



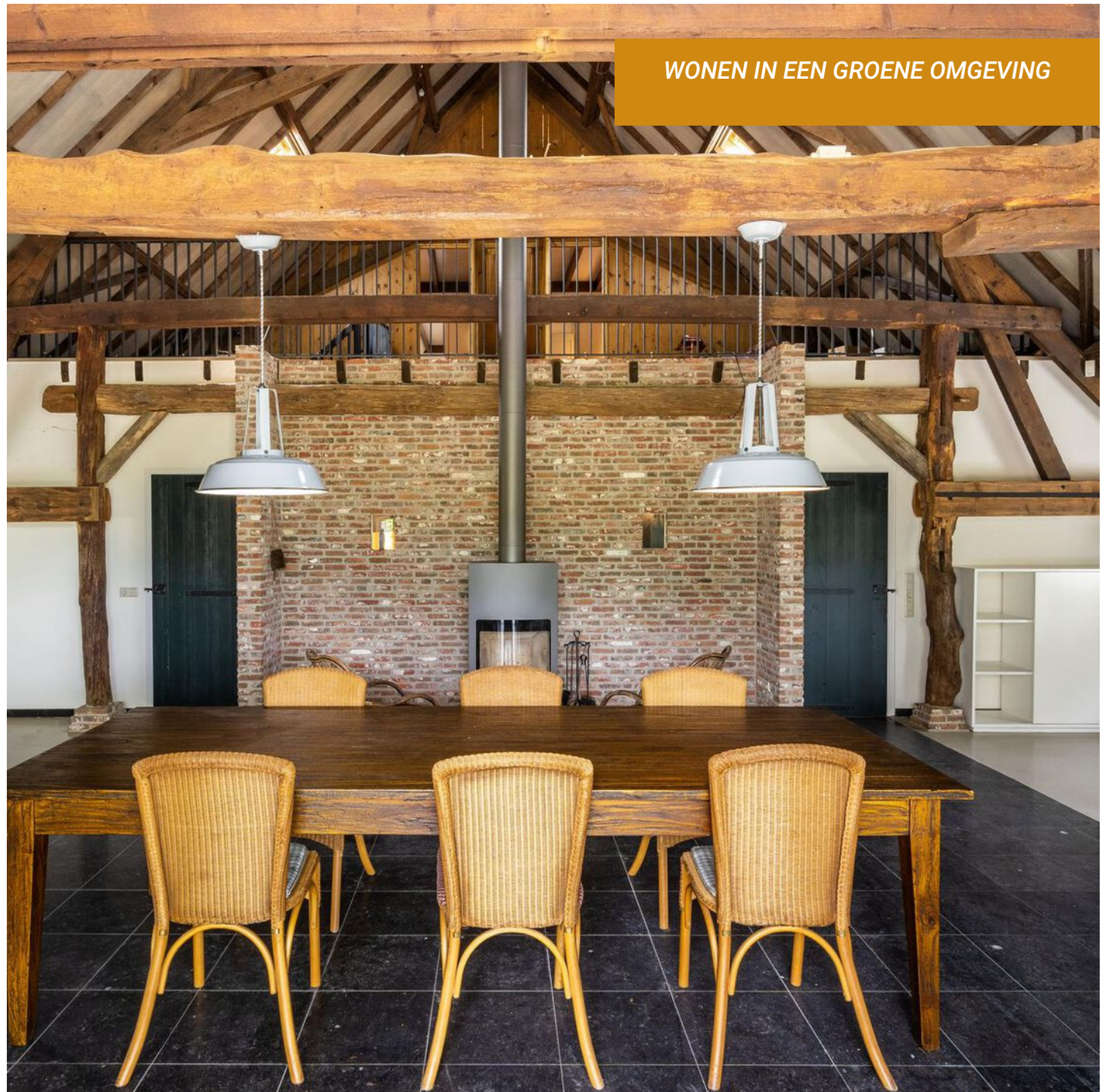
**DEN HOLLANDER**  
— VASTGOED WONEN

*De makelaar van de betere huizen*

**SFEERVOL WONEN MET VEEL RUIMTE**

PATERSTRAAT 48  
5275 AJ DEN DUNGEN





## **PATERSTRAAT 48 | DEN DUNGEN**

Wat een ruimte! En wat een tuin en sfeer! Heerlijke boerderij met grote schuur op een hele mooie plek, ideaal voor groot gezin, mantelzorgwoning, dubbele bewoning of B&B.

Deze kortgevelboerderij uit eind 18e eeuw heeft in haar leven al heel wat beleefd. Achtereenvolgende verbouwingen en renovaties hebben uiteindelijk één opvallend kenmerk opgeleverd: ruimte. Alles is groots in, aan en rond de woning, die bovendien zeer strategisch gelegen is. Tussen de weilanden, maar toch vlak bij alle voorzieningen in het centrum van Den Dungen. De laatste totale renovatie heeft in 2007 plaats gevonden waarbij gebruik is gemaakt van zeer hoogwaardige materialen.

Laten we het geheel eens bekijken.

**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

**385 m<sup>2</sup>**

Inhoud totaal

**1686 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**4150 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1769**

Energielabel

**C**

Prijs

**€ 1.500.000 k.k.**

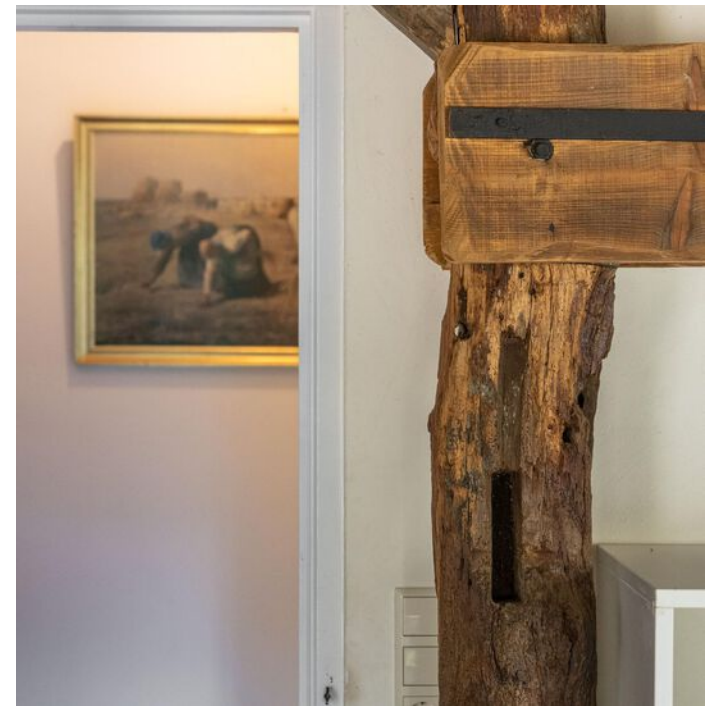


## ZEE VAN RUIMTE

Vanaf de Paterstraat geeft een elektrisch bediende poort toegang tot een oprijlaantje met bomen, geflankeerd door diverse parkeerplaatsen en met aan de rechterzijde een grote schuur, geschikt voor het stallen van diverse auto's.

Onder de grote, statige wilgenboom door loop je naar de deelbare voordeur van het huis, iets terug gelegen in de zijgevel, beschermt onder een klein afdakje. In de hal met zijn grappige stalraam liggen mooie natuurstenen tegels. Hier is aan de ene kant een trap naar de verdieping, en aan de andere kant de deur naar de grote woonkamer. Grote woonkamer' is eigenlijk een understatement, want deze ruimte heeft echt een wow!-effect. Deze woonkamer is overigens ook direct van buiten te benaderen.

Je ervaart hier een zee van ruimte, ook al doordat je direct tegen de nok aankijkt, met zijn rustieke balken- en spantenconstructie, deels gevat in middeleeuws aandoend metselwerk. De vide en de meterslange pijp van de allesbrander versterken nog dat gevoel van hoogte en ruimtelijkheid.





## PLEK GENOEG

In het midden van de ruimte ligt een natuurstenen vloer, aan weerszijden aangevuld met een praktische vloer van gietbeton. Door slim gebruik van inbouwkasten ontstaan links en rechts gezellige nissen met midden daartussen ruimte voor een grote tafel. Er komt van alle kanten licht naar binnen, niet in de laatste plaats via de grote glazen pui in de voormalige staldeuren, die overigens nog steeds aanwezig zijn en ook dicht kunnen. Let ook op de leuke details, zoals de oude houten balken, de stalramen en de doorkijk-nisjes naar de achter de kachel gelegen bijkeuken.

Via een portaal komen de in de tweede hal (of bijkeuken) aan de achterkant van het huis, met weer een deur naar buiten. Verder onder meer een originele gootsteen met tegeltjes en een granito werkblad, en toegang tot respectievelijk een bergruimte, een grote toiletruimte met vaste wastafel en radiator, plus een apart vertrek dat dienst kan doen als kantoor of slaapkamer, met een raam plus opnieuw een deur naar de voortuin. Hier is er ook een bergkast met de cv-installatie. Aan de andere kant van het portaal is nog een wasruimte met aansluitingen voor wasmachine, een werkblad en een uitstortgootsteen.

De keuken levert een tweede wow!-moment op. Je kunt hier tijdens het koken rustig even wat danspasjes oefenen, want het lijkt wel een balzaal. Dat effect wordt nog versterkt doordat de roodbruine tegelvloer vanuit de hal in één keer doorloopt via de keuken naar de tweede woonkamer en het tweede kantoor, ook te gebruiken als speel- of televisiekamer. De keuken is compleet ingericht met AGA gasfornuis, mooi en royaal natuurstenen werkblad met geïntegreerde gootsteen en lekker veel diepe kasten. Heb je geen behoefte aan danspasjes, dan kun je eventueel overwegen een flink zit-, eet- en/of kookeiland toe te voegen. Plek genoeg!









## LEKKER BIJ DE OPEN HAARD

De tweede woonkamer wordt in tweeën gedeeld door een flinke dragende pilaar, met daarachter een gezellig zitje. Er is genoeg ruimte voor een tweede zitopstelling rond de knusse open haard. Een extra deur leidt via een ondiepe gang naar een slaapkamer op de begane grond met eigen badkamer met douche en toilet, plus een tweede trap naar de verdieping. Vanuit deze woonkamer heb je bovendien ook direct toegang tot het achterste gedeelte van de tuin.

Als je de trap op loopt kom je in een heel andere sfeer terecht. Waar beneden tegels en natuursteen de boventoon voerden, is het hier hout wat de klok slaat. Mooi, warm, oud hout. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde, over de hele breedte boven de woonkamer, is een grote 'master bedroom' met veel kastruimte met schuifdeuren en toegang tot een eigen badkamer.

Net als alle andere badkamers is ook deze uitgevoerd in landelijke stijl met wandcloset, maatwerk wastafelmeubel met hardstenen blad en twee keramische bakken, een moderne inloopdouche met inbouwkransen en regendouche. Natuurlijk is er ook een ventilator en een design radiator voor de handdoeken. De tweede badkamer - op de overloop - heeft een vergelijkbare uitrusting, maar dan met een enkele wastafel. Beide badkamers passen weer perfect bij de algemene indruk van dit huis: lekker ruim! Tegenover de ouderslaapkamer zijn nog twee slaapkamers, identiek aan elkaar, met een iets verhoogde houten vloer, dakkapel met boograam en een deur naar de vide die uitkijkt op de woonkamer. Daarvandaan gaat weer een trap naar beneden, die uitkomt in de hal waar we onze bezichtiging begonnen. Het rondje door het huis is rond!



















## VERDER OOK ALLES MOOI

De schuur is ook helemaal top. Daarom is eigenlijk het woord "schuur" een understatement. Want het geheel heeft een grote hoogte, een betonnen vloer en is zo groot dat je gemakkelijk een paar auto's naast elkaar kunt stallen. Het kan uiteraard ook na wat aanpassingen voor andere doeleinden gebruikt worden, zoals voor hobby- of praktijkruimte, mantelzorgwoning, etc. Het geheel is zo mooi dat wij ook goed begrijpen dat het geheel als cultuurhistorisch waardevol object is aangeduid.

Verder vinden we op het perceel een fijne beschutte tuin met veel privacy, een voormalige moestuin fruitbomen, een paar grote bomen, beukenhagen en borders met kleurrijke beplanting. De hortensia's doen het uitstekend hier! Nou ja, de foto's en de video spreken voor zich.

Tot slot en niet onbelangrijk ; het bestemmingsplan geeft mogelijkheden tot splitsing van de boerderij in twee eenheden (zie bestemmingsplan Sint Michielsgestel 3e actualisatie 2022-12-13, artikel 23.7.1 Woningplitsing). Voor verdere informatie kan het beste contact worden opgenomen met de Gemeente Sint Michielsgestel, afdeling Omgevingsrecht.

De geografische ligging van deze woning is uitstekend, want je zit hier op een paar minuten fietsen van alle winkels in het centrum van Den Dungen, terwijl je binnendoor met de auto binnen 12 minuten in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch staat. Amsterdam-Zuid en Rotterdam Centrum zijn met de auto in ongeveer een uur te bereiken, Eindhoven en Tilburg in een half uur. Al met al is dit een superplezierig huis met een mooie mix van historische details en moderne voorzieningen en nogmaals .....heel veel ruimte. Je kunt er – eventueel met twee gezinnen of met een tweede generatie - zó in, om direct te genieten van de ruimte, zowel binnen in het huis als eromheen.







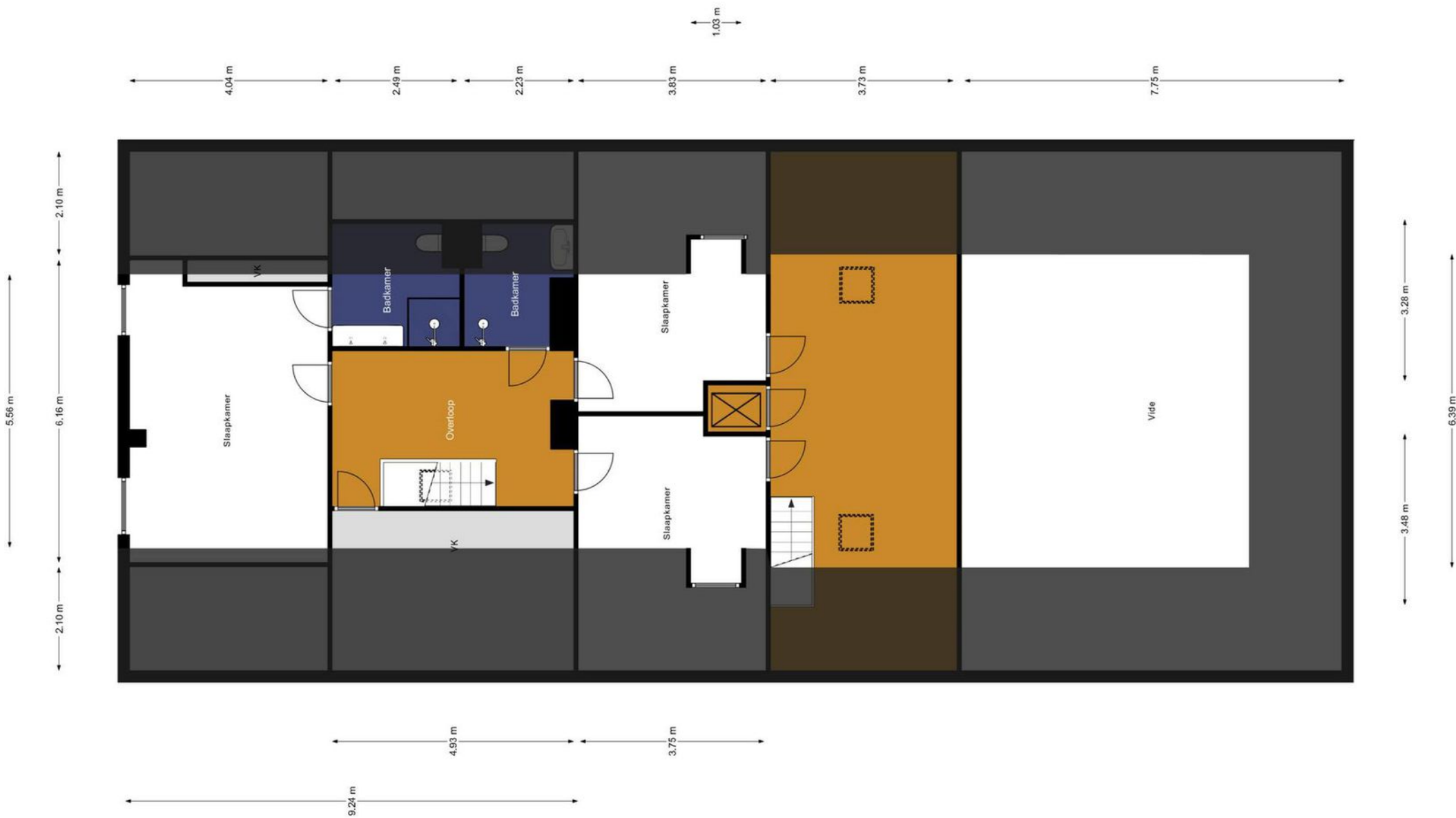




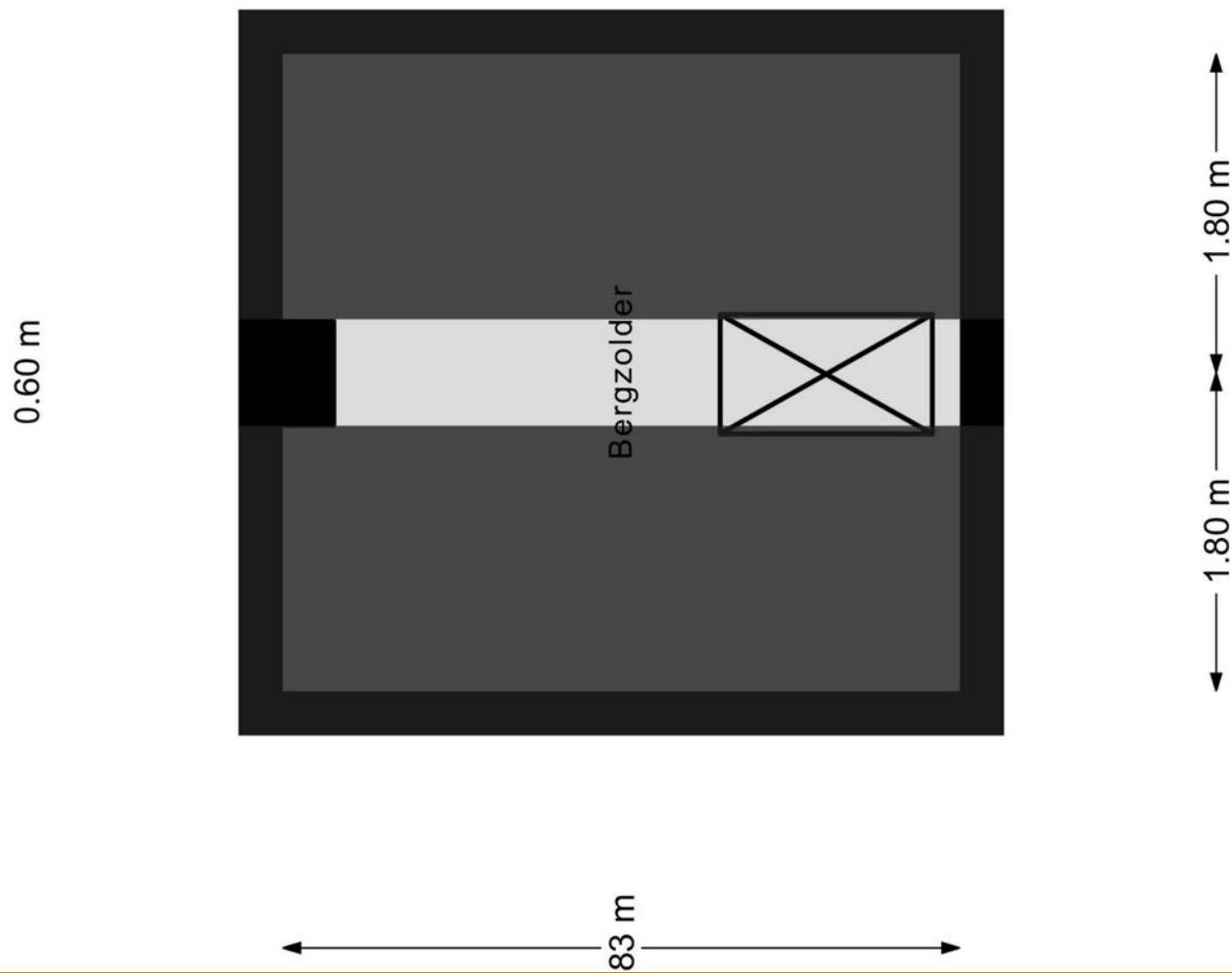
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING

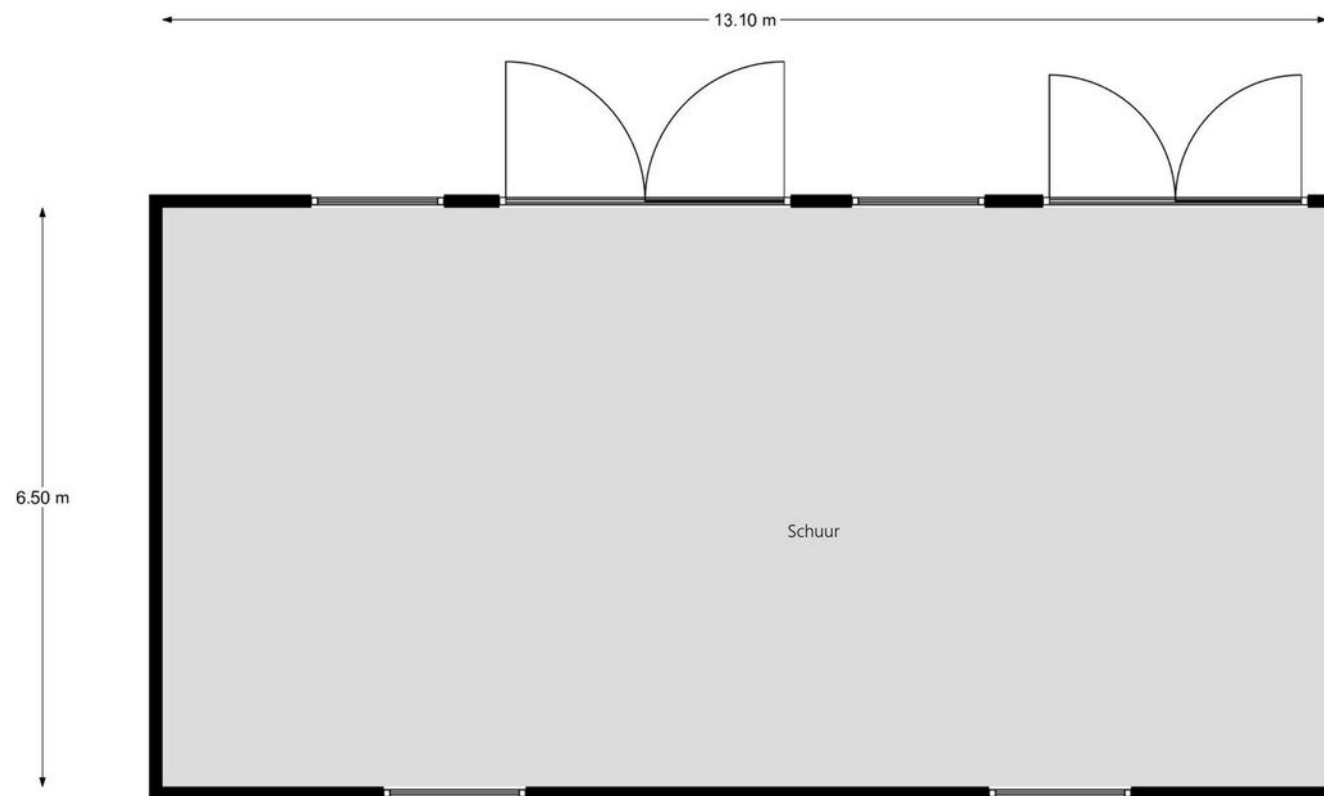


## BERGZOLDER

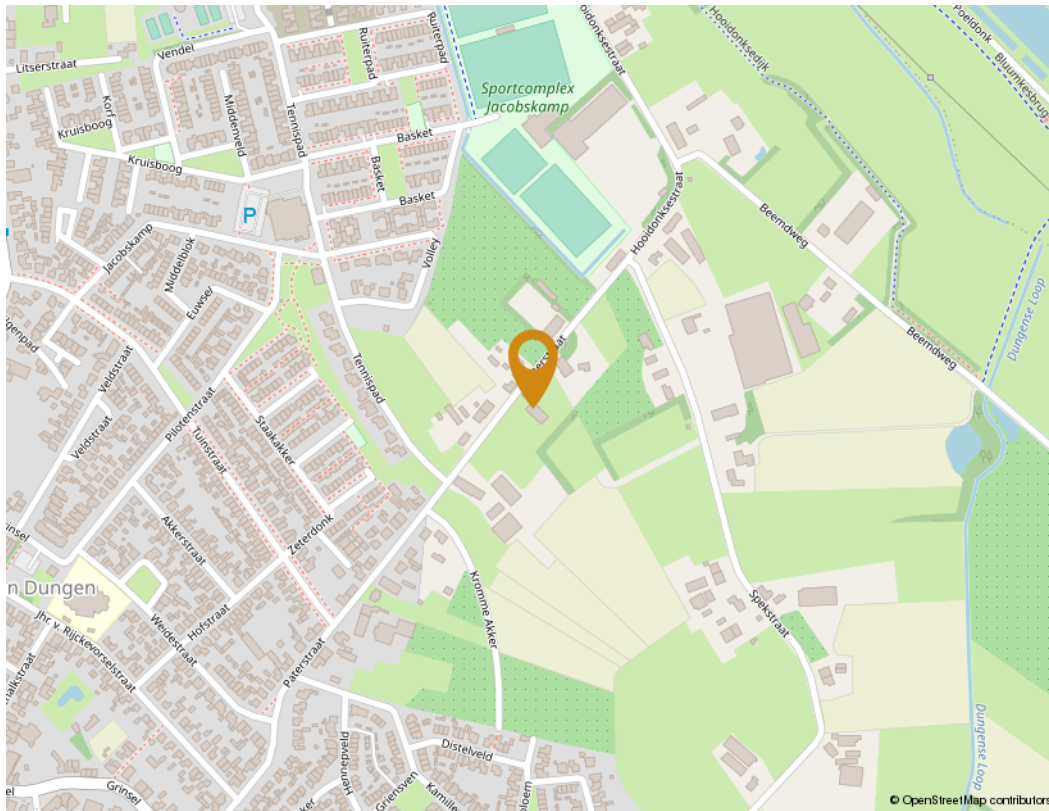




# SCHUUR



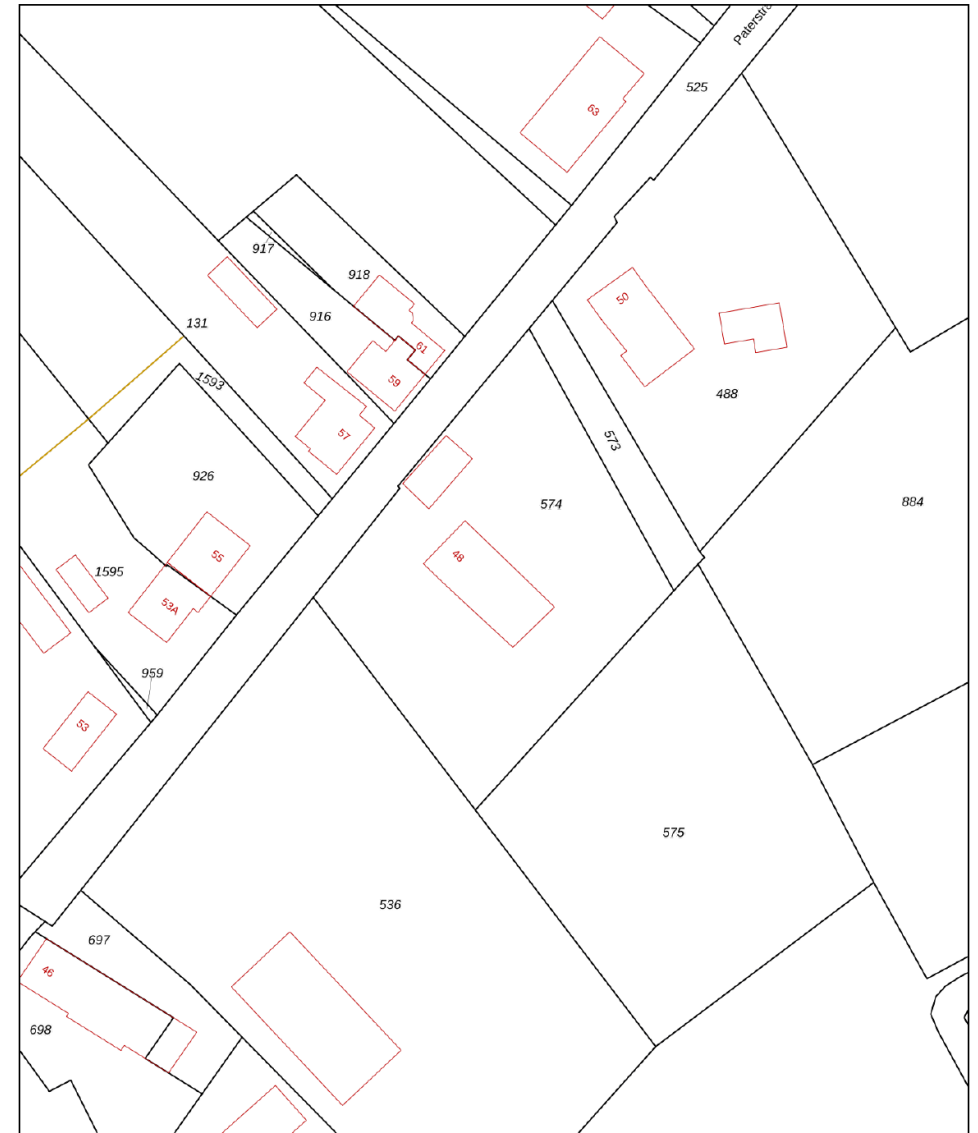
# KADASTER & LOCATIE



Gemeente **Den Dungen**  
 Kadastraal sectie **G**  
 Kadastrale nummers **573, 574**  
 Perceeloppervlakte **4150 m<sup>2</sup>**

Kadastrale kaart

Uw referentie: gdh



<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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente den Dungen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 574</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 Den Dungen

- ongeveer 4.660 inwoners telt
- het op fietsafstand van het prachtige 's-Hertogenbosch ligt
- tijdens het carnaval Krabberdonk heet

## WONEN IN DEN DUNGEN

Den Dungen is een dorp, vlakbij 's-Hertogenbosch. Het dorp hoort sinds de gemeentelijke herindeling van 1996 bij de gemeente Sint-Michielsgestel, daarvoor was het een zelfstandige gemeente. Het ligt tussen Berlicum en Sint-Michielsgestel. Op korte afstand ligt de bourgondische en bruisende stad 's-Hertogenbosch.

Den Dungen staat bekend als rustig en ruim in het groen wonen, waarbij alle voorzieningen en de stad met alle uitgaansmogelijkheden op korte afstand liggen.

Den Dungen is in vriendschap verbonden met het plaatsje Portishead (Somerset) in Engeland.

In Den Dungen is een supermarkt naast een aantal kleine winkels. Het dorp heeft een winkelcentrum: Het Gewant. Er zijn basisscholen en verenigingen in Den Dungen waaronder Voetbalvereniging RKVV Den Dungen, Korfbalvereniging Flash, Paardrijvereniging Sint Jacobus, Basketbalvereniging Den Dungk, Volleybalvereniging HLB Van Daal/DS, Dansschool LiFe Dance, Judovereniging Yushi Ghasi, Volksdansgroep Brabants Bont en Jeugdkoor Triangel.

## 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 meer dan 22 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)

