



## DETAILS

Adres: Vught, Van Kesselstraat 4  
Type: Woning  
Prijs: Verkocht  
Inhoud totaal: 612 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 164 m<sup>2</sup>  
Perceelsgrootte: 624 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1986  
Datum van aanvaarding: in overleg

**VERKOCHT**

## VAN KESSELSTRAAT 4 VUGHT

In een rustige en kindvriendelijke straat staat deze vrijstaande houten Finnlogs woning met een fijne tuin op het Zuiden. De woning is nooit eerder verkocht. De huidige eigenaren hebben in 1984 Finnlogs opdracht gegeven hier een bouw pakket met zo'n 20.000 kilo Scandinavisch hout af te leveren. Zij hebben met familie en vrienden het huis helemaal zelf in elkaar gezet op een betonnen fundering. Alhoewel het na 38 jaar uiteraard gedateerd is, verkeert de villa nog steeds in zeer goede staat. Van buiten onlangs opnieuw witgeschilderd, met vrolijke balkonnetjes en blauwe kozijnen voor een frisse look.

Zoals je ziet op de foto's is het zowel buiten als binnen allemaal hout wat de klok slaat. Houtbouw is milieu- en energie vriendelijk, want hout is een hernieuwbare bron. Ook als bewoner van een bestaand houten huis draag je bij aan een beter milieu, want de fysische eigenschappen van hout leiden tot een lager brandstofverbruik. Hout ademt actief, isoleert warmte en geluid en reguleert de luchtvochtigheid. In een houten woning heerst het hele jaar een comfortabel en gezond binnenklimaat. Je voelt je gewoon lekkerder in een houten huis! Zie voor meer informatie over houten huizen ook de site van Finnlogs.nl.

Overigens, ook als je het interieur toch wat te 'houterig' vindt, is er geen man overboord. Met gestucte witte gipsplaten kun je het interieur heel gemakkelijk een facelift geven, zodat het perfect past bij de looks van deze tijd. De door ons bewerkte foto's geven je een aardig idee van hoe fraai en strak dat kan uitpakken.

Laten we eens kijken welke mogelijkheden het huis heeft. Vanuit de oprit met parkeerplaats kom je bij de overdekte entree. Bij binnenkomst omarmt het huis je meteen als een goede vriend. In de ruime hal vinden we het toilet, de meterkast, extra bergruimte en de trap naar boven. Een deur links van de trap leidt naar een studeerkamer met een soort 'en suite' zijkamer. Dit kan ook een gelijkvloerse slaapkamer met eigen badkamer worden. Rechts van de trap is de deur naar de L-vormige woonkamer. Bijzonder is het hoge plafond boven de zitkamer, waar je tegen het schuine dak aan kijkt. Heel ruimtelijk. Pront in het midden van de L staat een grote houtkachel, die overigens via de warme kachelpijp ook een deel van de bovenverdieping verwarmt. Al is er in huis uiteraard ook centrale verwarming. Een tweede deel van de woonkamer is ingericht als kantoor. Je zou dit deel kunnen afscheiden met een (schuif)deur, om er een TV- of speelkamer van te maken. De woonkamer heeft openslaande deuren naar een lekker ruim terras.

Op de begane grond zouden wij zelf de keuken vervangen en wellicht vergroten door de garage bij de keuken te betrekken om zodoende een geweldige eetkeuken te creëren. Desgewenst kun je daar nog een overkapping aanbouwen zodat je ook op een ietwat regenachtige zomerse dag toch lekker buiten kunt zitten en genieten van de prachtige tuin. Zie ook het door ons geschetste sfeerbeeld van de buitenveranda met open haard, plus de alternatieve indeling van de begane grond, die we hebben toegevoegd aan de bestaande plattegronden. Wil je een heel andere indeling? Zoals gezegd is alles van hout, waardoor het relatief eenvoudig is om de indeling te wijzigen. Er zijn mogelijkheden te over!

Als je via de trap naar boven gaat, kom je uit op een ruime overloop. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee met balkon, een bijzonder ruime badkamer en een sauna. Heb je vier slaapkamers nodig? Dat kan. Wij zouden in dat geval de badkamer (die wat ons betreft sowieso erg veel ruimte inneemt) omtoveren tot slaapkamer en de sauna ombouwen tot badkamer.

Jouw nieuwe woning is uitstekend gelegen op een ruim stuk perceel van 624m<sup>2</sup> met een eigen achterom en een zonnige tuin met een vijver. Omdat het huis relatief voorop het perceel is gebouwd, heb je een hele mooie ruimte en zonnige tuin met een aantal volwassen bomen die op hete dagen aangename verkoeling bieden. Het perceel is groot genoeg voor uitbouw van de woning.

Deze vrijstaande woning staat in een straat met alleen bestemmingsverkeer in de gemeente Vught, een stad van menselijke proporties met heel veel activiteiten en een rijk verenigingsleven. De plek binnen Vught is perfect, met

voldoende afstand van drukke wegen en het spoor, dus écht rustig. Vanuit je huis is het maar zo'n vijf minuten lopen naar bos en hei en luttele minuten fietsen naar basisscholen en sportverenigingen. Dus ideaal voor een actief gezin met een hond en/of kinderen. Vught Noord is verder uitstekend gelegen ten opzichte van de uitvalswegen. Je bent binnen 10 minuten met de fiets in het bruisende centrum van Den Bosch en binnen 15 minuten sta je op het NS station Den Bosch. Via de A2 rijd je in één uur in Amsterdam, terwijl de trein vanaf station Vught er nog geen anderhalf uur over doet. Met de toenemende populariteit van het thuiswerken, zien we dan ook steeds meer mensen uit de grote steden 'vluchten' naar Vught.

Kortom, wil je een echt gezellig vrijstaande villa op een rustige en zonnige plek met een mooie tuin in een fijne leefomgeving, maak dan snel een afspraak met ons voor een bezichtiging.

Uw contactpersoon:  
Charline Maekelbergh - Boeren  
T.: 073 6573444  
E: [contact@denhollander.com](mailto:contact@denhollander.com)

## 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.