



## DETAILS

Adres: Vught, Vogelkerslaan 6  
Type: Woning  
Prijs: Verkocht  
Inhoud totaal: 1292 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 313 m<sup>2</sup>  
Perceelsgrootte: 1402 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1977  
Datum van aanvaarding: In overleg

**VERKOCHT**

## VOGELKERSLAAN 6 VUGHT

"Hier is het altijd vakantie voor het hele gezin."

Deze villa in deze omgeving, heeft alles om een flink gezin (of een gezin met veel aanhang) heel gelukkig te maken. Ten eerste door het heerlijk ruime en lichte huis zelf, waar elke slaapkamer een eigen badkamer heeft en waar een verwarmd zwembad met groot terras garant staat voor lange zomers vol plezier en ontspanning. En ten tweede door de ligging aan een van de mooiste laantjes van het oude Vughtse villapark. Op loopafstand van natuurgebied De IJzeren Man, vlak bij allerlei sportverenigingen en een manege, en omringd door diverse uitstekende scholen. Bovendien fiets je vanuit de Vogelkerslaan in vijftien minuten naar het bruisende centrum van het Bourgondische 's-Hertogenbosch.

Licht en leven op de begane grond

Direct achter de dubbele voordeur is een tochtportaal en aansluitend een ruime hal. Wat opvalt (of juist niet) is dat de toegang tot het toilet en het fonteintje 'verstopt' zijn in een garderobe-nis. Heel discreet. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar, maar de huidige bewoners houden de deur naar de keuken gesloten, om te zorgen dat gasten altijd via de woonkamer binnen komen.

De leefruimte is verdeeld tussen een kamer 'en-suite', waarvan het kleinste deel is gereserveerd voor de kinderen (en de TV). Deze kinderkamer heeft openslaande deuren naar een overdekte loggia met zonneterras aan de rustieke vijver. De grote living met open haard heeft eveneens openslaande deuren naar de tuin en de vijver. Misschien wel het belangrijkste vertrek op de begane grond is de grote keuken annex eetkamer. Hier kijk je aan twee kanten uit op de tuin. Via de dubbele deuren loop je zo het ruime terras op, dat dienst doet als 'tweede woonkamer' tussen de keuken en het zwembad.

Wat er nog meer is

Naast de gezellige leefruimte zijn er nog de nodige meer facilitaire vertrekken op de begane grond. Zoals een grote bijkeuken, een inpandige garage met carport, een berging, een technische ruimte voor het zwembad en een apart toilet speciaal voor de 'badgasten'. Bovendien is beneden nog een ruime berging, in gebruik als wijnkelder en een koele provisieruimte. [Zie ook de plattegronden in de rechter kolom.]

De bovenverdiepingen

Via de trap in de hal kom je boven op een ruime overloop. Het bijzondere aan dit huis is dat alle vier de slaapkamers een eigen badkamer hebben. Voor de royale master bedroom (ruim 20m<sup>2</sup>) is dat zelfs een luxe badkamer met ligbad, separate douchecabine en afgesloten toiletruimte. Bovendien heeft deze ouderslaapkamer een lange, diepe walk-in closet met een hoge kastenwand. De andere drie slaapkamers hebben elk een eigen douche en wastafel. Dit maakt het huis perfect geschikt voor gezinnen met kinderen tot en met de studieleeftijd. Over studeren gesproken, op de eerste verdieping is boven de garage tevens een grote studeerkamer met dakterras (aan de zwembadzijde), een waskamer en een derde toilet. Overigens is helemaal boven, onder de nok van het centrale huis, nog een grote zolderkamer die eventueel verbouwd kan worden tot vijfde en zesde slaapkamer. Deze zolderkamer is bereikbaar met een vaste trap vanaf de overloop.

De tuin

De villa ligt mooi gecentreerd op een flink, volledig omheind perceel van 1.400m<sup>2</sup>, omzoomd door volwassen struiken en bomen voor de nodige privacy. Een elektrische poort met afstandsbediening geeft toegang tot een oprit met veel parkeerruimte. Belangrijkste pre is natuurlijk het verwarmde zwembad van 5x10m, gerenoveerd in 2013 en voorzien van een uitrolbaar dek met zonnecellen: de zonnecellen in de afdekking verwarmen het water! Verder zijn er op het terrein een overdekte fietsenstalling, een opslag voor open haard-hout en tuingereedschap, een eigen waterput met pomp voor het sproeien van de tuin en een carport. Kortom: je kunt het zo gek niet verzinnen of het is beschikbaar.

Comfort

In deze villa is veel aandacht besteed aan afwerking en technische faciliteiten. Dat begint al met de fraaie massief eikenhouten vloeren op de begane grond en de eerste verdieping, en dubbel glas in alle ramen en deuren. Daarnaast zijn er aparte boilers voor de keuken, de bijkeuken, de ouderslaapkamer en de drie andere slaapkamers. Er is dus altijd en overal snel warm water beschikbaar. Het huis wordt verwarmd door een heteluchtkachel op gasgestookte HR-ketel (2017), waarbij een aparte luchtvochtigheidsinstallatie voorkomt dat het te droog wordt. Doordat het dak in 2014 totaal vernieuwd en hoogwaardig geïsoleerd is, is de villa zeer energiezuinig. De woning heeft een alarminstallatie, aangesloten op een meldkamer.

Is dit uw nieuwe woning?

Als u op zoek bent naar een villa waar uw kinderen in een veilige, groene omgeving met heel veel plezier groot kunnen worden, dan is dit een uitstekende keuze. Het huis is zeer comfortabel en luxe maar zeker niet 'afstandelijk chic'. Met haar landelijke, speels gemetselde bakstenen en groene luiken straalt de villa zelfs een zekere warmte uit. Het huis is met zijn diverse terrassen en mooie zwembad ideaal om te delen met vrienden en familie: altijd vakantie voor het hele gezin. De ligging ten opzichte van scholen, sportclubs, natuur en winkels is perfect voor een actief sociaal leven.

Bent u geïnteresseerd in een bezichtiging? Aarzel niet contact met ons op te nemen.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

## Veelgestelde 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 clause 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 notarie le 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.