



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

CHARMANTE VILLA MET KARAKTER
KOLONEL THOMSONLAAN 18
5263 GK VUGHT





KOLONEL THOMSONLAAN 18 | VUGHT

In het lommerrijke en erg geliefde oude villapark van Vught, op zeer korte afstand van het natuurgebied de IJzeren Man en de Vughtse Heide ligt deze klassieke jaren '50 villa. Deze villa is vijftig jaar bewoond geweest door dezelfde familie, een beter bewijs van hoe fijn het hier wonen is, kunnen we eigenlijk niet geven.

Deze heerlijke vrijstaande woning met elementen uit de Bossche School stijl heeft maar liefst vijf slaapkamers, een eigentijdse badkamer en een speels ingedeelde leefruimte met fraai uitzicht naar de tuin. De basis van het huis is goed, maar verdient renovatie, modernisatie en verduurzaming. Daarnaast zijn er heel goede uitbreidingsmogelijkheden, die recent door onze architect op papier zijn gezet. Als u deze plannen uitvoert, dan ontstaat er een fantastische leefkeuken met een veranda en een open haard. In de villa zijn onder meer de paneeldeuren en stucplafonds met sierlijsten behouden, die zorgen voor het karakter in de woning. De royale tuin met diverse bomen en gevarieerde beplanting heeft een goede zonligging en biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

De kenner van Vught weet dat het oude Villapark een gewilde plek is om te wonen. U woont in een rustige straat, waar kinderen nog ouderwets op straat kunnen spelen, en met de fiets is het maar 1 minuut naar de IJzeren Man, waar u heerlijk kunt zwemmen. Ziet u het al, 's ochtends vroeg met een handdoek in de nek op de fiets naar het verkoelende water? Verder woont u in de nabijheid van de Vughtse Heide en op korte fietsafstand van het centrum, de diverse basisscholen en de middelbare school het Maurick College. Het dorp zelf is klein genoeg om gemoedelijk te blijven, en groot genoeg om alle mogelijke culturele, sociale, sportieve en commerciële voorzieningen te bieden.

Bovendien ligt Vught vlak tegen Den Bosch aan. Vanuit je woning rijdt je in een 10 minuten naar het bruisende centrum en de Sint Jan. Behoor jij tot de mensen die twee of drie dagen per week naar de zaak gaan en verder lekker thuis werken? Dan rij je vanuit Vught met de trein of via de nabijgelegen A2 in één uur naar Rotterdam Centrum of Amsterdam Zuid.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

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

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

156 m²

Inhoud totaal

559 m³

Perceeloppervlakte

740 m²

Bouwjaar

1954

Energie label

F

Prijs

€ 950.000 k.k.



KOM BINNEN.....

Gedurende een periode van maar liefst 70 jaar zijn er diverse originele elementen in de villa behouden.

Zo ziet u in de hal fraaie paneeldeuren en de buitendeur met ruitvormig raam, die zorgen voor een ontvangst in stijl. Het plafond met sierlijsten en de muren zijn gestuct en de vloer met kleine tegeltjes, die ook als plint zijn gebruikt, toont karakter.

Via een toeg loopt u naar de klassieke toiletruimte met blauwe wandtegels, stortbak en een fonteintje. Ook de keuken, woonkamer en tuinkamer zijn vanuit de hal te bereiken.



RUIMTE EN LICHT

In de keuken ziet u, op de wanden en vloer, dezelfde tegeltjes als in de hal. De massief houten Tielsa keukenopstelling biedt voldoende bergruimte in de lades en kasten en het fornuis, de oven en koelkast zijn ingebouwd. Door het grote raam valt veel licht naar binnen en het uitzicht naar de zijtuin, oprit en de rustige straat is fraai. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de kelder en bijkeuken. De kelder, te gebruiken voor uw wijncollectie en als provisieruimte, heeft een goede stahoogte. In de bijkeuken met balkenplafond is de opstelling van de wasapparatuur en de Nefit HR-ketel. De ruimte beschikt verder over een stalen toograam, een praktische vaste kast en een deur naar de oprit en zijtuin.

De woonkamer met lichtinval aan de voor- en achterzijde staat in verbinding met de tuinkamer, met fraai uitzicht naar de achtertuin. De woonkamer, die geheel als zitkamer is ingericht, heeft openslaande tuindeuren naar het terras en de aansluitende tuin. Dit is, net als de tuinkamer, een lichte en comfortabele ruimte met diverse klassieke elementen. Zo ziet u twee inbouwkasten, een fraaie schuifdeur en twee schouwen die inmiddels een decoratieve functie hebben.









SLAPEN EN BADEN

Als u op de overloop staat, ziet u de originele paneeldeuren die toegang geven tot drie slaapkamers en de badkamer. Wat opvalt zijn de grote ramen op de overloop, het gestucte plafond met sierlijst en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Rechts van de trapopgang is de eerste slaapkamer, over de volledige diepte van de woning, gesitueerd. Ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel lichtinval en in deze kamer treft u niet alleen een grote vaste kast, maar ook een wastafel.







VERRASSEND

Aan de achterzijde zijn de tweede en derde slaapkamer, beiden met grote ramen aan de zuidoostkant. Een van de slaapkamers heeft een inbouwkast en dankzij de paneeldeuren, originele ramen, radiatoren en stucplafonds met sierlijsten hebben de slaapkamers een klassieke uitstraling.

Wat verrassend is, de badkamer is geheel vernieuwd in een moderne stijl. Mooie, groene wandtegels zijn gecombineerd met stucwerk en op de vloer liggen grote, grijze tegels. De ruimte is ingedeeld met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een wandcloset. Een raam, uitkijkend op de straat, zorgt voor een prettige lichtinval en natuurlijke ventilatie ter plaatse.





VOLDOENDE RUIMTE

We noemden het al eerder, er is een vaste trap naar de tweede verdieping. De royale overloop met groot dakraam en hoge nok is een interessante ruimte, die als werk-/studeerruimte of speelplek voor de kinderen gebruikt kan worden.

Aan weerszijden van de overloop grenst een slaapkamer, waarmee het totaal op vijf komt. In beide slaapkamers hangt een wastafel met marmeren achterwand en zijn er bergruimtes achter de knieschotten aanwezig. De paneeldeuren en dakkapellen in deze ruimtes dragen bij aan de sfeer ter plaatse. Verder is in een van de slaapkamers een luik naar de vliering aanwezig.



RONDON GELEGEN BOSTUIN

Deze klassieke, charmante villa staat op een perceel van 740 m². In de rondom gelegen bostuin ziet u diverse bomen en groenblijvende struiken. Op de oprit en onder de houten carport is parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Links van de carport is een pad naar de achtertuin, gesitueerd op het zuidoosten.

In de achtertuin ervaart u veel privacy dankzij de hoge beplanting aan de buitenrand van het perceel. Het grote terras is een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van de vele vogels die de tuin komen bezoeken. Ook in de zijtuin rechts van de villa is een eigen achterom met veel groen en een pad. Als laatste benoemen we de voortuin met entree, waar de deuroplijsting direct uw aandacht trekt.

NB: als je op de kaart kijkt, zie je dat er achter het huis langs een spoorlijn loopt. Dit is het traject Den Bosch – Tilburg. Het voordeel van de spoorlijn is dat je geen achterburen hebt. Uiteraard komt er af en toe een trein langs, maar het goede nieuws dat de NS plannen heeft voor de aanleg van een geluidswal, waardoor de eventuele geluidsoverlast drastisch beperkt zal worden. De details geven we je graag bij de bezichtiging. Je kunt dan meteen zelf ervaren hoe rustig het hier is.

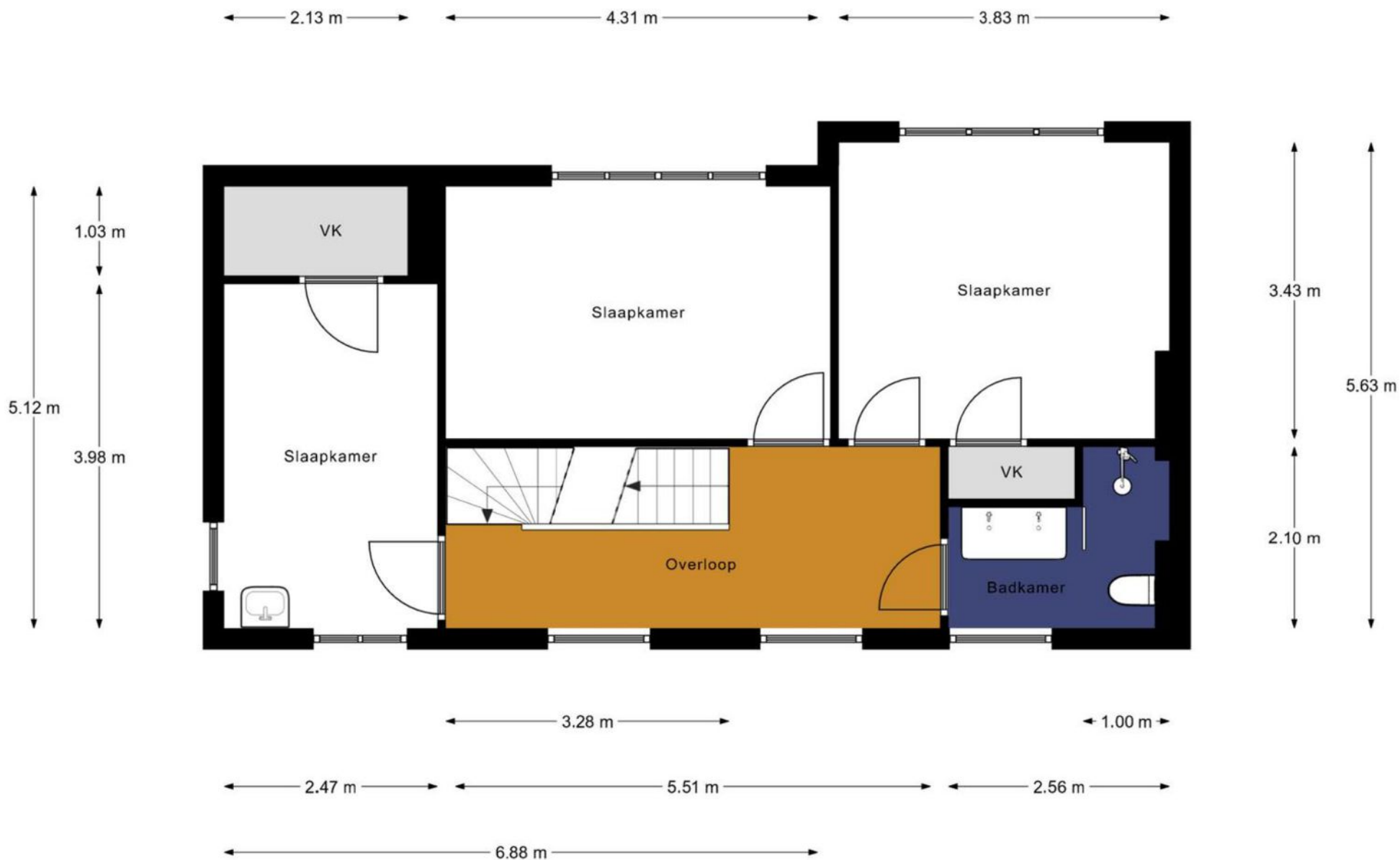




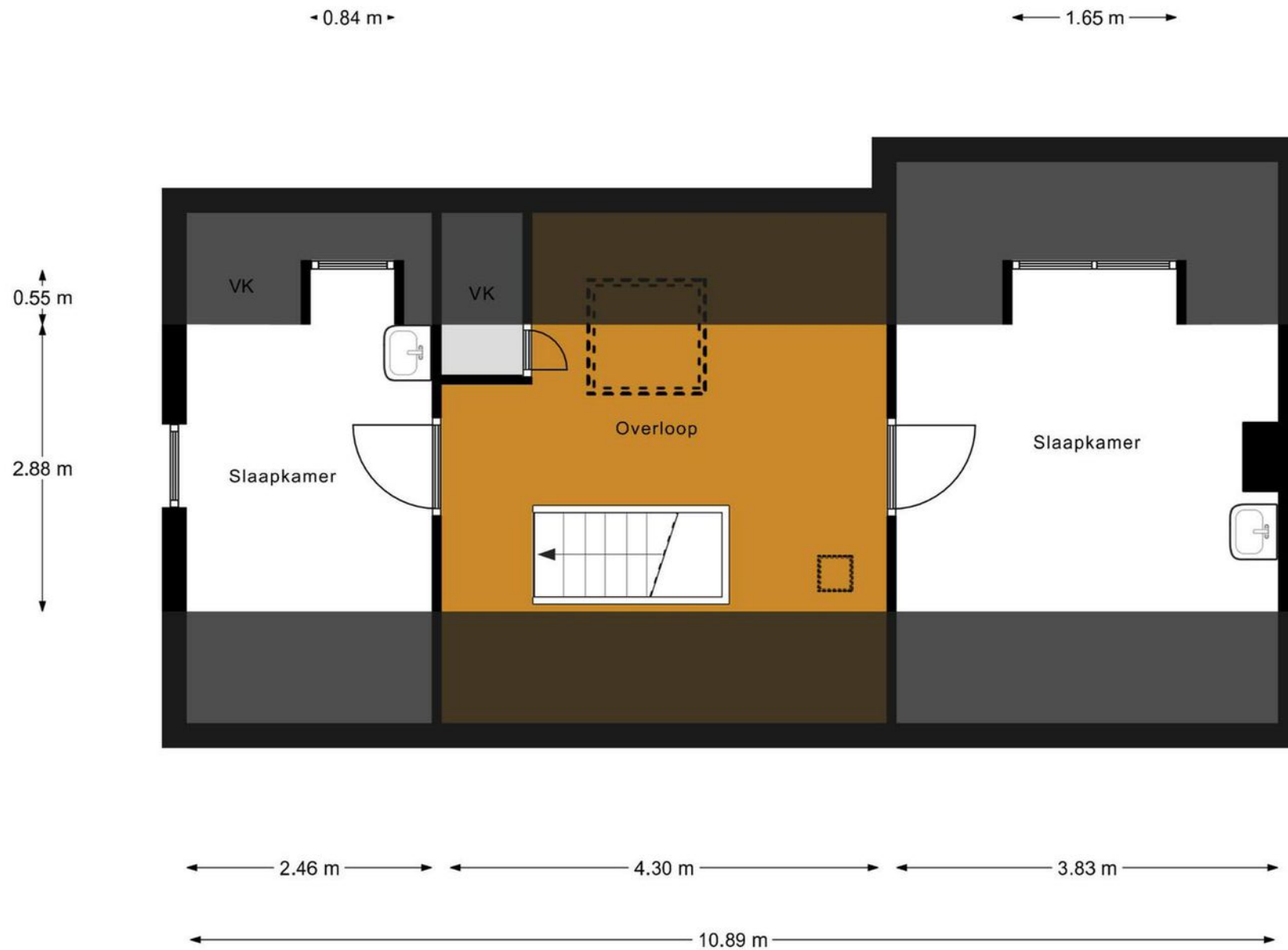
BEGANE GROND



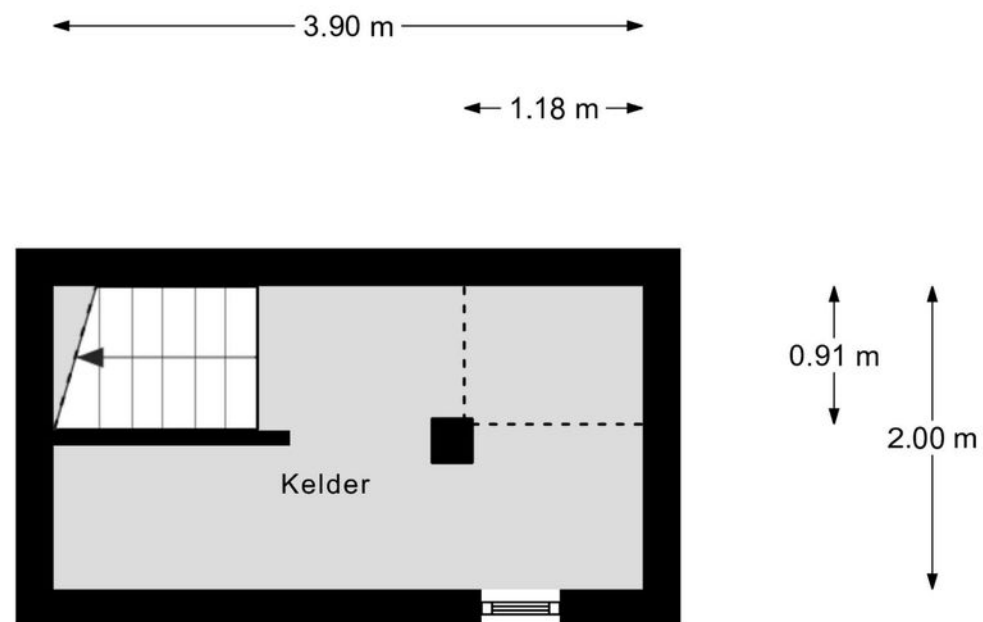
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

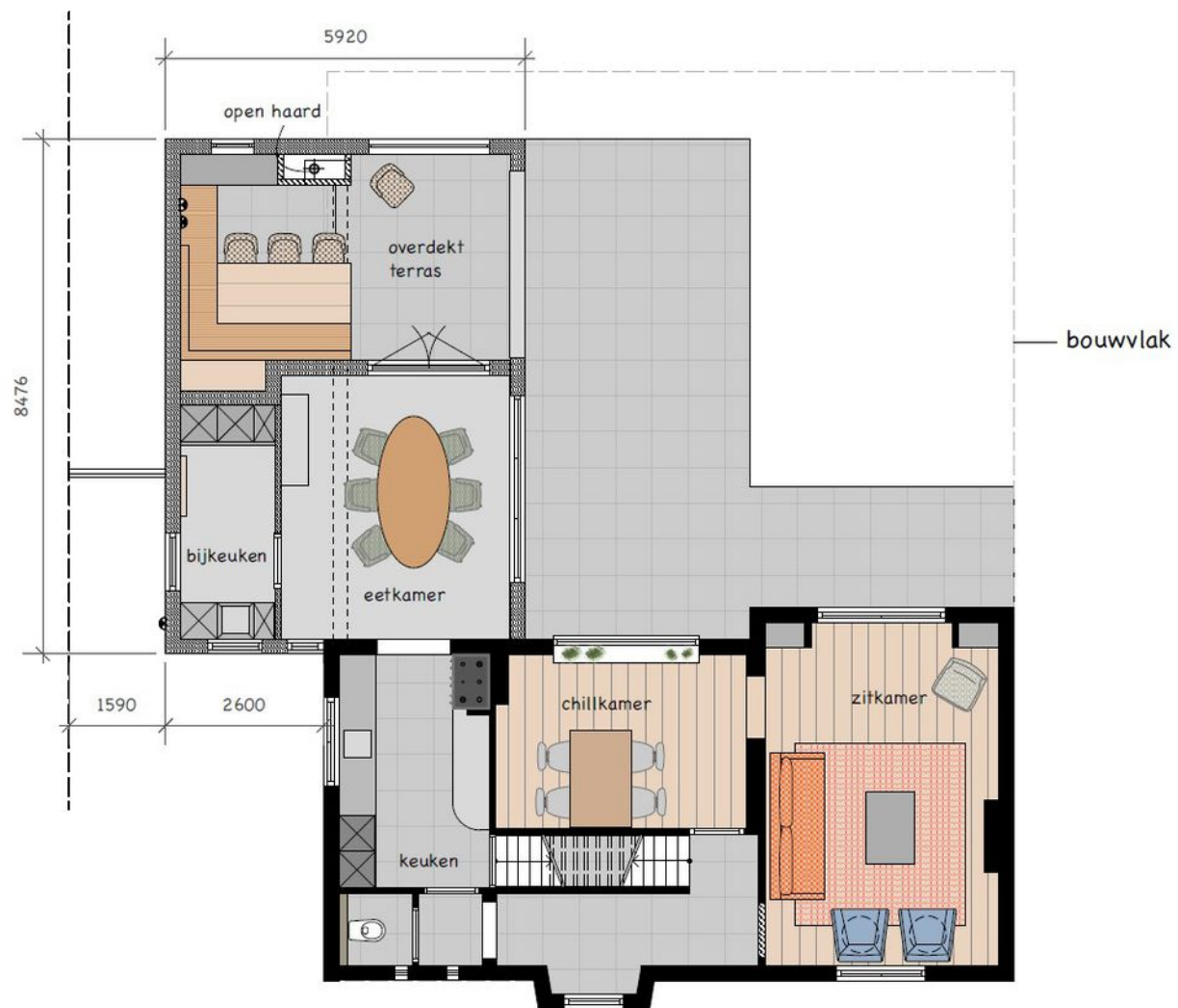


KELDER



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

IMPRESSIE BEGANE GROND - ZOALS HET KAN WORDEN



PLATTEGROND
Kolonel Thomsonlaan 18, Vught



IMPRESSIE VOORGEVEL - ZOALS HET KAN WORDEN



poort nieuwe aanbouw

VOORGEVEL
Kolonel Thomsonlaan 18, Vught



IMPRESSE ZIJGEVEL - ZOALS HET KAN WORDEN



ZIJGEVEL
Kolonel Thomsonlaan 18, Vught



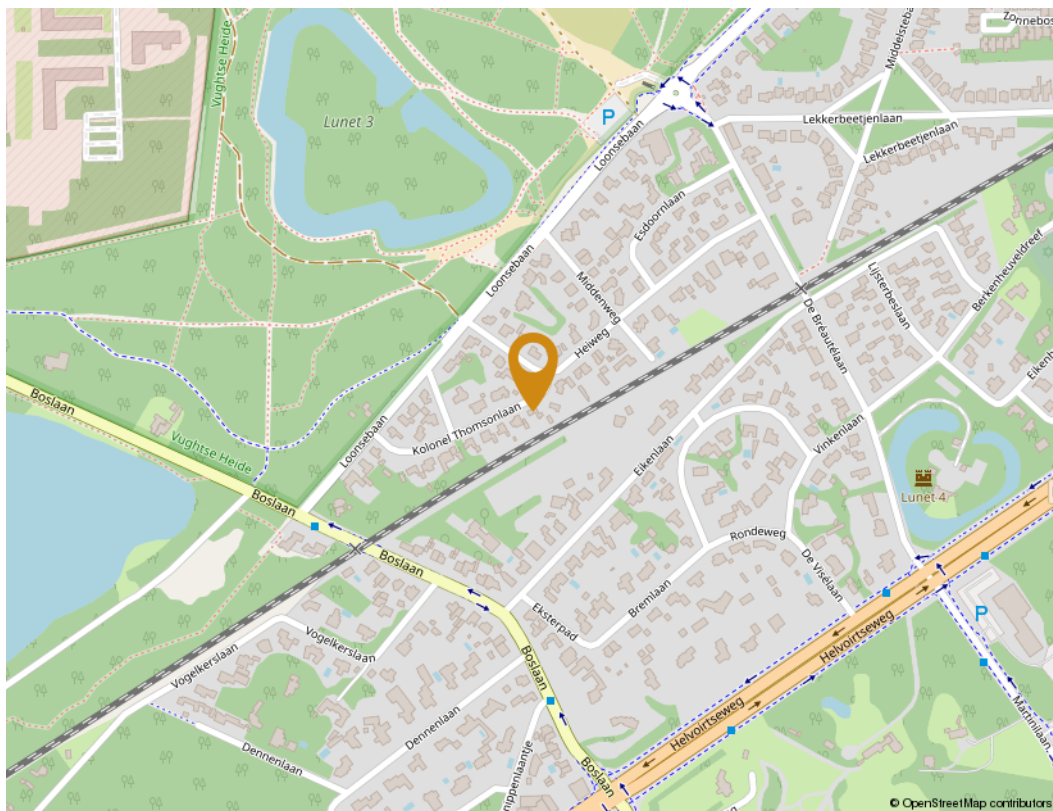
IMPRESSIE ACHTERGEVEL - ZOALS HET KAN WORDEN



ACHTERGEVEL
Kolonel Thomsonlaan 18, Vught



KADASTER & LOCATIE



Gemeente	Vught
Kadastraal sectie	E
Kadastrale nummers	2251
Perceeloppervlakte	740 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: gdh



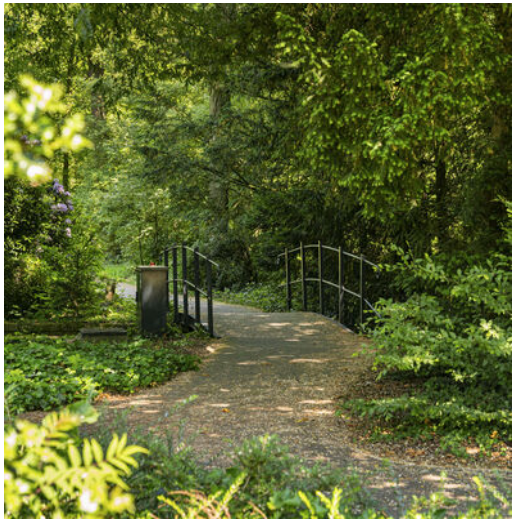
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2251</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 databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2024
 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

