

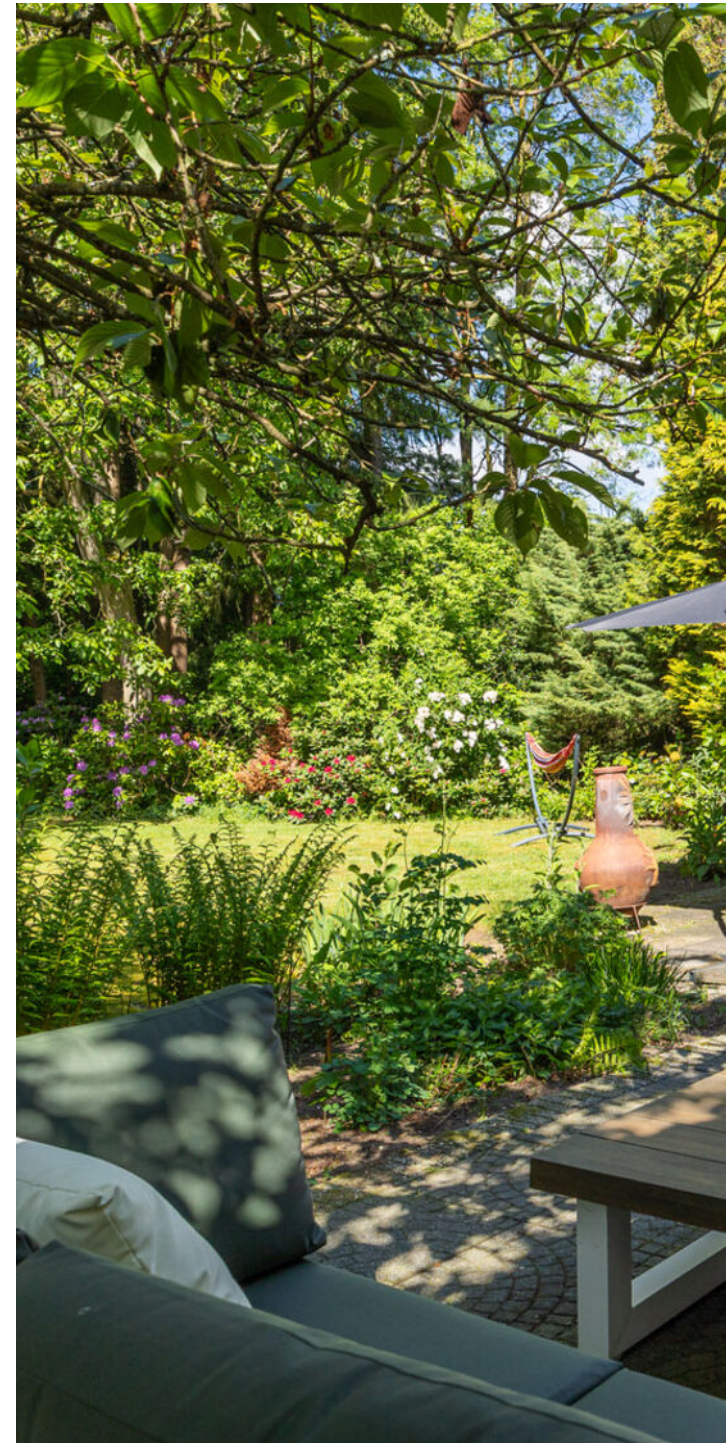


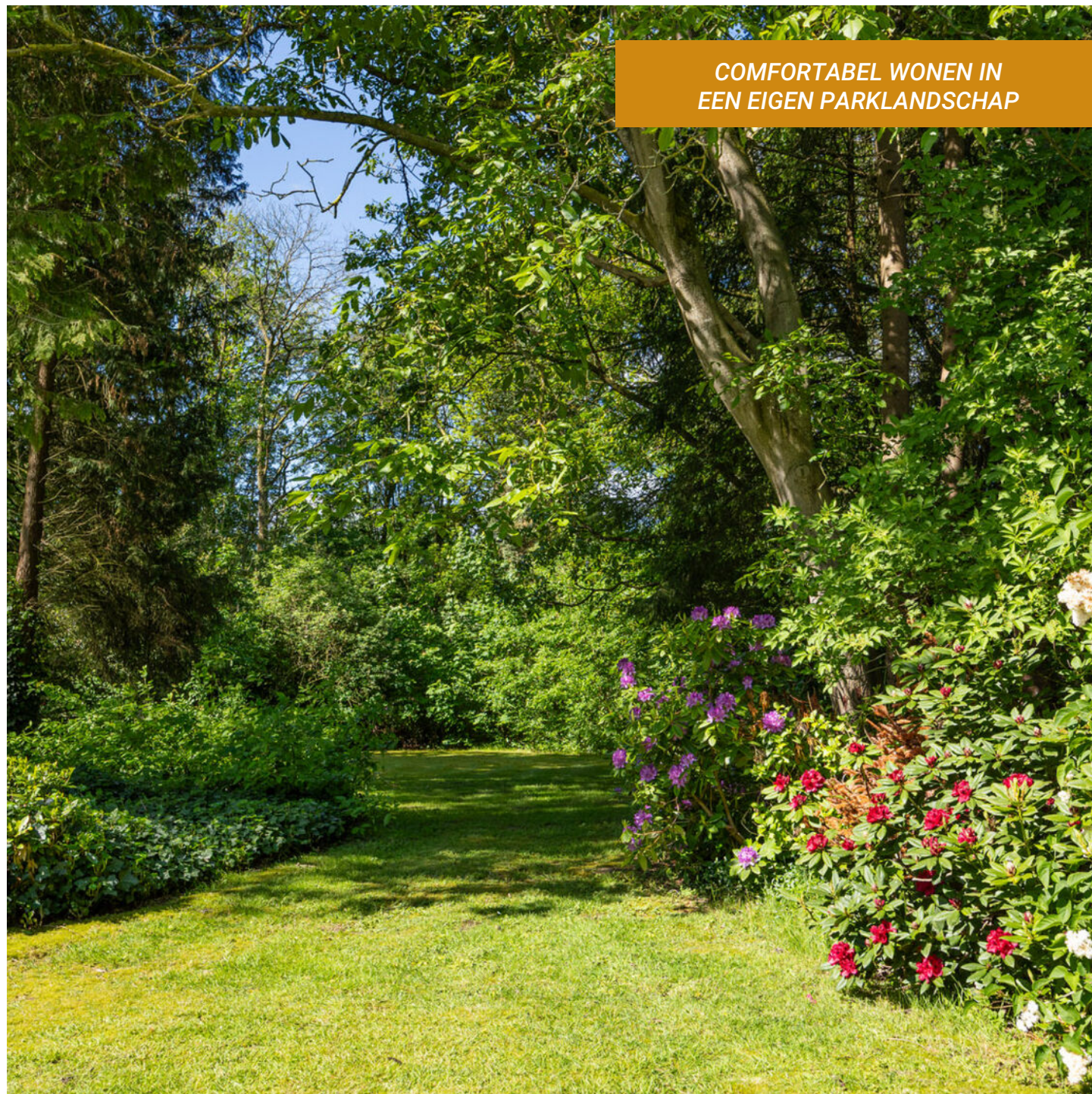
DEN HOLLANDER  
— VASTGOED WONEN

*De makelaar van de betere huizen*

**KARAKTERVOLLE WOONBOERDERIJ**

BROEKSTRAAT 17  
5292 NC GEMONDE





COMFORTABEL WONEN IN  
EEN EIGEN PARKLANDSCHAP

## **BROEKSTRAAT 17 | GEMONDE**

Niet zelden zijn het juist de plekken die zich het minst nadrukkelijk tonen, die de meeste indruk achterlaten. Verscholen achter volwassen groen, aan een rustige straat in het buitengebied van Gemonde, komt achter de toegangspoort een woonomgeving tevoorschijn die voelt als een privélandschap. Een plek waar rust, ruimte en natuur op vanzelfsprekende wijze samenkomen en waar het dagelijks leven zich afspeelt in volledige privacy, omringd door hoge bomen, kleurrijke beplanting en het geluid van vogels.

Op een perceel van maar liefst 7.320 m<sup>2</sup> ligt deze karaktervolle woonboerderij, omgeven door een parkachtige tuin met een eigen wandelpad door het bos, royale terrassen en een uitzonderlijke hoeveelheid groen. De voormalige boerderij is door de jaren heen getransformeerd tot een bijzonder sfeer vol familie huis met indrukwekkend veel leefruimte. Originele balken, spanten, stalramen en karaktervolle details herinneren aan het verleden van de boerderij, terwijl de indeling perfect aansluit op comfortabel wonen van nu en ruimte biedt voor een groot gezin.

Met twee indrukwekkend ruime woonkamers, zes slaapkamers waarvan één op de begane grond met aansluitende badkamer, een tweede badkamer en diverse praktische ruimtes biedt deze woning een uitzonderlijk royale indeling. Daarnaast is de woning voorzien van 16 zonnepanelen (2016) en beschikt deze over energielabel B.

Het geheel wordt aangevuld met een vrijstaand bijgebouw met grote berging en dubbele carport, wat de functionaliteit en het gebruiksgemak verder vergroot. De combinatie van binnenruimte en de unieke tuinbeleving zorgt voor een totaalbeeld dat in alle opzichten compleet aanvoelt.

Hier woont u in alle rust in het groen, met volledige privacy en een landelijke setting, terwijl de bereikbaarheid en de dagelijkse voorzieningen in de omliggende dorpen en steden uitstekend zijn.

## **UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING**



**Yvette Holl**

073 - 657 34 44

contact@denhollander.com

[www.beterehuizen.nl](http://www.beterehuizen.nl)

## KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

**287 m<sup>2</sup>**

Inhoud totaal

**1309 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**7320 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1910**

Energielabel

**B**

Prijs

**€ 1.300.000 k.k.**



## RUSTIG & BESCHUT

Bij aankomst valt direct de rustige en beschutte ligging op. Aan de voorzijde zijn geen directe overburen aanwezig en kijkt u uit over groen.

De woning zelf wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door volwassen beplanting, waardoor de ware omvang van het perceel en de tuin pas zichtbaar wordt zodra u het erf betreedt.

Via de overdekte entree aan de achterzijde van de boerderij bereikt u de hal; een stijlvolle ontvangst met een gepolijste granieten vloer, strak stucwerk en inbouwkasten waaronder de garderobe en meterkast. De glazen taatsdeuren vormen hier een elegante overgang naar de eerste woonkamer.

## SFEER & WARMTE

Deze eerste woonkamer, ooit de stallingsruimte voor machines en werktuigen, is vandaag de dag een indrukwekkende leefruimte van circa 60,7 m<sup>2</sup> met een imposante hoogte tot in de nok. De zichtbare spanten en balken geven de ruimte karakter en warmte, terwijl de recente PVC-vloer uit 2026 zorgt voor een rustige en eigentijdse basis. Dankzij de raampartijen aan zowel voor- als achterzijde is er volop lichtinval en een prachtig zicht op het omliggende groen. De houtkachel zorgt niet alleen voor extra warmte, maar versterkt ook de sfeer van deze bijzondere ruimte. Onder de granieten trapopgang bevinden zich praktische inbouwkasten en via glazen taatsdeuren staat deze woonkamer in verbinding met de tweede leefruimte.









## GEZELLIGE AMBIANCE

De tweede woonkamer, voorheen de oude stalruimte, ademt een compleet eigen sfeer. Met een oppervlakte van circa 54,8 m<sup>2</sup> is ook dit een royale ruimte, maar door het lagere plafond en de originele balken ontstaat hier juist een intieme en gezellige ambiance. De originele stalramen aan de voorzijde versterken het authentieke karakter, terwijl de grote kunststof schuifpui aan de achterzijde een prachtig zicht biedt op de tuin en direct toegang geeft tot buiten. Het elektrisch bedienbare rolluik zorgt daarbij voor extra comfort. De doorlopende PVC-vloer en de strakke wand- en plafonduafwerking brengen rust en eenheid in het geheel.

Tussen de royale leefruimtes vormt de keuken een knusse en huiselijke plek in de woning. De lichte Bulthaupt-keuken in L-opstelling is degelijk uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vijfspots fornuis, vaatwasser, combi-oven en koelkast. De openslaande ramen bieden een fijn zicht op de tuin en zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische provisiekelder, de ouderslaapkamer en de bijkeuken.

De kelder biedt een fijne extra provisieruimte en beschikt over een betegelde vloer, stucwerk wanden en een koekoek voor natuurlijke ventilatie.



## LEVENSLLOOPBESTENDIG

De ouderslaapkamer op de begane grond is een comfortabele en rustige ruimte met veel privacy mede dankzij de groene haag aan de voorzijde. De kamer beschikt over meerdere raampartijen met roedenverdeling, een inbouwkast en directe toegang tot de aangrenzende badkamer.

Deze badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet en radiator en profiteert van prettig daglicht en zicht op het groen voor de woning.





## PRAKTISCH

De bijkeuken vormt in de praktijk de dagelijkse entree van de woning. Vanuit hier zijn de keuken, de tweede badkamer, de wasruimte en de verdieping bereikbaar. De ruimte beschikt over een vaste kastenwand met de opstelling van de ltho cv-ketel uit 2012 en praktische bergruimte. Ook hier zorgen de nette afwerking en de aanwezigheid van spots voor een verzorgde uitstraling.

De tweede badkamer op de begane grond is volledig betegeld en ingericht met een douche, wastafel en wandcloset. Aangrenzend bevindt zich de wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur.





## KARAKTERVOL

Ook op de verdieping, verdeeld over twee delen, komt het authentieke karakter van de woonboerderij mooi tot uiting. Zichtbare balken, originele constructiedelen en sfeervolle ruimtes onder de kap geven deze woonlaag een warme en karaktervolle uitstraling.

Vanuit de bijkeuken bereikt u eerst de authentieke opkamer op de tussenverdieping, een sfeervolle ruimte met balkenplafond die zich uitstekend leent als extra slaapkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Ter plaatse van het eerste deel van de verdieping bevindt zich de overloop met vaste kastenwand en praktische bergruimte. Dankzij de rustige afwerking met stucwerk en spots vormt dit een nette en centrale verbinding tussen de verschillende vertrekken.

Hier liggen tevens twee ruime kamers die uitstekend geschikt zijn als slaap-, werk- of hobbyruimte. Eén van de kamers is momenteel ingericht als kantoor en beschikt over een vaste boekenkast. Voor deze ruimte zijn reeds verbouwplannen beschikbaar voor het realiseren van een extra badkamer met ruimte voor een douche, toilet en wastafelmeubel. De tweede kamer biedt een rustgevend uitzicht op de parkachtige achtertuin en kenmerkt zich door een verzorgde afwerking en een prettige lichtinval.









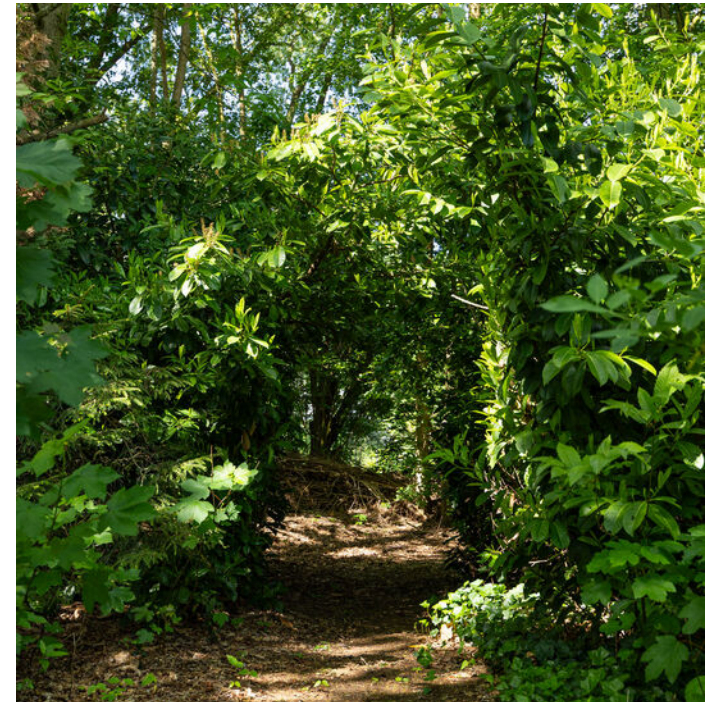
## MULTIFUNCTIONEEL

Het tweede deel van de verdieping bevindt zich boven het voormalige stalgedeelte en is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de overloop. Hier bevinden zich twee bijzonder royale kamers die zich uitstrekken over vrijwel de volledige diepte van de boerderij.

Eén van de ruimtes beschikt over een spiegelwand en is zowel via het eerste deel van de verdieping als via de aangrenzende kamer bereikbaar. Dankzij dakramen aan voor- en achterzijde valt het daglicht hier rijkelijk binnen.

De tweede ruimte is momenteel in gebruik als werkkamer, maar leent zich uitstekend als extra slaapkamer, atelier, hobbyruimte of speelkamer en biedt bovendien zicht op de woonkamer beneden.







## BUITENLEVEN

Buiten krijgt deze woonboerderij een bijna landgoedachtige allure. De tuin is volledig omsloten door groen en biedt een uitzonderlijke mate van privacy. Het perceel voelt als een eigen park met een grote diversiteit aan volwassen bomen en bloeiende struiken. Rododendrons, hortensia's, (pioen)rozen, fruitbomen, dennen- en loofbomen zorgen ieder seizoen opnieuw voor kleur en sfeer.

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u de gehele dag kunt genieten van de zon, terwijl er dankzij de omvang van het perceel altijd wel een schaduwrijke plek te vinden is. Een bijzonder element is het eigen looppad door het bosgedeelte van de tuin. Hier wandelt u letterlijk over uw eigen terrein tussen de bomen en het groen, met enkel het geluid van vogels op de achtergrond.

Het grote gazon biedt alle ruimte voor kinderen om te spelen, voor tuinliefhebbers om te genieten of voor lange zomeravonden op het terras. Dankzij de volwassen beplanting ervaart u hier een unieke combinatie van rust, privacy en natuurbeleving.





## BIJGEBOUWEN & PARKEERGELEGENHEID

Ook praktisch gezien biedt het perceel volop mogelijkheden. Het erf beschikt over een ruime parkeervoorziening voor meerdere auto's en biedt daarnaast meer dan voldoende ruimte voor het stallen van een caravan, camper of aanhanger op eigen terrein. Het geheel is afsluitbaar middels een elektrisch bedienbare poort.

De grote berging met dubbele carport vormt een waardevolle aanvulling op het geheel. De carport biedt plaats aan twee auto's en de berging beschikt over elektra, verlichting en een ruime bergzolder met dakramen. Daarnaast zijn er op het terrein nog diverse extra voorzieningen aanwezig, waaronder een fietsenstalling, hondenkennel, plantenkas en een houten tuinhuis.





## LANDELIJK WONEN

Broekstraat 17 is gelegen in het buitengebied van Gemonde, waar het landelijke karakter en de open ruimtelijke structuur nog volledig behouden zijn gebleven. De omgeving wordt gekenmerkt door groen, rust en een gevarieerd landschap, met voornamelijk vrijstaande woningen en beperkte verkeersdrukte. Dit resulteert in een woonomgeving met een sterk gevoel van privacy en een ontspannen, landelijke sfeer.

Desondanks is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen circa acht minuten bereikt u de eerste regionale verbindingsweg, waardoor omliggende plaatsen snel toegankelijk zijn. Boxtel, Sint-Michiëlsgestel en Schijndel liggen op circa 5 tot 15 minuten rijden, terwijl 's-Hertogenbosch en Eindhoven respectievelijk binnen circa 15 minuten en 25 minuten bereikbaar zijn.



Voor dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in de nabijgelegen kernen, waar supermarkten, winkels en diverse diensten aanwezig zijn. Boxtel en Sint-Michiëlsgestel bieden daarnaast een volledig voorzieningenaanbod met onder meer horeca, sportfaciliteiten en zorgvoorzieningen. Ook scholen voor zowel basis- als voortgezet onderwijs zijn in de directe omgeving ruim vertegenwoordigd.

De combinatie van rust, ruimte en groen met een uitstekende bereikbaarheid maakt deze locatie tot een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving voor gezinnen.

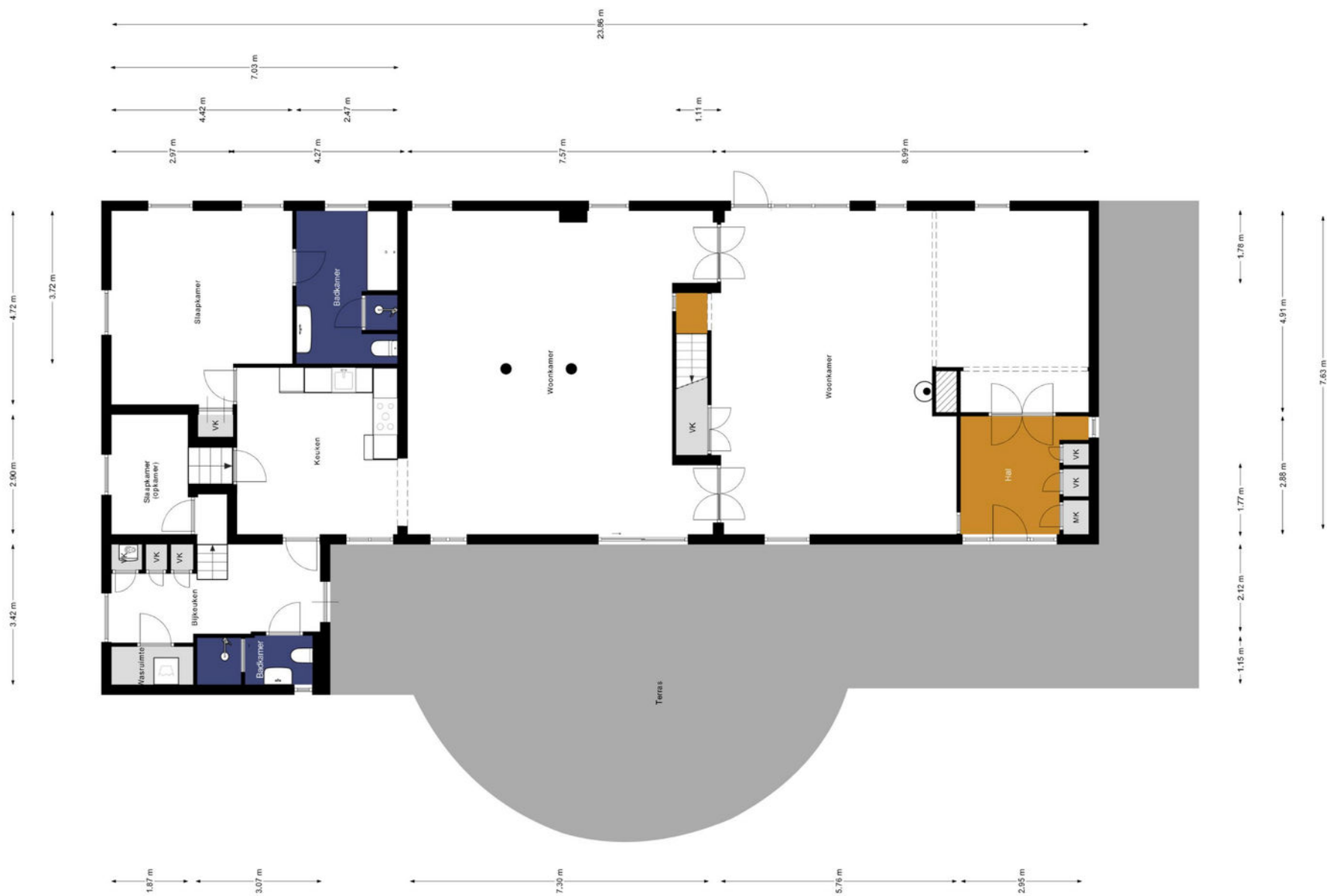
## DE WONING IN VOGELVLUCHT

- Karaktervolle woonboerderij op een perceel van 7.320 m<sup>2</sup>
- Volledig omsloten parkachtige en bosrijke tuin met hoge mate van privacy
- Achtertuin op het zuidwesten met zowel zon- als schaduwplekken
- Eigen wandelpad door het bosgedeelte van de tuin
- Twee royale woonkamers met ieder een eigen sfeer
- In totaal zes slaapkamers en twee badkamers
- Slaapkamer met en suite badkamer op de begane grond
- Authentieke details zoals balken, spanten, stalramen en originele deuren
- Vrijstaand bijgebouw met berging, bergzolder en dubbele carport
- Afsluitbaar erf met elektrisch bedienbare toegangspoort
- Ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's, camper of aanhanger
- Extra voorzieningen zoals kas, hondenkennel, fietsenstalling en tuinhuis
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- 16 zonnepanelen (2016) en energielabel B
- Rustige ligging in het buitengebied van Gemonde
- Goede bereikbaarheid richting omliggende dorpen en steden zoals Boxtel, Sint-Michielsgestel, Schijndel, Eindhoven en 's-Hertogenbosch





# BEGANE GROND



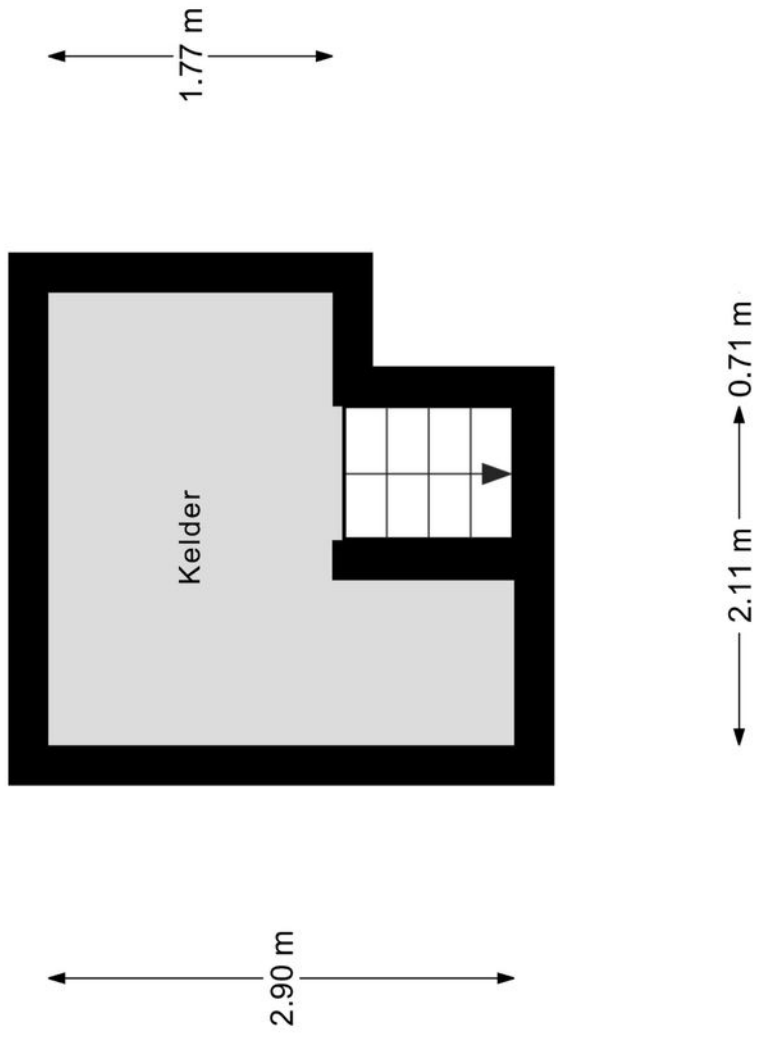
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## EERSTE VERDIEPING



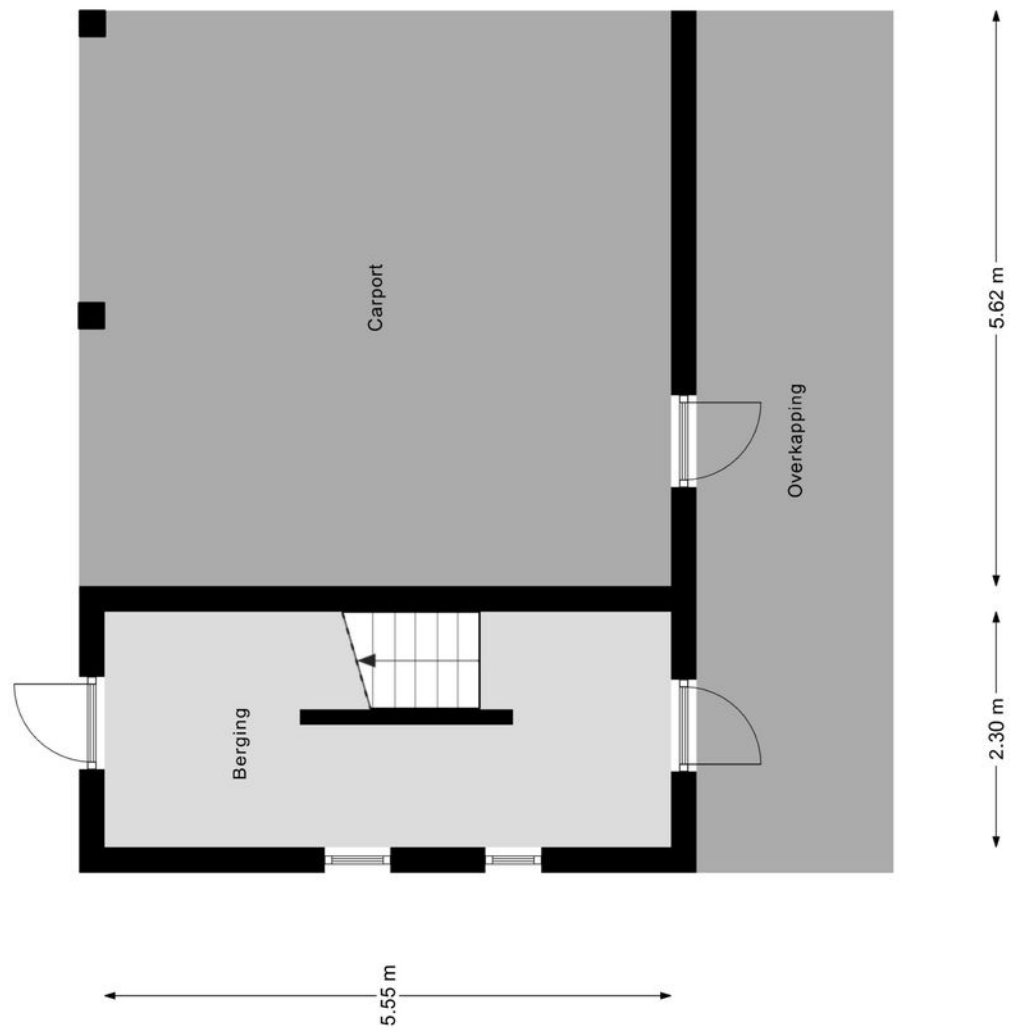
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## KELDER



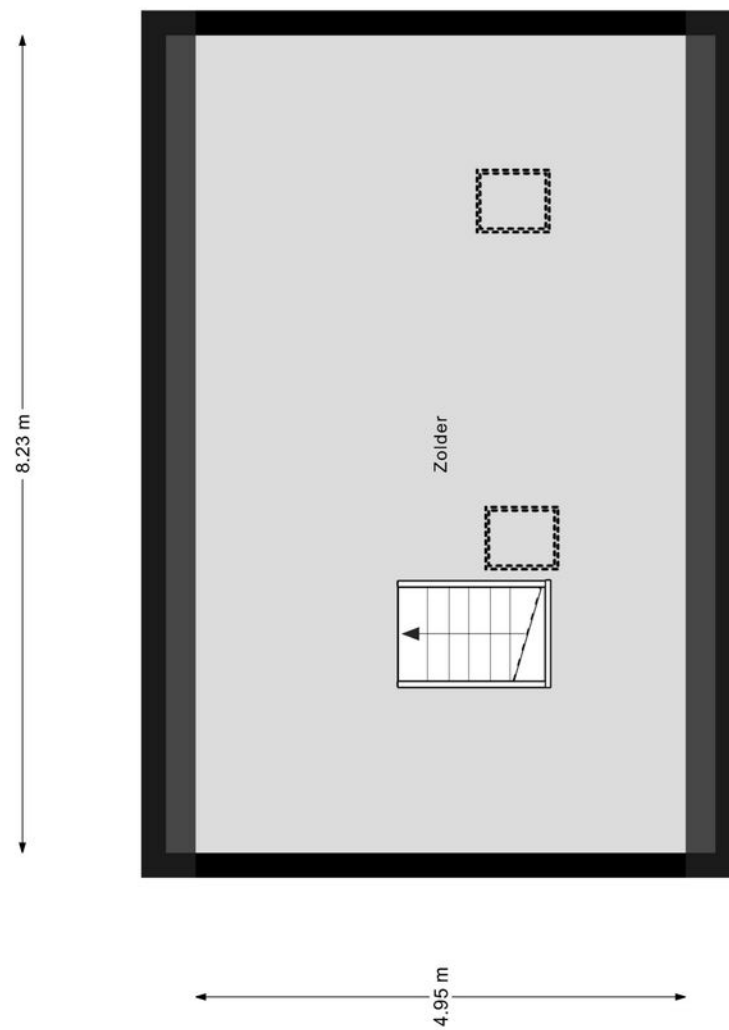
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## BERGING & CARPORT



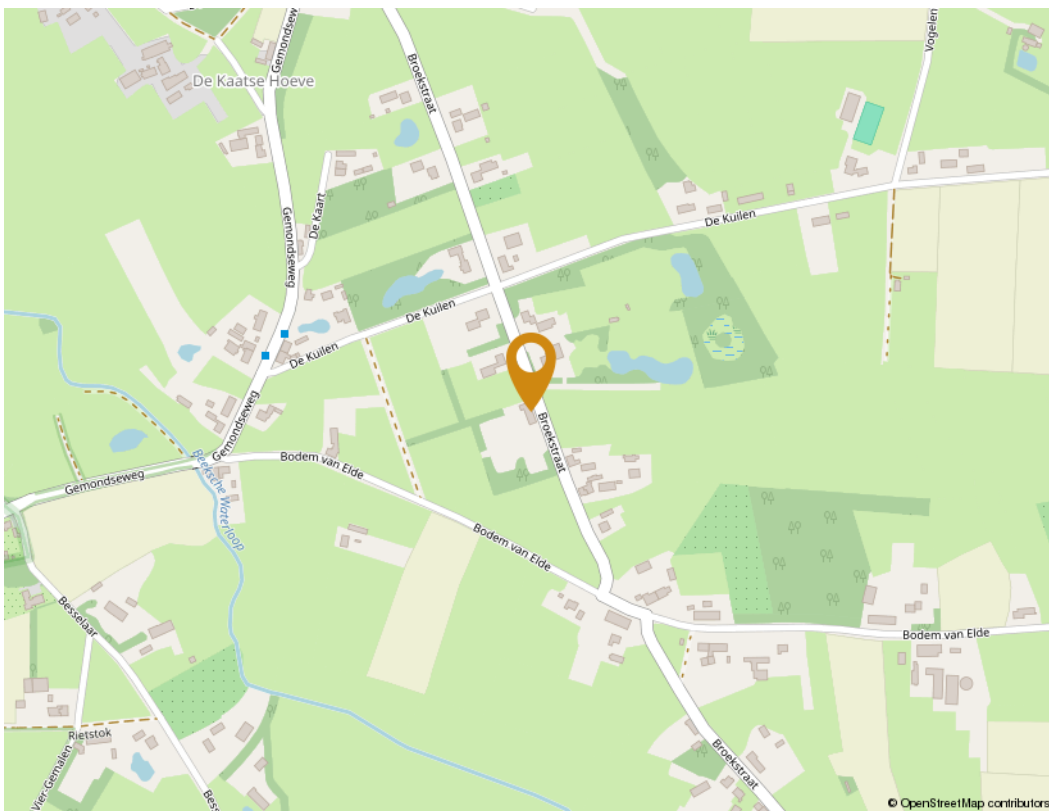
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## ZOLDER BOVEN BERGING & CARPORT

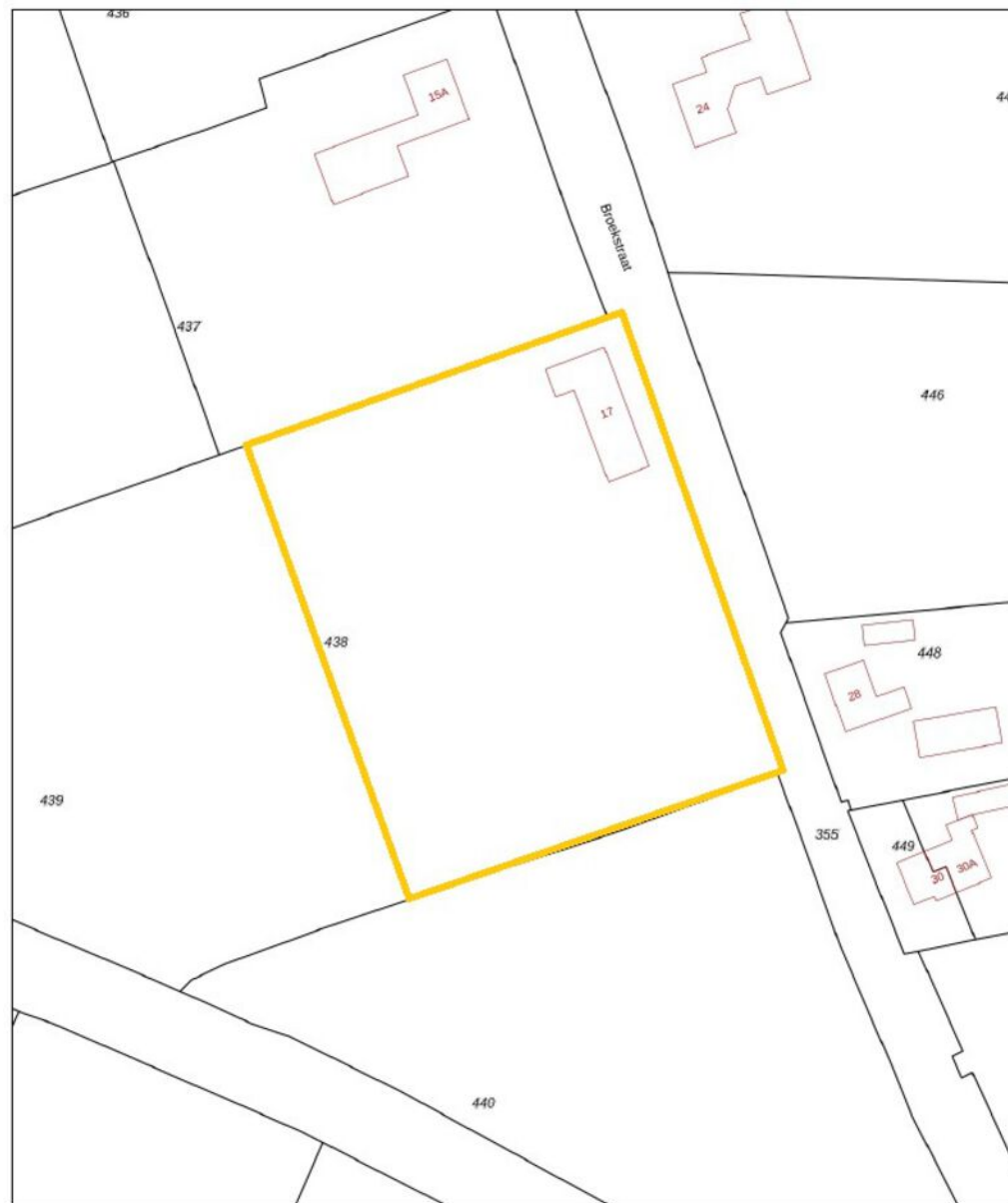


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# KADASTER & LOCATIE



Gemeente	Sint-Michielsgestel
Kadastraal sectie	0
Kadastrale nummers	438
Perceeloppervlakte	7320 m <sup>2</sup>



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
28	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel	
—	Huisnummer	Sectie 0	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 438	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

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 Gemonde

- > ooit is ontstaan uit vier gehuchten; Boxtel, Sint Michielsgestel, Schijndel en Sint Oedenrode
- > 2.190 inwoners heeft
- > carnavalsnaam voor Gemonde is Mullukzuipertjesland

## WONEN IN GEMONDE

Gemonde, een gemoedelijk, landelijk dorp gelegen in de Meierij van 's-Hertogenbosch. Het is een kerkdorp in de gemeente Sint-Michielsgestel. Gemonde telt ongeveer 2.245 inwoners en een basisschool de Sint Lambertus school met ongeveer 155 leerlingen. De middelbare scholen vind je in Boxtel, Schijndel en Sint-Michielsgestel (Gymnasium Beekvliet) zijn in een kwartier à twintig minuten te fietsen. Datzelfde geldt overigens voor de meeste grote winkels. Een ritje op de fiets naar de AH in Sint Michielgestel vergt nog geen kwartier. En dan is het echt genieten onderweg, want je rijdt dwars door een paar prachtige stukken natuur.

Met de auto rijd je in 13 minuten naar het centrum van Vught en 20 minuten naar het bruisende hart van Den Bosch. Eindhoven Brainport ligt op 25 minuten autorijden.

De oprit van de snelweg A2 ligt op 10 autominuten. Van daaruit is het nog maar 45 minuten naar de Oude Gracht in Utrecht centrum, en in 1 uur zit je op de Zuidas in Amsterdam. Prima verbindingen dus en toch vrij en rustig wonen in het heerlijke Brabantse land!

## 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 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)

