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, Vogelkerslaan 7b
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 970 m³
Woonoppervlakte: 211 m²
Perceelsgrootte: 1000 m²
Bouwjaar: 1989
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













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

VOGELKERSLAAN 7B VUGHT

Geheel vrij en verscholen wonen op een ruim bosperceel, midden in het villapark van Vught, op 600 meter van de IJzeren Man.

In het villapark van Vught zijn een aantal heerlijk koele bosrijke laantjes, met schaduwrijke tuinen, beschut onder het bladerdek van volwassen bomen. Wij dachten alle villa's in de wijk wel te kennen, totdat we deze woning onder ogen kregen. Vanaf de weg onzichtbaar, want verscholen achter de tuinen van de omliggende panden. Wij zijn verheugd dat we de villa gevonden hebben, zodat we haar jou nu kunnen aanbieden. Zoek je een woonplek in een heerlijk rustige, groene oase, maar ook binnen de bebouwde kom en dus dicht bij alle voorzieningen van een compact en levendig heel mooi dorp? Dan is dit jouw kans!

Het huis is bereikbaar via een oprit, afgesloten met een op afstand bedienbare poort. Je kunt direct voor de deur op eigen grond parkeren (ruimte voor drie auto's). De villa staat mooi midden op een perceel van 1000m2 en is omgeven door een romantische bostuin. Je vindt er rododendrons, hortensia's, magnolia's, diverse hagen met en zonder bloemen en veel grote bomen. Knusse wandelpaadjes meanderen ertussendoor. Je kunt in de tuin kiezen uit verschillende zitjes in de zon of juist lekker beschut, waaronder een fraai overdekt terras bij de woning, maar ook een verscholen terrasje achterin de tuin. Een eigen put met pomp zorgen voor de beregening.

De villa zelf is heel speels vormgegeven, met allerlei doorkijkjes, hoogteverschillen, hoge plafonds onder de lessenaarskap en een separate slaapvleugel beneden. Bij binnenkomst in de hal geeft het hoge plafond je meteen al een ruimtelijk gevoel. In de hal zijn diverse inbouwkasten, waaronder de meterkast, en doorgang naar enerzijds de keuken en het woongedeelte, en anderzijds de slaapvleugel. Ook is er een (gasten)toilet.

De keuken heeft een L-vormig interieur met een werkeiland. Wat opvalt is het grote oppervlak Belgisch hardstenen werkbladen, waardoor de keuken perfect geschikt is voor wie écht wil koken. Het geheel is voorzien van alle belangrijke apparatuur, waaronder een Solitaire Design 5-pits gasfornuis. Ook zijn er legio stopcontacten voor extra keukenapparaten. Verder veel bergruimte, onder andere in drie leuke nisjes, en plaats genoeg voor een eettafel. Al zijn de naastgelegen eetkamer (van de keuken gescheiden door een bar) of de serre logischer plekken voor een gezamenlijke maaltijd.

Vanuit de keuken kijk je neer op de iets lager gelegen woonkamer, bereikbaar via een hellinkje met een brede trede, zowel boven als beneden mooi aansluitend op de grijze gietvloeren. De woonkamer heeft overigens zowel vloerverwarming als een gezellige houtkachel. Verder is er veel lichtinval door de hoge ramen (hout met dubbel glas). De grote trap windt zich om de schoorsteen naar een overloop en vide, die de woonkamer nóg groter doet lijken.

De eerdergenoemde serre is een heerlijke plek om samen te zitten eten en genieten van de tuin, bij mooi weer natuurlijk met de tuindeuren wijd opengeslagen.

Eveneens op de begane grond vinden we een separate slaapvleugel, door de hal gescheiden van het meer 'publieke' gedeelte. De vleugel bestaat uit twee slaapkamers, een badkamer, een berging en een waskamer annex bijkeuken, die weer toegang geeft tot de later bijgebouwde werkplaats. Dit is een multifunctionele ruimte met openslaande tuindeuren naar een terras. Ook goed geschikt voor inrichting als fitnessruimte, kunstenaarsatelier, gastenverblijf of kantoor aan huis. Of je zou hier met wat aanpassingen een garage voor twee auto's kunnen creëren.

De verdieping is bereikbaar via de grote trap in de woonkamer, die in eerste instantie uitkomt op een mezzanine annex overloop. Hier is een kantoor met een ingebouwd bureau, veel bergruimte onder de schuine kap en aan de andere kant zicht op de woonkamer beneden. Daarnaast vind je op deze verdieping één slaapkamer: de royale master bedroom. Vanuit deze slaapkamer bieden twee openslaande ramen zicht op het groen, terwijl ramen in de nok extra licht toelaten. Direct naast de slaapkamer is de moderne, geheel betegelde badkamer met zowel een

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

ligbad als een lekker ruime inloopdouche. Verder is er een toilet en een wastafelmeubel met composiet blad en twee kranen.

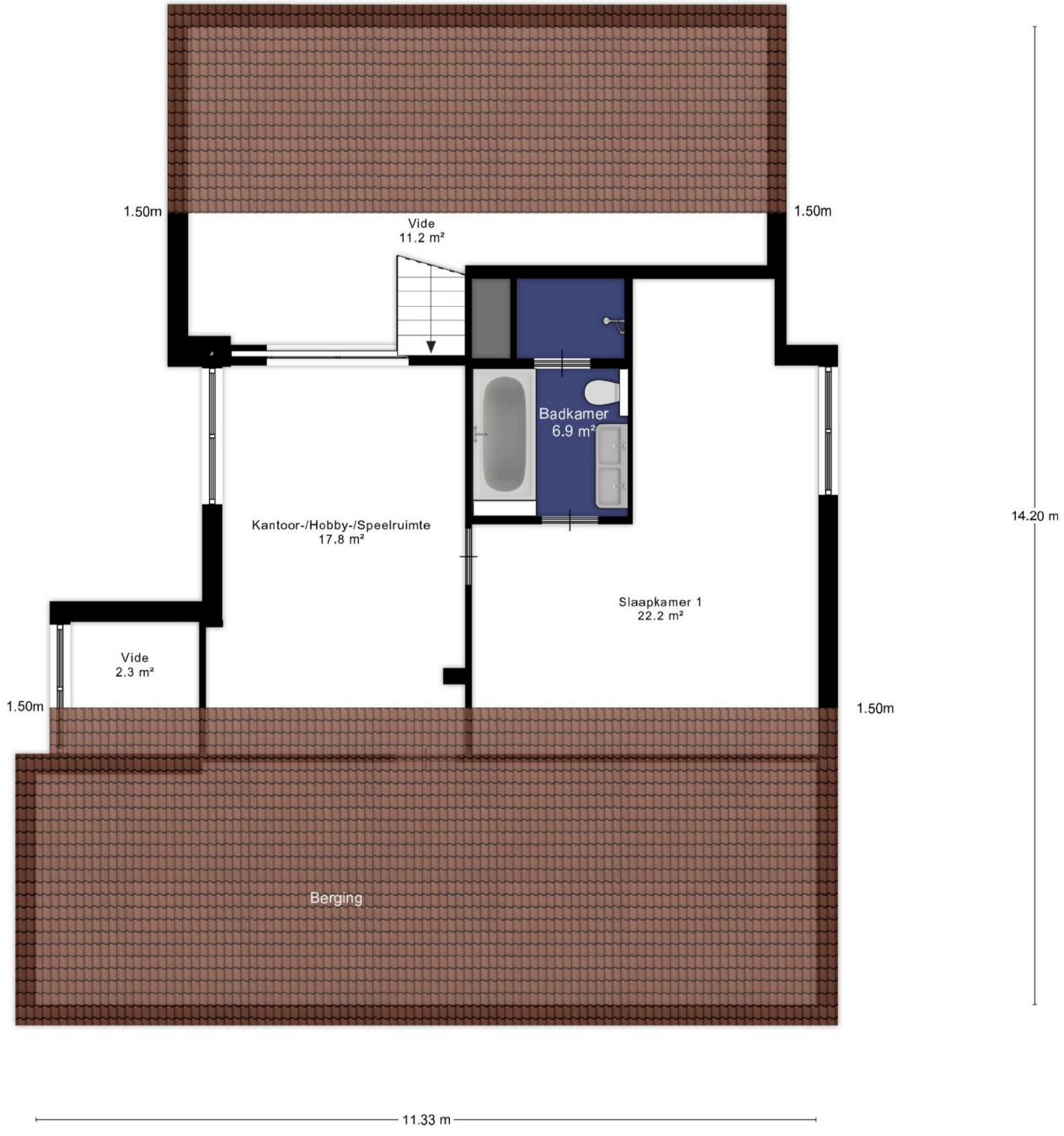
Dit is een heerlijk speels huis voor mensen die van rust en ruimte houden, maar die niet per se ergens ver van alles en iedereen willen wonen. Het perceel van 1000m2 voelt knus aan en biedt veel privacy. De woning zelf is met zijn drie slaapkamers prima geschikt voor een gezin of voor mensen die graag een kantoor of praktijk aan huis willen. Als je behoefte hebt aan meer slaapkamers, dan zul je rigoureus moeten verbouwen. Je kunt bijvoorbeeld de schuine kap (in bouwtermen; lessenaarsdak) aan één kant vervangen door een meer traditionele kap.

Zoals gezegd is de locatie binnen Vught uitstekend. Scholen en sportverenigingen liggen op maar een paar minuten fietsen, terwijl je op 600 meter de Vughtse Hei en natuurgebied IJzeren Man vindt. Ook de uitvalswegen zijn makkelijk te bereiken vanuit de Vogelkerslaan. Van hier rijd je met de auto in minder dan een kwartier naar het levendige centrum van Den Bosch. Utrecht kost je ongeveer een uur en de Amsterdamse Zuidas is in vijf kwartier te bereiken.

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



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



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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vught
Sectie	E
Perceel	3402

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2022
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.

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.