

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

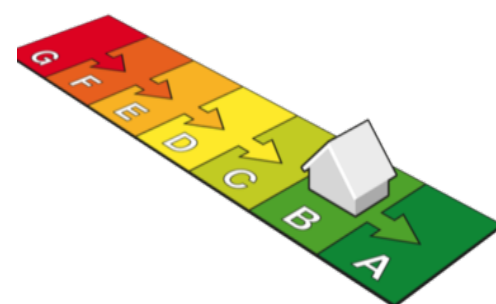


Mgr.Hermuslaan 61 - St-Michielsgestel

www.tsas.nl

Heel aantrekkelijk en rustig gelegen **VRIJSTAANDE VILLA** met garage en vrijstaand bijgebouw met inpandig zwembad en gastenverblijf. Fraai aangelegde tuin.

- perceel : 750 m²
- bouwjaar : oorspronkelijk 1960, nadien verbouwd en uitgebreid
- gebruiksopp. : 164 m² (woonhuis) en 83 m² (bijgebouw)
- bruto inhoud : 733 m³ respectievelijk 279 m³
- kadastraal bekend : Sint-Michielsgestel sectie E nummer 1627
- staat van onderhoud : keurig
- aantal kamers : 7 waarvan 3 slaapkamers
- centrale verwarming : Intergas cv-ketels, warmtepomp en zonnepanelen
- tuin : rondom fraai aangelegde, zonnige tuin
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : B-Label



Buitengewoon sfeervol, volledig gemoderniseerde vrijstaande villa, aantrekkelijk gesitueerd in een rustige en aangename woonomgeving.

Sint-Michielsgestel is een onder de rook van 's-Hertogenbosch gelegen buitenplaats, landelijk en rijke historie aan kastelen, landgoederen en boerderijen. Sint-Michielsgestel wordt ook wel 'het groene buiten' van de stad genoemd. Ontdek de verschillende natuurgebieden.

De villa aan de Mgr. Hermuslaan ligt op slechts enkele minuten afstand van de dorpskern, met in de directe omgeving scholen voor basisonderwijs, buitenschoolse opvang en ook voor middelbaar onderwijs hoeft je de plaats niet uit. Getuige de vele sportaccommodaties (onder meer voetbalvelden, tennis- en golfbanen) mag Sint-Michielsgestel met recht een sportieve gemeente worden genoemd. In het centrum van het dorp bevinden zich een paar grote supermarkten, tal van speciaalzaken, uitstekende restaurants en vele gezellige terrasjes.

Goede infrastructuur met vlotte aansluitingen via de autosnelwegen en het openbaar vervoer naar zowel 's-Hertogenbosch als Brainport Eindhoven.



de villa



De villa dateert van oorsprong uit de begin jaren zestig, de huidige eigenaar heeft de woning echter ingrijpend verbouwd, uitgebreid en gerestyled. De rondom gelegen tuin is onder architectuur aangelegd. Bij de verbouwing is veel aandacht besteed aan luxe, comfort en duurzaamheid. Zo zijn de houten raampartijen voorzien van roedeverdeling en isolerende beglazing (thermopane en/of monumentenglas). Houten buitenluiken en elektrisch bedienbare rolluiken. Vloerisolatie en dakisolatie. Uitgebreide elektrische installatie (grotendeels via app op afstand bedienbaar). Zitkamer, eetkamer en werkkamer met eikenhouten vloer, hal en keuken met natuursteen. Schouw met gas openhaard. De binnenwanden gestukadoord. De meeste plafonds zijn eveneens gestukadoord en daarbij voorzien van inbouwspots. Fijne woonkeuken met complete L-vormige inrichting, corian werkblad met geïntegreerde spoelbak en ingebouwde 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, gecombineerde oven/magnetron, vaatwasser en koelkast.

De inpandige garage is lekker ruim, eventueel zelfs voor 2 auto's. Aan voor-/straatzijde en aan de achter-/tuinzijde dubbele houten deuren.

Op de verdieping voldoende slaapkamers inclusief kast- en kleedruimte, berging en luxe badkamer met ligbad, douche, toilet en dubbele vaste wastafel. Daarnaast is er over de volle breedte van de woning een ideale bergzolder (vliering).

























Het vrijstaande bijgebouw is op sublieme wijze op de perceelgrens aan de achterzijde van het perceel geplaatst en omvat een inpandig verwarmd zwembad, een complete en luxe uitgevoerde badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel, kast- en bergruimte met technische installatie tbv het zwembad en cv-ketel, een gasten zit-/slaapkamer als ook een royaal bemeten overdekt terras.

De fraai aangelegde tuin completeert het geheel. De tuin is prachtig met schitterende zichtlijnen vanuit de diverse woon- en verblijfsvertrekken. Meerdere terrassen in sierbestrating, bloemborders, vijvers, heesters en volwassen bomen. Beregeningsinstallatie. Extra afsluitbare achterom en houten berging. Grote mate van privacy.







	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsysteem	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

lijst van zaken

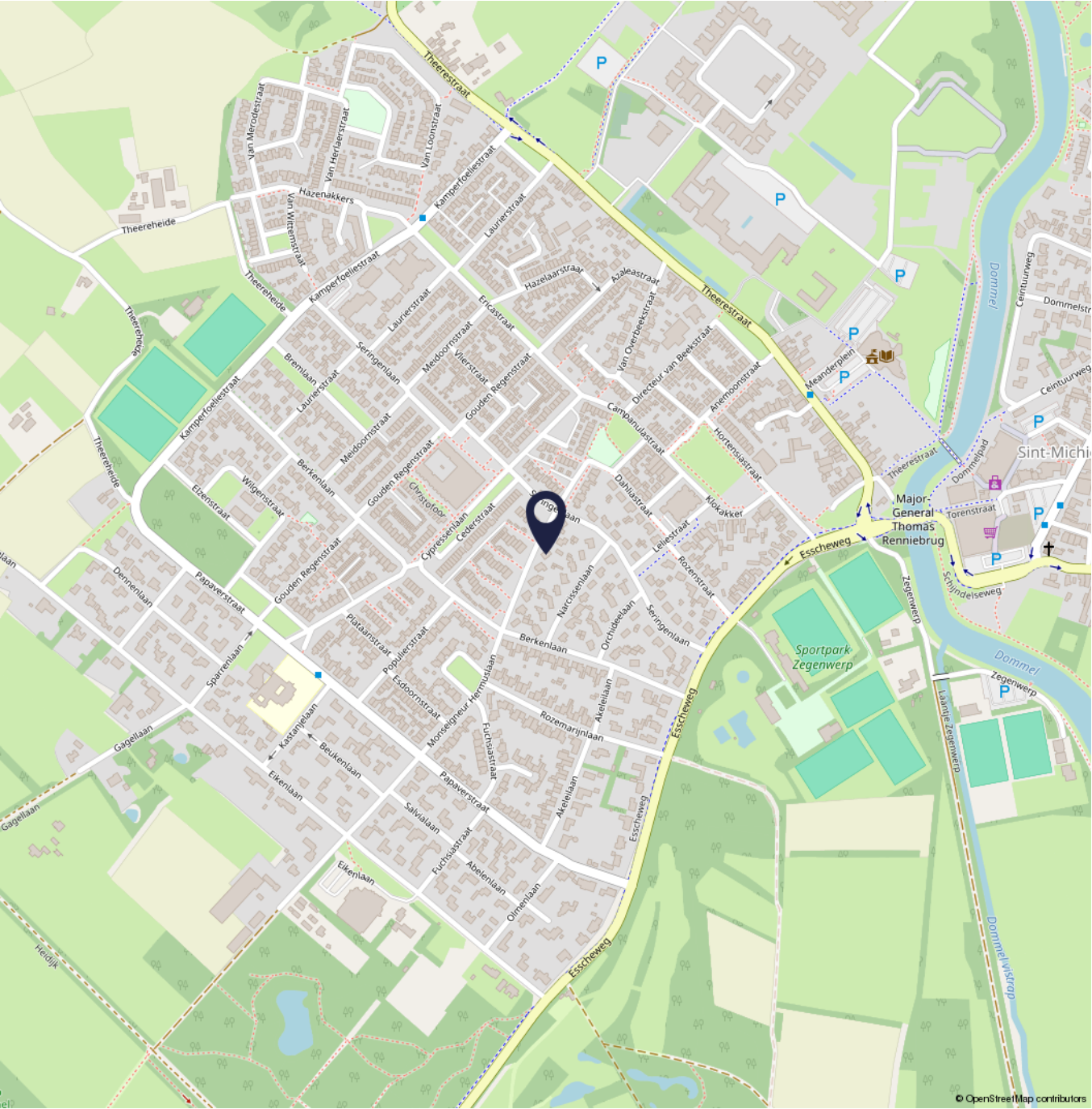
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto	■		
Tweede oplaadpunt auto	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- Warmtepomp	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		
- Automatische tuinsproeiinstallatie	■		

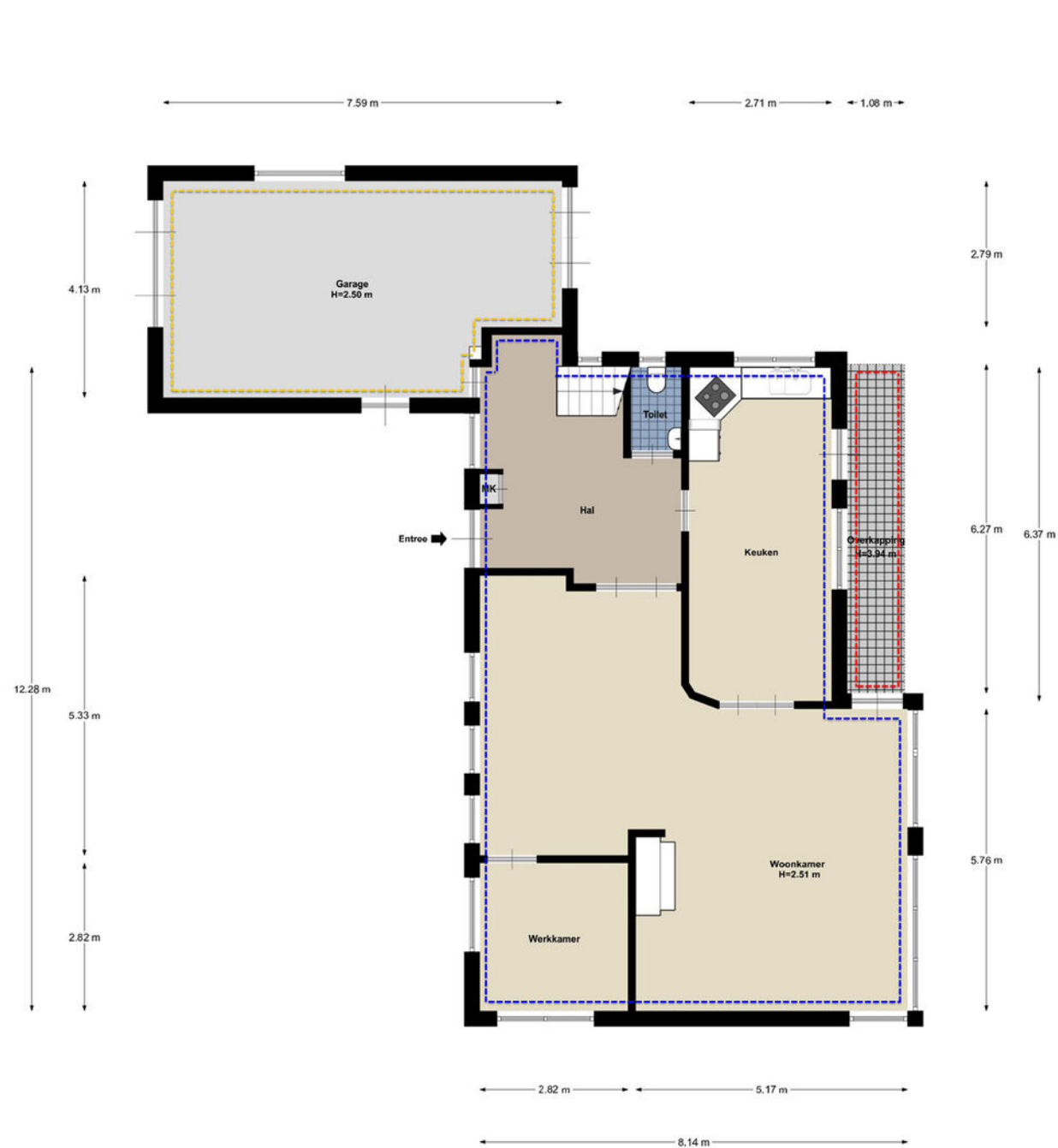
lijst van zaken

Mgr.Hermuslaan 61 - 5271 NP Sint-Michielsgestel



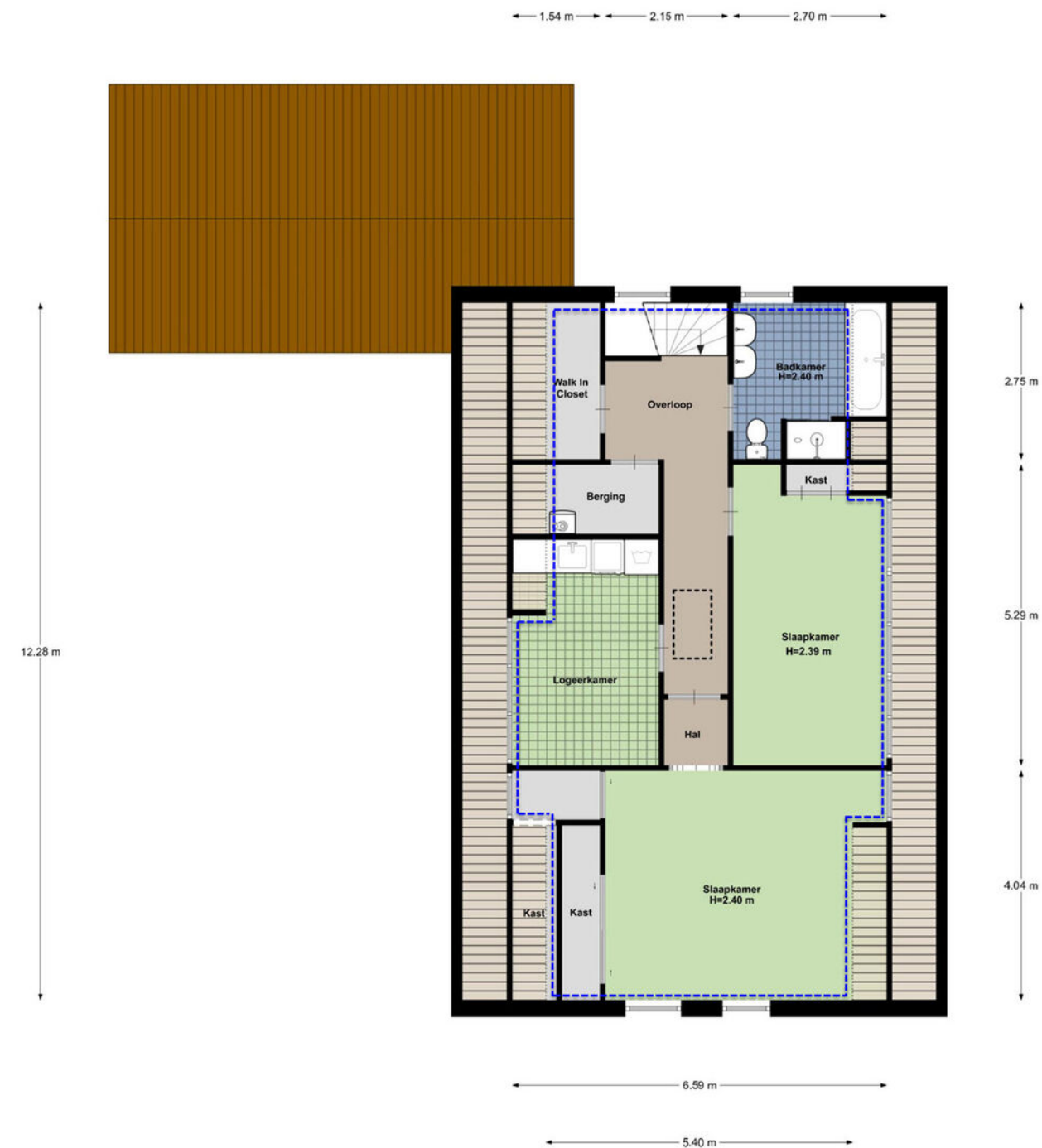
Ter informatie
Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen geen sprake.
Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: neen. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).
Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen:

locatieaanduiding



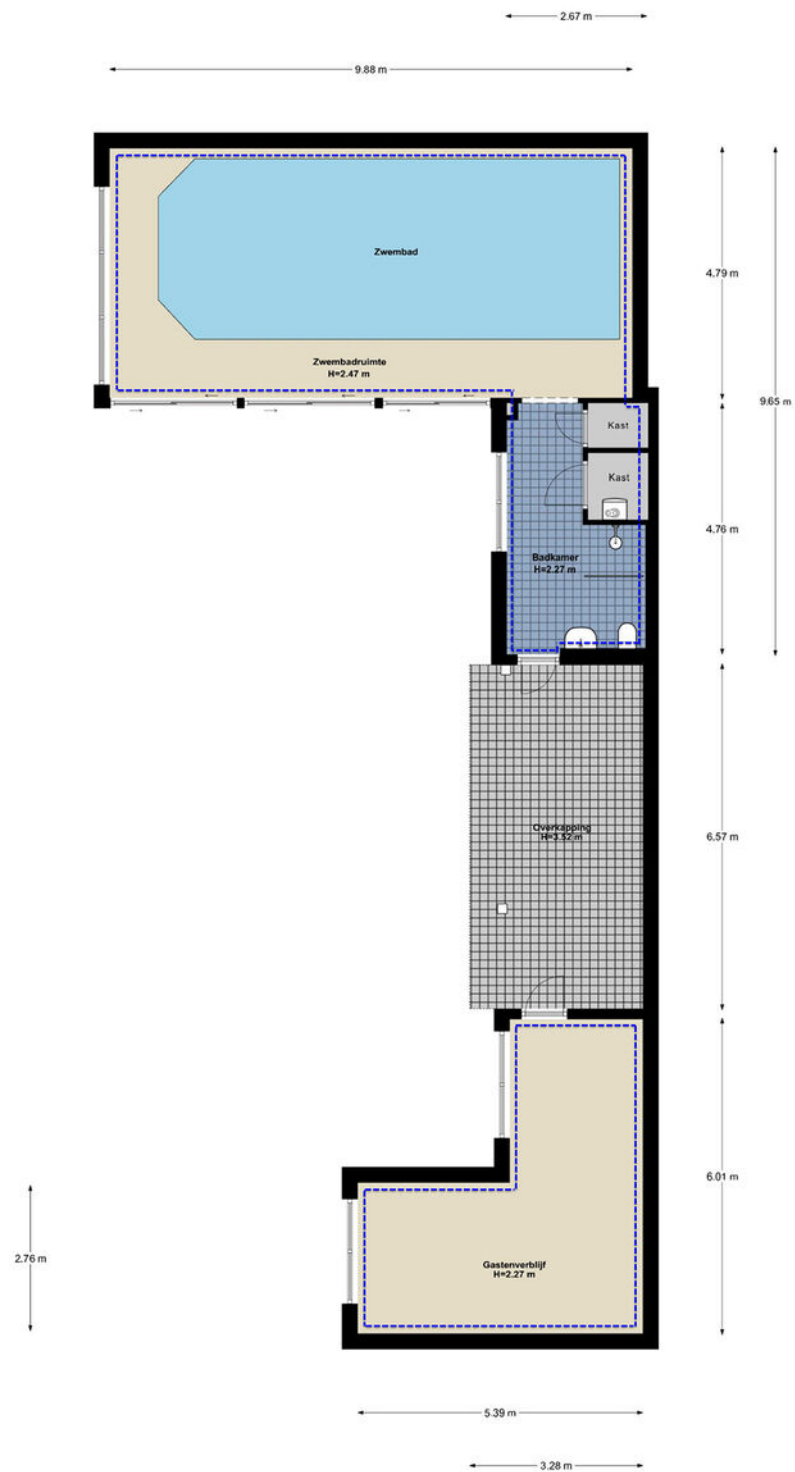
Begane Grond, Mgr. Hermuslaan 61, SINT MICHIELSGESTEL
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	164 m ²
	Overige inpandige ruimte	40 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



1e Verdieping, Mgr. Hermuslaan 61, SINT MICHIELSGESTEL
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	164 m ²
	Overige inpandige ruimte	40 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



Zwembadruimte/ Hobbyruimte, Mgr. Hermuslaan 61, SINT MICHIELSGESTEL

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	83 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²

Kadastrale kaart



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1627</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>kadaster</p>
---	--	-----------------

kadaster

Koopovereenkomst

De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak dient schriftelijk te worden aangegaan (wettelijke verplichting). Indien een schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is getekend, wordt de getekende koopovereenkomst terstond aan de koper overlegd na welke ontvangst hij drie dagen bedenktijd ontvangt. De bedenktijd vangt aan op de dag volgend op de dag waarop de koper de koopovereenkomst heeft ontvangen. Een koper kan binnen deze bedenktijddagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Tevens mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag. Ter voorkoming van misverstanden dient de koper te allen tijde een bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst te tekenen. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De makelaar hanteert een standaard NVM-koopovereenkomst en stelt deze na ondertekening in handen van de notaris.

Identificatieplicht

Algemeen geldt dat identificatie van zowel koper als verkoper wettelijke verplicht is in geval van een onroerendgoedtransactie. De makelaar dient daarom in het bezit te worden gesteld – ter bevestiging van deze identificatie – van een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Notaris

De koper bepaalt doorgaans de notariskeuze en betaalt deze in geval van “kosten koper”. Indien de koper de notariskeuze niet binnen een termijn van 7 werkdagen na de aankoopbeslissing aan de makelaar kenbaar heeft gemaakt, zal de makelaar een notaris aanwijzen die is gevestigd in de plaats waar de aan te kopen onroerende zaak is gelegen.

Lijst van zaken

Dit is een lijst waarop niet alleen onroerende, maar ook roerende zaken kunnen zijn vermeld door verkoper, die al dan niet bij de (ver)koop zijn inbegrepen. Over de waarde van de onroerende zaken is koper aan de fiscus overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover (overgenomen) zaken roerend zijn, behoeft daarover echter géén overdrachtsbelasting te worden betaald. De waarde van de tussen verkoper en koper bepaalde onroerende zaken dient in overeenstemming te zijn met de werkelijke waarde (hierbij uitgaande van over het algemeen: “gebruikte goederen”). De fiscus kan aan de belastingplichtige om opheldering vragen. Blijkt de opgegeven waarde uiteindelijk niet overeenkomstig de realiteit, dan wordt door de fiscus alsnog de verschuldigde overdrachtsbelasting geheven, en in veel gevallen zelfs verhoogd met een boete.

Voorbehoud financiering

Alvorens koper overgaat tot (prijs)onderhandeling dient hij zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden. Koper kan vanaf het moment van overeenstemming tot koop (over het algemeen gedurende een periode van maximaal 3 weken) gebruik maken van een ontbindende voorwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een passende financiering.

Waarborgsom

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze binnen 3 weken na overeenstemming van verkoop en koop, in handen van de notaris een waarborgsom gestort of bankgarantie afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarop koper de zaak heeft bezichtigd en aangetroffen met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten, lasten en canons zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Canons zijn slechts van toepassing indien sprake is van erfpacht.

Risico van overlijden

Het risico van overlijden vanaf het moment van aankoopbeslissing en de uiteindelijke definitieve levering (veelal het transport) ligt bij partijen. Over het algemeen is het mogelijk een overlijdensrisico verzekering hierop aan te passen. Soms voorziet een hypotheekofferte al in een voorlopige dekking.

Ouderdomsclausule - niet bewoningsclausule

In de koopovereenkomst zal bij verkoop van een bestaande woning standaard een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aangekochte woning een bestaande woning betreft en dat verkoper niet instaat voor normale - afhankelijk van de leeftijd van de woning - ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties en eventueel een beperking omtrent de aansprakelijkheid voor asbest. Indien verkopers geen bewoners zijn dan wel nimmer zijn geweest, zal dit worden aangevuld met een niet bewoningsclausule.

Van toepassing zijn ten slotte de algemene voorwaarden der Nederlandse Vereniging van Makelaars in o.g. (de NVM), neergelegd in een aan partijen uitgereikte brochure en waaraan geen aanspraken kunnen worden ontleend.

Deze vrijblijvende informatie wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. De informatie is met zorg samengesteld, doch buro t'sas aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De maten zijn circa-maten. Bezichtiging uitsluitend na afspraak via ons kantoor.

ter informatie



buro t'sas makelaardij

Wat ons kantoor bijzonder maakt? Dat veel klanten bij ons terugkomen. En dat zij ons aanbevelen aan familie, vrienden en kennissen. We hebben veel families in ons bestand staan voor wie wij al decennialang alle aan- en verkopen doen. Daar zijn we trots op!

Klanten vertrouwen erop dat wij voor hen tot het uiterste gaan. Maar ook dat we ons hoofd koel houden en ons niet laten meeslepen door de waan van de dag. We zijn er voor alle klanten en werken voor iedereen even hard. Eigenlijk is het heel simpel: we kopen of verkopen ieder huis alsof het om ons eigen huis gaat. We doen het altijd voor de volle 100 procent.

Gerald P.C. t'sas, register makelaar en taxateur

‘Eerlijk is eerlijk: ik herinner me niet alle namen van mijn klanten meer. Maar ik weet nog altijd exact welk gezicht bij welk pand hoort. Hoe lang de sleuteloverdracht ook geleden is. Ik vind het iedere keer weer fantastisch als ik mensen heb geholpen hun huis te vinden; een plek die past bij hun leven en identiteit. Zo’n match, staat dan in mijn geheugen gegrift. Makelen is mensenwerk. Met iedere klant bouw ik een band op. Voor mij is mijn beroepsethiek daarbij van groot belang. Ik wil iedere zaak afsluiten met een goed gevoel. Integriteit staat voorop. Mijn erecodes zijn me heilig.’

Robert-Jan t'sas, register makelaar en taxateur

‘Makelen zit in mijn bloed. Ik ben er dag en nacht mee bezig. In positieve zin! Zelfs als ik op vakantie ben, let ik nog op de huizen die er te koop staan. Hoe zal het er van binnen uitzien? Wat zal de werkelijke waarde ervan zijn? Die vragen spelen altijd door mijn hoofd. Het leukste van dit vak vind ik, dat je bij mensen thuis komt. Je ziet veel, je hoort veel. Maar dat betekent ook dat je betrouwbaar en discreet moet zijn. Ik houd van een directe benadering en van duidelijkheid. Ja is ja, nee is nee. Voor mijn klanten ga ik tot het uiterste. Ik houd van de spanning van het onderhandelen en alles wat daar bij komt kijken. Eigenlijk is het heel simpel: ik koop of verkoop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.’

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.