

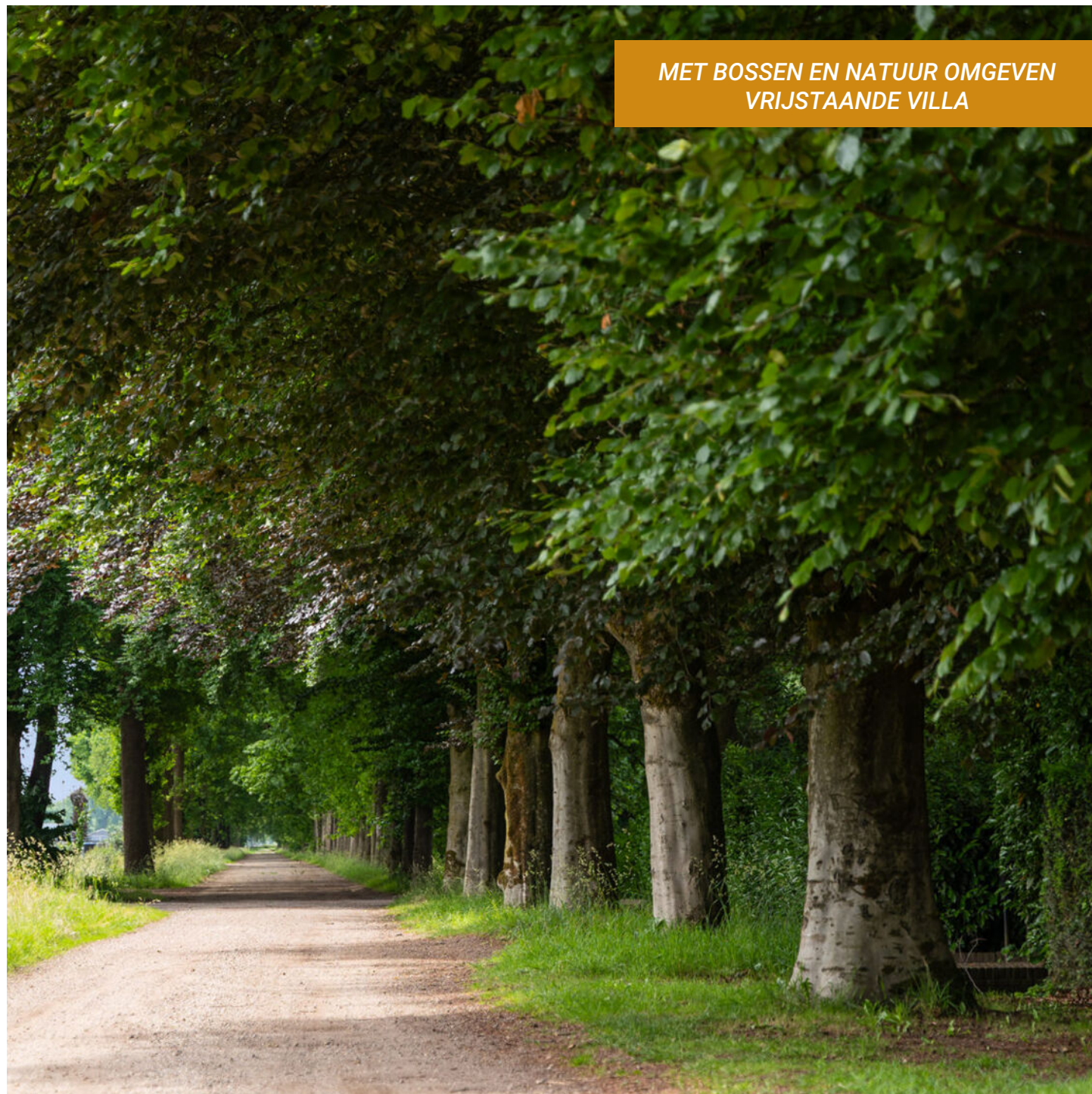


DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

VRIJSTAAND FAMILIEHUIS IN DE NATUUR
ANTWERPSE BAAN 6 A
5268 KB HELVOIRT





MET BOSSEN EN NATUUR OMGEVEN
VRIJSTAANDE VILLA

ANTWERPSE BAAN 6 A | HELVOIRT

Een door bossen en natuur omgeven ruime villa met diverse bijgebouwen. De villa heeft een mooie en praktische indeling met volop leefruimte voor het hele gezin.

Met een royale slaapvleugel op de begane grond, meerdere leefruimtes zoals een tuinkamer en een grote woonkeuken én maar liefst 6 slaapkamers verdeeld over begane grond en verdieping, is dit huis ideaal voor comfortabel wonen, werken en buiten leven. Er is een ruime inpandige garage en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De diverse bijgebouwen bieden bovendien volop mogelijkheden voor kantoor, praktijk of wellness aan huis.

Natuur en privacy zijn volop aanwezig in en rond deze vrijstaande villa. Dit fijne familiehuis met veel ruimte en grote tuin is ideaal voor degene die buiten wil wonen met toch alle voorzieningen op zeer korte afstand.

Via een rustige onverharde weg langs weilanden bereikt u deze villa.

Hoewel het perceel aan de achterzijde aan de N65 grenst, zorgt een stevige schutting in combinatie met een rij hoge coniferen voor privacy en een natuurlijke buffer tegen het omgevingsgeluid. Aan de voorzijde van de woning kijkt u uit over de weilanden met grazende koeien. Verder heeft de tuin een uitstekende zonligging.

Dankzij de landelijke ligging geniet u hier van de ruimte, terwijl grote steden als Tilburg en 's-Hertogenbosch op korte afstand liggen. Zelfs Maastricht en Amsterdam zijn binnen een uur bereikbaar. Een perfecte balans tussen landelijk wonen en centrale bereikbaarheid.

Kent u Helvoirt nog niet, dan is het tijd voor een kennismaking. Het dorp met bijna 5.000 inwoners maakt deel uit van de gemeente Vught en is een fijne thuisbasis voor jong en oud. De stad is dichtbij, net als de natuur en de N65 die in verbinding staat met de A58/A2. Het dorp heeft goede voorzieningen, van een basisschool tot sportfaciliteiten, twee supermarkten, een ambachtelijke slagerij en diverse medische voorzieningen.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

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

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

251 m²

Inhoud totaal

1257 m³

Perceeloppervlakte

2036 m²

Bouwjaar

1977

Energielabel

B

Prijs

€ 1.095.000 k.k.



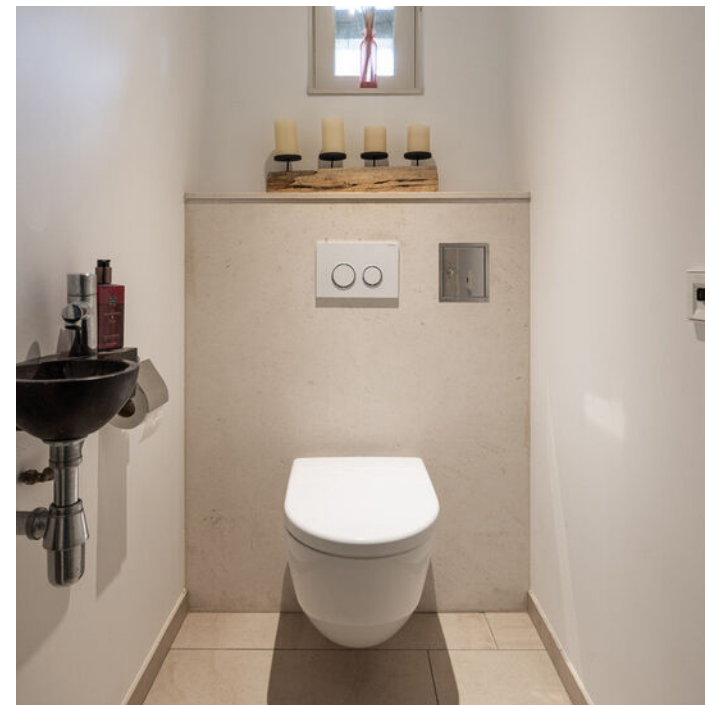
BINNEN KIJKEN...

De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant en is bereikbaar via de oprit.

Bij binnenkomst in de ruime en lichte hal met vide heeft u toegang tot de inpandige garage en de bijkeuken. Verder biedt de hal toegang tot de toiletruimte, de leefruimte, een slaapvleugel en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale inpandige garage heeft openslaande deuren naar de oprit en een extra buitendeur aan de zijkant. Daarnaast is een bergzolder, krachtstroom en een grondwaterpomp.

De bijkeuken/wasruimte heeft een praktische tegelvloer met een afvoerputje en een separate groep voor zowel de wasmachine als droger. Vanuit het raam kijkt u uit over de tuin en de weilanden.





FIJNE SFEER EN GEWELDIG UITZICHT

Vanuit de hal loopt u door naar de grote Z-vormige woonkamer. Deze lichte ruimte heeft een openhaard op ooghoogte en een balkenplafond waardoor er een fijne landelijke sfeer is.

Aan de voorzijde geniet u van een geweldig uitzicht over de voortuin en de weilanden. Aan de achterzijde loopt u via openslaande deuren naar het terras en de achtertuin.

De woonkamer is afgewerkt met een keramische tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.







LANDELIJK

De aangrenzende grote woonkeuken in landelijke stijl is goed uitgerust en onder meer voorzien van een dubbele wasbak, vaatwasser en een hardstenen werkblad in U- opstelling. Daarnaast is er volop kastruimte beschikbaar. Een uitnodigende ruimte voor de kookliefhebber, waar niet alleen uitgebreid gekookt, maar ook lang getafeld kan worden. Via een portaal heeft u directe toegang tot het terras.







RELAX & GENIET

Verder ligt in het verlengde van de keuken de tuinkamer. Een sfeervolle ruimte met ook hier een openhaard op ooghoogte en openslaande tuindeuren naar buiten.

Een plek om heerlijk te chillen, tv te kijken, te gamen of een boek te lezen.

De tuinkamer is strak afgewerkt met stucwerk wanden, een keramische tegelvloer met vloerverwarming en een schuurwerk plafond met inbouwspots.



SLAAPVLEUGEL

De woning beschikt over een slaapvleugel op de begane grond met een ruime masterbedroom en een badkamer en suite. De badkamer is uitgerust met een mozaïektegelvloer, een inloepdouche met zit- en massagefunctie, een toilet en een dubbele wastafel. De masterbedroom is afgewerkt met vloerbedekking, strak gestuukte wanden en een schuurwerk plafond.

De twee overige slaapkamers binnen deze vleugel zijn in dezelfde stijl afgewerkt, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling. De tweede slaapkamer heeft een eigen wastafel. Verder kan deze kamer ook uitstekend van dienst zijn als walk-in closet. Daarnaast is er nog een derde slaapkamer, wat deze vleugel zeer geschikt maakt voor comfortabel gelijkvloers wonen, een gastenverblijf of een werkruimte aan huis.









VEELZIJDIGE VERDIEPING

Op de verdieping treft u nog eens drie slaapkamers, de tweede badkamer en de cv-ruimte met de opstelling van de Nefit ketel uit 2022. Er is ook ruim voldoende opslagruimte ter plaatse van de twee bergzolders.

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk keurig afgewerkt en hebben dezelfde uitstraling en afwerking met een laminaatvloer en behangwanden. Twee van de drie slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen. Hiervan heeft een dakkapel met een elektrisch bedienbaar rolluik en een mooi uitzicht over de weilanden. Ook de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel met een elektrisch bedienbaar rolluik maar nu met een fijn uitzicht op de tuin.

De tweede badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset, een enkel wastafelmeubel, een regendouche met thermostaatkraan en een handdoekradiator. Het schuurwerk plafond is uitgerust met spots en er is een afzuigstelsel.



ZONNIG BUITENPARADIJS

De woning heeft een zeer ruime tuin waar het buitenleven tot leven komt. Direct aan de woning ligt een royaal terras, afgewerkt met klinkers en voorzien van elektrische zonwering. Een ideale plek om te genieten van lange zomerdagen of juist van een rustige ochtend met een kop koffie. Vanuit hier kijkt u uit over een ruim gazon, omringd door borders met groenblijvende struiken en kleurrijke beplanting.

In de tuin bevinden zich twee bijgebouwen, momenteel in gebruik als wellness, kantoor en bergruimte. In en rond de wellness is alles aanwezig voor een complete wellnesservaring. Binnen vindt u een tegelvloer met houten vlonders, een douche, een pelletkachel en een whirlpoolbad. De geïsoleerde ruimte beschikt over openslaande tuindeuren en een loopdeur. Het aangrenzende terras is voorzien van dompelbad, buitenkachel/BBQ en een regendouche. Aan de achterzijde bevindt zich een aangebouwde bergruimte, voorzien van water en elektra, die ook als hobbyruimte kan worden gebruikt.

Achter in de tuin bevindt zich nog een bijgebouw bestaande uit een kantoorruimte, bergruimte en overkapping. De kantoorruimte is geïsoleerd en voorzien van een elektrische kachel. In de bergruimte is de omvormer van de 28 zonnepanelen (2019) gesitueerd. Deze ruimte is niet geïsoleerd, maar zeer geschikt voor het opbergen van tuingereedschap.









MOESTUIN & MEER

Liefhebbers van tuinieren zullen hun hart ophalen in de moestuin, waar kruiden, fruitstruiken en bomen als framboos, braam, appel en peer volop ruimte krijgen. Volwassen bomen, waaronder een statige walnotenboom en een amandelboom, geven de tuin karakter en schaduw op warme dagen.

De achtertuin is diep en gunstig gelegen op het noordwesten, waardoor u tot laat in de avond kunt genieten van de zon. Nabij de achterom bevindt zich een sfeervol, beschut zitje met druivenranken - een perfecte plek om de dag ontspannen af te sluiten.

Aan de voorzijde wordt het perceel afgesloten met een sierpoort. De voortuin heeft een stenen ornament, een authentieke waterput met nostalgische kraan en een klein terras bij het keukenraam. De tuin is volledig omsloten en biedt aan de opritzijde een afgesloten achterom.

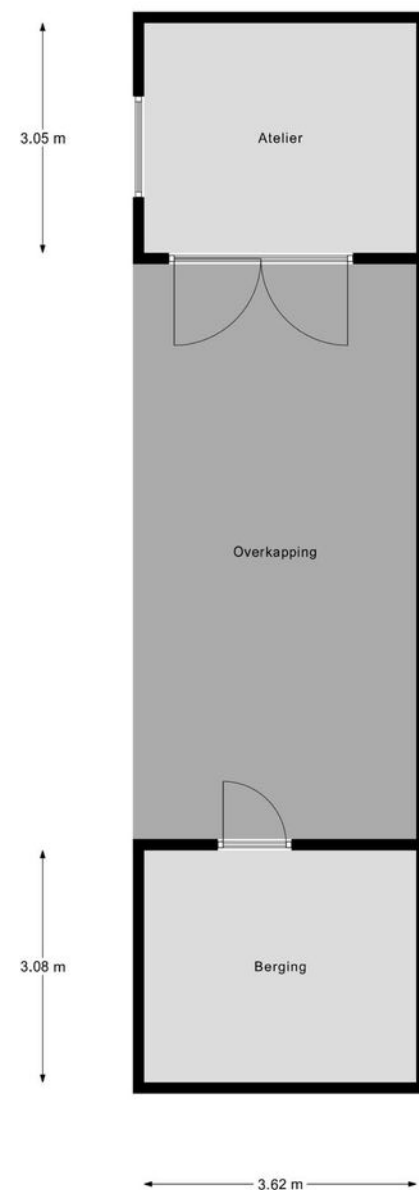




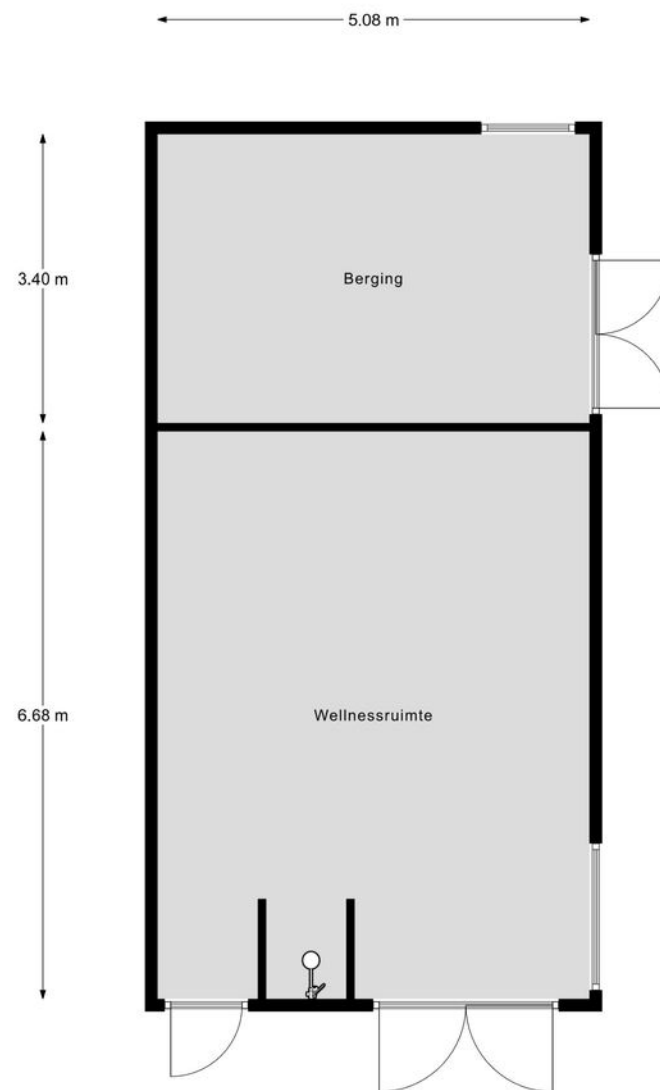
BEGANE GROND



BERGING EN ATELIER

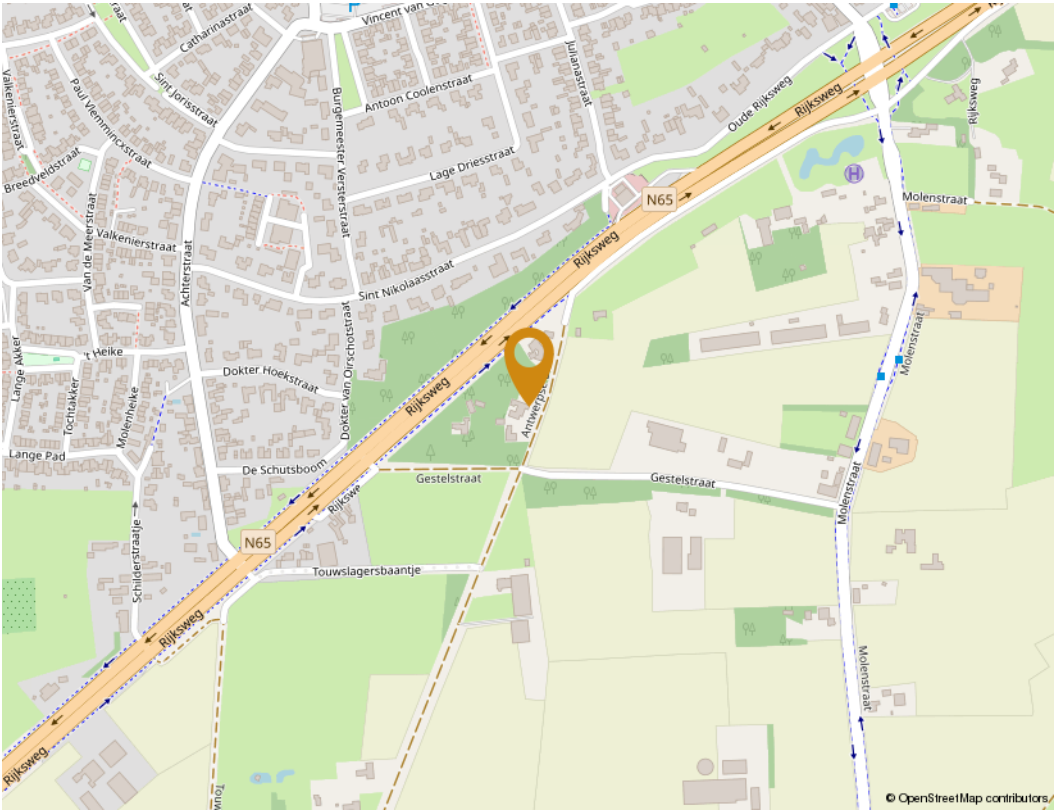


WELLNESSRUIMTE MET BERGING

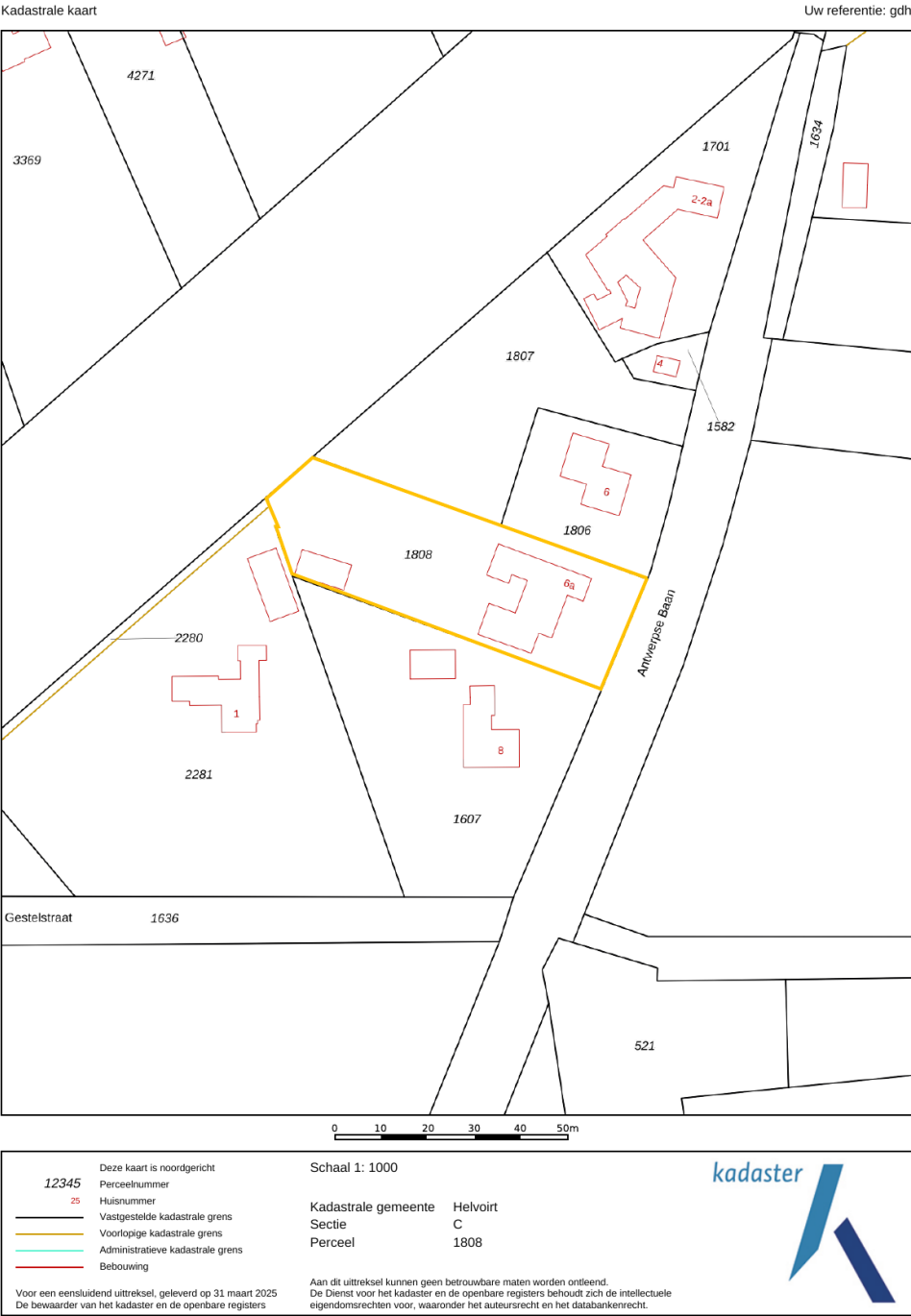


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTER & LOCATIE



Gemeente Helvoirt
Kadastraal sectie C
Kadastrale nummers 1808
Perceeloppervlakte 2036 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 ruim 25 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 TAXATEUR
NWWI TAXATEUR ONROERENDE ZAKEN



Sandra van Doggenaar

ACCOUNT MANAGER



Iris Tossaint

PROJECTMANAGER VASTGOED & VERKOOPSTYLING



Charline Maekelbergh - Boeren

ACCOUNT MANAGER

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

