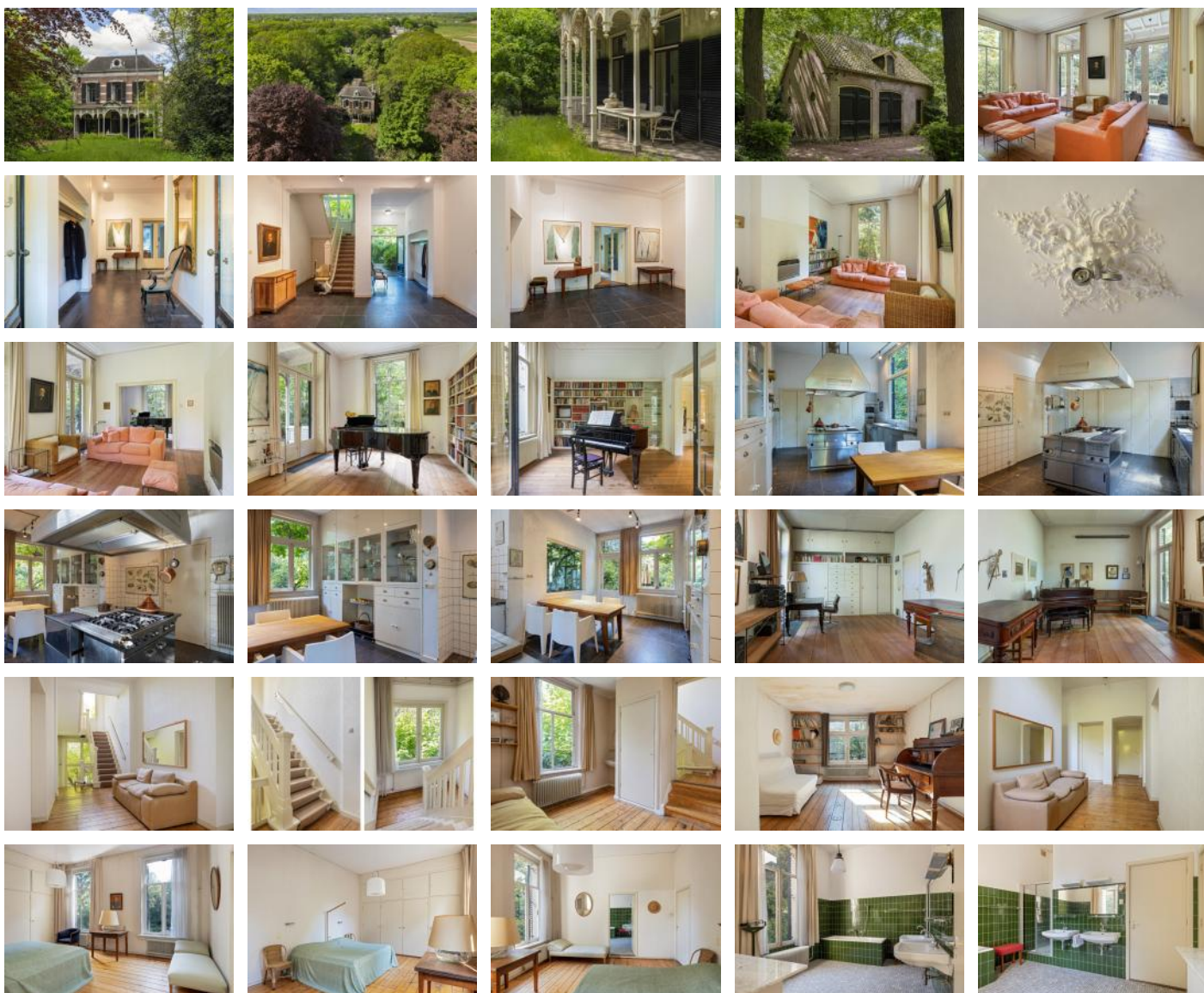




## DETAILS

Adres: Sint Michielsgestel,  
Hemelrijkstraat 1  
Type: Woning  
Prijs: VERKOCHT  
Inhoud totaal: 1461 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 332 m<sup>2</sup>  
Perceelsgrootte: 8310 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: ca. 1893  
Datum van aanvaarding: in overleg

TE KOOP

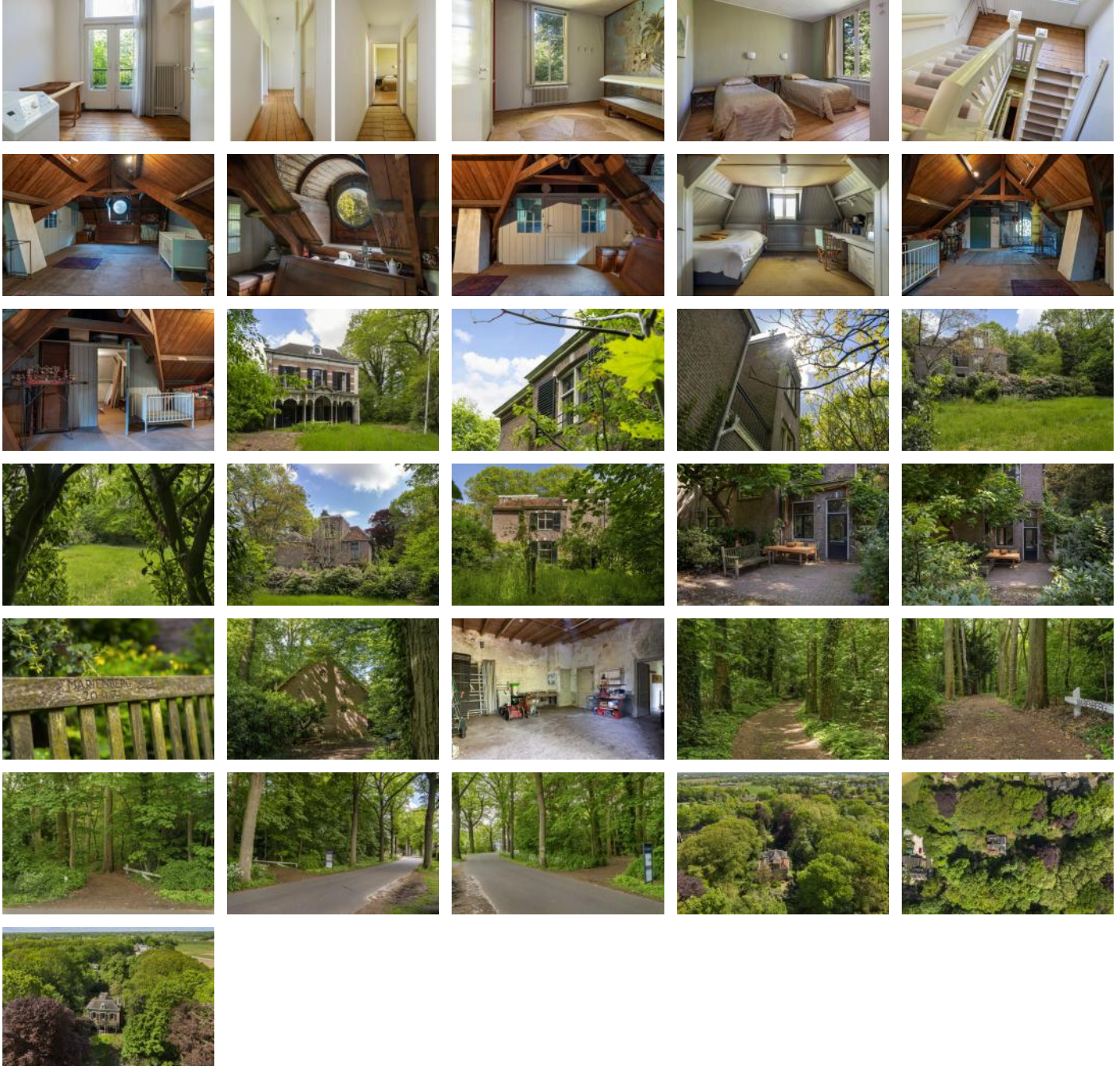


# DEN HOLLANDER

— 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



## HEMELRIJKSTRAAT 1 SINT MICHIELSGESTEL

Op zoek naar een prachtig rijksmonument met koetshuis, op 15 fietsminuten van het bruisende centrum van Den Bosch op ruim 8.000 m2 met alle privacy? Het bestaat wel degelijk!

We hebben het over ‘Mariënberg’, een ruim en bijzonder rijksmonument met oprijlaan en koetshuis, verborgen tussen prachtige bomen in een parkachtige tuin van in totaal 8310 m2, op een kwartier fietsen van het bruisende centrum van ’s-Hertogenbosch. Dit rijksmonument is ooit door een Bossche rechter gebouwd als zeer royaal zomerhuis. Het komt nu beschikbaar voor een nieuwe eigenaar met visie en smaak, die het met behoud van de originele kenmerken naar eigen inzicht en deels met subsidie kan renoveren en opwaarderen tot een heerlijk ruim en fantastisch gelegen gezinswoning met koetshuis.

In de documentatie over dit monument, maar ook in enkele artikelen over het huis in woonmagazines uit de jaren negentig, is sprake van een ‘eclectische stijl’. Dat klopt inderdaad, want we herkennen zowel neoklassieke als koloniale elementen. Zo is er een prachtige houten veranda met versierde bogen, waar je jezelf al helemaal ziet zitten in een schommelstoel of hangmat met een verfrissend glas water met citroen en mint uit eigen tuin onder handbereik.

De natuur heeft in de tuin vooral de laatste jaren redelijk de vrije hand gehad, maar dat betekent wél dat je er geniet van optimale privacy. Binnen in het huis zijn veel fraaie elementen bewaard, zoals hoge plafonds met sierlijsten en ornamenten, hoge raampartijen met schuiframen, openslaande tuindeuren en buitenluiken.

Deze woning, deze tuin en deze plek hebben behoefte aan een stijlvol sturende hand van liefhebbende nieuwe eigenaren die weten wat ze willen en die voldoende budget hebben om dit met respect voor historie naar behoren uit te voeren.

Laten we eens rondkijken.

Via een statige dubbele voordeur stappen we binnen in een diepe entreehal met een fraaie donkergrijze tegelvloer en een zeer hoog plafond. Hier is ook de centrale trap met daaronder een bergruimte en een recent gastentoilet met wandcloset en fonteintje. Drie deuren leiden naar respectievelijk de keuken, een werk/hobbykamer en de woonkamer.

De ruime keuken van bijna 25m2 is een van de gezelligste plekken in het huis. Er staat een groot kookeiland met afzuigkap. Saillant detail: dit was een van de allereerste professionele kookeilanden voor een particulier in Nederland! Uiteraard zijn er diverse inbouwkasten. Daarnaast is er alle ruimte voor een eettafel. De ingang vanuit de tuin geniet bij de huidige bewoners de voorkeur boven de zware voordeur.

Aan de overzijde van de hal is een kantoorruimte, hobbykamer of muziekkamer van bijna 27 m2. Er passen makkelijk twee bureaus en een concert-vleugel in. Deze kamer heeft bovendien twee dubbele openslaande deuren naar de tuin, wat hem heerlijk licht en ruimtelijk maakt.

Tot slot, als ‘pièce de résistance’ op de begane grond, is er de langgerekte woonkamer (45m2) met originele houten vloer. De ruimte bestaat uit een zitgedeelte en een soort bibliotheek. Over de gehele zijde van de woning met uitzicht over de tuin. In totaal zijn er drie dubbele deuren naar de in meerdere opzichten originele met houten lijsten geornamenteerde veranda met antieke tegelvloer. Ook zijn er aan weerszijden schuiframen. Het plafond van de woonkamer telt twee mooie rozetten en een prachtige gedecoreerd gipsen lijstrand. Er is overigens ook een open haard, voor nóg meer cachet en gezelligheid.

Vanuit de hal beneden gaan we via de bordestrap naar de eerste verdieping met maar liefst vijf slaapkamers. De kleinste twee zijn 9,3m2. De twee middelgrote slaapkamers tellen circa 14m2. De master bedroom is maar liefst 24m2. Deze kamer heeft twee dubbele openslaande ramen met een fantastisch zicht op de tuin en bovendien een eigen badkamer met wastafels, bad en aparte douche. Op de overloop, die in een U-vorm als het ware de waskamer met aansluitingen voor wasmachine en droger ‘omarmt’, is een recent gerenoveerd toilet. Drie van de andere slaapkamers hebben elk een eigen wastafel, en er zijn veel vaste kasten. Over de gehele verdieping ligt een mooie houten vloer.

Op de zolder is een grote bergruimte met een dubbele vliering en aan weerszijden nog twee kleine slaapkamers met elk een dakkapelletje. Dit zijn dus slaapkamers zes en zeven. De zolder heeft twee ronde ramen, waarvan een met siersmeedwerk. Op deze kapverdieping kan eventueel een sportzaal of een ontspanningsruimte gecreëerd worden. Een bijzondere plek is op dit niveau ook het vanuit de overloop bereikbare dakterras met een fenomenaal uitzicht op de tuin.

Afgezien van de woonruimte zijn er nog een paar interessante extra's, zoals de buitenom bereikbare wijnkelder van 10m<sup>2</sup> en het verrassend ruime koetshuis met twee dubbele deuren, ronde 'œil de boeuf' raampjes en berging op de vliering. Ooit stonden achter deze deuren de koetsen en was er naast het stalgedeelte een verblijf voor de koetsier. Een totaal van 64m<sup>2</sup> aan de rand van het perceel en het einde van de laan die toegang biedt tot Mariëenberg. Wordt dit een gastenverblijf, een bergplaats, een hobbyruimte of een 'man cave'? Dat mag je – binnen de grenzen gesteld door monumentenzorg - helemaal zelf bepalen.

Nog even kort wat details over de ligging. De oprijlaan loopt langs de gehele lengte van het grondstuk naar de achterzijde van het huis, waar voldoende parkeerplaats is voor meerdere auto's. Het perceel is zeer riant, met een totaal van 8.310 m<sup>2</sup> verdeeld over twee kadastrale percelen. Het is volledig begroeid met volwassen bomen en struiken. Ook qua verbindingen is de ligging in Sint-Michiëlsgestel ideaal. Zoals gezegd woon je hier op een kleine 15 minuten fietsen van hartje Den Bosch, terwijl alle voorzieningen, zoals scholen (o.a. Gymnasium Beekvliet), winkels en sportvoorzieningen (waaronder Golfclub De Dommel), op makkelijke loop- of fietsafstand zijn. Eindhoven Airport ligt op 30 minuten en Amsterdam is via de A2 binnen een uur bereikbaar.

De huidige eigenaren wonen hier al 49 jaar, een bewijs dat het prachtig wonen is. Nu is het tijd voor de volgende eigenaar, die kan genieten van een van de mooiste en meest bijzondere monumentale woningen van Noord-Brabant: De hemel te rijk in de Hemelrijkstraat.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: 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 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.