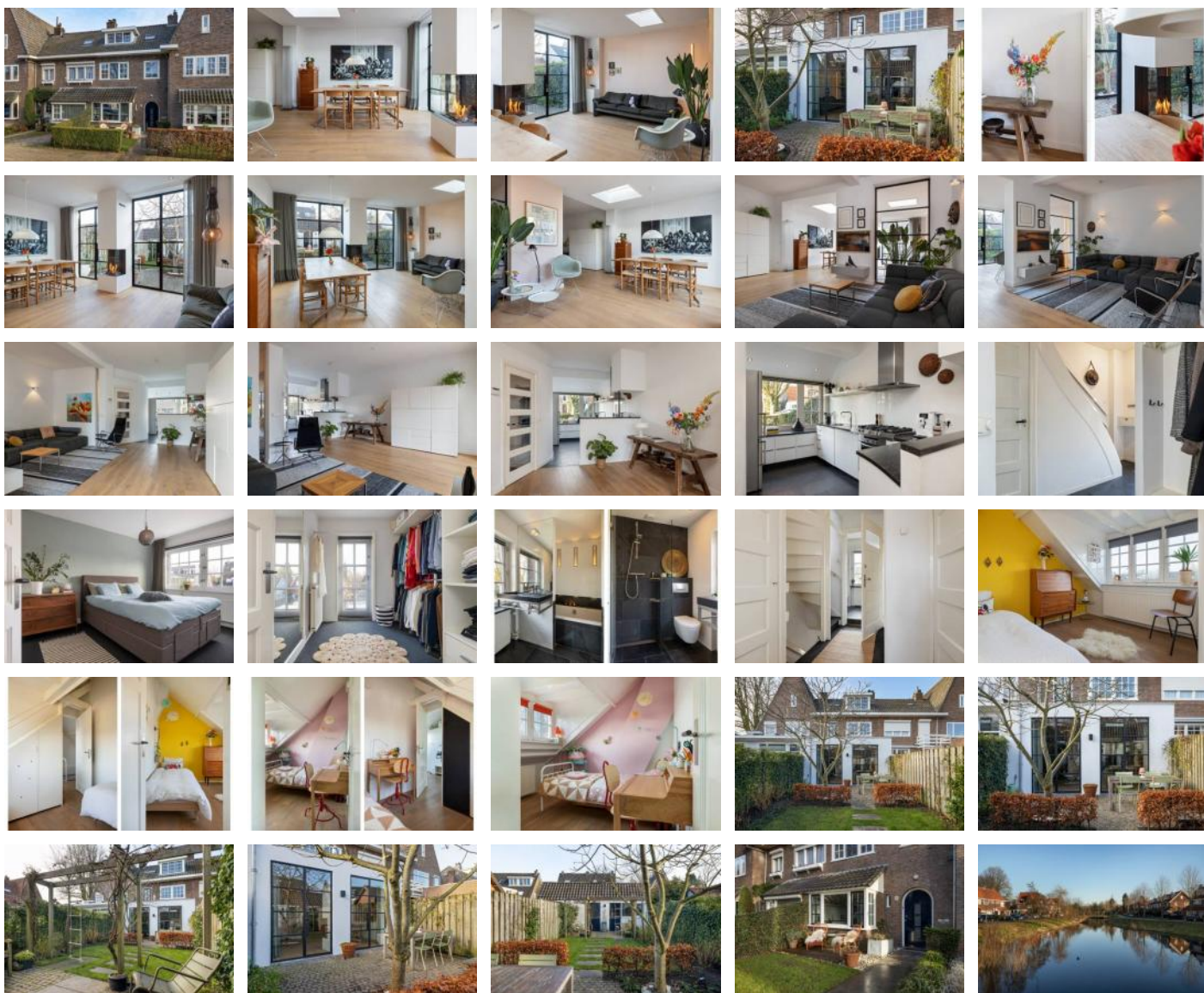




DETAILS

Adres: Vught, Marggraafstraat 45
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 447 m³
Woonoppervlakte: 126 m²
Perceelsgrootte: 180 m²
Bouwjaar: 1936
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 45 VUGHT

Heerlijke uitgebouwde karakteristieke jaren 30 gezinswoning in één van de meest vriendelijke buurten van Vught

Het NS-station op 3 minuten loopafstand, de Albert Heijn, diverse restaurantjes, twee basisscholen en het speeltuintje van het Versterplein liggen allemaal op comfortabele loopafstand van deze rustige straat zonder doorgaand verkeer. In de Marggraffstraat komen kinderen gezellig bij elkaar spelen en weten ook de volwassenen elkaar te vinden, onder meer tijdens de jaarlijkse buurt-barbecue. Er heerst een gemoedelijke sfeer. De huidige bewoners hebben hier 11 jaar met veel plezier gewoond.

Kom binnen

Het huis zelf is een ruime tussenwoning uit 1933 met een in 2019 fraai gerenoveerde en uitgebouwde begane grond en maar liefst vijf (slaap)kamers op de eerste verdieping en de tweede verdieping. Als je voor de deur staat, vallen een paar dingen op. Ten eerste het zitje in de voortuin. Dit ligt op het Westen, dus je kunt er genieten van de avondzon en eventueel een aperitiefje. De woning is uitstekend onderhouden, het houtwerk aan de buitenzijde is in het najaar van 2021 nog volledig in de verf gezet. Naast de erker met pannendak is een mooie klassieke voordeur in de typische jaren 30 stijl. Zwaait die open, dan kom je in een verrassende hal, met garderobe-nis. Onder de trap is een grote kast in gebruik als proviandkast. De hal is van de woonkamer en keuken gescheiden door een gebogen muur, in deze buiging is vanuit de hal, de ruime wc bereikbaar.

Koken, eten, ontspannen

De keuken is in de erker aan de voorkant gebouwd en heeft dezelfde antracietgrijze leistenen vloer als in de hal. De keuken is door de huidige bewoners gerenoveerd in 2014 met onder andere nieuwe lades, keukenfronten, vaatwasser en een Quooker-kraan. Er is een extra breed vijfspots gasstel, met daaronder een oven. Een halfhoge bar zorgt voor een strakke afscheiding, zodat je vanuit de woonruimte niet direct in de keuken kijkt.

De woonkamer met zijn robuuste houten vloer bestaat uit twee aparte zitgedeelten, gescheiden door een halve wand met plafondhoge stalen glazen raam. Het eerste originele deel is een knusse televisie- en leeshoek, terwijl het tweede aangebouwde deel uitkijkt op de tuin. Hier is super veel licht, onder meer door twee grote lichtkoepels in het platte dak en natuurlijk door de heerlijke dubbele stalen deuren en ramen die over volle breedte zijn aangebracht. Het is bijna of je buiten zit, al blijft het binnen heerlijk warm met de vloerverwarming en de prachtige moderne glazen gashaard in een zuil aan de tuinkant.

Ontbijten in de ochtendzon

Nu we hier toch zijn, kunnen we meteen even buiten gaan kijken. We treffen een gezellige, makkelijk te onderhouden tuin met een terras, een stuk gazon en een karakteristieke volwassen vijgenboom. Achterin staat een bijgebouw dat voor de helft in gebruik is als schuur (met achterom) en voor de andere helft is omgebouwd met weer dezelfde leistenen vloer, verwarming en goede isolatie. Deze helft is ook te gebruiken als kantoor of atelier. Overigens komt de zon op in de achtertuin, dus het terras bij de openslaande deuren leent zich uitstekend voor een ontbijtje in de buitenlucht.

Één hoog: twee à drie slaapkamers

Op de eerste verdieping vinden we drie kamers en een badkamer. Aan de voorzijde van het huis is een middelgrote slaapkamer, momenteel in gebruik als werkruimte met grote inbouwkast en drie ramen aan de straatkant.

Daarnaast is een bijzondere badkamer, met onder meer een in een nis gebouwd ligbad, een zwevend toilet en een ruime glazen douchecabine. Deze badkamer is gerenoveerd in 2009. Ook hier zorgt de antracietgrijze leisteen voor eenheid. De wastafel en vensterbank zijn van zwarte natuursteen. Opvallend is het gebruik van spiegels door het hele huis om een ruimtelijk effect te creëren. Zoals de plafondhoge spiegel boven de wastafel en de enorme spiegels aan hoofd- en voeteinde van het bad, waardoor een oneindig effect ontstaat.

De master bedroom is aan de tuinkant, voorzien van grote ramen. Direct ernaast is nog een kamer, nu in gebruik als walk-in closet. Overigens zijn op deze verdieping diverse grote inbouwkasten, zoals gebruikelijk in de jaren '30, dus bergruimte genoeg.

Slapen onder de hanenbalken

De tweede verdieping is eveneens geheel verbouwd en geïsoleerd, met eikenhouten plankenvloer. Op de overloop is een natuurstenen wastafeltje voor de kids, en een kast voor de cv-installatie (2005). Er zijn twee grote slaapkamers met ieder een dakkapel, plus een waskamer met dakraam. De slaapkamers profiteren van hoge schuine plafonds tot aan de nok van het dak. Dit maakt ze extra ruim en lichtig. Opvallend is verder dat overal wegneembare schotten en deurtjes zijn, waardoor er aangenaam veel bergruimte is onder de dakschuinte.

Compacte stad met goede verbindingen

Al met al is dit een heerlijk familiehuis waar je makkelijk met een of meer mensen thuis kunt werken zonder op elkaars lip te zitten. Gelegen in een gezellige wijk, rustig maar toch nabij alle faciliteiten van Vught centrum. Vught zelf is sowieso een fijne plek om te wonen, want niet voor niks staat Vught al jaren in de lijst van de beste gemeenten van Nederland om te wonen volgens weekblad Elsevier, het heeft een rijk sport- en verenigingsleven en alle scholen liggen op korte afstand. Bovendien is Vught gelegen nabij de A2, met uitstekende verbindingen met de Randstad en Eindhoven, en op maar 10 minuten rijden van het bruisende centrum van Den Bosch.

Bezichtigen? Neem snel contact op.

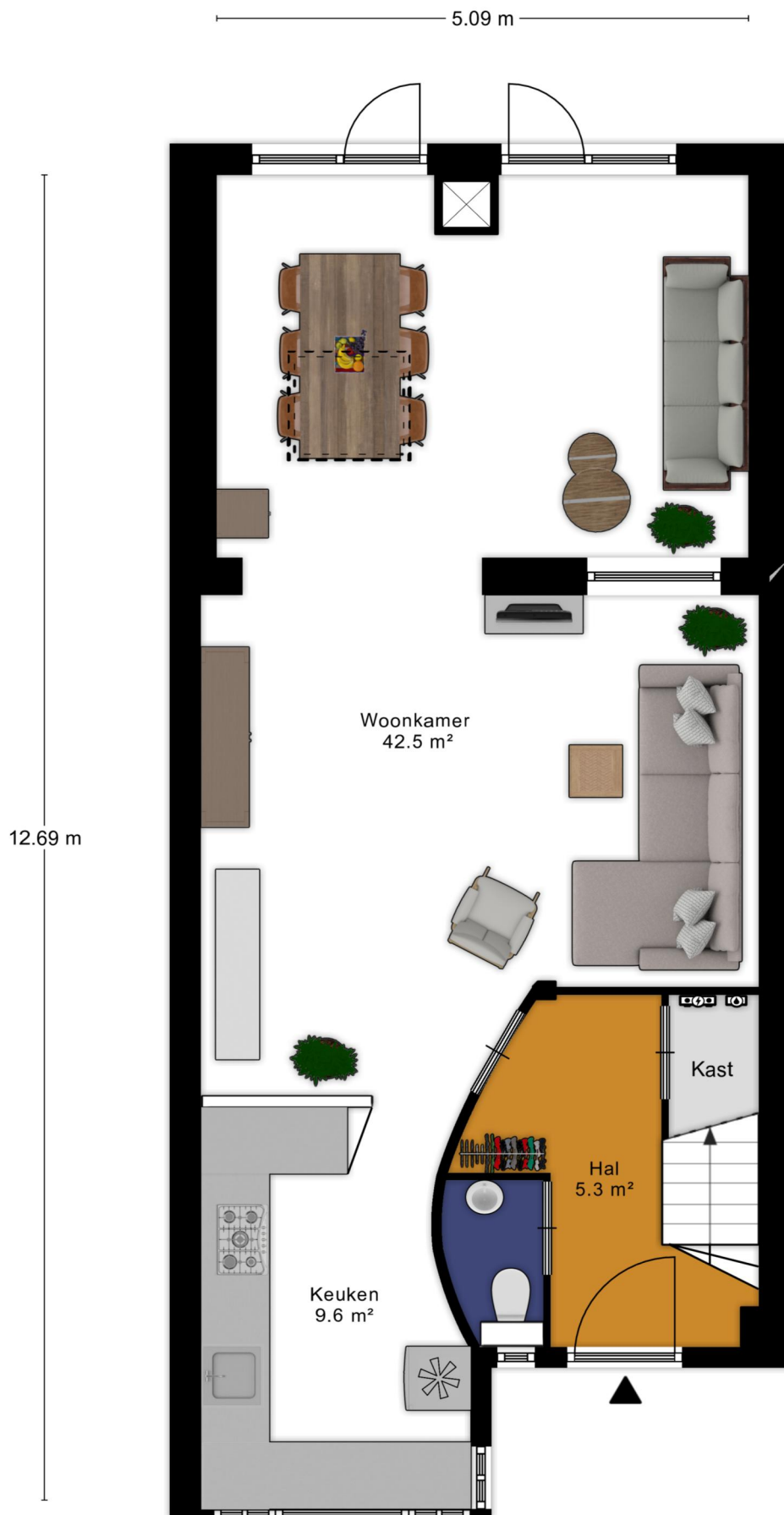
Een goed onderhouden en uitgebouwde jaren '30 woning als deze, gelegen op zo'n centrale, rustige en toch 'stadse' plek, komt niet elke dag te koop. Neem voor een bezichtiging snel contact op met ons kantoor.

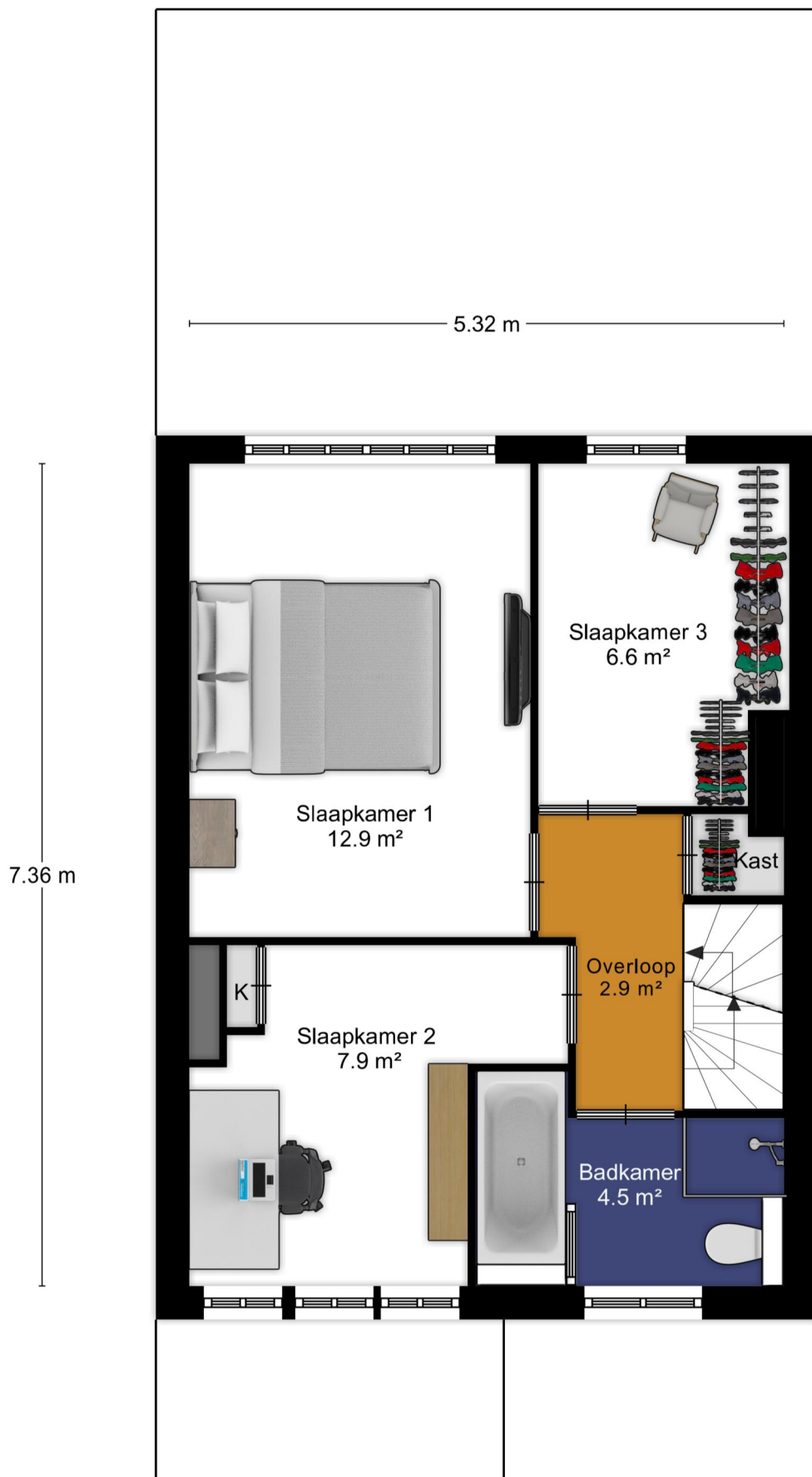
Uw contactpersoon:

Charline Maekelbergh - Boeren

T.: 073 6573444

E: contact@denhollander.com

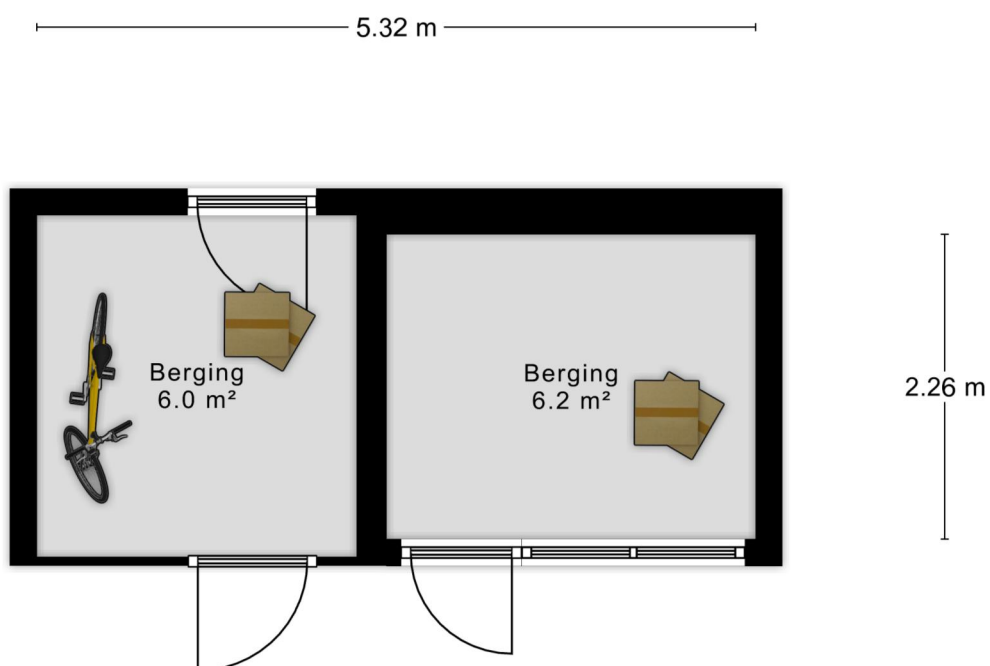






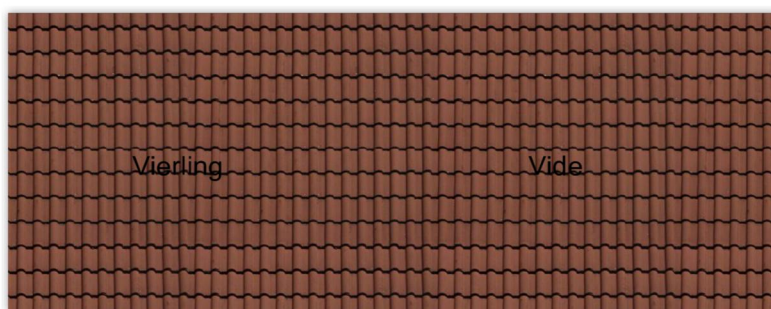
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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

5.30 m



1.82 m

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



0 5 10 15 20 25m

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 595

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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.