



Brochure



Sint-Michielsgestel | Hoogstraat 53-B

Inhoud : ca. 398 m³

Woonoppervlak : ca. 109 m²

Perceeloppervlak : ca. 2.263 m²

Bouwjaar : 1990

Aanvaarding : in overleg

Vraagprijs: € 715.000,00 kosten koper

Boumij Makelaars B.V. | A.H.J. van Houtum | M.M.P. van den Berg

Hekellaan 6 | 5211 LX 's-Hertogenbosch | Postbus 1446 | 5200 BL 's-Hertogenbosch | Tel. 073 - 6 122 344 | Fax 073 - 6 135 335 | info@boumij.nl | www.boumij.nl
Handelsregister: 16080762 | BTW nr.: NL.8045.04.702.B.01 | IBAN: NL89INGB0660586460 | BIC: INGBNL2A

Alle aanbiedingen zijn informatief. Van toepassing zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken NVM, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.





Inleiding

Op een ongekend groot perceel van maar liefst 2.200 m², verscholen tussen uitgestrekte landerijen, wacht dit unieke object op nieuwe bewoners. Hier vind je een vrijstaande hoofdwoning met witte gevel, met daarnaast een bijgebouw. Het bijgebouw heeft geen eigen huisnummer mag uitsluitend gebruikt worden voor een aan huis gebonden beroep. Eventueel is (onder vergunning) het bijgebouw te gebruiken voor mantelzorg (met medische verklaring) of Bed & Breakfast (mits vergund door de gemeente). Wat het object extra bijzonder maakt is de schitterend aangelegde en uitzonderlijk diepe, parkachtige tuin. De diepe oprit en parkeerruimte voor meerdere auto's maken het geheel compleet. Hier woon je vrij en landelijk, zonder in te leveren op comfort. De ligging in het buitengebied van Sint-Michielsgestel combineert het beste van twee werelden: vrijheid, rust, ruimte en natuur aan je voeten, terwijl alle dagelijkse voorzieningen en de stad 's-Hertogenbosch op korte afstand liggen.

Indeling

De hoofdwoning heeft een woonoppervlakte van ca. 109 m² verdeeld over twee woonlagen, is volledig voorzien van dubbele beglazing en heeft vloerverwarming op de begane grond. De indeling is praktisch: via een langgerekte entree heb je toegang tot alle vertrekken. Aan de achterzijde ligt de woonkamer met airconditioning en een open keuken. De keuken is uitgerust met een keukenmeubel in hoekopstelling, een extra wandmeubel en alle benodigde inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer leidt een openslaande deur naar een prachtige tuinkamer met een groot daklicht en glazen panelen, die volledig open kunnen, zodat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De tuinkamer vormt een heerlijke aanvulling op de leefruimte en kijkt uit op de keurig onderhouden tuin. Deze is aangelegd met sierbestrating, kunstgazon, volwassen beplanting en een houten berging. De tuin is afgescheiden van de tuin van de bijwoning, waardoor privacy voor beide wooneenheden gewaarborgd is. Verder vind je op de begane grond een ruime slaapkamer met vaste garderobekast, een tweede multifunctionele kamer, separate toiletruimte, badkamer met brede wastafel en douche en de trapopgang met daaronder de wasapparatuur.

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale open zolder met veel bergruimte in de knieschotten en een slaapkamer met deur naar een plat dak. Vanuit hier leidt een speels geplaatste trap naar de tuin van de bijwoning. Een praktische en charmante verbinding tussen beide woningen. De CV-ketel is recent vernieuwd (2023).

De vrijstaande bijwoning heeft een woonoppervlakte van ca. 93 m² en is geheel volledig gelijkvloers. Zowel aan de voor- als achterzijde is de woning uitgebreid met een tuinkamer, beide volledig af te sluiten én te openen met glazen schuifpanelen. De tuinkamer aan de voorzijde (ca. 12 m²) is bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer voor het eerste kopje koffie in de ochtend, terwijl de indrukwekkende tuinkamer aan de achterzijde (ca. 45 m²) echt als verlengstuk van het wonen dient met prachtig uitzicht op de diepe tuin.

Binnen vind je een ruime en lichte woonkamer met airconditioning en een moderne leefkeuken (2022), uitgevoerd met een strakke keukeninrichting en voorzien van splinternieuwe inbouwapparatuur. De woning beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft directe doorgang naar de eigentijdse badkamer (2022), ingericht met een ligbad, douchecabine en een breed wastafelmeubel. Ook is er een separate toiletruimte. Openslaande deuren vanuit zowel de leefkeuken als de slaapkamer aan de achterzijde bieden directe toegang tot de riante tuinkamer en daarmee tot de schitterende tuin. Tot slot is er een brede carport, zodat je hier altijd droog en gemakkelijk parkeert.

De bijwoning wordt verwarmd middels infraroodpanelen en is geheel voorzien van dubbele beglazing. De 27 stuks zonnepanelen zorgen ervoor dat het pand vrijwel energie-neutraal is.

**Tuin:**

De tuin bij dit bijzondere object overtreft werkelijk al je verwachtingen. Symmetrisch aangelegd, met een centrale zichtlijn, die direct uitnodigt om op ontdekking te gaan. In het midden een breed pad, statig geflankeerd door palmbomen en aan weerszijden strak kunstgazon – een combinatie van elegantie en onderhoudsgemak. Aan het einde van het pad wacht een royaal terras met hoogwaardige zeildoeken, die dienstdoen als stijlvolle overkapping. Een prachtplek voor lange zomeravonden, etentjes in de buitenlucht of gewoon genieten van het uitzicht. Maar daar stopt het niet. Achter het terras ligt je eigen zandstrandje met een natuurlijke vijverpartij, compleet met een charmant slingerpaadje van grind rondom het water en een weelderige, afwisselende beplanting. Hier wandel je als het ware door je eigen park, elke dag opnieuw een klein vakantiegevoel in eigen tuin. Wat een weelde en wat een vrijheid. Als mooie extra vind je op het terrein nog een vrijstaand bijgebouwtje van ca. 17 m², voorheen in gebruik als praktijkruimte. Een fijne plek die zich uitstekend leent voor uiteenlopende doeleinden – van atelier tot thuishkantoor of hobbyruimte.





















































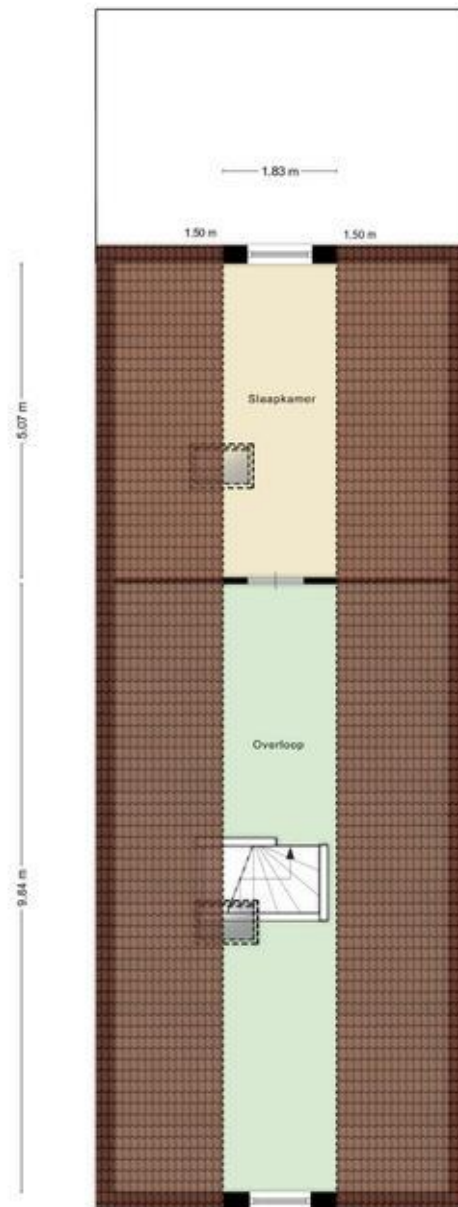








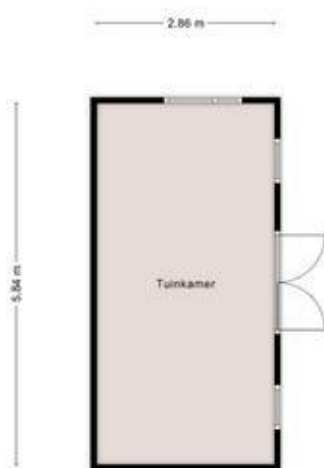
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



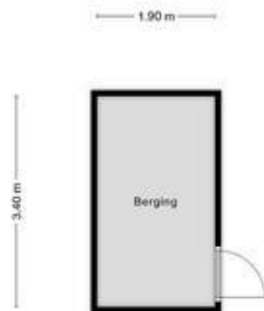
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



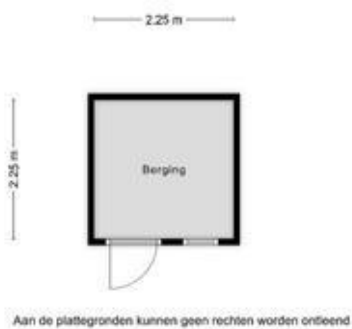
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogstraat



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Kadastrale gemeente: Sint Michielsgestel Sectie: H Perceel: 578	
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing		
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 databankenrecht.	





Over Boumij

Boumij is al zo'n 50 jaar actief als makelaarskantoor op de Bossche woningmarkt. In de dagelijkse praktijk is ons handelen het best te omschrijven als een combinatie tussen dynamiek, persoonlijke aandacht en zorgvuldigheid naar de cliënt. Onze cliënten geven nog dagelijks aan dit te ervaren als zeer belangrijke aspecten in het aan- en verkooptraject. Zij staan dan ook centraal in onze werkwijze. Ons kantoor ligt aan de rand van de binnenstad aan de ringweg en is zowel met het openbaar vervoer als met de auto eenvoudig te bereiken. Op ons eigen terrein beschikken wij over voldoende parkeergelegenheid. Wij ontvangen u graag voor een persoonlijk gesprek en advies over de aanschaf van nieuwe woning of verkoop van uw bestaande woning.

Waarborgsom

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van het pand dient te storten.

Bedenktijd

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 1 september 2003 drie dagen bedenktijd. U krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen. De bedenktijd begint zodra de koper de (door beide partijen) getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Algemeen

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. T.a.v. de vermelde informatie en tekeningen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend. Alle maten zijn bij benadering. Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De tekeningen zijn indicatief.





DE SERVICE VAN BOUMIJ MAKELAARS: BOUMIJ HYPOTHEKEN

Waarom deze service?

Al jarenlang horen wij van onze klanten dat de zoektocht naar de juiste hypotheek een enorme klus blijkt te zijn en vaak gepaard gaat met onduidelijke en ondoorzichtige adviezen. Sommige hypotheekadvieskantoren zijn namelijk afhankelijk van de inkomsten die zij ontvangen uit de verkoop van hypotheeken, verzekeringen en aanverwante producten waar zij hun bestaansrecht aan ontlelen. Dit kan de onafhankelijkheid van hun advies beïnvloeden met alle gevolgen van dien. Door deze nadelige gevolgen worden niet alleen de kopers, maar ook de opdrachtgevers van onze woningen rechtstreeks geraakt! Dit vinden wij vanzelfsprekend een onwenselijke situatie! 'Boumij Hypotheken' is daarom toegevoegd aan onze organisatie om zodoende de kwaliteit van de hypotheekadviezen rechtstreeks te kunnen toetsen en waarborgen.

Wat is uw voordeel?

Door gebruik te maken van onze hypotheekservice, weet u zeer snel of de financiering van de gewenste koopwoning binnen uw mogelijkheden ligt, met de voor u acceptabele maandlasten. Andersom geeft dat ook onze opdrachtgevers (verkopers) meer zekerheid, omdat daarmee snel helder is of de gewenste aankoop gerealiseerd kan worden. Uiteraard werken onze hypotheekadviseurs volgens stringente geheimhoudingsregels van de AFM. Derhalve wordt over de inhoud van het gesprek nimmer met de makelaars gecommuniceerd.

Hoezo gegarandeerde kwaliteit?

Doordat 'Boumij Hypotheken' is opgericht als serviceonderdeel van Boumij Makelaars heeft het hypotheekadvies in eerste instantie een puur ondersteunende en servicegerichte functie met als doel: een optimale aan- of verkoop van een bestaande woning of nieuwbouwwoning. Alleen tevreden klanten zorgen voor de voor ons zo belangrijke mond-tot-mondreclame. Deze waarborgt namelijk onze eigen toekomst!

Wat mag u verwachten?

Een gedegen, eerlijk, open en helder advies, zonder addertjes onder het gras. Als vanzelfsprekend dragen onze adviseurs ook het Keurmerk Financiële Dienstverlening. Wij hebben een goed doordachte werkwijze ontwikkeld, die u als klant centraal stelt. In 4 effectieve stappen, komen we tot het voor u best passende voorstel:

1. Inventarisatie van uw huidige situatie, wensen en ideeën. Reëel bekijken wat haalbaar is en wat maandlasten gaan worden. Wij gaan naar aanleiding hiervan verschillende mogelijkheden uitwerken.
2. Doornemen van verschillende hypotheekvormen met voor- en nadelen en fiscale consequenties. Er is geen vorm die alleen maar voordelen heeft anders had iedereen dezelfde hypotheek! Vervolgens bespreken van de uitwerkingen waarmee de verschillende keuzemogelijkheden getoond worden.
3. Hierbij gaan we gezamenlijk de puntjes op de i zetten en nemen we eventuele onduidelijkheden weg. Vervolgens gaan we hypotheekofferte aanvragen conform uw wensen en eisen. In dit stadium gaan wij kijken welke bank of verzekeringsmaatschappij de beste rente en voorwaarden heeft conform de eerder geformuleerde wensen.
4. Doornemen en tekenen van de offerte en aanvraagformulieren. Daarna nemen wij het vervolgtraject met u door. Wij verzorgen de volledige administratieve afwerking.

Dit alles betekent een win-win situatie: u een helder en goed advies en wij een tevreden klant!