DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

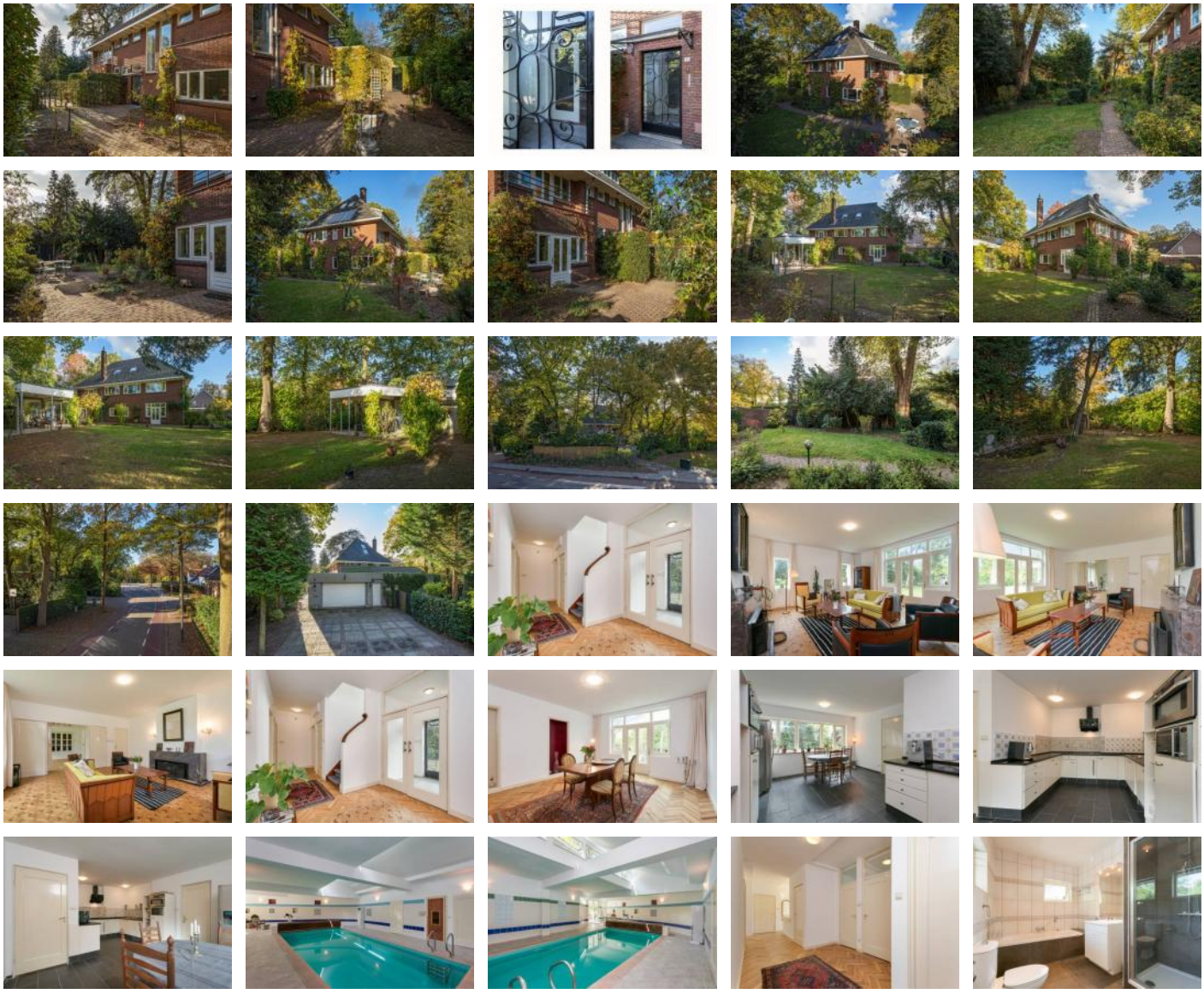
"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



DETAILS

Adres: Vught, De Breautelaan 31
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 1807 m³
Woonoppervlakte: 454 m²
Perceelsgrootte: 1417 m²
Bouwjaar: 1934
Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

DE BREAUTELAAN 31 VUGHT

Deze uitzonderlijk ruime en karakteristieke villa, met binnenzwembad en sauna, is gebouwd in de iconische bouwstijl van de 'Amsterdamse School'. Gelegen in het goed gesitueerde Vught, direct tegenover de bos- en recreatiegebieden 'De Vughtse Heide' en 'De IJzeren Man', is deze locatie een ideale, kwalitatief hoogstaande woonomgeving vol rust, te midden van lommerrijke natuur.

De stadscentra van zowel Vught als 's-Hertogenbosch zijn binnen 10 minuten bereikbaar. Verder bevindt de villa zich op ongeveer 4 minuten rijden van de dichtstbijzijnde afrit van de A2, met verbindingen binnen ongeveer 1 uur rijden naar alle richtingen met steden zoals Amsterdam / Rotterdam, Eindhoven / Maastricht en Antwerpen / Brussel.

Vught wordt beschouwd als een zeer gewild gebied en is meerdere keren in de Nederlandse media genomineerd en gekozen als één van de meest gewaardeerde plaatsen om te wonen.

Op korte afstand van de villa vindt u een breed scala aan recreatieve voorzieningen zoals tennis, hockey, golf en andere sportverenigingen; evenals mogelijkheden voor andere buitenactiviteiten in het omringende pittoreske bos en landbouwgebied. Het centrum van Vught heeft meerdere scholen, een middelbare school (vmbo, havo, atheneum en gymnasium) en vele restaurants en winkels.
Deze villa is ideaal voor een groter gezin, met een extra zolderappartement en twee gastenkamers, die geschikt zijn ter huisvesting van een au pair en/of de inrichting van een kantoor, studio of werkplaats.

In totaal zijn er 7 slaapkamers en 3 badkamers, een binnenzwembad met sauna, douche, toilet en een grote tuin rondom de gehele villa. Het pand is onlangs gemoderniseerd met een gloednieuwe 'lucht / water-warmtepomp', waardoor de villa voor de verwarming niet meer afhankelijk is van aardgas. Door extra isolatie in alle wanden en plafonds van het pand, wordt de gehele verwarming beheerd door een energiezuinig systeem met ingebouwde plafondbuizen door het hele huis.

Een van de belangrijkste kenmerken van het pand is de unieke en aantrekkelijke entree, die leidt naar een ruime hal, die wordt overspoeld met natuurlijk licht. Vanuit deze centrale hal is er toegang tot alle kamers; een grote zitkamer met open haard, tv-kamer met terras in de tuin op het zuiden, muziekkamer met twee elegante schuifdeuren, die aansluiten op de woonkamer, eetkamer met toegang tot de tuin en een keuken-eetkamer met pantry en (wijn) kelder en toegang tot het zwembad.

Een kleinere hal leidt vanuit de keuken naar het zwembad en de sauna, naar de bijkeuken, de technische ruimte en de inpandige garage, die plaats biedt aan twee auto's.
De fraaie hoofdingang heeft een elegante trap naar de eerste verdieping. De hoofdslaapkamer heeft een eigen badkamer, balkon en wasruimte. Een 3-tal extra (slaap)kamers en een andere badkamer vormen verder deze verdieping.

De tweede verdieping is een geheel op zichzelf staand appartement, met een woonkamer, een keuken, een grote slaapkamer met badkamer en twee logeerkamers. Daarboven is een vliering.

Deze unieke woning heeft een ruime oprit met parkeerplaatsen voor maximaal 6 auto's. De tuin, die het hele pand omsluit, is toegankelijk via beide zijden van de oprijlaan door gietijzeren poorten.
De tuin zelf heeft twee terrassen op het zuiden en een ander overdekt loungeterras met toegang vanuit het binnenzwembad.
Het binnenzwembad is in 2001 gebouwd en aan het pand toegevoegd.

Deze kwaliteitsvilla biedt echt de gratie en het comfort van het betere leven!

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

English:

This exceptionally spacious and characteristic villa (with indoor swimming pool/sauna) is built in the iconic architectural style of the 'Amsterdam School'. It is situated in the affluent village of Vught, located directly opposite the local forest and recreational nature park 'De IJzeren Man'. The location is perfect for those wishing to live in a high end neighbourhood that is both peaceful and close to nature.

By car, the town centers of both Vught and 's-Hertogenbosch (the regional capital), are less than a 10 minute drive. Furthermore the villa is located approximately a 4 minute drive from the nearest exit of the country's main motorway (A2), which offers connections within about a 1 hour drive in all directions to cities such as: Amsterdam/Rotterdam, Eindhoven/Maastricht and Antwerp/Brussels.

The village of Vught is considered a highly sought area and has been nominated and voted for multiples times in Dutch media as one of the most desirable places to live in the Netherlands.
Within walking distance of the villa there is a wide range of recreational facilities such a tennis, golf and other sports clubs; as well as the potential for any other outdoor activities in the surrounding picturesque forest and farmlands. The town center of Vught has multiple schools, a college and plenty of restaurants and shops.
This villa is ideal for a growing family, with an additional attic apartment and two guest rooms, which would suitable for accommodation for an au pair and/or the creation of an office/ studio / workshop.

In total there are 7 bedrooms and 3 bathrooms, an indoor swimming pool with sauna, shower, toilet and with a large garden surrounding the entire villa. The property has been recently modernized with a brand new 'air-to-water heating pump', making the villa independent from natural gas for its heating. Due to extra insulation added in all walls and ceilings of the property, all heating is managed by a highly energy efficient system using inbuilt ceiling tubes throughout the entire house.
One of the key characteristics of the property is the unique and attractive entrance, leading into a spacious hall flooded with natural light. From this main hall there is access to all rooms; living room with open fireplace, TV room with garden terrace facing South, music room with two elegant sliding doors connecting to the living room, dining room with access to the garden and the swimming pool lounge area with access to the kitchen-diner with additional pantry and (wine)cellar.
A smaller hallway from the kitchen-diner leads to the swimming pool and sauna, the utility room, and the internal garage which can accommodate two cars.

The airy main entrance hall has an elegant staircase leading to the first floor. The master bedroom has its own private bathroom, balcony and laundry room. An additional 3 (bed)rooms and another bathroom make up this floor. The second floor is a self-contained apartment, with a living room, kitchen, master bedroom with bathroom and two additional guest rooms. In addition, there is a further attic above one of the guest rooms.
This unique property has a wide drive with parking room for up to 6 vehicles. The garden surrounds the entire property and can be accessed from both sides of the drive, through cast iron gates. The garden itself has two terraces facing South and another covered lounge terrace with access from the indoor swimming pool. The indoor swimming pool was constructed and added to the property in 2001.

This quality villa truly encompasses the grace and comfort of living the high life!

Uw contactpersoon:
Mr Gijs D. den Hollander
T.: 073 657 34 44
E: contact@denhollander.com
NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



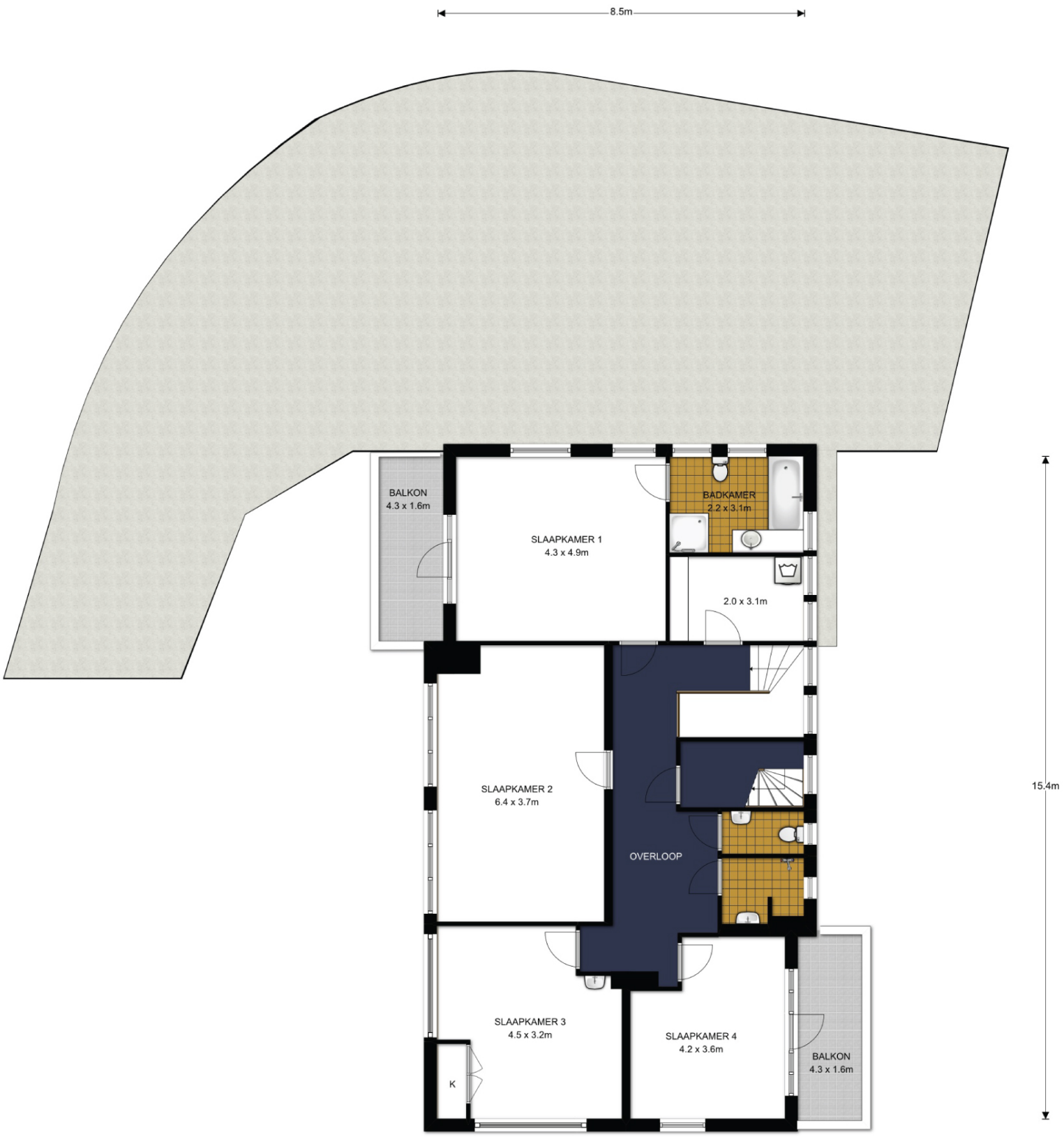
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, De Bréautélaan 31 te Vught

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. topr.nl ©

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	454 m^2
Overige inpandige ruimte	68 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	28 m^2
Externe bergruimte	18 m^2



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

1e Verdieping, De Bréautélaan 31 te Vught

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. topr.nl ©

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	454 m²
Overige inpandige ruimte	68 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	28 m²
Externe bergruimte	18 m²



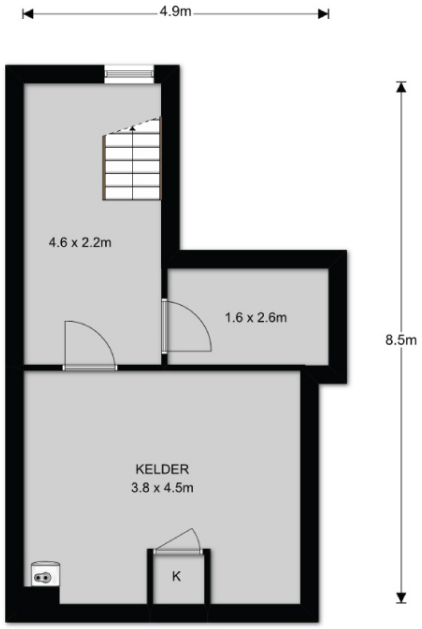
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

2e Verdieping, De Bréautélaan 31 te Vught

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. topr.nl ©

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	454 m^2
Overige inpandige ruimte	68 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	28 m^2
Externe bergruimte	18 m^2



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Kelder, De Bréautélaan 31 te Vught

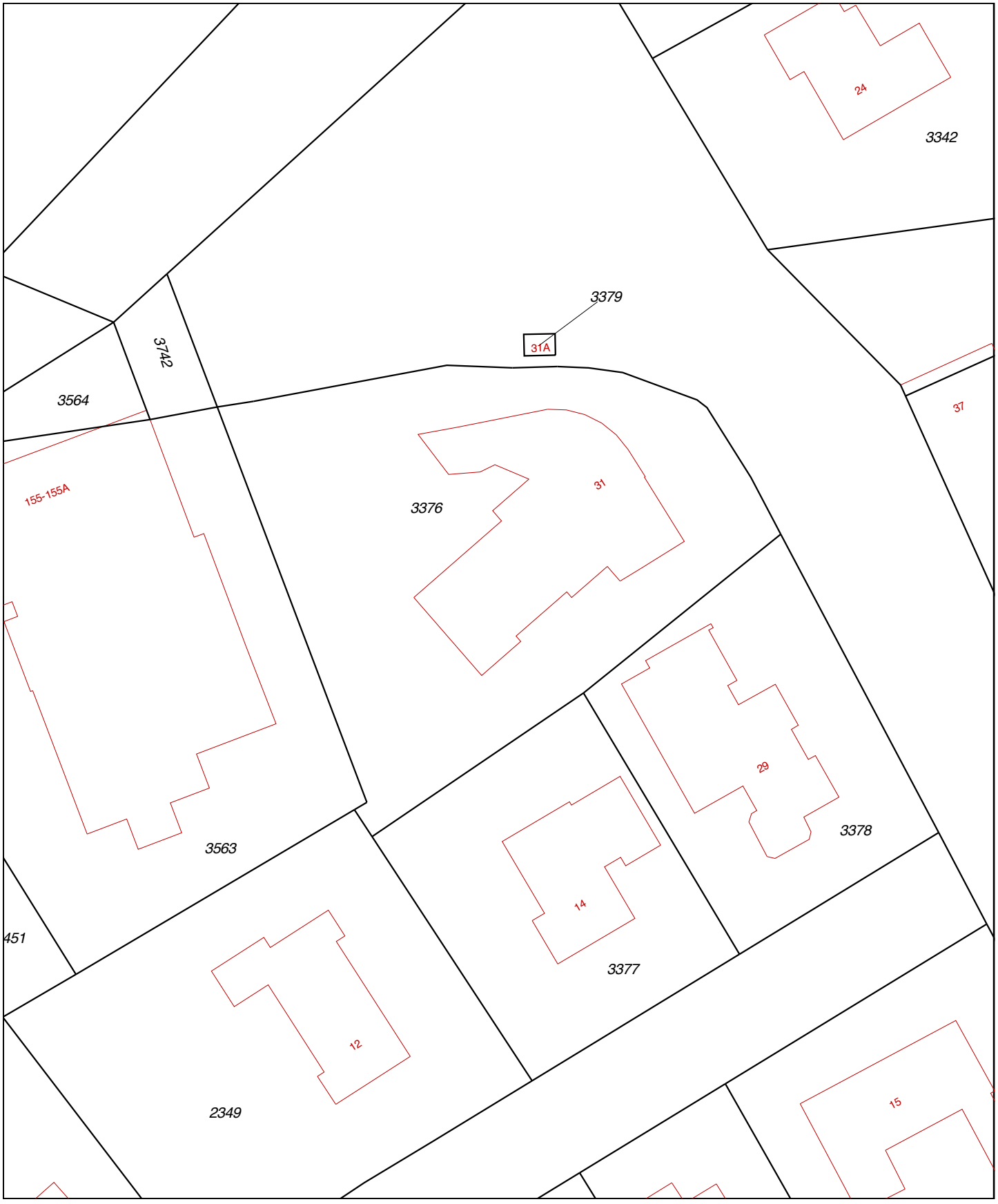
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. topr.nl ©

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	454 m^2
Overige inpandige ruimte	68 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	28 m^2
Externe bergruimte	18 m^2

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: gdh



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 9 oktober 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Vught
Sectie	E
Perceel	3376

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.

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

Veelgestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming.

Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?
Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?
Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?
Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?
Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?
Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde (n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde (n).
b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde (n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.
d. De opdrachtgever besluit anders dan a,b of c.

De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeiend.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig Er wordt echter geen enkele

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: 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 gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.