



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

BIJZONDERE VRIJSTAANDE WONING

POELDONK 25
5275 HP DEN DUNGEN





POELDONK 25 | DEN DUNGEN

Bijzonder wonen aan de oevers van de Zuid-Willemsvaart, op slechts vijf autominuten van 's-Hertogenbosch. Op deze kenmerkende locatie zijn twee voormalige brugwachterswoningen uit de eerste helft van de vorige eeuw op stijlvolle wijze samengebracht tot één ruim en karaktervol woonhuis van ruim 200 m². Een woning met historie en hedendaags comfort, gesitueerd op een perceel van 1.055 m². Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een perceel grond van circa 1.350 m² te huren van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Tijdens de renovaties van dit cultuurhistorisch waardevolle object zijn de optimale bebouwingsmogelijkheden benut en is onder meer een prachtige, lichte en multifunctionele orangerie van staal en glas gerealiseerd.

De woning is opgebouwd uit twee duidelijk herkenbare delen, elk met een eigen karakter en beleving.

Het voorhuis (voormalige woning 1) is volledig met nieuwe muren omtrokken en geïsoleerd. De zorgvuldige afwerking en het gebruik van warme materialen en kleuren geven dit deel een geborgen en behaaglijke sfeer, waardoor het door de huidige eigenaren met recht het “winterhuis” wordt genoemd.

Het achterhuis (voormalige woning 2) is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, waaronder een nieuw en goed geïsoleerd dak. De directe verbinding met de tuin en de lichte, open sfeer maken dit tot het “zomerhuis” en een favoriete leefruimte in de warmere maanden. Dit achterhuis is middels een afsluitbare gang met houten schuifdeuren verbonden aan het voorhuis. Vanuit hier heeft u tevens toegang tot zowel de ruime, fraai aangelegde achtertuin als de oprit aan de voorzijde.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Yvette Holl

ASSISTENT-MAKELAAR (A-RMT)

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

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

203 m²

Inhoud totaal

799 m³

Perceeloppervlakte

1055 m²

Bouwjaar

1930

Energielabel

B

Prijs

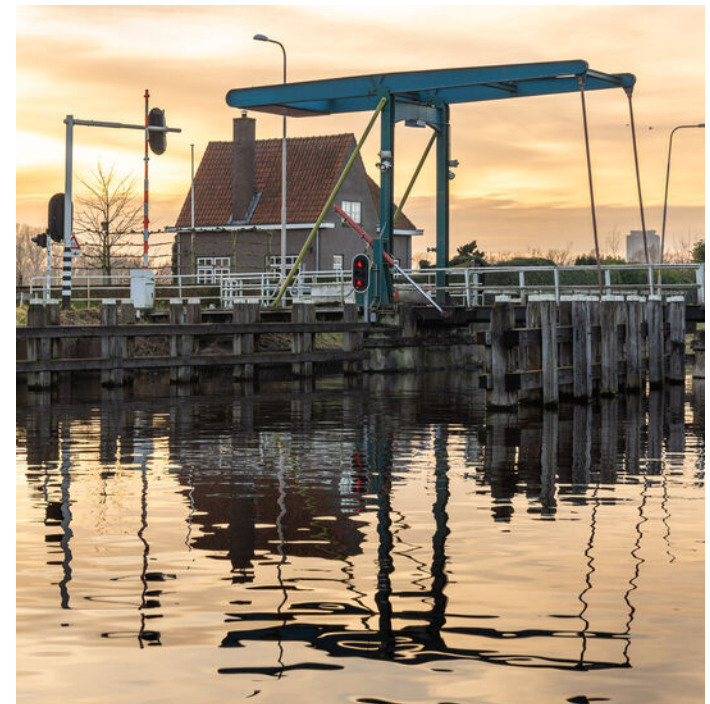
€ 1.100.000 k.k.



KARAKTER & COMFORT

Deze woning combineert karakter met eigentijds comfort en scoort goed op energiezuinigheid (energielabel B). In 2019 zijn 24 zonnepanelen geplaatst, waarvan de omvormer in 2025 is vernieuwd, zodat de installatietechnisch volledig up-to-date is. Daarnaast is tijdens de renovatie extra isolatie aangebracht, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en een efficiënt energiegebruik. De gehele woning is voorzien van isolerende beglazing.

Met twee volwaardige keukens, twee badkamers en vier slaapkamers biedt dit woonhuis een uitzonderlijke mate van flexibiliteit. De royale en sfeervolle woonkamer ademt karakter uit, terwijl de orangerie een heerlijke plek is om te genieten van het licht en het uitzicht; een ruimte die binnen en buiten naadloos verbindt.





FIJNE PLEK OM TE WONEN

Op het perceel bevindt zich tevens een vrijstaande garage van maar liefst 66m² – ideaal voor meerdere auto's, maar ook zeer geschikt als atelier, werk- of hobbyruimte. Dankzij de indeling en de beschikbare ruimte biedt de woning mogelijkheden voor een B&B, au pair-verblijf, mantelzorgsituatie, kantoor of praktijk aan huis.

De woning is direct gelegen aan het Zuid-Willemsvaart kanaal, waar met name recreatieve vaartuigen passeren. Daarnaast is dit een knooppunt van wandel- en fietsroutes en een mooie plek voor natuurliefhebbers. Wanneer u vanuit 's-Hertogenbosch richting Den Dungen rijdt, passeert u een karakteristieke ophaalbrug. Vlak na deze brug, aan de rechterzijde, staat dit bijzondere huis. Bovendien bevindt het huis zich nabij de N279, wat zorgt voor een gunstige bereikbaarheid van Veghel, Nijmegen en Eindhoven. De bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch is per fiets in circa 15 minuten te bereiken. Daarnaast bent u binnen enkele minuten op de A2, die in verbinding staat met de A59 en A65. Openbaar vervoer is eveneens voorhanden; iets verderop in de straat bevindt zich een bushalte met directe verbinding naar de stad.

Den Dungen staat bekend om zijn dorpse charme en groene omgeving en is daardoor een fijne plek om te wonen. In de dorpskern vindt u ambachtelijke speciaalzaken, een supermarkt, boerderijwinkels en een wekelijkse markt op dinsdag. Verder zijn er basisscholen, kinderopvang en diverse sportverenigingen, wat het dorp geliefd maakt bij gezinnen.

VOORHUIS (WONING 1)

Uw auto parkeert u op uw eigen afsluitbare oprit, waar u direct de karakteristieke uitstraling van de woning ziet. Aan de linkerzijde bevindt zich de entree, die toegang biedt tot een ruime hal. De sfeer wordt hier bepaald door de fraaie combinatie van een grindvloer, een lambrisering met daarboven spachtelputz en een strak gestuct plafond.

Aan het einde van de hal bevindt zich de open was- en cv-ruimte, uitgerust met een Nefit cv-ketel uit 2024 en aansluitingen voor wasapparatuur. De moderne, deels betegelde toiletruimte beschikt over een wandcloset, een fonteintje en een klein raam voor natuurlijke ventilatie en lichtinval. Vanuit de hal is er toegang tot de keuken van woning 1 en via een schuifdeur tot de gang die de beide woningen verbindt. Deze gang biedt directe toegang tot zowel de oprit als de achtertuin, waardoor de woning extra praktisch en veelzijdig in gebruik is.

Vanuit de hal komt u binnen in de woonkeuken, het kloppende hart van de woning. Hier wordt gekookt, gegeten en genoten. De keuken heeft een stijlvolle L-opstelling met voldoende kast- en ladenruimte en is daarnaast compleet uitgerust met de nodige (inbouw)apparatuur zoals een koelkast, combimagnetron, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, een afzuigkap en vaatwasser en heeft een granieten werkblad. Openslaande tuindeuren verbinden de keuken met het terras en de achtertuin.

De kelder is niet alleen ideaal als provisieruimte, maar uiteraard ook geschikt als wijnkelder. In de kelder is bovendien een waterontharder geplaatst, wat bijdraagt aan een langere levensduur van uw apparatuur en een prettigere waterkwaliteit in huis.









SFEER & RUIMTE

Aansluitend aan de woonkeuken bevindt zich de woonkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning. Daar waar de grote raampartijen zorgen voor een lichte en ruimtelijke sfeer vormt de robuuste houtkachel de warme sfeermaker van de ruimte. Vanuit de zithoek kijkt u uit over de voortuin en heeft u uitzicht op het kanaal. Net als in de keuken is er een fraaie houten vloer, die in 2024 is geschuurd en behandeld.



STIJLVOL

Via het trapportaal in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping van het voorste woongedeelte. Hier zijn twee slaapkamers en een badkamer. Een luik met vlizotrap biedt toegang tot de zolder.

De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is een sfeervolle en royale ruimte met een hoge nok en authentieke balken. De schuine dakvlakken versterken het karakter van de kamer, terwijl een dakkapel met twee ramen, voorzien van witte shutters, zorgt voor veel lichtinval en een mooi uitzicht over de achtergelegen tuin en het water. De kamer is voorzien van een houten vloer.

De tweede slaapkamer, momenteel ingericht als walk-in-closet, beschikt over een houten vloer, strak gestucte wanden en een plafond met ingebouwde spots. Vanuit hier heeft u een mooi uitzicht op het water en de karakteristieke brug. Een vaste trap in deze kamer leidt naar een charmante zolderruimte, die kan dienen als bergruimte of, met een matras, als een gezellige slaapplek.

De badkamer biedt een stijlvolle combinatie van comfort en luxe. De ruimte is voorzien van een stucwerk plafond met inbouwspots en is ingericht met een ligbad met thermostaatkraan, een inloofdouche, een brede wastafel met meubel, een wandcloset en een designradiator.





ACHTERHUIS (WONING II)

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zelfstandig gastenverblijf of tweede woongedeelte, compleet met eigen entree. Bij binnenkomst wordt direct de hoogwaardige afwerking zichtbaar: een stijlvolle gietvloer en houten schuifdeuren op stoere zwarte rails geven de ruimte karakter. Een van deze schuifdeuren biedt een inpanningse verbinding met het hoofdverblijf.

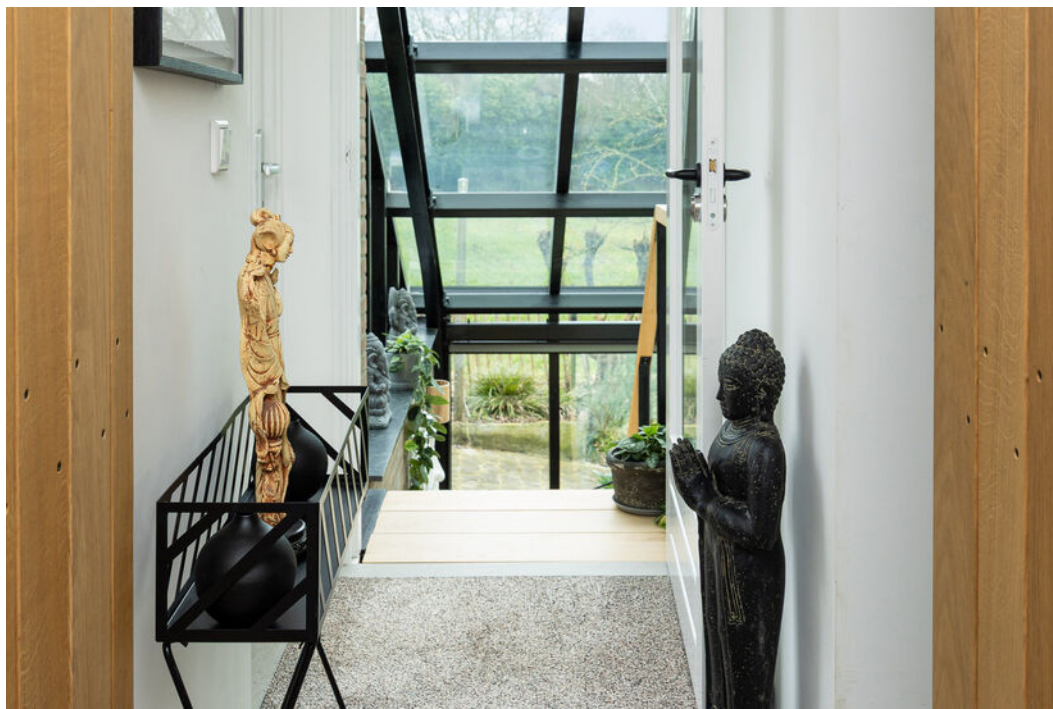
Achter een andere schuifdeur ligt de (tweede) royale eetkeuken, waar een prettige lichtinval vanuit twee zijden zorgt voor een open en uitnodigende sfeer. De lange wandopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, heteluchtoven en een stoomoven. Ook deze keuken biedt meer dan voldoende ruimte om gezellig samen te eten.

Vanuit de keuken is er zicht op de orangerie, een mooie multifunctionele ruimte op tuinniveau. Het witgeschilderde metselwerk met halfronde ramen en de robuuste zwarte stalen spanten zorgen voor een fraaie uitstraling vol sfeer en karakter. Aangrenzend bevindt zich een ruime slaapkamer met een eigen badkamer en toiletruimte. Zowel de badkamer als het toilet zijn afgewerkt met fraai sanitair, stijlvolle kranen en wanden van betonciré, wat zorgt voor een moderne en luxe uitstraling. De orangerie leent zich perfect als tweede woonkamer, atelier of kantoor. De combinatie van de ruimtes zorgt dan weer voor een ideaal gastenverblijf en mogelijkheden voor een B&B.

Een trap in de keuken leidt naar de eerste verdieping, waar een ruime slaapkamer is gerealiseerd. De hoge nok, met de originele spanten en gordingen in het zicht, draagt bij aan de aangename sfeer van deze ruimte. En vanuit het raam aan de achterzijde heeft u hier een heerlijk vrij uitzicht.









BUITENLEVEN

De tuin rondom de woning heeft verrassende niveauverschillen en sfeervolle terrassen. Bij aankomst wordt direct de zorgvuldige aanleg zichtbaar: een halfhoge haag en een rij leibomen sieren de straatzijde, terwijl een sierhekwerk met afstandsbediening de oprit, waar plaats is voor meerdere auto's op eigen terrein, afsluit. Naast de woning ligt een breed, schuin aflopend pad van karakteristieke kasseien, dat aan het einde wordt afgesloten door een recent geplaatst hekwerk en naar de grote vrijstaande garage leidt.

Rondom de woning zijn verschillende zitplekken gecreëerd, waaronder een terras dat direct toegankelijk is vanuit de keuken en via de gang tussen de voormalige brugwachterswoningen. De tuin is voorzien van slimme verlichting met sensoren, een automatische sproei-installatie aangesloten op een grondwaterpomp en een houthok met stroomvoorziening. Daarnaast is op eigen terrein de mogelijkheid aanwezig om een elektrische auto te laden met zelf opgewekte zonnestroom.

Het vrije uitzicht over de velden en het water, zonder directe burens, maakt deze plek geweldig. Hier geniet u van de natuur, terwijl de ligging bij een brugknooppunt zorgt voor levendigheid door passerende fietsers en wandelaars.







MULTIFUNCTIONEEL

Op het perceel staat een royale garage van circa 66 m², afgewerkt met robuuste rabatdelen. Deze ruimte is perfect voor het stallen van meerdere auto's, fietsen en ander vervoer, maar biedt ook volop mogelijkheden als werk- of hobbyruimte. De garage is voorzien van water, elektra en krachtstroom, wat ideaal is voor klussers of ondernemers die aan huis werken. Binnen is een ruime bergzolder bereikbaar via een losse trap, en drie vaste kasten bieden extra opslagruimte, waarvan een kast de grondwaterpomp herbergt. Het pannendak is uitgerust met 24 zonnepanelen (geplaatst in 2019). De garage is toegankelijk via twee loopdeuren en openslaande garagedeuren. De houten raamkozijnen met dubbele beglazing zorgen voor een prettige lichtinval.





BIJZONDERHEDEN

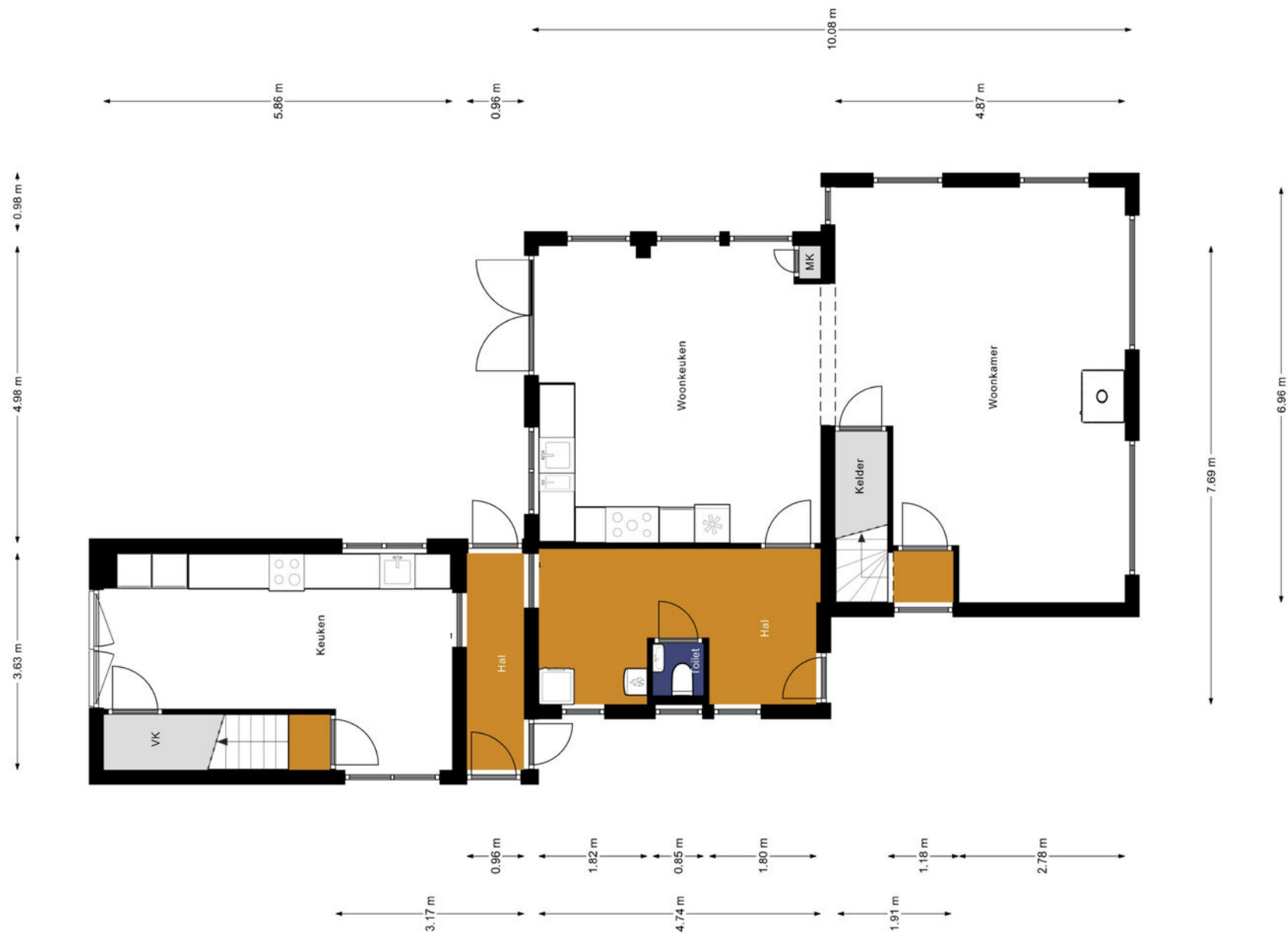
Enkele details:

- * Royale gebruiksoppervlakte wonen (circa 203 m²) excl. zolder en garage
- * De HR-ketel (Nefit CW6) en airco-units (Mitsubishi) zijn in 2024 geplaatst
- * 24 zonnepanelen (LG Full Black 325 Wp) zijn in 2019 geplaatst; de omvormer in 2025
- * Voorziening voor elektrisch laden (op eigen zonnestroom) aanwezig
- * Diverse gebruiksmogelijkheden zoals kantoor/praktijk, atelier, gastenverblijf/B&B en meergeneratiewonen
- * Energielabel B
- * Perceelsgrootte: 1055 m²
- * Thans wordt, in het verlengde van het in eigendom zijnde perceel, een perceel gehuurd ter grootte van ca. 1350m² van de gemeente 's-Hertogenbosch

De pluspunten....

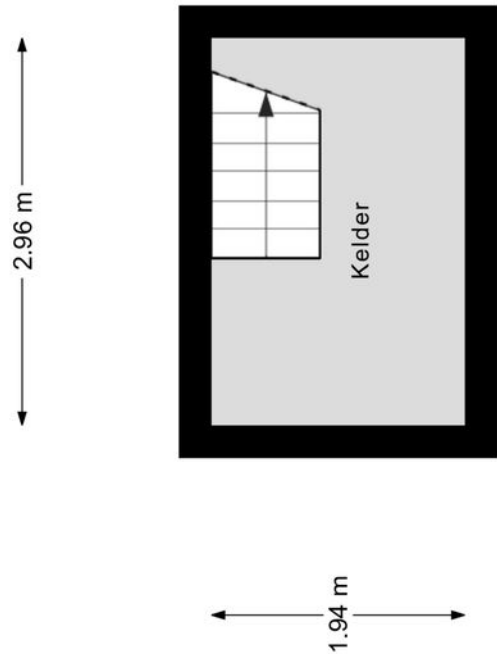
- * Karakteristiek wonen op fijn perceel
- * Fraai verbouwd en goed geïsoleerd; energielabel B
- * Ruime en lichte orangerie
- * Gelegen aan water en dijk
- * Mooi aangelegde tuin met veel privacy
- * Ruime garage van circa 66 m² met mogelijkheden
- * Mogelijkheden voor B&B, au pair, mantelzorg of kantoor aan huis
- * Net buiten 's-Hertogenbosch en in de nabijheid van mooie natuur
- * Uitvalswegen op korte afstand,
- * Hartje Den Bosch binnen 15 minuten per fiets bereikbaar

BEGANE GROND



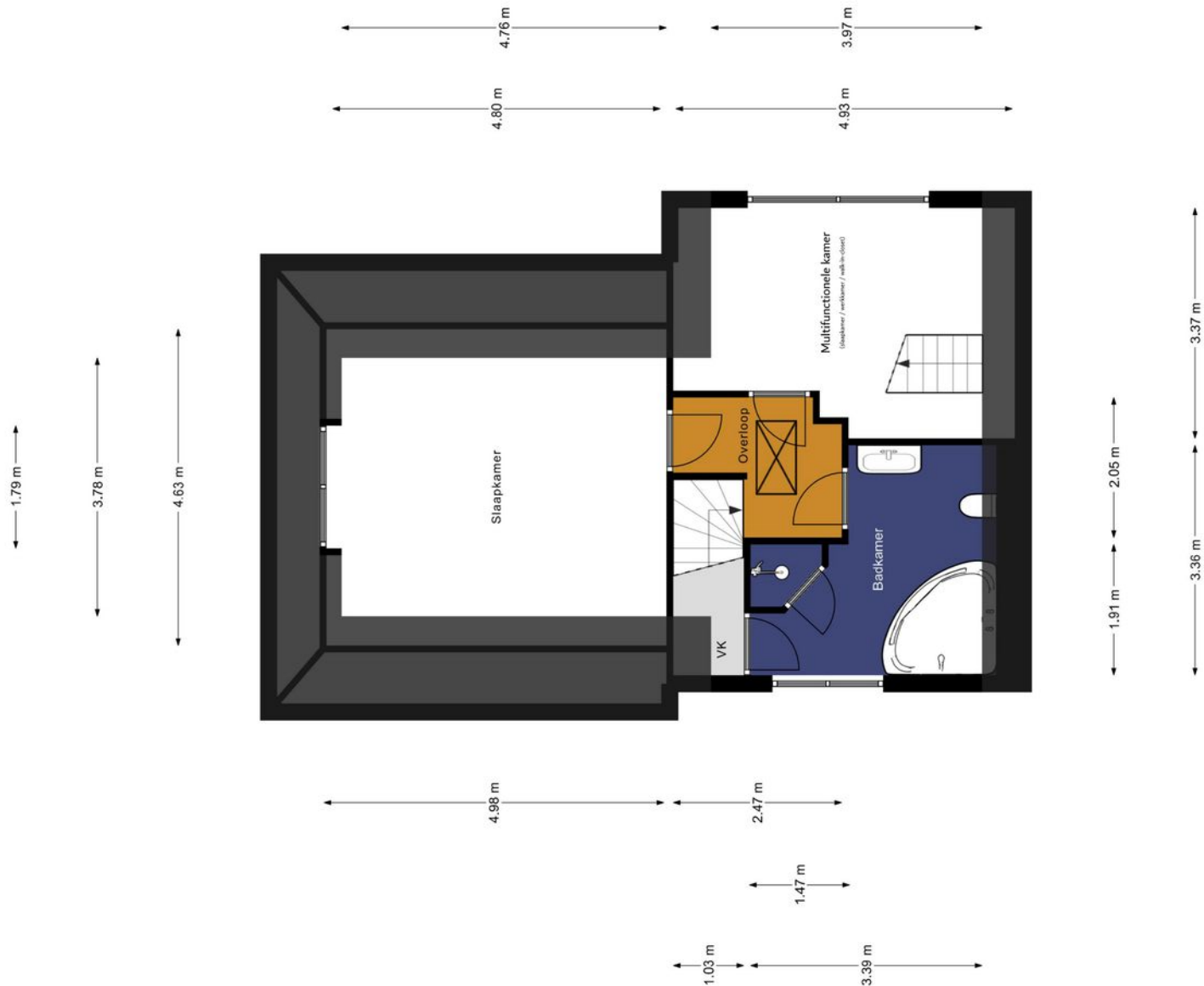
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KELDER



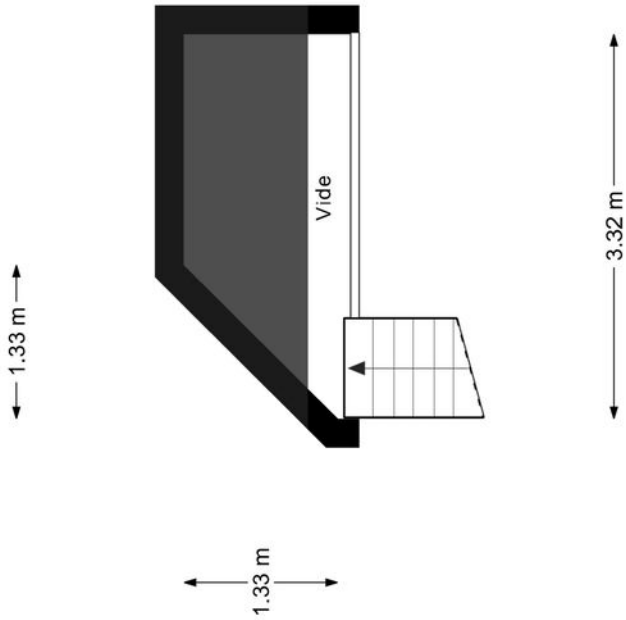
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

EERSTE VERDIEPING (VOORHUIS)



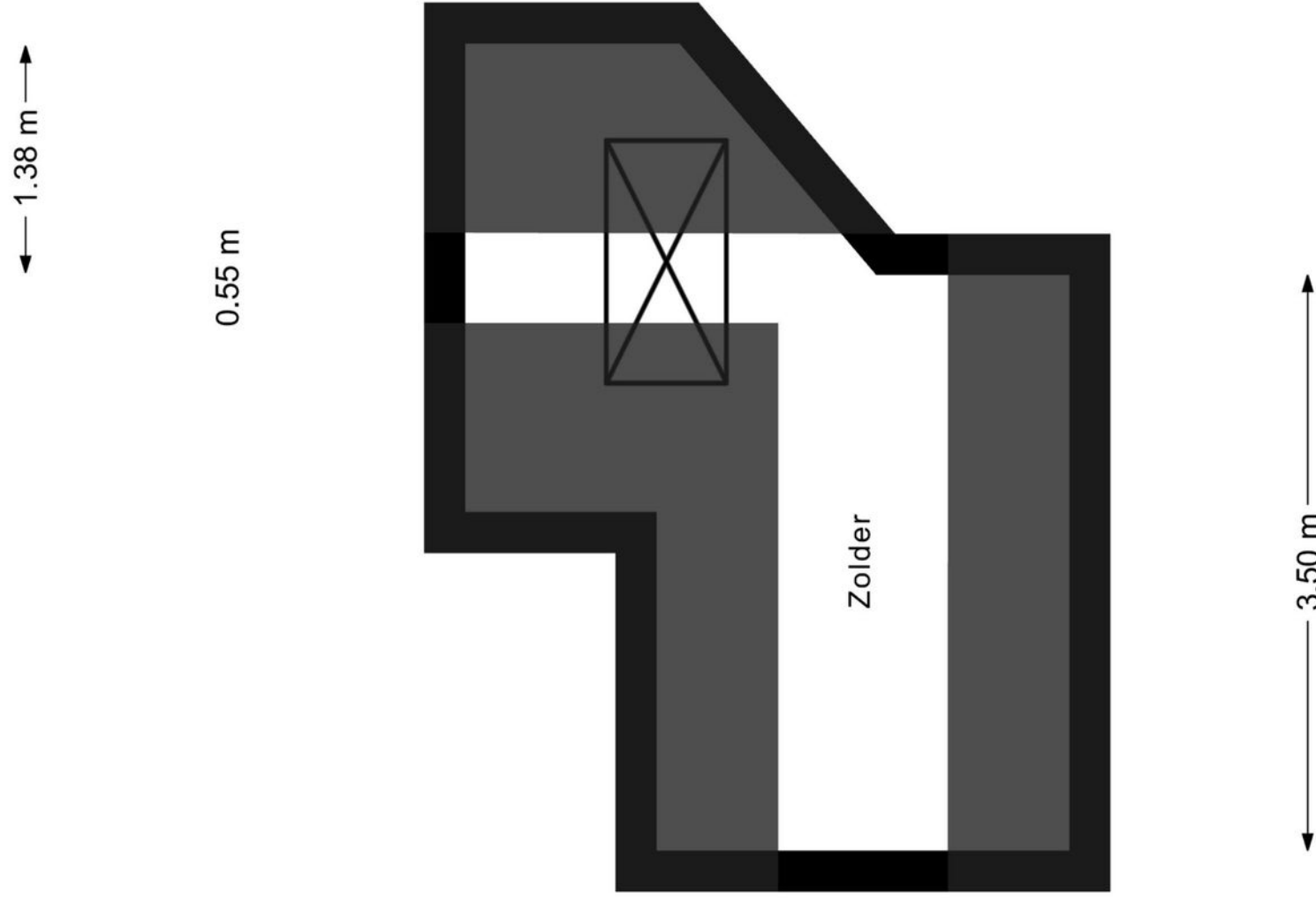
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

VIDE BOVEN MULTIFUNCTIONELE KAMER (VOORHUIS)



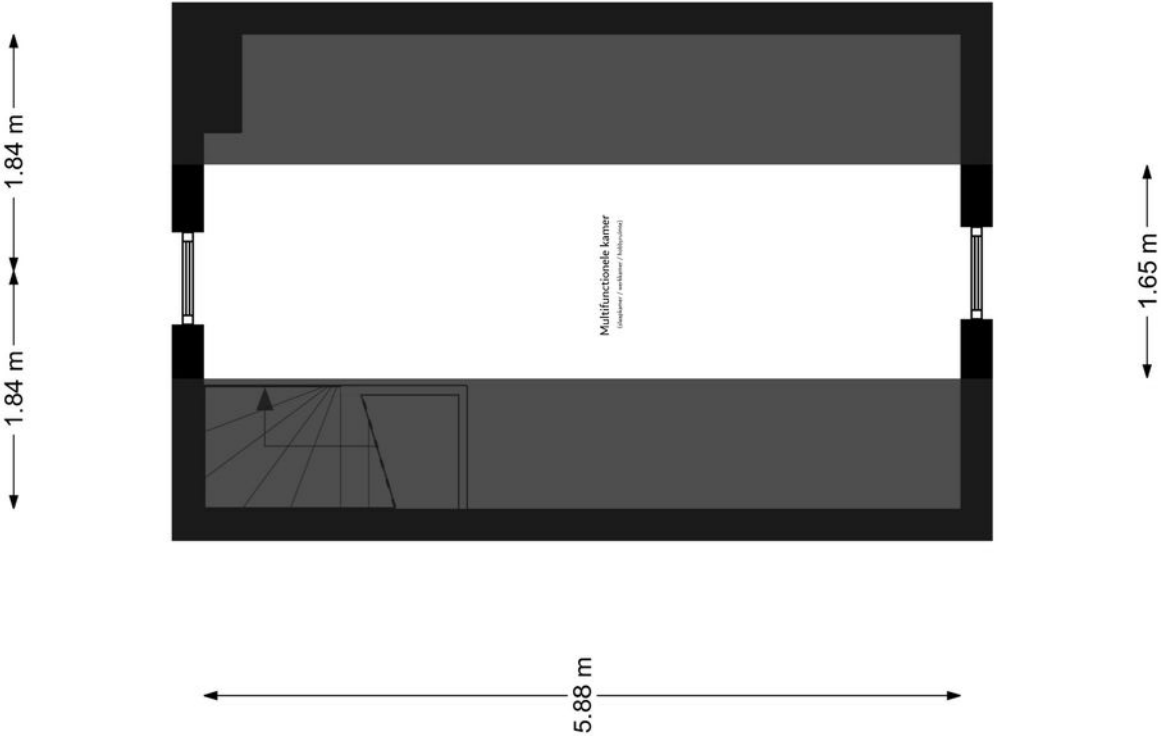
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

ZOLDER (VOORHUIS)



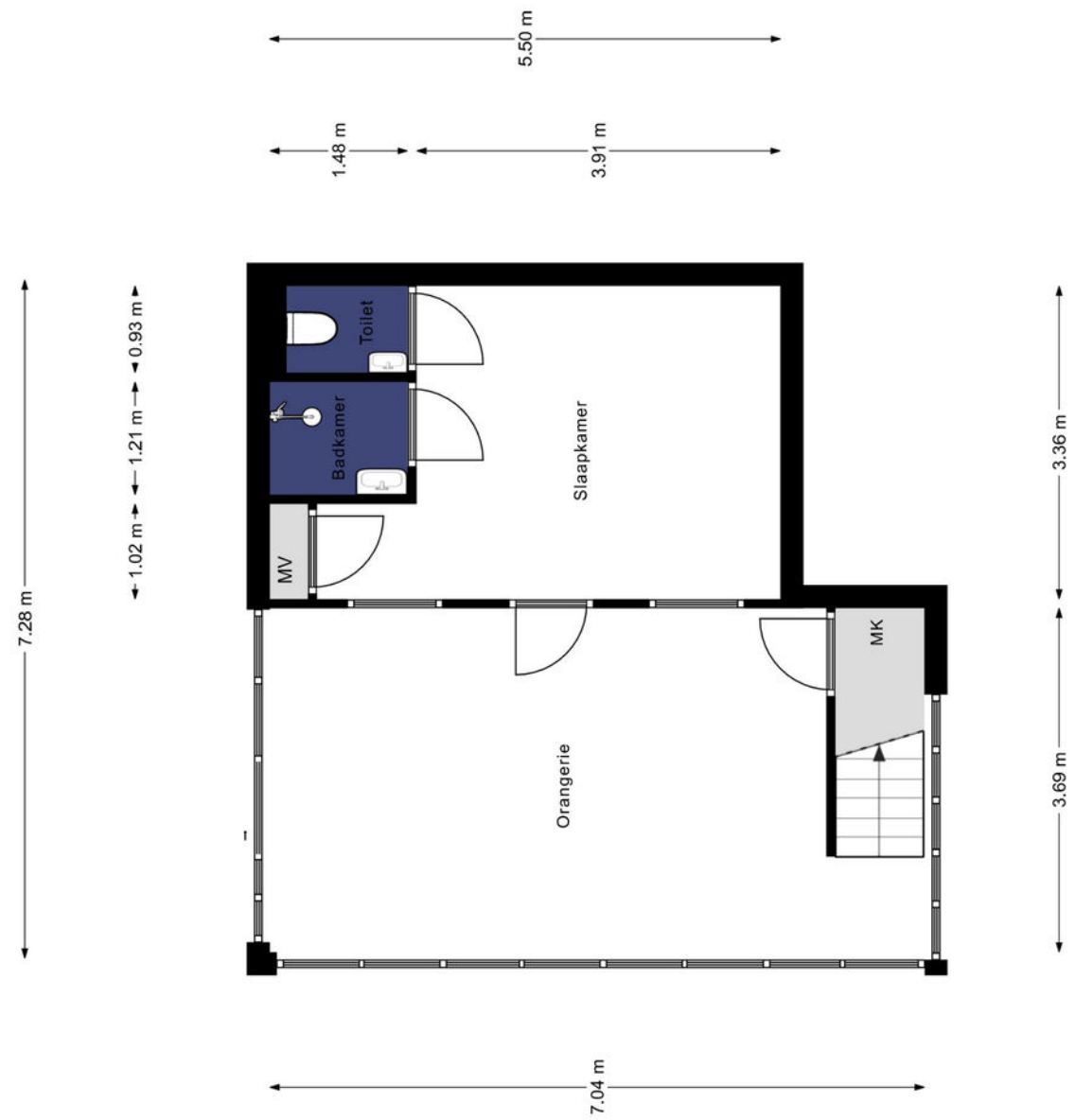
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

VERDIEPING - MULTIFUNCTIONELE KAMER (ACHTERHUIS)



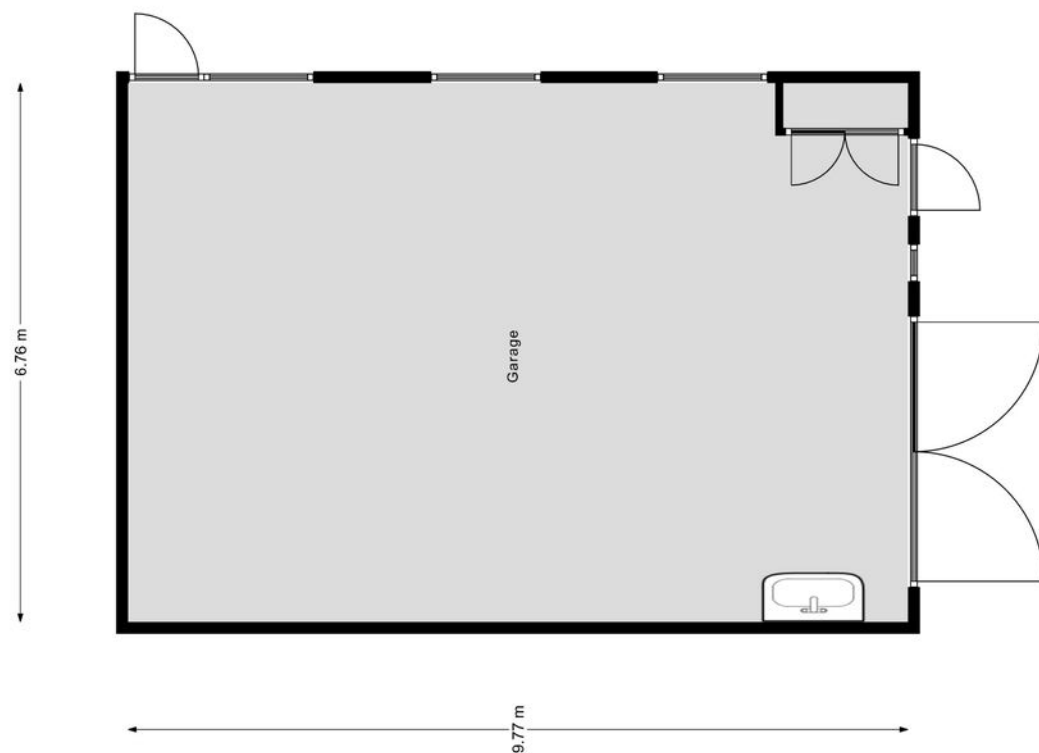
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

SOUTERRAIN (ACHTERHUIS)



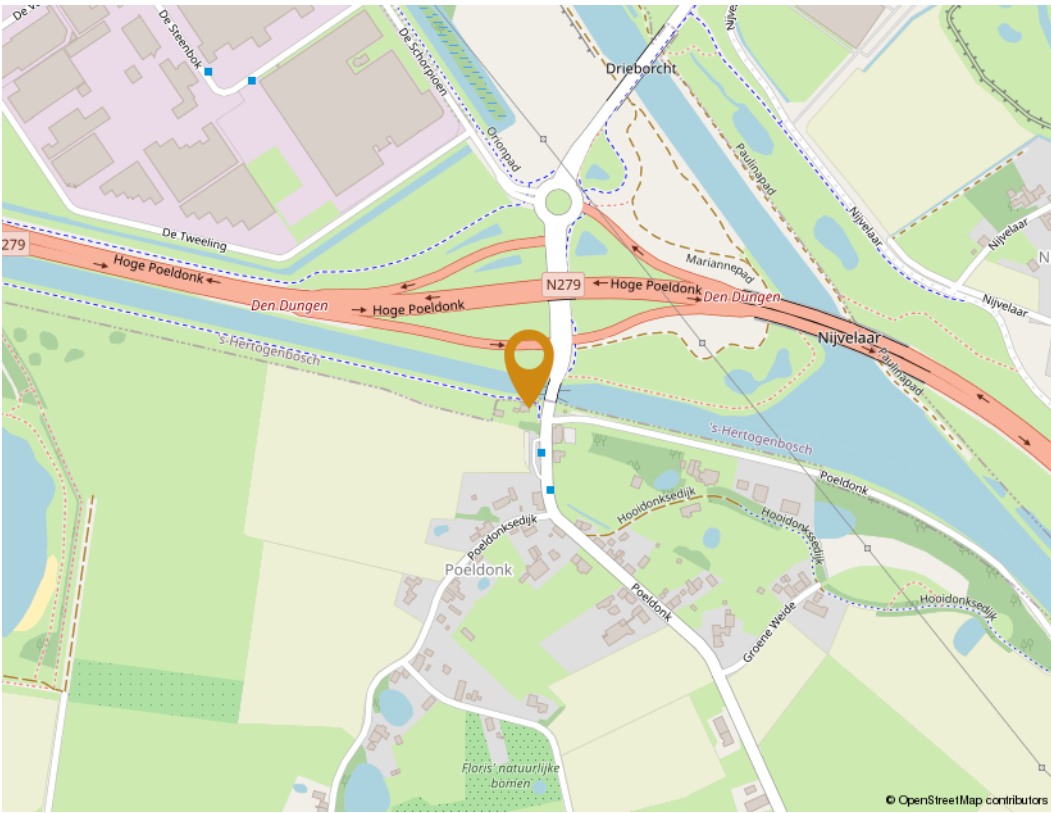
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

VRIJSTAANDE GARAGE



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

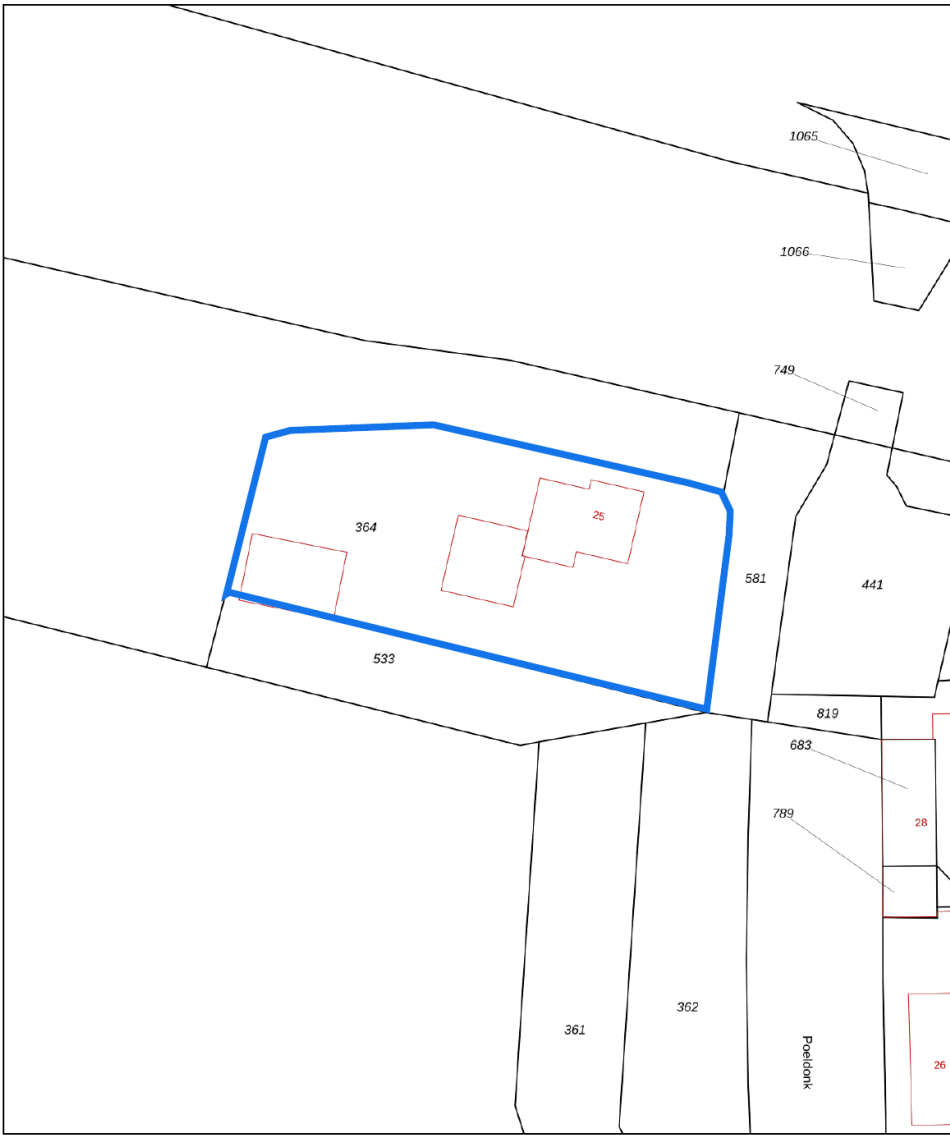
KADASTER & LOCATIE



Gemeente Den Dungen
Kadastraal sectie F
Kadastrale nummers 364
Perceeloppervlakte 1055 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: San



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Den Dungen
Sectie	F
Perceel	364

kadaster

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 databankrecht.



Wist u dat Den Dungen

- ongeveer 4.875 inwoners telt (2023)
- het op fietsafstand van het prachtige 's-Hertogenbosch ligt
- tijdens carnaval "Krabberdonk" heet

WONEN IN DEN DUNGEN

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

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

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.

In het centrum van Den Dungen is, naast een aantal speciaalzaken, zoals een bakker, slager en bloemenwinkel, een supermarkt aanwezig. Het dorp heeft een winkelcentrum: Het Gewant. Er zijn meerdere basisscholen in het dorp.

Er zijn verschillende sportvelden- en hallen waar je kunt sporten, zoals

- 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



Yvette Holl

ASSISTENT MAKELAAR (A-RMT)



Iris Tossaint

PROJECTMANAGER VASTGOED & VERKOOPSTYLING



Charline Maekelbergh - Boeren

ASSISTENT MAKELAAR (A-RMT)

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 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 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

