



DETAILS

Adres: Den Dungen, Grinsel 85
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 1269 m³
Woonoppervlakte: 282 m²
Perceelsgrootte: 1615 m²
Bouwjaar: 1988

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



GRINSEL 85 DEN DUNGEN

Groot en perfect gerenoveerd huis, midden in het dorp met veel groen en mooi uitzicht, bij uitstek geschikt voor een leuk gezin, praktijk aan huis of zelfs voor meerdere generaties.

Den Dungen dichtbij alles

Wonen in Den Dungen heeft zo zijn voordelen. Het is een relatief kleine gemeenschap, onderdeel van de gemeente Sint Michielsgestel, met zo'n 5.000 inwoners die er alle belangrijke winkels vinden. In het dorp zelf is een lagere school (10 minuten lopen, langs de speeltuin), en het uitstekende Gymnasium Beekvliet in Sint Michielsgestel is maar 10 minuten fietsen. Verder is het een kwartiertje rijden naar het centrum van Den Bosch en zit je in een paar minuten op de A2 naar Noord- en Zuid-Nederland.

Kom binnen in deze superwoning

Vanaf de voorkant lijkt het een redelijk bescheiden woning. Die indruk verdwijnt zodra je binnen komt. In de entree rijst een statige, strak wit geschilderde trap in een vide naar de verdieping en de zolder. Kijk je naar beneden, dan vallen de stoere vloertegels op, die overigens zonder drempels de complete begane grond bedekken, en zelfs doorlopen in het terras aan de achterzijde. Dit creëert een heel ruimtelijk gevoel.

De woon- en eetkamer

De living loopt in een soort U-vorm door via de eetkamer naar de keuken. De ruimte wordt slechts onderbroken door een vrijstaande wand, met daarin een doorkijk gashaard met een realistisch gesimuleerd houtvuur achter glas, en een speciale nis voor de TV-ontvanger. Netjes! De woonkamer heeft ramen met zicht op de voortuin, de parking en de carport. Aan de andere kant van de wand is het eetgedeelte. Ruim 25m², dus groot genoeg voor een flinke eettafel, waar makkelijk 10 personen kunnen zitten. De riante schuifpui biedt zicht op het overdekte terras, de omheinde achtertuin en de weilanden daar weer achter.

De keuken krijgt een eigen hoofdstuk

Keuken en eetkamer lopen in elkaar over, maar toch verdient de keuken extra aandacht. Hier zijn kosten noch moeite gespaard om er écht iets bijzonders van te maken. Een groot werkeiland met onverwoestbaar composietblad domineert de ruimte en is met vier barkrukken dé plek voor samen ontbijten. Er is ontzettend veel bergruimte. Één wand wordt volledig bedekt door vijf plafondhoge inbouwkasten en er zitten uiteenlopende laden en kasten onder het kookeiland en het aanrecht. Geen bovenkastjes, wat de toch al forse keuken nóg meer volume lijkt te geven. Ook qua apparatuur blijft er niks te wensen over: magnetron, stoomoven, inductiekookplaat, plafondafzuiginstallatie, vaatwasmachine en een Quooker-kraan met keuze uit kokend, koel én bruiswater! En dat alles nog geen jaar oud.

Slaapkamer op de begane grond

Vanuit de keuken kunnen we doorlopen naar een bijkeuken met dezelfde hoge kastenwanden als in de keuken en een wasruimte met een wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger. In de bijkeuken ook toegang tot een toilet met fonteintje, en de deur naar de ouderslaapkamer, waar je binnen komt via een soort 'walk-through closet'. De slaapkamer meet ruim 15m² en heeft een eigen badkamer met douche. Ook weer bijzonder mooi gerenoveerd, met wit marmer wanden en een zwarte natuurstenen vloer. Let ook op de mengkraan in de muur.

Boven slapen en/of werken

We gaan naar boven, waar we eerst op de verdieping belanden. Hier geen stenen vloeren meer, maar pvc visgraat parket. De eerste de beste deur brengt ons in de grootste slaapkamer, met in totaal meer dan 40m². Aan de voorzijde is een dakkapel met twee ramen, waardoor een gezellig hoekje ontstaat, met prettige lichtinval. In het midden staat de kolom van de schoorsteen en zien we een schuifdeur naar een behoorlijke inloopkast. De grootste open ruimte is aan de achterzijde, waar een schuifpui naar een flink balkon leidt, met uitzicht op de velden. Slaapkamer drie en vier tellen elk ongeveer 20m² en zijn eveneens voorzien van dakkapellen. Op deze verdieping is ook nog een luxe badkamer met vrijstaand ligbad, separate inloepdouche en dubbele wastafel. Met weer wit

marmer in de douche en zwarte stenen vloeren. Op de overloop is bovendien een separaat toilet.

Garage en bedrijfsruimte

Grenzend aan de bijkeuken op de begane grond leidt een tweede hal naar het bijgebouw. Je komt dan eerst in een grote garage met bergvliering (via vlizotrap) en vervolgens in een bedrijfsruimte. Dit is een geheel onafhankelijke unit, met een eigen keukenblok en toilet, dus ideaal voor kantoor of praktijk aan huis en geschikt voor de ontvangst van gasten. Of voor bewoning door kinderen of ouders.

Flink perceel met moestuin en sierlijke zwarte tuinkas

De woning staat mooi centraal op een groot perceel van 1615 m2 met een schitterend weids uitzicht. De voorzijde en zijkant zijn gereserveerd voor parkeren, met onder andere een grote carport voor drie à vier auto's. De achtertuin is omheind, zodat honden en/of kleine kinderen er veilig kunnen spelen rond het grote overdekte terras. Daar staan ook een fors achthoekig tuinhuis en diverse jonge en volwassen (fruit)bomen. Verder is er een mooi onderhouden moestuin met een glazen kas. Dus ook als je je eigen groenten wilt kweken kun je hier je hart ophalen.

En verder...

Vermeldenswaard is nog de via de vaste trap bereikbare, ruime stahoge bergzolder op de tweede verdieping, waar ook de verwarmingsinstallatie staat. Bovendien is er een kelder onder de entree, met zijn ruim 12m2 en vaste bergplanken ideaal als provisieruimte.

Strak, consequent en opgeruimd

Als we dit huis moeten samenvatten, valt vooral op dat het zo opgeruimd is. Zo 'Marie Kondo'. En niet speciaal voor de makelaarsfoto's. Het was al zo! Dat komt mede door de enorme hoeveelheid berg- en kastruimte, waar alle accessoires buiten beeld blijven. Maar ook door de consequente toepassing van stijlelementen. De zware donkere deuren met degelijk zwart beslag, stenen vloeren beneden, pvc visgraat parket boven. Alles strak geschilderd in neutrale kleuren. Je krijgt een opgeruimd, 'zen' gevoel van deze woning, mede door de landelijke ligging.

Bezichtigen is de moeite

De foto's zijn natuurlijk prachtig, maar je kunt het ruimtelijke gevoel van deze woning alleen goed beleven tijdens een bezoekje. Neem contact op voor een afspraak, dan regelen we graag een bezichtiging.

Brochure

Graag verwijzen wij u naar de brochure. De bepalingen opgenomen in de brochure zijn van toepassing.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

Begane grond, Grinsel 85 te Den Dungen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

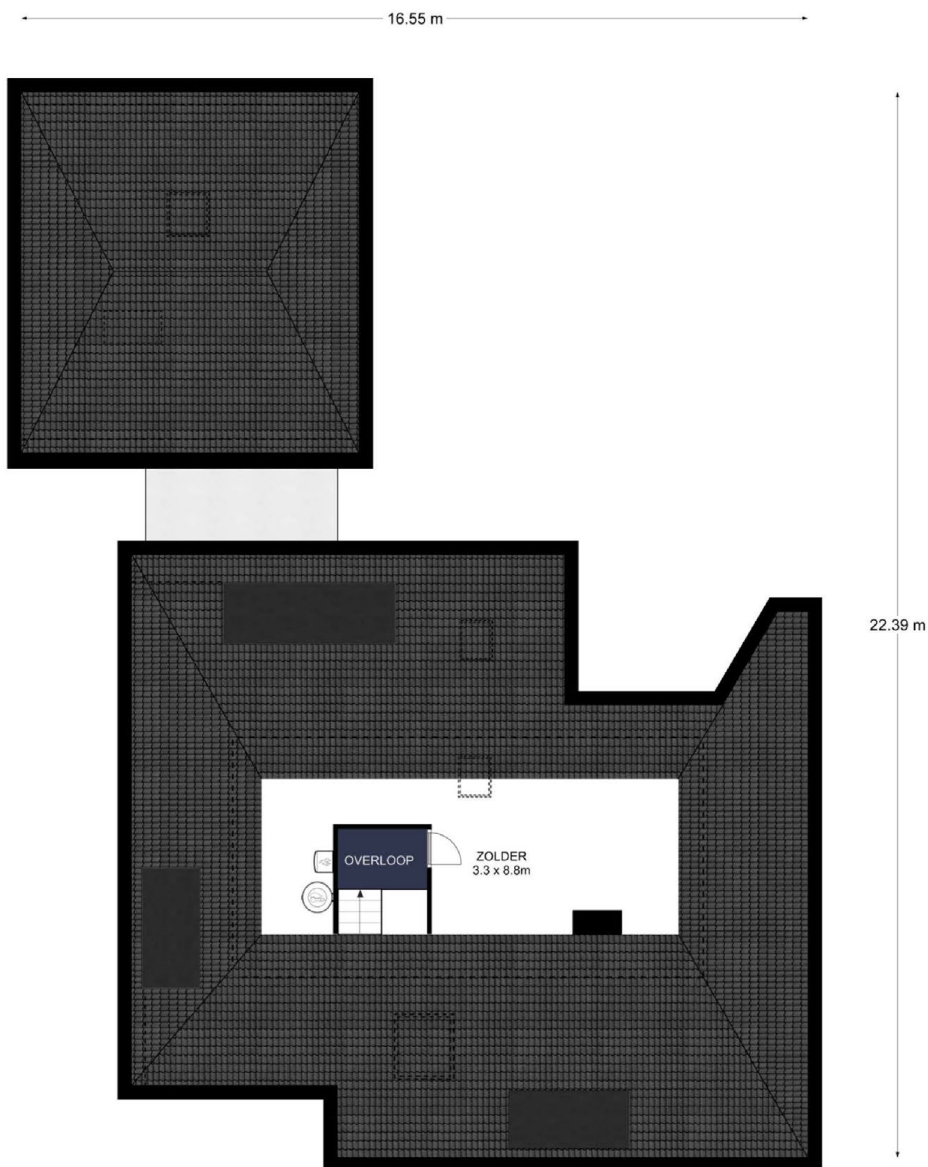
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	282 m ²
	Overige in pandige ruimte	83 m ²
	Gebouwsgebonden buitenruimte	70 m ²
	Externe bergruimte	28 m ²



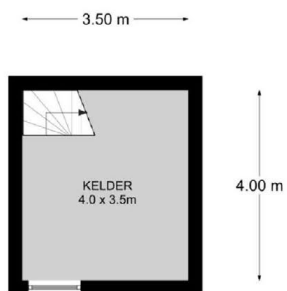
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	282 m ²
	Overige inpandige ruimte	83 m ²
	Gebouwwgebonden buitenruimte	70 m ²
	Externe bergruimte	28 m ²



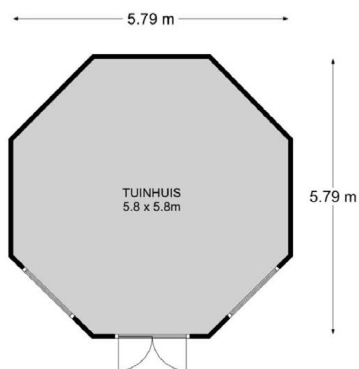
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	282 m ²
	Overige inpandige ruimte	83 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	70 m ²
	Externe bergruimte	28 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	282 m ²
	Overige inpandige ruimte	83 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	70 m ²
	Externe bergruimte	28 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	282 m ²
	Overige inpandige ruimte	83 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	70 m ²
	Externe bergruimte	28 m ²



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Den Dungen

Sectie G

Perceel 1404

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 clause 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 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.