

# t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.



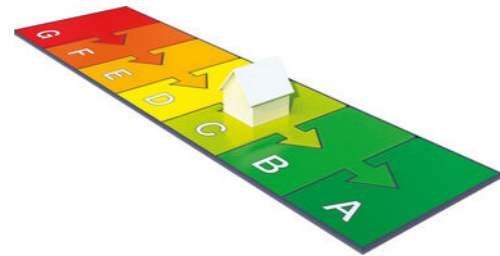
**Dommelstraat 10 - Sint-Michielsgestel**

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



**Op TOP-locatie aan de rand van het Dommeldal en direct nabij het centrum gelegen, onder architectuur gebouwde VRIJSTAANDE VILLA met berging en schitterend aangelegde tuin.**

- perceel : 790 m<sup>2</sup>
- bouwjaar : 1963 en in 1998/1999 totale renovatie en verbouwing
- gebruiksopp. : 253 m<sup>2</sup>
- bruto inhoud : 967 m<sup>3</sup>
- kadastraal bekend : Sint-Michielsgestel, sectie C nummer 3217
- staat van onderhoud : uitstekend
- aantal kamers : 7 waarvan 4 slaapkamers
- centrale verwarming : Nefit HR cv-combi ketel en 22 zonnepanelen
- tuin : rondom fraai aangelegde, zonnige tuin
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : C



Er zijn in de directe omgeving van 's-Hertogenbosch maar weinig plekken waar het zo mooi en rustig wonen is als hier aan de rand van rivier De Dommel in Sint-Michielsgestel. Tel daar de ligging op slechts een paar minuten loopafstand van het dorpscentrum bij en je mag spreken over een werkelijk unieke locatie. Nog los van een goede infrastructuur met uitstekende verbindingen met eigen en openbaar vervoer van en naar de Brabantse hoofdstad en steden als Eindhoven, Tilburg en Utrecht, biedt deze prachtige lommerrijke omgeving tal van schitterende fiets- en wandelroutes. Sint-Michielsgestel beschikt over uitstekende onderwijsmogelijkheden, van buitenschoolse opvang tot en met scholen voor middelbaar onderwijs. Categorieel Gymnasium Beekvlief trekt zelfs leerlingen van ver buiten het dorp. Er is een uitgebreid winkelaanbod, leuke en gezellige café-restaurants met heerlijke terrasjes en een groot scala aan sportaccommodaties. De inwoners van Sint-Michielsgestel kun je met grote regelmaat vinden in de sportschool of op de fitnessclub. Velen zijn lid van de plaatselijke tennis-, squash-, voetbal-, hockey- of golfclub.

De villa - geheel in stijl van de Bossche School - is een markant ontwerp van architectenbureau Mens & Pruyn. Solide gebouwd, opgetrokken uit duurzame materialen, hoog afwerkingsniveau en uitstekend onderhouden. Betonfundering en beton-/Nehobo vloeren. Hardhouten ramen en kozijnen. Plat dak, bitumineus gedekt. Het buitenschilderwerk dateert van medio 2021.

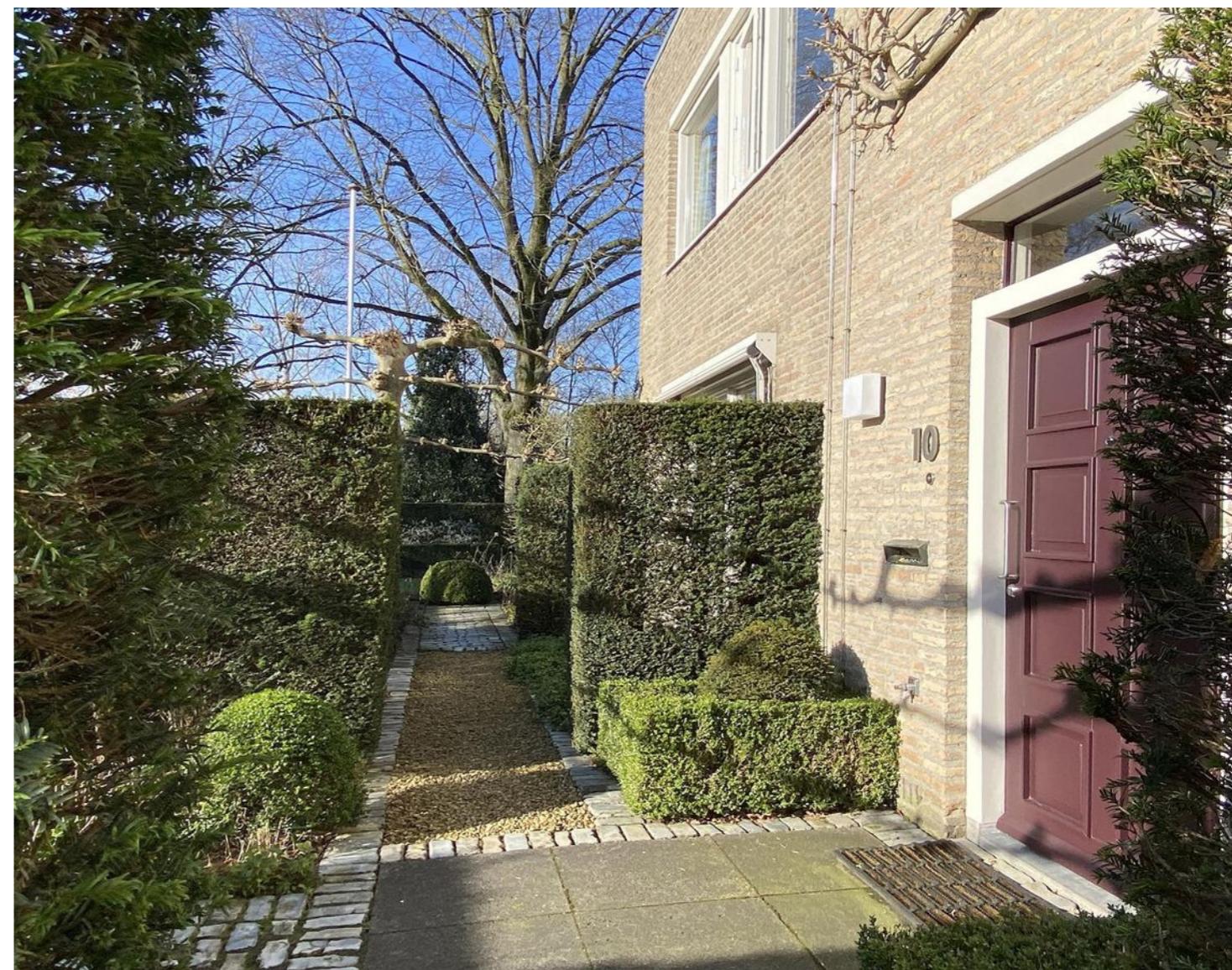
Zo is er (in de loop van de jaren) vooral ook veel aandacht besteed aan isolatie van de woning en aan duurzaamheid. Er is sprake van vloerisolatie, spouwisolatie, isolerende beglazing (veelal HR++), dakisolatie en tenslotte maar liefst 22 zonnepanelen. En voor wat het rendement van de panelen betreft, deze wekken op jaarbasis evenveel op als dat er aan elektra wordt verbruikt. Een soort van 'nul op de meter'.







## locatie Dommeldal



De indeling van deze royale woning is buitengewoon praktisch en functioneel. Het is zelfs heel goed mogelijk om van huis uit te werken dan wel een ouder te laten inwonen (om maar eens een paar voorbeelden te noemen). Omdat er zich op de begane grond een grote extra (woon-) kamer bevindt, kan ook gesproken worden over 'beneden slapen' en dus van een levensloopbestendige woning.

Entree met ruime hal, garderobe en gastentoilet met fontein. Dubbele deuren naar brede gang met aan weerszijde woon- en werkvertrekken, trappenhuis, meterkast en kelderkast voor provisie en wijn. Dubbele openslaande tuindeuren. In al deze ruimten een marmeren tegelvloer met vloerverwarming. Riante woonkamer met eikenhouten parketvloer, open haard, erker, openslaande tuindeur. Separaat gelegen werkkamer, eveneens met eikenhouten parketvloer en openslaande tuindeur.

Royale keuken met strakke keukeninrichting in lichte kleur, werkblad met geïntegreerde 1½ RVS-spoelbak, 4-pits gasfornuis, heteluchtoven en afzuigkap, kastruimte en laden, ingebouwde vaatwasser, koelkast en magnetron. Aangrenzende bijkeuken met keukeninrichting en spoelbak, kastruimte, aansluiting wasapparatuur en openslaande tuindeur.

Separate zit-/eetkamer met dubbele openslaande tuin-/terrasdeuren. De zit-/eetkamer en keuken met marmeren tegelvloer en vloerverwarming. De bijkeuken met keramische vloertegel en vloerverwarming. Aangebouwde bergingen.





























## verdieping



Verdieping met brede overloop van waaruit toegang tot een viertal royale slaapkamers, twee badkamers, separaat toilet en berging annex cv-ruimte. Prettige lichtinval op de overloop door toepassing van de centraal in het plafond gelegen lichtkoepel. De gehele verdieping is voorzien van vast tapijt.

De hoofdslaapkamer is een samenvoeging van twee voormalige slaapkamers. Compleet met balkon, airco, walk-in closet en badkamer en suite. Badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel, wandcloset en designradiator, marmeren wand- en vloertegels, vloerverwarming.

Van de drie overige slaapkamers zouden we er twee als 'kinderkamer' kunnen omschrijven. De derde kamer daarentegen is wel zo mooi, groot en licht, dat we die misschien maar beter 'gastenkamer' kunnen noemen. Deze kamer beschikt over airco en een badkamer en suite. Overigens is deze badkamer ook bereikbaar vanaf de overloop. Berging annex cv-ruimte compleet met verwarmingsinstallatie, omvormers van de zonnepanelen en opbergsysteem met legplanken.

















De onder architectuur van PUUR aangelegde tuin rondom de woning is werkelijk een plaatje! De paden en de terrassen (en dat zijn er meerdere) bestaan uit z.g. Scoria bricks afgewisseld met betonsteen. Accenten op 'lanen' van leibomen met borders en perken. Het hele jaar door, alle seizoenen, volop kleur en groen. De erfafscheidingen met hagen van taxus en liguster. Gazon en diverse zonneterrassen waarbij een viertal buitenzonweringen en enkele bomen voor aangename verkoeling/schaduw zorgen. De tuin biedt optimale rust en privacy.

Rondom de woning buitenverlichting, buitenkraantjes en (aan de opritzijde achter het huis) nog een extra houten berging voor tuingereedschap.

Om zelf te ervaren dat het hier geen aanbod betreft van een standaard villa op zo maar een gemiddelde locatie, zouden we serieus geïnteresseerden graag willen uitnodigen voor een uitgebreide kennismaking.

exterieur









	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- wandlampen in hal en trappenhuis kunnen worden overgenomen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- ingebouwde kasten (walk-in closet)	■		
- 4 losse kasten Svedex			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen			■
- vitrages			■
- rolgordijnen			■
- jaloezieën			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koelkast	■		

## lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

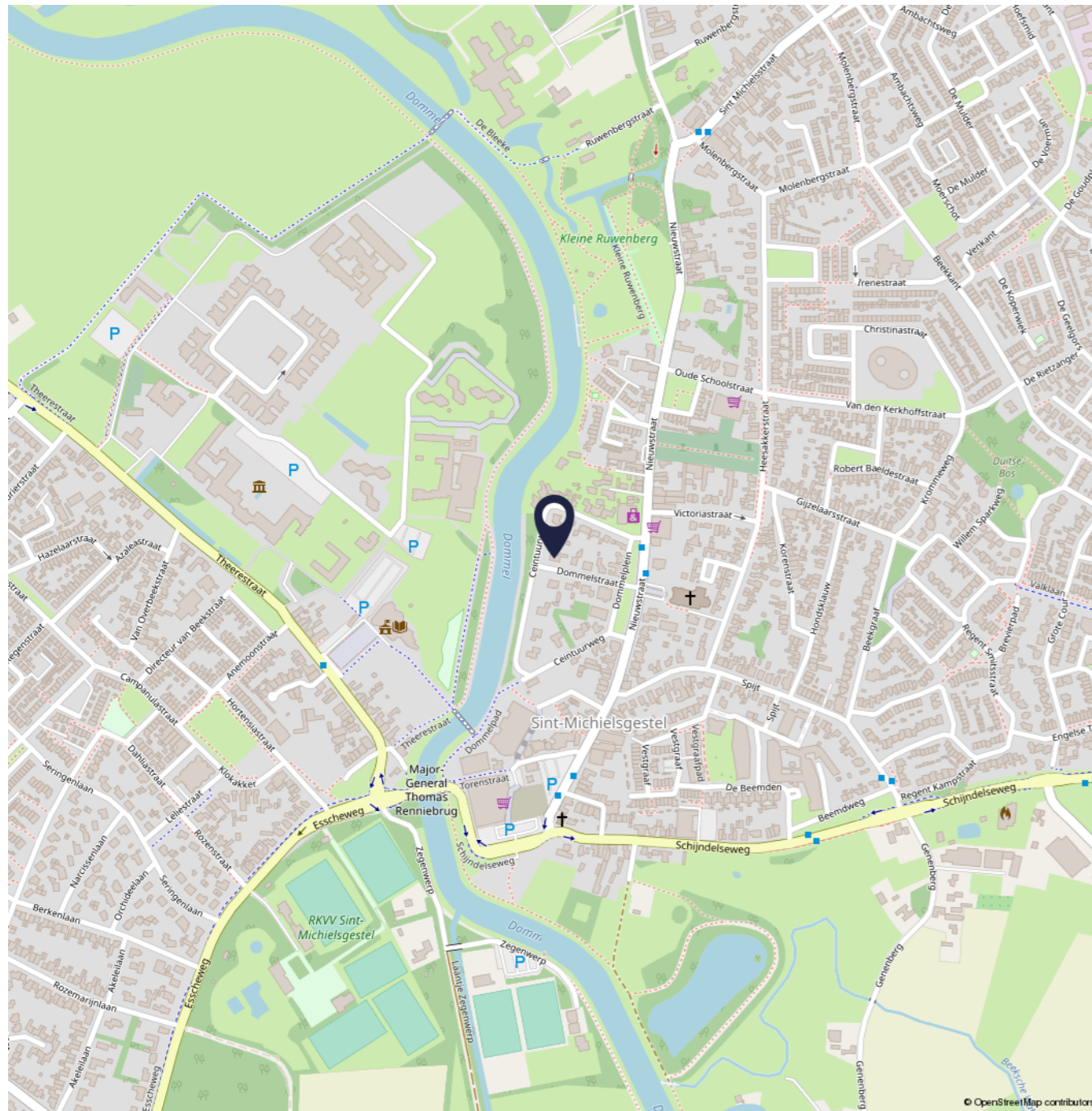
## lijst van zaken

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

## lijst van zaken



## Dommelstraat 10 - 5271 AT Sint-Michielsgestel



Ter informatie

Blijkens inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdiensbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen geen sprake. Een gemetselde schansmuur op de erfafscheiding tussen de percelen met de huisnummers 8 en 10 is meandervormig geplaatst.

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: in het perceel ligt een voormalige olietank, maar deze is volledig volgens voorschriften gesaneerd en waarvoor een KIWA-certificaat is afgegeven. De eventuele aanwezigheid van asbest en/of asbesthoudende materialen is bij eigenaren onbekend.

## locatieaanduiding



### BEGANE GROND, Dommelstraat 10, SINT MICHIELSGESTEL

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	253 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	11 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>





**1e VERDIEPING, Dommelstraat 10, SINT MICHIELSGESTEL**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	253 m <sup>2</sup>
	<b>Overige inpandige ruimte</b>	11 m <sup>2</sup>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	10 m <sup>2</sup>
	<b>Externe bergruimte</b>	0 m <sup>2</sup>

**Kadastrale kaart**



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noodgedwongen Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	<b>Schaal 1: 500</b>  Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel Sectie C Perceel 3217	<b>kadaster</b> 
Voor een eensluidend uittreksel, 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.	

**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 bedenktijd kosteloos afzien van de koop, zonder opgaaf van redenen. Volgens de Algemene Termijnwet mogen twee van de 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 (prijz)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 ertocodes 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.