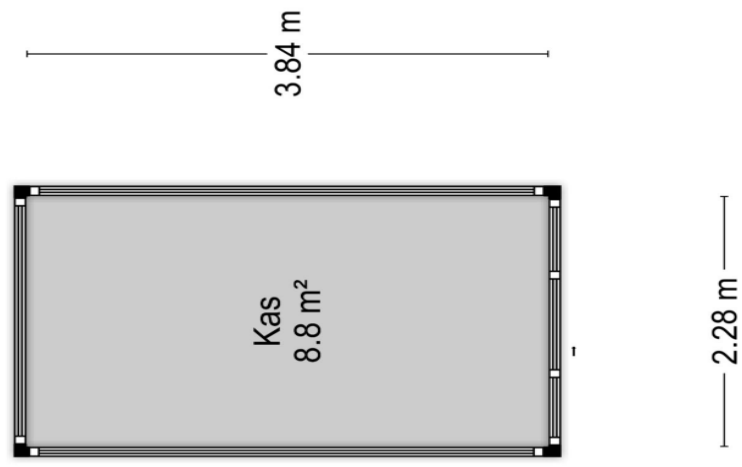


BERGING



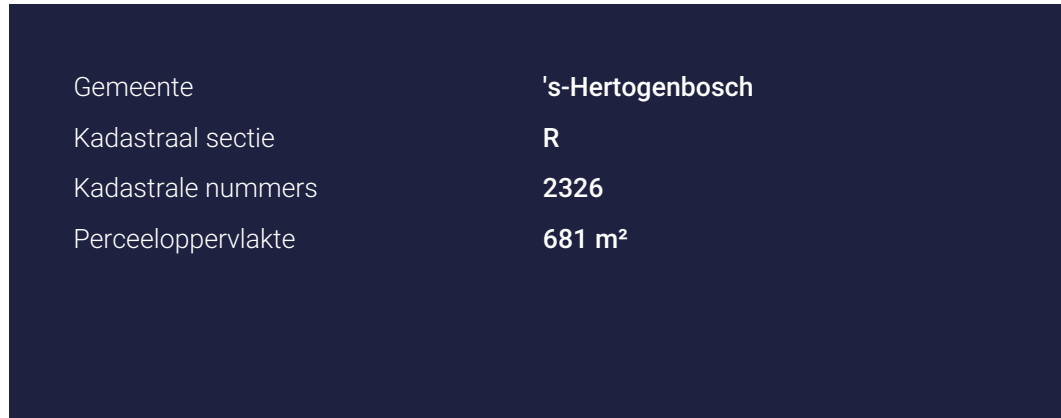
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KAS

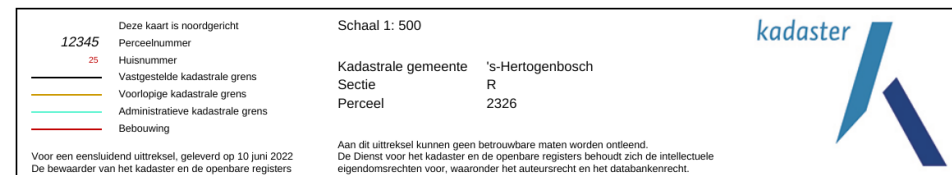


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Page 10 of 10



Uw referentie: qdh





Wist u dat 's-HERTOGENBOSCH

- Ook wel als Den Bosch of Oeteldonk bekend staat,
- De lekkerste Bossche Bol van Jan de Groot heeft,
- Bekend staat om de Sint Janskathedraal die beschouwd wordt als het hoogtepunt van de Brabantse gotiek.

WONEN IN 'S-HERTOGENBOSCH

's-Hertogenbosch is de hoofdstad van de provincie Brabant en heeft ruim 155.889 inwoners. Het is een prachtige vestingsstad boordevol monumenten, waaronder de prachtige gotische Sint Janskathedraal en het Noordbrabants museum. 's-Hertogenbosch is ook een stad van eigentijdse kunst, design, vele restaurants en hippe winkels.

De Bossche Bol, de Sint Jans Kathedraal, de Binnendieze, de schilder Jheronimus Bosch, Theaterfestival Boulevard, Jazz in Duketown of de bijzondere carnavalstradities van Oeteldonk. Het is allemaal kenmerkend voor Den Bosch. Kortom een bruisende binnenstad! Wil je even tot rust komen dan biedt het Bossche Broek een natuurgebied van maar liefst 202 ha natuurschoon met vele fiets en wandelroutes. 's-Hertogenbosch heeft meerdere basis,- en middelbare scholen en goede sport faciliteiten. Hockeyclub 's-Hertogenbosch komt zowel bij de heren als bij de dames op het hoogste niveau uit.

's-Hertogenbosch is zeer centraal gelegen. De Randstad en zowel het zuiden (Eindhoven, Antwerpen, Brussel) zijn via de A2 snel en makkelijk te bereiken. Vanuit Centraal Station sta je met een directe trein verbinding in een 1 uur op schiphol Airport.

's-Hertogenbosch biedt veel diversiteit en tevens alle voorzieningen om er prettig te wonen!

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 meer dan 22 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 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 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

