



## DETAILS

Adres: Sint Michielsgestel,  
Ruwenbergstraat 4

Type: Woning

Prijs: Verkocht

Inhoud totaal: 2310 m<sup>3</sup>

Gebruiksoppervl. wonen: 504 m<sup>2</sup>

Perceel: circa 4875

Bouwjaar: 1904

Aanvaarding: in overleg

**TE KOOP**

## RUWENBERGSTRAAT 4 SINT MICHIELSGESTEL

Deze zeer ruime en statige Rijksmonumentale villa uit 1904 met koetshuis, oprijlaan en een geweldige parkachtige tuin, is gelegen midden in het dorp van Sint-Michielsgestel en op fietsafstand van het centrum van 's-Hertogenbosch. De villa wordt gekenmerkt door een geweldige uitstraling, een zeer mooie ligging, omgeven door veel groen, rust en ruimte. De villa heeft twee oprijlanen die beide aan de Ruwenbergstraat gelegen zijn. De villa is 2.310 m<sup>3</sup> groot, het koetshuis is 469 m<sup>3</sup> groot. Zowel de villa, het koetshuis als het prieel zijn rijksmonumenten (nummers 519921, 519922, 525740).

De villa met vele authentieke details heeft meerdere ingangen. Via de hoofdingang komt u in de centrale hal met het trappenhuis. Vanuit de centrale hal komt u in de woonkamer met serre, de voorkamer en de keuken. Vanuit de woonkamer is via een halletje het kantoor te bereiken. Aan deze kant van de woning is een aparte ingang met een voorportaal, dit was vroeger in gebruik als wachtruimte naar de praktijkruimte van de huisarts.

Vanuit de centrale hal is de keuken aan de achterzijde van de villa te bereiken. Achter de keuken is een ruime bijkeuken met een achterom. Vanuit de keuken is aan twee zijden de hal te bereiken. In de ruime hal is de entree naar de kelder, die bestaat uit vier aparte ruimtes,

Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers. Drie van de slaapkamers hebben een wastafel. Daarnaast zijn er twee badkamers. Naast de ouderslaapkamer ligt een tussenkamer die als walk-in-closet gebruikt kan worden. De tweede verdieping heeft een slaapkamer met wastafel. Tevens is er een zeer ruime zolder, die thans in gebruik is als bergzolder. Op eenvoudige wijze zijn er mogelijkheden om deze verdieping te verbouwen.

In de rondom liggende parkachtige tuin met prachtige bomen staat achter het koetshuis een berging en een kas. Vanuit de serre van het huis is een prachtig uitzicht op de achtertuin met onder andere een omheinde boomgaard. In de tuin staat verder een monumentaal prieel en grenzend aan de keuken ligt een zonneterras.

Een gedeelte van het perceel dient nog afgesplitst te worden. De notariële kosten hiervoor zijn voor de koper.

Deze villa biedt de mogelijkheid voor kantoor of praktijk aan huis. Tevens is er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een au-pair of een atelier aan huis. Ook is deze woning zeer geschikt voor een groot gezin of mantelzorg.

Sint-Michielsgestel is heel centraal gelegen. Eindhoven Airport ligt slechts op 30 minuten rijden. Amsterdam is binnen een uur rijden met de auto bereikbaar. Sint-Michielsgestel is een bourgondisch dorp waar alle faciliteiten aanwezig zijn. Er zijn in de directe omgeving veel basisscholen, middelbare scholen (o.a. Gymnasium Beekvliet) en vele sportfaciliteiten zoals hockey, tennis, voetbal en golf (o.a. Golfclub de Dommel).

### ENGLISH

This extremely spacious, magnificent listed villa from 1904 with coach house, private driveway and stunning, park-like garden, is situated in the middle of the town of Sint-Michielsgestel and within cycling distance of the centre of 's-Hertogenbosch. The villa is charming in appearance and set in a spectacular location surrounded by green space, peace and tranquillity. The property has two driveways, both accessed directly from the Ruwenbergstraat.

The villa is full of authentic details and has several entrances. The main entrance opens into a central hall with staircase. The central hall leads onto the living room with conservatory, the front room and the kitchen. From the living room, a small hall leads to the office. On this side of the property is a separate entrance with a vestibule; in the past this was used as the waiting room for the G.P. practice.

The large central hall leads to the kitchen at the rear of the house. The hall can be accessed from two sides of the kitchen. Behind the kitchen is a spacious utility room with an entrance from the garden. The hall also includes the entrance to the cellar, which comprises four separate rooms.

On the first floor there are four large bedrooms, three of these with washbasin. The first floor also has two bathrooms. Adjoining the master bedroom is an antechamber which can be used as a walk-in closet. The second floor has a bedroom with washbasin. There is also an extremely large attic, currently being used for storage. There are a number of straightforward options for converting this floor into a fabulous living space.

In the surrounding park-like garden with magnificent trees is an outbuilding and a greenhouse, situated behind the coach house. The conservatory of the house has a stunning view across the rear garden, which includes an enclosed orchard. The garden also houses a beautiful gazebo, and a sun terrace adjoining the kitchen.

This villa offers the option to have a home office or home practice. There is also ample space for a home art studio or to accommodate an au-pair, for instance. The property would also be perfect for a large family or as a care setting.

Sint Michielsgestel is located extremely centrally within the Netherlands. Eindhoven Airport is just a 30-minute drive away, and Amsterdam can be reached within an hour by car. Sint Michielsgestel is a beautiful, vibrant town with all the amenities you would expect. There are numerous primary and secondary schools close by (including Gymnasium Beekvliet) and many sporting facilities such as hockey, tennis and golf (including Golfclub de Dommel).

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

Tel.: 073- 657 34 44

E-mail: [contact@denhollander.com](mailto:contact@denhollander.com)

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

## **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 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 erfdiensbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdiensbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdiensbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdiensbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdiensbaarheden, 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.