



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

PARADIJSELIJK WONEN

GESTELSEWEG 4
5296 KP ESCH





GESTELSEWEG 4 | ESCH

Paradijselijk wonen in het groen!

Een comfortabele woning met veranda, een heerlijke buitenruimte en grote garage, gemakkelijk om te bouwen tot kantoor of mantelzorgwoning, grenzend aan beschermd natuurgebied van Brabants Landschap.

Ben je op zoek naar een fijn huis met veel buitenruimte in een fantastische groene omgeving met schitterend uitzicht, gelegen op een groot kavel en toch niet afgelegen? Dan is dit jouw plek, want je loopt vanuit de tuin zó het bos in. Wil je een huis met direct ernaast een kantoor, een mantelzorgwoning, atelier of werkplaats? Dan zul je de grote separate garage met kantoorruimte, keuken en sanitair zeker op prijs stellen. Het bijgebouw biedt al deze mogelijkheden.

Dit huis staat niet meteen direct aan de weg, maar ligt achter een ander huis. Als je de oprit van circa 20 meter volgt, zie je een woning met schijnbaar een historische achtergrond.

De stijl is klassiek met veel authentieke elementen, zoals een antieke 'kloostervloer' en een uit oude klinkers opgetrokken gemetselde toog naar de keuken. Veel bouwmaterialen zijn gerecycled uit een boerderij die hier ooit stond. Je zou het dan ook niet zeggen, maar het huis zelf is gebouwd in 1999. De rietgedekte buitenruimte dateert uit 2018, terwijl het bijgebouw in 2020 werd toegevoegd.

De recente bouw betekent ook dat de woning van alle gemakken is voorzien. Zo zijn de stenen- en plavuizenvloeren op de begane grond en de badkamervloer boven voorzien van vloerverwarming. Er is een centraal stofzuigsysteem (prettig voor wie last heeft van stofallergie), een centraal ventilatiesysteem (badkamer) en een alarminstallatie.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

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

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

163 m²

Inhoud totaal

615 m³

Perceeloppervlakte

2147 m²

Bouwjaar

1999

Energie label

A

Prijs

€ 935.000 k.k.



DE WONING....

Het gaat hier om een twee onder een kap woning, achter een ander huis gelegen en dus beschut van de Gestelseweg. Er is een oprit met veel eigen parkeerruimte. De mooie klassieke voordeur met decoratief bovenlicht geeft toegang tot een ruime hal met trapopgang en meterkast. De praktijk is echter dat deze voordeur nauwelijks wordt gebruikt, want iedereen komt altijd via de achterdeur binnen. Vanuit de hal leidt één deur naar een slaapkamer of chill room en een tweede deur naar de L-vormige woonkamer met open haard in klassieke schouw. In deze ruimten ligt een verwarmde natuurstenen kloostervloer. De woonkamer is lekker licht door ramen aan drie zijden, waaronder een grote schuifpui naar de zonnige veranda, met een geweldig onbelemmerd zicht op de diepe tuin en de bossen en weiden van Brabants Landschap.







STIJLVOL KLASSIEK

Vanuit de woonkamer leidt een gemetselde boog naar de keuken, waar de fraaie vloer van antieke plavuizen opvalt. Tegen de wanden van de Tinello keuken staan kastjes met werkbladen van Belgisch hardsteen. De uitstraling is die van een oude kasteelkeuken, met zichtbare scharnieren, ronde deurknoppen en ladenknoppen in de vorm van Sint Jacobsschelpen. De keuken bevat een circa drie jaar oude Indesit vaatwasser, koelkast, vriezer, inductiekookplaat met afzuigschouw, en een oven. In de bijkeuken met deur naar de achtertuin zijn aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier is ook een toiletruimte.







SPEELSE INDELING

Op de verdieping is een overloop waar klassieke paneeldeuren leiden naar één grote en twee kleinere slaapkamers. Al deze kamers liggen deels onder de dakschuinde, waardoor een speelse indeling ontstaat, met kansen om veel bergruimte te creëren. De twee kleinere slaapkamers hebben elk een dakkapel. De grote slaapkamer heeft twee kantel/kiep-ramen en een walk-in closet. Op deze verdieping vind je verder een berg/cv-ruimte, een separate toiletruimte en een badkamer met twee wastafels, halfmond bad en aparte douchecabine. De badkamer heeft vloerverwarming en een handdoek-radiator.

Op de overloop is overigens ook nog een vlizotrap naar een riante, dubbele bergzolder. Flink wat extra vierkante meters voor koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.





BUITEN IN DE NATUUR

Tot zover de woning zelf. Laten we het nu hebben over de échte attractie van dit huis; de buitenruimte. Een paradijs voor wie graag lekker buiten zit, in de schaduw of in de zon, om gezellig samen te genieten van de natuur. Met de super praktische en luxe bijgebouwen als extra kers op de taart.

Het feest begint al direct achter het huis, met een fraaie overkapping over de gehele lengte van het huis. Schuif de pui van de woon/eetkamer open en je woonruimte lijkt wel verdubbeld! Afhankelijk van het seizoen kun je dichterbij het huis in de schaduw zitten, of een paar meter verder in de zon. Je hebt uitzicht op een fraai gazon met bomen en heggen, rondom afgesloten met een hek. Handig om de hond los te laten. Achter in de tuin is een poortje dat uitkomt op een natuurgebied dat grenst aan dat van van Brabants Landschap, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Aan de voorkant is een eigen boomgaard, met onder andere peer-, appel- en sierkersenbomen.

Een andere optie voor beschermd buiten zitten is het rietgedekte buitenverblijf (2018). Een geweldige ruimte waar je met een flink gezelschap tot in de late uurtjes aan een grote tafel kunt genieten van de ingebouwde barbecue. Wordt het te koud? Dan zijn er speciale panelen beschikbaar om de complete tuinkamer af te sluiten. Zo kun je eventueel zelfs een gezamenlijk kerstdiner in dit tuinhuis gebruiken!









MOGELIJKHEDEN

Tot slot nog bijzondere aandacht voor het tweede bijgebouw, wat nu in gebruik is als garage. Dit is gebouwd in 2020, op en top geïsoleerd en voorzien van alle installaties om er een autonome woning van te maken. Met een achteringang, eigen cv, meterkast, keukentje, toilet/doucheruimte en een kantoor met wastafel. Plus een enorme werkplaats met grote openslaande deuren en ramen rondom. Deze garage meet circa 7x8 meter en is – zeker samen met het inpandige kantoor van 15m² – prima geschikt voor het creëren van een zelfstandige woning. Geheel gelijkvloers, dus ook te gebruiken door iemand die wat minder mobiel is. Kwestie van inrichten en aankleden.

Het mag duidelijk zijn dat dit huis legio mogelijkheden biedt voor mensen die naast hun woning veel extra ruimte nodig hebben. Bijvoorbeeld omdat ze een eigen bedrijfje runnen of de mantelzorg voor een familielid op zich nemen. Dit is een uitstekend uitvalsbasis, ook al omdat Esch met alle voorzieningen vlakbij is. Supermarkt, basisschool en kinderdagverblijf (worden in de toekomst vernieuwd), peuterspeelzaal, sportzaal, pannenkoekenhuis en café vind je allemaal op loopafstand. Het huis is heel gemakkelijk bereikbaar, want de oprit naar de A2 ligt slechts op 1 kilometer afstand, terwijl je door de vele bossen geen enkele last hebt van de A2. Boxtel en Vught liggen vlakbij en met de auto ben je binnen 15 minuten in het bruisende centrum van Den Bosch. Zowel de Zuidas van Amsterdam als de Coolingsingel in Rotterdam zijn met de auto in ruim een uur te bereiken.



GENIETEN

En maak je na een dag hard werken graag je hoofd helemaal leeg in de natuur, dan kun je hier heerlijk genieten van een (bos)wandeling in de nabijgelegen natuur; met aan de overzijde Landgoed Eikenhorst; een heerlijk wandelgebied waar de Essche stroom aanwezig is, het natuurgebied van het Brabants Landschap aan de achterzijde en de nabijgelegen Kampina. En voor een verfrissende duik in de zomermaanden is recreatieplas De Langspier de uitgelezen plek om te midden van het groen te recreëren. De plas is op korte afstand van de woning gelegen tussen de Brabantse plaatsjes Boxtel en Esch.





BEGANE GROND



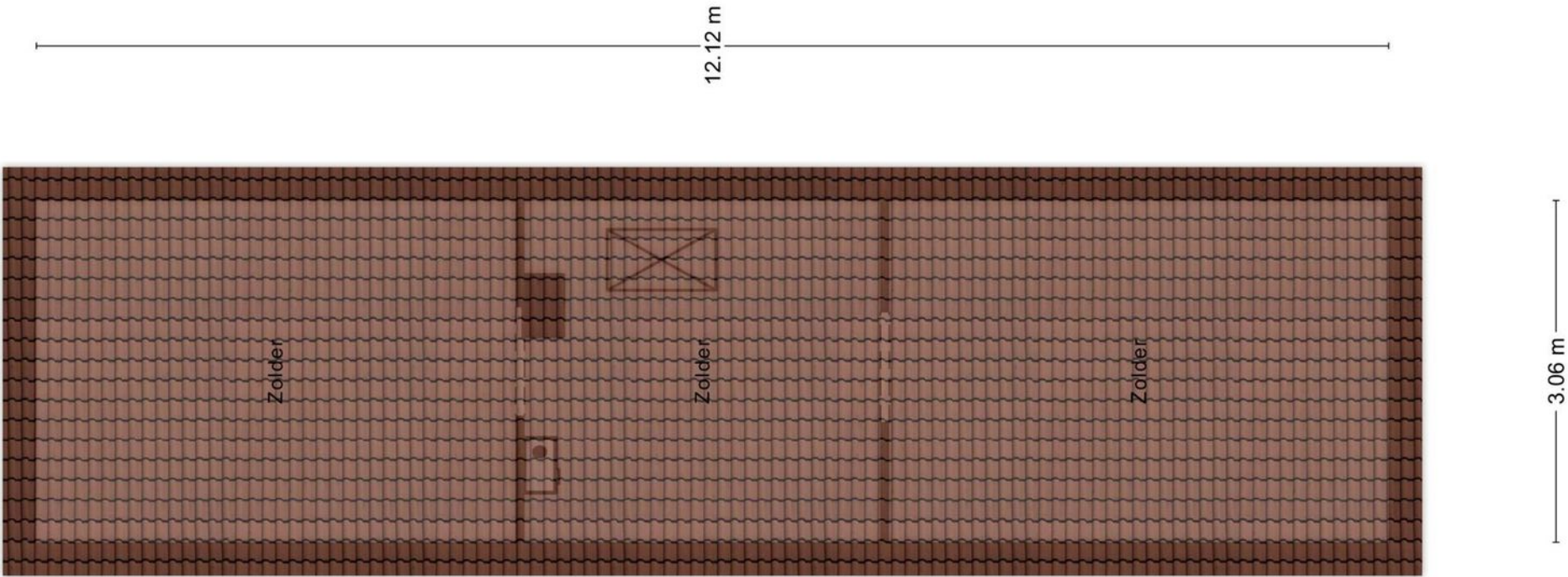
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



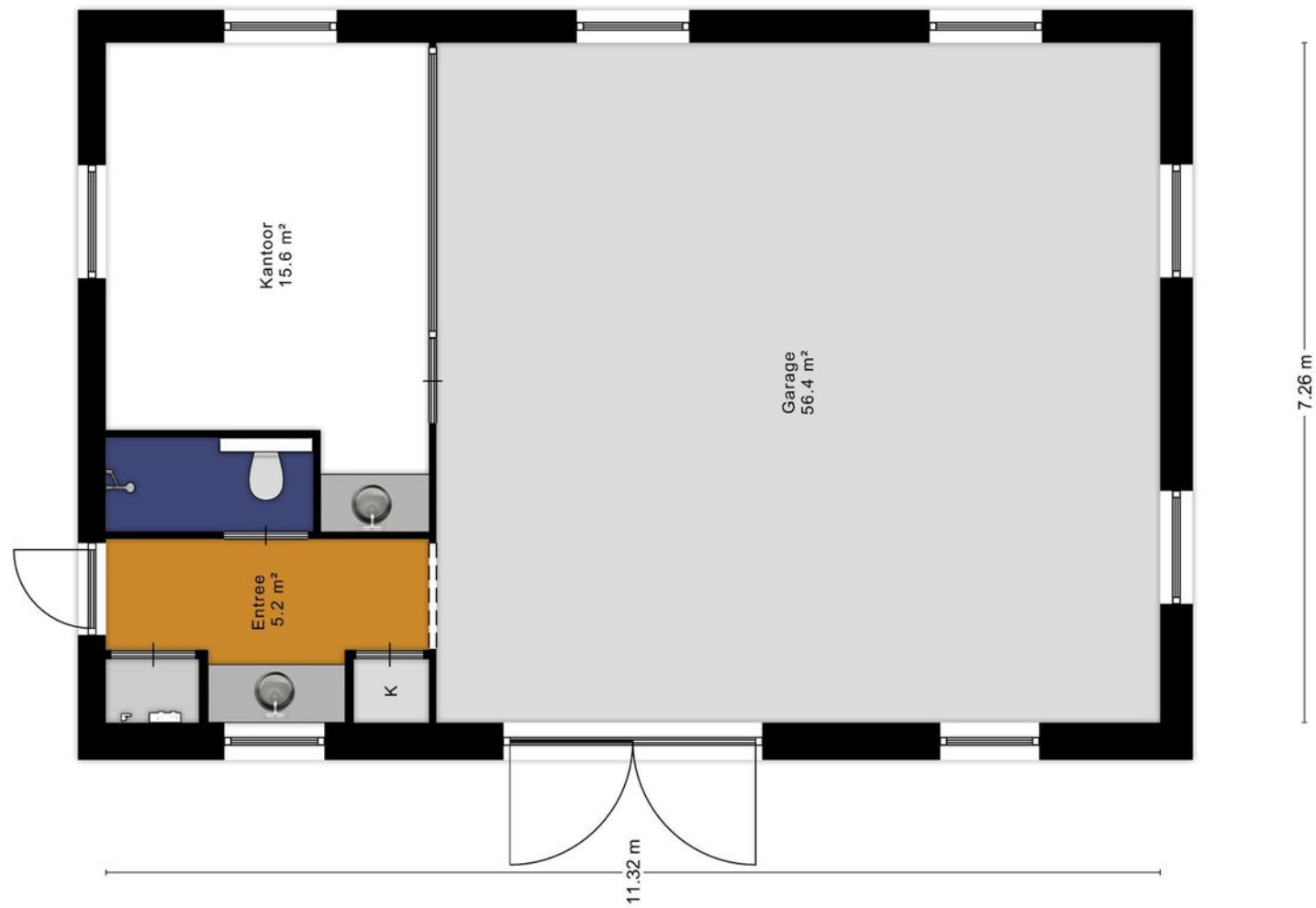
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



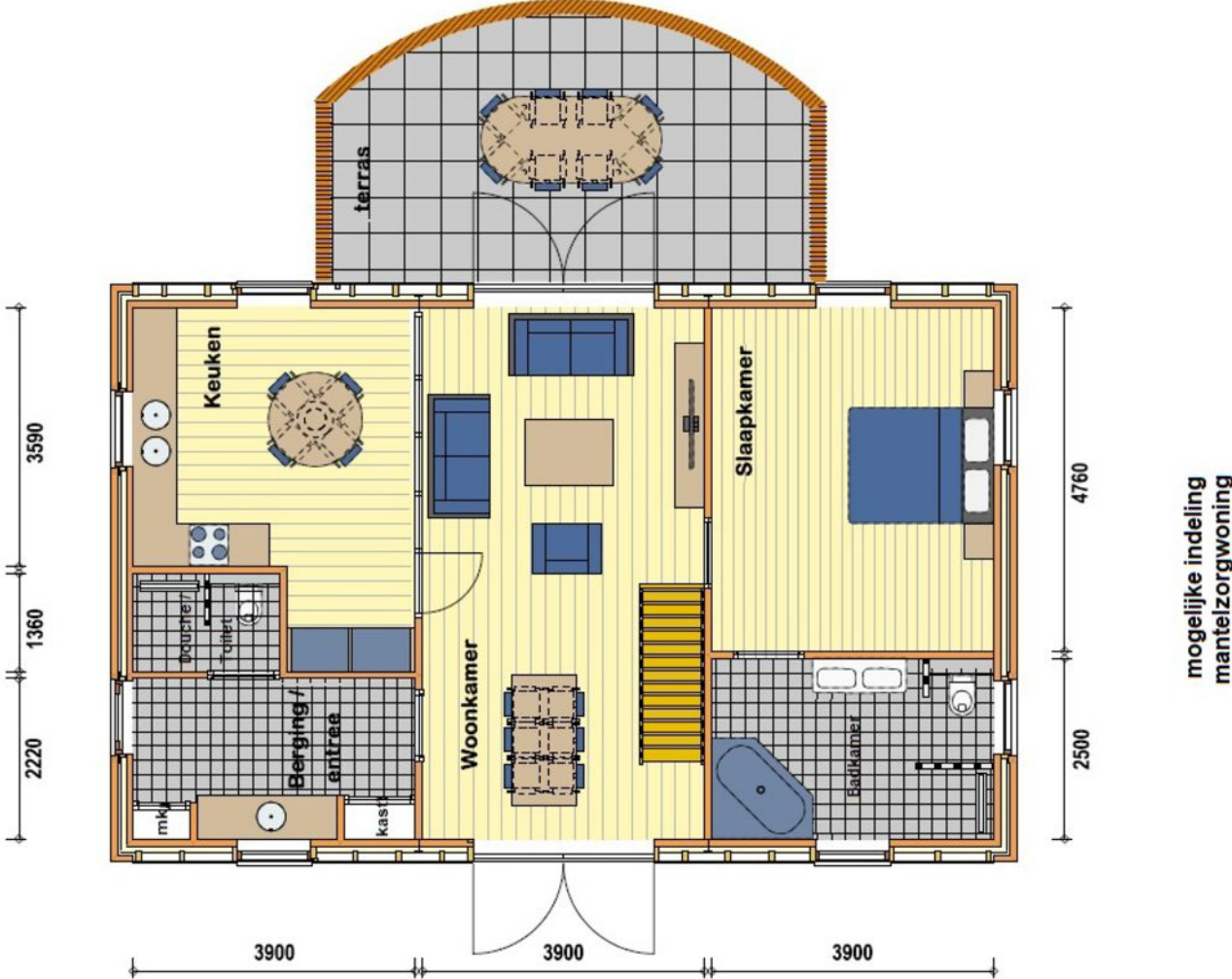
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW / GARAGE



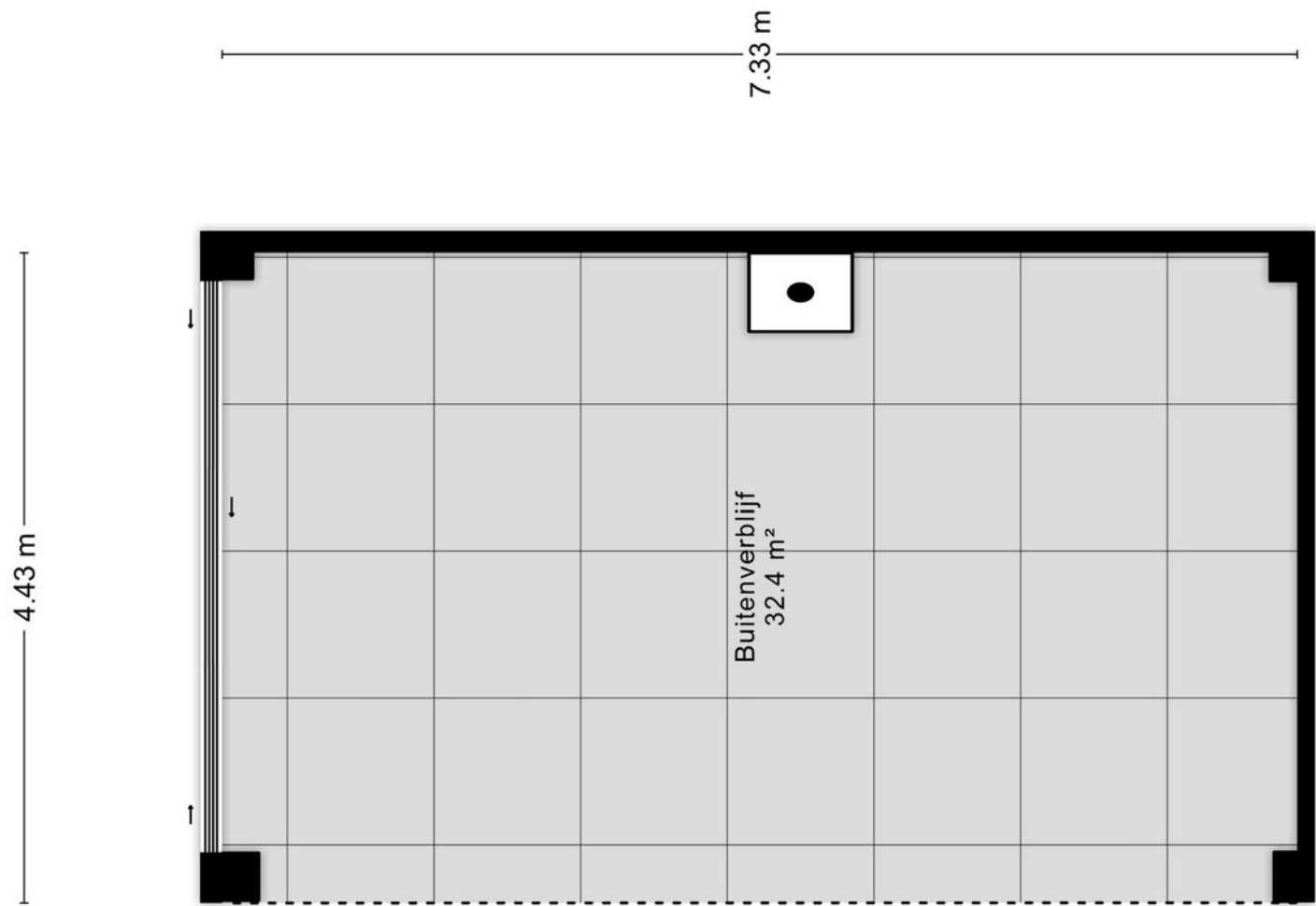
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW ALS MANTELZORGWONING



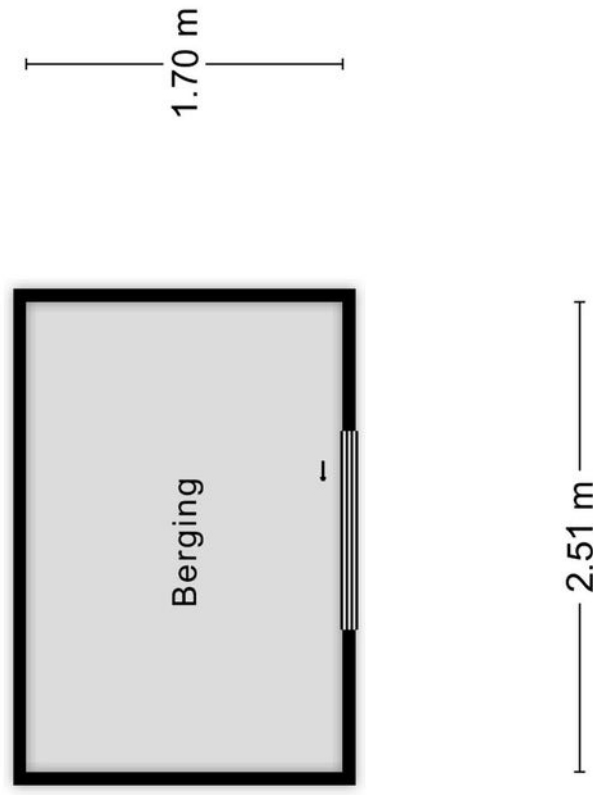
mogelijke indeling
mantelzorgwoning

BUITENVERBLIJF



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

BERGING



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

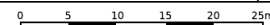
SITUATIETEKENING





Esch
B
3236
2147 m²

Uw referentie: qdh



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Wist u dat

- de naam Esch is afgeleid van de gelijknamige boom en betekent zoiets als "plaats waar essen groeien";
- er ieder jaar op Hemelvaartsdag het Essche bierpompeest wordt gevierd;
- de Essche Stroom zo'n 7 km lang is

WONEN IN ESCH

In het stroomdal van de Essche Stroom vind je het authentieke dorp Esch. De kerktoeren van de Sint-Willibrorduskerk zie je al van ver. Het dorp kenmerkt zich door de Brabantse gezelligheid.

Esch, "de glimlach van Brabant", hield in 1996 op een zelfstandige gemeente te zijn. Het maakte daarna deel uit van de gemeente Haaren, maar behoort sinds 2021 tot Boxtel. Binnen de voormalige gemeentegrenzen liggen de buurtschappen Overeind, Kraaienhoek, Heikant en Schutsboom.

Het kleine grondgebied van de voormalige gemeente ligt vrijwel geheel in het stroomdal van de Esschestroom en wordt voornamelijk door landbouwgrond ingenomen. In de onmiddellijke nabijheid liggen landgoederen en natuurgebieden als Sparrenrijk in het oosten, Beukenhorst in het noorden, en in het westen het landgoed Jagershagen en het natuurgebied Helvoirts Broek.

Esch beschikt over alle benodigde voorzieningen. Zo tref je hier aan een supermarkt, basisschool en kinderdagverblijf (worden in de toekomst vernieuwd), peuterspeelzaal, sportzaal, pannenkoekenhuis en café. Verder ligt de oprit naar de A2 op korte afstand. Boxtel en Vught liggen vlakbij en met de auto ben je binnen 15 minuten in het bruisende centrum van Den Bosch. Zowel de Zuidas van Amsterdam als de Coolingsingel in Rotterdam zijn met de auto in ruim een uur te bereiken.

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

