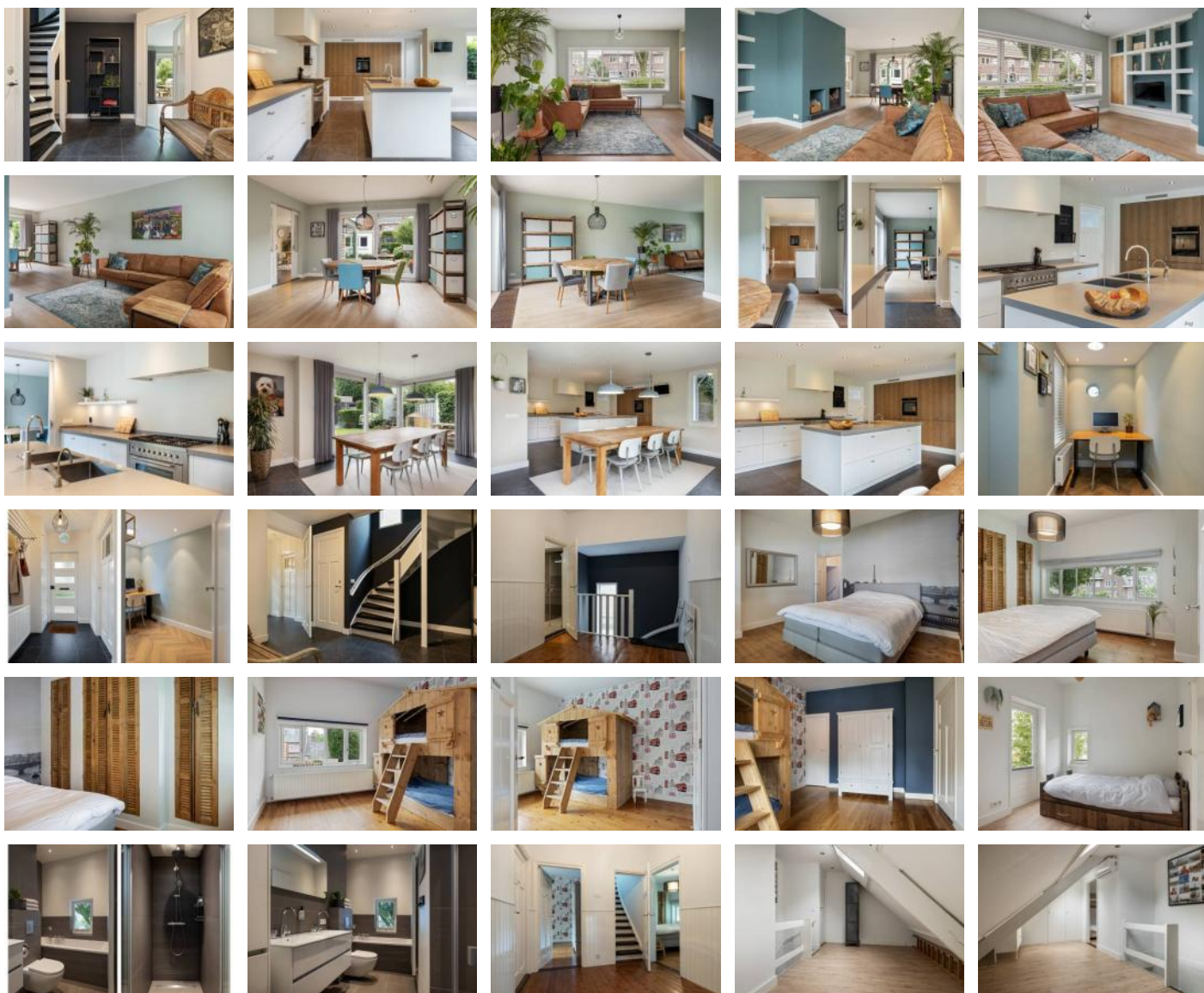




DETAILS

Adres: Vught, Marggraffstraat 24
Type: Woning
Prijs: verkocht
Inhoud totaal: 741 m³
Woonoppervlakte: 196 m²
Perceelsgrootte: 306 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



MARGGRAFFSTRAAT 24 VUGHT

Met je gezin wonen én werken aan huis in een van de gezelligste straten van Vught.

In de populaire en kinderrijke Marggraffstraat staat dit typische jaren '30 familiehuis met maar liefst vijf flinke slaapkamers plus een compacte werkkamer op de begane grond. De verkopers hebben in 2015 het hele huis gestript en alles vernieuwd. Cv-installatie met leidingen en radiatoren, complete elektrische installatie, kozijnen en dubbel glas ramen, extra geluiddempende- en warmte isolatie, nieuwe badkamer, nieuwe keuken, nieuwe plafonds. Hierdoor heeft de woning het energielabel A. In 2021 is een extra kantoorruimte gemaakt en het pand geheel geschilderd aan de buitenzijde. Zoals ze zelf zeggen: "Alles wat je ziet is nieuw".

Jij kunt nú jouw droom realiseren met een fijn, groot gezinshuis op een bijzonder aantrekkelijk plek, vlak bij diverse scholen, het NS-station en alle winkels. Een warm nest, waar je kinderen zich zeker thuis zullen voelen.

Dit is een twee-onder-een-kapwoning, maar het voelt als een vrijstaande woning. Het huis is een aantal jaren geleden aangepast aan de moderne wooneisen, maar wel redelijk klassiek in de sfeer van de jaren '30 gebleven. Zeer recent is een werkkamer gecreëerd en de separate keuken is zeer ruim en met veel licht uitgebouwd zodat er een volwaardige leefruimte is ontstaan. Zeker voor een groot gezin prettig, omdat je zo verschillende werk- en woonruimtes hebt.

Een huis waar je je welkom voelt

Je komt binnen in een tochtportaal met ruimte voor de jassen en schoenen. Links stap je de werkkamer in die opvalt door de efficiëntie en grote lichtinval. Direct achter het tochtportaal is de centrale hal met gastentoilet en de trap naar boven. De vloer met donkere tegels is makkelijk te onderhouden. Onder de trap bevindt zich de toegang tot de ruime kelder. In de grote woonkamer met open haard ligt een eikenhouten plankenvloer, voor een warme, knusse sfeer. Een maatwerk inbouwkast met verlichting vult één muur aan de entree-kant. Overigens heb je hier aan de voorkant ook het voordeel van de wat achteraf gelegen positie van de woning, want tussen jouw voortuin en de straat zit een mooi plantsoen met bomen en struiken. Aan de achterkant van de woonkamer, bij de royale pui met schuifdeuren naar de tuin, kan een grote tafel staan voor gezamenlijk dineren of spelletjes doen.

Moderne keuken

Eveneens aan de tuinkant is de separate keuken (af te sluiten met schuifdeuren!), die zoals gezegd is uitgebouwd zodat ook hier ruimte genoeg is voor zowel een compleet werkeiland met dubbele spoelbak en Quooker als een tweede eettafel, opnieuw met zicht op een glazen pui en de tuin. Aan de zijkant is nog een tweede deur naar buiten, dus die pui hoeft niet elke keer open. De grote keuken is verder voorzien van een complete kastenwand met combi stoomoven, een grote koelkast en er staat ook een zespits gasfornuis (Boretti) met oven. En overal grote laden en kasten, dus ruim voldoende bergruimte voor zelfs de meest fanatieke thuiskok. Ook hier weer een stenen vloer (inclusief vloerverwarming) die enerzijds warm is, maar anderzijds hygiënisch en makkelijk te onderhouden.

De slaapverdiepingen

Vanuit de centrale hal leidt een met stof beklede (en dus geluiddempende) trap naar de slaapkamers op de verdieping en de zolder. Op één hoog zijn er drie: de ruime ouderslaapkamer met stijlvolle wandvullende inbouwkast, en twee andere slaapkamers met voldoende oppervlak om naast een bed ook een bureautje of speeltafel neer te zetten. Op deze verdieping is ook de moderne badkamer, met zowel een ligbad als een douchecabine, een toilet en een dubbele wastafel met grote laden. Alles is in prima staat, met tegels in smaakvolle aardse tonen. Tot slot zijn er nog twee ruime slaapkamers onder de dakschuinde op zolder, voorzien van een dakkapel en Velux ramen op de overloop. Deze twee kamers hebben ook airco, zodat het binnenklimaat comfortabel blijft, ook tijdens warme dagen.

Veel spullen? Geen probleem!

Een van de fijne aspecten van deze woning is de overdaad aan berg- en werkruimte. Zo is de woning voorzien

van een riante fietsenberging en een ruime waskamer, wat erg praktisch is voor een gezin. Overigens is direct vóór de garage op de eigen oprit plek genoeg voor twee auto's, dus parkeren is nooit een probleem!

De achtertuin

De tuin zelf is op het Westen gericht en heeft de middag zon tot 's avonds laat. Qua bergruimte heeft de achtertuin nog een verrassing in petto. Daar staat namelijk een flink stenen tuinhuis, gebouwd met spouw- en dakisolatie, en voorzien van een pannendak, waaronder een vliering. Het tuinhuis biedt tal van mogelijkheden. Zo kan de ruimte aangepast worden naar een extra leef- & werkruimte (inclusief een te realiseren keuken en sanitaire voorzieningen). Het creëren van een overdekt terras naar de tuin is een andere eenvoudig te realiseren optie.

Heerlijke plek om te wonen

Al met al mogen we wel stellen dat dit een buitenkans is voor mensen die een flinke woning zoeken en graag zonder veel gedoe direct willen verhuizen. Je komt in een zeer gezellige straat terecht, waar mensen elkaar kennen en kinderen bij elkaar komen spelen. Deze straat staat bekend om de vele activiteiten die voor en met kinderen worden georganiseerd. Dit alles op een paar minuten lopen van het station en de Albert Heijn, vlak bij een park en het speeltuintje van het Versterplein. Vught zelf is sowieso al een goede keuze, want het is een stad van behapbare proporties met heel veel activiteiten en een rijk verenigingsleven. En bovendien gelegen nabij de A2, met uitstekende verbindingen met de Randstad, en op maar 15 minuten rijden van het bruisende centrum van Den Bosch.

Bezichtigen? Neem contact op.

Grote woningen als deze op zo'n centrale, rustige en toch 'stadse' plek zijn schaars. Neem contact op, dan regelen we snel een bezichtiging.

ENGLISH TEKST

Marggraffstraat 24 Vught

Combine family life with working from home in one of the friendliest streets in Vught

Situated in the popular, child-friendly Marggraffstraat, this classic 1930s family home has five large bedrooms plus a home office on the ground floor. In 2015, the entire house was extensively refurbished, including a new central heating system with pipes and radiators, complete rewiring, new double-glazing and window frames, extra sound-absorbing and heat insulation, new bathroom, new kitchen and new ceilings. As a result, the property is now classed as energy label A. In 2021, an extra home office was created and the exterior of the house completed repainted. As the owners themselves say: "Everything you see is new".

You can realize your dream right now, with a fantastic, large family home in an extremely desirable location, close to a variety of schools, the station and a wide range of shops. A cosy retreat, where your children will truly feel at home.

The house is semi-detached, but feels more like a detached property. A few years ago it was updated to meet today's living requirements, while retaining its classic 1930s character. A home office was added just this year, and the separate kitchen extended to form an extremely light and spacious complete living space. The creation of different working and living spaces is ideal, especially for a large family.

A home that welcomes you

The front door opens into an enclosed porch with space for coats and shoes. To the left is the home office, notable

for its efficient layout and light and airy feeling. The porch leads on to the main hall, with low-maintenance dark tiled floor, downstairs toilet and stairs to the first floor. Under the stairs is the access to the spacious cellar. With open fireplace and attractive oak wood flooring, the large living room has a warm, cosy atmosphere. A custom-made built-in cupboard with lighting spans the wall by the door, with the front of the room benefitting from the position of the property, being set back from the street behind a pretty green area with trees and bushes. At the rear of the living room, near the large, stylish sliding doors to the garden, is ample space for a large table for family dinners or games.

Modern kitchen

Also to the rear of the house is the separate kitchen, which can be closed off with sliding doors. As already mentioned, the kitchen has been extended to allow space for both a complete island with double sink and Quooker and a second dining table, with a view through the glass doors to the garden. To the side is another door to the garden, for easy access outside without always having to open the main glass doors. The huge kitchen has a full wall of cabinets with combi steam oven, a large fridge and a six-burner gas hob/stovetop (Boretti) with oven. With large cupboards and drawers throughout the kitchen, there's plenty of storage space for even the most fanatic home chef! The stone flooring with underfloor heating is hygienic and easy to maintain.

The upstairs

From the central hall, the carpeted (and therefore sound-absorbing) stairs lead up to the first floor. On this floor are three bedrooms: the large master bedroom with stylish built-in wardrobe spanning an entire wall, and two other bedrooms with enough space for a desk or play table next to the bed. Also on the first floor is the modern family bathroom, with bath and separate shower, a toilet and double basin vanity unit with large drawers. Everything is in top-notch condition, with tiles in tasteful, earthy tones.

A second staircase leads up to the converted attic space, with a further two spacious bedrooms with dormer window and Velux windows on the landing. Both of these bedrooms are airconditioned, so the temperature remains comfortable even during hot summers.

Lots of stuff? No problem!

One of the great things about this house is the abundance of storage and work space. There is a large bicycle shed and a spacious laundry room, extremely useful for a family. What's more, right in front of the garage on the property's own driveway is enough space for two cars, so parking is never an issue!

The rear garden

The garden faces west and enjoys the afternoon and evening sun. It also has a surprise up its sleeve: a large stone outhouse, complete with cavity wall and roof insulation and a tiled roof with loft space. The outhouse offers countless opportunities; for example, it could be adapted to create additional living and/or work space (including the addition of kitchen and bathroom facilities), or a covered terrace for the garden.

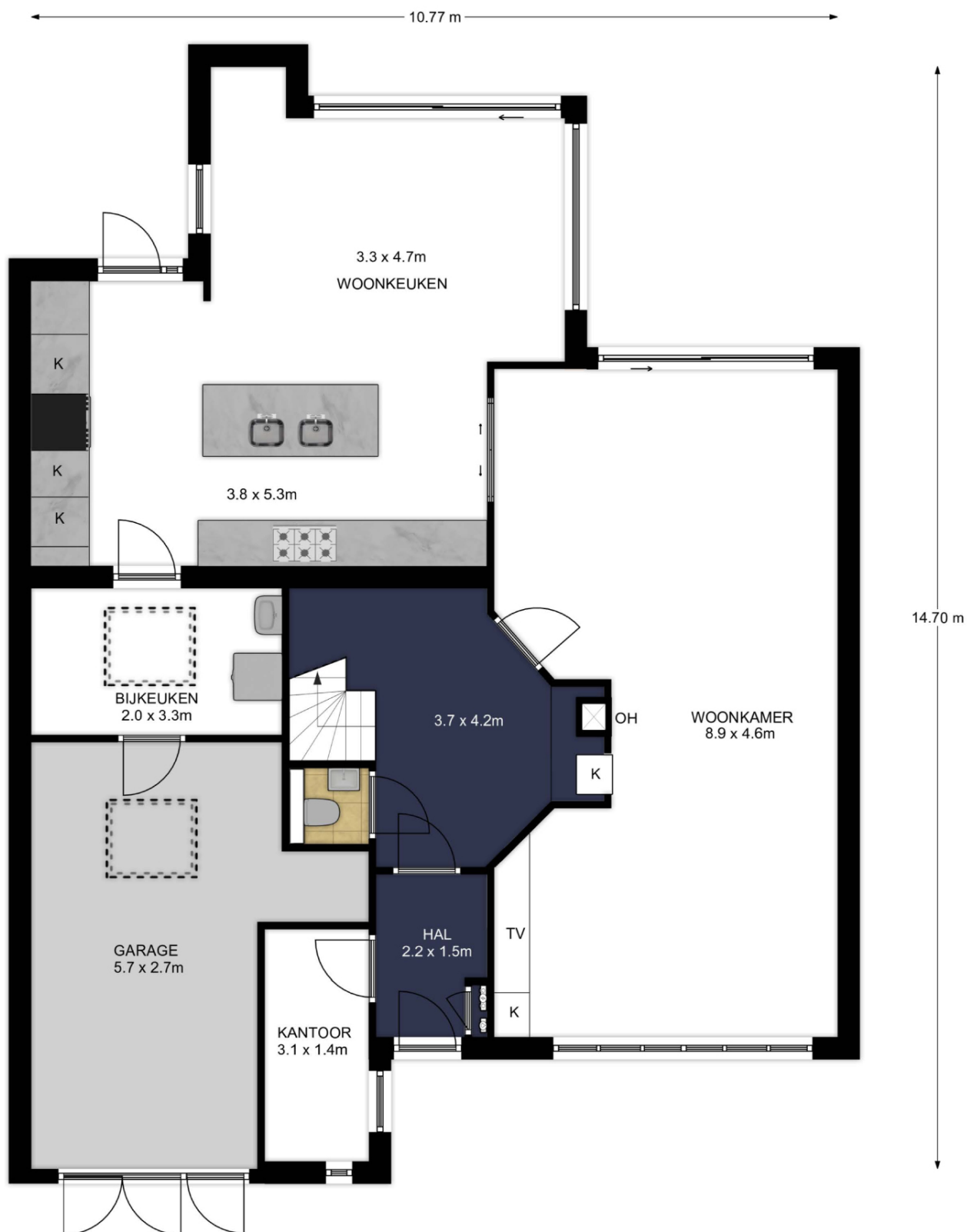
A wonderful place to live

This is a golden opportunity for those seeking a sizeable home who are keen to move straight in without any fuss. Marggraffstraat is an extremely friendly street where people know one another and children play in each other's houses. The street is known for the many activities that are organized for and with children. And all this just a few minutes' walk from the station and the Albert Heijn supermarket, close to a park and the play area on the Versterplein. Vught itself is already a superb choice, being a town of manageable proportions with a great many amenities and a rich array of clubs and societies. And above all, it's situated close to the A2, with excellent connections to the Randstad and just a 15-minute drive to the vibrant heart of Den Bosch.

Interested? Contact us soon.

Large properties like this in such a central, quiet and yet still 'urban' location don't come along very often. We expect a huge amount of interest. To arrange a viewing, contact our office soon!

Uw contactpersoon:
Sandra van Doggenaar
T.: 073 6573444
E: contact@denhollander.com



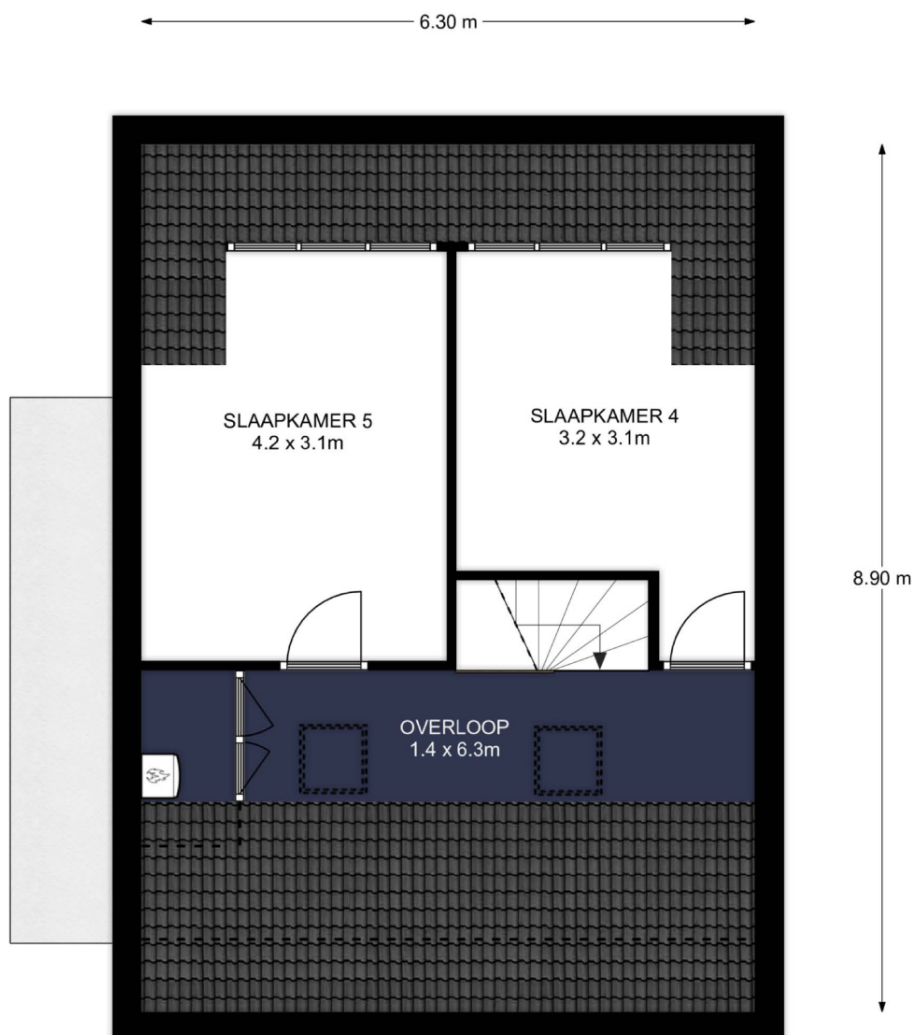
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	196m ²
	Overige inpandige ruimte	19m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0m ²
	Externe bergruimte	30m ²



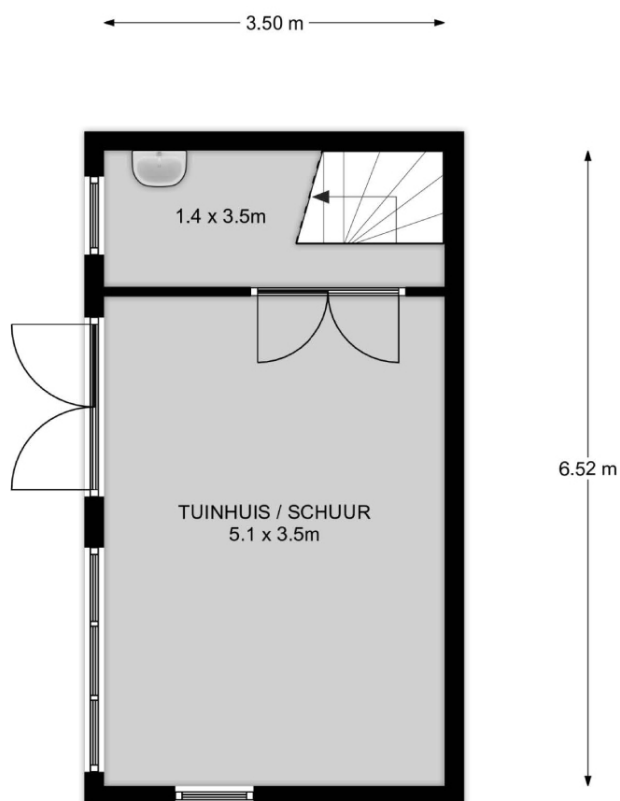
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	196m ²
	Overige inpandige ruimte	19m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0m ²
	Externe bergruimte	30m ²



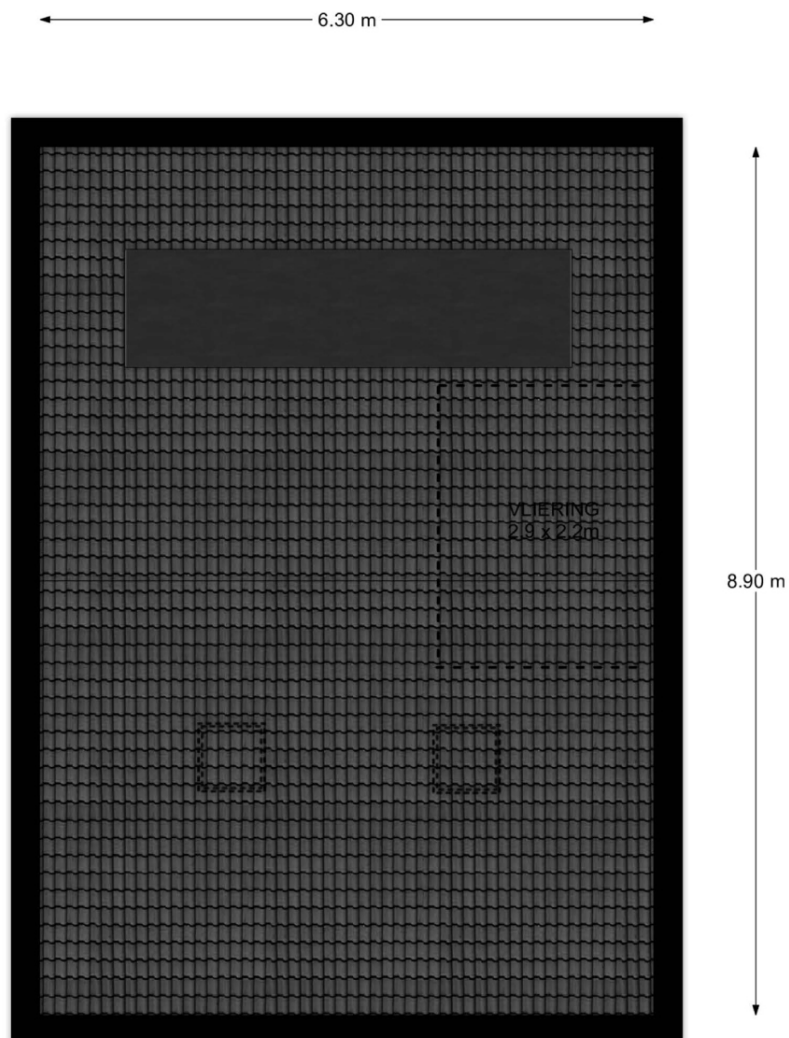
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	196m ²
	Overige inpandige ruimte	19m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0m ²
	Externe bergruimte	30m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	196m ²
	Overige inpandige ruimte	19m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0m ²
	Externe bergruimte	30m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	196m ²
	Overige inpandige ruimte	19m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0m ²
	Externe bergruimte	30m ²



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie L

Perceel 2467

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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

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.

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 clause 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 voortvloeien.

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

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.