

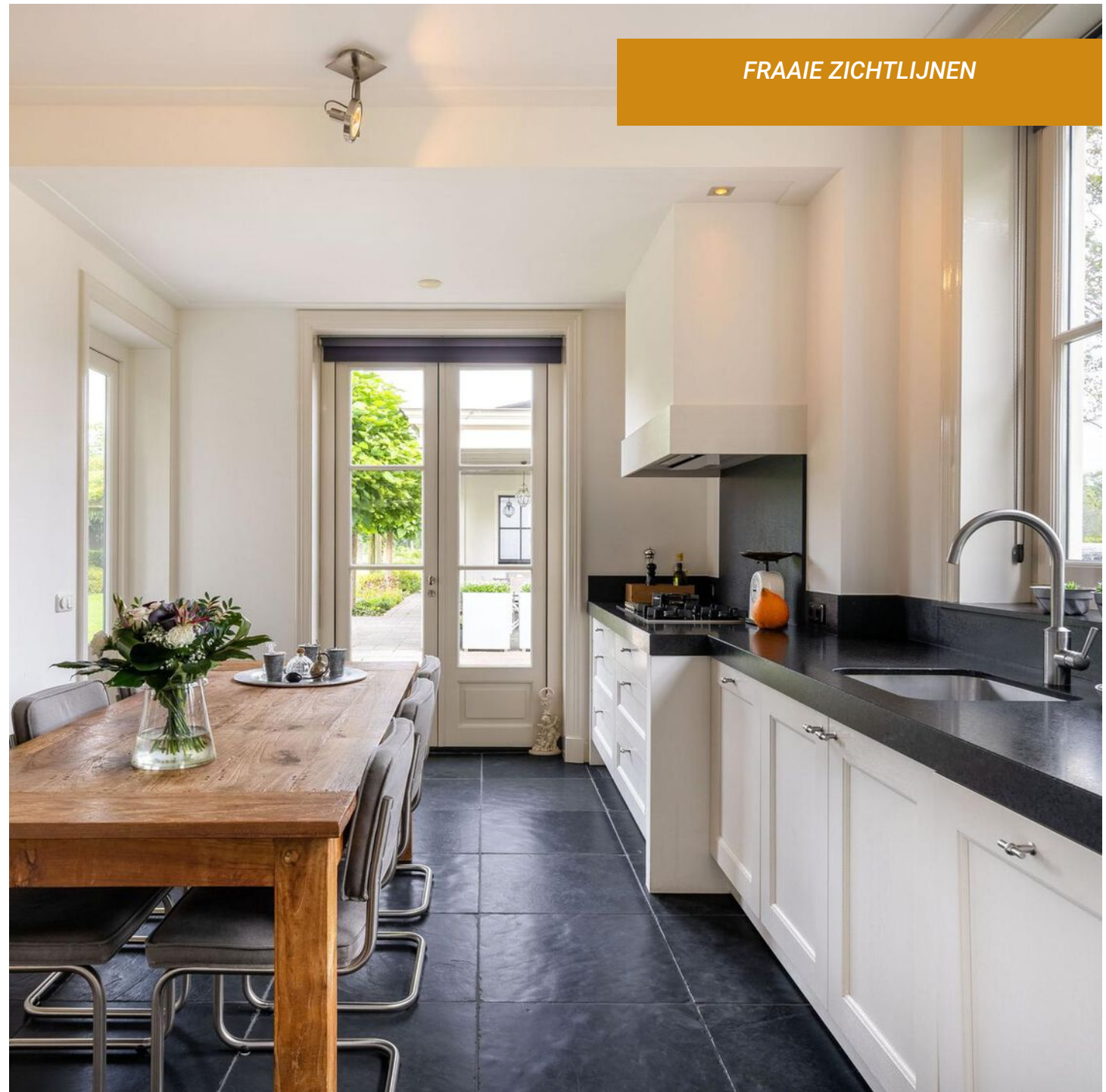


DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

STIJLVOL, INSTAPKLAAR LANDHUIS
VOSSENEIND 8
5482 WG SCHIJNDEL





FRAAIE ZICHTLIJNEN

VOSSENEIND 8 | SCHIJNDEL

Heel landelijk, maar niet afgelegen, zeer smaakvol, modern en in uitstekende staat verkerend landhuis met een grote garage, eventueel ook te gebruiken voor praktijk aan huis, hobbyruimte of mantelzorgwoning. Hier kom je tot rust.

De architect Ton van der Laan heeft in 2006 dit geweldig huis ontworpen, waarbij optimaal gebruik is van de mooie zichtlijnen vanuit het huis naar de achterliggende landerijen en waarbij in alle ruimten het licht prachtig tot zijn recht komt.

Vanaf de buitenkant lijkt deze landelijke villa op een compact, klassiek symmetrisch 19e-eeuws landhuis. Maar het is dus veel nieuwer en dit betekent dan ook dat de woning alle moderne comfort biedt, zoals vloerverwarming en -koeling op basis van een warmtepomp met bodemlus (2 boringen). Daarnaast liggen er 27 zonnepanelen op het dak van de garage die meer elektriciteit opwekken dan verbruikt wordt. Alles van topkwaliteit, gemaakt voor duurzaam woongenot.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

073- 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

181 m²

Inhoud totaal

704 m³

Perceeloppervlakte

2170 m²

Bouwjaar

2007

Energielabel

A+++

Prijs

€ 1.075.000 k.k.



CHIQUÉ

Laten we maar met de bezichtiging beginnen.

Allereerst de locatie. Het huis ligt aan de noordzijde van Schijndel, heel landelijk maar toch ook met burens in de nabije omgeving, en op een paar kilometer afstand van Sint-Michiëlsgestel en binnen 15 minuten rij-afstand van het bruisende centrum van Den Bosch.

Je rijdt het Vosseneind in en aan het einde van een doodlopend straatje kom je uit bij het huis, waarbij je zo de oprit oprijdt. Aan de voorkant van de woning is een fraaie voordeur met een chique hal voor de officiële ontvangst van gasten, maar de bewoners zetten meestal de auto naast het huis op de oprit om via de bijkeuken annex wasruimte naar binnen te gaan.





OPTIMAAL LICHTINVAL

Je komt dan meteen in de ruime woonkeuken, heerlijk licht door grote ramen boven het werkblad en openslaande deuren naar de tuin. Ook is er nog een aparte deur naar het overdekte terras. De Topline keuken is ingericht met Miele-apparatuur en een verdikt natuurstenen werkblad. Op de vloer liggen tegels van Braziliaanse leisteen. De apparatuur omvat een stoomoven, vriezer, combimagnetron/oven, koelkast, vaatwasser, 5-pits kooktoestel (met wokbrander) en een afzuigschouw. Plus natuurlijk veel kastruimte. Er is ruimte voor een flinke eettafel.

Vanuit de keuken leidt een brede opening naar de woonkamer, waardoor er goed contact mogelijk is. Wil je meer rust, dan kun je deze opening afsluiten met twee brede deuren. De woonkamer zelf krijgt eveneens veel licht, onder meer via dubbele deuren naar de zijtuin, en nog twee deuren naar het overdekte terras aan de achterzijde. Je hebt vanuit de woonkamer mooi uitzicht op de diepe tuin en de landerijen daarachter. Heel rustgevend. Je vergeet bijna dat je hier op maar vijf minuten fietsen van de winkelstraat woont. Het overdekte terras is voorzien van een natuurstenen vloer, aansluiting voor gas-heaters, elektra, een waterpunt met putje, en spotjes in het plafond.







COMFORT

De eetkamer is verbonden met de woonkamer via eenzelfde brede opening als naar de keuken, hier met aan weerszijde diepe kasten waardoor een soort jarenlang 'kamer-en-suite'-effect ontstaat, maar dan zonder schuifdeuren. De eetkamer heeft ook weer grote raampartijen. Via dubbele deuren heb je hier toegang tot de ontvangsthal. Deze ontvangsthal heeft dezelfde donkere natuurstenen vloer als de keuken. Hier is ook het gastentoilet en de trapopgang naar de verdieping waaronder de garderoberuimte. Vanuit de hal heb je, eveneens via twee openslaande deuren, toegang tot de mooie lichte werkkamer met twee grote inbouwkasten.



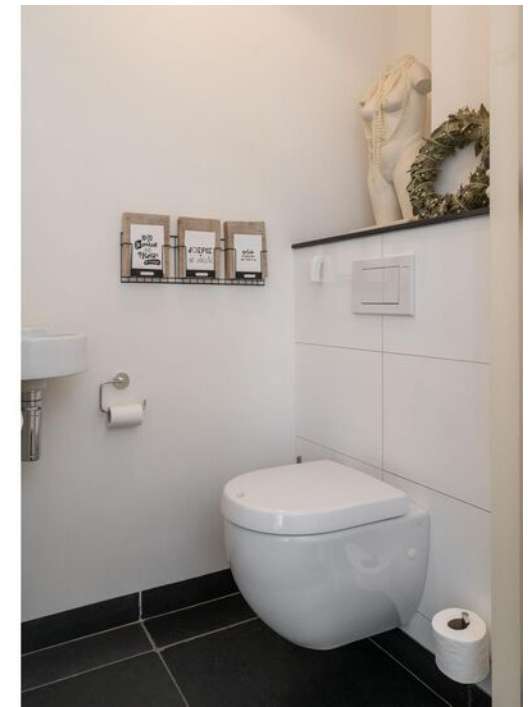
TOPKWALITEIT

Voordat we naar boven gaan, even een korte blik op de gebruikte materialen. Hier is namelijk zeer goed over nagedacht. In alle woonvertrekken ligt een geloogde houten visgraatvloer met stijlvolle bies. De deuren en al het andere houtwerk is prachtig hoogglans afgelakt en voorzien van het allerbeste hang- en sluitwerk van Weijntjes uit 's-Hertogenbosch. De buitenkozijnen zijn uit mahonie, terwijl de geprofileerde kaders rond de buitendeuren en de ramen van de dakkapel van de harde houtsoort red ceder gemaakt zijn. Allemaal topkwaliteit, gemaakt voor duurzaam woongenot.

Terug naar de indeling: op de verdieping zijn vanaf de overloop drie slaapkamers en een badkamer (I) te bereiken. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft een eigen badkamer (II) met ligbad, aparte douche, wandcloset en dubbele wastafel. Het sanitair past uitstekend bij de stijl van het huis. Klassiek glanzend wit met zwarte contrasten, tijdloos en chic. Ook is er een royale walk-in closet met veel hang- en legruimte. De kamer zelf is ruim en licht met een ruim drie meter brede dakkapel.

De via de overloop te bereiken badkamer heeft een douche, een wandcloset en een wastafel. Alles wit betegeld met fraaie roestkleurige vloertegels. De andere twee slaapkamers zijn identiek van formaat. Een van de twee heeft een plafondluis naar de bergzolder die de hele breedte van de verdieping beslaat. Op de zolder is ook het warmte-terugwin-ventilatiesysteem aanwezig.

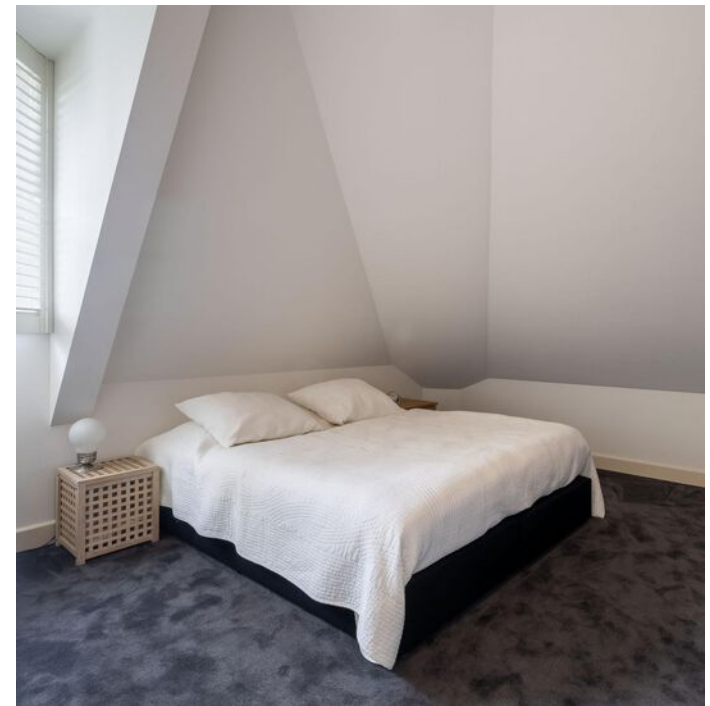












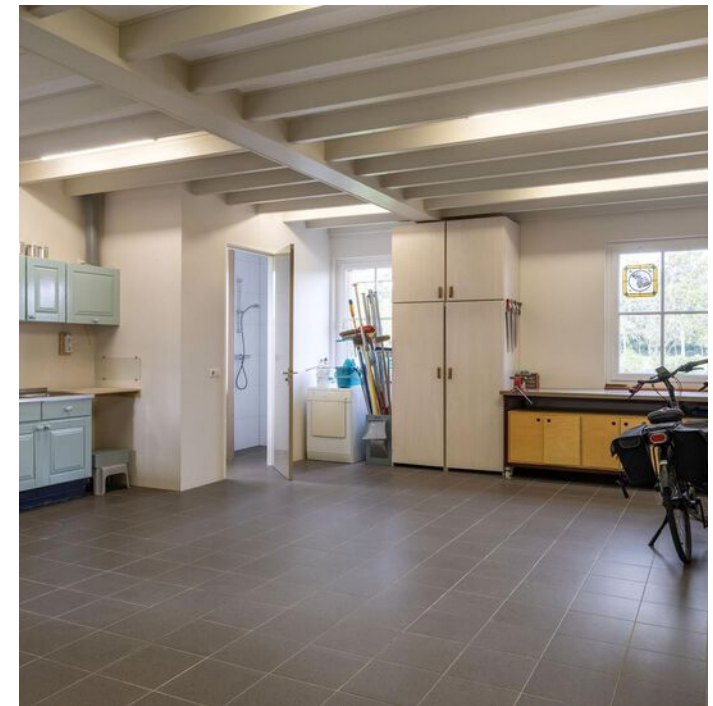


HEERLIJK BUITENLEVEN

De houtskeletbouw garage is geplaatst in 2006, het jaar vóór de bouw van het hoofdhuis. De eigenaar heeft tijdens de bouw van het huis een jaar lang heel comfortabel hierin gewoond. De garage heeft een keuken, een badkamer, separaat regelbare vloerverwarming en een fijn terras en is dus prima geschikt als onafhankelijke woning. Bijvoorbeeld voor een inwonende ouder of kind, of als aangename ruimte voor een praktijk aan huis. Al kun je er natuurlijk ook gewoon meerdere auto's in parkeren.

De woning ligt vooraan gecentreerd op een langgerekt perceel met aan de rechterzijde de oprit naar de garage, in het midden een looppad naar de voordeur en links een poort naar de zijtuin. De diepe achtertuin bestaat voor een groot deel uit gazon, met onder meer tamme kastanje-, noten-, appel- en perenbomen. Een fraaie pergola met blauweregen versiert een looppad. Er is ook een tuinhuis annex berging met een grotendeels afgesloten overkapping en een bergzolder. Aan de voorkant is een jeu-de-boules-baan, beschadwd door dak-moerbeibomen.

Al met al gaat het dus om een fijn, modern en instapklaar huis met een hoog afwerkingsniveau. Dit alles op korte afstand van de winkels en voorzieningen van Schijndel, met onder meer een groot sport- en fitnesscentrum op loopafstand.



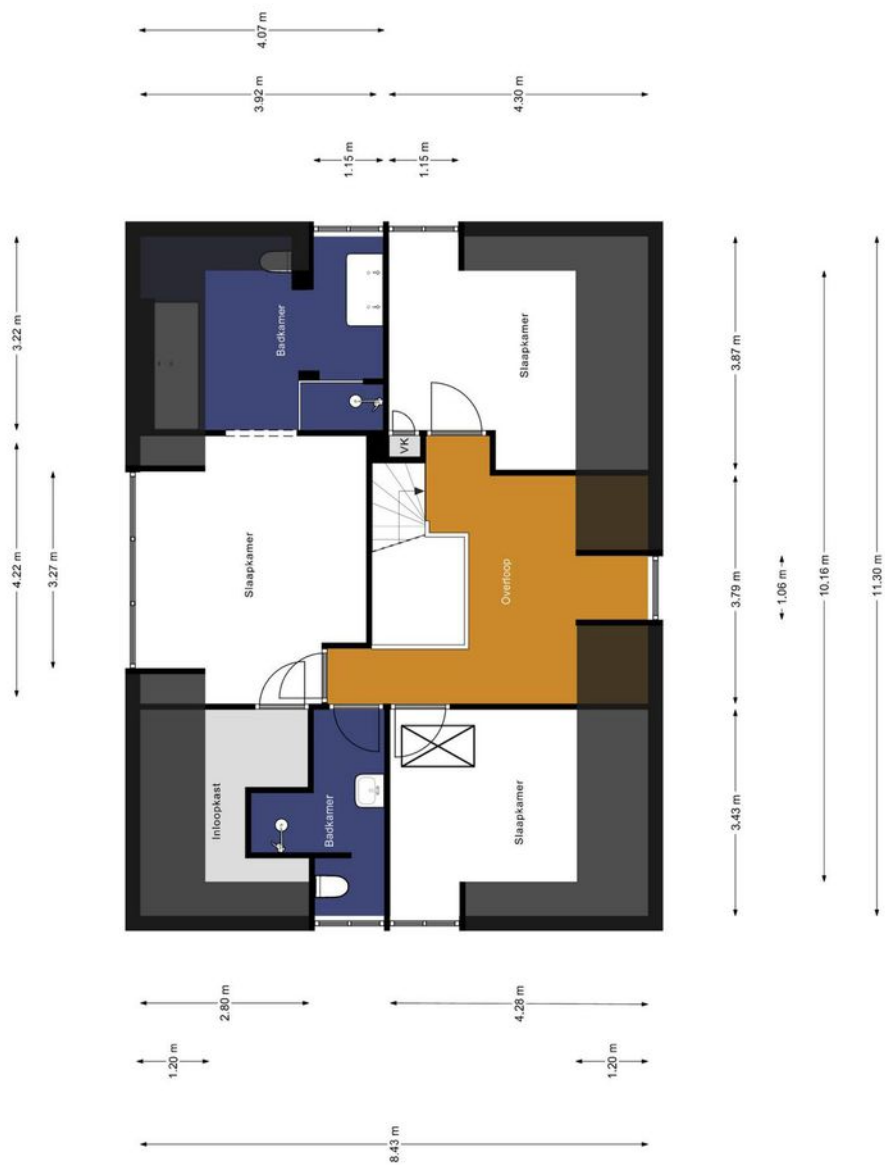






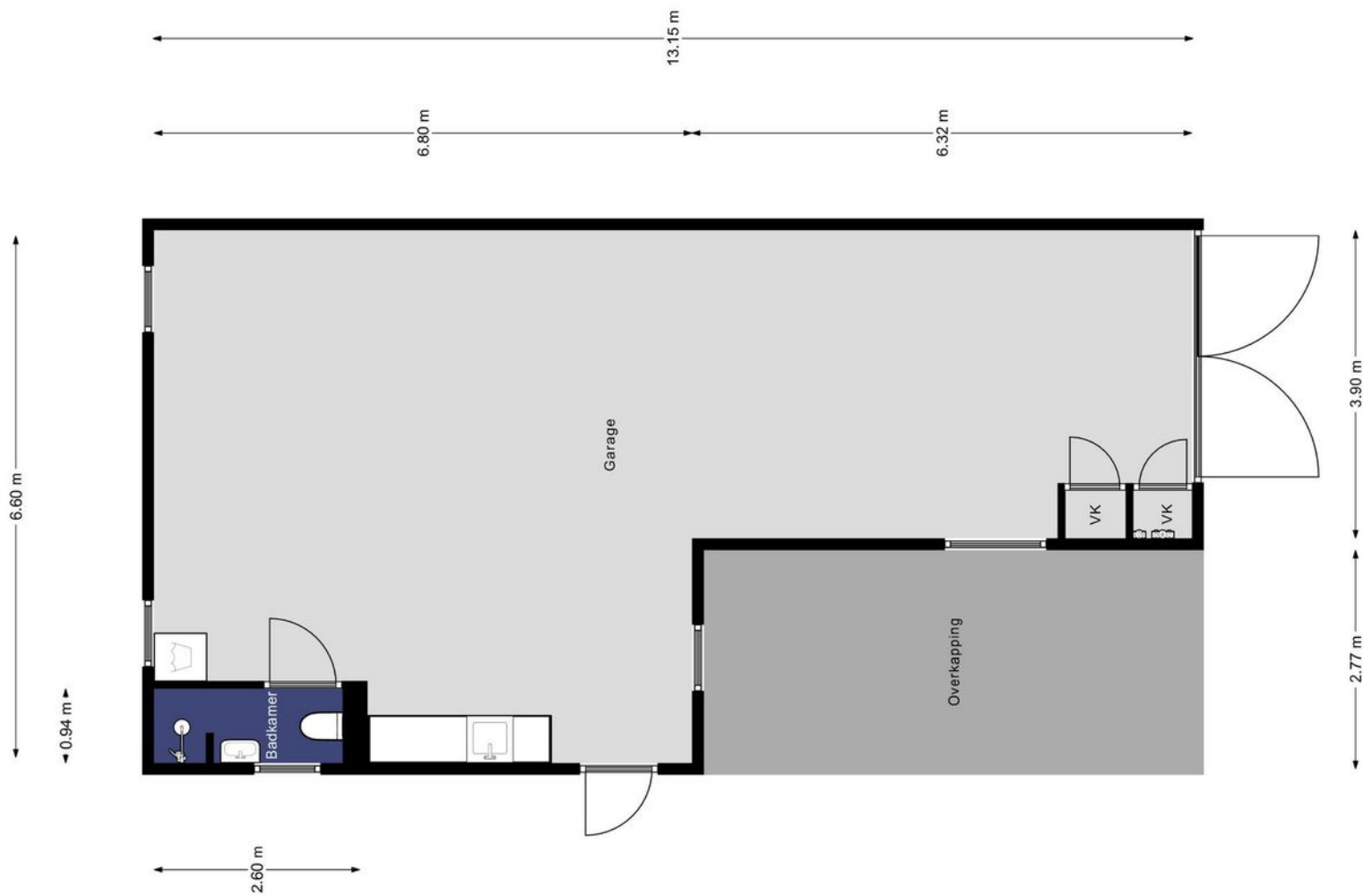


EERSTE VERDIEPING



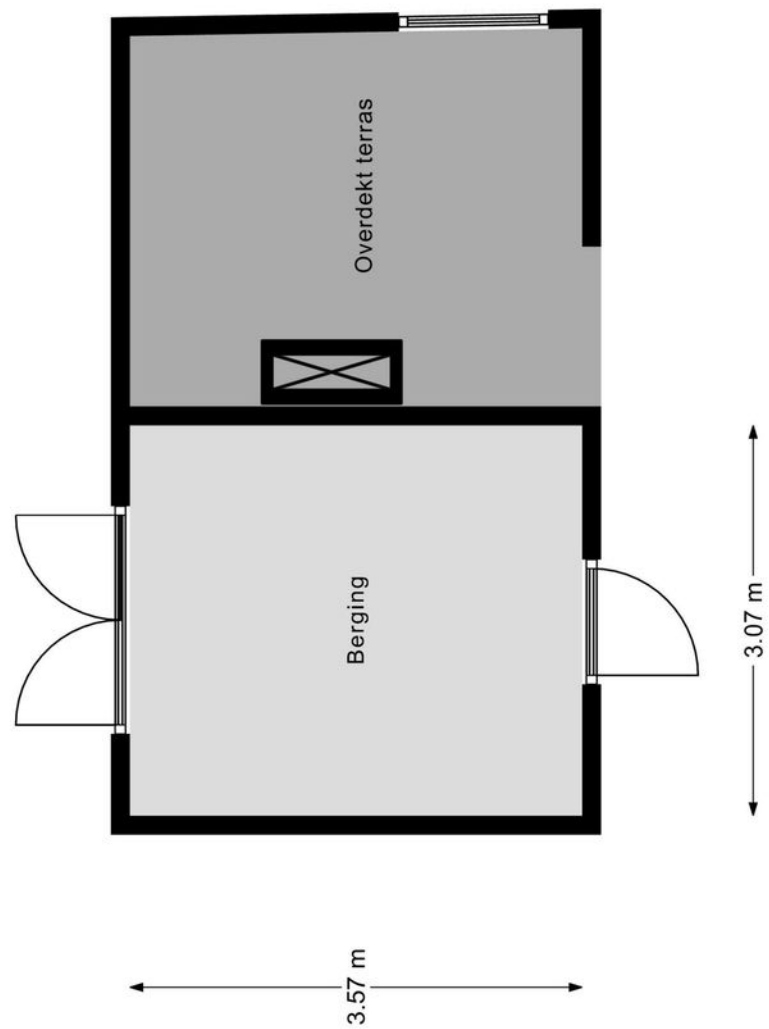
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

GARAGE



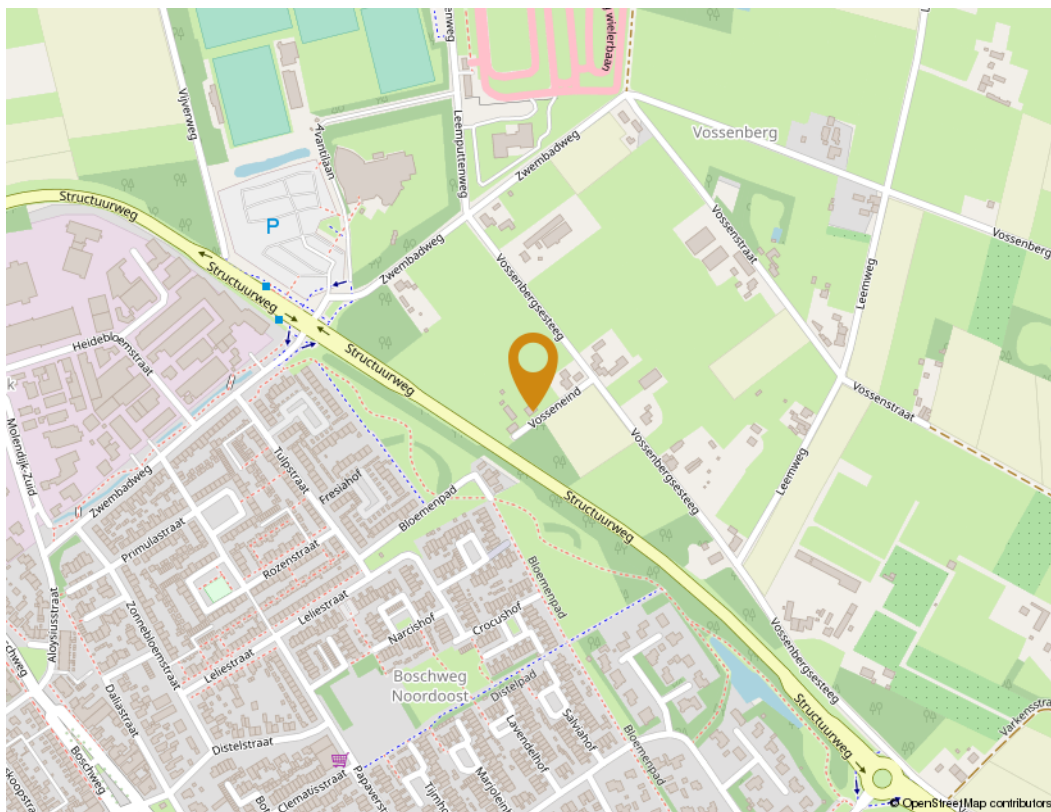
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

BERGING MET OVERDEKT TERRAS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTER & LOCATIE



Gemeente	Schijndel
Kadastraal sectie	H
Kadastrale nummers	2477
Perceeloppervlakte	2170 m ²

Kadastrale kaart

Uw referentie: gdh



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
z	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Schijndel	
—	Huisnummer	Sectie H	<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.</p>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2477	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		



WONEN IN SCHIJNDEL

Schijndel is een gezellige plaats welke behoort tot de gemeente Meierijstad en telt ca. 22.375 inwoners (per 01-01-2022). Schijndel ligt centraal in Brabant en is gunstig gesitueerd ten opzichte van de A50 en de A2. Deze autowegen zijn in circa 5 tot 10 minuten te bereiken. Hierdoor zijn onder meer de steden Eindhoven en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

Schijndel is onderdeel van het Groene Woud. Het gebied beschikt over 35.000 hectare aan ongekende mix van natuur, cultuur en vermaak en heeft natuur-liefhebbers veel te bieden.

Naast een gevarieerd natuurlandschap beschikt Schijndel over een veelzijdig aanbod aan winkels en zit boordevol gezellige restaurants en cafés. Een middagje shoppen in combinatie met een snelle kop koffie, een hapje eten, een culinaire verwenning of een avondje uit is in het Schijndelse centrum zeker mogelijk. Het centrum is met de auto goed bereikbaar en biedt voldoende gratis parkeergelegenheid.

Verder zijn er in Schijndel diverse scholen en speelvoorzieningen aanwezig en is er een actief verenigingsleven met alle denkbare sportclubs, van voetbal tot tennis.

Schijndel staat voor een plezierige woonomgeving en Brabantse gezelligheid!

Wist u dat Schijndel

- tijdens carnaval Schorsbos heet
- ruim 22.000 inwoners telt (01-01-2022)
- centraal in Brabant is gesitueerd en een zeer gunstige ligging heeft ten opzichte van diverse steden zoals Eindhoven en 's-Hertogenbosch

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
Graag tot snel!

"Torengaard"
Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught
073 657 34 44 | contact@denhollander.com

