



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

**KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE VILLA
VAN HOUWELINGENPLANTSOEN 2
5263 EK VUGHT**





VAN HOUWELINGENPLANTSOEN 2 | VUGHT

Creëer zélf je droomwoning in dé villawijk van Vught!

Het gebeurt niet vaak dat een dergelijk object in het hart van de lommerrijke villawijk van Vught te koop is. Het gaat hier om een villa met een rijke geschiedenis van 75 jaar, gelegen op een perceel van ruim 1000 m². Gedurende bijna 50 jaar is de woning met alle geluk bewoond geweest door één en dezelfde eigenaren. Nu is de tijd gekomen voor weer een nieuwe generatie die hier prachtig kan gaan wonen.

Het feit dat men zo lang op dezelfde plek blijft wonen, zegt wel iets over de heerlijke ligging van deze woning. Aan de andere kant moeten we constateren dat het huis al langere tijd niet is aangepast aan de moderne wooneisen. Anders gezegd; het dient volledig gemoderniseerd te worden.

Het verbouwen en renoveren van de huidige woning is een flink project, met name interessant voor liefhebbers die houden van de prachtige architectuur van het huis en op zoek zijn naar een ruim huis met een goede indeling, waarbij door middel van het maken van een mooie uitbouw een prachtige leefkeuken met uitzicht over de tuin gecreëerd kan worden. En waar gemakkelijk naast de drie slaapkamers, die het huis nu heeft, in totaal vijf slaapkamers met een tweede badkamer gemaakt kunnen worden.

En de tuin? Ja, ook de tuin biedt vele mogelijkheden. Je kunt ook deze weer geheel naar je eigen wensen vormgeven. Ons lijkt het leuk om achterin in de tuin een heerlijke barbecuehoek te maken, waar je aan het einde van een mooie zomerdag heerlijk kunt genieten en een mooi uitzicht hebt op je huis.

Maak van deze villa jouw droomhuis en geniet van de vele mogelijkheden die het te bieden heeft. Kom snel kijken en ontdek waarom deze villa de afgelopen 47 jaar een glimlach op het gezicht van zijn eigenaren heeft getoverd!

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

073 - 6573444

contact@denhollander.com

www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

180 m²

Inhoud totaal

664 m³

Perceeloppervlakte

1058 m²

Bouwjaar

1949

Energie label

G

Prijs

€ 1.100.000 k.k.

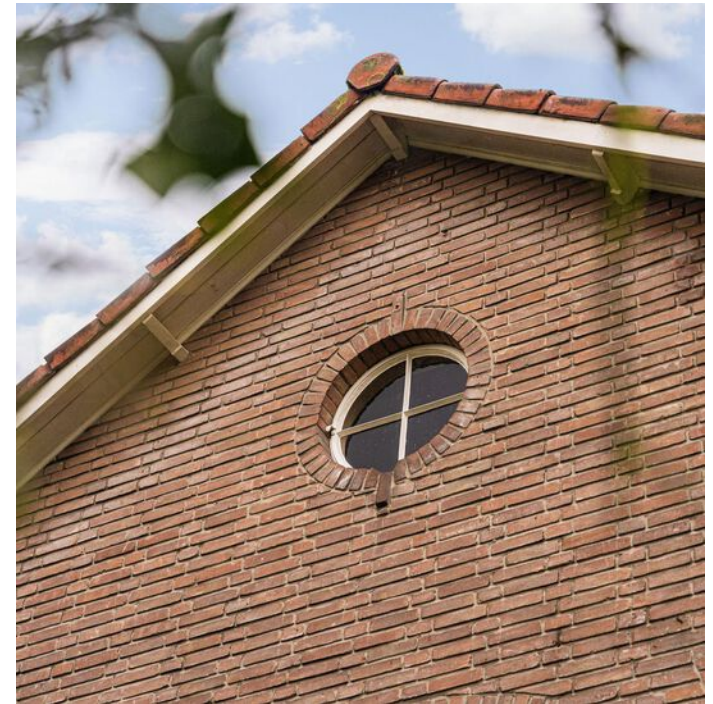


IDEALE WOONOMGEVING

De locatie verdient het ook om een nieuwe levensimpuls aan deze villa te geven. Immers, de villa wordt omgeven door andere mooie villa's en ligt (zoals de straatnaam ook al aangeeft) aan een heel fijn plantsoen, wat een waar speelparadijs voor kinderen is en waar auto's maar weinig komen.

En daarnaast is Vught natuurlijk heel geliefd. Je bent van het huis zo in de Vughtse Heide, natuurgebied de IJzeren Man en uiteraard zijn alle winkels, scholen en sportverenigingen op korte afstand bereikbaar. Het is slechts 6 minuten fietsen naar Vught centrum. Lagere en middelbare scholen liggen op 3 minuten fietsen. Met de auto zit je binnen een minuut op de snelweg en sta je in 15 fietsminuten in het bruisende centrum van Den Bosch. Brainport Eindhoven ligt op 25 minuten en Amsterdam Zuid is in circa 1 uur rijden te bereiken. Het NS-station van Vught ligt op 5 minuten fietsen.

Niet voor niets behoort Vught volgens het weekblad Elsevier dan ook tot de top van de leukste Brabantse gemeenten.





RUIMTE

Laten we de villa eens in detail gaan bekijken.

Bij het betreden van het perceel valt direct de oprit op, die leidt naar zowel de entree van de woning als naar de ruime tuin en grote garage. Na het openen van de karakteristieke blank gelakte houten voordeur kom je eerst in een tussenhuis en daarna in de gang, die toegang geeft tot de zitkamer, de keuken, de wc, de trap naar de eerste verdieping en de kelder.

De royale Z-vormige woonkamer vormt nu het centrale punt van de begane grond. Maar als je een leefkeuken gaat aanbouwen, zal de leefkeuken het centrale punt worden. In de zitkamer vind je een open haard en een grote erker aan de voorzijde, voorzien van houten kozijnen met dubbel glas en rolluiken; een perfecte plek om te zitten, te dagdromen of contact met de kinderen te hebben als zij heerlijk aan het spelen zijn op het mooie plantsoen aan de voorzijde. De woonkamer wordt daarnaast overspoeld met natuurlijk licht dankzij de vele raampartijen rondom, allemaal met stalen kozijnen, dubbele beglazing en charmante houten luiken aan de buitenzijde. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de keuken met een eenvoudig interieur, aansluitingen voor wasapparatuur en een deur naar het overdekte terras achter de woning.

Bedenk hier je nieuwe leefkeuken over de gehele breedte van de woning met zicht op de tuin. En behalve een leefkeuken kan je hier ook nog een ruime bijkeuken aanbouwen. Zie je het voor je? Kinderen komen thuis, droppen al hun spullen in de bijkeuken en schuiven zo bij je aan in de keuken. Het lijkt ons een feest! Bekijk de impressie van de architect om alvast een idee te krijgen van wat je hier bijvoorbeeld kunt realiseren.













PRETTIGE LICHTINVAL

Op de verdieping wachten 3 ruime lichte slaapkamers, allen met praktische vaste kasten en voldoende raampartijen voor een prettige lichtinval, samen met een geheel betegelde badkamer in een frisse, lekker ouderwetse, witte kleurstelling.

Deze badkamer, bereikbaar vanaf de overloop en de hoofdslaapkamer, is uitgerust met een whirlpoolbad, douche, wandcloset en wastafelmeubel met dubbele spoelbak en kastruimte. Natuurlijk licht en ventilatie worden verzorgd door twee ramen in deze ruimte.



MOGELIJKHEDEN

Een afsluitbare trapopgang leidt naar de tweede verdieping waar een grote open zolder, met dakkapel aan voor- en achterzijde, een 2e badkamer en 4e slaapkamer, een scala aan mogelijkheden biedt, zoals een nieuwe indeling waarbij in plaats van één, twee slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.









BUITENLEVEN

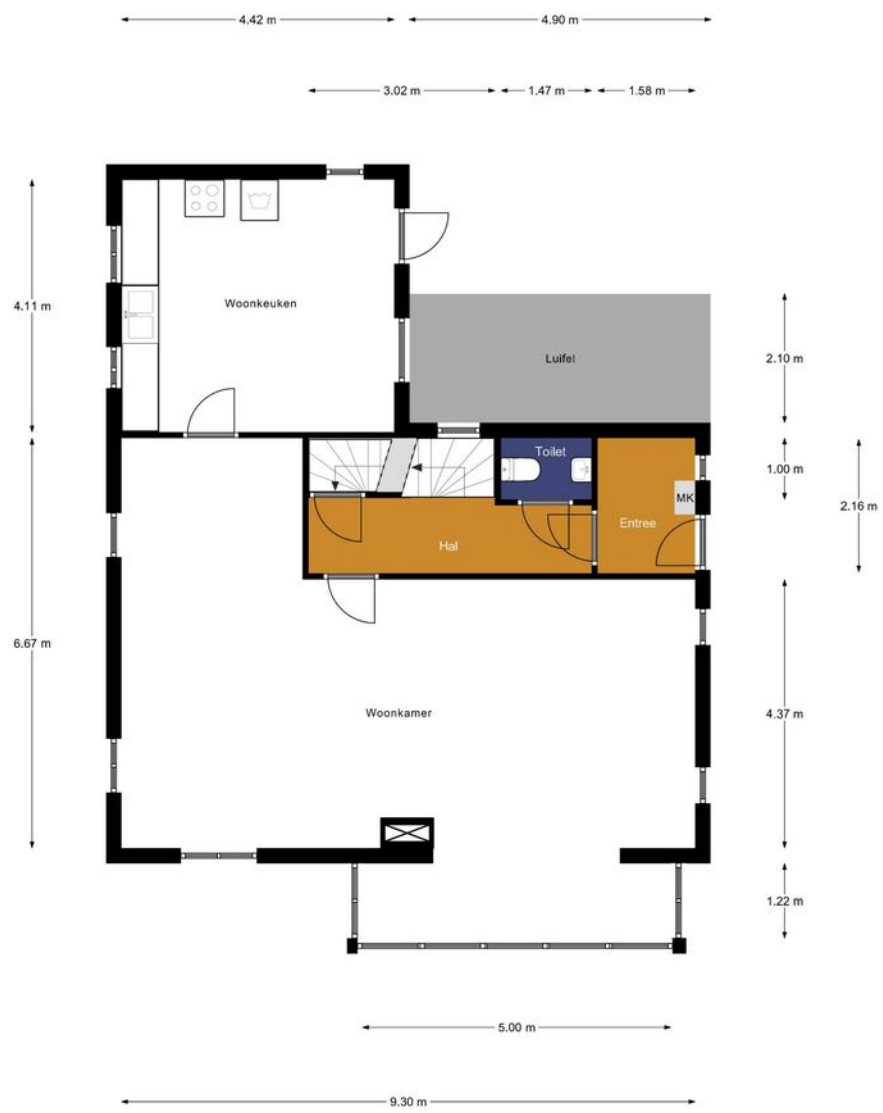
De villa biedt ook buiten heel veel mogelijkheden. De tuin omringt de woning en is aan de voorzijde gescheiden van het trottoir door een laag sierhekwerk. Via de oprit bereik je de ruime garage en de achtertuin, welke enigszins lager is gelegen dan de woning.

De tuin is ingericht met een gazon, volwassen beplanting, een overdekt terras dat direct toegankelijk is vanuit de keuken, en een overkapping in de hoek van de tuin waar de zon ondergaat.

Deze ruimte leent zich uitstekend voor de realisatie van een buitenkeuken of barbecueplaats en met de juiste aandacht en een vleugje creativiteit kan de tuin getransformeerd worden tot een prachtig en functioneel verlengstuk van deze karakteristieke villa.



BEGANE GROND



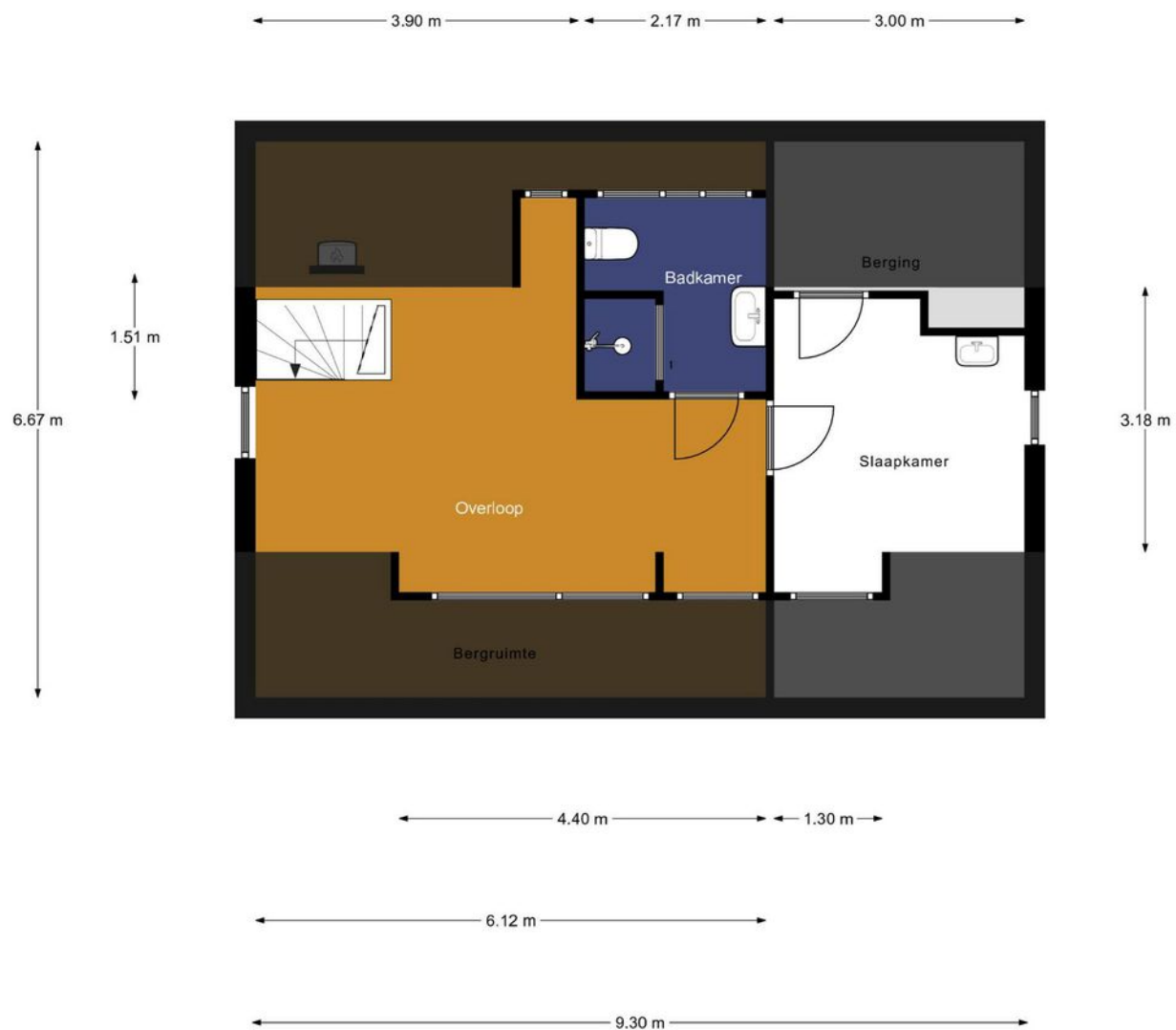
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

EERSTE VERDIEPING



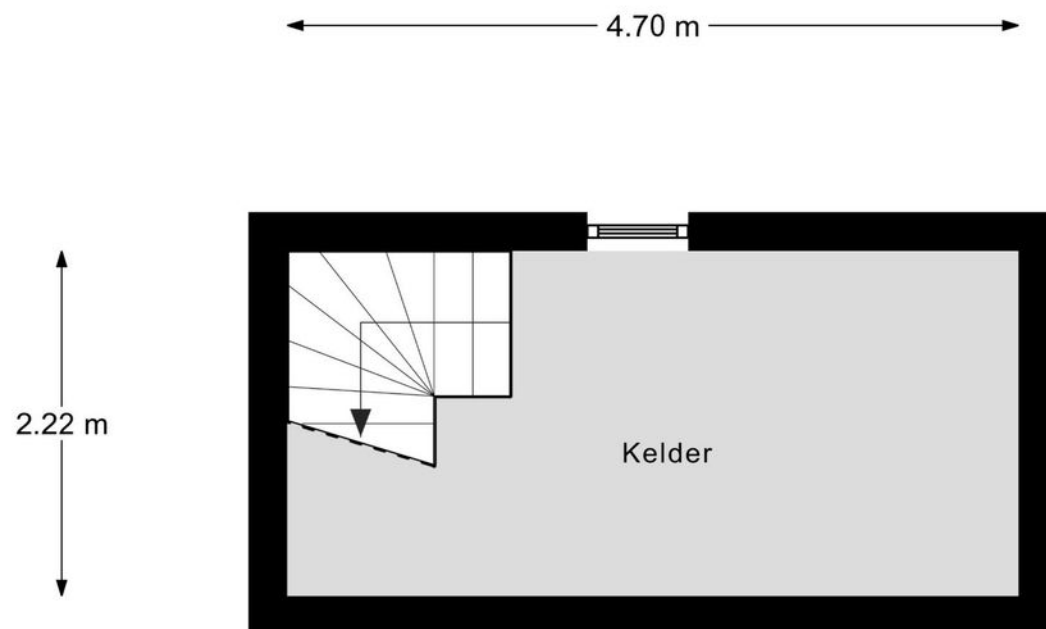
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

TWEEDE VERDIEPING



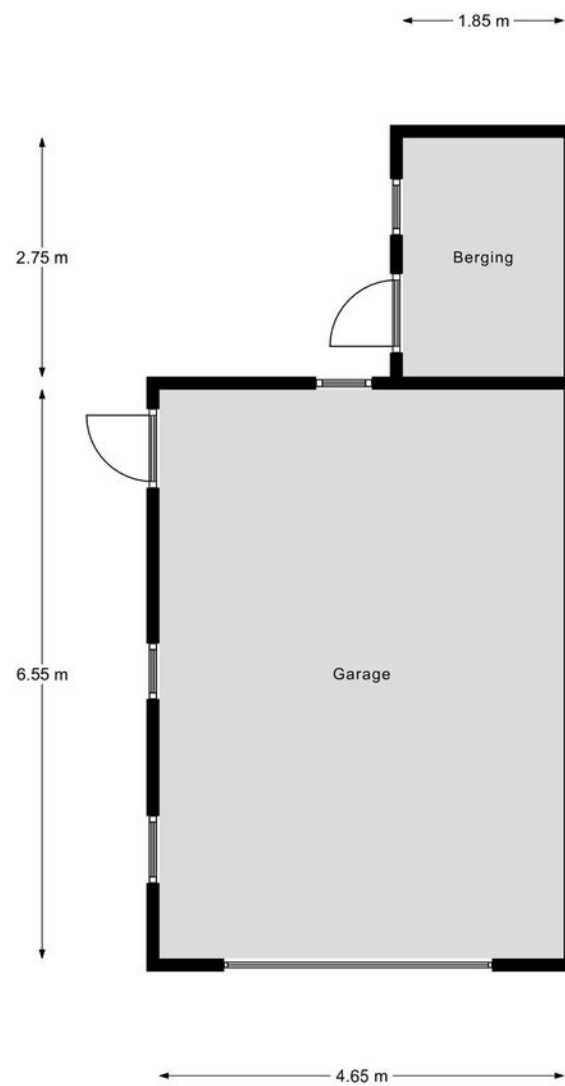
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KELDER



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

GARAGE / BERGING



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

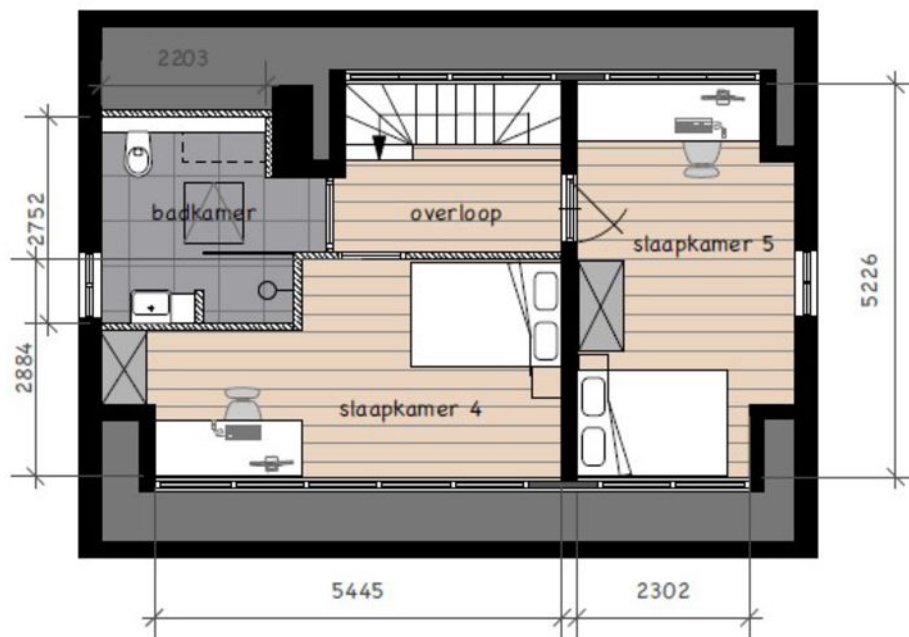
IMPRESSIE BEGANE GROND - ZOALS HET KAN WORDEN



Plattegrond
Van Houwelingenplantsoen 2, Vught



IMPRESSIE TWEEDE VERDIEPING - ZOALS HET KAN WORDEN



2e VERDIEPING

2e Verdieping
Van Houwelingenplantsoen 2, Vught



IMPRESSIE ZIJGEVEL - ZOALS HET KAN WORDEN



Zijgevel
Van Houwelingenplantsoen 2, Vught



IMPRESSIE ACHTERGEVEL - ZOALS HET KAN WORDEN



ACHTERGEVEL

Achtergevel
Van Houwelingenplantsoen 2, Vught



IMPRESSIE ACHTERGEVEL - ZOALS HET KAN WORDEN

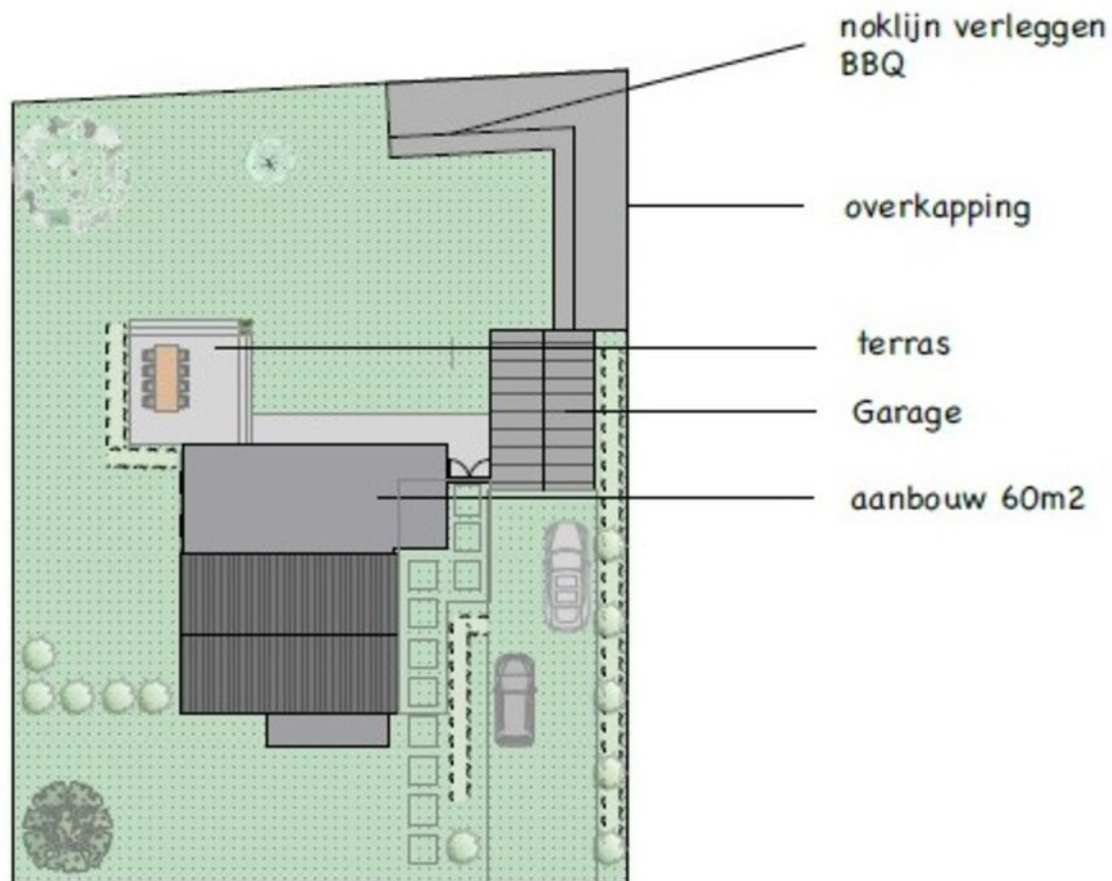


ACHTERGEVEL
AANZICHT VERANDA

Achtergevel
Van Houwelingenplantsoen 2, Vught



IMPRESSIE SITUATIESCHETS - ZOALS HET KAN WORDEN

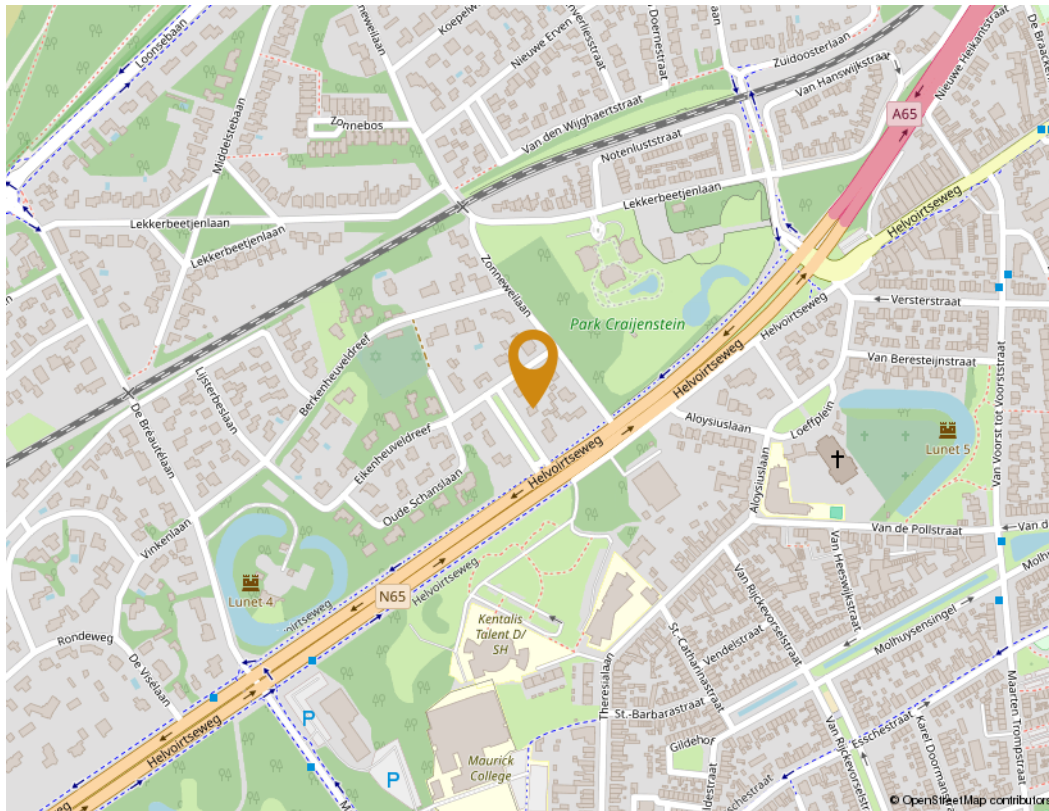


Schaal 1;500

Van Houwelingenplantsoen 2, Vught



KADASTER & LOCATIE



Gemeente	Vught
Kadastraal sectie	L
Kadastrale nummers	35
Perceeloppervlakte	1058 m ²

Kadastrale kaart

Uw referentie: gdh

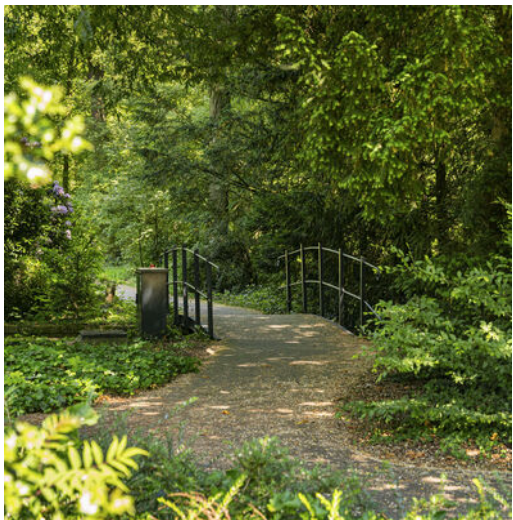


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
z	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Sectie	L
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	35
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 december 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





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

