

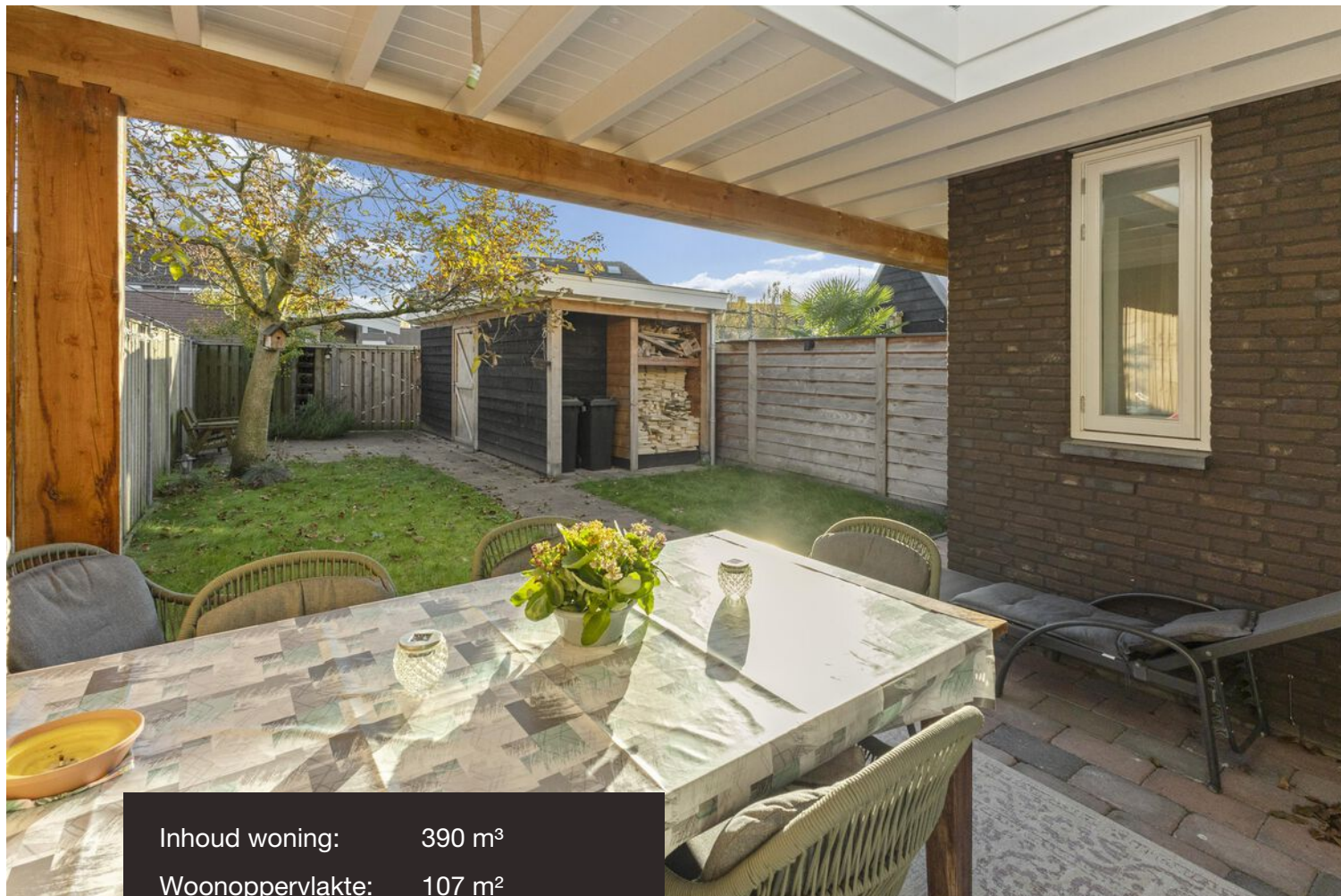


OVER DE VOLLE BREEDTE UITGEBOUWD, GEMODERNISEERD EN FRAAI AFGEWERKT
SINT-MICHIELSGESTEL, ROBERT BAELDESTRAAT 10

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	390 m ³
Woonoppervlakte:	107 m ²
Perceeloppervlakte:	192 m ²
Bouwjaar:	1953
Energielabel:	D

- ✓ Bijzonder aantrekkelijk gelegen aan groen hofje in rustige, kindvriendelijke woonomgeving nabij centrum, scholen en uitvalswegen
- ✓ Uitgebouwd, gemoderniseerd, fraai afgewerkt en verduurzaamd
- ✓ Ruime achtertuin op het zuiden met overdekt terras en flinke berging
- ✓ Riante living met eiken parketvloer en aangebouwde woonkeuken met luxe inrichting, kookeiland en apparatuur



LIGGING

Bijzonder aantrekkelijk gelegen in een rustige woonstraat met alleen bestemmingsverkeer.

De woonwijk ligt centraal in het dorp waardoor winkels en sportverenigingen goed bereikbaar zijn. Een basisschool (de Touwladder) zit om de hoek en gymnasium Beekvliet is op fietsafstand bereikbaar. In het centrum van het dorp zijn diverse horecagelegenheden aanwezig voor zowel lunch als diner.

De omgeving van Sint-Michielsgestel is met vele bossen, landerijen en het stroomgebied van de Dommel bijzonder groen te noemen, waardoor het heerlijk is om hier lange wandel- en fietstochten te maken.

Daarnaast is het vanaf hier slechts enkele autominuten rijden naar het Bourgondische 's-Hertogenbosch. De dichtstbijzijnde bushalte (Nieuwstraat) is bereikbaar binnen vijf minuten lopen en binnen 10 minuten is de snelweg A2 bereikbaar.



ALGEMEEN

Over de volle breedte uitgebouwd, gemoderniseerd en keurig onderhouden 'instapklaar' woonhuis met ruime berging in de grote achtertuin op het zuiden, voorzien van een riante living, woonkeuken met luxe inrichting en bijkeuken op de begane grond, 3 fijne slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping en een vaste trap naar de tweede verdieping met zolderberging. Aan de voorzijde vrij zicht op een groen hofje.

De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd en keurig afgewerkt; de begane grondvloer is nagenoeg geheel voorzien van vloerverwarming en grotendeels afgewerkt met een eikenhouten parketvloer in 'visgraat' motief, wanden en plafond zijn 'strak' gestukadoord en in de aanbouw is een lichtstraat aangebracht. De elektra kast is vernieuwd en uitgebreid naar 12 groepen en de ramen/kozijnen op de verdieping zijn uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing. De hoofdslaapkamer wordt gekoeld (en verwarmd) middels een airco. De uitbouw is voorzien van een nieuwe dakbedekking en daarbij extra geïsoleerd en de luxe keukeninrichting dateert van 2019.



BEGANE GROND

Achter de voordeur bevindt zich de betegelde hal met toegang tot de meterkast, de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de living.

De L-vormige living is voorzien van een kachelaansluiting in de voorkamer en geeft toegang tot een praktische provisiekast onder de trapopgang en de prachtige woonkeuken in de aanbouw. Deze aanbouw is uitgevoerd met een lichtstraat in het plafond en openslaande tuindeuren geven toegang tot een overdekt terras. De keukeninrichting bestaat uit een kookeiland met Terrazzo werkblad, volop bergruimte en een inductiekookplaat met kookveld afzuiging en een wandmeubel met spoelbak, Quooker, vaatwasmachine, vriezer, koelkast en combi-oven/magnetron. Vanuit de keuken is een bijkeuken bereikbaar met tegelvloer, een deur naar de tuin en de aansluitingen voor wasmachine en droger.



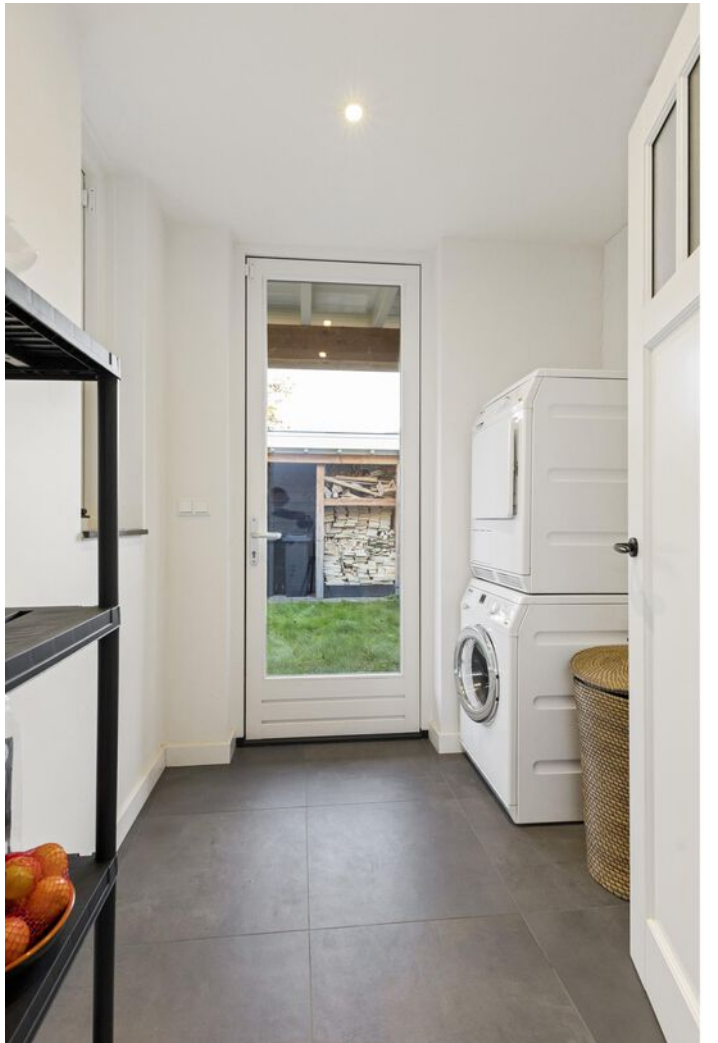








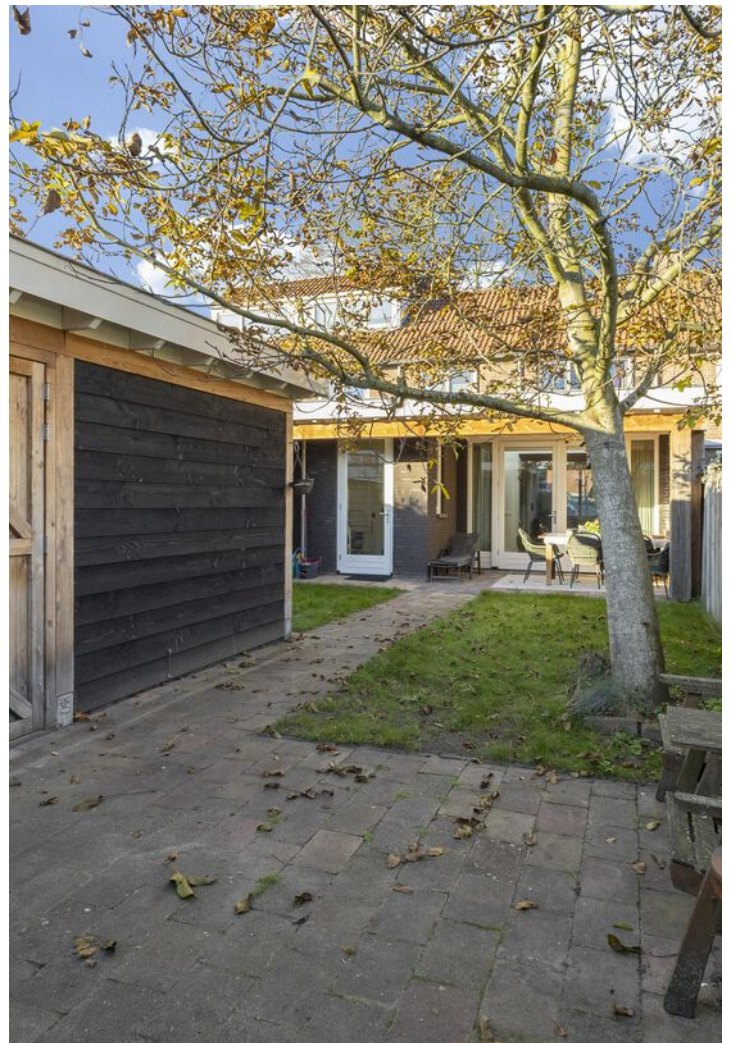






TUIN

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuiden en voorzien van een prachtig overdekt, bestraat loungeterras met lichtstraat, bestrate looppaden, gazon, houten erfafscheidingen met brede poort naar de brandgang en een ruime (ca. 14 m²) houten berging (2021) met elektra en uitstort gootsteen.









EERSTE VERDIEPING

Een overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een betegelde werkkast (voormalige wasruimte) en de badkamer. De wanden en plafonds van de slaapkamers zijn gestukadoord en de hoofdslaapkamer is voorzien van airco.

De betegelde badkamer is uitgevoerd met een kunststof ligbad, een wandcloset, een wastafelmeubeltje en een inloofdouche. Vanuit de badkamer toegang tot de tweede verdieping.

TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap bereikbare bergzolder met dakraam en de opstelling van de cv-combiketel, Remeha Avanta.









Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

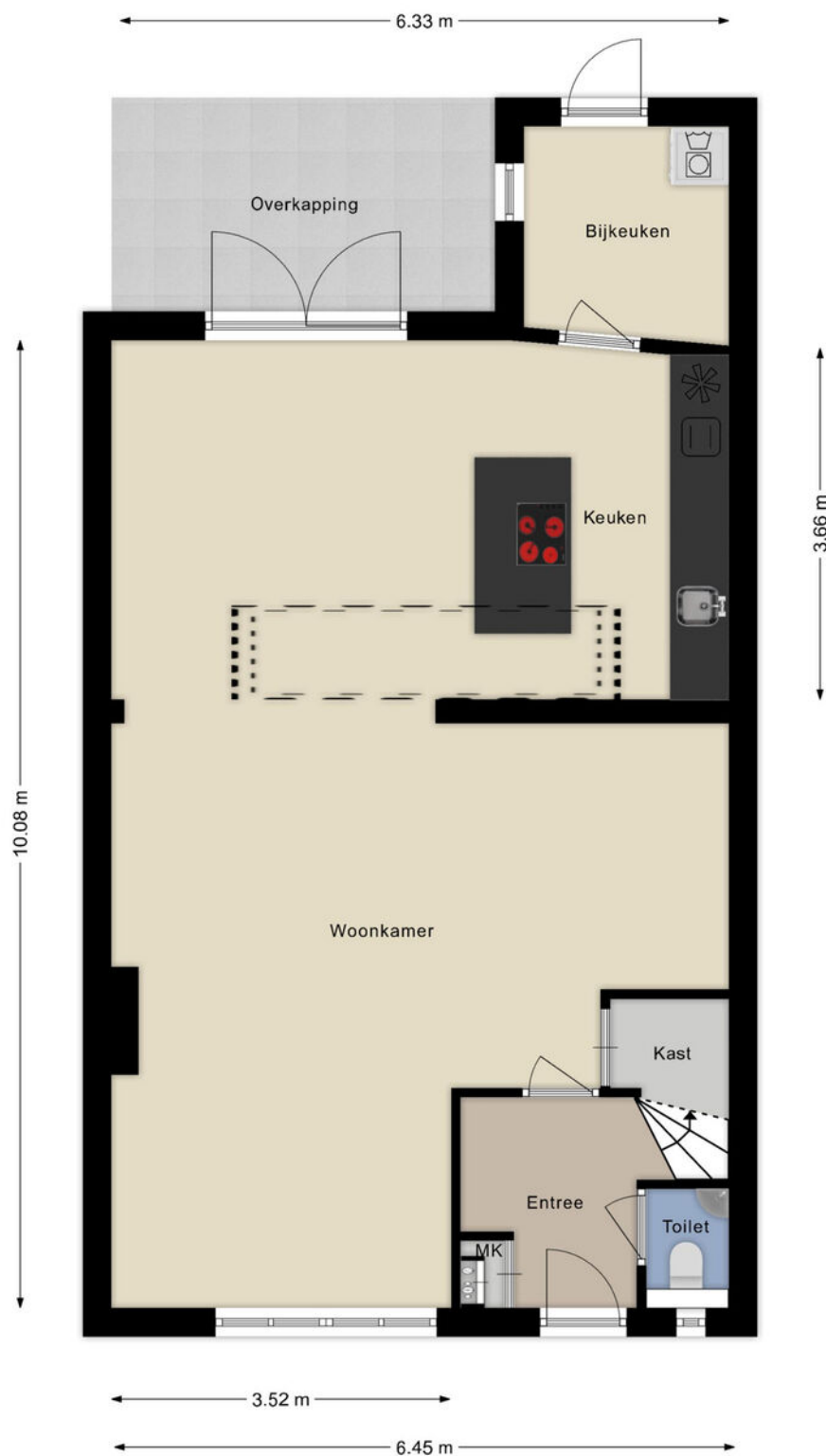
BEGANE GROND & TUIN



Situatie
Robert Baeldestraat 10, Sint-Michielsgestel
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

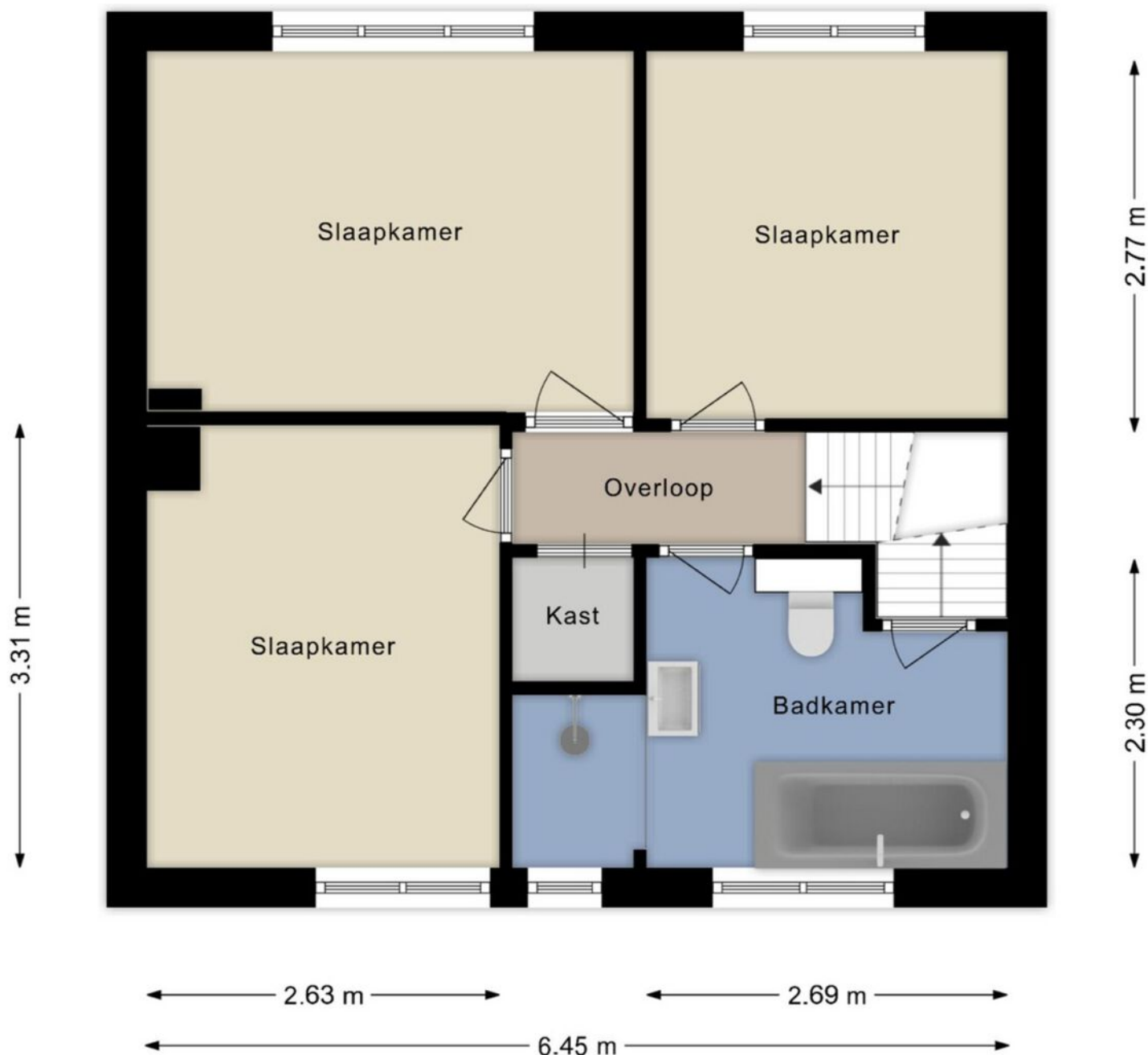


Begane grond
Robert Baeldestraat 10, Sint-Michielsgestel

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

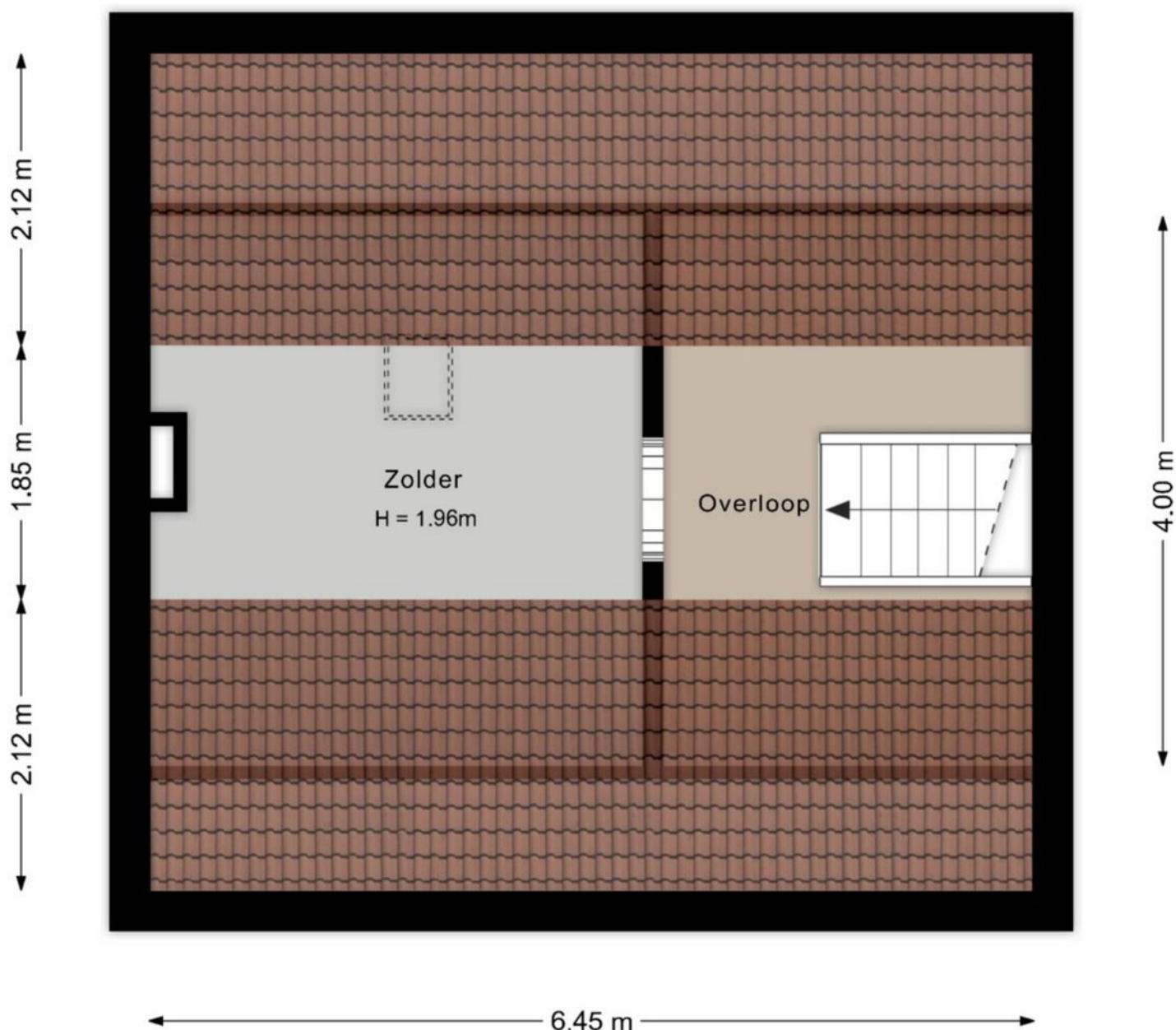


Eerste verdieping
Robert Baeldestraat 10, Sint-Michielsgestel

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Zolder
Robert Baeldestraat 10, Sint-Michielsgestel

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)			X
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

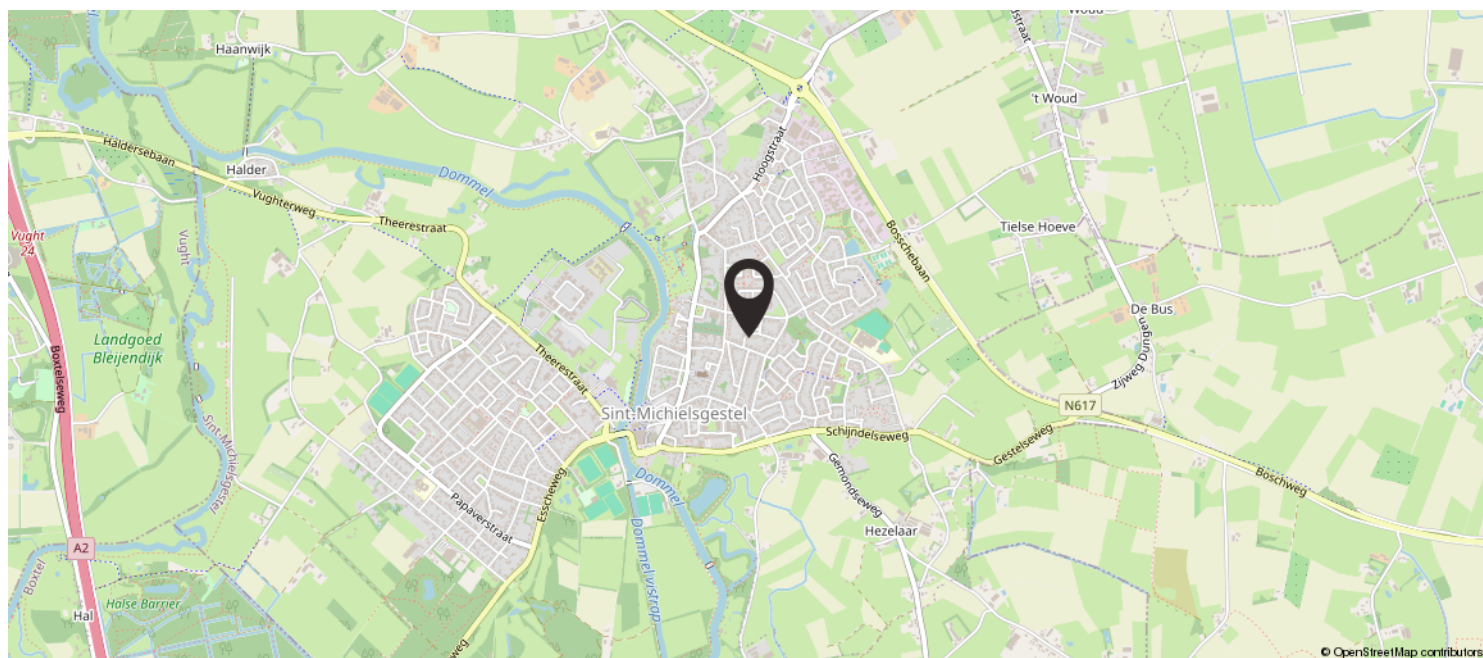
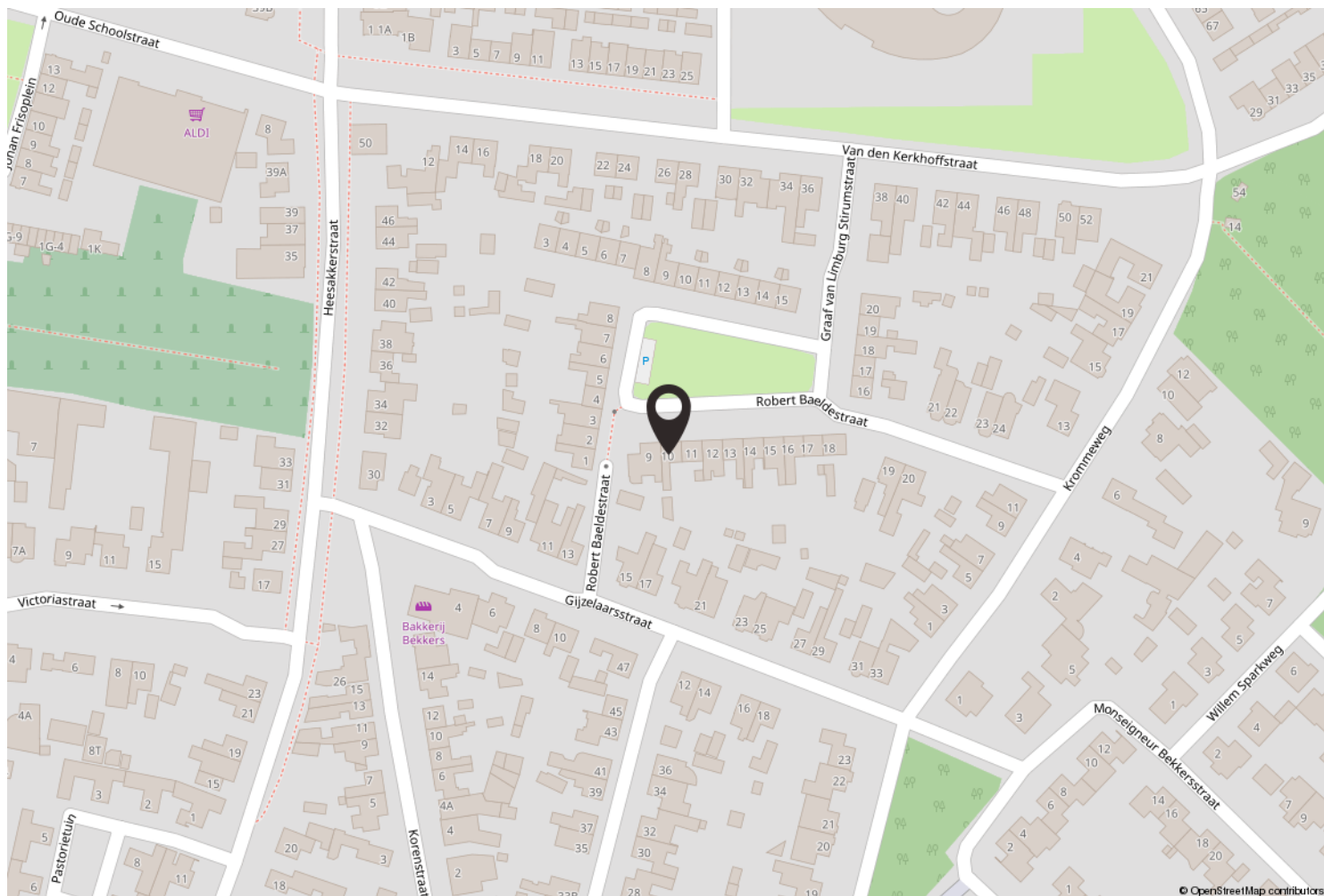
KAART

Uw referentie: R Baeldestraat 10



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel Sectie C Perceel 3419	kadaster  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.
--	---	--

LOCATIE OP DE KAART

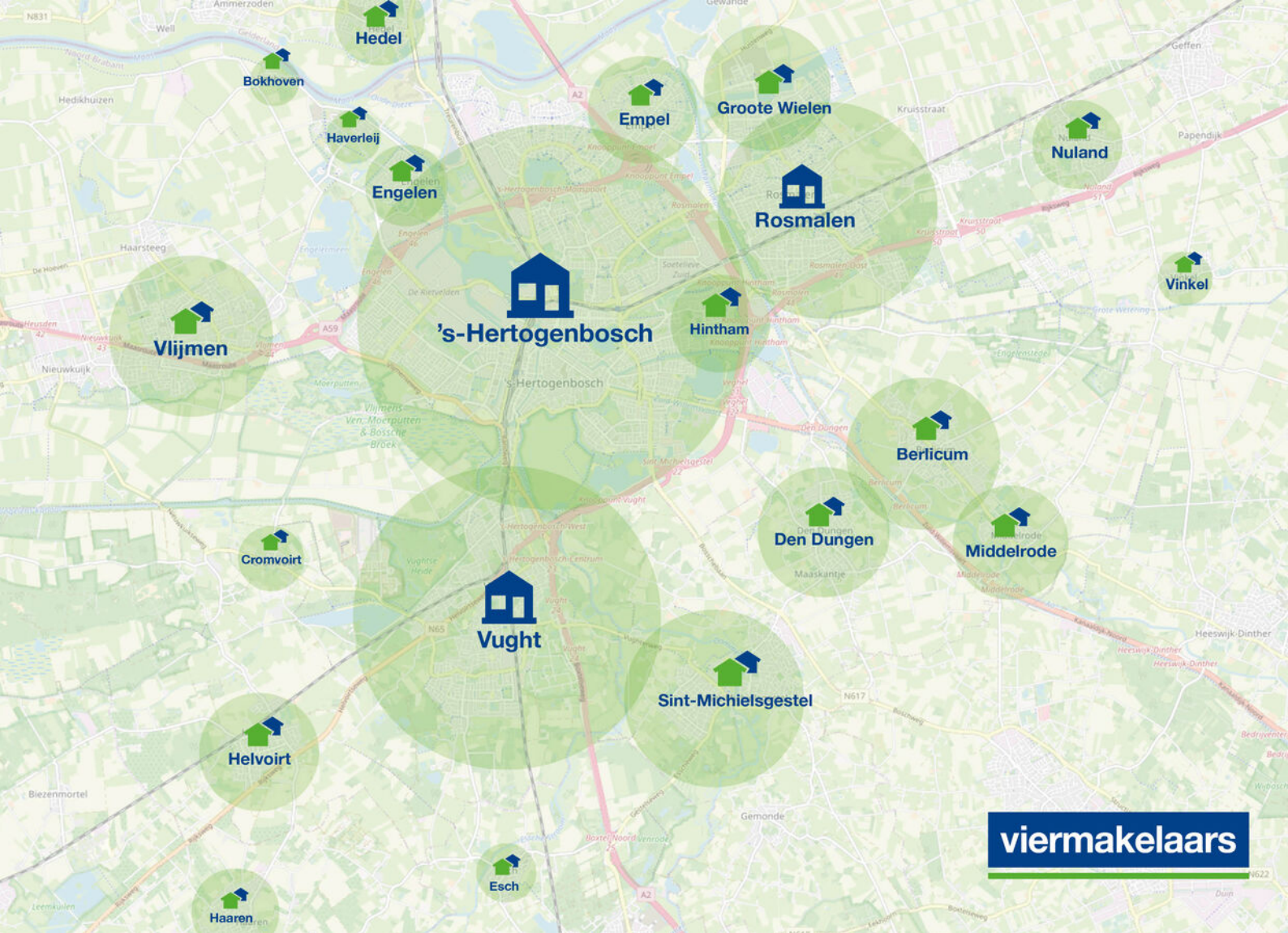




TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.5!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



HOPAKKER 38

We zijn met Jan en Viermakelaars in contact gekomen bij de aankoop van ons huis. Dit verliep dermate professioneel dat we besloten om ons huis deze keer ook door hen te laten verkopen. De communicatie liep vrij vlot met Jan, Mariëlle en Caroline. De bezoeken van de Makelaar en fotografie werden vlot ingepland en uitgevoerd waarna een prachtige brochure en Funda presentatie snel klaar waren. In ons geval was het huis daarna binnen no-time verkocht. Zeker een aanrader.

10

LIDWINASTRAAT 63

- Snelle en prettige communicatie - Deskundig advies -
Transparantie naar potentiële kopers - Fijne mensen om
mee te werken

9.3

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 gebruiksoverlappende. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl