



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

UITZONDERLIJKE VILLA
JULIANA VAN STOLBERGLAAN 22
5263 DA VUGHT





ONGEËVENAARDE LUXE EN
DOORDACHT DESIGN

JULIANA VAN STOLBERGLAAN 22 | VUGHT

We zeggen het niet vaak, maar deze villa is uitzonderlijk. Zelden kom je een villa tegen die werkelijk alles perfect combineert. Bij onze eerste kennismaking waren wij diep onder de indruk: van het doordachte design en de royale afmetingen tot de ongeëvenaarde luxe, geavanceerde techniek en optimale privacy – en nog veel meer. Alles klopt tot in het kleinste detail. Wij zijn ervan overtuigd dat u hetzelfde gevoel zult ervaren.

De locatie

De villa is gelegen in de jonge woonwijk Stadhouderspark en slechts op 10 minuten fietsen van hartje centrum Den Bosch. Vught behoort tot de meest gewilde woonplaatsen van Zuid-Nederland, met natuur, mooie villa's, veel sport- en schoolmogelijkheden, uitstekende winkels en het centrum van Den Bosch zeer nabij. Vanuit de villa loopt u bovendien direct de Vughtse Heide in, waardoor de natuur letterlijk aan uw deur begint.

Architectuur

De villa is ontworpen met een heldere filosofie: zicht op het groen in plaats van de straat, en elke verdieping die daadwerkelijk benut wordt. Het resultaat is een woning die zowel doordacht als elegant aanvoelt.

De twee ruime terrassen, één aan de achterzijde met uitzicht op het zwembad en één aan de voorzijde met direct zicht op het groen van de Vughtse heide, versterken de verbondenheid met de omgeving. Een lift en brede doorgangen zorgen voor comfort, ook voor op de lange termijn.

Hoogwaardige materialen, maatwerk en het iconische design van Marcel Wanders, dat op meerdere plekken in de woning terugkomt, zowel in het sanitair als in het zorgvuldig gekozen hang- en sluitwerk, maken deze villa tot de top van de woonmarkt. Niet voor niets zijn enkele van de gepubliceerde foto's eerder verschenen in het magazine Art of Living.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

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

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

428 m²

Inhoud totaal

1931 m³

Perceeloppervlakte

1040 m²

Bouwjaar

2021

Energielabel

A+++

Prijs

€ 3.500.000 k.k.



WONEN OP TOPNIVEAU

De eerste verdieping vormt het hart van de villa. Hoge plafonds, een vide, grote raampartijen en exclusieve details zoals eikenhouten wandbekleding en een akoestisch plafond creëren een sfeer die modern en warm tegelijk is.

De Siematic-keuken, uitgerust met apparatuur van Gaggenau, kooktechnologie van Bora, een Quooker Cube voor kokend, gefilterd en bruisend water en een separate koffiecorner, is fantastisch. Samen met de eetkamer en het zitgedeelte met houthaard ontstaat een ruime, indrukwekkende leefruimte die door de doordachte indeling toch comfortabel en gezellig is.

Vanuit dit leefgedeelte zijn de terrassen direct bereikbaar; het terras aan de voorzijde is volledig overkapt en kijkt uit op het tegenovergelegen groen, terwijl het terras aan de achterzijde voorzien is van een groot uitvalscherp met geïntegreerde verlichting. Beide terrassen zijn ruim van opzet en nodigen uit om te genieten van het buitenleven.









LUXE EN COMFORT

De master suite bevindt zich ook op deze verdieping; een luxueuze suite bestaande uit een comfortabel slaapgedeelte voorzien van een kastenwand van notenhout met een lederen achterstuk achter het bed, twee walk-in closets en een badkamer met een vrijstaand ligbad, Japans toilet, dubbele wastafels, een inloofdouche en uiteraard maatwerkkasten. Daarnaast is er op deze woonlaag een gastentoilet aanwezig.



MULTIFUNCTIONEEL

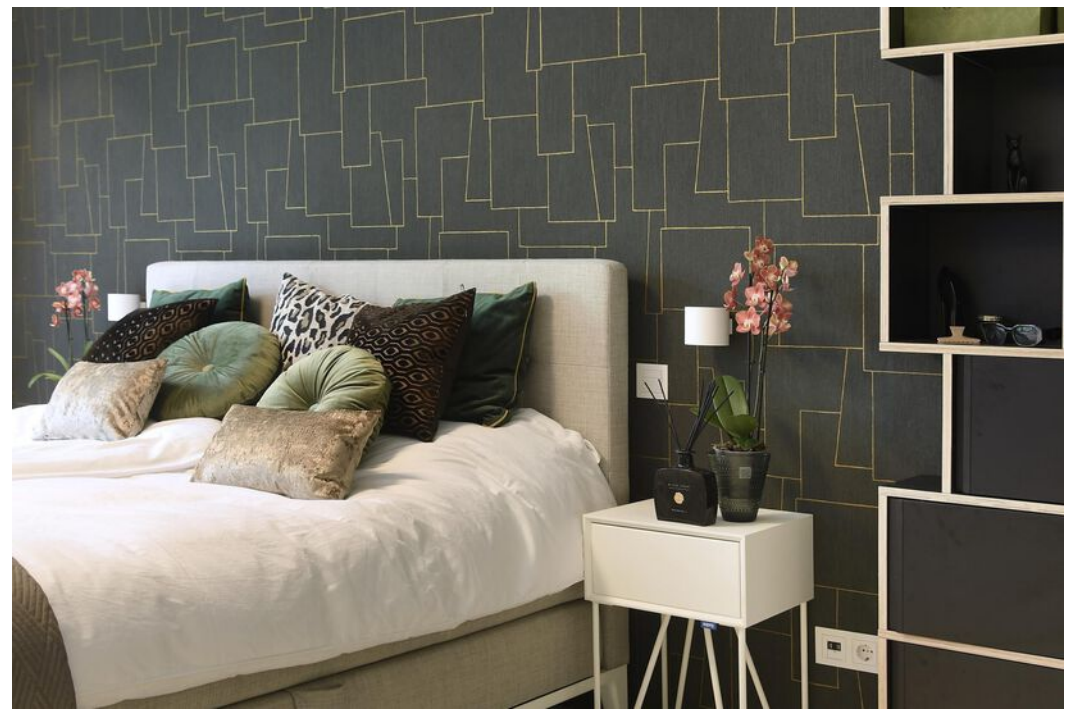
De begane grond is allesbehalve traditioneel. Hier vindt u onder meer een inpandige dubbele garage, een fitnessruimte met een Klafs-sauna voorzien van een infraroodunit, een royale wasruimte en een gastentoilet dat geschikt is voor rolstoelgebruikers. Daarnaast zijn er een luxe kantoor of werkplek en twee slaapkamers met eigen badkamer. Vanuit zowel de slaapkamers als de kantoorruimte stapt u direct de tuin in.

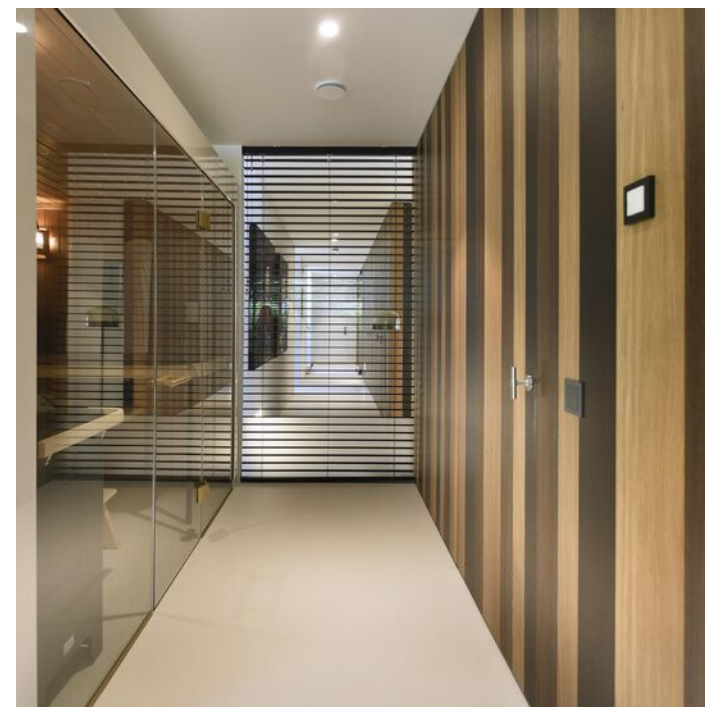
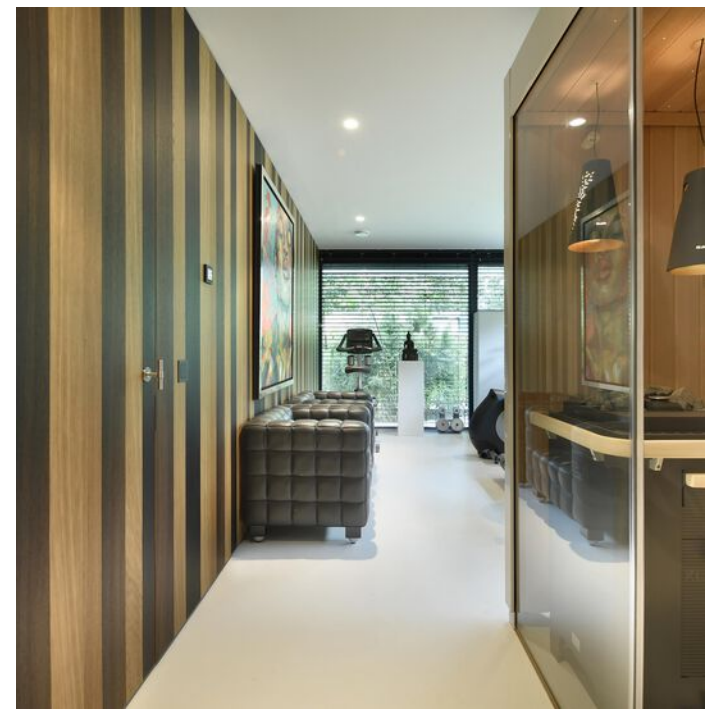
De kantoorruimte, voorzien van pantry en complete hoek met geïntegreerde inbouwkasten, biedt in combinatie met de naastgelegen slaapkamer en badkamer de mogelijkheid tot een zelfstandig woongedeelte – ideaal voor logees, au-pair of mantelzorg. Iedere ruimte beschikt over dezelfde hoogwaardige afwerking en verfijnde stijl.

Voor de dubbele garage is er een ruime oprit en een carport, waardoor er buiten plaats is voor 4 auto's. In zowel de garage als onder de carport zijn laadpunten voor een elektrische auto aanwezig.









CREATIVITEIT EN RUST

De tweede verdieping biedt een zeer ruime atelierruimte en een muziek- of werkruimte met uitzicht op de living beneden. Dankzij de in 2024 geplaatste dakkapel met Somfy-screens heeft de atelierruimte een royale en lichte uitstraling en is mede daardoor multifunctioneel inzetbaar, of het nu wordt gebruikt voor kunst, muziek, gasten of ontspanning.

Daarnaast beschikt de verdieping over twee ruime bergruimtes, waaronder een inloopkast. De tweede bergruimte biedt plaats aan de WTW-installatie van Zehnder ComfoAir Q en een van de omvormers van de zonnepanelen. Zo is techniek functioneel geïntegreerd, zonder de sfeer van de leefruimtes te verstoren.

Het technische hart: de kelder

Onder de woning bevindt zich een strak afgewerkte kelder, volledig ingericht als technisch hart van de villa. Hier zijn onder meer de warmtepomp, waterontharder en mechanische ventilatie geplaatst. Door deze voorzieningen grotendeels te plaatsen in de kelder en aanvullende installaties op de tweede verdieping te hebben, blijven de woonlagen fluisterstil, efficiënt en volledig gericht op luxe en comfort.









COMFORTABELE BUITENRUIMTE

De tuin is meer dan een buitenruimte; dit is een privédomein. Volledig omsloten met volop privacy en ontworpen met oog voor design en gemak. Een verwarmd zoutwaterzwembad met domotica-gestuurde verlichting, een originele Jacuzzi®, een overdekt terras met een afsluitbare tuinkamer voorzien van houtkachel en glazen schuifwanden, kunstgras, druppelberegenningsinstallatie en volwassen groen maken dit tot een werkelijk fantastisch geheel.

Vanuit één van de slaapkamers op de begane grond stapt u zo het privéterras op, voorzien van een elektrisch bedienbaar lamellendak met verlichting en bijpassende zijpanelen. Dit alles van het merk Verano.











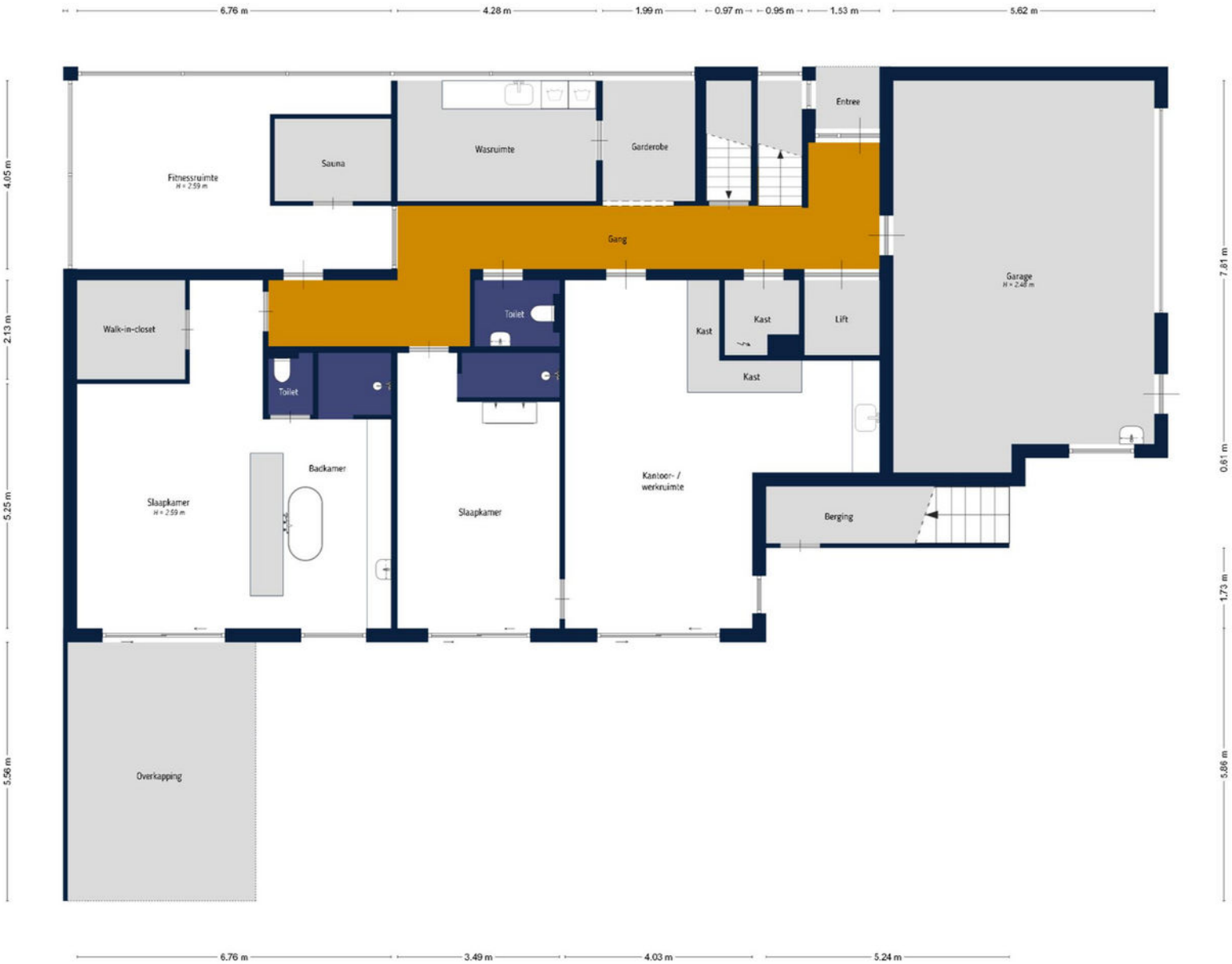
DUURZAAM COMFORT

Techniek en duurzaamheid staan centraal: een warmtepomp, vloerverwarming en -koeling op alle verdiepingen (inclusief garage), 30 zonnepanelen, domotica, alarmsysteem en smart-home toepassingen zorgen voor energie-efficiëntie en comfort. Daarbij is de villa volledig gasloos en beschikt zij over energielabel A+++, waarmee optimaal is ingespeeld op energiezuinig wonen en toekomstbestendigheid.

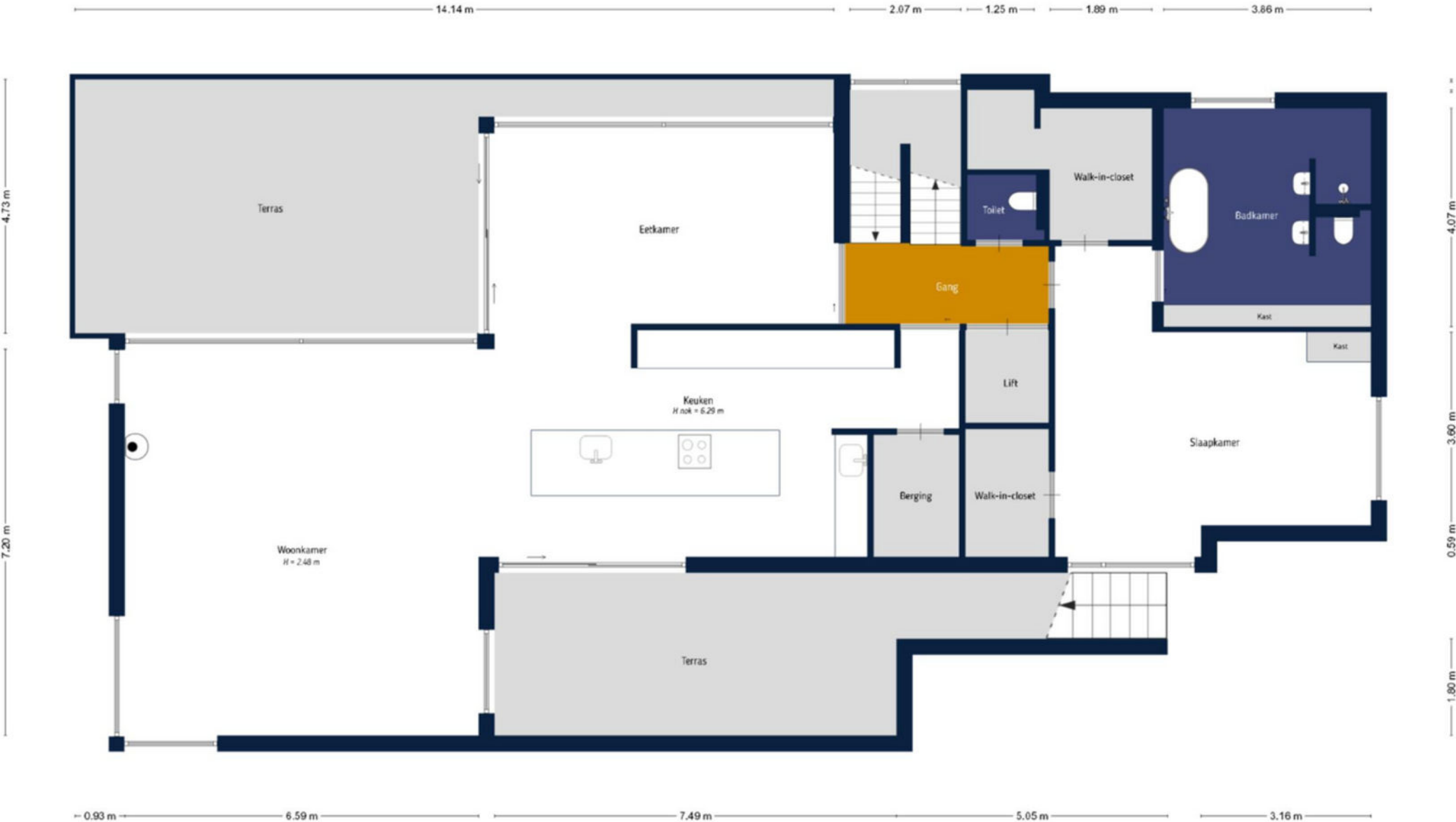
Alle opengaande ramen en schuifdeuren zijn voorzien van horren in een metalen frame, uitgevoerd in de kleur van de kozijnen. Voor het reguleren van licht en temperatuur is de villa uitgerust met screens. Via het smart-homesysteem zijn de screens aan de voorzijde van de eerste verdieping eenvoudig te bedienen, evenals de vijf screens aan de achterzijde en de twee screens aan de zijkant op de bovenste verdieping. De overige screens worden zowel door het smart-homesysteem als door het weerstation aangestuurd. Zo blijft het binnenklimaat, in combinatie met de vloerverwarming/-koeling en het warmteterugwinsysteem, altijd aangenaam.

Overigens zit het wooncomfort van de villa niet alleen in de techniek, maar juist ook in de verfijnde afwerking. Zo is onder meer gekozen voor de exclusieve Farrow & Ball-verf, die de woning een luxe en stijlvolle uitstraling geeft. Alles in deze villa is ontworpen om te genieten, vandaag én in de toekomst.

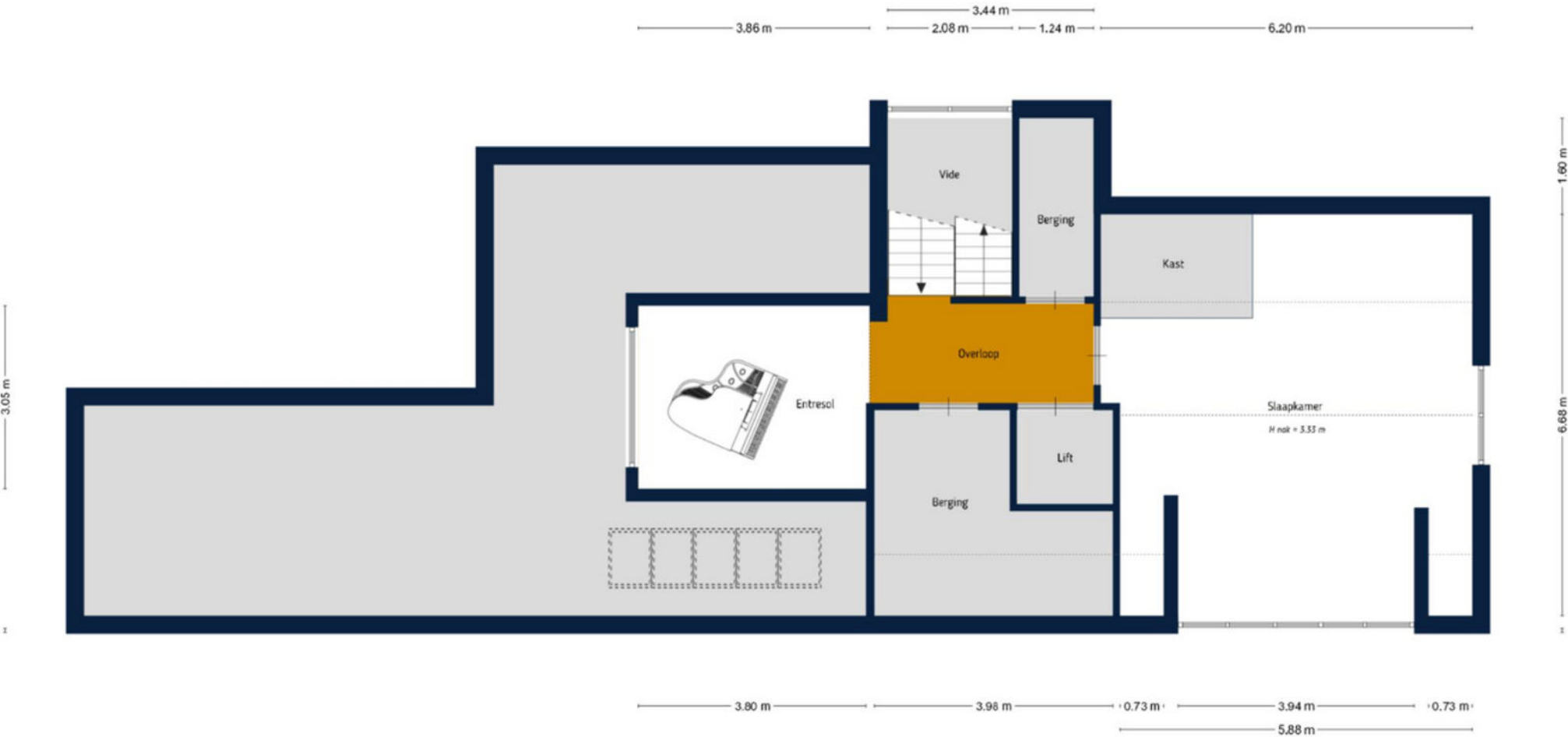
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

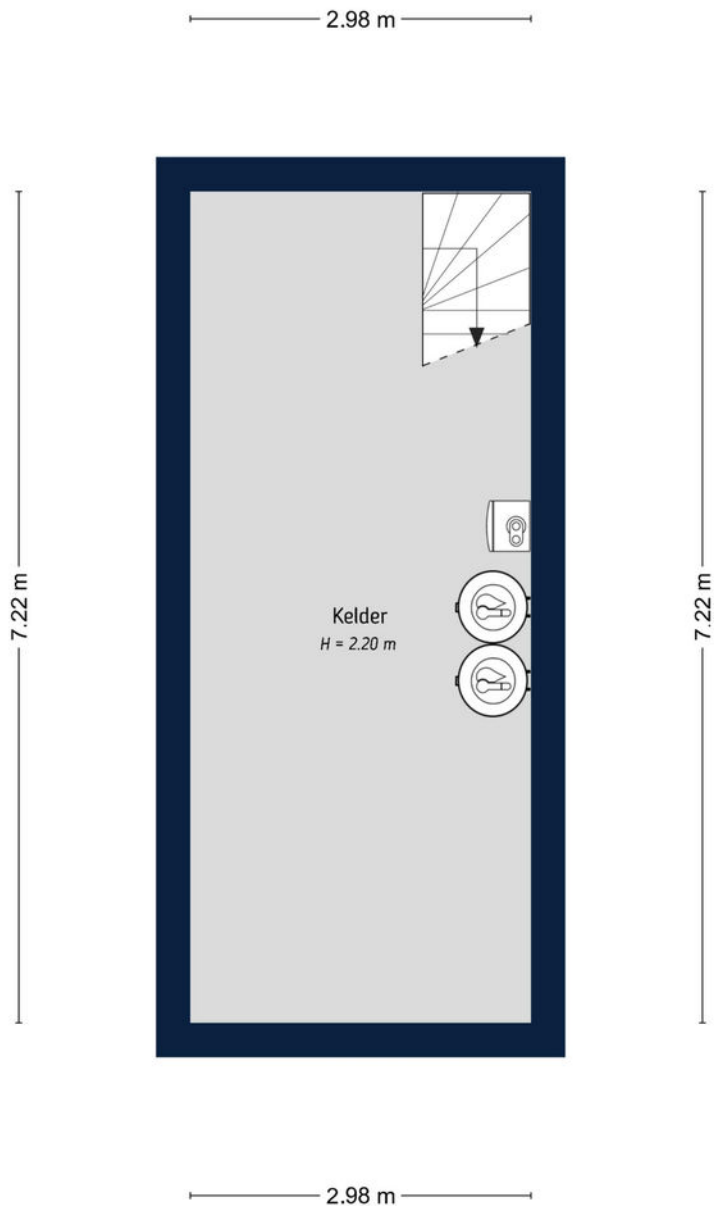


TWEEDE VERDIEPING

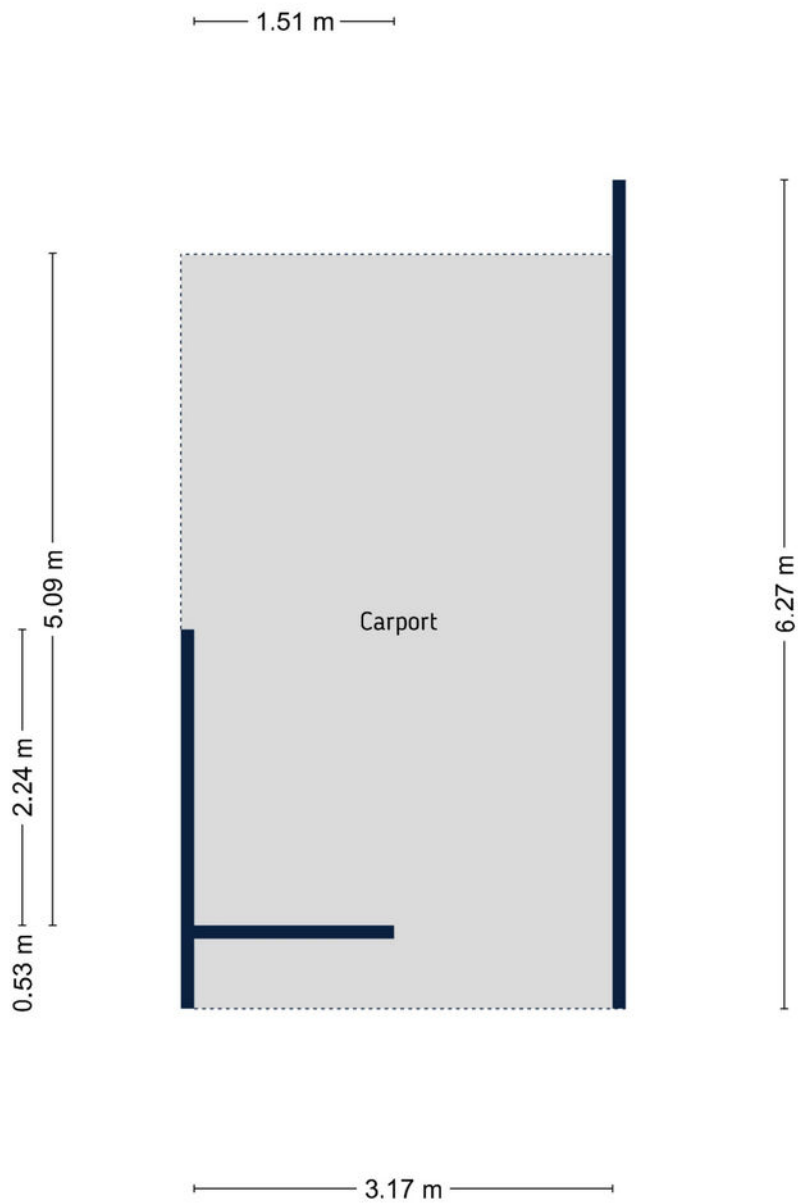


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© Maltipo.nl

KELDER



CARPORT



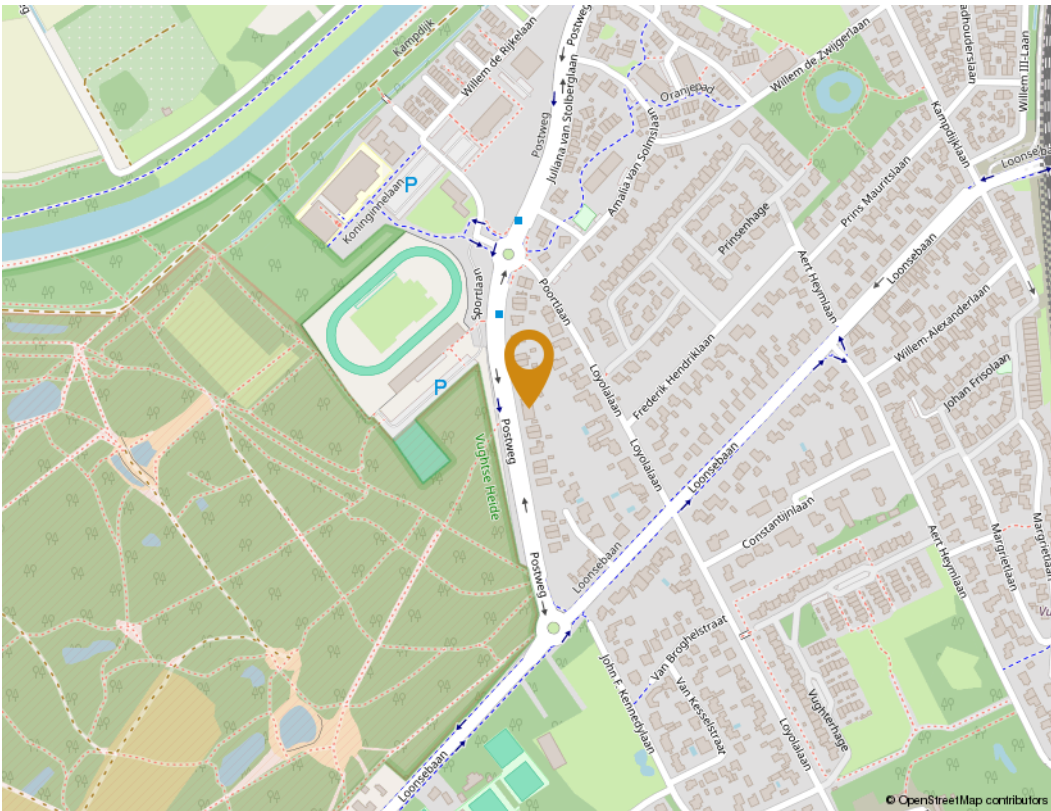
BUITENRUIMTE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

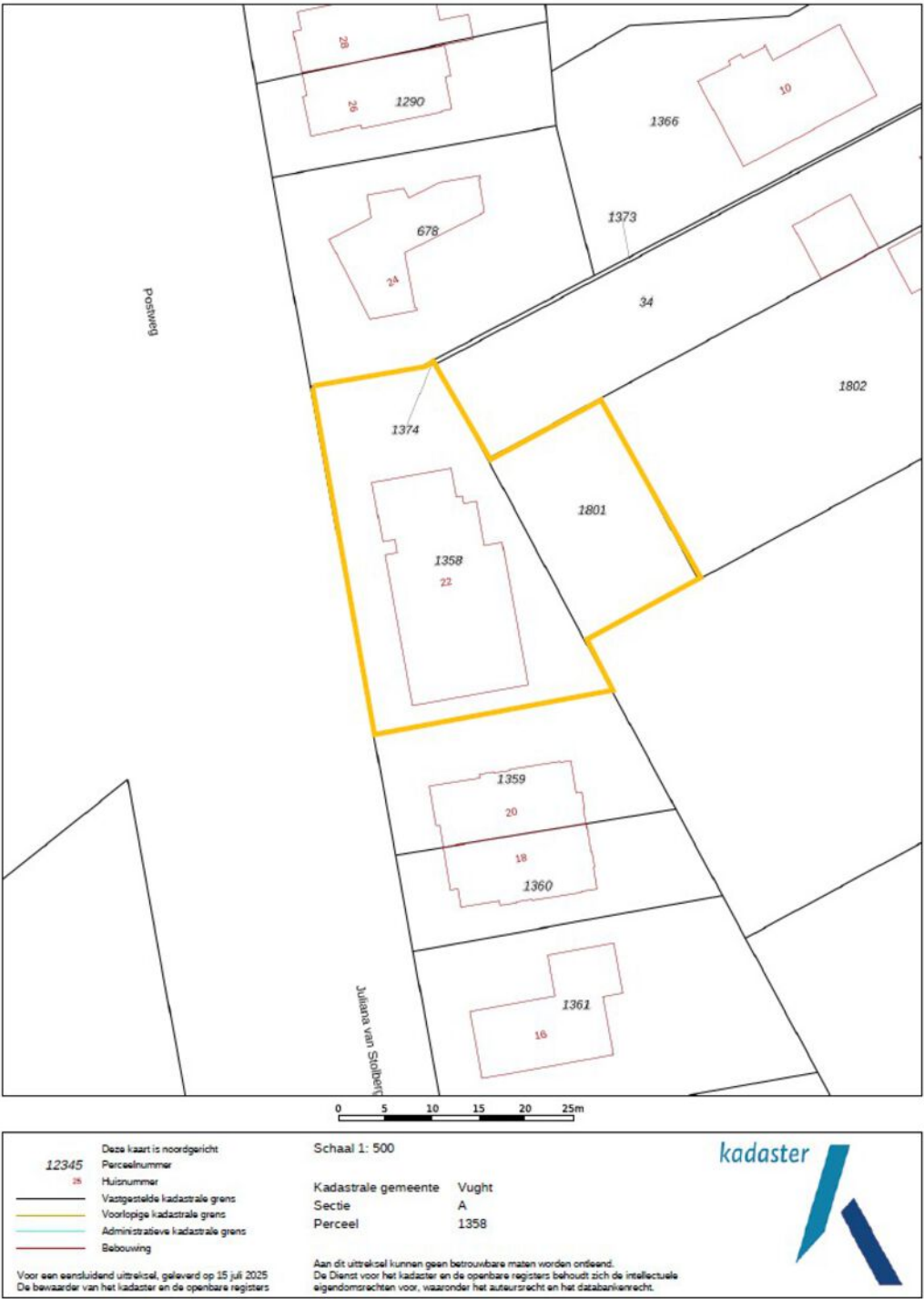


KADASTER & LOCATIE



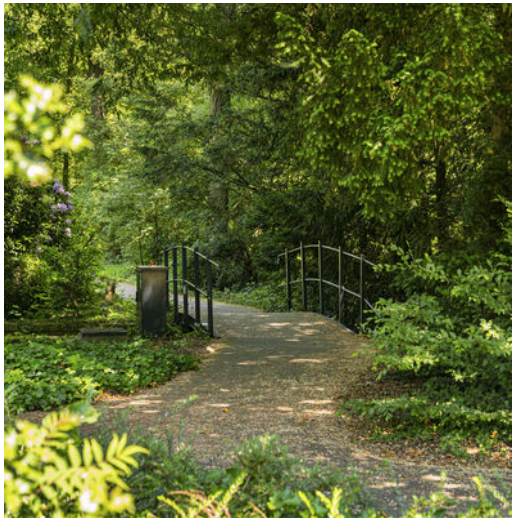
Gemeente
Kadastraal sectie
Kadastrale nummers
Perceeloppervlakte

Vught, Vught, Vught
A en K
1358, 1374, 1801
1040 m²



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Vught
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1358
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eindsluitend uittreksel, gelteerd op 15 juli 2025 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 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 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

