



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

JAREN '30 WONING MET KARAKTER

VERSTERPLEIN 5
5262 AA VUGHT





**IDEALE GEZINSWONING MET
HEERLIJKE TUIN EN BIJGEBOUW**

VERSTERPLEIN 5 | VUGHT

Deze woning heeft alles wat je maar kan wensen; een juweel van een jaren '30 woning, het geheel in uitstekende staat met energielabel C, alle ruimtes die je zou willen, een apart kantoor met badkamer, een garage, een fijne, onder architectuur aangelegde, familietuin, gelegen op een kindvriendelijke toplocatie en op één minuut lopen van het NS-station waardoor je zo op de trein naar Eindhoven of Amsterdam stapt.

De woning in het kort... Aan de straatzijde bevindt zich een ruime zitkamer met erker, terwijl aan de tuinzijde een geheel separate leefkeuken te vinden is en een lichte tuinkamer. Daar tussenin zit een knusse werk- of speelhoek met vast design-bureau. De twee verdiepingen herbergen maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers en een ruime inloopkast. Achter in de tuin staat een bijgebouw met niet alleen een garage, maar ook een compleet kantoor voorzien van eigen sanitair inclusief douche en toilet.

De woning is uitstekend onderhouden en neutraal gedecoreerd, en daarmee instapklaar. Er zijn nog diverse mooie details, zoals glas-in-loodramen en mooie granieten planchettes naast de authentieke schuifdeuren naar de tuinkamer. Om nog maar niet te spreken van de robuuste houten vloer in de woonkamer, de sierlijsten aan de strak gestucte plafonds en de hoge plinten.

Het is een absolute must-see voor wie op zoek is naar een uniek (t)huis vol mogelijkheden! Deze woning vormt een perfecte match voor gezinnen, flexwerkers of diegenen met een thuishkantoor, en is ook een uitstekende keuze voor wie op zoek is naar een woning met mogelijkheden voor eventueel een bed and breakfast of mantelzorg.

Bezichtigen? Een dergelijke complete en hartstikke leuke woning op een geweldige plek komt niet elke dag beschikbaar. Neem dus snel contact op.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

171 m²

Inhoud totaal

653 m³

Perceeloppervlakte

332 m²

Bouwjaar

1935

Energielabel

C

Prijs

€ 895.000 k.k.



PRAKTISCHE LIGGING

Wat we graag benadrukken, is de uitzonderlijk praktische ligging van dit huis. Ruim zicht achter en voor, waar een plein met kinderspeeltuin is. Vanuit je luie stoel hou je de op het plein spelende kinderen in de gaten.

Het is een gezellig familiebuurtje, waar mensen elkaar kennen en kinderen samen (buiten-) spelen. Ieder jaar in september is er een buurtfeest op het plein. Dit alles op honderd meter van het station (superhandig voor snelle tripjes naar Den Bosch en Eindhoven) en de Albert Heijn binnen twee minuten lopen. Vught zelf is sowieso een goede plek om te wonen, met heel veel activiteiten, goede scholen en een rijk verenigingsleven. Bovendien gelegen nabij de A2 en N65 met uitstekende verbindingen met de Randstad, Eindhoven en Tilburg/Breda, en binnen 15 minuten fietsen van het bruisende centrum van Den Bosch.





LICHT, RUIMTE EN COMFORT

Laten we een rondgang maken.

Bij thuiskomst zet je je fiets achter de poort en onder de houten luifel en gaat naar binnen via de bijkeuken met garderobe en aansluitingen voor de was-apparatuur (of via de voordeur uiteraard).

Dan door de corridor met toiletruimte naar de verrassend ruime eetkeuken met alle mogelijke inbouwapparatuur, daterend van een grote renovatie in 2016. Veel laden, indrukwekkend vijf pits Smeg fornuis met oven, bijpassende afzuigkap, ingebouwde magnetron en ingebouwde koel-vriescombinatie. Dit alles met een zee aan werkoppervlak, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor enthousiaste culinaire liefhebbers, die zeker ook de fraaie wijn-/provisiekelder zullen waarderen.

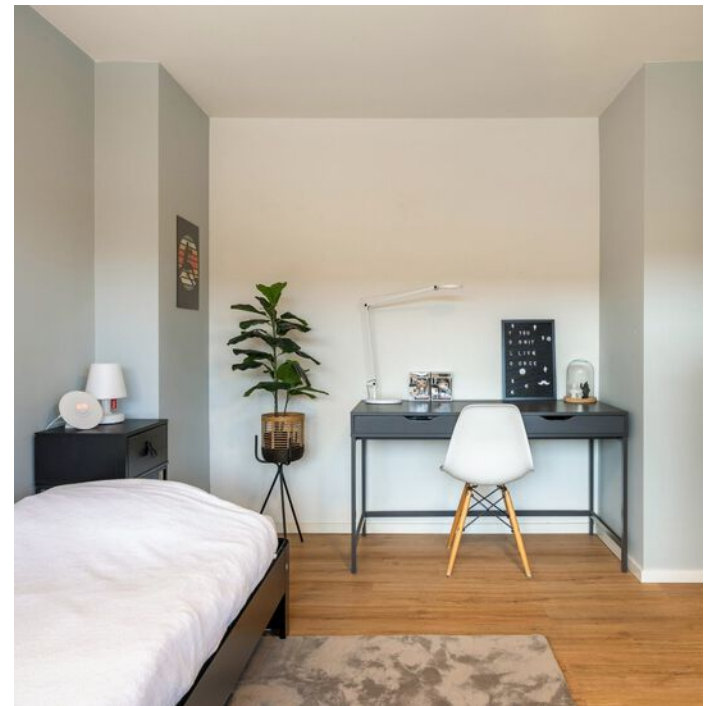
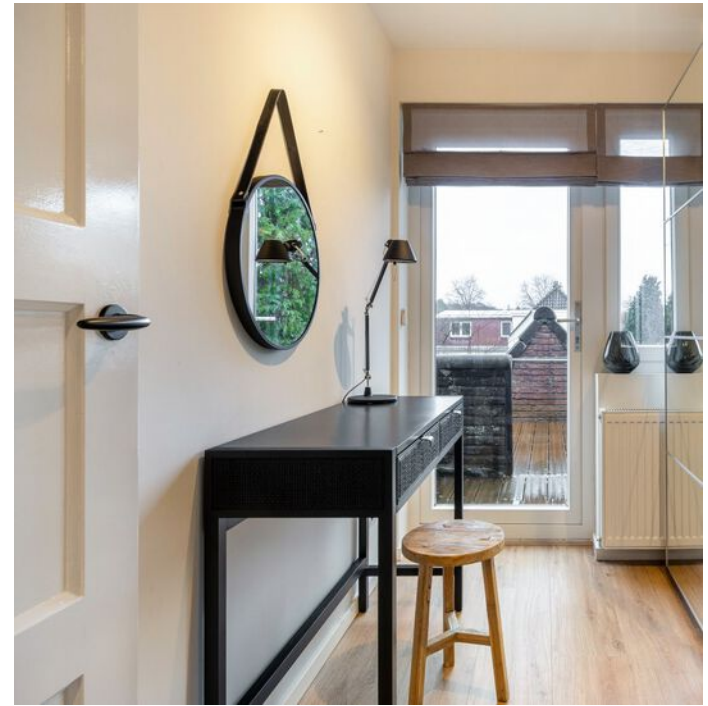
Om in de woonkamer te komen ga je terug door de corridor. Het is duidelijk dat aan de voorkant van de woning rust heerst. Je komt eerst langs het 'ICT-café', een lange tafel met ruimte voor drie computers. De woonkamer met erker en schuifdeuren naar de tuinkamer is dé plek om samen televisie te kijken, muziek te luisteren, goede gesprekken te voeren of een spelletje te doen... het voelt gewoon knus!

Zowel de tuinkamer als de eetkeuken hebben dubbele deuren naar de tuin. Bij de tuinkamer kom je uit op een beschut terras terwijl de keuken echt de tuin inkijkt.











SFEERVOL

Kijken we naar de twee verdiepingen dan valt vooral op dat de vier slaapkamers allemaal aangenaam licht zijn, mede door de grote ramen. De zolderkamer heeft bovendien een grappige vide met ruimte voor opslag of een bed voor logeetjes. De twee badkamers, waarvan een met ligbad, zijn voorzien van fraai sanitair en hoogwaardige materialen.







MODERNE SNUFJES

Wat je níet ziet maar waar je wel van geniet, is de techniek. De woning is voorzien van veel moderne snufjes.

Natuurlijk vloerverwarming ter plaatse van de woonkamer, corridor en woonkeuken, maar ook heel veel stopcontacten en aansluitingen voor TV en internet door de gehele woning.

Verder is er een op afstand bedienbaar alarmsysteem, camerabewaking, via een app te bedienen Philips Hue-lampen, glasvezelkabel en zestien zonnepanelen van circa anderhalf jaar oud. Daar heb je dus nog vele jaren plezier en rendement van.

Ook heel praktisch: er is maar één sleutel benodigd voor alle sloten!



BUITENLEVEN

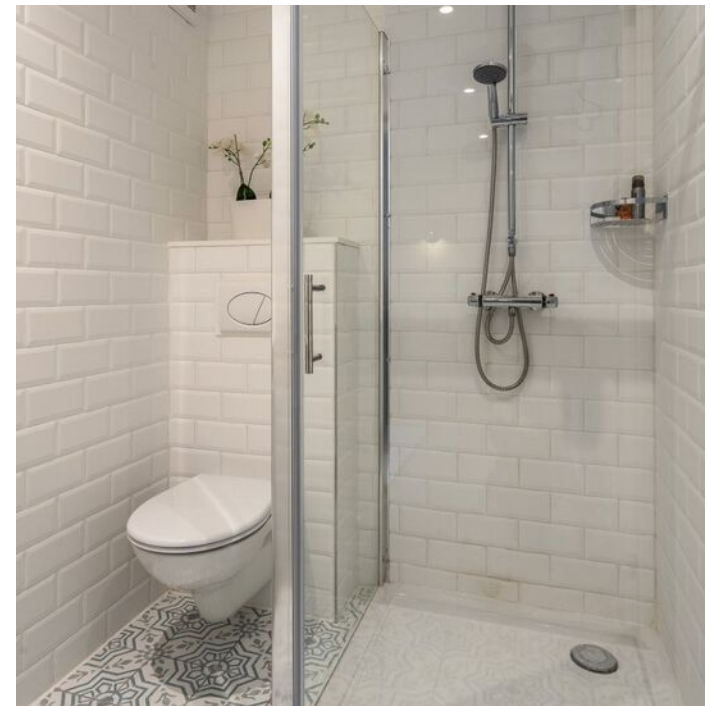
De buitenruimte is ontworpen onder architectuur van Studio Fortuin en makkelijk te onderhouden, met diverse terrassen, grind, gras, enkele (in de avond aangelichte) bomen voor sfeer en schaduw en een ingegraven trampoline. Kijk voor een zomerse tuinimpresie vooral eens op de website van Studio Fortuin: <https://www.studiofortuin.nl/2023/08/17/gezinstuin-bij-jaren-30-woning/>

Achter in de tuin staat het al genoemde bijgebouw met garage (met auto en fiets via achterom bereikbaar) en kantoorruimte met eigen sanitair. Dit veelzijdige bijgebouw kan mogelijk dienen als een relaxte chillruimte, een gastvrije B&B, een handige mantelzorgruimte of een praktijkruimte.





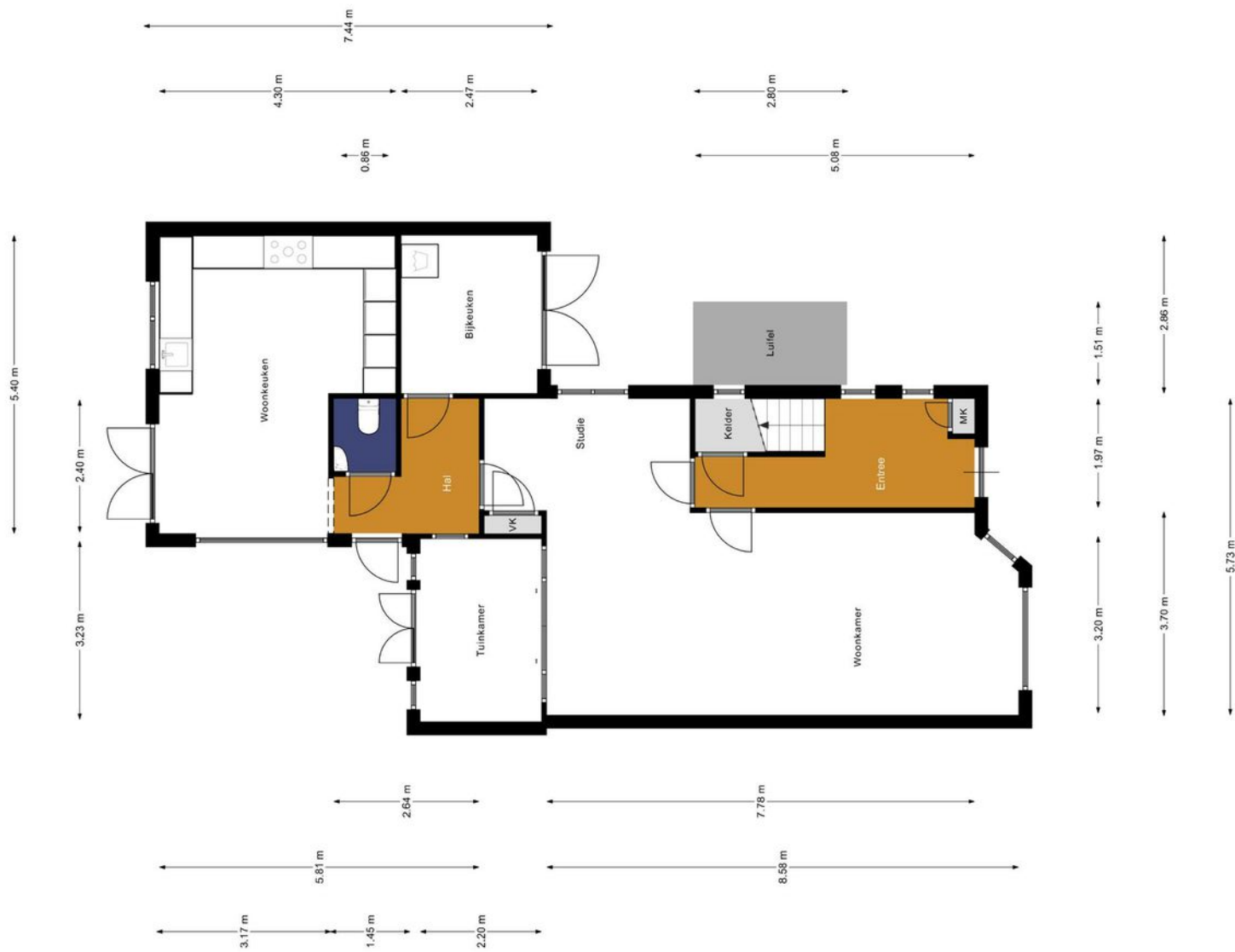






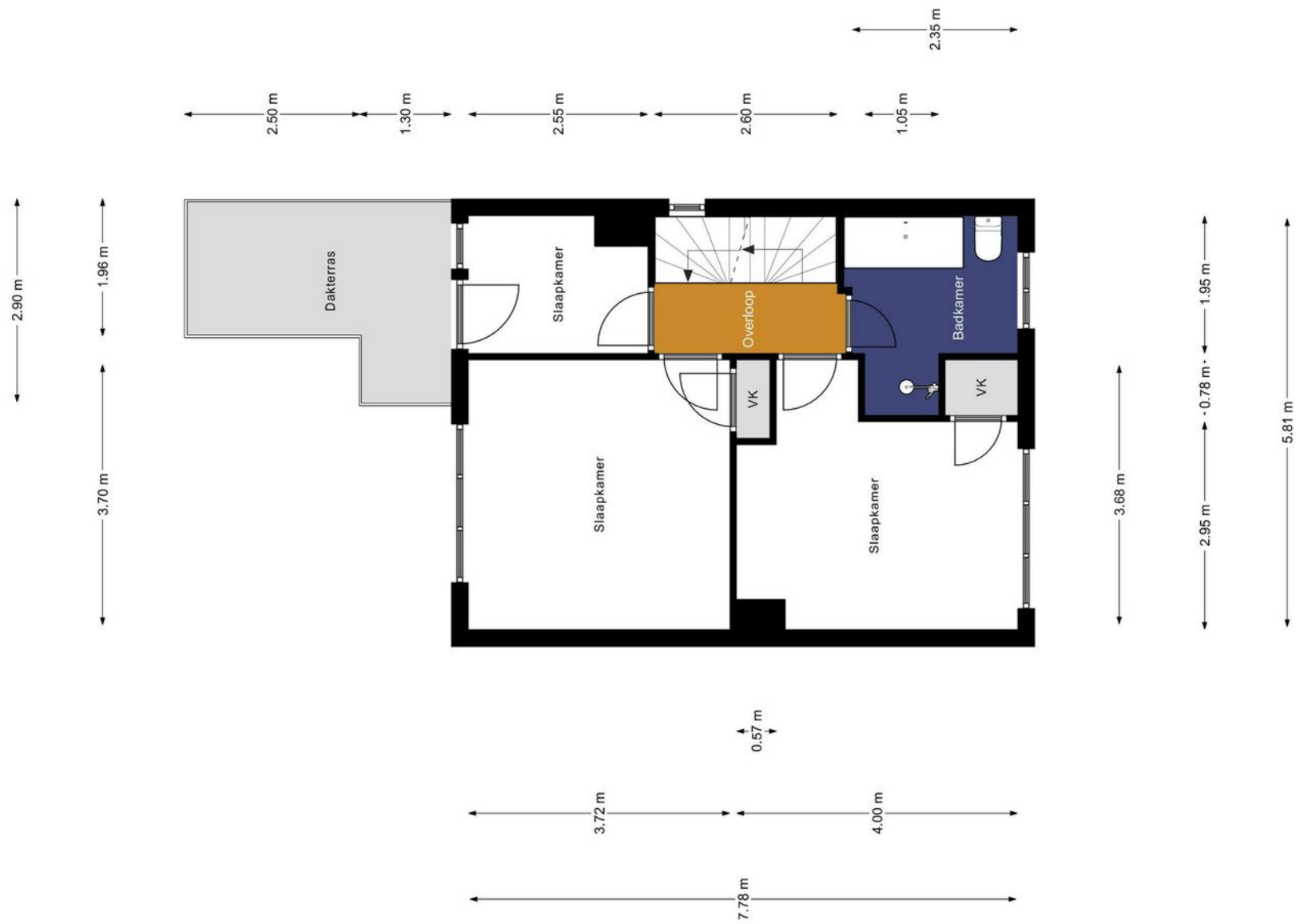


BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

EERSTE VERDIEPING



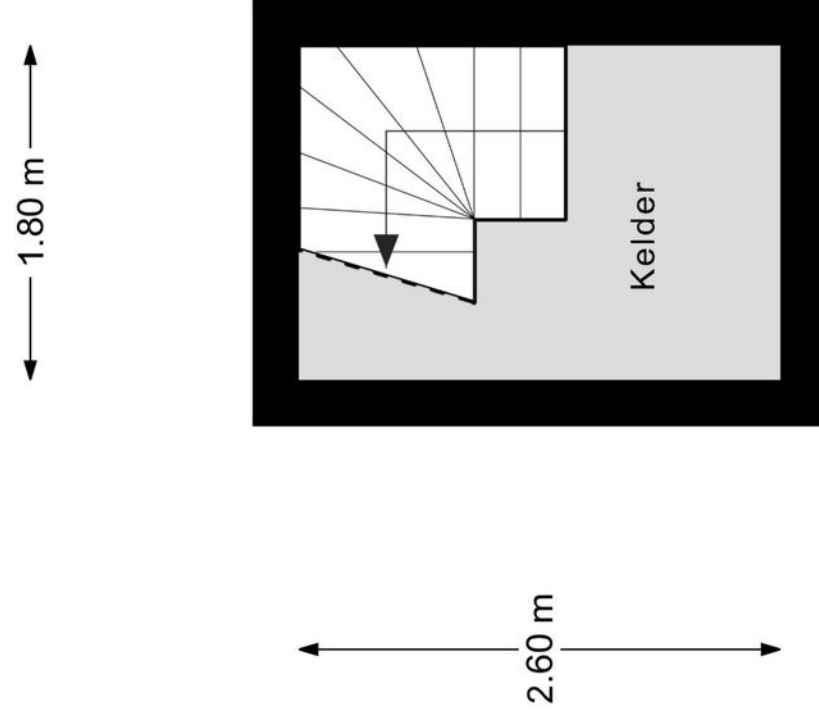
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KELDER



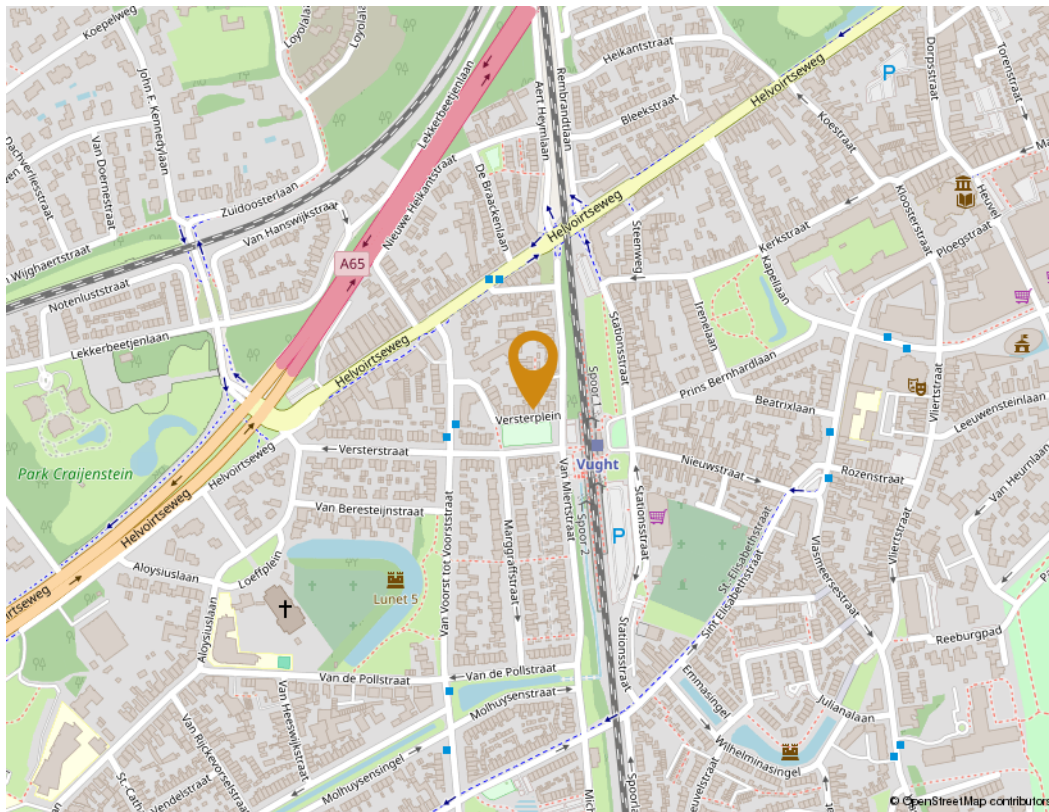
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

GARAGE EN KANTOOR



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

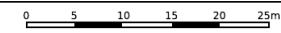
KADASTER & LOCATIE



Gemeente	Vught
Kadastraal sectie	L
Kadastrale nummers	4114
Perceeloppervlakte	332 m ²

Kadastrale kaart

Uw referentie: gdh



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Vught
—	Huisnummer	Sectie		L
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		4114
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 december 2023
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 databankrecht.





Wist u dat Vught

- al jaren een van de prettigste gemeenten in Brabant is om in te wonen?
- De Ijzeren man het langste strand van Brabant heeft?
- een prachtige bibliotheek in de Petrus Kerk heeft?

WONEN IN VUGHT

Vught is een zeer charmante en gewilde gemeente. Het aantrekkelijke van de gemeente Vught is gelegen in de combinatie van de vele bossen en het natuurschoon: de Vughtse hei, de bossen en genieten aan het water bij de Ijzerenman. Daarnaast zijn de mooie woonwijken, een sfeervolle dorpskern, de vele voorzieningen waaronder goede basisscholen en ook een middelbare school, diverse winkels en sportfaciliteiten zeer geliefd. De korte afstand tot 's-Hertogenbosch, de bruisende hoofdstad van Brabant, is natuurlijk ook een enorme plus.

Vught is een gemeente met circa 25.000 inwoners, heeft een eigen NS station en ligt op een knooppunten van wegen waardoor Vught goed en gemakkelijk bereikbaar is. Het is een forensendorp en ligt op een uur reisafstand van Amsterdam, Rotterdam, Antwerpen en Venlo. Door de centrale ligging is het goed mogelijk vanuit Vught zowel in de regio Eindhoven als in de Randstad te werken.

Kortom: Vught biedt de gezelligheid van een Brabants dorp en tegelijkertijd het eigentijdse en de diversiteit van een stad.

OVER ONS

Den Hollander Vastgoed Wonen

Ons motto is; we willen de hoogste kwaliteit leveren en helpen onze cliënten, zoals wij ook zelf geholpen willen worden. Om de beste te kunnen zijn, zijn wij ervan overtuigd dat specialisatie een noodzaak is. Ieder segment van de woningmarkt heeft weer zijn specifieke aandacht. Immers een huis van € 200.000 wordt echt anders verkocht dan een huis van € 700.000 of meer. Wij hebben ons gespecialiseerd in het segment € 700.000 plus. En dat doen wij al ruim 25 jaar met veel succes!

Vanuit onze centrale basis in Vught kennen wij de markt van binnenuit. Hier zijn wij opgegroeid; wij wonen en werken er. Door onze duidelijke keuze voor de betere huizen in onze regio en de wil om de beste te zijn met de daarbij behorende service bereiken wij aantoonbaar significant betere resultaten dan andere makelaars.

Onze aanpak

Iedere woning, perceel of monument is een project op zich. Of het nu om een verkoop, een aankoop of om een taxatie gaat. Persoonlijk contact, grondige marktanalyses, een gedegen voorbereiding en maatwerk staan bij ons bovenaan. Wij kiezen samen met u de juiste strategie. Wij hanteren duidelijke procedures, een concreet plan van aanpak en hebben regelmatig overleg. Ons team staat permanent voor u klaar om u deskundig en persoonlijk te begeleiden.

Zo willen we zelf geholpen worden, zo helpen wij ú ook.



Mr. Gijs D. den Hollander

NVM REGISTER MAKELAAR TAXATEUR
NWWI TAXATEUR ONROERENDE ZAKEN



Sandra van Doggenaar

ACCOUNT MANAGER



Iris Tossaint

PROJECTMANAGER VASTGOED & VERKOOPSTYLING



Charline Maekelbergh - Boeren

ACCOUNT MANAGER

VEEL GESTELDE VRAGEN SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Veel gestelde 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 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 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 ontvangsteneming 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 notariële 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.



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

Wilt u weten wie wij zijn en hoe wij werken?
Neem contact met ons op of kijk op beterehuizen.nl
Graag tot snel!

"Torengaard"

Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught

073 657 34 44 | contact@denhollander.com

