

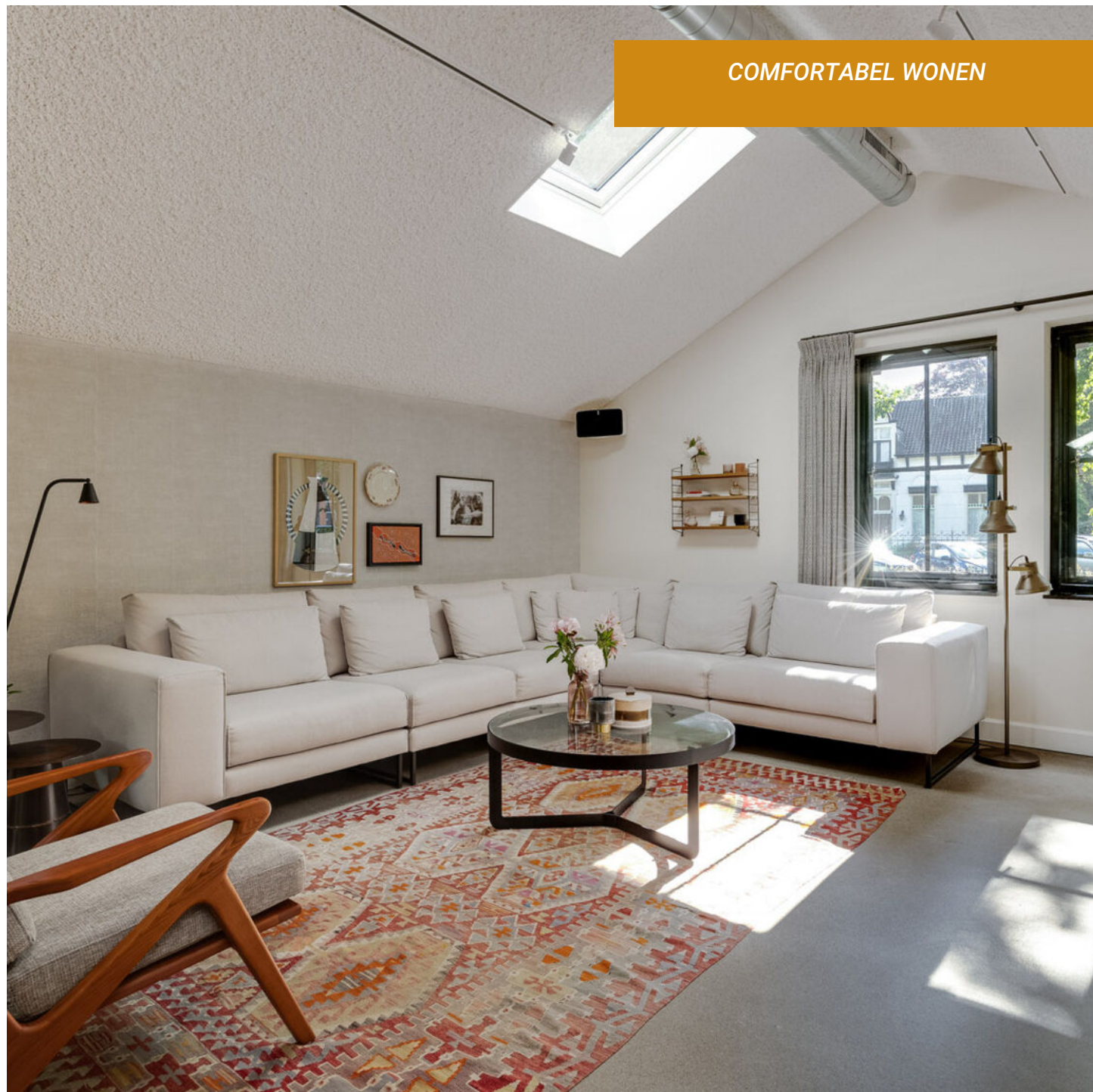


DEN HOLLANDER  
— VASTGOED WONEN

*De makelaar van de betere huizen*

SFEERVOLLE EXCLUSIEVE VILLA  
DOMMELSTRAAT 2  
5271 AT SINT-MICHIELSGESTEL





COMFORTABEL WONEN

## DOMMELSTRAAT 2 | SINT-MICHIELSGESTEL

Dit is wat je noemt een instapklare, ruime, exclusieve villa met een geweldige sfeer en een stijlvolle tuin in het centrum van Sint-Michielsgestel!

Deze villa, ooit een voormalig bankgebouw, is in 2018 geheel gerenoveerd tot een prachtige en smaakvolle woning waar je direct verliefd op zult worden. Ruimte, sfeer, privacy, luxe en rust zijn volop aanwezig. De karakteristieke stalen ramen zijn behouden gebleven in deze energiezuinige woning (energielabel A).

Op de begane grond zijn diverse ruime leefruimtes aanwezig, waaronder een zitkamer, pianokamer, studeerkamer en werkkamer. De voormalige bankkluis is omgebouwd tot een thuisbioscoop. De rechtervleugel van de villa is een indrukwekkende leefkeuken van bijna 90 m<sup>2</sup>, met directe toegang tot de sfeervolle patiotuin. Verder beschikt de villa in totaal over 5 slaapkamers en 4 compleet ingerichte badkamers. Er zijn mogelijkheden voor een bed & breakfast, een kantoor/ praktijk aan huis of een gastenverblijf met vergunningen voor B&B en 'gemengde

Al met al is dit een heerlijk gezinshuis aan de Dommelstraat, ideaal voor wonen en werken en strategisch gelegen ten opzichte van zowel sportverenigingen, scholen en de supermarkt.

Met de auto ben je in tien minuten in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch en is High Tech Campus Eindhoven maar 25 minuten rijden. Voor de deur is een rechtstreekse busverbinding naar TU Eindhoven en de treinstations Den Bosch en Eindhoven. Amsterdam-Zuid en Rotterdam zijn in ongeveer een uur te bereiken.

### UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



**Sandra van Doggenaar**

073- 657 34 44  
contact@denhollander.com  
[www.beterehuizen.nl](http://www.beterehuizen.nl)

## KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

**364 m<sup>2</sup>**

Inhoud totaal

**1315 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**447 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1958**

Energielabel

**A**

Prijs

**€ 1.395.000 k.k.**



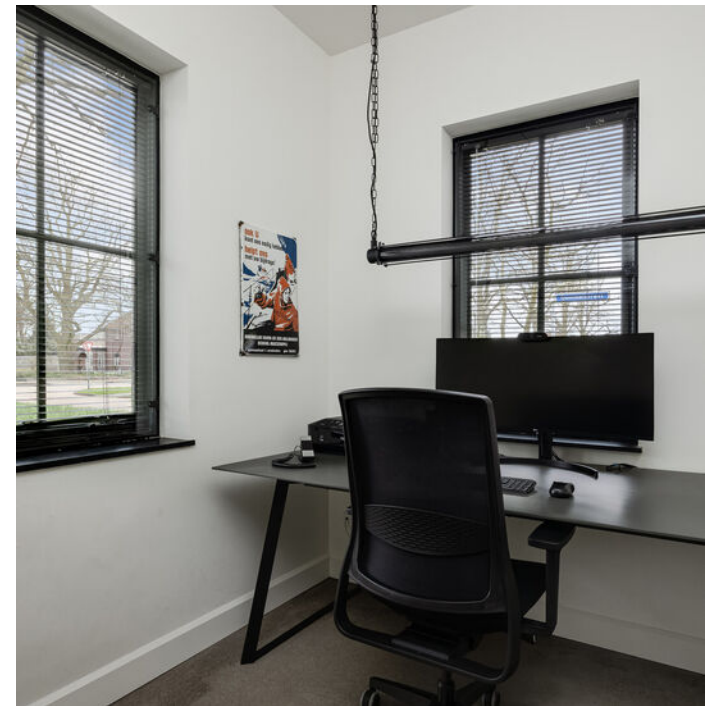
## KARAKTER

Volg het speelse pad van grote stapstenen naar de overdekte entree. De buitenzijde toont karakter en eenmaal binnen word je omringd door luxe, stijl en sfeer.

De hal is voorzien van een praktische garderobekast, een trapkast, een toilet en een personenlift naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je allereerst in de pianokamer. Vervolgens kun je naar de zitkamer, de werkkamer en studeerkamer.

De zitkamer is aan de achterzijde gesitueerd en betreft een zeer sfeervolle ruimte met zicht op en toegang tot de patio/achtertuin. Ook de studeerkamer, het voormalige kantoor van de bankdirecteur, is een ruimte met veel lichtinval en schilderachtig uitzicht naar de straat en markante kerktoren. Direct hieraan grenst de voormalige kluis die als thuisbioscoop is ingericht. De zachte rode stoelen, sfeerverlichting en dolby surround systeem zorgen voor de perfecte bioscoopervaring in eigen huis.











## STIJLVOL

In de uitbouw van de villa is de riante leefkeuken gerealiseerd, met een licht industriële look. Deze ruimte met een lengte van 18 meter is ingericht met een zithoek, een lees-/studeerplek en een eethoek. De oude buitenmuur van metselwerk is subtiel aanwezig. Het akoestische plafond met dakramen geeft de ruimte een geheel eigen sfeer. De fraaie vloer met epoxylaag is voorzien van vloerverwarming. Bij de eethoek hangt een sfeervolle gashaard. De dubbele openslaande deuren zorgen voor een uitstekende verbinding met de fraai aangelegde buitentuin.

Voor kookliefhebbers is de op maat gemaakte keuken een fantastische plek. Het grote kook-/spoeleiland vormt tezamen met twee grote kastenwanden het hart van de keuken. Alle denkbare apparatuur van topkwaliteit is ingebouwd: een 4 pits inductiekookplaat met afzuiging, een Quooker, twee vaatwassers, een stoomoven, heteluchtoven, combimagnetron, wijnkoelkast, XXL koelkast en een XXL vriezer.









## MULTIFUNCTIONEEL

In het linkerdeel van de villa bevindt zich een interessante, multifunctionele vleugel. Als gastenverblijf, B&B, kantoor aan huis of praktijkruimte is deze ruimte zeer geschikt.

Deze vleugel is vanuit de hal van de villa te bereiken en bestaat uit een slaapkamer, badkamer en een eetgedeelte met pantry. De openslaande deuren naar de voortuin geven de ruimte een eigen entree.





## SLAPEN EN BADEN....

Via de trap met trapverlichting kom je op de overloop, waar ook de lift vanaf de begane grond uitkomt.

Hier zijn drie slaapkamers, twee badkamers en een separate toiletruimte aanwezig. Op bijna de hele verdieping ligt laminaat en de wanden zijn, net als de plafonds, gestuct. Mooie details zijn het grote raam bij de trap, de hardstenen dorpels en de witte paneeldeuren.

Aan de voorzijde zijn de twee grootste slaapkamers en een van de badkamers gesitueerd. De eerste slaapkamer bestond vroeger uit twee slaapkamers. Wil je dus een extra slaapkamer, dan kan gemakkelijk de oude situatie weer terug gebracht worden.

De tweede slaapkamer aan de rechter voorzijde van het huis heeft een praktische inloopkast. Tussen de slaapkamers bevindt zich een stijlvolle badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en mooi tegelwerk.







## LICHT EN RUIMTE

De derde slaapkamer vind je, net als de tweede badkamer en wasruimte, aan de achterzijde van het huis. Deze slaapkamer heeft lange openslaande ramen met Frans balkon.

De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel en een Frans balkon. De separate toiletruimte, te bereiken vanaf de overloop, is uitgevoerd in dezelfde stijl als de beide badkamers.

Alle slaapkamers op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van een airconditioning (koelen en verwarmen). Alle badkamers op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van elektrische design radiatoren en elektrische vloerverwarming.







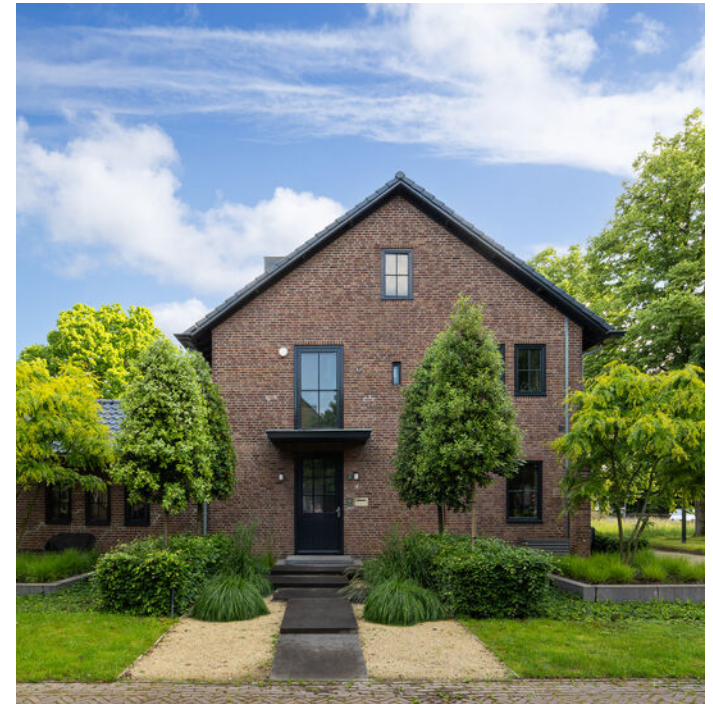
## SMAAKVOL

In 2018 is er een 11 meter lange dakkapel geplaatst waarmee de ruimte op de tweede verdieping fors is vergroot. De overloop geeft toegang tot een berging en de master bedroom met eigen badkamer. Uiteraard ook in deze slaapkamer een airco en tevens een elektrisch bedienbare zonwering ter plaatse van de dakkapel.

De stijlvolle, geheel betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel. Verrassend is de inloopkast annex bergruimte, die grenst aan de badkamer.









## SFEER & PRIVACY

Net als de villa is ook de tuin met oog voor detail afgewerkt en ingericht.

De perken aan de voorzijde zijn aangelegd met een diversiteit aan beplanting. Rondom de villa ligt Frans grind. Strakke lijnen en variatie in beplanting bepalen het sfeervolle beeld aan de voorzijde.

De geheel omsloten patio/achtertuin biedt optimale privacy en is vanuit binnen te bereiken via de keuken en zitkamer. Middels een eigen achterom is de tuin ook vanaf de openbare weg toegankelijk. Leibomen, een blauwe regen en twee mooie vijgenbomen zorgen voor een fraaie aankleding van de met grote natuurstenen tegels aangelegde tuin.



De gehele tuin is voorzien van verlichting wat zorgt voor de juiste sfeer als het begint te schemeren. Het geheel wordt gecompliceerd met een berging, welke vanuit de patiotuin bereikbaar is en beschikt over de opstelling van de cv-ketel, een waterontharder (kalkvrij water in de gehele villa) en een boiler.

# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING

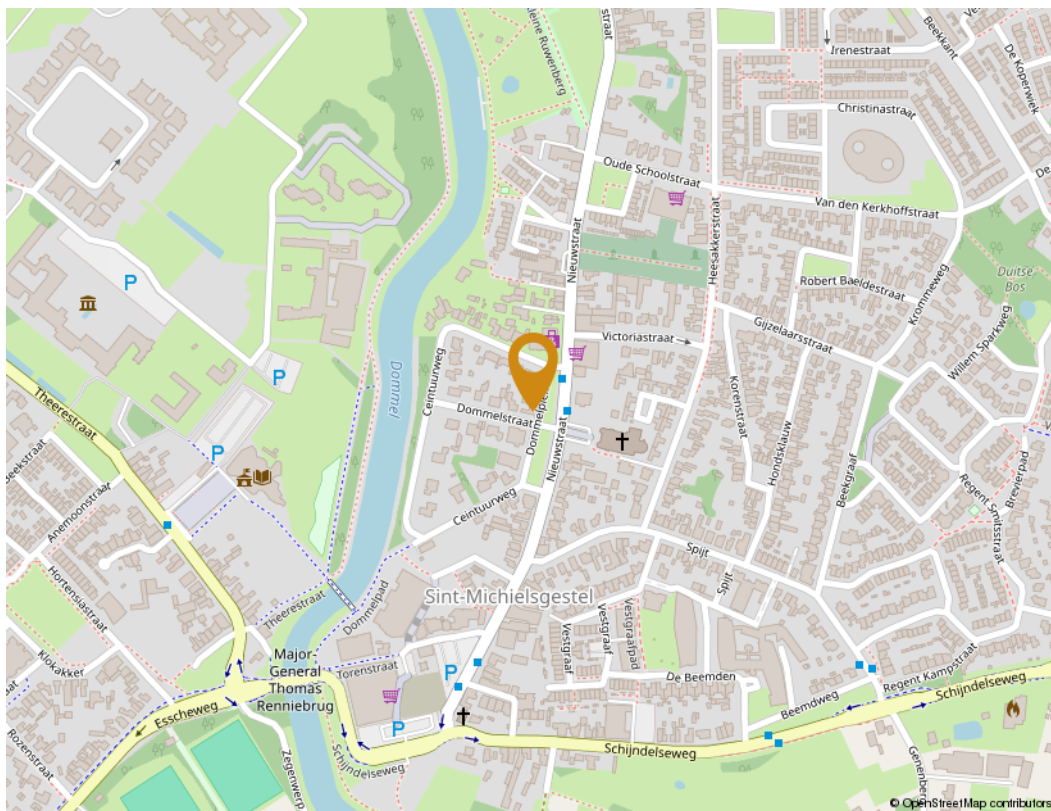


## TWEEDE VERDIEPING





# KADASTER & LOCATIE



Gemeente **Sint Michielsgestel**  
 Kadastraal sectie **C**  
 Kadastrale nummers **3209**  
 Perceeloppervlakte **447 m<sup>2</sup>**

Kadastrale kaart

Uw referentie: gdh



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3209</p>	
--	---	--

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.





## 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 ontvangsteneming 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](https://beterehuizen.nl)  
Graag tot snel!

"Torengaard"

Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught

073 657 34 44 | [contact@denhollander.com](mailto:contact@denhollander.com)

