



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

KARAKTERISTIEK JAREN 30 FAMILIEHUIS
BOXTELSEWEG 14
5261 ND VUGHT





SFEERVOL WONEN
NABIJ CENTRUM VUGHT

BOXTELSEWEG 14 | VUGHT

Sfeervol wonen vlakbij het centrum van Vught. In een geweldig kant en klaar ruim jaren dertig familiehuis met diverse karakteristieke elementen, een prachtige tuin, een zwemspa en veel groen om je heen.

Je woont hier op een steenworp afstand van het park Reeburg met het stadhuis Leeuwenstein, waterpartijen en bomen. Een heerlijke plek voor een ommetje met of zonder hond. Verder zijn alle voorzieningen letterlijk om de hoek.

De huidige bewoners noemen de Albert Heijn gekscherend 'onze koelkast', omdat je net zo makkelijk elke dag verse groenten kunt gaan halen. Maar ook alle andere winkels zijn vlakbij. Net als de fantastische bibliotheek in de voormalige Petrus kerk, theater en een keur aan restaurants, (eet)cafés en traiteurs.

Vught heeft alles wat een gezin zich wensen kan, ook qua scholen en sportvoorzieningen. Niet voor niets scoort Vught in het jaarlijkse Elsevier woning onderzoek als beste woonplaats in Brabant.

Er zijn uitstekende verbindingen met de omliggende steden en de Randstad. Je bent met de fiets in tien minuten in het bruisende centrum van Den Bosch, terwijl de A2 je in drie kwartier naar hartje Utrecht en in een uur naar Amsterdam-Zuid brengt. Het NS station van Vught ligt op 800 meter, dus je staat ook met de trein vanaf je voordeur in 45 minuten in Utrecht Centraal.

Wij zijn ervan overtuigd dat de nieuwe bewoners van dit geweldige huis vele jaren zullen genieten van deze woning, de tuin én de omgeving. Ben je nieuwsgierig of het iets voor jullie is? Neem contact op, wij nodigen je graag uit voor een uitgebreide bezichtiging.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

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

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

187 m²

Inhoud totaal

783 m³

Perceeloppervlakte

602 m²

Bouwjaar

1937

Energielabel

D

Prijs

€ 1.595.000 k.k.



KOM BINNEN

In deze woning uit 1937 herleeft het Brabantse gevoel van 'kom binnen, doe gezellig mee'. Vrienden en familie negeren de voordeur en lopen direct achterom naar de ruime eetkeuken. Het is een nieuwe keuken in landelijke stijl, met natuurstenen verwarmde vloer, granieten werkbladen en klassieke dubbele wastafel. Goed uitgerust met onder meer een inbouw koffiebonen-machine, koel/vries-combinatie, combi-oven, magnetron, vaatwasser en kookeiland met vierpits kookplaat en afzuigkap. De wasmachine en droger zijn op fraaie wijze aan het oog onttrokken door deze te plaatsen in een vaste kast.





SFEERVOL TAFELEN

Als gezin zul je vaak aan de royale eettafel in de keuken zitten, maar op speciale dagen of met visite maak je wellicht liever gebruik van de aparte eetkamer. Deze comfortabele ruimte is aan de tuinzijde gesitueerd en geeft door middel van openslaande tuindeuren toegang tot het overkapt terras. De massief licht eiken vloer loopt door in de knusse zitkamer aan de voorzijde, met uitzicht op de mooie voortuin, waarover later meer.







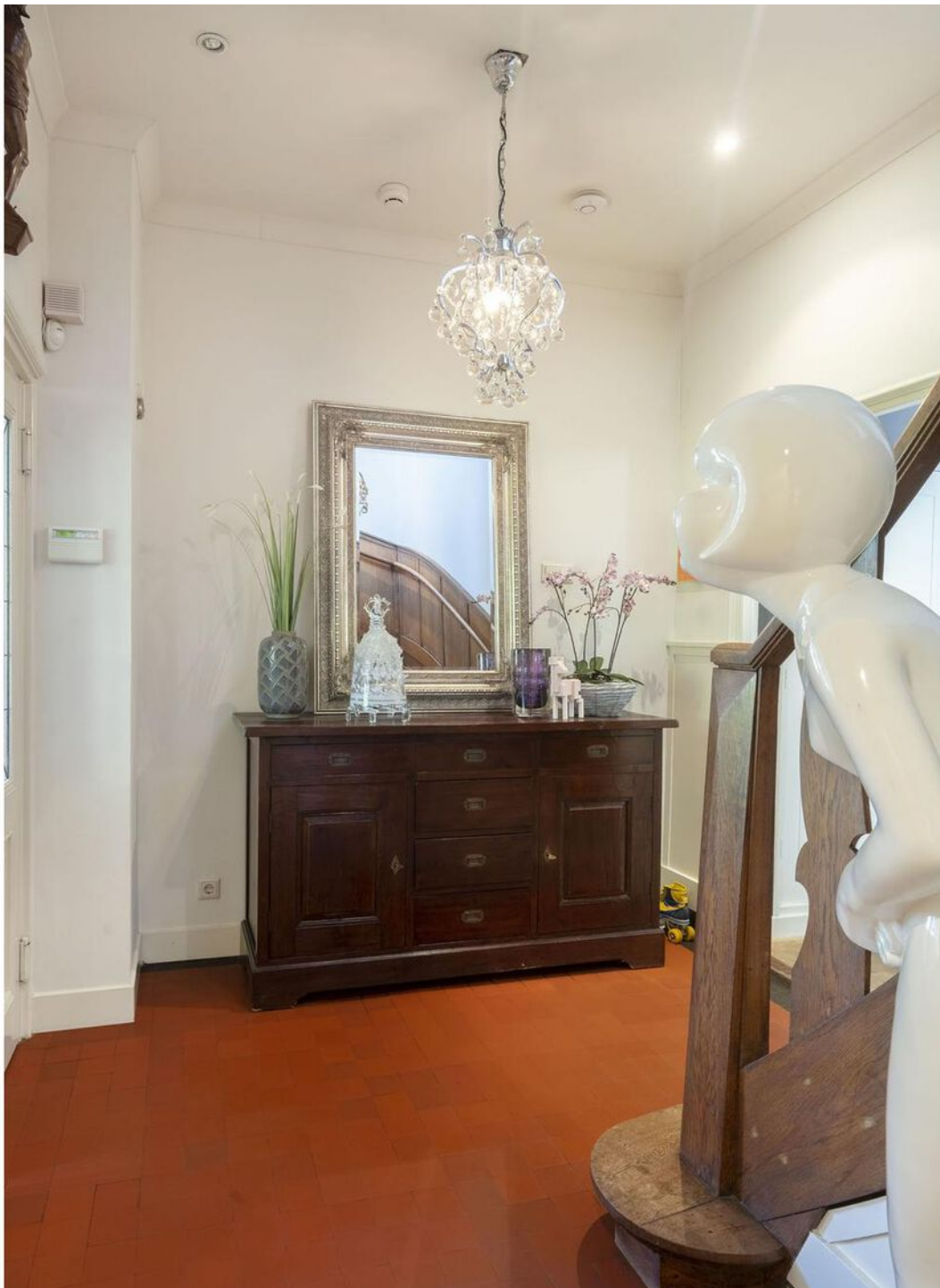
STIJLKENMERKEN UIT DE JAREN '30

Vanuit de zitkamer loop je door naar de fraaie, klassiek aandoende hal met plavuizen en een ruim toilet met fonteintje. De voordeur met het tochtportaal worden van de hal gescheiden door dubbele glas-in-lood deuren met facetgeslepen raampjes. In de hal zijn verder een deur naar de stahoge kelder (18m² en dus alle ruimte voor een flinke voorraad wijn en andere primaire levensbehoeften) en de mooie originele houten trap met bordes naar boven, waar in totaal vijf slaapkamers zijn.

Op de overloop valt de originele lambrisering op, een typisch stijlkenmerk uit de jaren '30. Er zijn op de eerste verdieping drie slaapkamers, waarvan de grootste met 18m² echt royaal genoemd mag worden. Ook al omdat deze kamer een eigen badkamer en twee inbouwkasten heeft. Verder heeft deze master bedroom airco en openslaande deuren naar een balkon met uitzicht op de achtertuin. Een van de twee andere, kleinere slaapkamers op deze verdieping is momenteel ingericht als kantoor. Dit is ook prima mogelijk, aangezien helemaal boven nóg twee slaapkamers aanwezig zijn.

Op de zolderverdieping vind je een grote overloop met toegang tot twee slaapkamers en een (tweede) badkamer met douche, wastafel en toilet. Beide slaapkamers zijn lekker licht door de dakkapellen aan voor- en achterzijde. Er is veel bergruimte onder de dakschuine, plus nog een bergvliering welke te bereiken is via een vlizotrap.

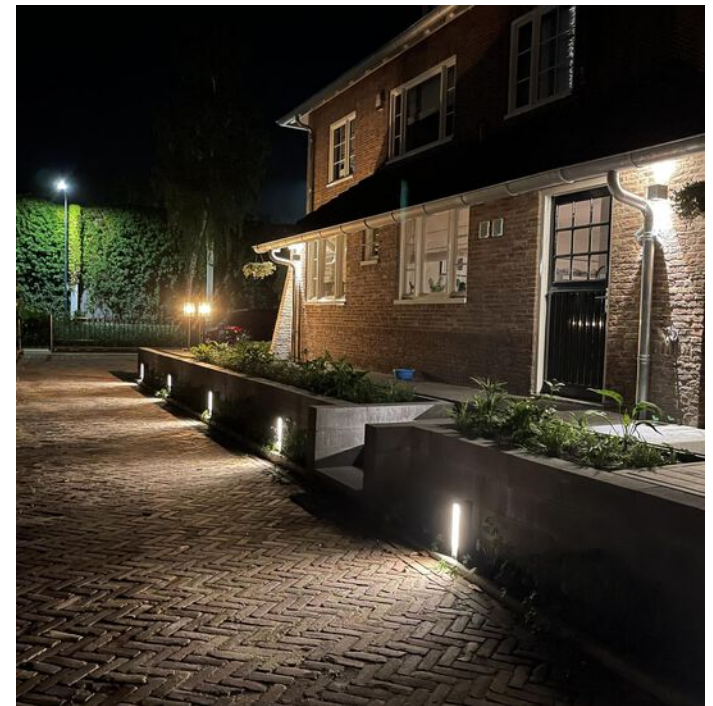














OASE VAN RUST

Al met al een heerlijk familiehuus, mede door de grote tuin, die zeker extra vermelding verdient. Het huis met zijn karakteristieke groen witte markiezen (2022) ligt aan de ventweg van de Boxtelseweg, waar voornamelijk aanwonenden en fietsers gebruik van maken. De voortuin is afgesloten met een elektrisch bedienbaar schuifhek. De tuin vóór, naast en achter het huis is recentelijk door een architect opnieuw ontworpen. Het bordes is verhoogd, waardoor je op één niveau vanaf de voorzijde naar de achterdeur kunt lopen. Aan de voorkant is parkeerruimte voor twee auto's, die gebruik kunnen maken van de eigen elektrische laadpaal. Naast het huis is een riante oprit aanwezig voor maar liefst vijf auto's achter elkaar. Hieraan grenst de garage waarin nog eens ruimte is voor één auto.







ENDLESS POOL

De achtertuin is bijzonder mooi aangelegd. Hier is in het verhoogde bordes een modern zwembad ingebouwd. Dit is niet alleen verwarmd, maar ook voorzien van een zogenaamde 'endless pool'-installatie. Je kunt tegen de kunstmatige stroom in, eindeloos in één richting zwemmen. Ook te gebruiken als 'giant jacuzzi', met direct ernaast een buitendouche. Daarachter ligt, georiënteerd op het westen, het grote verhoogde terras met toegang tot de eetkamer. In de tuin is op het lagere niveau kunstgras aanwezig. De onderhoudsarme tuin profiteert van gevarieerde beplanting in borders met automatische besproeiing en volwassen bomen rondom. Door een slim lichtplan is de tuin 's-avonds sprookjesachtig verlicht.





BEGANE GROND



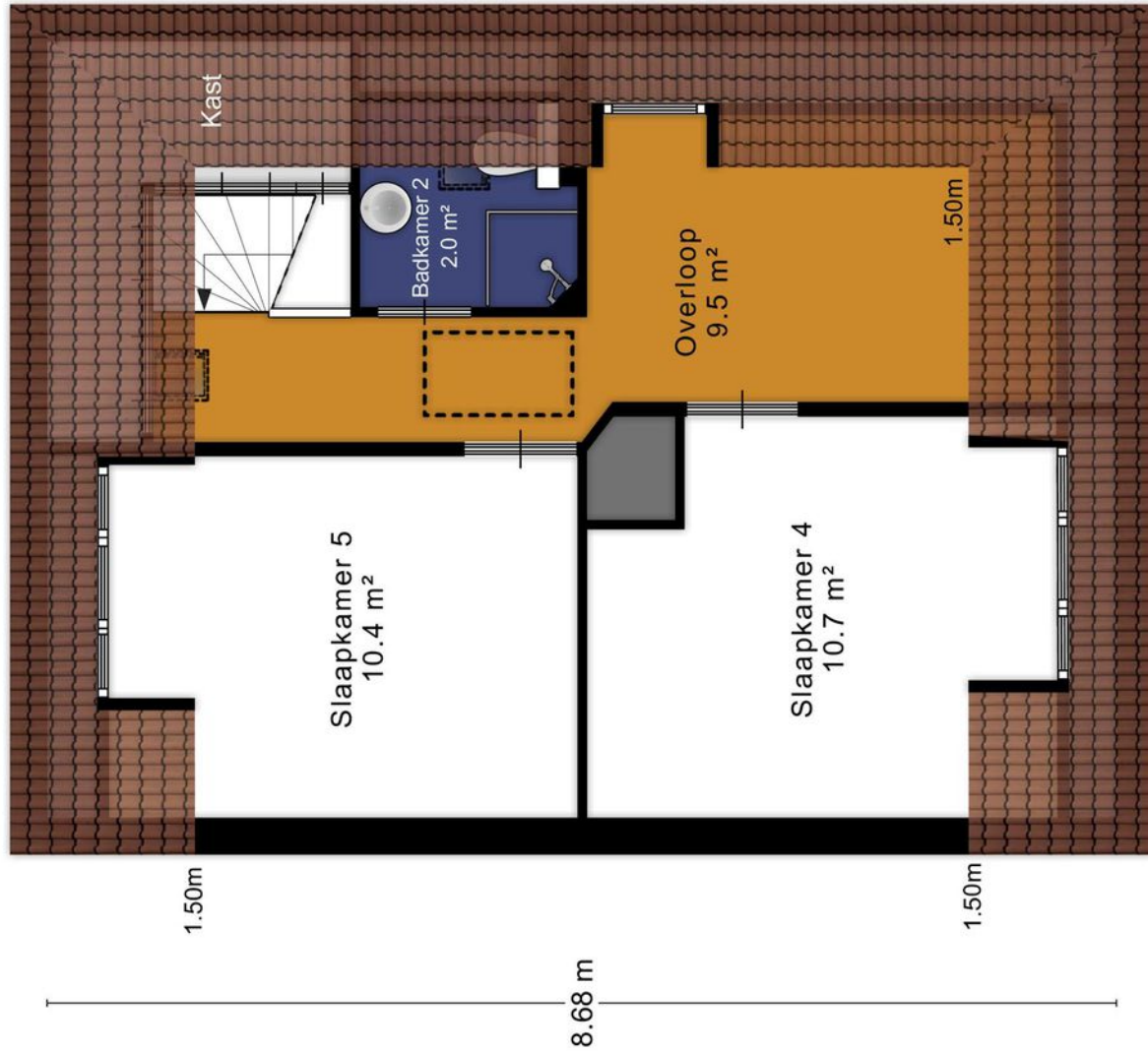
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



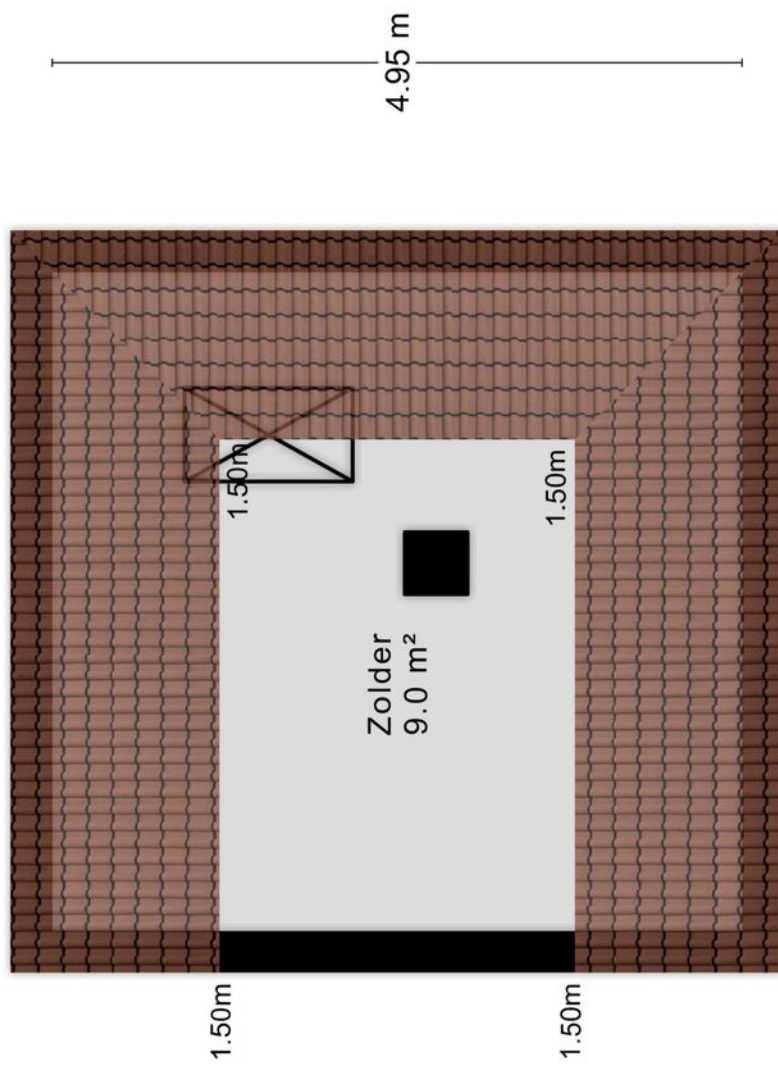
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



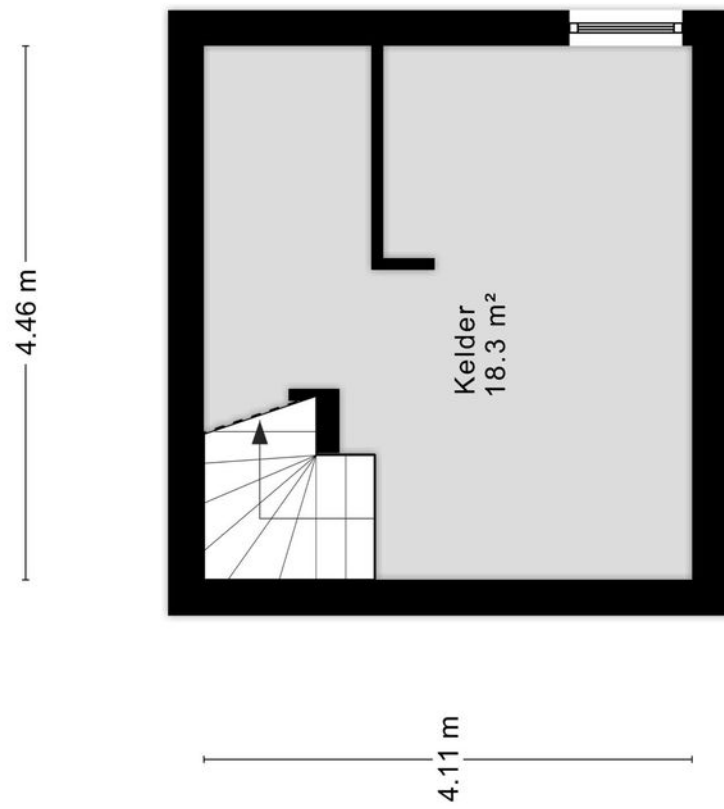
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER



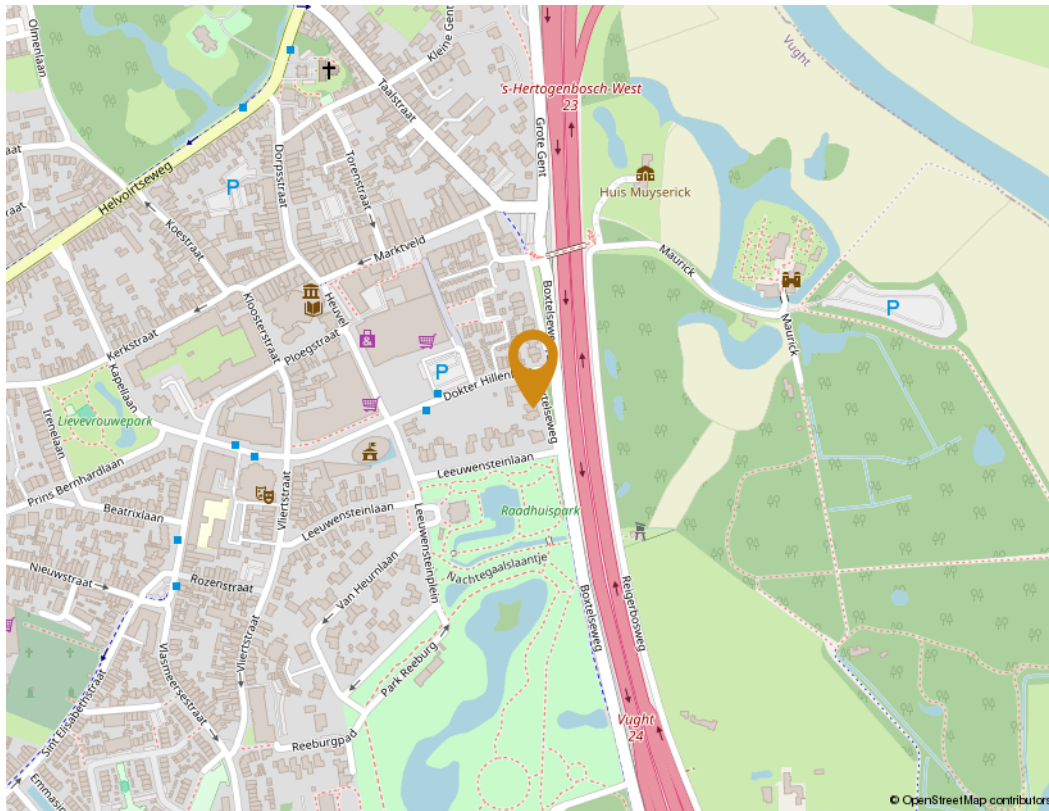
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KELDER



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

KADASTER & LOCATIE



© OpenStreetMap contributors

Gemeente	vught
Kadastraal sectie	L
Kadastrale nummers	1215
Perceeloppervlakte	602 m ²

Kadastrale kaart

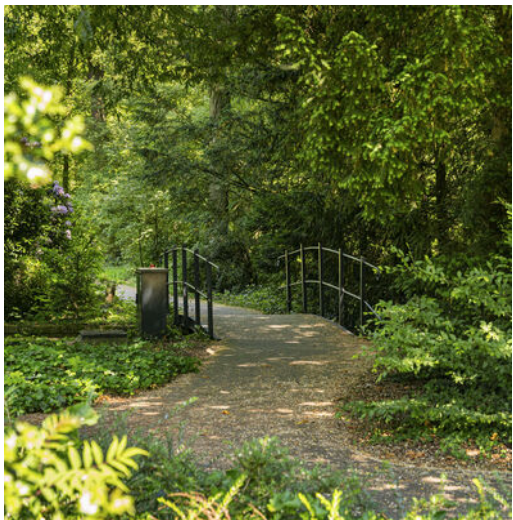
Uw referentie: gdh



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, De bevrager van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1215</p> <p>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.</p>	
--	---	--





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

