DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

DETAILS

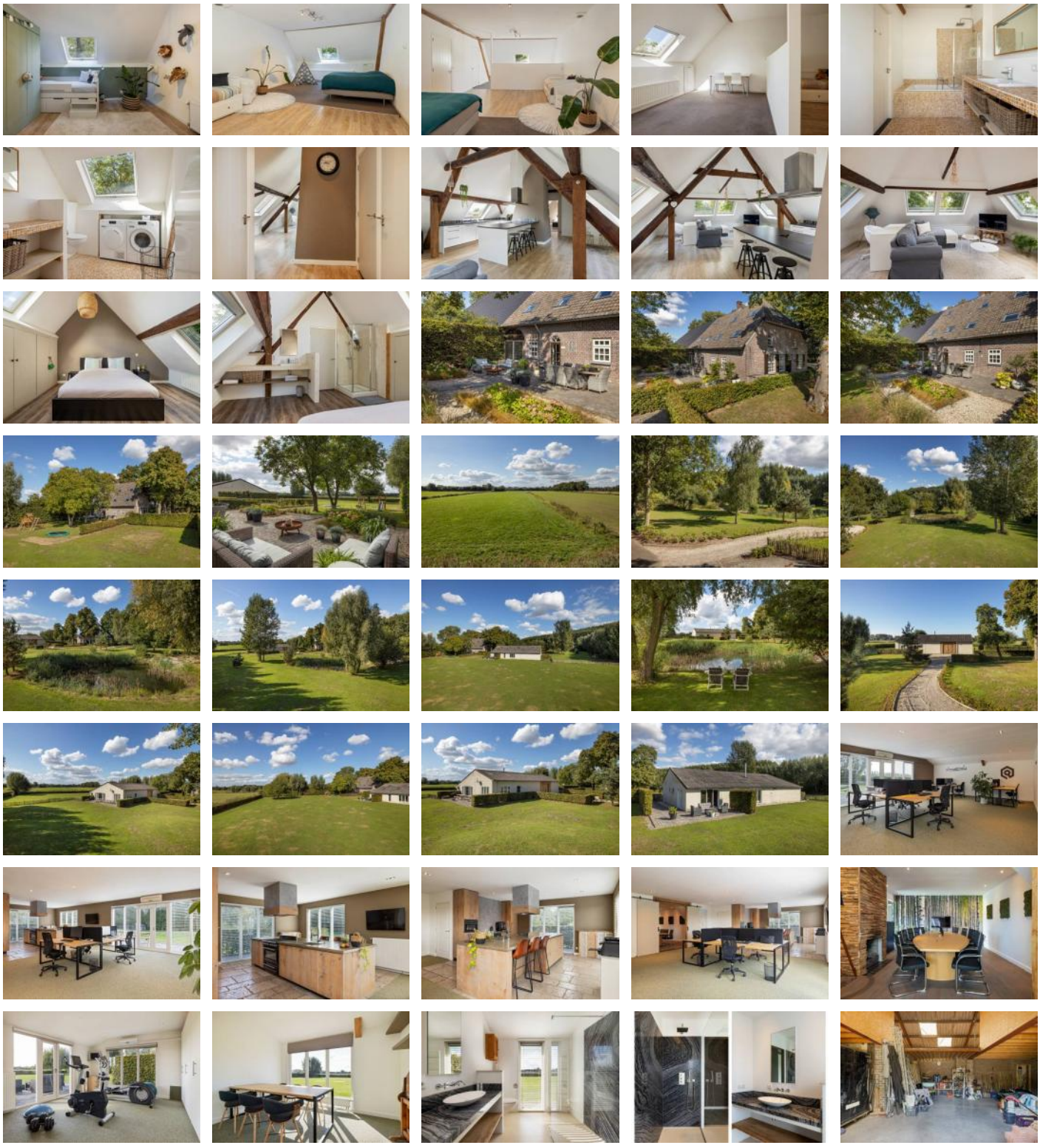
Adres: Berlicum, Woud 16
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 1315 m³
Woonoppervlakte: 364 m² +
Bijgebouw 175 m²
Perceelsgrootte: 14200 m²
Bouwjaar: 1856
Datum van aanvaarding: in overleg

TE KOOP

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

WOUD 16 BERLICUM

Midden in de weilanden, verscholen achter een fantastisch bosperceel, uniek gelegen tussen Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum en Schijndel, vind je deze compleet gemoderniseerde halfvrijstaande woonboerderij op een riant perceel met daarbij een groot modern bijgebouw, te gebruiken als kantoor, mantelzorgwoning, etc. Het is hier paradijselijk genieten, een geweldig uitzicht met de weldadige rust van wonen midden in de natuur, met toch alle faciliteiten in de nabijheid.

Tijd voor een rondleiding. We beginnen op de begane grond

Bij binnenkomst via de deur op de kopse kant van het huis, volgt een royale gang met toegang tot de diverse vertrekken. De woning is zeer modern afgewerkt, met strakke stucwanden en rustiek aandoende zware deuren. De indrukwekkende centrale woonruimte bestaat uit een grote salon met houten vloer en een heerlijke woonkeuken met tegelvloer, in open verbinding met elkaar, maar deels van elkaar gescheiden door een 'doorkijk' open haard. De keuken heeft een werkeiland, kastenwand met koelkast en magnetron, en een lange rechte keukenopstelling met luxe Lacanche fornuis, afzuigkap en vaatwasser. De kastjes zijn ingebouwd in een omlijsting van staanders en werkbladen van natuursteen (Musselkalk), met een spoelbak van hetzelfde materiaal. Heel fraai handwerk! Het is een zeer lichte ruimte, dankzij de vele ramen met rondom zicht op het terras, de weilanden en het royale perceel. Vanuit de woonkamer is het gezellige terras toegankelijk. Ter plaatse van de begane grond zijn verder nog twee vertrekken, die dienst kunnen doen als kantoor, slaapkamer of chillruimte. Ook is er een toilet en een zeer ruime badkamer, hetgeen het huis leeftijdsbestendig maakt.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, heerlijk verlicht door het grote aantal royale dakramen en voorzien van zeer veel kastruimte, deels onder de schuine kap. De hoofdslaapkamer is voorzien van een walk-in closet en een eigen badkamer met ligbad, separate regendouche en toilet. Daarnaast is er nog een iets kleinere slaapkamer, alleen vanuit de master bedroom te bereiken. Ideaal als babykamer of 'boudoir'.
De andere grote slaapkamer heeft eveneens een eigen badkamer met bad en toilet. Deze slaapkamer is zo riant dat je er makkelijk twee slaapkamers en een dressing van zou kunnen maken. Zie hiervoor de alternatieve plattegrond. Overigens zijn op deze verdieping, ter plaatse van de grote slaapkamers, alle aansluitingen aanwezig voor een eventueel toe te voegen keuken, zodat je hier desgewenst een extra zelfstandig appartement kunt creëren, met een eigen opgang vanuit de tweede hal in de voorgevel.

Op de tweede verdieping is een volwaardig appartement, voorzien van een woonkamer, een compleet ingerichte moderne keuken en wederom veel dakramen, die een panoramisch uitzicht over het mooie Brabantse landschap geven. Een separate slaapkamer, met wastafel en douchecabine, een separaat toilet en kasten voor respectievelijk de boiler en een wasmachine/droger-opstelling.

Het bijgebouw is momenteel in gebruik als bedrijfsruimte, maar werd ooit verbouwd tot volwaardige luxe woning. Dat blijkt ook wel bij binnenkomst. De woonkamer is nu ingericht als luxe kantoortuin met acht werkplekken en dubbele deuren geven toegang naar een eigen terras met blik op de tuin en de velden. Dit kantoor grenst direct aan een super-de-luxe open keuken met loft-uitstraling: kasten van robuust eikenhout en een werkblad van gepolijst beton, waarin een comfortabele Smeg zespits fornuis met oven een stralend middelpunt vormt. Tegen de wand is nog een aparte koffiehoek met een grote koelkast, separate vriezer, wijnklimaatkast en een ingebouwde magnetron. Het kantoor kan dus makkelijk weer woonkamer worden.

Door hoge dubbele schuifdeuren stap je in een vergaderkamer, waar nu ruimte is voor 12 gasten rond een grote tafel. Ook is hier een grote open haard. Dit is een ruimte zonder ramen, ideaal voor gebruik als televisiekamer annex lounge. Een gang leidt langs een bijkeuken, kleine spreek/slaapkamer naar een grote slaapkamer, nu ingericht als gym. Hiernaast is ook een luxe badkamer gelegen. Deze badkamer heeft naast een wastafel ook een toilet en een douchecabine voorzien van wanden van grote marmeren platen, voor een gegarandeerd wow-effect! Tot slot omvat het bijgebouw nog een tweede toilet en een grote garage van ruim 80m2, met beregeningsinstallatie en

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

bergvliering.

Gezien de complete uitrusting met keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond kan het bijgebouw ook dienen als mantelzorgwoning, leeftijdsbestendig appartement of (deels) als woonruimte voor een au pair.

Al deze bijzondere woonruimte staat op een al even ruim perceel. Het totale perceel is 14.200 m2 groot, waarvan circa 2000 m2 twee karakteristieke oprijlanen betreft. Via een gemotoriseerde poort kom je op je eigen terrein van ongeveer 12.000 m2, parkachtig ingericht met volwassen houtopstand, een grote natuurvijver, een "place de petanque" en heel veel speelweide. Puur genieten! Er is een ruime parkeerplaats waar makkelijk 10-12 auto's kunnen staan. De laadpaal met krachtstroom is eventueel beschikbaar voor overname. Verder zijn er zijn diverse terrassen, zodat je altijd wel ergens comfortabel buiten kunt zitten. Een grote robot-grasmaaier (ter overname) houdt je gazon moeiteloos kort.

Wat zijn de belangrijkste voordelen van dit 'mini-landgoed'?

Dit is een ideale plek voor een stel, een (samengesteld) groot gezin of een groep mensen die willen genieten van de rust en de ruimte van een landelijke omgeving, met voldoende mogelijkheden voor ongestoord werken en ontspannen. Je kunt hier met zijn tweeën gaan wonen met bijvoorbeeld een praktijk aan huis, of een bedrijf vestigen met onderdak voor collega's of klanten. Je kunt in het bijgebouw prima seminars organiseren, met gezamenlijke maaltijden. Ook dubbele bewoning of een B&B 'midden in de natuur' kan een optie zijn. Zoals gezegd kan de vrijstaande woning daarnaast geschikt zijn als woonruimte voor iemand die zorg nodig heeft of juist zorg verleent aan de bewoners van het hoofdhuis. Ook kan er eventueel een au pair wonen. Verder:
• Bijzondere locatie
• zeer moderne afwerking
• goede isolatie, vrijwel geheel dubbele beglazing
• multifunctioneel bijgebouw
• perfect voor praktijk, kantoor aan huis of mantelzorg
• hoogwaardige materialen
• riant perceel
• midden in de natuur met weids uitzicht
• alle privacy en rust in het groen

Ligging

De ligging van de woning is uitstekend, want met de auto rij je in nog geen vijf minuten naar diverse supermarkten en andere winkels in Berlicum, Den Dungen, Sint-Michielsgestel of Schijndel, en in nog geen 10 minuten naar het bruisende centrum van Den Bosch. Utrecht ligt op 35 minuten, Rotterdam op 50 minuten en de ring A10 Amsterdam Zuid op een klein uurtje rijden van dit huis. Dus ook hybride werken in de stad is een prima optie.
Interesse?

Ben je op zoek naar een groot en veelzijdig huis in het Brabantse land en wil je eens komen kijken om al die ruimte en rust zelf te ervaren? Neem vooral contact met ons op voor een bezichtiging.

Uw contactpersoon:
Mr Gijs D. den Hollander
T.: 073 657 34 44
E: contact@denhollander.com
NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

BEGANE GROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

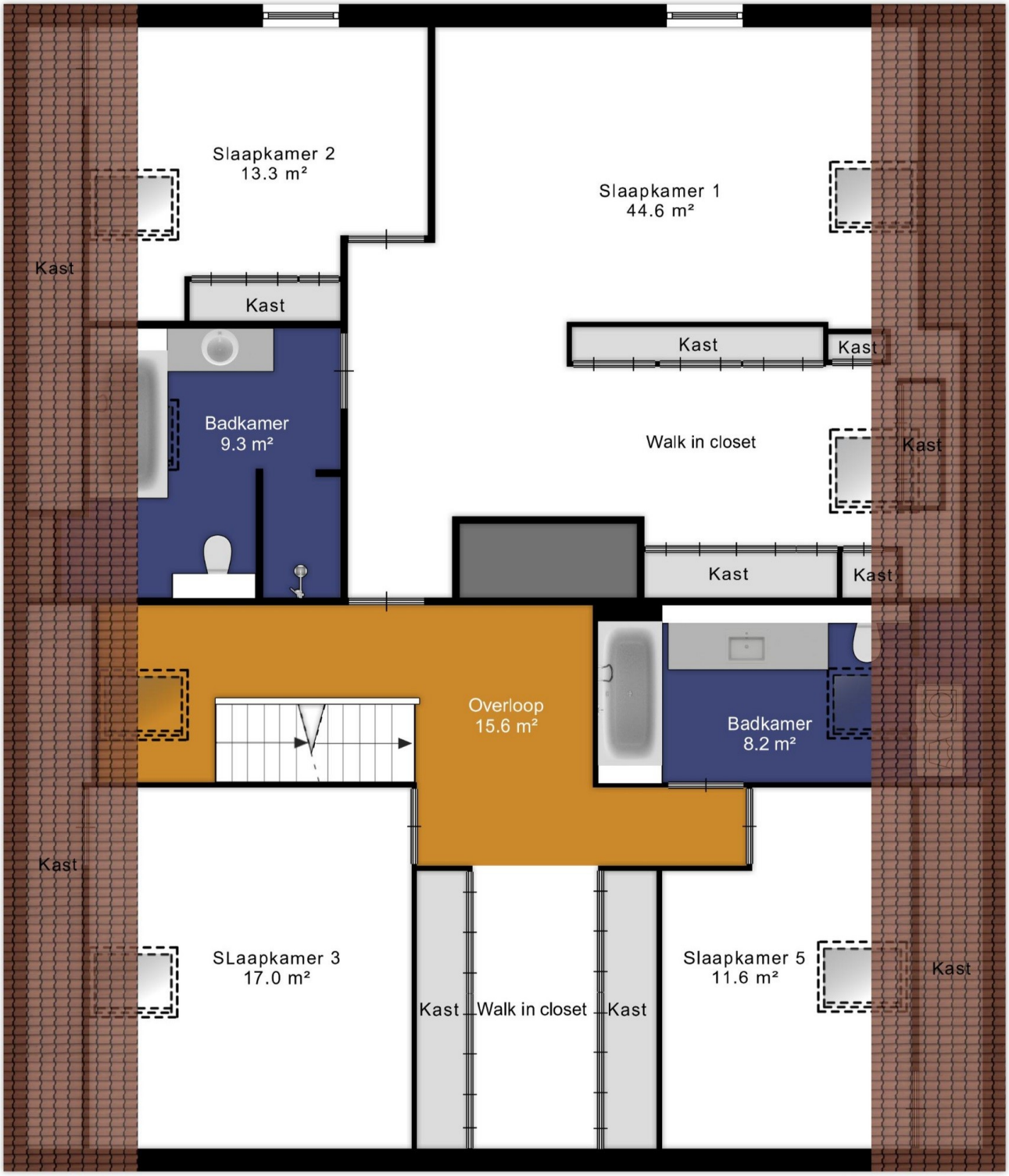
EERSTE VERDIEPING

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

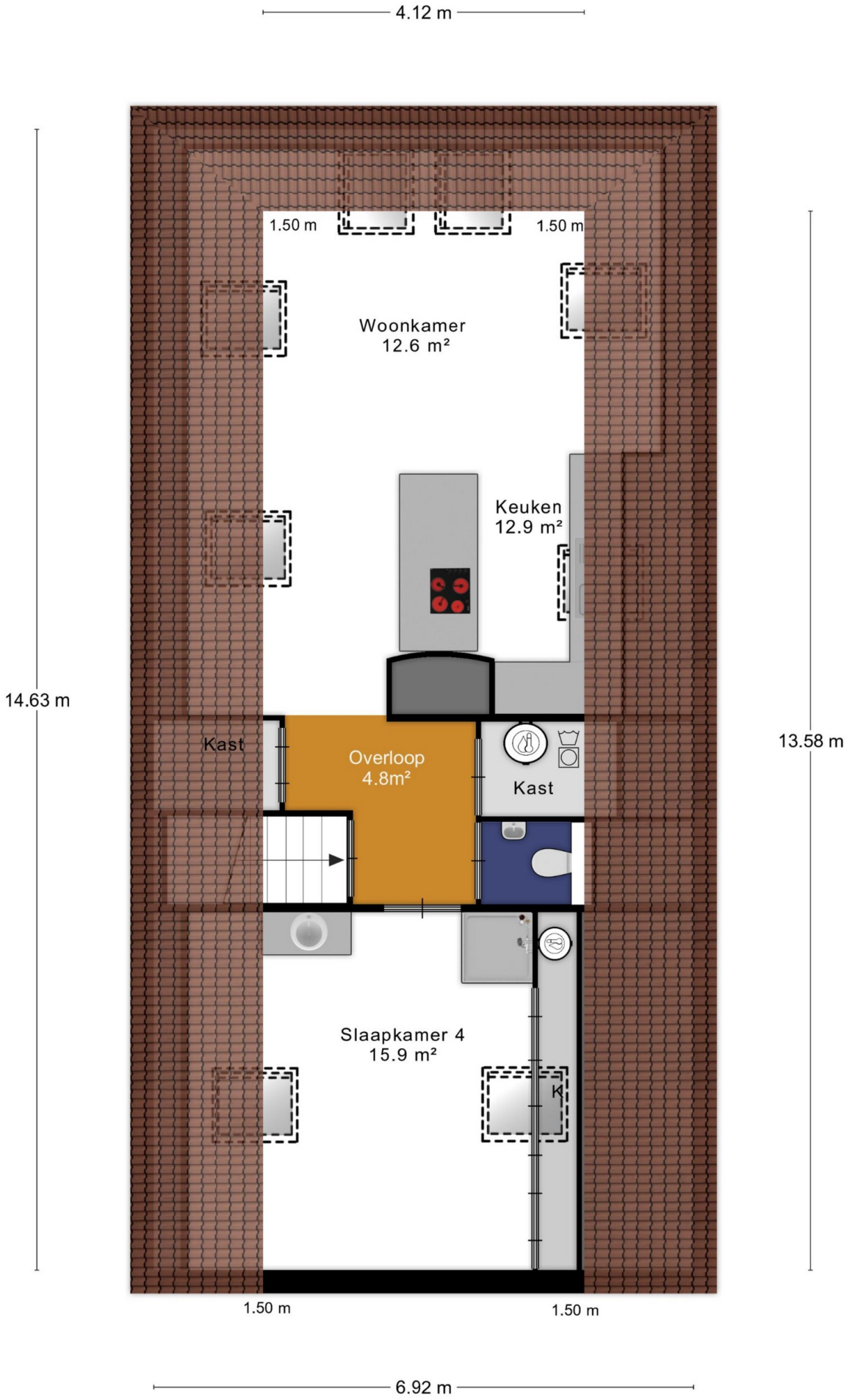
OPTIONELE PLATTEGROND

MET O.A. EEN EXTRA SLAAPKAMER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING

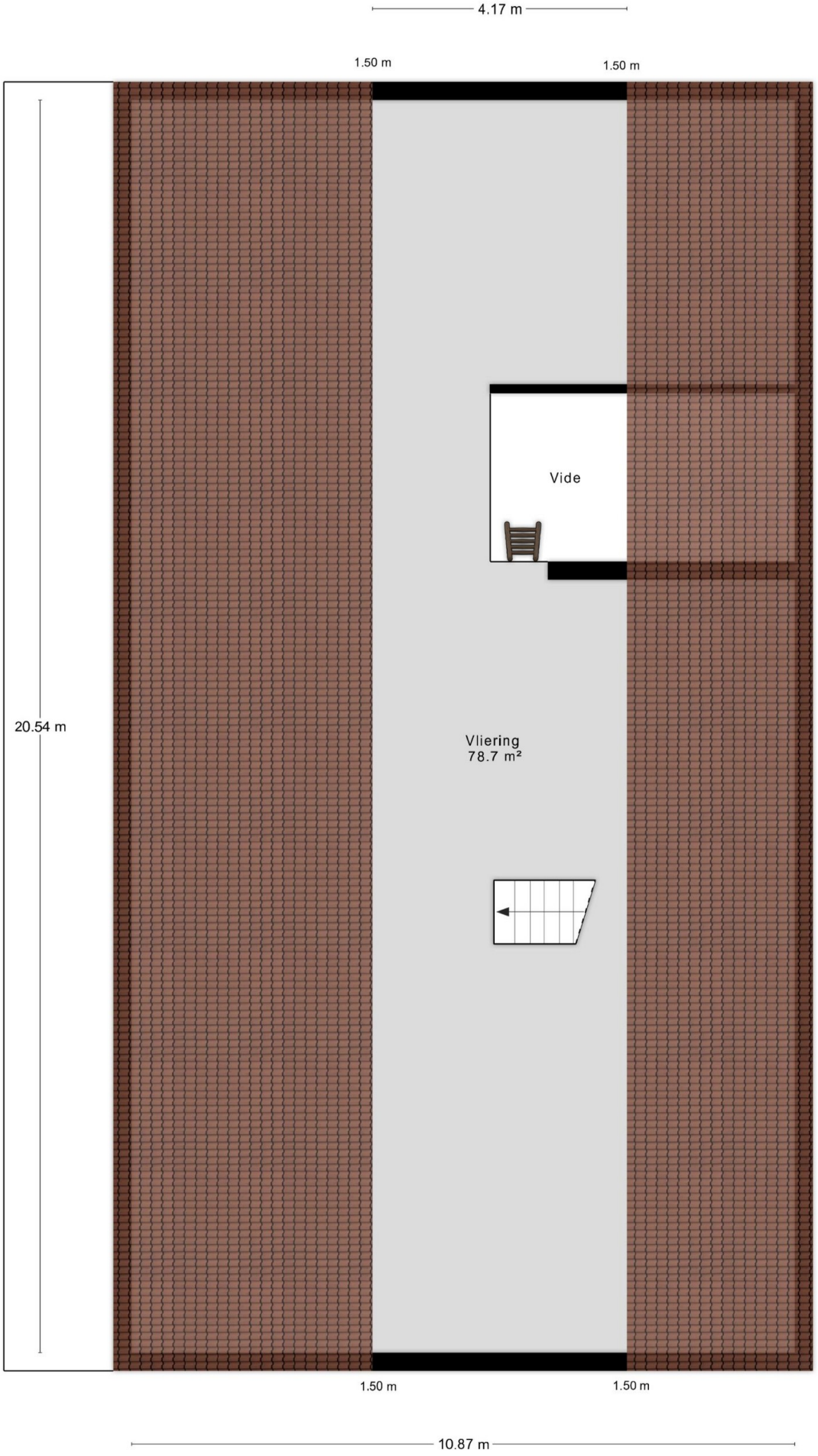


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BIJGEBOUW

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: gdh

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2100

Kadastrale gemeente	Berlicum
Sectie	N
Perceel	17

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.

kadaster

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

Veelgestelde 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

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

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.

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

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 voortvloeiend.

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 notarie le 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

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

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.