

# t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

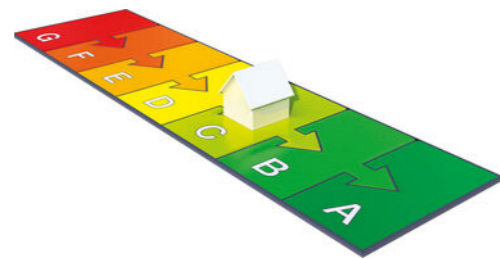


## De Rietzanger 6 - Sint-Michielsgestel

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

**Buitengewoon aantrekkelijk in gewilde wijk Beekkant gelegen, royaal bemeten VRIJSTAANDE VILLA met garage, berging en rondom fraai aangelegde tuin op het zuidoosten.**

- perceel : 419 m<sup>2</sup> (eigen grond)
- bouwjaar : 1979
- gebruiksopp. : 165 m<sup>2</sup> (wonen) en 30 m<sup>2</sup> (garage/berging)
- bruto inhoud : 609 m<sup>3</sup>
- kadastraal bekend : Sint-Michielsgestel sectie G nummer 626
- staat van onderhoud : normaal
- aantal kamers : 7 waarvan 5 slaapkamers
- centrale verwarming : c.v.-combi ketel (Nefit HR) nov. 2025
- tuin : volledig aangelegde tuin / zuidoost
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : C-label



Beekkant is een aantrekkelijke, rustige en kindvriendelijke wijk in Sint-Michielsgestel. En juist in deze prettige woonomgeving ligt het royaal bemeten vrijstaande woonhuis op een ruim, fraai aangelegd perceel.

Sint-Michielsgestel, gelegen aan twee mooie riviertjes de Dommel en de Aa in het Nationaal Landschap Het Groene Woud, is vooral bekend om de vele landgoederen, landhuizen en het rijke Roomse leven (waaronder de seminaries Beekvliet en de Ruwenberg). Een gebied met een waardevolle natuur, bos, historische boerderijen en schitterende fiets- en wandelroutes.

Uitstekende infrastructuur. Goede en snelle verbindingen met zowel openbaar als ook eigen vervoer van en naar het nabijgelegen bourgondische 's-Hertogenbosch en steden als Utrecht en Eindhoven. In het centrum van het dorp is meer dan voldoende aanbod aan winkels, van speciaalzaken tot en met supermarkten; een groot scala aan onderwijsinstellingen, van buitenschoolse opvang en basisscholen tot scholen voor middelbaar onderwijs zoals het Elde College en Gymnasium Beekvliet; tal van sportaccommodaties, van sport- en fitnessscholen tot voetbal-, tennis- en golfclubs. In Sint-Michielsgestel is het - pal onder de rook van 's-Hertogenbosch - nog rustig en ouderwets gezellig wonen.

De villa dateert uit de eind jaren zeventig en is van een goede bouwkundige constructie, prima afwerkingsniveau en bovenal royaal van indeling en oppervlakte. De buitengevels zijn in baksteen opgetrokken, geïsoleerde spouwmuren, betonfundering en betonnen (verdiepings-) vloeren. Houten ramen, deuren en kozijnen, daarbij grotendeels voorzien van isolerende beglazing. Het hellend dak is eveneens vanuit de bouw geïsoleerd en voorzien van in deze bouwstijl passende dak overstekken en keramische dakpannen.





Praktisch ingedeeld en met name vanwege de grote leefruimte op de begane grond en de vijf aanwezige slaapkamers, uitermate geschikt voor gezinsbewoning en/of voor een aan huis verbonden beroep dan wel thuiswerk situatie.

De entree van de woning is gelegen aan de linker oprit en zijgevel. Hal met plavuizen vloertegel en gestukadoorde wand- en plafondafwerking. Meterkast en provisiekast. Gastentoilet met wandcloset en fonteintje. Toegang tot de ruim bemeten L-vormige woonkamer bestaande uit een royaal zitgedeelte met hoek(open)haard, aparte eet- of werkhoeke. Identieke plavuizenvloer als in de hal. De wanden gedeeltelijk uitgevoerd in schoon metselwerk, licht gesausd en gedeeltelijk stucwerk. Het plafond in het zitgedeelte voorzien van houten delen, het plafond in de eet-/werkhoeke gestukadoord.

Aan de achterzijde (het verlengde) van de woonkamer bevindt zich een flinke ruime kamer met alternatieve gebruiksmogelijkheden. Brede schuifpui naar tuin en terras. Bij de huidige eigenaar is deze kamer (ook wel serre genoemd) in gebruik als eetkamer, maar het zou voor een nieuwe eigenaar net zo goed een muziek- of speelkamer kunnen worden. De afwerking ervan is gelijk aan de eerder genoemde eet-/werkhoeke.

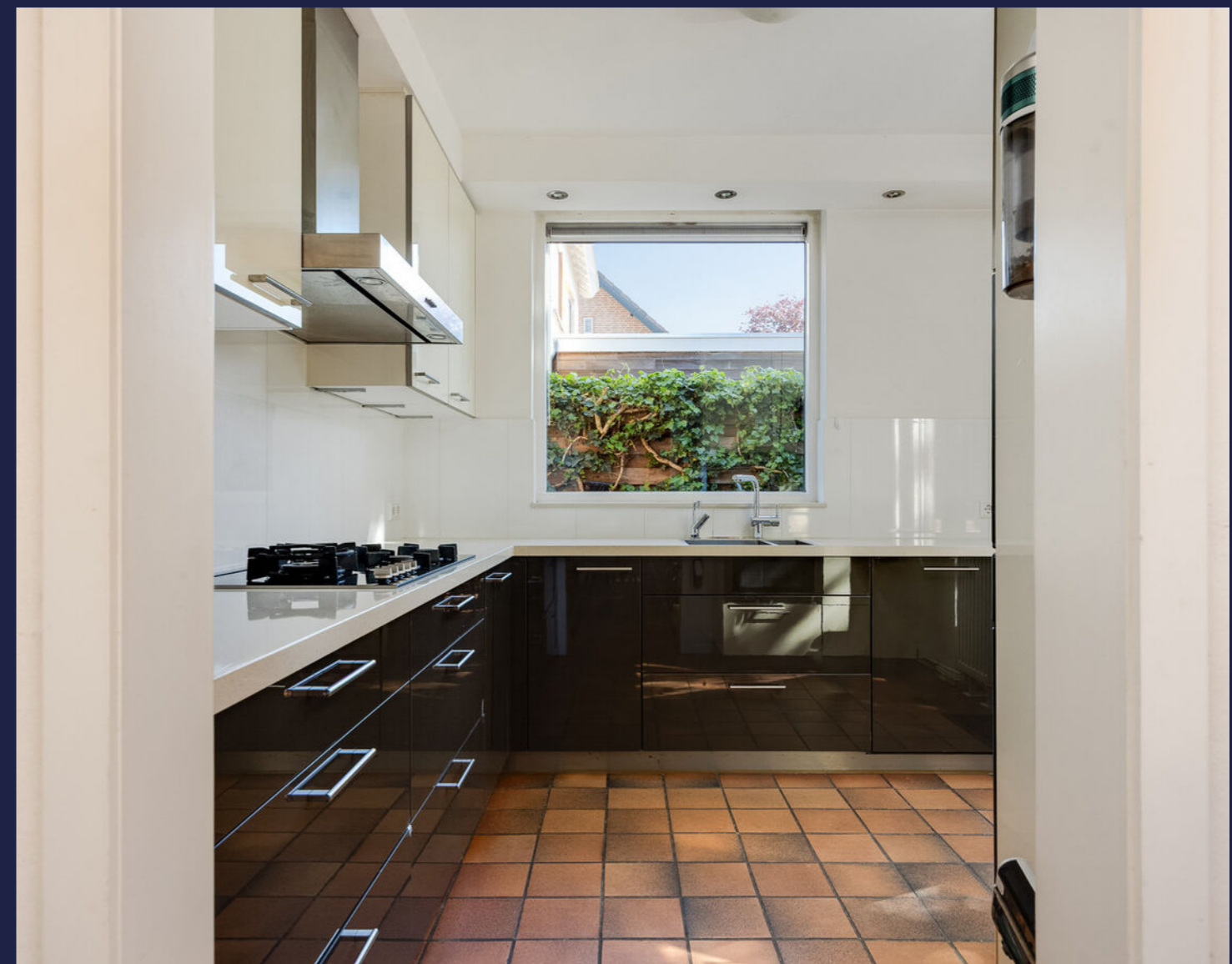




riante living







ruime en lichte keuken



Fijne en lichte keuken met een L-vormige inrichting. Een zee aan kast- en bergruimte en een hoeveelheid aan laden. Composiet werkblad met geïntegreerde RVS-spoelbak, 5-pits gasfornuis, afzuigkap en afwasmachine. Glazen achterwand. Aparte hoge kastenwand met een daarin opgenomen ijskast, heteluchtoven en een gecombineerde oven/magnetron. Plavuizen vloertegel. Openslaande buiten-/tuindeur.

Trappenhuis voorzien van lichttoetreding/ramen in de zijgevel. Hardhouten trap met open treden naar de beide verdiepingen.

1e Verdieping met overloop, separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Hoofdslaapkamer met dubbele openslaande deuren naar balkon. Van de beide andere slaapkamers beschikt er één over een vaste kast en een grote bergruimte onder het schuine dakvlak. De derde slaapkamer is in gebruik als werkkamer annex bibliotheek. Op de overloop en in de slaapkamers ligt vast tapijt. De plafonds gestukadoord.

Badkamer met ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel (wastafelmeubel) met wandspiegel.

2e Verdieping met een ruime overloop. Zolderruimte met aansluiting wasmachine, vaste wastafel en wandopstelling cv-combiketel, extra bergruimte achter het knieschot.

Ten slotte op deze woonlaag nog een tweetal ruime slaapkamers, beide met dakkapel. Extra bergruimte achter het knieschot.









Aan het einde van de linker oprit bevindt zich een grote - in baksteen opgetrokken - garage met stalen kanteldeur en aparte loopdeur in de zijgevel/tuinzijde. Aan de achterzijde van de garage bovendien nog een - eveneens in baksteen opgetrokken - fietsenberging.

Rondom de woning een volledig aangelegde tuin met een (al naargelang de behoefte) dubbele oprit, bestratingen en meerdere terrassen, diverse borders, gazon, kleine vijver, enkele volwassen bomen, houten erfafscheidingen met achterpoort die leidt naar een autovrij pleintje met speeltoestellen. Aan de opritzijde links, tussen de woning en de garage, een afsluitbare houten poort/achterom. Aan de rechterzijde eveneens een houten afscheiding.







groene woonomgeving

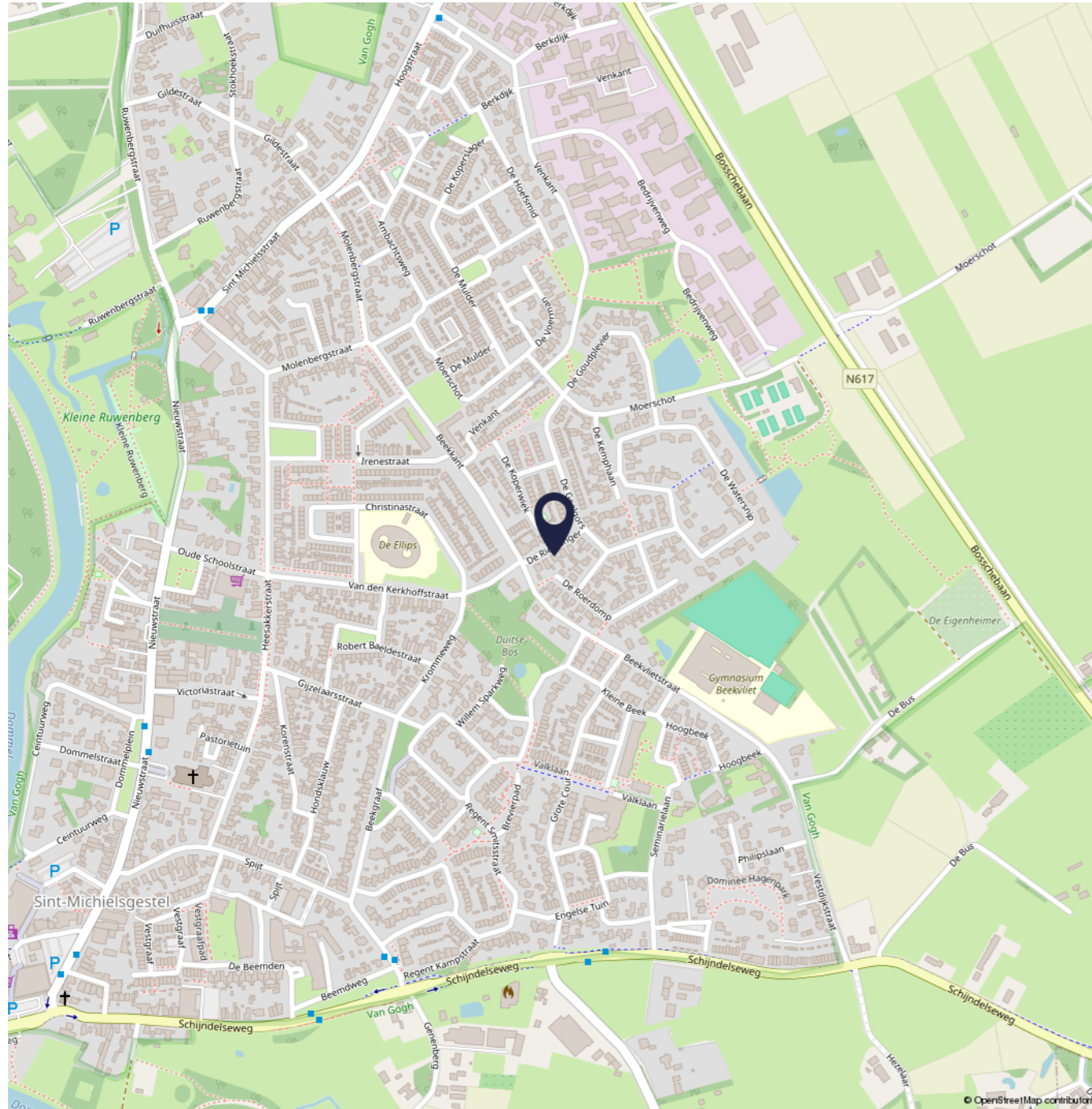
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		

## lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		

## lijst van zaken

## De Rietzanger 6 - 5271 LN Sint-Michiëlsgestel



Ter informatie

Juridisch: uit inzage in het Bewijs van Eigendom blijken geen bijzondere zakelijke rechten of bepalingen te zijn opgenomen, anders dan de in 1975 door de gemeente opgelegde Algemene Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen voor de bouw van koopwoningcomplexen. De kadastrale perceelgrens aan achterzijde is (al sinds de bouw in 1979) niet geheel gelijk aan de feitelijke gebruikssituatie.

Technisch: Verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: één ruitje in trappenhuis met condensvorming. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).

Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: het is verkoper niet bekend of er bij de bouw sprake is of is geweest van een ondergrondse tank en/of asbest.

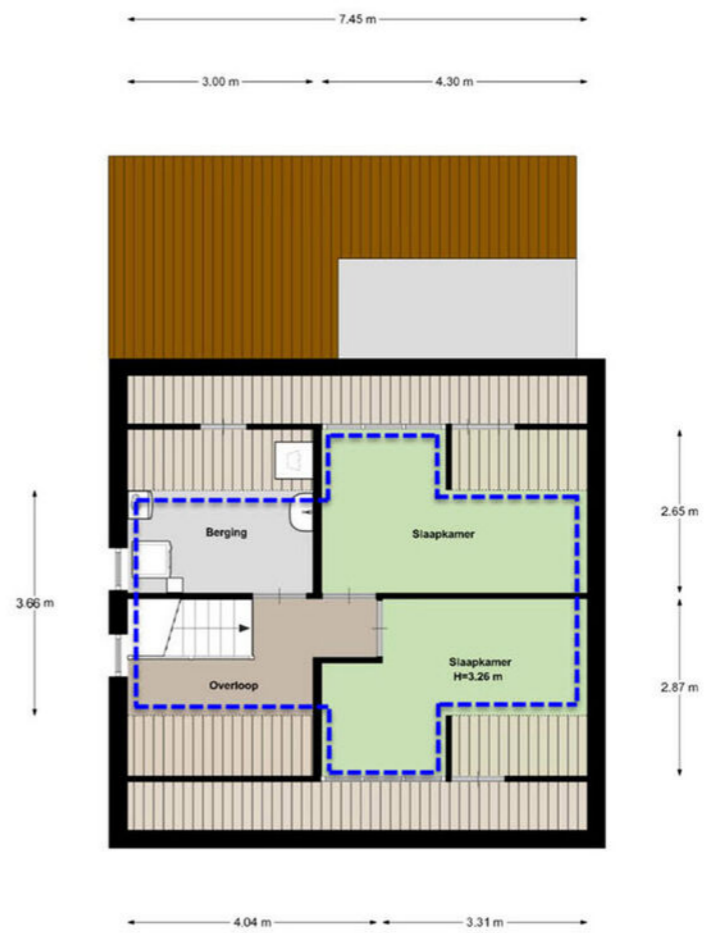
## locatieaanduiding



### Begane Grond, De Rietzanger 6, SINT MICHIËLSGESTEL

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	165 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	2 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	30 m <sup>2</sup>



**1e Verdieping, De Rietzanger 6, SINT MICHIELSGESTEL**

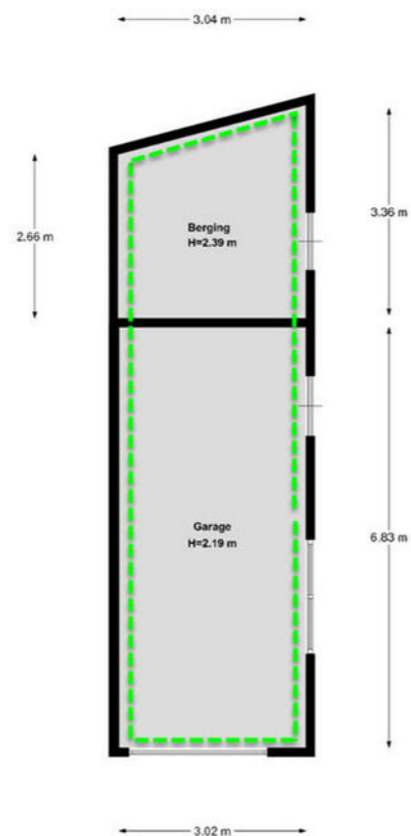
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	165 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	2 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	30 m <sup>2</sup>

**2e Verdieping, De Rietzanger 6, SINT MICHIELSGESTEL**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	165 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	2 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	30 m <sup>2</sup>



Garage, De Rietzanger 6, SINT MICHELSGESTEL  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	165 m <sup>2</sup>
	<b>Overige inpandige ruimte</b>	2 m <sup>2</sup>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	6 m <sup>2</sup>
	<b>Externe bergruimte</b>	30 m <sup>2</sup>

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 626</p> <p>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.</p>	
--	--	--

**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 bedenktijd dagen 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 (prijs)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 erecoodes 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.