

BRAMERSLANDSTRAAT 28, DEN DUNGEN



TEL: 013-5915219

WWW.MAKELAARDIJMEEUWIS.NL

Kenmerken

Bouw

Soort woonhuis:	Woonboerderij
Bouwjaar:	1901

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	209 m ²
Overige inpandige ruimte:	258 m ²
Gebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte	249 m ²
Bruto inhoud:	1701 m ³

Indeling

Aantal kamers:	8 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers:	1 badkamer
Aantal woonlagen:	2 woonlagen

Nutsvoorzieningen:

Gas:	aangesloten op aardgas
Water:	aangesloten op leidingwater
Elektra:	aangesloten op elektra netwerk
Riool:	aangesloten op rioolstelsel

Energie:

Isolatie:	geen isolatie
Verwarming, warm water:	c.v.-ketel
Energie label:	G

Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend:	Den Dungen E 46 gedeeltelijk
Perceel grootte:	Ca. 2.450 m ²
Eigendomssituatie:	Volle eigendom

Zonligging:	Noord-Oost
--------------------	------------



Deze karakteristieke vrijstaande woonboerderij uit 1901 is gelegen aan de rand van Den Dungen, op korte fietsafstand van het dorpscentrum. De charmante langgevelboerderij dient te worden gemoderniseerd, maar vormt een unieke basis met potentie en talloze mogelijkheden!

Enkele kwaliteitsaspecten:

- Prachtige karakteristieke langgevelboerderij, met assemble van bijgebouwen.
- De boerderij biedt volop mogelijkheden voor een herindeling, waarbij eenvoudig meerdere (slaap)kamers kunnen worden gecreëerd.
- Creëer uw ideale werkplek aan huis: of het nu een thuishkantoor, een creatieve studio of een praktijkruimte betreft, deze boerderij biedt volop ruimte en mogelijkheden om wonen en werken te combineren.
- Uitstekend geschikt om (onder geldende gemeentelijke voorwaarden) mantelzorg of meergeneratiewonen (ouders - kinderen) toe te passen.
- Mogelijkheden voor het creëren van een 'Bed & Breakfast' (vergunning benodigd).
- Op het perceel achter de boerderij wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor woningbouw en/of bedrijfsmatige ontwikkeling. Bij aankoop doet de koper afstand van eventuele bezwaarrechten hiertegen.





Voor liefhebbers van de authentieke Brabantse boerderijstijl biedt deze woning volop karakter en sfeer. Veel van de originele ambachtelijke constructie is bewaard gebleven en is in vrijwel ieder vertrek duidelijk zichtbaar.

Het woongedeelte beschikt over een woonkamer met keuken, waarin de authentieke schouw een prominente blikvanger vormt. Daarnaast zijn er een separate (kantoor)kamer, een slaapkamer met aangrenzende badkamer en een praktische bijkeuken met toiletruimte.

Het voormalige staldeel heeft een open indeling met karakteristieke staldeuren, waardoor diverse mogelijkheden voor daglichttoetreding denkbaar zijn. Hierdoor is het realiseren van extra woonruimte tot hobby- of werkruimtes voorstelbaar.



De boerderij is te betreden via een ruime entree, die de (kantoor)kamer en de woonkamer met elkaar verbindt.

Vanuit deze centrale hal is tevens de slaapkamer bereikbaar, evenals de trapopgang naar de eerste verdieping, waardoor alle ruimtes op een praktische manier met elkaar in verbinding staan.







De keuken is verbonden met de eetkamer, waarin de karakteristieke originele schouw een sfeervol en authentiek middelpunt vormt. Samen vormen deze ruimtes een uitnodigende en gezellige woonomgeving.

De keuken is momenteel eenvoudig uitgevoerd, maar biedt uitstekende mogelijkheden om geheel naar eigen wens te worden ingericht. Zo kan, indien gewenst, de muur tussen de keuken en woonkamer worden doorgebroken (bouwkundige ingreep benodigd), waardoor een nog ruimtelijker geheel ontstaat.

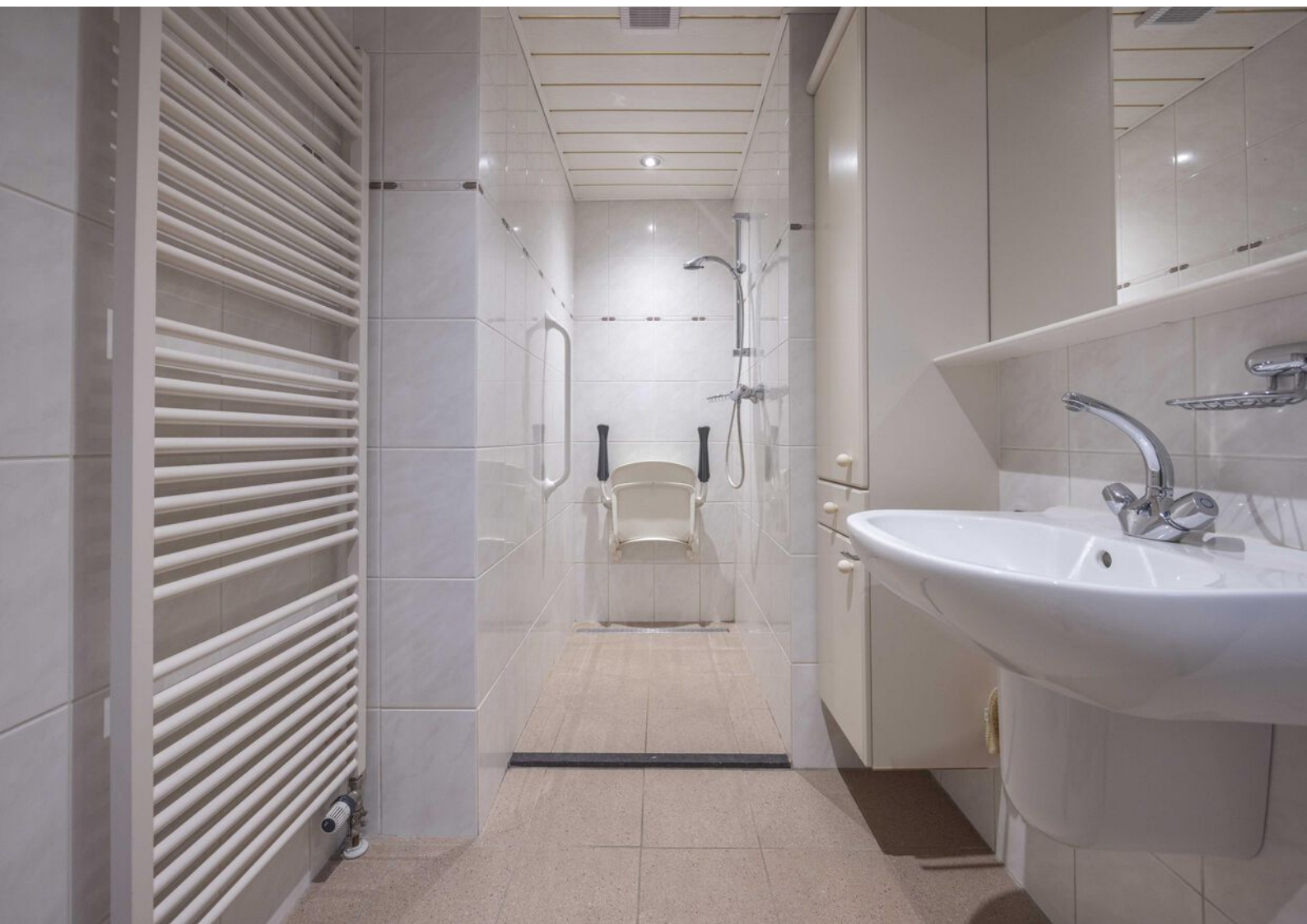


Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met een badkamer en suite.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte en neutrale kleurstelling en voorzien van een ligbad, wastafel, inloopdouche, toilet en een radiator.







De boerderij beschikt over een functionele bijkeuken met toiletruimte.

Oorspronkelijk was dit het tanklokaal voor de melkwinning, maar tegenwoordig biedt de ruimte volop mogelijkheden. Denk aan een separate entree, een praktische bijkeuken met witgoedopstelling of extra bergruimte. Geheel flexibel in te richten naar uw eigen wensen.



Deze relatief hoge langgevelboerderij biedt op de bovenverdieping veel ruimte en tal van mogelijkheden voor een indeling volledig naar eigen wens. Momenteel zijn er drie slaapkamers aanwezig, alle bereikbaar via de royale overloop.

De kamers zijn gerealiseerd met houten scheidingswanden, waardoor het eenvoudig is om de indeling aan te passen of extra kamers te creëren.





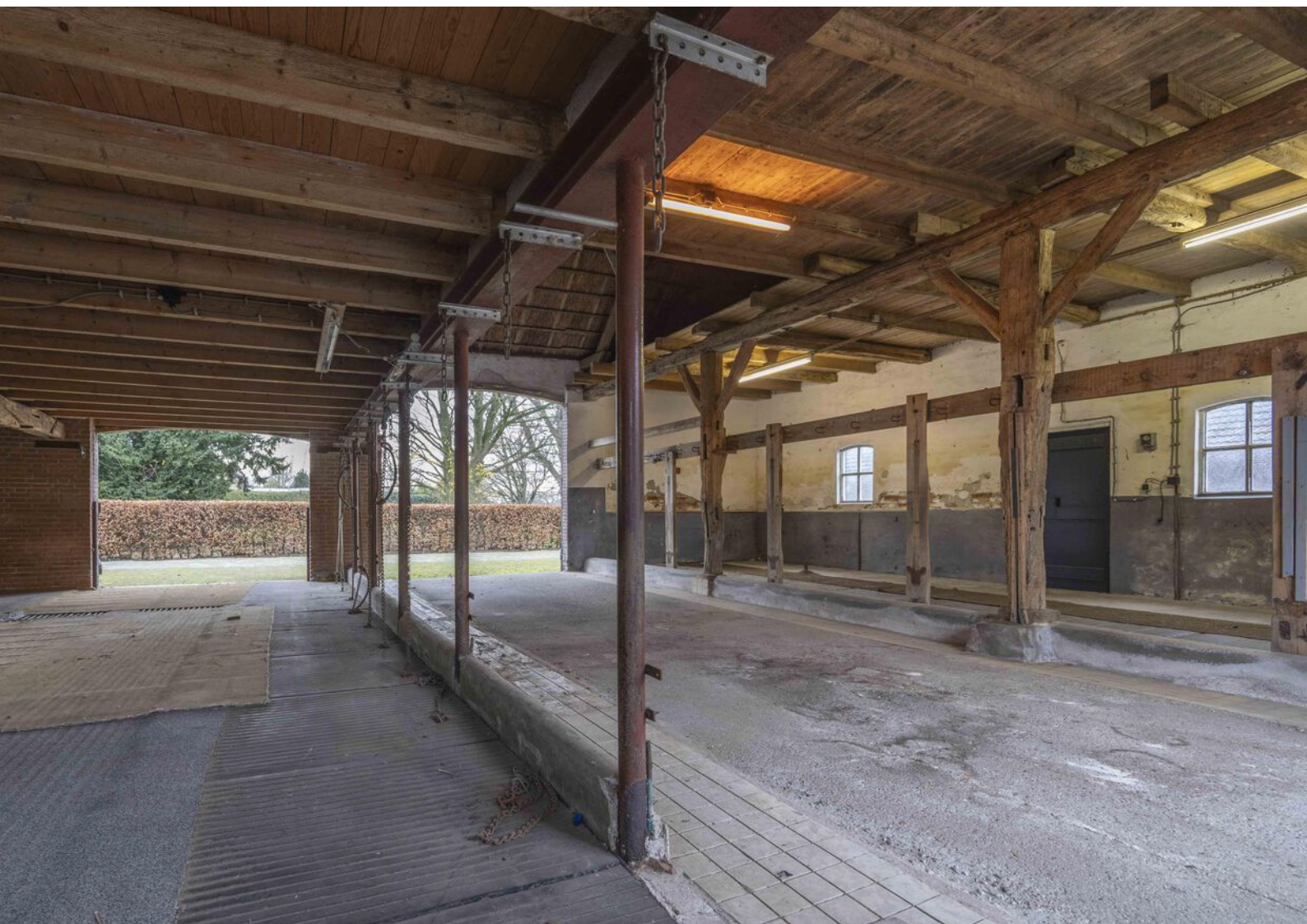


Het voormalig staldeel is momenteel open ingedeeld, waarbij de prachtige robuuste gebinten en spantbenen volledig in het zicht blijven en direct de aandacht trekken.

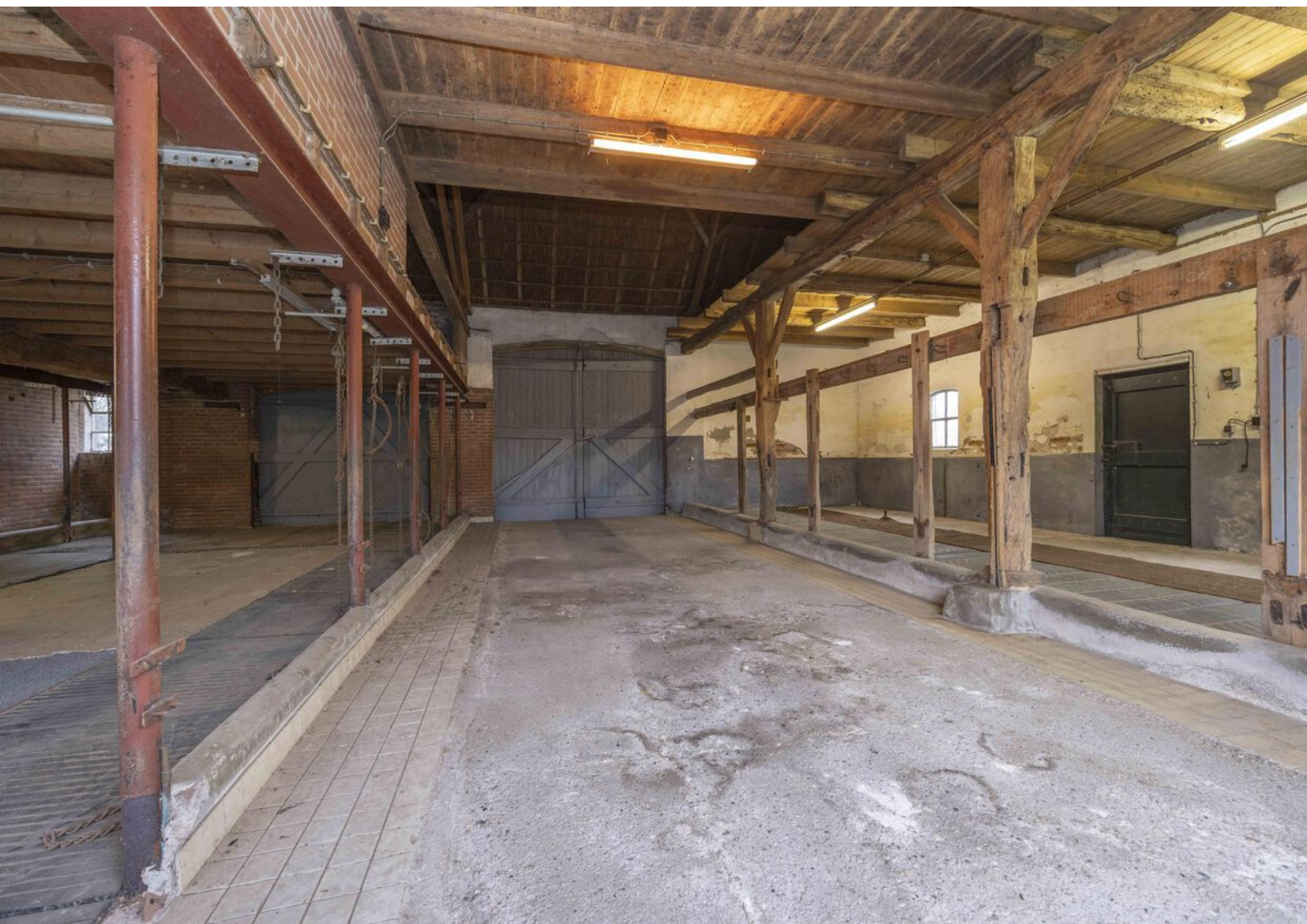
Deze karakteristieke elementen geven de ruimte een unieke uitstraling en extra charme.

Het stalgedeelte biedt volop mogelijkheden: het kan worden benut om de woonvertrekken uit te breiden, een royale vergaderruimte of een inspirerende thuiswerkplek te creëren.

Door het plaatsen van raampartijen in de bestaande staldeuren kan bovendien veel natuurlijk daglicht de ruimte toetreden, waardoor een lichte, open en prettige leef- of werkomgeving ontstaat.











De boerderij is gelegen aan de rand van Den Dungen. Het dorp biedt diverse basisvoorzieningen, zoals een supermarkt, basisschool, horeca en verenigingen.

Ook de uitvalswegen naar 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel, Schijndel, Vught en andere omliggende dorpen/steden zijn eenvoudig bereikbaar.

Door de ligging nabij 's-Hertogenbosch is ook de oriëntatie op de stad aantrekkelijk. Hier vindt men een breed scala aan voorzieningen, waaronder middelbaar onderwijs, sportfaciliteiten, horeca en winkels, waardoor wonen op deze locatie een dorps karakter heeft, maar daarnaast toch heel praktisch.



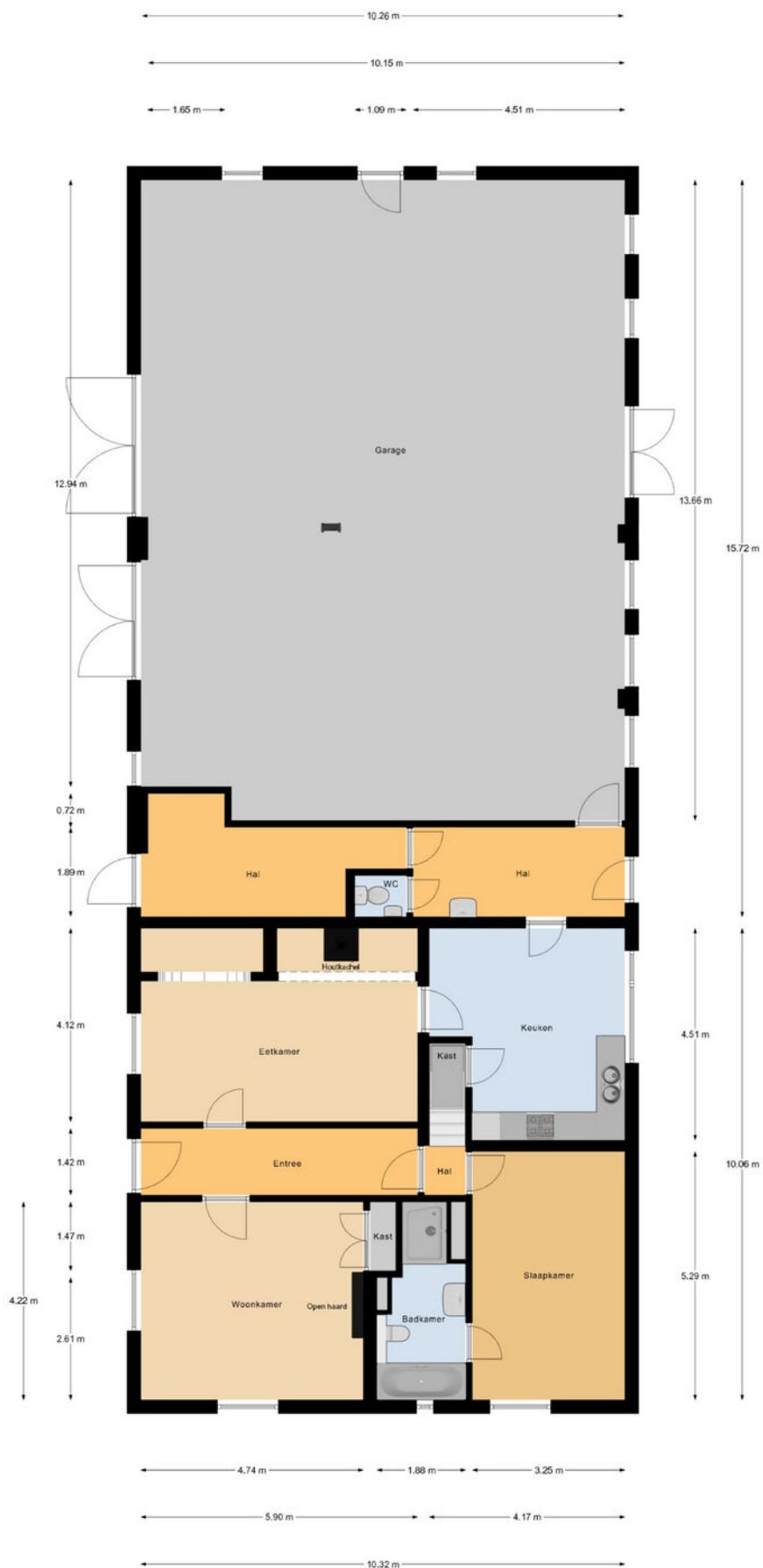




Kadastrale kaart

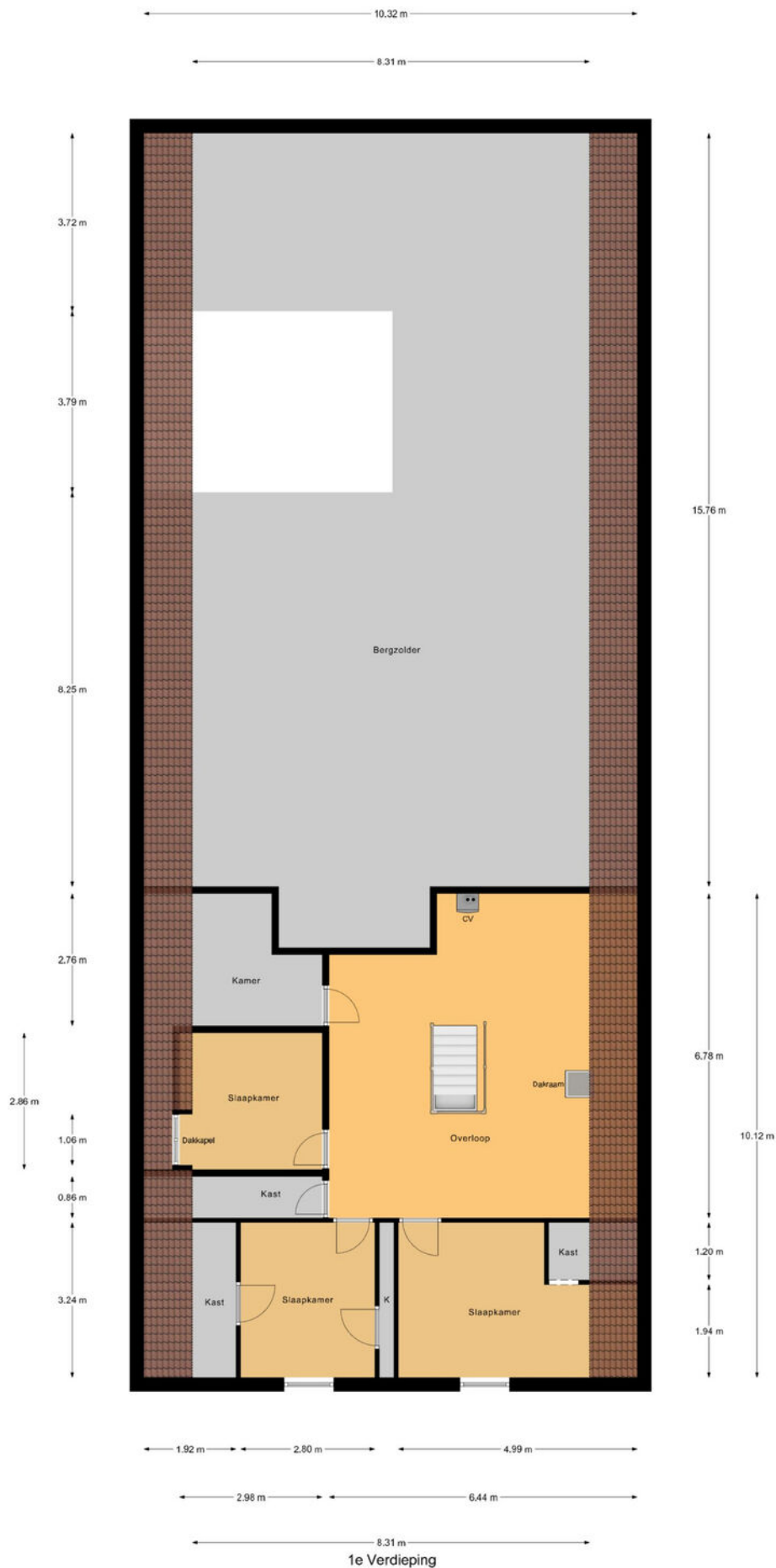


Plattegrond

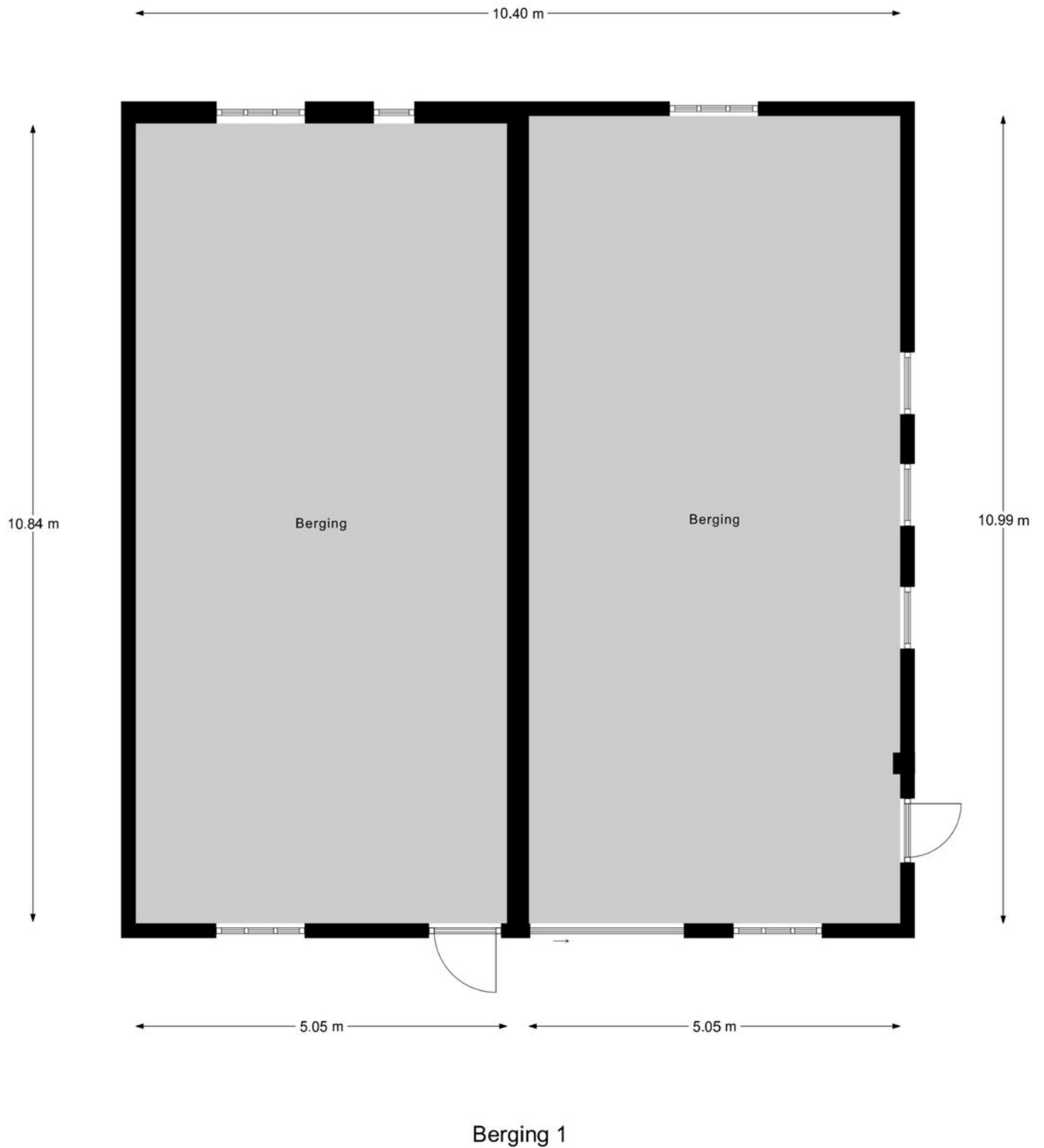


Begane Grond

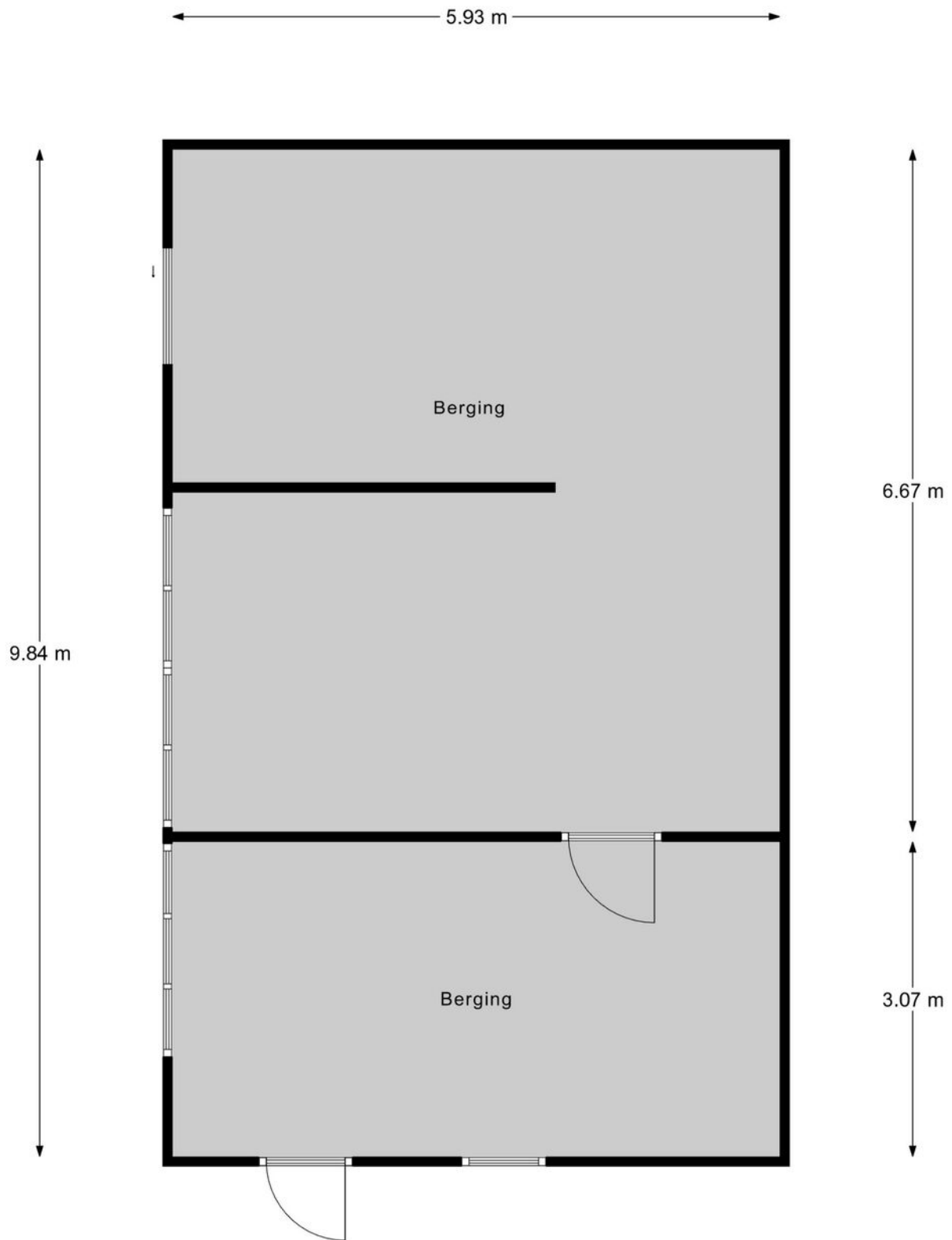
Plattegrond



Plattegrond

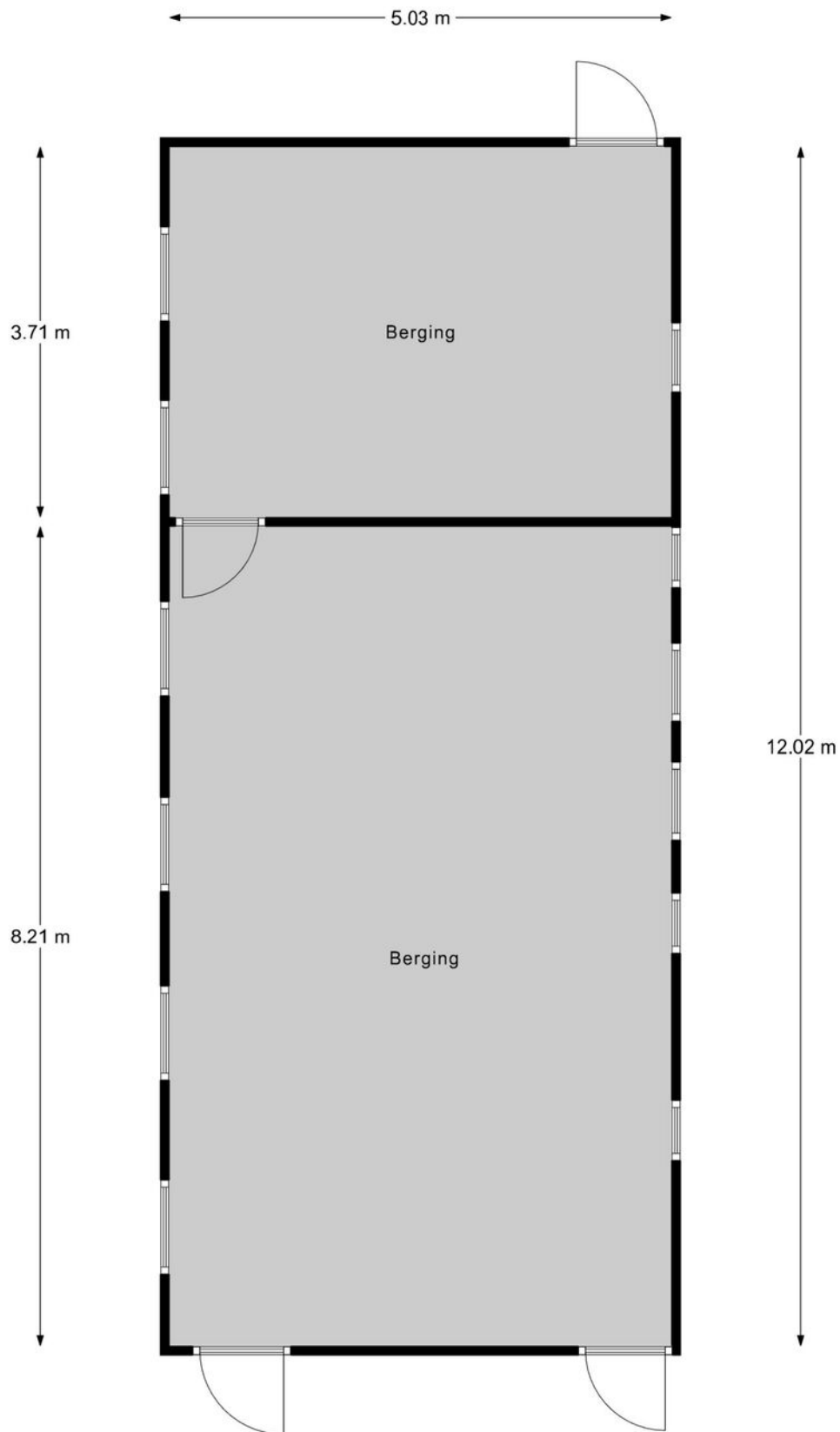


Plattegrond



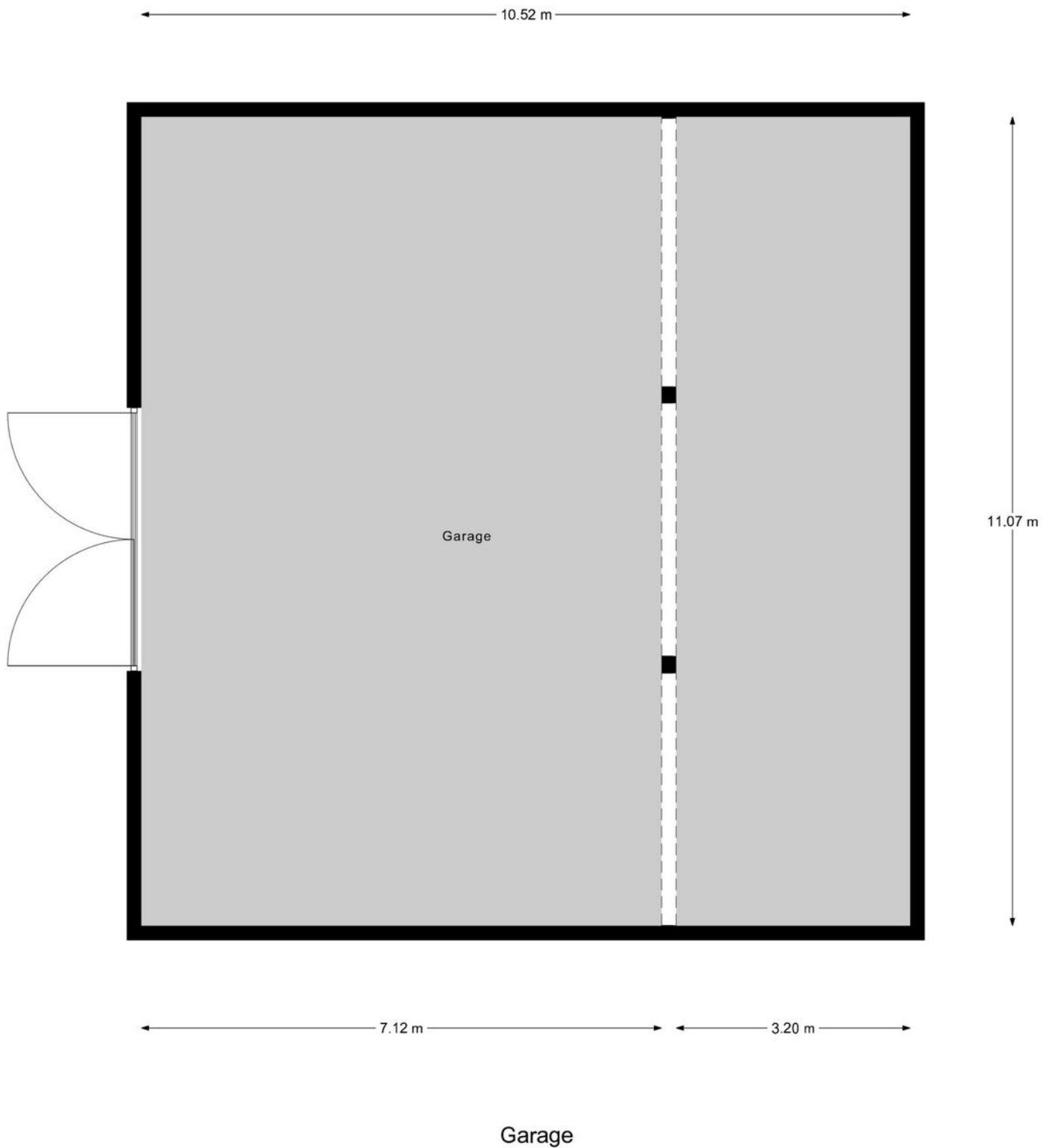
Berging 2

Plattegrond

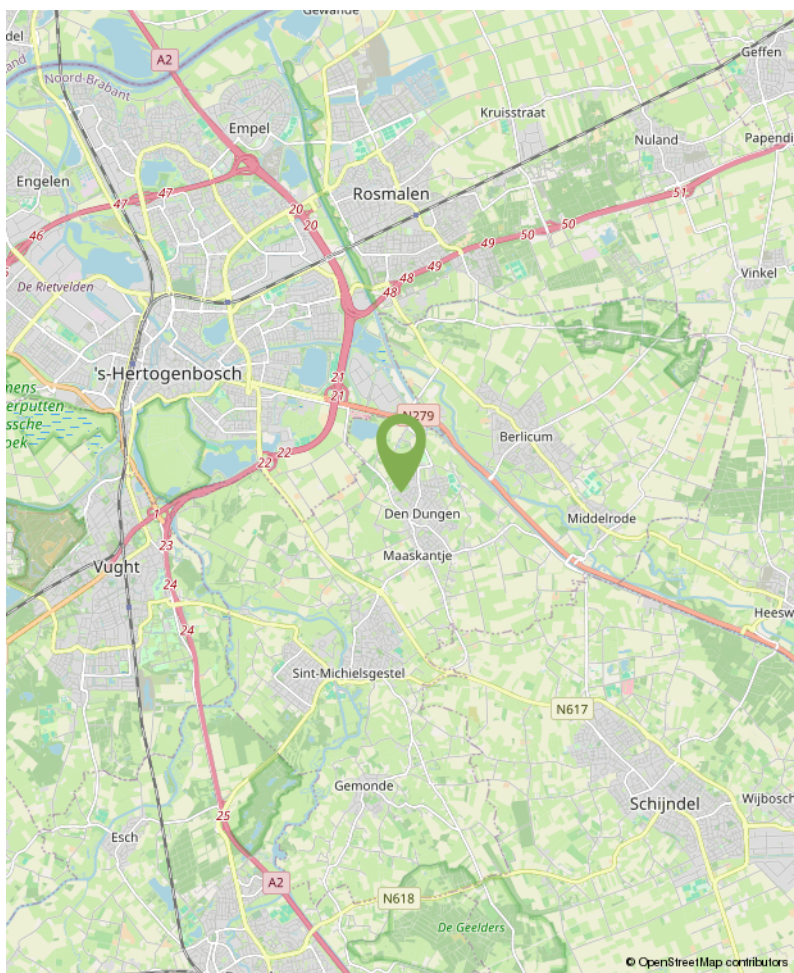
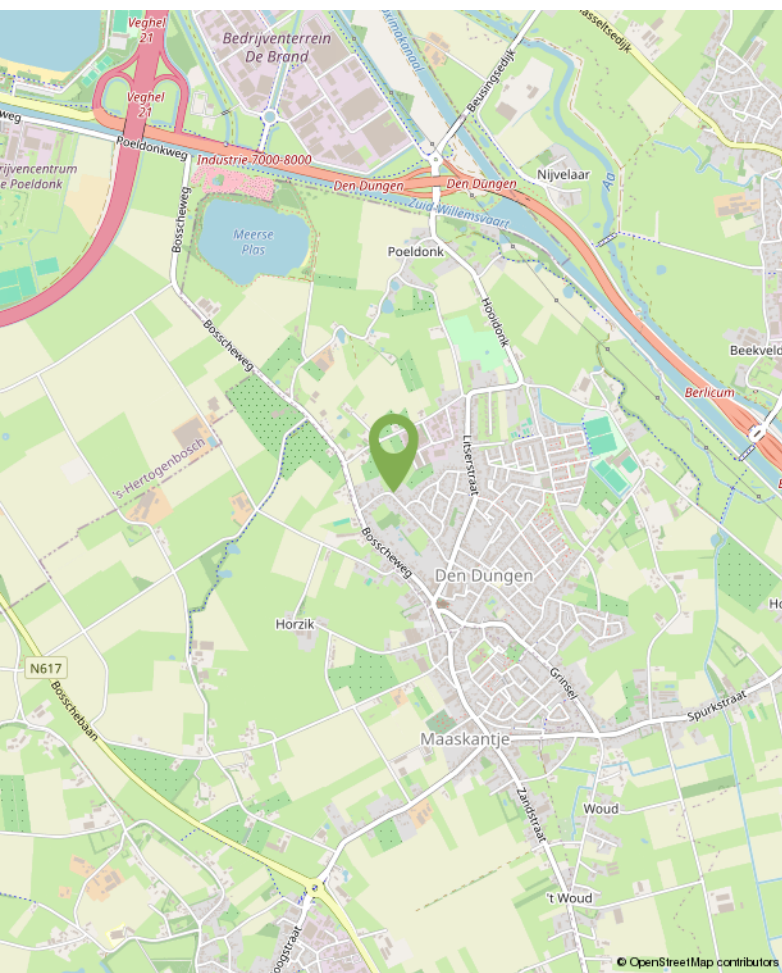
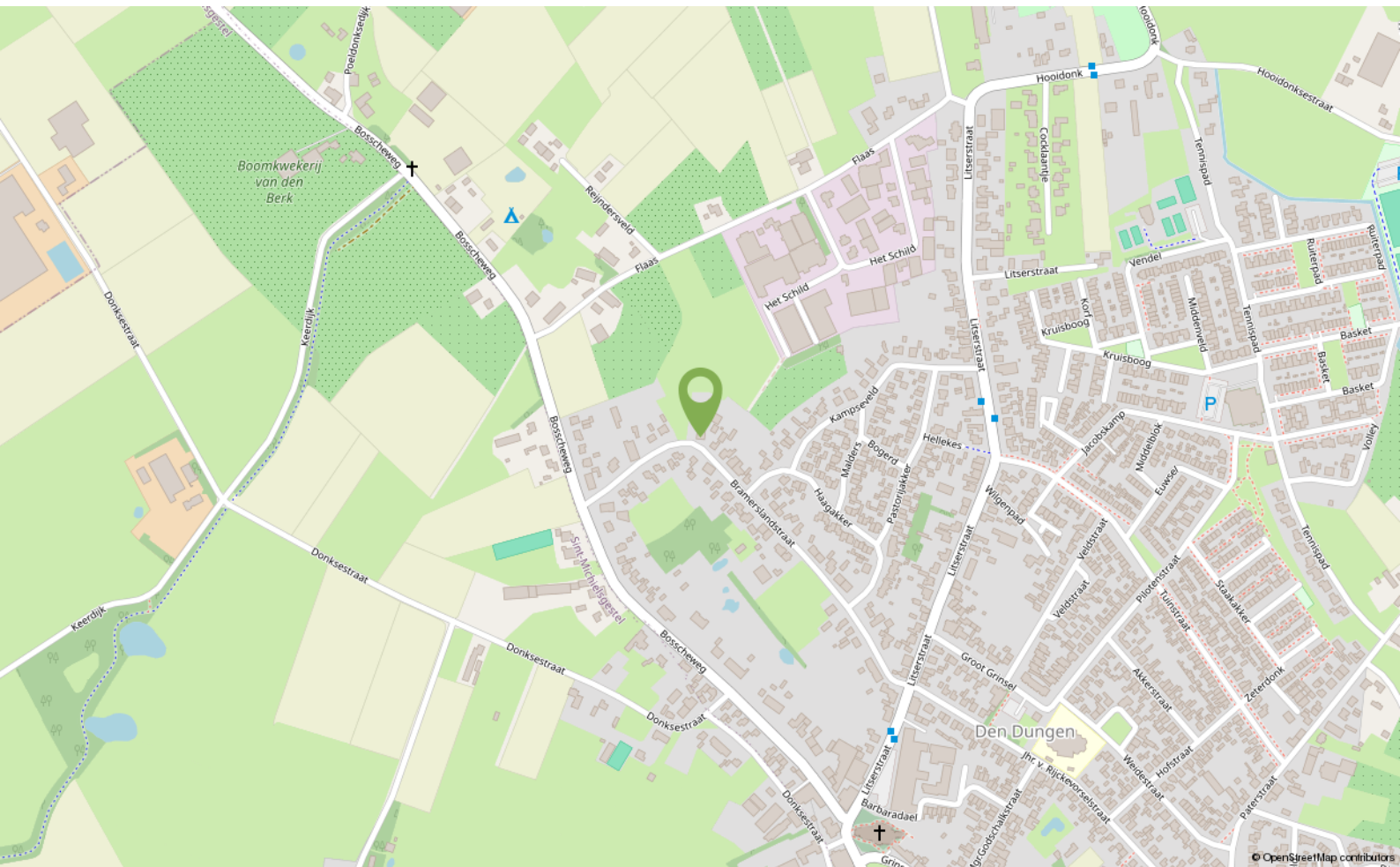


Berging 3

Plattegrond



Locatie op de kaart



Extra informatie

Aansprakelijkheid

Deze informatiebrochure is met grote zorg samengesteld, de verstrekte informatie is naar onze mening uit betrouwbare bronnen afkomstig. Er dient gesteld te worden dat alle in de brochure en op internet weergegeven maten, circa maten zijn. Ten aanzien van de juistheid van de verstrekte informatie kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Makelaardij Meeuwis streeft naar een goede en correcte weergave van de plattegronden. Echter betreffen alle weergegeven maatvoeringen indicatieve maten, hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De vragenlijst en lijst van zaken is bij ons kantoor op te vragen. 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.

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. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Bouwkundige keuring

Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventueel gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar of bouwperiode de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

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.

Extra informatie

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Koopakte

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden moet dit schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis vastgestelde modelkoopakte. Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings-)lening of beslag meer bedragen dan € 175,- exclusief BTW per gehele of gedeeltelijke doorhaling, dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen. 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.

