



DETAILS

Adres: Vught, Esdoornlaan 6

Type: Woning

Prijs: Verkocht

Inhoud totaal: 1425 m³

Woonoppervlakte: 413 m²

Perceelsgrootte: 855 m²

Bouwjaar: 2005

Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT

ESDOORNLAAN 6 VUGHT

Superieure villa met indrukwekkende prestaties zonder uiterlijk vertoon, als een oase in een prachtig en rustig stukje Vught. Hier wil je wonen...

Vanaf de straat in de rustige Esdoornlaan is dit een fantastische luxe woning. Dit is vijfsterren wonen. De gevel oogt modern, enigszins kubistisch, ingetogen. En eigenlijk geldt dit ook voor het interieur, dat bijzonder smaakvol is vormgegeven. Tijdloos en sereen, met overal hoge plafonds en plafondhoge deuren. Eerder zen dan blingbling.

Als je even verder kijkt, blijkt deze villa te beschikken over zeer luxe voorzieningen en slimme details en niet onbelangrijk deze woning is helemaal af, je kan hier direct in. Zoals de 'solar tubes' die zonlicht van het dak naar binnen geleiden, een praktische koker om wasgoed naar de waskamer te transporteren in de kelder. Waar je overigens ook een hoogwaardige bioscoopzaal en een fitnessruimte vindt. De woning heeft alles om het leven te veraangename. Dit maakt haar ideaal voor praktische mensen die prijs stellen op comfort en luxe, zonder ermee te pronken.

Eerste indruk

In de praktijk komt iedereen via de zij-entree binnen in de bijkeuken, een grote ruimte met rondom luxe (garderobe)kasten, een extra ijskast, een gootsteen en de al genoemd stortkoker voor het wasgoed. Hier is ook de schakelaar voor de buitenverlichting en de bediening van de alarminstallatie. Een echt praktische entree dus. De officiële entree is echter aan de voorkant, waar een fraaie ruime hal de antichambre van de woonruimte vormt. Ook hier garderobekasten, plus de meterkast en een gastentoilet. Let op de mooie natuurstenen bekleding van de wand in het toilet. Precies dezelfde onderhoudsvriendelijke tegels komen we ook in alle andere sanitaire ruimten tegen. Door het hele huis liggen zijdeglans gietvloeren met een verrassend warme uitstraling. De uniformiteit ervan draagt sterk bij tot het zen-gevoel dat de villa uitstraalt. Op de begane grond en in een deel van de badkamers boven zorgt vloerverwarming voor extra comfort.

Overzicht in huis

Zodra je de woonkamer binnen stapt, kun je de complete begane grond overzien. Met aan de ene kant de ruime keuken met eetkamer, en helemaal aan de andere kant de zitkamer met in het verlengde daarvan het kantoor voorzien van airco. Een enorme lap woon- en werkruimte, waar je apart kunt zitten of werken en toch in contact kunt zijn met elkaar. Aan de tuinzijde bieden grote ramen over de gehele lengte van het huis uitzicht op het overdekte terras en de beschutte tuin.

Professionele keuken

De keuken heeft betonnen werkbladen met dezelfde uitstraling als de vloeren. Hard, maar fluwelig. Qua apparatuur is aan alles gedacht: een ingebouwde Siemens koffiemachine, Samsung vries/koel-combinatie met ijsmachine, en een kooktoestel: 6 gaspitten, twee ovens en een stoomoven. Verder een losse magnetron en natuurlijk een vaatwasser. In het spoeleiland een oversized gootsteen met handige Quooker. Midden in het plafond zit een zogenaamde 'solar tube' die het buitenlicht vanaf het dak naar de woonruimte leidt. Direct naast de keuken is de ruime eetkamer letterlijk 'uitstekend', als uitbouw in de tuin.

Zitten, werken en spelen

Ook de zitkamer profiteert optimaal van de tuin, met veel ramen en grote openslaande deuren naar het terras, dat fungeert als verlenging van de woonkamer, mede met behulp van losse terras-heaters. In de zitkamer zelf zijn in een kastenwand heel subtiel een open gashaard en een groot tv-scherm verwerkt. Direct naast dit zitgedeelte is de aanbouw: een riant tweepersoons kantoor of atelier met inbouw- en boekenkasten en weer veel licht van beide kanten en een lichtstraat in het platte dak. De openslaande deuren naar het kantoor, waardoor deze separate ruimte toch als het ware bij de woonkamer getrokken kan worden. Dit kantoor kan eventueel ook een prima speelkamer zijn. Als je de glazen deur dicht doet, hoor je minder geluid terwijl je toch een oogje in het zeil kunt houden.

Slaapverdieping met spa

Vanuit de hal leidt een witte houten trap naar de verdieping, waar met name de ouderslaapkamer met eigen spa extra aandacht verdient. Deze is in het midden van de woning geplaatst en heeft naast een paar kleine ramen weer zo'n 'solar tube' voor optisch contact met buiten. Er zijn grote kastenwanden, een zeer brede dubbele corian wastafel met een tiental laden, een walk-in douchecabine met twee regendouche-koppen, een separaat tweepersoons ligbad met televisie en een heerlijk zitje met – slim verborgen onder een uitschuifbankje – weer zo'n storkoker ingebouwd voor het wasgoed. Dus nooit meer met een mand vol vochtige handdoeken en wasgoed de trap af. De 'master bedroom' zelf profiteert van veel lichtinval via ramen naar de tuin. Let ook op de fantastische kaptafel tussen de twee hoge ramen. De ouderslaapkamer 'en suite' is volgens de huidige bewoners een van de meest aangename plekken in het huis om te ontspannen. Deze kamer is voorzien van airco en rolluiken voor een volledig koele en donkere kamer. Verder zijn op deze verdieping nog drie ongeveer gelijkvormige slaapkamers, een toilet en een tweede badkamer met douche. De slaapkamers zijn voorzien van horren.

Fitness en films

Zoals gezegd, leiden de waskokers naar de kelderverdieping, die beschikt over twee ingangen: één vanuit de bijkeuken en één direct vanaf buiten. In de waskamer zijn aansluitingen voor wasmachine en droger en weer ruim voldoende (linnen)kasten. Verder vinden we hier onder het huis een flinke sportzaal met kantelraampjes naar buiten, voor de frisse lucht. Er is meer dan voldoende ruimte voor diverse apparaten. Nu staan er onder meer een crosstrainer, home trainer, loopband en een wandrek voor krachttraining. Na inspanning... ontspanning. Dat kan in de home cinema: een luxe bioscoopzaaltje met relaxstoelen tussen consoles met drankhouder en stopcontacten. Ook is er een koelkastje en een aanrecht met gootsteen. Vanzelfsprekend is de bioscoop voorzien van speciale akoestische wanden en lichtstrips langs de vloer.

Overigens zijn fitnessruimte en videozaal met elkaar verbonden door een lange gang van voor tot achter voorzien van kasten, onder meer voor de technische installaties, waaronder een ontkalker en een sproei-installatie. Ook in de kelder is weer een toilet en een extra berging.

Buitenruimte

Werpen we ten slotte nog een blik op de tuin. Deze is relatief onderhoudsarm en valt vooral op door het grote overdekte terras, als een extra woonkamer. Vooral in een periode waarin mensen meer tijd thuis doorbrengen echt een belangrijke pre. In de tuin is verder een schuur voor onder meer de fietsen. Alle kozijnen buiten zijn nog dit jaar antracietgrijs geschilderd. Parkeren op de oprit is mogelijk voor drie auto's. Via de poort kun je achterom de tuin bereiken.

Perfekte plek

De woning is in 2014 verder gemoderniseerd met veel aandacht voor detail. Alles is doordacht en van topkwaliteit. Hoewel dit aanbod dus inhoudelijk al perfect is, noemen we toch nog even de perfecte ligging. Je woont hier op slechts drie minuten wandelen van de Vughtse Heide en op 10 minuten van recreatiegebied de IJzeren Man. Ook de bekende Brasserie 155 ligt op makkelijke wandelafstand, terwijl zowel scholen als sportvoorzieningen op de fiets binnen 15 minuten bereikbaar zijn. Ondanks de prima verbindingen naar Vught centrum, het bruisende hart van Den Bosch en (via de A2) de rest van Nederland is er voldoende afstand van de spoorlijn en de doorgangswegen. Dus je hebt hier geen geluidsoverlast. Kortom: luxe en ingetogen wonen in dit idyllische stukje Vught.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

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.