



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

"DE WITTE BOERDERIJ"
HEZELAAR 2
5271 SK SINT-MICHIELSGESTEL





HEZELAAR 2 | SINT-MICHIELSGESTEL

De Witte Boerderij, een bekend landmark in Sint-Michielsgestel, is nu te koop.

Dat de Witte Boerderij nu te koop is, is bijzonder want dit geheel is al meer dan 400 jaar in bezit van dezelfde familie. Een beter bewijs hoe prachtig het hier is, kunnen we eigenlijk niet bedenken.

De Witte Boerderij is de laatste 55 jaar in gebruik geweest als antiekwinkel met bijbehorende inpandige woning. Door een recente bestemmingsplanwijziging heeft het geheel de bestemming wonen gekregen. Bij deze dan ook de uitgelezen kans om dit geweldige object om te toveren tot een van de mooiste woonboerderijen van Sint-Michielsgestel.

Kijk je naar de basis van het pand, dan zie je onder de klassieke rieten kap een enorm potentieel voor het creëren van een ruime, hypermoderne en luxe woning. De architect heeft een aantal schetsen gemaakt waarin ideeën zijn verwerkt op welke wijze dit gerealiseerd zou kunnen worden.

Voordat we in detail doorgaan willen we het eerst over de locatie hebben; deze is perfect. Het ligt midden in het groen en toch ook op zeer korte afstand van alle voorzieningen. Voor boodschappen ligt het centrum van Sint-Michielsgestel op een paar minuten, zowel met de auto als op de fiets. Zijn er kinderen? Dan vinden die in de directe omgeving alle mogelijke scholen en activiteiten, alles op de fiets goed bereikbaar.

Zoek je dus een plek om je droomhuis te realiseren en dan liefst op een super locatie in een groene omgeving? Dan vormt dit historische domein een fantastische, rustiek aandoende schil voor jouw meest ambitieuze plannen. Je krijgt de kans om eeuwenoude elementen op te nemen in een woning die in alles voldoet aan jouw wensen en die van je gezinsleden. Met als bonus de diverse bijgebouwen met een nog door de nieuwe eigenaar in te vullen nieuwe bestemming.

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Gijs D. den Hollander

NVM REGISTER MAKELAAR TAXATEUR
NWWI TAXATEUR ONROERENDE ZAKEN

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

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

438 m²

Inhoud totaal

1.696 m³

Perceeloppervlakte

15.210 m²

Bouwjaar

ca. 1400

Energie label

woning **D** / voormalige winkel **A+**

Prijs

€ 1.400.000,- k.k.



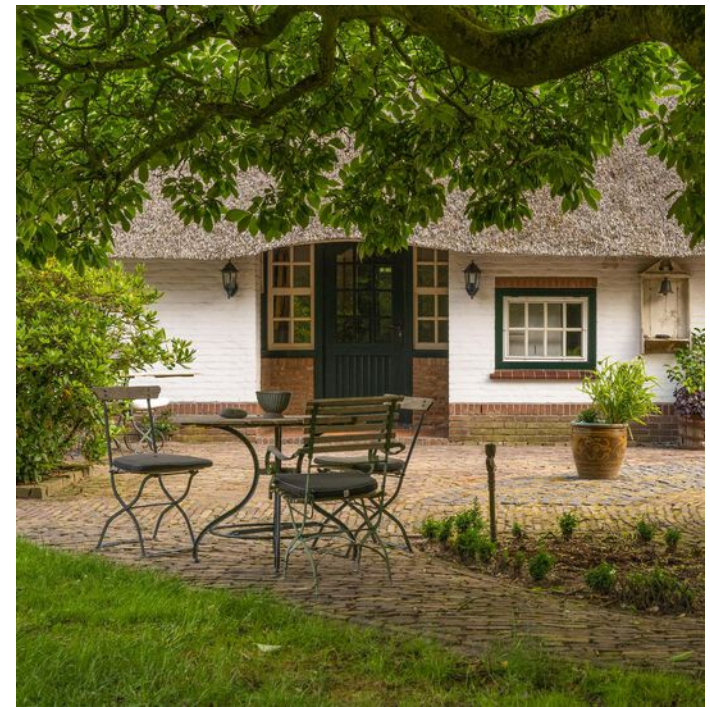
BIJZONDER

De boerderij is nu verdeeld over een historische woning plus een ruime voormalige antiekwinkel. Door het wijzigen van het bestemmingsplan bestaat hier nu de mogelijkheid om van het gehele pand een riante woning te maken.

We lopen er even doorheen: De voordeur ligt aan de centrale binnenplaats. Je komt binnen in een hal met heel mooie kleurrijke tegels.

Vanuit de hal kun je rechtsaf naar de winkel, rechtdoor naar de keuken (de tegeltjes lopen door) en linksaf naar een wasruimte met aansluitingen wasmachine en droger, plus een grote kast voor de verwarmingsinstallatie. Ook is er een trap die leidt naar de grote zolder boven de showroom.

De keuken is eenvoudig ingericht met fraaie antieke tegels. Direct ernaast ligt de eetkamer met mooi zicht op de tuin. Vanuit de eetkamer kun je via een deur naar de kelder en – via een hal – naar een achterliggend kantoor. In deze hal is ook de trap naar de bovenverdieping van de woning.







AUTHENTIEK

Eerst nog even de lekker lichte woonkamer, waarin verschillende authentieke details opvallen. Zoals de schouw met het bouwjaar 1668, balken met tekstgravures en de houten vloer. Overigens hebben de woonkamer en het kantoor elk via een eigen hal ook een uitgang naar buiten. De structuur met al die halletjes en tussen- en buitendeuren is niet goed in woorden uit te leggen. Voor meer inzicht hoe alles in elkaar grijpt kun je het beste even bijgaande plattegronden bestuderen.







RUIMTE

De voormalige winkel annex showroom heeft ook weer verschillende ingangen. De eerste via de hal van de woning, een tweede aan de andere kant van het pand met een inpandige luifel en een halletje met ook een doucheruimte met wastafel en wc. En een derde aan de kopse kant van het huis, onder een knus, wat Oostenrijks aandoend balkon. Deze laatste entree is vooral te gebruiken in de zomer, met dubbele deuren en een eigen terrasje. De showroom heeft een betonnen vloer en is met dwarswanden verdeeld in acht nissen, waaronder een kantoor en de al genoemde hal met badkamer. Dit kan uiteindelijk heel goed één grote loft-achtige ruimte worden, met zes steunpilaren als onderdeel van de constructie. Ook diverse andere indelingen zijn denkbaar.





MOGELIJKHEDEN

Boven is de tweedeling tussen woning en voormalige showroom sterker, want er is geen tussendeur. Je kunt nu dus niet vanaf de slaapkamers boven de woning naar de zolder van de winkel. Al is een doorgang wel te creëren natuurlijk. In het woongedeelte biedt een overloop toegang tot drie slaapkamers en een badkamer (1984) met vloerverwarming. Er zijn zeker details die je wilt bewaren, zoals de grappige boogramen met roeden die kleine dakkapallen creëren in de rieten kap. De zolder boven de showroom is ook weer verdeeld in verschillende kamers met niet-dragende wandjes, bedoeld voor het tonen van een zo groot mogelijke antiekcollectie. Er ligt een fraaie houten vloer over het totale oppervlak. Verder zal een toekomstige indeling vooral afhangen van de wensen en ideeën van de nieuwe eigenaar.



BUITEN

Tegenover de boerderij staat, aan de overkant van de binnenplaats, een langgerekt houten bijgebouw met onder meer een garage en diverse werk- en bergruimtes en voormalige stijlkamers. Verder is er een carport voor drie auto's. Plus een hooimijt met twee paardenstallen, grenzend aan een weide met waterpartij. Voor het langgerekte bijgebouw geldt weer dat de bestaande bebouwing gerenoveerd kan worden of vervangen door iets anders. Een enorme garage, fitnessruimtes, een geluidsstudio..... het ligt er maar aan waar jij als toekomstige eigenaar behoefte aan hebt.

Het terrein is prima onderhouden, met een elektrisch bedienbare poort en op de rustiek bestraatte binnenplaats onder meer een mooie oude waterput met daarnaast een schaduwrijk zitje onder een flinke boom. Verder is er een groot weiland, een royale vijver en diverse volwassen struiken en grote bomen. Een eigen bron met beregeningsinstallatie houdt de tuin lekker groen.

De ligging van deze boerderij maakt dat het geheel uitstekend bereikbaar is. Niet alleen zit je hier heel rustig op slechts een steenworp van het dorp, je bent ook nog eens binnen tien minuten in het bruisende centrum van Den Bosch. En wil je regelmatig naar de Randstad, dan ben je via de snelweg in ruim een uur in Amsterdam Zuid of Rotterdam Centrum, en in ongeveer een half uur in Tilburg of Eindhoven.

Vlak naast de boerderij staat aan de erfgrens net achter het bijgebouw een klein woonhuis, dat niet is inbegrepen in de verkoop. Dit huisje zal worden afgebroken en vervangen door een nieuwbouwwoning verder van de boerderij af, zodat beide woningen optimale privacy genieten.



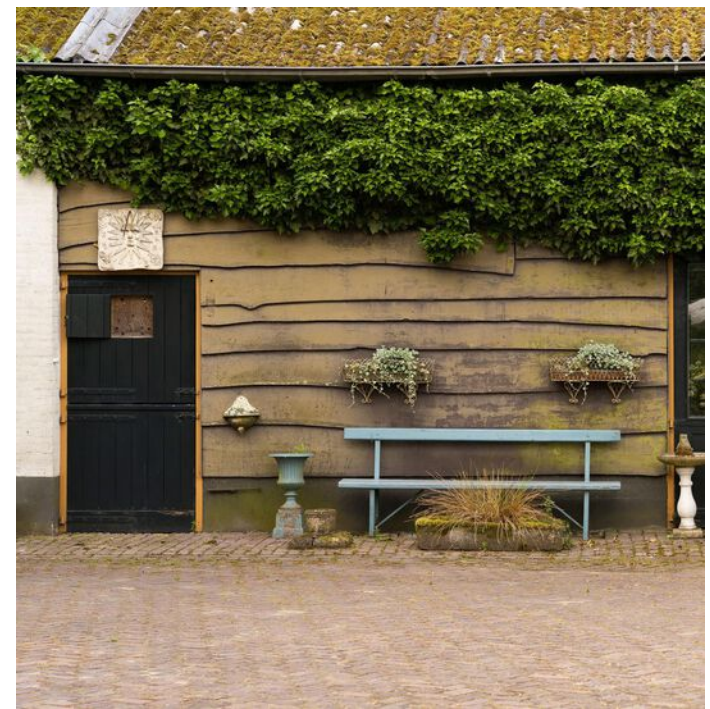














BEGANE GROND



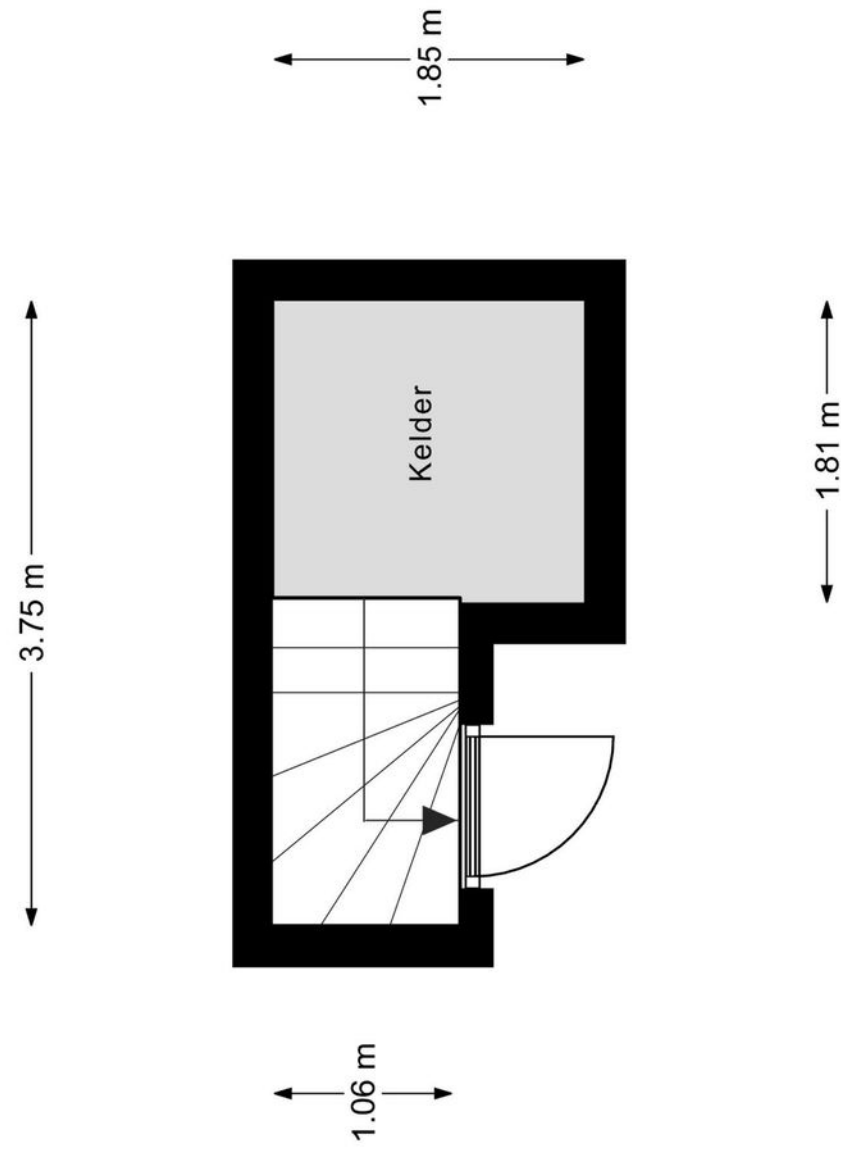
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

EERSTE VERDIEPING



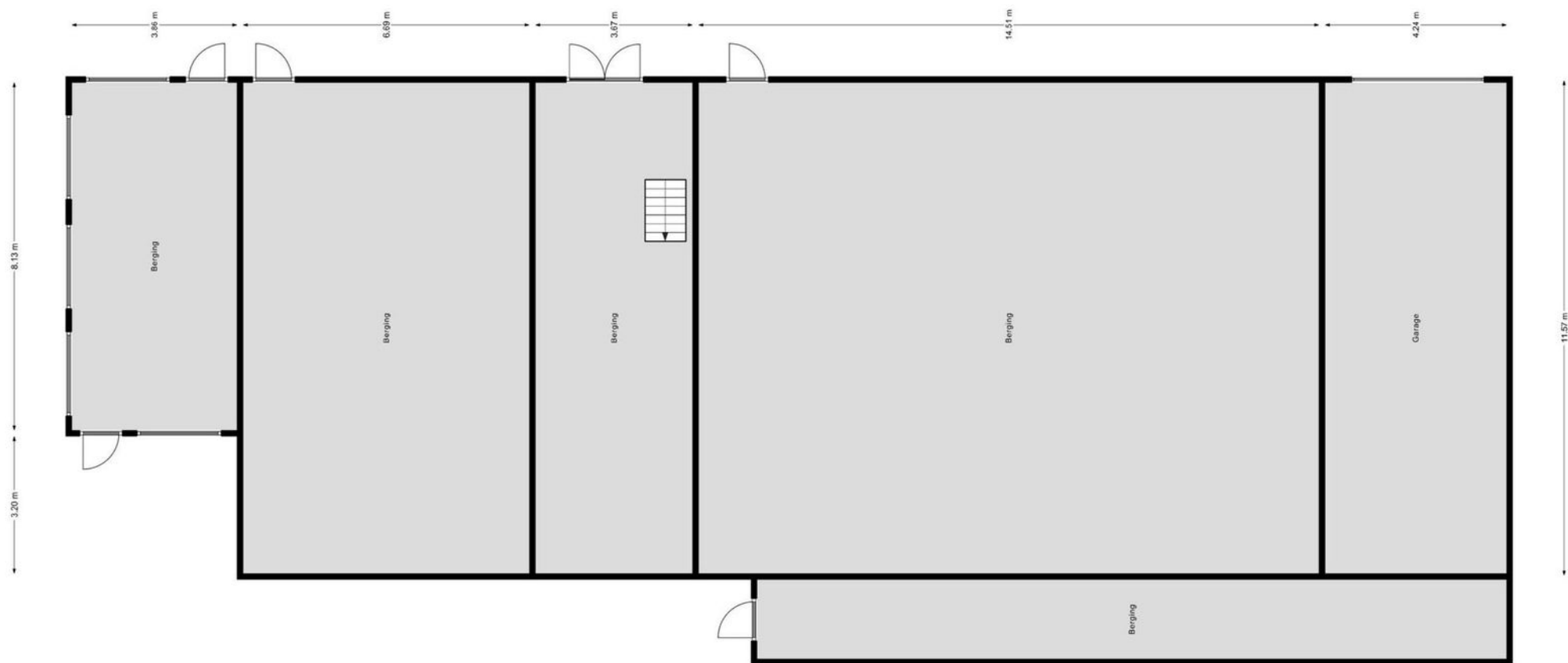
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KELDER



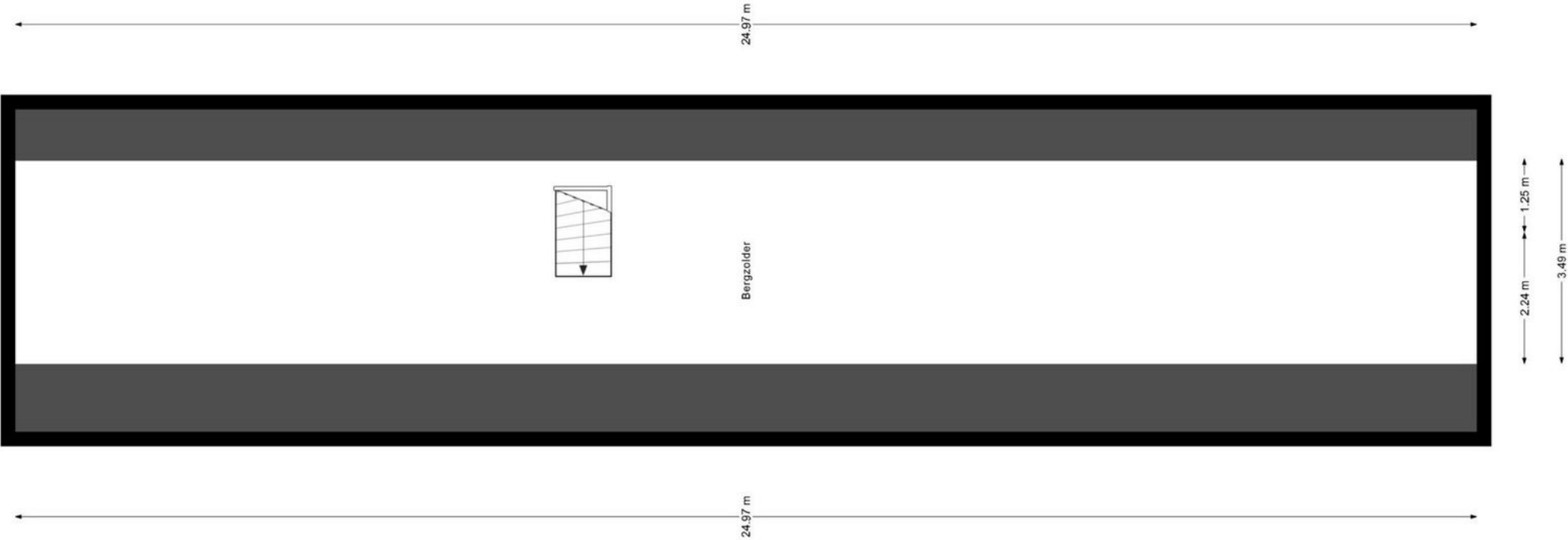
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

BIJGEBOUW - BEGANE GROND



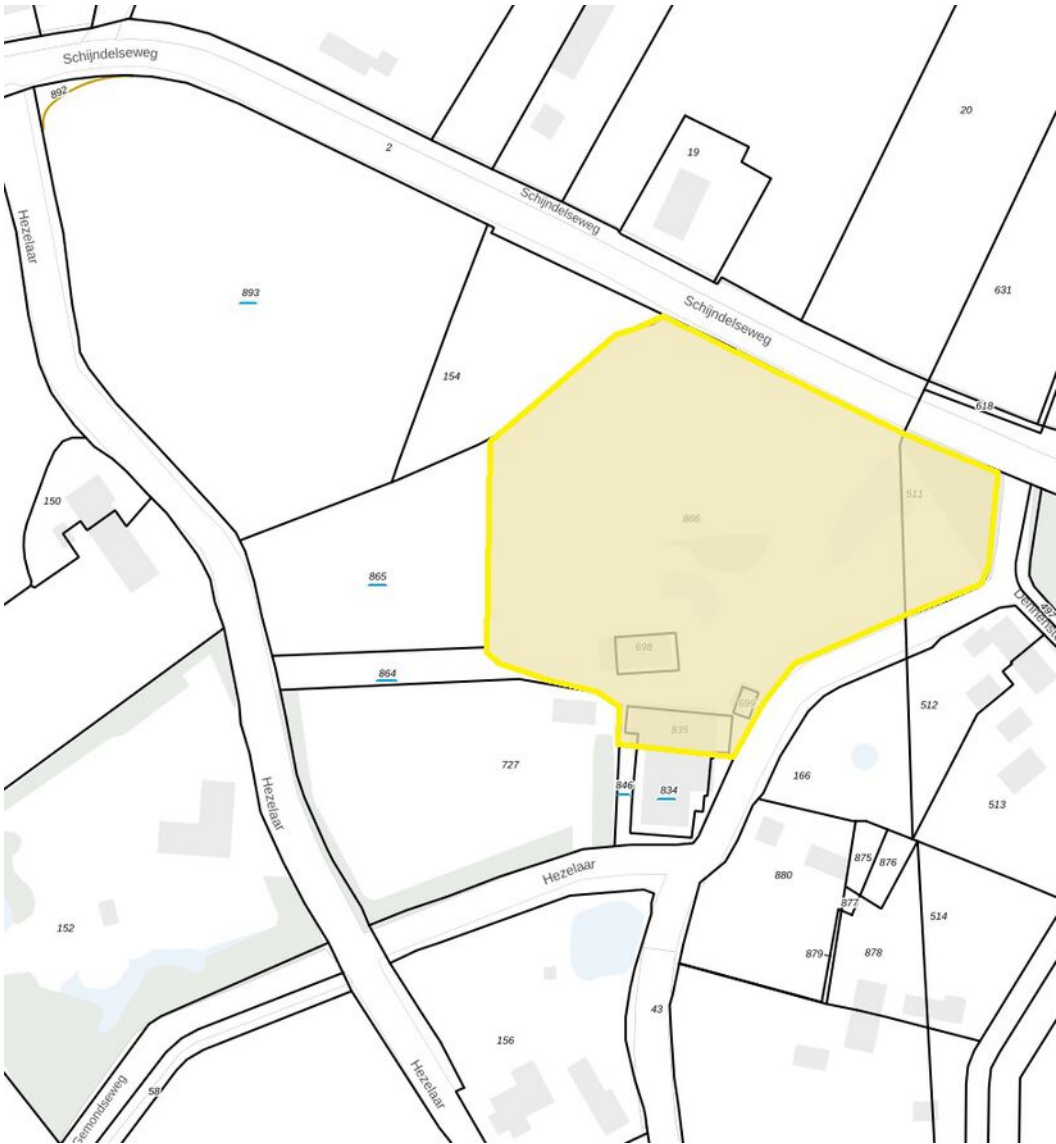
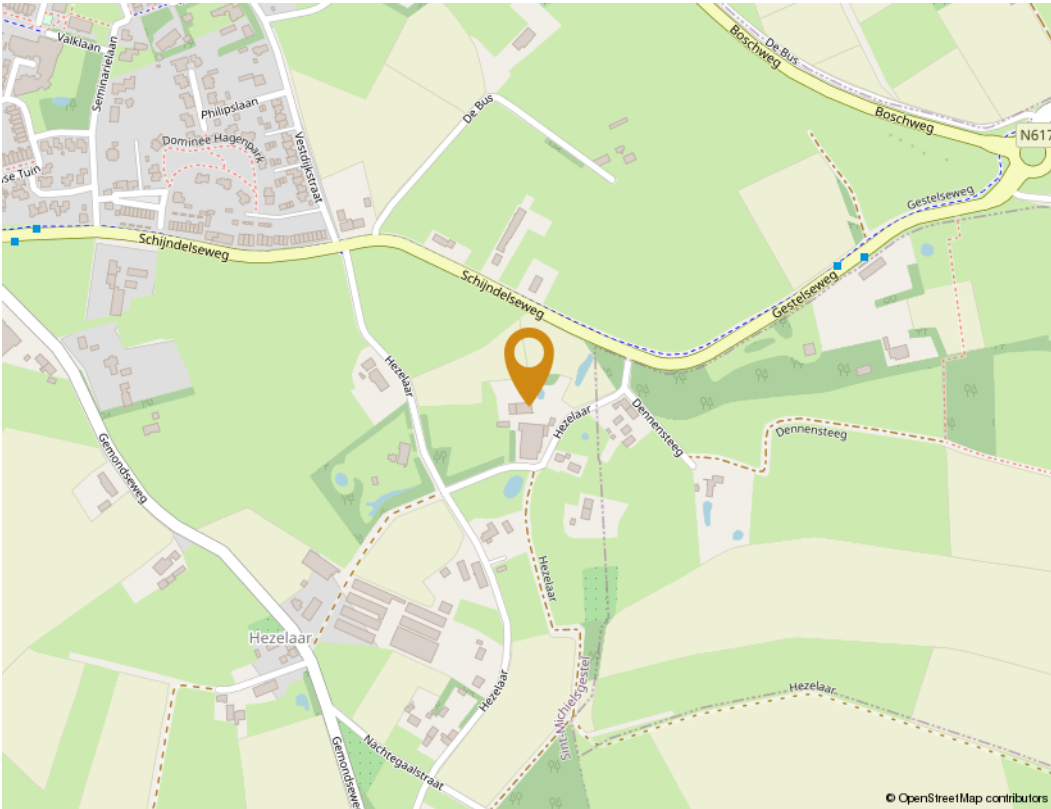
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

BIJGEBOUW - ZOLDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

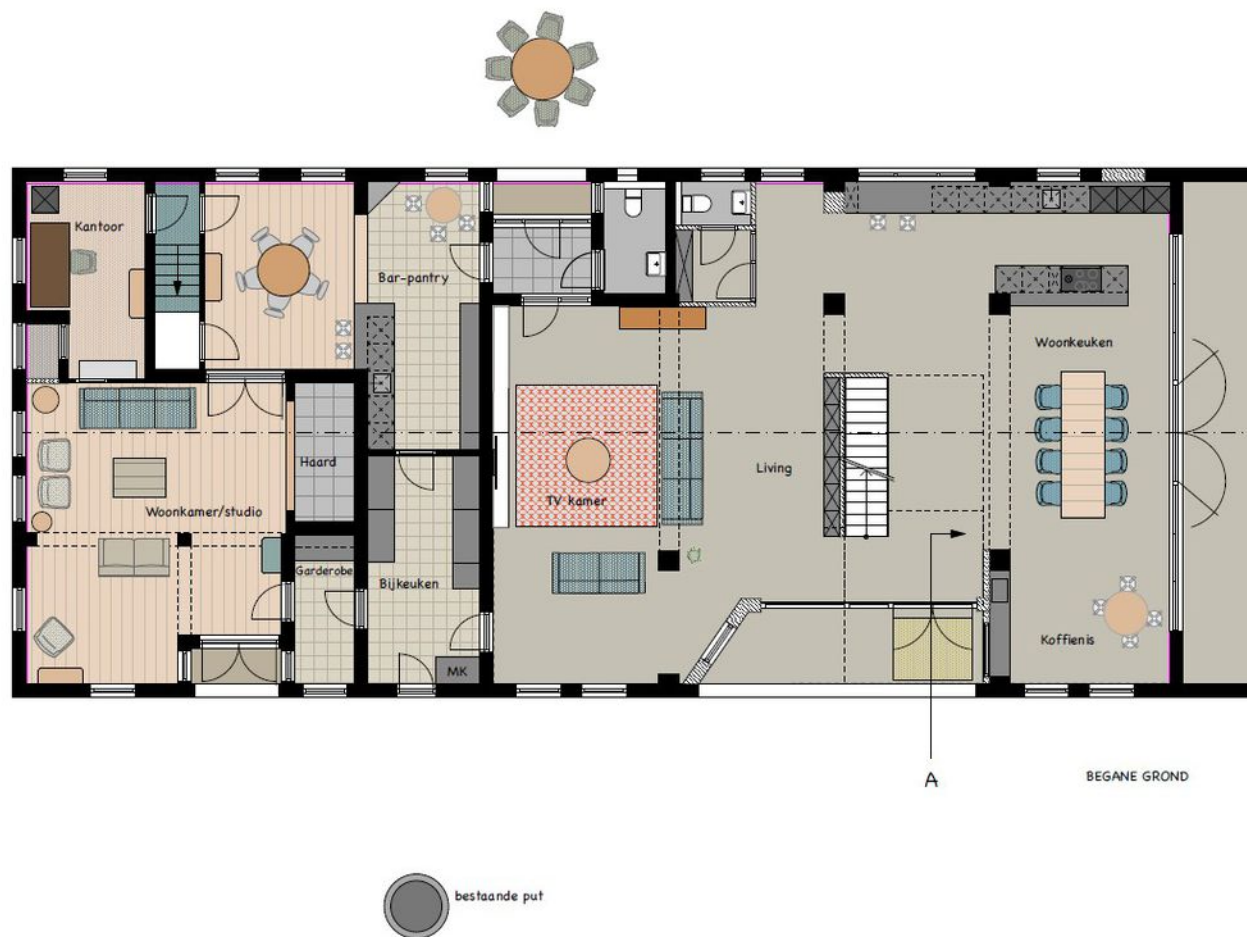
KADASTER & LOCATIE



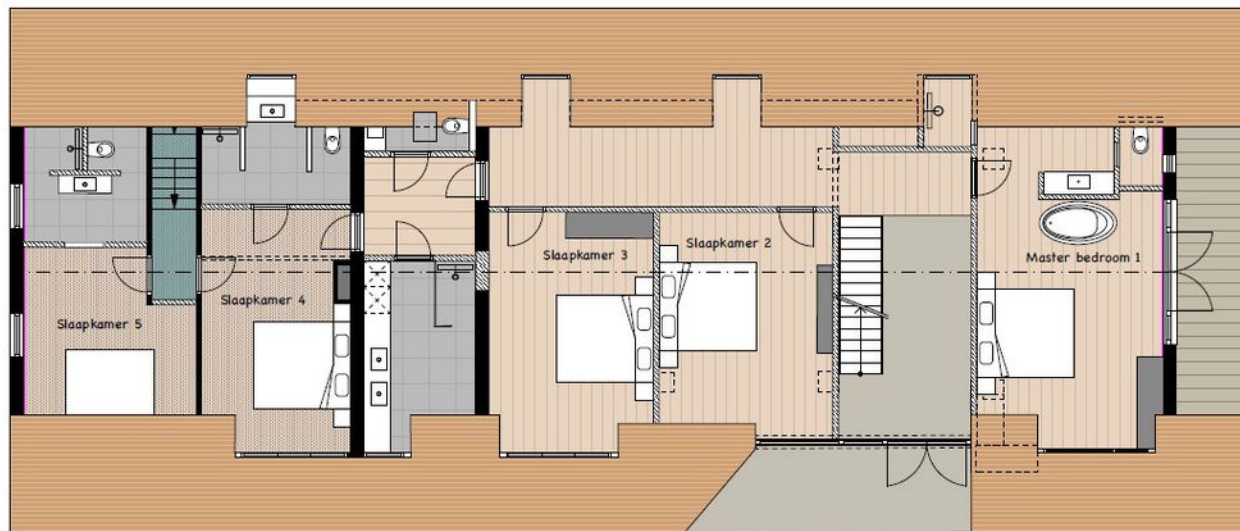
Gemeente
Kadastraal sectie
Kadastrale nummers
Perceeloppervlakte

Sint-Michielsgestel
O, K
698, 866, 699, 835, 511
15210 m²

BEGANE GROND - IMPRESSIE - HOE HET ZOU KUNNEN WORDEN



EERSTE VERDIEPING - IMPRESSIE - HOE HET ZOU KUNNEN WORDEN



VERDIEPING



GEVELS - HOE HET ZOU KUNNEN WORDEN



SFEERIMPRESSIE - HOE HET ZOU KUNNEN WORDEN







Wist u dat Sint-Michielsgestel

- Bijna 30.000 inwoners heeft
- Hoog scoort op veilig wonen en weinig overlast
- Er een wekelijkse markt is op vrijdagmiddag tussen 12.30- 17.00 uur
- Enorm veel wandel en fietsroutes heeft

WONEN IN SINT-MICHIELSGESTEL

Sint-Michielsgestel is een zeer aantrekkelijke gemeente om in te wonen, dichtbij 's-Hertogenbosch gelegen. De bruisende hoofdstad van Brabant is slechts op 15 minuten fietsen. Het is een gewilde woongemeente vanwege het vele groen en de prachtige natuur met onder andere, de rivier de Dommel, prachtige landgoed Zegenwerp, het Bossche Broek en landgoed Haanwijk. Maar ook vanwege de goede voorzieningen, als goede basisscholen en er is zelfs een middelbare school in het dorp. Sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen in deze gemeente. Zwembaden, tennisverenigingen, hockeyclub, fitnessclub, voetbalvereniging, dansclub en golfclub 'de Dommel', zijn allemaal hier te vinden.

Verder is Sint-Michielsgestel centraal gelegen en zowel richting de Randstad als naar het zuiden (Eindhoven, Antwerpen, Brussel) via de A2 snel en makkelijk te bereiken. De gemeente heeft ongeveer 30.000 inwoners en bestaat uit een mooie mix van mensen die er opgegroeid zijn, maar ook nieuwe aanwas van gezinnen van buitenaf, die komen graag naar Sint-Michielsgestel.

Kortom alle faciliteiten dichtbij en voor iedereen die de rust van buiten wil ervaren, en van de Brabantse gezelligheid in de stad houdt, is Sint-Michielsgestel een fantastische gemeente om in 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 ruim 25 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

