



Spijt 9

5271 BA SINT-MICHELSGESTEL

 Bouwjaar 1965



Woonoppervlak 151 m²



Perceeloppervlak 864 m²

B

Energie label B

VRAAGPRIJS € 895.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Spijt 9

Sint-Michielsgestel

Op korte afstand van het centrum is deze vrijstaande woning gesitueerd op een riant perceel van 864 m2. Deze degelijk gebouwde, goed onderhouden woning heeft een fraai aangelegde tuin rondom en biedt volop ruimte, privacy én ongekend veel mogelijkheden! Op het perceel is volop parkeergelegenheid en er staan diverse bijgebouwen: een grote geïsoleerde dubbele garage met kap, een afsluitbare carport/garagebox en een bijgebouw met verwarming, elektra, water en afvoer, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor werken aan huis, hobby's, een logeerverblijf of extra ruimte voor het gezin. En dat alles op loopafstand van het aantrekkelijke, nieuw ingerichte centrum van Sint-Michielsgestel met diverse speciaalzaken, horecagelegenheden en 2 supermarkten. Ook de Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch is snel bereikbaar per auto of fiets.

Begane grond:

De ruime voortuin zorgt voor een prettige afstand tot de straat en daarmee voor extra privacy. Binnenkomst in de royale hal met trapopgang, kelderkast, toiletruimte en toegang tot de keuken. De woonkamer is ruim opgezet en heeft dankzij de grote raampartijen een heerlijk licht karakter. De raampartijen in de woonkamer zijn voorzien van screens. De sfeervolle open haard en erker geven de ruimte extra uitstraling. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. De leefkeuken kan middels schuifdeuren met glas-in-loodramen van de woonkamer worden afgesloten of juist hiermee worden verbonden. De keuken is ingericht met een licht wandmeubel in landelijke stijl, voorzien van de benodigde inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte voor een gezellige eethoek. In een van de keukenkastjes bevindt zich een boiler. Vanuit de keuken zijn zowel de achtertuin als de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en een gootsteen. Ook buiten is er alle ruimte om te genieten. De ruime en besloten tuin rondom biedt volop privacy en is keurig verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Dankzij de verschillende zit- en eetplekken is er altijd wel een fijne plek in de tuin te vinden. Het gazon beschikt bovendien over een sproei-installatie met eigen bron. Zowel in de voor- als achtertuin zijn elektrapunten aanwezig. Aan beide zijden van de woning bevindt zich een achterom. Aan de zijkant van de woning is het perceel bovendien toegankelijk via een elektrisch bedienbare poort.

Een bijzonder extra aspect zijn de 2 bijgebouwen met een totale oppervlakte van circa 148 m². Ideaal voor de autoliefhebber, ondernemer, hobbyist of iedereen die simpelweg behoefte heeft aan veel extra ruimte. De dubbele garage met kap is volledig geïsoleerd en uitgevoerd met 14 zonnepanelen, krachtstroom, vloerverwarming, een eigen cv-ketel en aansluitingen voor de wasapparatuur. Tevens is hier een badkamer

 151 m² Woonoppervlak

 3 slaapkamers

 5 kamers

 1 badkamer

aanwezig met daarin een toilet, inloopdouche en wastafel. Via een vaste trap is de verdieping bereikbaar, waar de dakkapellen voor extra daglicht zorgen. Dit royale bijgebouw met verdieping heeft een eigen groepenkast, elektrisch bedienbare deuren en biedt volop mogelijkheden als bijvoorbeeld werk- of hobbyruimte of als fijne extra plek voor thuiswonende kinderen. Aangrenzend bevindt zich een afsluitbare carport / separate garagebox met klinkervloer en elektrisch bedienbare deur.

Het 2e bijgebouw betreft een voormalige garage gelegen aan de erfgrens. Ook deze garage biedt meer dan alleen ruimte voor een auto. Zo is er een wasmachineaansluiting, geiser, gaskachel en keukenblok en leent zich daardoor eveneens uitstekend voor uiteenlopende werk- of hobbydoeleinden. Het achterste deel omvat een afzonderlijke (fietsen)berging.

1e verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot 3 volwaardige slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen balkon. De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel, inloopdouche en een zwevend toilet.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime, open 2e verdieping met de opstelling van de cv-ketel en een dakraam. Dankzij de beschikbare ruimte kan hier op relatief eenvoudige wijze een 4e slaapkamer worden gerealiseerd.

Deze vrijstaande woning met 3 bijgebouwen biedt bijzonder veel ruimte en mogelijkheden. De woning is degelijk gebouwd, goed onderhouden en geheel voorzien van dubbele beglazing en spouwmuurisolatie. Daarnaast beschikt het geheel over 14 zonnepanelen en is het buitenschilderwerk altijd keurig bijgehouden. Ook de ligging is ideaal: je woont hier op steenworp afstand van alle dagelijkse voorzieningen, terwijl ook de uitvalswegen richting de A2 en A59 snel bereikbaar zijn. Een veelzijdige woning met volop ruimte voor wonen, werken én hobby's op een royaal perceel!

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 895.000,- k.k.
Bouwjaar	1965
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
Isolatie	gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes

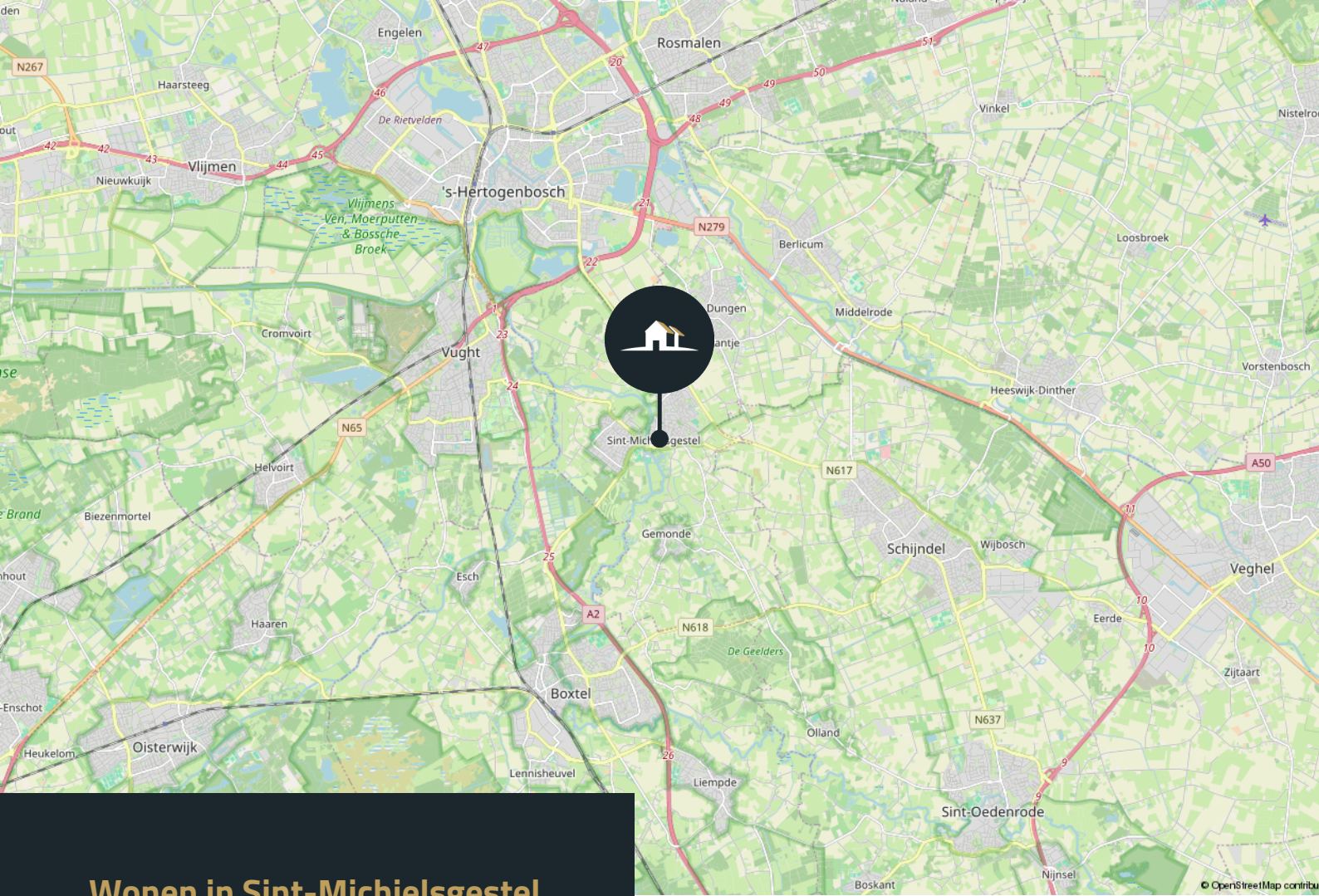
Woonoppervlakte	151 m²
Perceeloppervlakte	864 m²
Inhoud	605 m³
Overige inpandige ruimte	12 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	noord
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noord
Berging	ja vrijstaand steen
Garage	vrijstaand steen, carport



Wonen in Sint-Michielsgestel

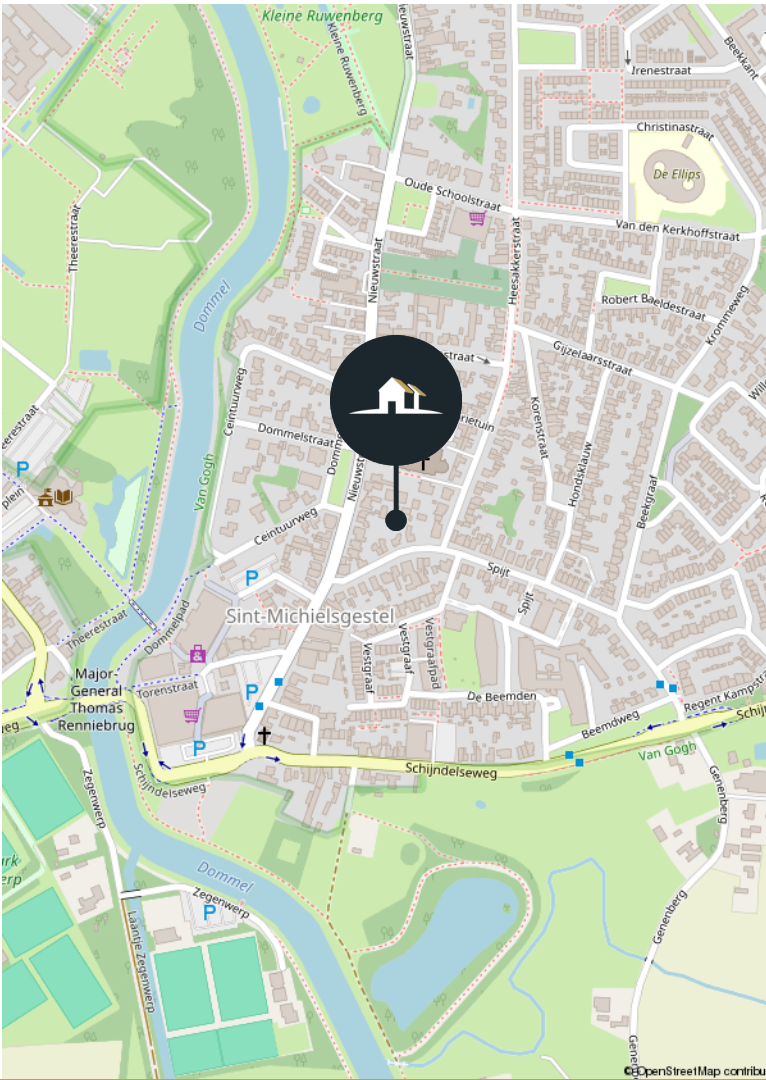
Dorpse sfeer, stedelijke voorzieningen
Sint-Michielsgestel biedt het beste van twee werelden: een levendig dorpshart met alle voorzieningen én de nabijheid van 's-Hertogenbosch.

Speelruimte en groen
Veel speeltuinen en landgoed Zegenwerp biedt een buitenzwembad, speelbos en mooie wandelroutes.

(Openbaar) vervoer
Goede busverbinding met 's-Hertogenbosch en omliggende dorpen. Tevens de uitvalsweg A2 op korte afstand.

Voorzieningen
Gezellige dorpskern met winkels, scholen, horeca en een actief verenigingsleven.

Ruim en groen wonen
Populair bij starters, gezinnen en senioren die rust zoeken net buiten de stad.



Zien is ervaren **Woning in beeld**























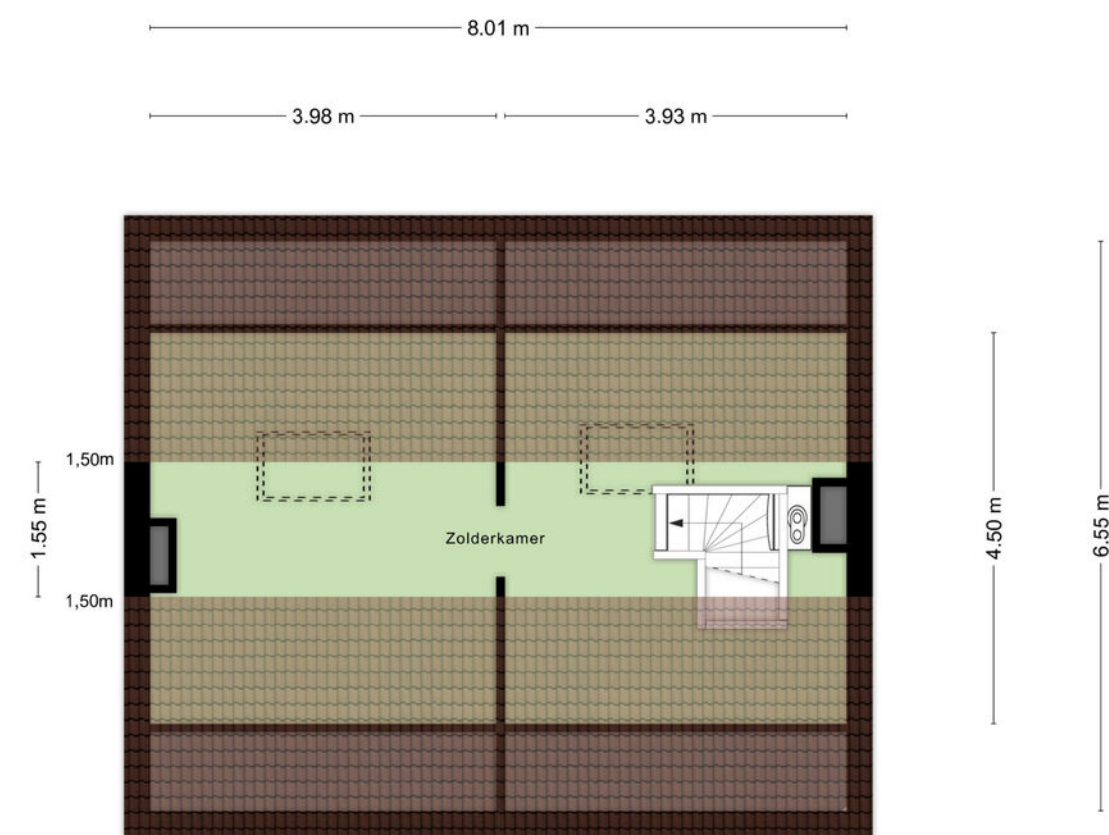
Begane grond



Eerste verdieping

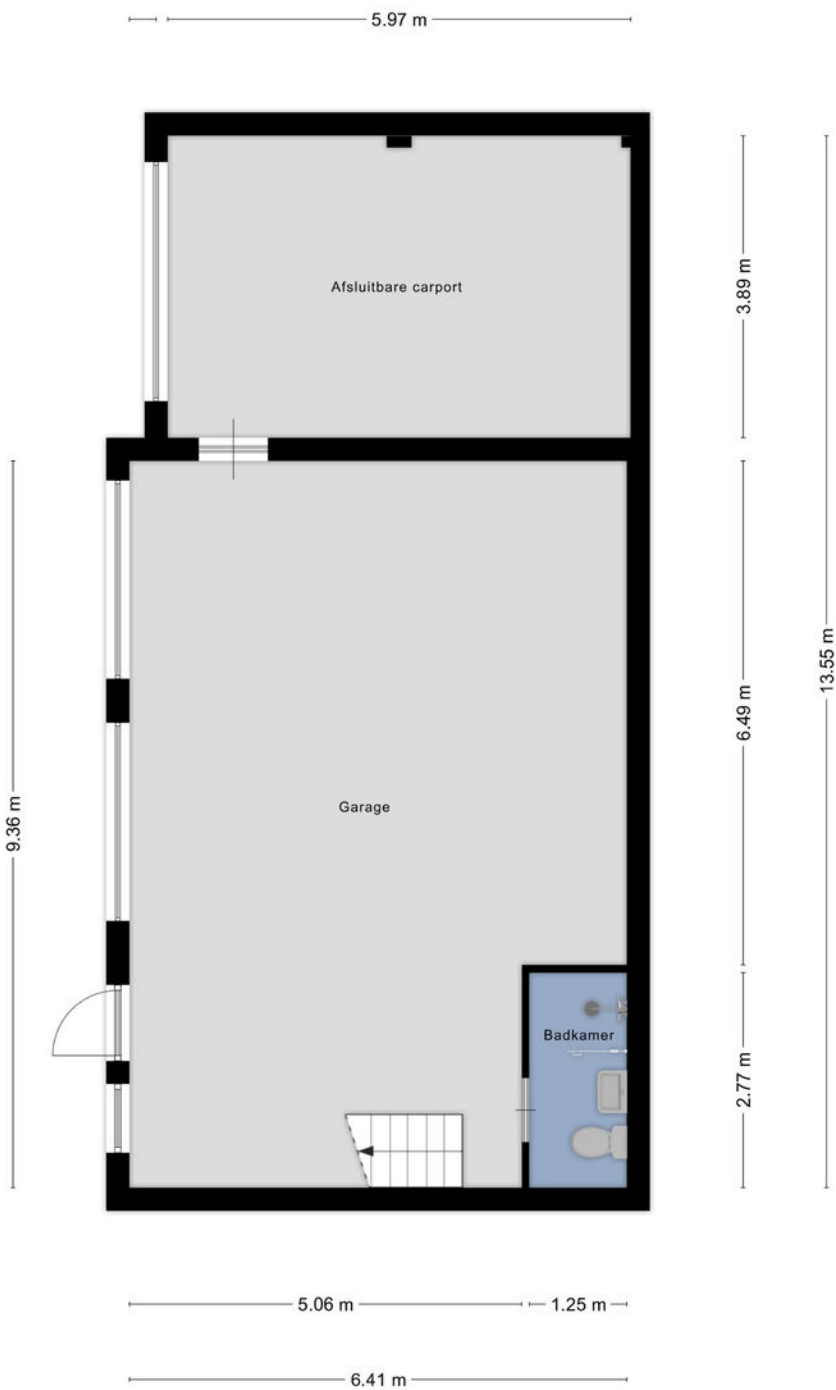


Tweede verdieping



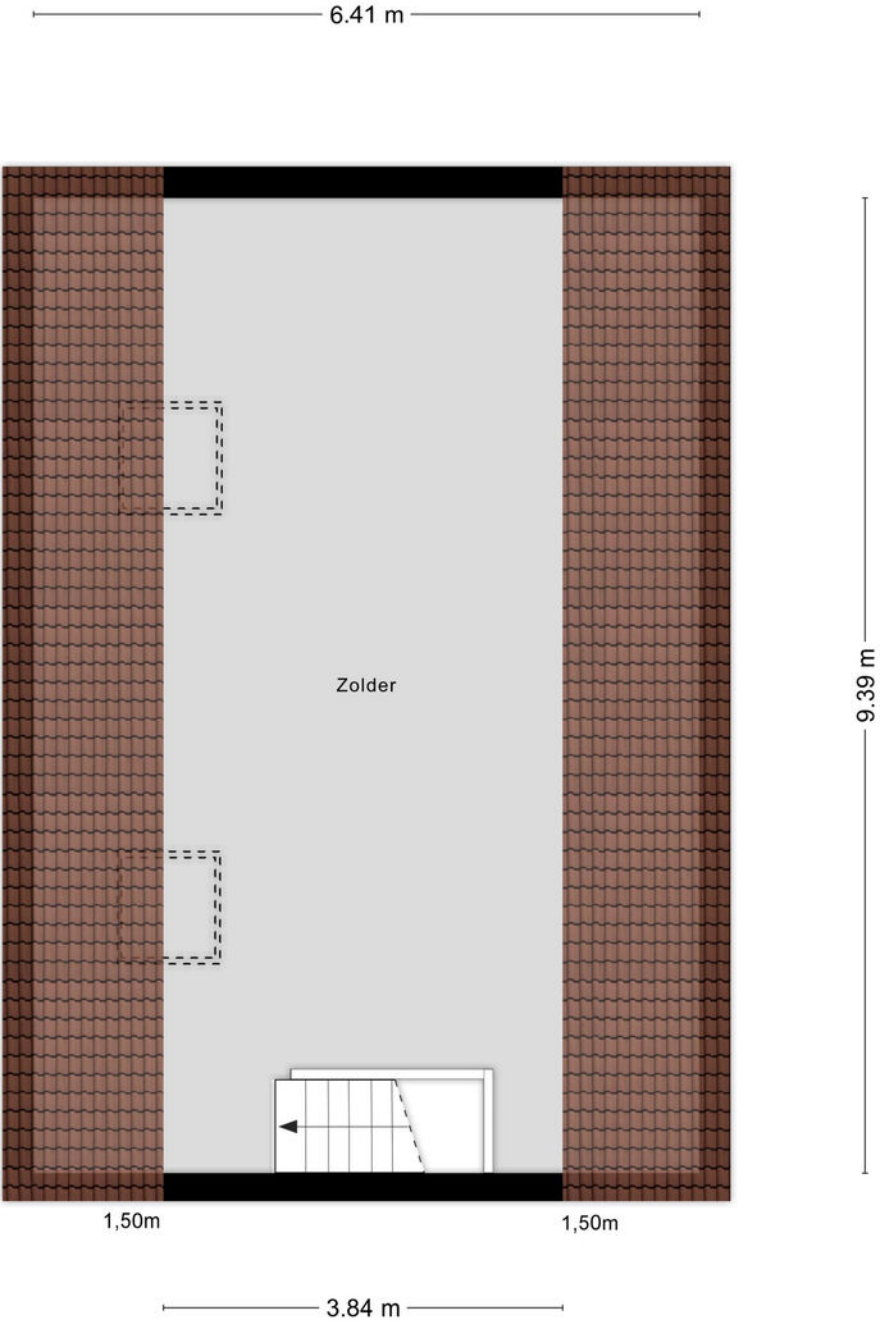
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



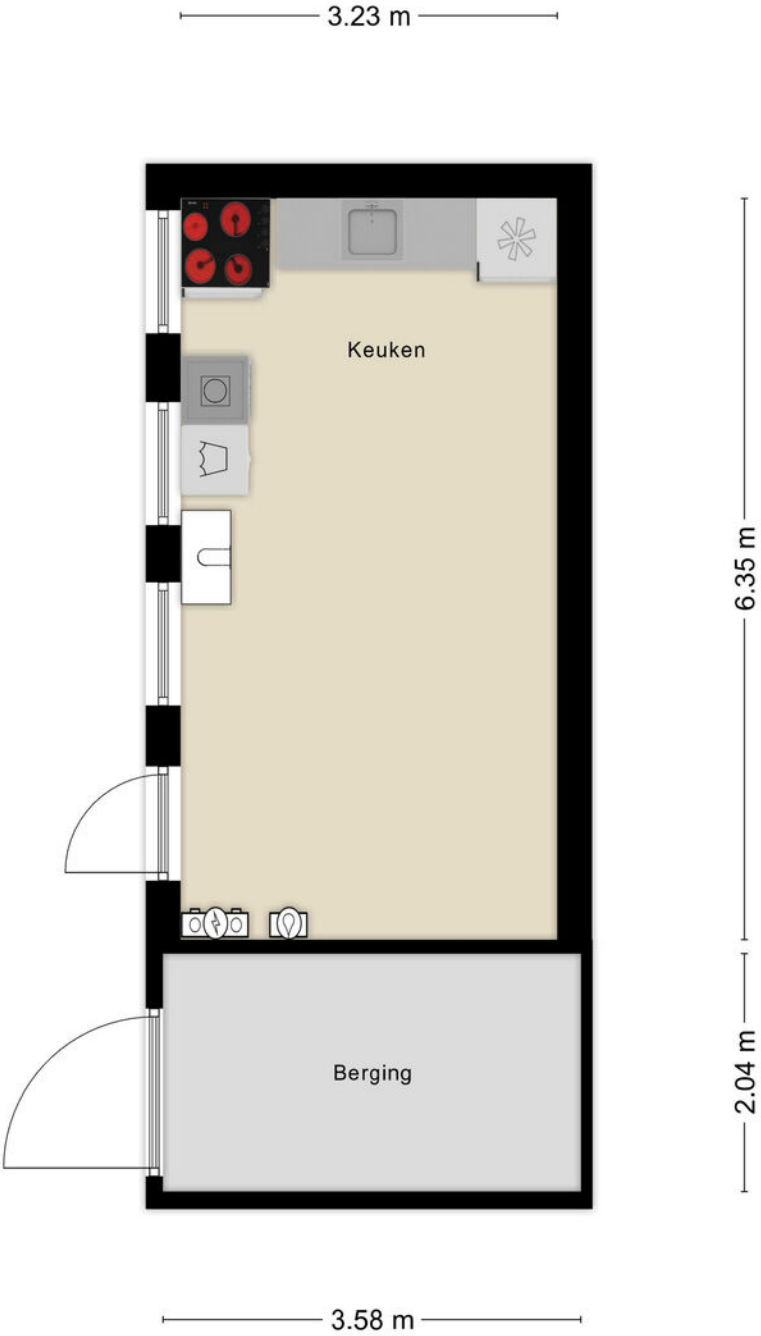
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garagezolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✗		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen			✗
- overgordijnen			✗
- vitrages			✗
- rolgordijnen			✗
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✗		
- plavuizen	✗		
- Zeil	✗		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- afzuigkap	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		
- koelkast	✗		

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	✗		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- Badkamerkast	✗		
- Straalkachel	✗		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✗		
(Voordeur)bel	✗		
Alarminstallatie	✗		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		
Zonnepanelen	✗		

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	✗		
- Close-in boiler keuken	✗		
- Gaskachel in garage	✗		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		
Losse potten met beplanting		✗	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✗		
Lantaarn, tuinbank	✗		

Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.

Meer weten of kennis maken? Kijk op www.boumij.nl of kom bij ons langs.



Algemene informatie

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. 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.

Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt óp de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

Waarborgsom of bankgarantie

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 de woning dient te storten.

Baten, lasten en verschuldigde canons

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

Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan __ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.





Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwesie etc.) dan wordt onderstaande clause opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?

Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



Contactgegevens

073 - 61 22 344
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8
5211 LX Den Bosch

De service van Boumij hypotheken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheken/beoordelingen>

Wat bieden wij u?

Onafhankelijk advies:

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

Expertise:

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

Erkend Financieel Adviseur:

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

Persoonlijke begeleiding:

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar hypotheken@boumij.nl





073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl