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, Taalstraat
Type: Bouwperceel
Prijs: Verkocht
Perceelsgrootte: 13433 m²

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

TAALSTRAAT VUGHT

Nu bestaat de unieke kans uw droomlandhuis midden in het centrum van Vught op korte afstand van het centrum van Den Bosch op een fantastisch en historie rijk perceel van 13.433 m2 te bouwen.

Historie
Spreeuwenburg is vanuit de Taalstraat te bereiken via een oud straatje met kasseien en kent een bijzondere geschiedenis. Spreeuwenburg is een historisch onderdeel van de landgoederenzone Sophia's Burg, Karthuizerklooster, Kouwenberg, Muyserick en Maurick in Vught. Spreeuwenburg was een van de vele landhuizen langs de Dommel en Essche Stroom die bewoond werden door vooraanstaande Bosschenaren. Spreeuwenburg werd omringd door nog steeds bestaande landhuizen, Zionsburg, Sophia's Burg, Muyserick en Villa Tervliet. De oorsprong van Spreeuwenburg is niet precies bekend. De oudst bekende afbeelding dateert uit 1603. Mogelijk is er nog een andere signalering op de kaart van Van Deventer uit ± 1545.

De eerste tekst stamt uit 1710: 'een Casteel of omwaterde Huijsinge metten Singel of stal ende Schuyre genaemt Spreeuwenburg, mitsgaders eenen schoonen hof met de hof naest de muere van de Cathuijsers eertijts.' Ook op een kaart uit de tweede helft van de 18e eeuw staat op Spreeuwenburg bebouwing aangegeven. Een beschrijving uit 1783 maakt gewag van uitbreiding van bebouwing. In 1806 wordt de theekoepel vermeld die nog steeds zichtbaar is aan de Taalstraat als onderdeel van voormalig café 't Bijltje. Kasteel Spreeuwenburg is in 1810 afgebroken. In een geschrift uit 1951 wordt nog melding gemaakt van aanwezige fundamenten.In 2017 zijn de fundamenten van Spreeuwenbrug blootgelegd ten behoeven van een archeologisch onderzoek. Heden ten dage zijn de resten weer verborgen onder het zand.

Bestemmingsplan

De locatie Spreeuwenburg maakte deel uit van de landgoederenzone Sophia's Burg, Karthuizerklooster, Spreeuwenburg, Kouwenberg, Muyserick en Maurick. De cultuurhistorie van de landgoederen is een "gouden hoofddraad" in het stedelijk weefsel van Vught. Het beleid van de Gemeente Vught is gericht is op behoud en ontwikkeling van de Vughtse landgoederen. Vandaar dat de Gemeente Vught het bestemmingsplan NL.IMRO.0865.vghBPSpreeuwenburg-VG01 heeft vastgesteld om wederom een landhuis op de locatie Spreeuwenburg te kunnen realiseren waardoor de landgoederenzone weer compleet gemaakt wordt.

Van belang hierbij is het nieuwe huis zal komen te staan op de plek van het historische huis Spreeuwenburg. Tevens zal de gevelopbouw harmoniëren met het beeld van de Vughtse villa in (neo)klassieke stijl en zullen bij voorkeur de grachten hersteld worden.

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:
- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- De breedte van de voorgevel van de woning dient minimaal 8 meter te bedragen.
- Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag maximaal 60% bedragen.
- De goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen.
- De bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen.
- Bij de bepaling van de goothoogte wordt de goot van een dakkapel niet meegerekend.
- Ten minste 80% van de gebouwen binnen het bouwvlak wordt afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedraagt.
- De inhoud van de woning dient minimaal 1.000 m3 te bedragen.
- De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal dan 3,5 meter respectievelijk 5 meter bedragen.
- Ondergronds bouwen is toegestaan tot een maximale diepte van 3,5 meter, met uitzondering van een zwembad waarvoor een maximale diepte geldt van 6 meter en mits daarbij niet wordt voorzien in een toegang van buitenaf, ten behoeve van het zelfstandig c.q. bedrijfsmatig functioneren van de ruimte.

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

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:
- Binnen deze aanduiding mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.
- De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40% van het aangeduide vlak 'bijgebouwen' tot een maximum van 300 m2.
- De goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 respectievelijk 5 meter.
- Het aantal niet-overdekte tennisbanen mag maximaal één per bouwperceel bedragen.
Zie voor verdere informatie de website ruimtelijkeplannen.nl

Concept Ontwerp

Er is een concept ontwerp tot stand gekomen, waar de Gemeente Vught haar principe goedkeuring aan verleend heeft op 19 maart 2019. De koper zal zelf voor nader onderzoek, detaillering, uitwerking en goedkeuring bouwvergunning zorg dragen.

De maatvoering voor het hoofdgebouw is hierbij als volgt:
- goothoogte maximaal 7 meter; bouwhoogte maximaal 12 meter;
- bebouwd oppervlak hoofdgebouw ca 250 m2;
- inhoud hoofdgebouw in schetsvoorstel is ca 1750 m3;
- oppervlak bijgebouwen in schetsvoorstel ca 150 m2 met de mogelijkheid tot het parkeren van 6 auto's.
- afstand hoofdgebouw tot voorste perceelgrens ca 18 meter;
- afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens aan de westzijde ca 17 meter en aan de oostzijde ca 10 meter.

Zie voor verdere informatie https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer#!/idn/NL.IMRO.0865.vghBPSpreeuwenb urg-VG01/cs/190954.95509079838/449189.82293205475/1292344.5078482223

Tuinplan

Tevens is er ook een concept tuinplan ontworpen. In dit ontwerp is ook de tuin en het bijbehorende park de geest van deze plek levend gebleven. Het kaartbeeld uit 1775 heeft als basis gediend voor het ontwerp van de buitenruimte. Het door een gracht omgeven centrale deel van het landgoed is bereikbaar door een brug waaraan de voorhof verbonden is. Vanaf het terras aan de zuidoost zijde is er zicht op de toren van de Lambertuskerk die in 1629 een bijzondere rol gespeeld heeft tijdens de verovering van 's-Hertogenbosch door Frederik Hendrik. Daar waar de voorkant van de woning een formele uitstraling heeft, is de achterzijde meer gericht naar de groene zijde van het eiland en park. Het ontwerp van de tuin verwijst hier het sterkst naar de historie van het gebied. De achterzijde van het woongebouw heeft zicht op een klassieke tuin, geïnspireerd op een middeleeuwse moestuin, met ook zicht op een boomgaard die de tuin in de lente van kleur voorziet. Vanuit deze tuin zijn er mooie zichtlijnen naar de parkachtige tuin en omgeving. Paden en bruggen maken twee verbinden met het bijbehorende, op de Engelse landschapsstijl geïnspireerde park. Het tuinontwerp voor Landgoed Spreeuwenburg is een eigentijdse verbeelding van een landgoed zoals dat er vroeger uit had kunnen zien.

De kenmerken van het tuinplan zijn:
- een nieuw landhuis op de plaats van het historische landhuis;
- de grachten worden hersteld met extra brede gracht aan voorzijde;
- een houten brug vanaf de straat geeft toegang tot het voorerf voor o.a. parkeren (3 auto's).
- aan de voorzijde ligt een voorhof, geluidsluw met uitzicht op Lambertustoren;
- de achterzijde tuin krijgt ecologische oevers als natuurlijk kader voor de tuin met een relatief dichte, opgaande beplanting rondom de vijver.

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

Hiermee wordt bereikt dat er enerzijds beslotenheid in de tuin ontstaat en anderzijds een ecologische landschappelijke overgang ontstaat naar het aansluitende landschap.

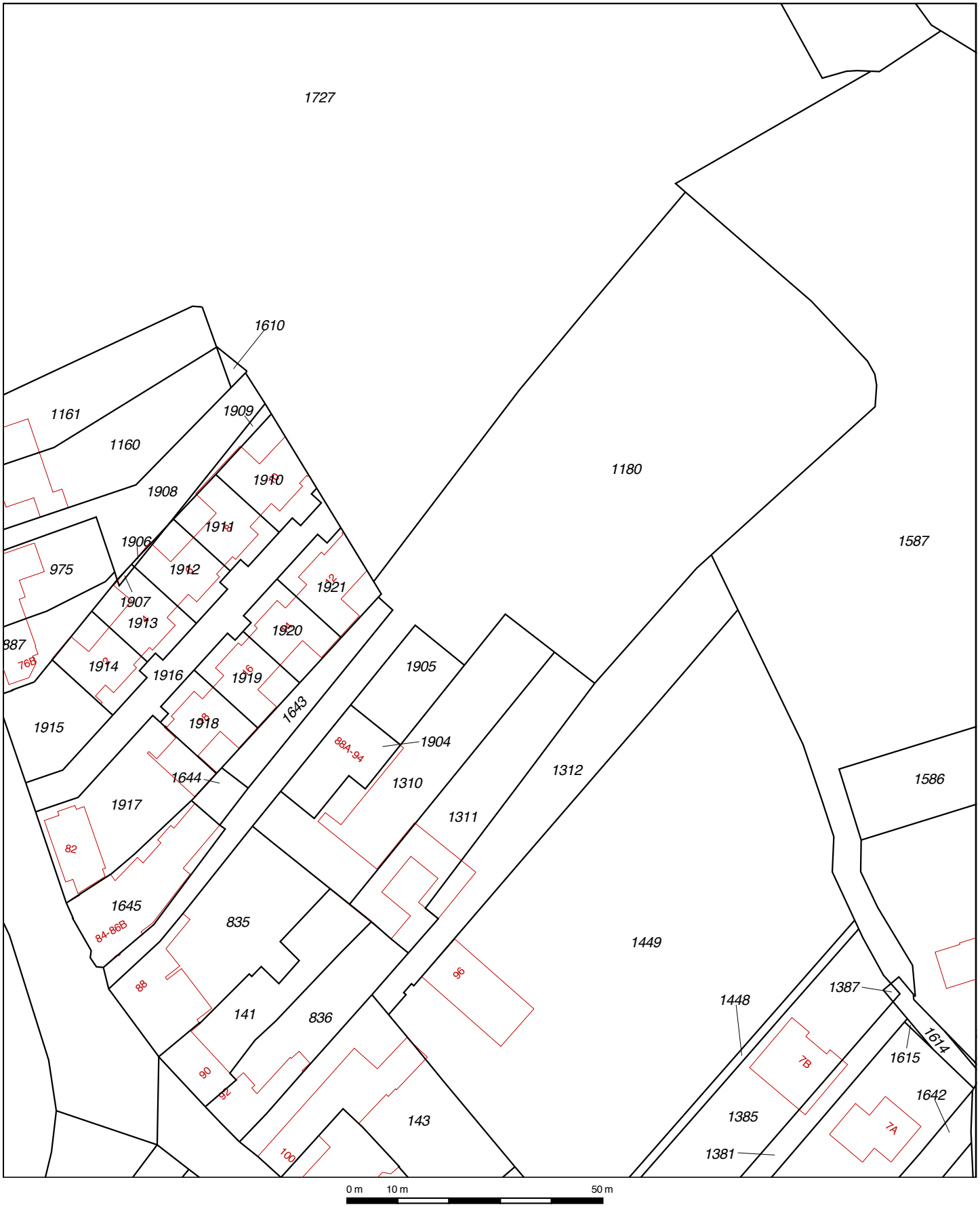
Zie voor verdere informatie https://vught.nl/file/2787/download

Bijzonderheden:
- de notaris zal zijn OWK Notarissen, Maurickplein 1, 5261 BV Vught
- de tijdelijke weg met toegang naar de Grote Gent en die op het perceel gelegen is, dient verwijderd te worden op kosten van koper.

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

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, 19 juni 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

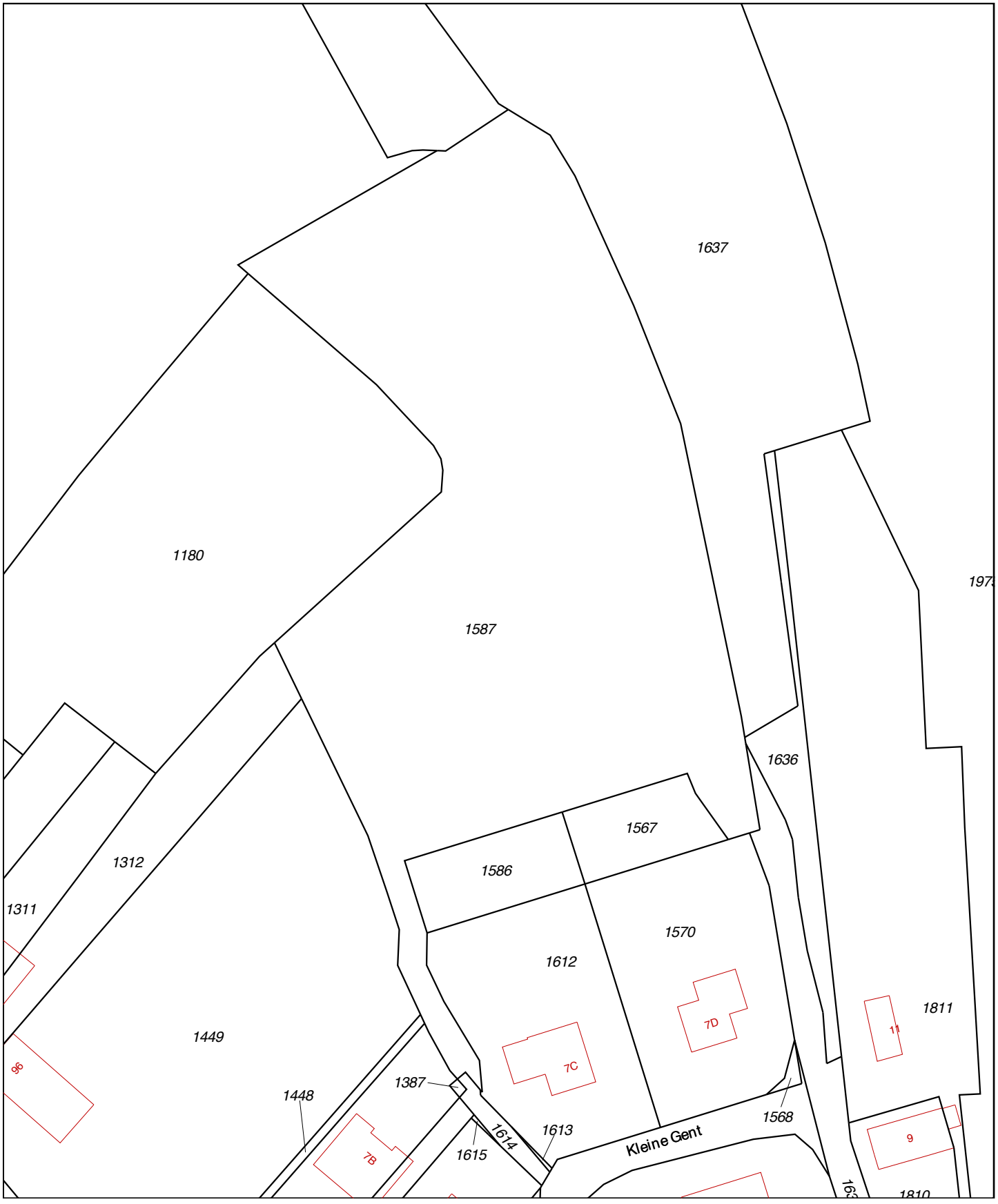
Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	VUGHT
Sectie	K
Perceel	1180

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.

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, 19 juni 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	VUGHT
Sectie	K
Perceel	1587

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.