



DEN HOLLANDER  
— VASTGOED WONEN

*De makelaar van de betere huizen*

**RUIME VRIJSTAANDE VILLA**

LAGE DRIESSTRAAT 27  
5268 BP HELVOIRT









IDEALE GEZINSWONING  
OP FIJNE LOCATIE

## LAGE DRIESSTRAAT 27 | HELVOIRT

Rust, ruimte en privacy zijn volop aanwezig in en rond deze vrijstaande villa in Helvoirt. Helvoirt is onderdeel van de gemeente Vught en ligt ten zuiden van Vught op circa 6 km afstand van het centrum.

De verkoper was destijds de opdrachtgever voor de bouw van het huis, waardoor hij de eerste bewoner van de villa is, wat toch wel bijzonder is. Bij de bouw werden alleen de beste materialen gebruikt, wat 50 jaar later nog steeds zichtbaar is. Een beter bewijs dat het hier heel prettig leven is in een geweldig huis, kunnen we eigenlijk niet bedenken.

Met een woonoppervlakte van zo'n 239 m<sup>2</sup>, 7 slaapkamers en 2 badkamers is dit een familiehuis boordevol potentie, die u naar eigen smaak kunt moderniseren en verduurzamen. Het perceel van 975 m<sup>2</sup> heeft een uitstekende zonligging, optimale privacy en is een fijne plek voor de kinderen om buiten te spelen.

Voor de garage is parkeergelegenheid voor twee auto's en gezien de omvang van de villa is een kantoor/praktijk aan huis goed mogelijk. Op het dak, aan de zuidkant, liggen 12 zonnepanelen.

Kent u Helvoirt nog niet, dan is het tijd voor een kennismaking. Het dorp met bijna 5.000 inwoners maakt deel uit zoals gezegd van de gemeente Vught en is een geliefde thuisbasis voor jong en oud. De stad is dichtbij, net als de natuur en de N65 die in verbinding staat met de A58/A2. Het dorp heeft goede voorzieningen, van een basisschool tot sportfaciliteiten, twee supermarkten, diverse medische voorzieningen en een aantal ambachtelijke winkels waaronder een fantastische slager.

### 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

**239 m<sup>2</sup>**

Inhoud totaal

**920 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**975 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1975**

Energie label

**C**

Prijs

**€ 850.000 k.k.**



## KOM BINNEN.....

Rechts van de garage, waarvoor een dubbele oprit, is de overdekte entree, die toegang geeft tot een ruime ontvangsthall met opvallende elementen zoals een bordestrap en een groot raam tot vloerhoogte.

Rechts in de hal zijn de garderoberuimte en het gastentoilet met fonteintje. Handig is de verdiepte berging/provisieruimte onder de trap, voorzien van een lichte tegelvloer.

De L-vormige woonkamer heeft een grote raampartij aan de voorzijde, met mooi uitzicht naar de voortuin en de rustige en brede straat. Aan de achterzijde, op het zonnige zuiden, is een grote 3-delige schuifpui naar het terras en de tuin geplaatst.

Het zitgedeelte bevindt zich bij de schouw met houtkachel en het eetgedeelte biedt ruimte om te dineren met vrienden en familie.









## RUIMTE

Het eetgedeelte staat in verbinding met de lichte keuken, met zonnig uitzicht naar de achtertuin. Onder de tegelvloer ligt vloerverwarming en er is ruimte voor een eet-/ontbijttafel. De lichte hoekopstelling met granieten werkblad bestaat uit boven- en onderkasten, meerdere lades en een spoelgedeelte met 1 ½ spoelbak. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en een vriezer.











## PRAKTISCH

Naast de keuken bevindt zich de verwarmde bijkeuken met een tweede toiletruimte en opstelling van de wasapparatuur. De jaren 70 Bruynzeel keukenopstelling met bijpassende wandtegels en de vaste kasten in dezelfde kleur bieden veel praktische bergruimte.

Via de bijkeuken loopt u de inpandige, dubbele garage in. Deze grote ruimte is voorzien van verwarming, elektra, een betonvloer en twee Hormann sectionaalpoorten. Een van deze poorten, die met een druk op de knop te openen is, wordt gebruikt om de auto binnen te zetten; de andere poort is gefixeerd. Indien gewenst kan deze ruimte ook gemakkelijk gebruikt worden om bijvoorbeeld beneden te slapen, of als kantoor of extra kinderkamer.





## COMFORTABELE SLAAPVERTREKKEN

Dat dit huis een echt familiehuis is, bewijst de eerste verdieping. Aan de overloop grenzen maar liefst vijf slaapkamers, waarvan een boven de garage. Deze zeer ruime kamer heeft aan weerszijde bergruimte in de schuinten van het dak.

Verder zijn er drie ruime (kinder)kamers en aan de rechter achterzijde is de master bedroom met een eigen badkamer, ingedeeld met een ligbad/douche en een wastafel. Grote ramen aan twee zijden zorgen in de master bedroom voor veel lichtinval en mooi uitzicht. Maar ook de kinderen genieten straks vanuit hun kamer van het uitzicht naar de tuin. Of gaat u een van deze kamers gebruiken als werk-/studeerkamer?

De tweede badkamer, uitgevoerd als doucheruimte met wastafel, is te bereiken vanaf de overloop. Dit geldt ook voor de separate toiletruimte met fonteintje.

De bordestrap gaat verder naar de tweede verdieping, waar nog drie ruimtes zijn. Als eerste is er de overloop met een berging, dakraam en de opstelling van de verwarmingsinstallatie.

Aansluitend zijn er twee slaapkamers, waarmee het totaal op zeven komt. In beide kamers zijn, net als op de overloop, de houten spanten en balken goed zichtbaar. De slaapkamer aan de achterzijde is ingericht als tweepersoons logeerkamer en de kamer aan de voorzijde als berging.

















## RUST & PRIVACY

Dit ruime familiehuis staat op een perceel van 975 m<sup>2</sup> en wordt omringd door een heerlijk groene tuin. Aan de voorzijde ziet u een goed onderhouden siertuin met gevarieerde beplanting en de oprit, waar twee auto's naast elkaar kunnen staan.

De zeer ruime achtertuin op het zuiden is fraai ingericht met een gazon, diverse plantenborders en beplanting. Hier zien we onder andere sering, azalea's, rozen, rododendrons en een grote boom die zorgt voor extra sfeer en de nodige schaduw.

De moestuin is de perfecte plek om groente en fruit te kweken. Dit kan ook in de kas, die grenst aan de vrijstaande stenen berging. Verder ziet u een mooie vijver, een overdekt terras en een groot zonneterras. Als u hier zit, ervaart u rust en privacy en hoort u de vogels fluiten...















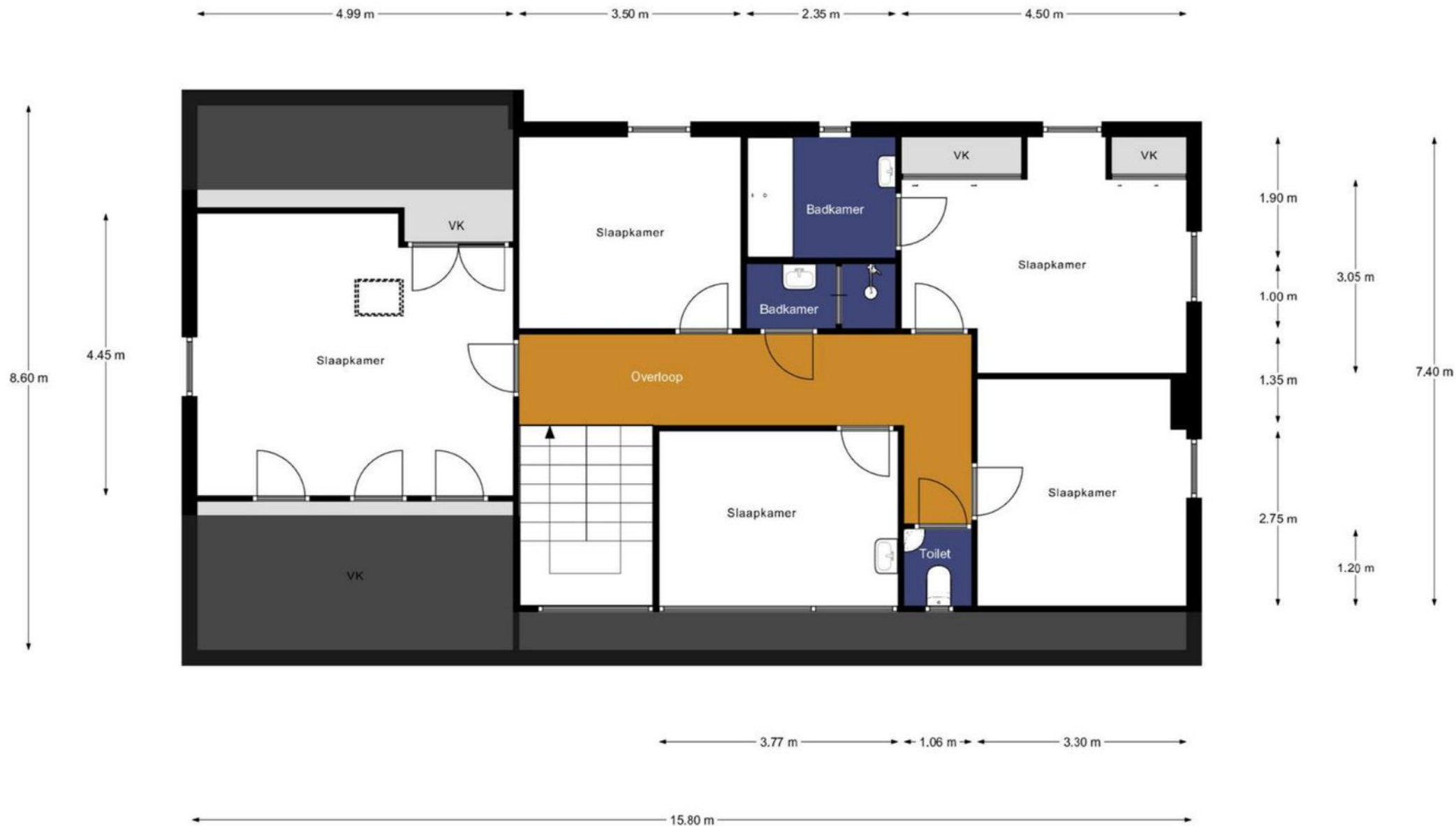


# BEGANE GROND





# EERSTE VERDIEPING



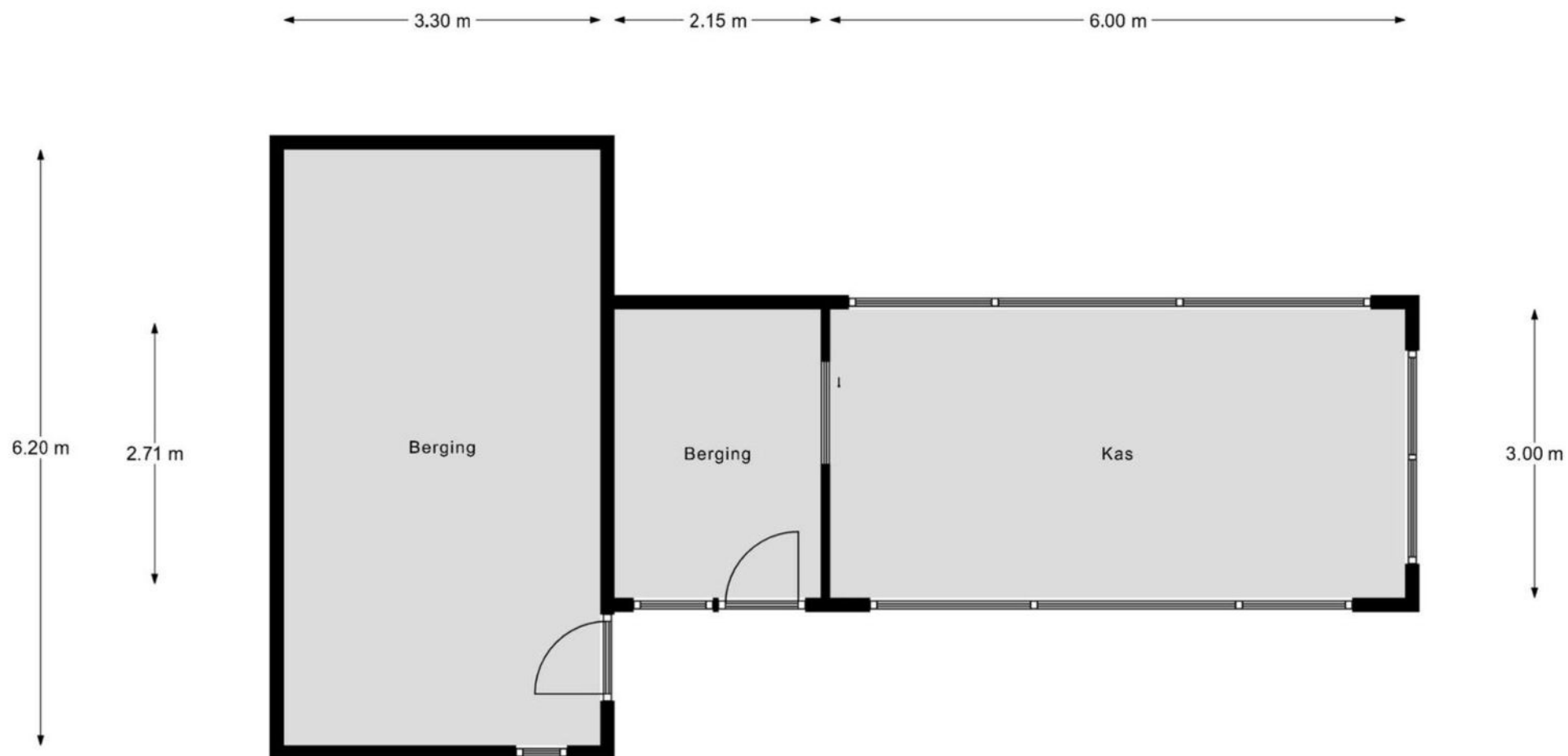


## TWEEDE VERDIEPING





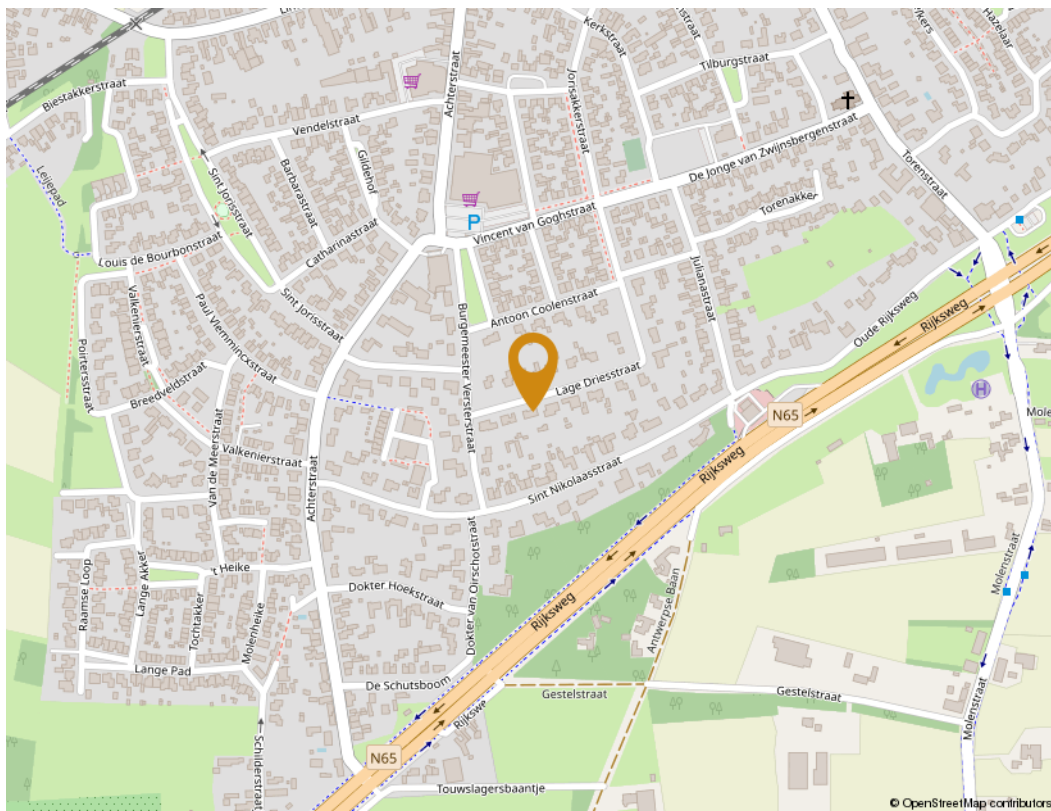
## BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



# KADASTER & LOCATIE

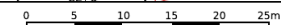


© OpenStreetMap contributors

Gemeente	Helvoirt
Kadastraal sectie	D
Kadastrale nummers	3918
Perceeloppervlakte	975 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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Helvoirt</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3918</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.





## WONEN IN HELVOIRT

Helvoirt is een pittoresk dorp in de gemeente Vught, Noord-Brabant. Het dorp heeft een rijke geschiedenis en staat bekend om de prachtige Sint-Nicolaaskerk uit de 15e eeuw. Omgeven door een groen landschap biedt Helvoirt een rustige en aangename leefomgeving.

Het dorp beschikt over diverse voorzieningen zoals een basisschool, lokale winkels, een supermarkt en gezellige horecagelegenheden. Sportliefhebbers kunnen terecht bij de voetbalclub en tennisvereniging, terwijl de aanwezige huisartspraktijk en apotheek zorgen voor de noodzakelijke gezondheidszorg.

Een van de grootste trekpleisters in de omgeving is het nationale park de Loonse en Drunense Duinen, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers. Ook het nabijgelegen recreatiegebied de IJzeren Man en het historische Kasteel Maurick in Vught zijn een bezoek waard.

Helvoirt is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen zoals de A2 en de N65, waardoor steden als Den Bosch (10 km), Tilburg (20 km), en Eindhoven (35 km) gemakkelijk bereikbaar zijn. Deze combinatie van rust, natuurschoon en goede bereikbaarheid maakt Helvoirt een aantrekkelijke woonplaats.

### Wist u dat....

- in Helvoirt nog sporen te vinden zijn van Vincent van Gogh?
- Helvoirt sinds januari 2021 bij de gemeente Vught behoort?
- de naam Helvoirt waarschijnlijk is afgeleid van 'hel' (laaggelegen moeras) en 'voorde' (doorwaadbare plaats)?



## 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)

