



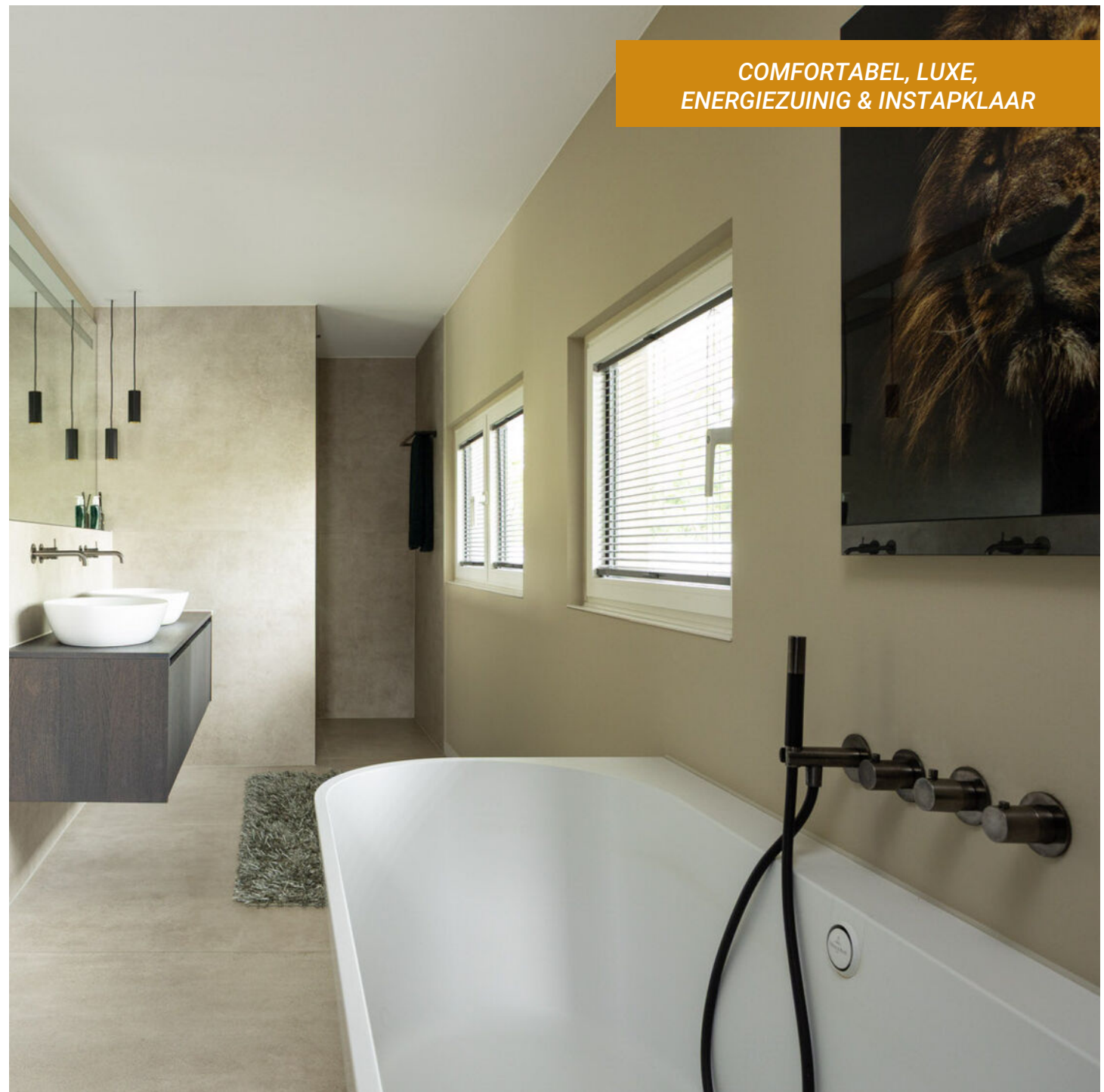
DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

BIJZONDERE WONING IN BEDAUX-STIJL

LAGE DRIESSTRAAT 24
5268 BR HELVOIRT





LAGE DRIESSTRAAT 24 | HELVOIRT

Deze bijzondere woning gelegen op een royaal perceel van maar liefst 951 m² kenmerkt zich door de herkenbare architectonische signatuur van de Bedaux-school, gecombineerd met het comfort en de techniek van nu.

De woning is de afgelopen jaren grondig gerenoveerd en volledig instapklaar gemaakt. Daarbij is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de afwerking, het behoud van de oorspronkelijke architectuur en het toevoegen van modern wooncomfort.

De woning is bovendien volledig gasloos en beschikt over energielabel A++.

De oorspronkelijke uitstraling is zorgvuldig behouden. De kenmerkende gevels, originele trapleuningen en deurbeslag zijn bewaard gebleven. Achter deze karakteristieke basis is de woning vrijwel volledig opnieuw opgebouwd. Hierdoor is een mooie combinatie ontstaan van authentieke details, eigentijdse materialen en hoogwaardige installaties.

De Lage Driesstraat ligt in een groene en rustige omgeving van Helvoirt. Vanuit de woning zijn natuur en recreatiemogelijkheden snel bereikbaar. Tegelijkertijd zijn winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Ook de steden 's-Hertogenbosch en Tilburg zijn vanuit Helvoirt goed bereikbaar. De ligging biedt daarmee een prettige combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.

Een woning voor wie waarde hecht aan architectuur, ruimte, privacy en comfort — en die zonder grote verbouwing direct wil kunnen genieten van het huis en de omgeving.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Yvette Holl

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

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

255 m²

Inhoud totaal

997 m³

Perceeloppervlakte

951 m²

Bouwjaar

1971

Energielabel

A++

Prijs

€ 1.395.000 k.k.



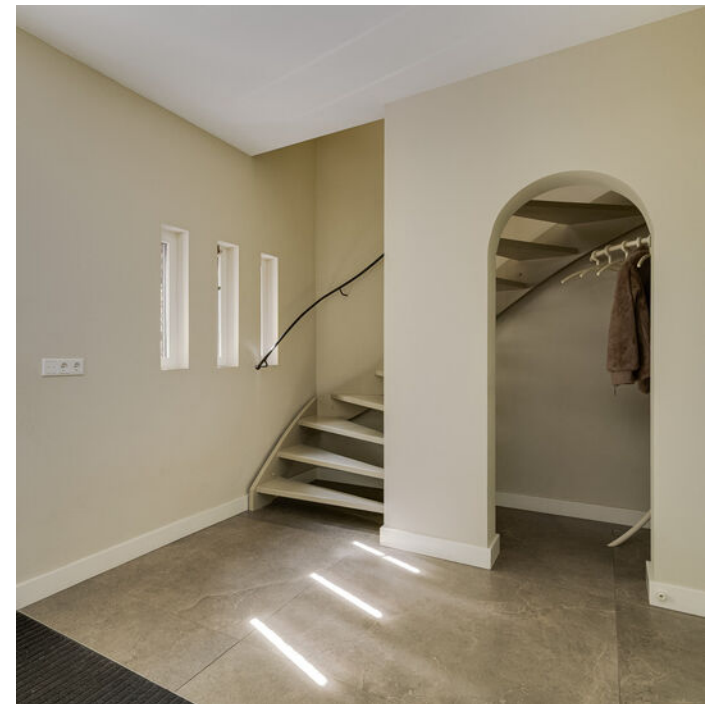
KARAKTER & COMFORT

De woning is volledig gasloos en technisch zeer compleet uitgevoerd. Een Nibe-warmtepomp verzorgt de verwarming en het warme water. De vloerverwarming is per zone regelbaar en dankzij de actieve koeling blijft het ook tijdens warme zomerdagen aangenaam in huis.

Op het dak liggen 26 zonnepanelen met een totaal piekvermogen van 8.420 Wp. De SolarEdge-installatie is gekoppeld aan de laadvoorziening voor een elektrische auto.

Daarnaast beschikt de woning over een uitgebreid KNX-/DALI-domoticasysteem. Hiermee kunnen onder andere verlichting, verwarming en tuinverlichting centraal worden geregeld.

De techniek is daarbij zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. Het resultaat is een woning waarin moderne installaties volop aanwezig zijn, maar waarin het wooncomfort centraal blijft staan.





RUIMTE, LICHT & VERBINDING

De royale leefruimte vormt het hart van de woning. De woonkamer, woonkeuken en tuin sluiten mooi op elkaar aan en de grote glaspuien zorgen voor veel licht en een direct contact met de groene omgeving.

De woonkamer beschikt over een stijlvol maatwerkmeubel waarin de haard, televisie en kastruimte zijn geïntegreerd. De combinatie van hout, rustige kleuren en hoogwaardige materialen geeft de ruimte een warme en eigentijdse uitstraling.





FUNCTIONEEL

De ruime woonkeuken is ingericht met oog voor functionaliteit en comfort.

Het kook- en spoeliland met composiet werkblad biedt volop werkruimte en beschikt over een geïntegreerde bar. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een combi-stoomoven, Quooker Cube, wijnkoelkast, vacuümefreezer en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Alles is strak weggewerkt, waardoor de keuken een rustig geheel vormt.

De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden een prachtig zicht op de sfeervolle, groene tuin. De open haard van Barbas vormt daarbij een sfeervol element in de ruimte.

Daarmee is de woonkeuken niet alleen functioneel ingericht, maar ook een lichte en aangename ruimte met een sterke verbinding met de tuin.





PRAKTISCH

Aansluitend aan de leefruimte bevindt zich een lichte werkplek met lichtkoepel en openslaande deuren naar het overdekte terras. Hierdoor is dit een prettige plek om thuis te werken, te lezen of rustig te zitten.

Verder is aan het einde van de gang nog een praktische bijkeuken gesitueerd. Een ruimte met aansluitingen voor de huishoudelijke apparatuur, extra bergruimte en de centrale patchkast. De woning beschikt over een uitgebreid bekabeld netwerk met aansluitingen op alle verdiepingen.





VEELZIJDIG

Een groot pluspunt is de royale multifunctionele ruimte op de begane grond. De huidige inrichting is slechts één van de mogelijkheden. De ruimte leent zich uitstekend als kantoor, atelier, praktijk aan huis, hobbyruimte, speelruimte of extra leefruimte. De aangrenzende garage beschikt over een eigen douche en toilet. Hierdoor zijn er ook mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken of een zelfstandige ruimte voor bijvoorbeeld een ouder kind. De indeling maakt de woning daarmee geschikt voor verschillende woonwensen en levensfasen.





COMFORTABELE SLAAPVERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer met maatwerkkasten en Frans balkon. Deze kamer vormt samen met de badkamer, garderobe en separate toiletruimte een comfortabel privédeel van de woning. De badkamer is ruim opgezet en beschikt over een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel en royale inloopdouche. Het gebruik van grote tegels, donkere accenten, warme materialen en Villeroy & Boch sanitair zorgt voor een rustige en luxe uitstraling.







RUIMTE

Onder de kap bevindt zich nog een tweede woonlaag met twee comfortabele ruimtes, momenteel ingericht als slaapkamer en kantoor. De karakteristieke daklijnen geven deze verdieping een eigen sfeer. Dankzij de dakramen is ook hier volop daglicht aanwezig. Een tweede badkamer maakt deze verdieping compleet.





VOLWASSEN TUIN MET VEEL PRIVACY

Het perceel van 951 m² is volledig omsloten en biedt veel privacy. De volwassen beplanting en de ruime opzet geven de tuin een groene, rustige en bijna parkachtige uitstraling. Een langgerekte waterpartij vormt het centrale element. Stapstenen zorgen voor een speelse verbinding tussen de verschillende delen van de tuin. Rondom het water zijn meerdere terrassen en zitplekken gecreëerd. Volwassen beplanting, waaronder rododendrons, hortensia's, een karakteristieke Acer en een grote plataan, zorgt gedurende het jaar voor veel groen en sfeer. De grote plataan vormt bovendien een natuurlijke, beschutte plek om te zitten.

Direct aan de woning bevindt zich een royale overkapping. Hier kan in alle seizoenen worden genoten van de tuin en de rust rondom de woning. Achter in de tuin staat een vrijstaande bio-sauna met eigen overdekte buitenruimte. Een bijzonder extra element dat goed past bij de privacy en het groene karakter van het perceel.

Ook aan het praktische comfort van de tuin is gedacht. Het automatische irrigatiesysteem wordt gevoed door een grondwaterpomp en de tuinverlichting is aangesloten op het domoticasysteem.











KENMERKEND

Al met al biedt deze woning een bijzondere combinatie van eigenschappen.

De kenmerkende architectuur in Bedaux-stijl, de zorgvuldig behouden originele details, de ruime leefvertrekken, het grote perceel en de volwassen tuin geven de woning een duidelijk eigen karakter.

Daarbij is de woning volledig gerenoveerd, instapklaar, gasloos en voorzien van energielabel A++.



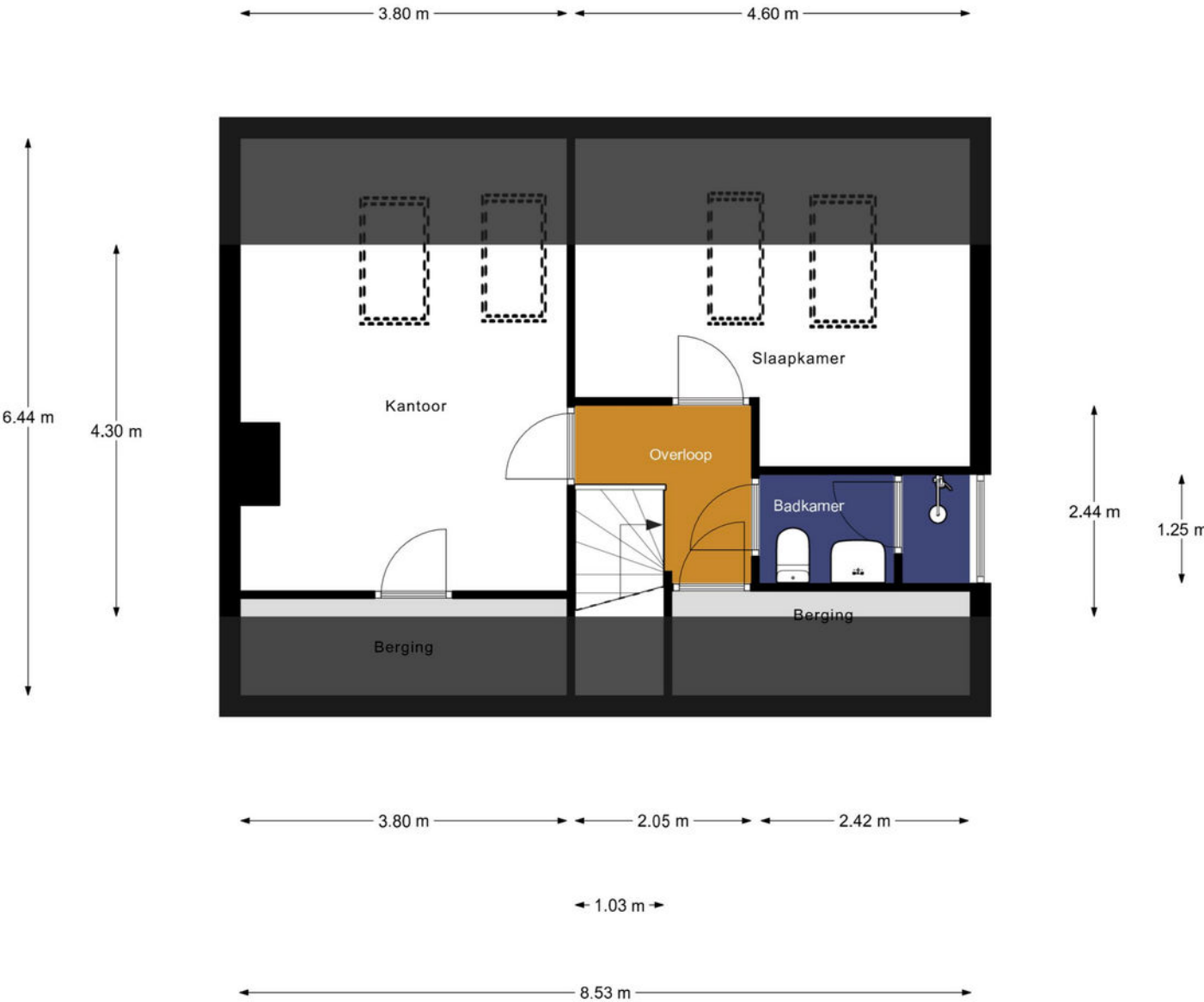
BEGANE GROND



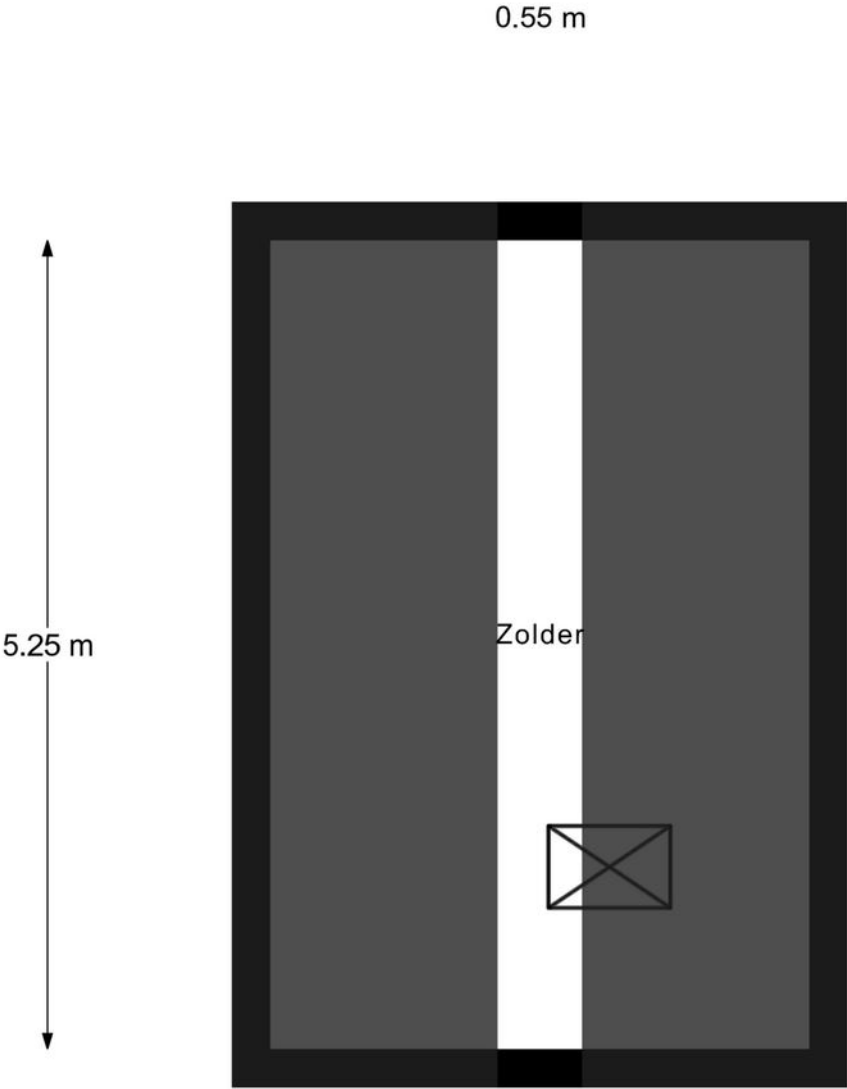
EERSTE VERDIEPING



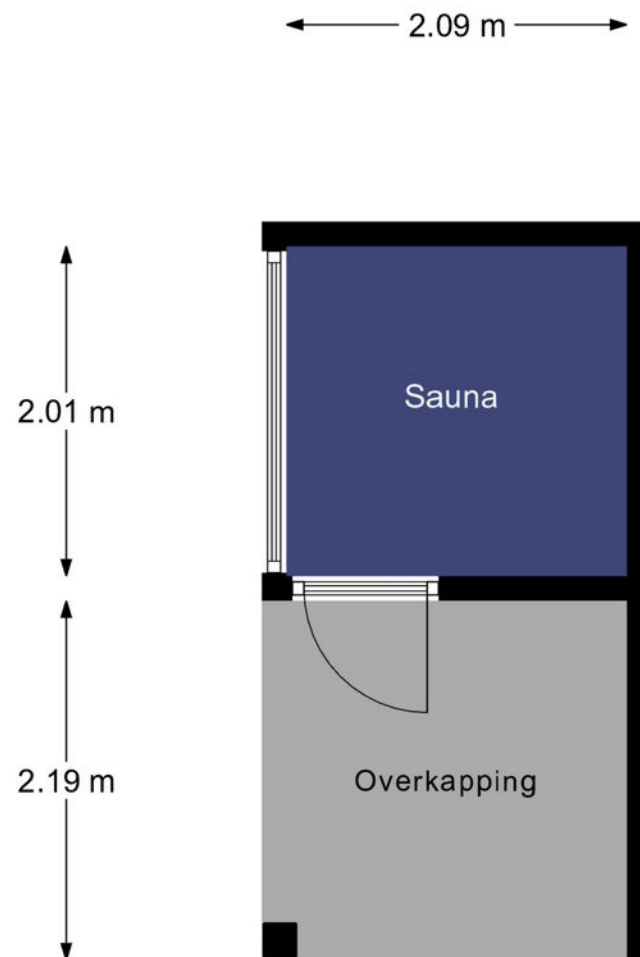
TWEEDE VERDIEPING



ZOLDER BOVEN GARAGE

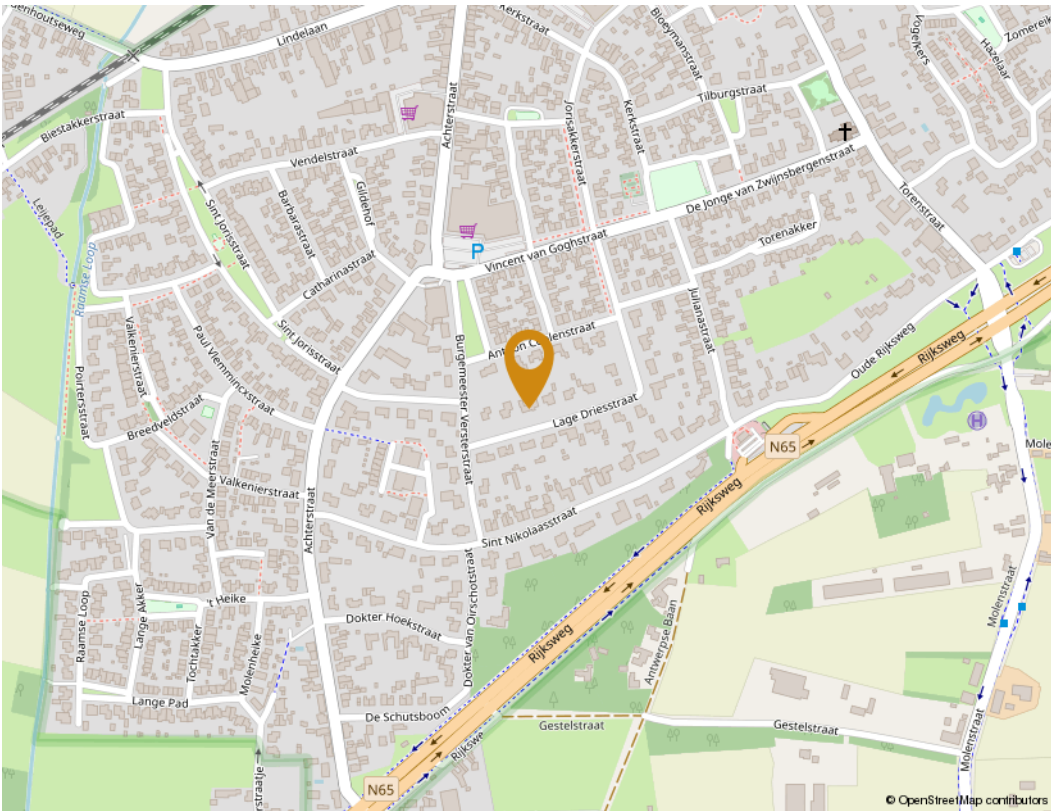


SAUNA MET OVERKAPPING



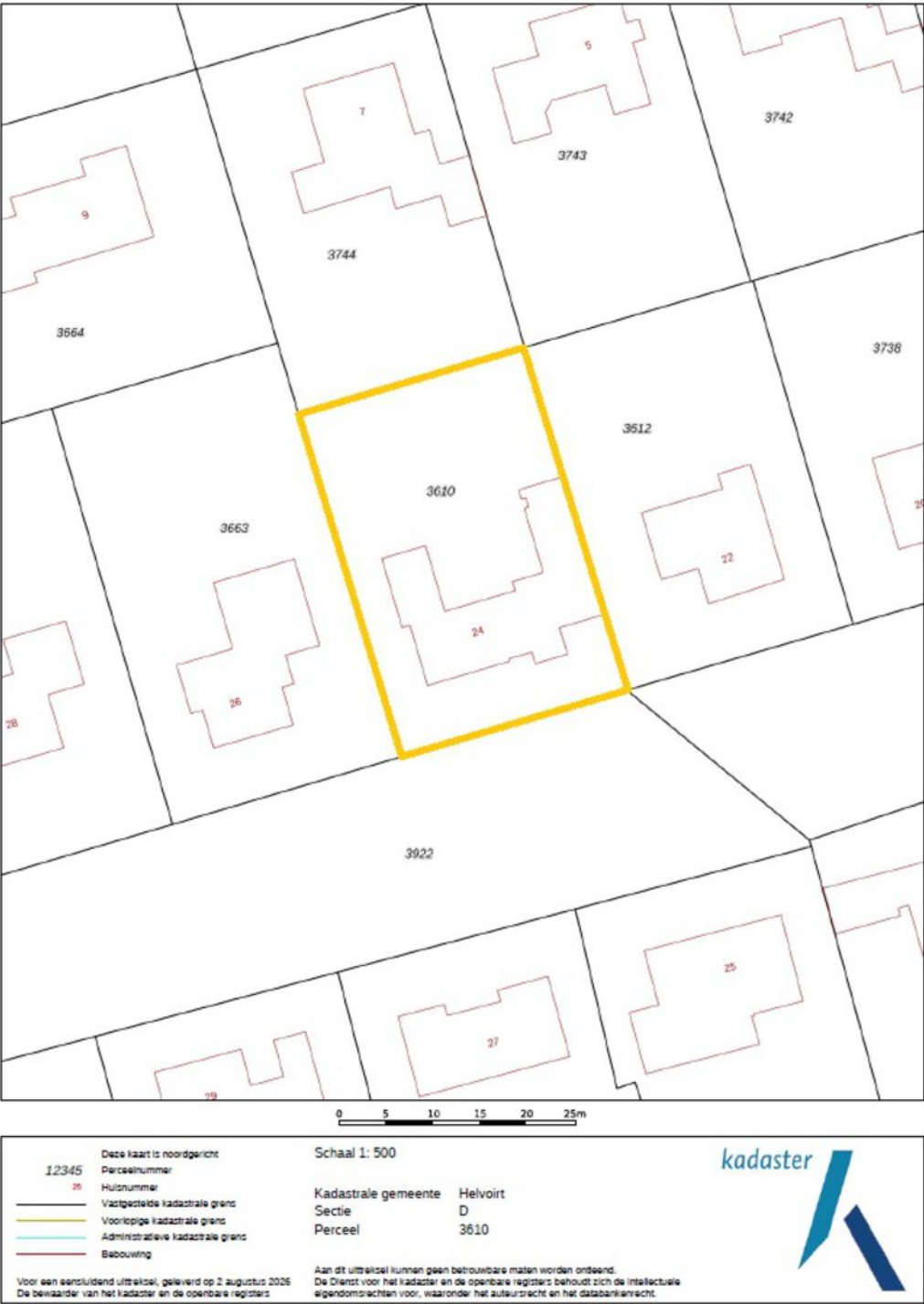
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

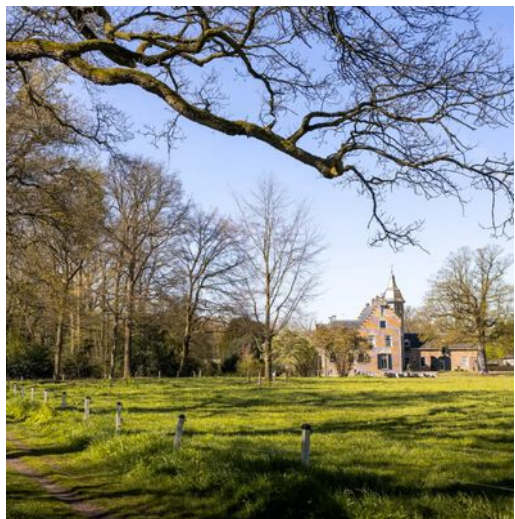
KADASTER & LOCATIE



Gemeente
Kadastraal sectie
Kadastrale nummers
Perceeloppervlakte

Helvoirt
D
3610
951 m²





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)?

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.

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

