



DETAILS

Adres: Vught, Taalstraat 87

Type: Woning

Prijs: verkocht

Inhoud totaal: 710 m³

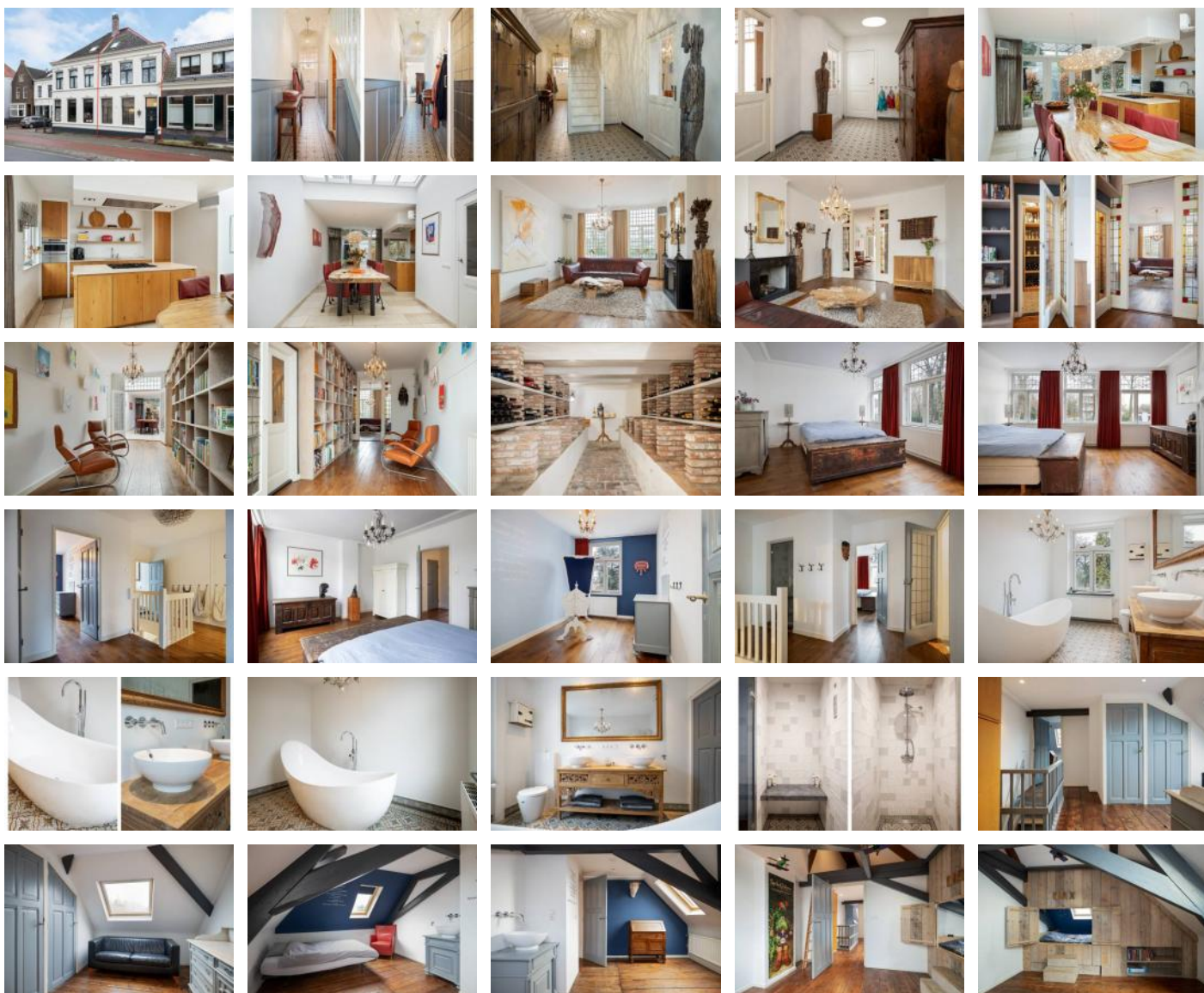
Woonoppervlakte: 192 m²

Perceelsgrootte: 280 m²

Bouwjaar: 1878

Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT



DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

- *De makelaar van de betere huizen* -

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



TAALSTRAAT 87 VUGHT

From Vught with Love... liefdevol gerenoveerde woning met vier slaapkamers en heerlijke tuin met houtgestookte oven

Op Taalstraat nummer 87 staat dit gemeentelijk monument dat veel liefde uitstraalt. Dat wil zeggen: liefde voor authenticiteit en eerlijke materialen. Liefde voor historie. En liefde voor detail. Het pand dateert uit het jaar 1878 en is in de afgelopen 10 jaar met grote zorg en aandacht gerenoveerd. Veel authentieke elementen zijn bewaard gebleven en zelfs toegevoegd. Daarbij zijn de eigenaren niet over één nacht ijs gegaan. Zo kochten ze een grote partij antieke motieftegels uit een Belgisch (heren)huis, om die op verschillende plekken in de woning te verwerken. De meeste kamers hebben originele houten vloeren en beneden zijn de oude glas-in-lood ramen gespaard en voorzien van isolerende voorzetramen. De verkopers hebben zelfs diverse antieke glazen deuren geplaatst en de vlakke deuren in het gehele huis vervangen door paneeldeuren met antiek beslag. Ook het schilderwerk is prachtig, met een mooi consequent kleurgebruik in dezelfde klassieke tonen als de tegelvloer. Alles in dit huis is even zorgvuldig bedacht en vakkundig uitgevoerd. Werkelijk met liefde.

Een heerlijk gezinshuis

Over liefde gesproken... er zijn sinds 2007 drie kinderen opgegroeid in deze woning, die in totaal vier ruime slaapkamers heeft. Opvallend is de grappig ingerichte zolderkamer, met een reuzenbedstee in de vorm van een houten hut. Overigens is het huis ook prima geschikt voor een stel levensgenieters zonder kinderen. Zij zullen de uitgebreide wijnkelder, de ruime wijnkast, de bibliotheek en de fijne tuin met gemetselde brood/pizza-oven op prijs stellen. En natuurlijk de mogelijkheid om meerdere gasten een luxe logeerkamer te bieden.

Even een rondleiding? We beginnen met de begane grond.

Via de antieke voordeur met koperbeslag kom je in een tochtportaal met glas-in-lood deur. Daarachter begint de hal met de al genoemde rijkversierde tegels. Professioneel gelegd met ook de bijpassende randen en friezen. Een vloer waar je letterlijk een leven lang plezier van hebt, want echte kwaliteit verveelt nooit. De kleur van de lambrisering in de gang past perfect bij de tegels en een lichtkoepeltje brengt achterin extra daglicht binnen. In de hal is ook een modern betegeld toilet met fonteintje. Vanuit de hal is via een stenen trap de prachtige wijnkelder te bereiken. De gemetselde nissen bieden plaats aan vele flessen wijn en geven de kelder veel karakter. De woonkamer en suite heeft een open gashaard (omlijst met weer zo'n sierlijk randje tegels) en glas-in-lood schuifdeuren naar een lees- of speelkamer annex bibliotheek met enorme op maat gemaakte boekenkast en wijnkast.

Maatwerk inbouwkeuken

Aan de tuinkant is een aangebouwde eetkeuken met deels een glazen dak. De keukeninrichting is geheel op maat gemaakt, met een kookeiland met vijf pits Boretti-gasfornuis en werkbladen van composiet. Het eetgedeelte is ruim genoeg voor een grote tafel, waar je met wel tien mensen tegelijk kunt eten. En om nog even terug te komen op de liefdevolle renovatie en aandacht voor details: de vloer in de keuken is belegd met antieke bourgondische dallen (natuursteen) dat past bij het werkblad.

We gaan naar boven

Als je de eerste keer naar boven loopt, staat je boven aan de trap een verrassing te wachten. Wat een ruimte! Er is een grote overloop met houten vloer en eromheen de slaap- en badkamers. Opvallend is de luxe stoomdouche met externe stoomgenerator, die elegant is weggewerkt in een kastje in de naastgelegen slaapkamer. De grote douchecabine beschikt bovendien over een natuurstenen zitje om heerlijk te ontspannen tijdens het stoombad. Wie beneden in het toilet heeft opgelet, herkent weer dezelfde Hollandse witjes, (handgevormde) tegeltjes in speelse schakering wit en grijs. En ook de vrolijke Belgische vloertegels komen hier weer terug. Net als trouwens in badkamer 2, met dubbele wastafel, toilet en elegant vrijstaand bad. De deuren op de eerste verdieping zijn allen vervangen door oude paneeldeuren met antiek beslag. Hier op de overloop is ook nog een diepe kledingkast met speciale hang/leg-inrichting.

Twee ruime en lichte slaapkamers

We zijn nog steeds op de eerste verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde meet ruim 20m² en heeft drie ramen met opnieuw uitstekende isolatie tegen koude, warmte en geluid. De tweede slaapkamer ligt aan de achterkant. Overal weer die mooie houten vloeren.

Kinder- of logeerkamers op zolder

Op de overloop geeft een antieke glazen deur toegang tot de trap naar de zolder. Daar vinden we op de overloop een dakraam en kasten voor wasmachine, droger en cv-ketel. Plus toegang naar twee tegenover elkaar gelegen slaapkamers, deels onder de dakschuinte maar met respectievelijk 14.5m² en 16.5m² ruim. Elke slaapkamer heeft twee dakramen met goed verduisterende gordijnen. De kleinste heeft bovendien een eigen wastafel. In de grotere is een lijvige tweepersoons bedstee gebouwd, van maar liefst 2.2 x 1.5m. Bovendien heeft deze kamer nog een trappetje naar een vide met extra berg- of slaapruiimte. Kortom... de zolderverdieping kan prima dienst doen als 'privédomein' voor kids tot en met puberleeftijd. Ook deze kamers zijn zeer geschikt als logeerverdieping en of werk/hobbykamers.

Kasten, kasten, kasten

Het is een oud huis met heel veel hoeken en nissen. Die zijn stuk voor stuk optimaal in gebruik genomen als kastruimte. Je komt overal deuren en deurtjes tegen met daarachter zeer efficiënt ingedeelde bergruimte. Naast de grote trap in de hal, achter de bibliotheek, onder de trap naar zolder, op de zolder zelf, in de wijnkelder... overal kasten, voor een opgeruimd huis.

De tuin en de schuur

De foto's van de tuin zijn in januari gemaakt: niet de meest florissante periode. Maar met een beetje fantasie kun je je best voorstellen hoe je hier in de lente, zomer en herfst heerlijk samen kunt genieten. De lange, diepe tuin is in coulissen ingedeeld, met telkens een andere functie. Direct bij de keuken ligt een ruim terras (op het zuidwesten, dus middag- en avondzon) tussen klimophagen. Dan komt een klein 'pleintje' met aan één kant een imposante pizza-oven. Deze klassieke bakstenen oven is samen met de burens gebouwd en heeft dan ook aan elke kant een deur. Zo kun je samen stoken en ieder vanuit de eigen tuin pizza's of brood bakken. Verder naar achteren vind je heerlijke zitplekken onder de als parasols gesnoeide dakplatanen (in het heetst van de zomer een koele haven van schaduw) en een speelgedeelte, beide belegd met kunstgras. Helemaal achterin is een ruime schuur voor de fietsen en een 'achterom' naar het Mariaplein, waar je gemakkelijk je auto(s) kunt parkeren. Daar zijn zelfs elektrische laadplekken!

Tussen Vught en Den Bosch

Vanuit de Taalstraat is de meest logische winkelbuurt de dorpskern van Vught, op een kleine kilometer, ongeveer 10 à 15 minuten lopen. Het centrum van Den Bosch ligt op ongeveer vier kilometer. Op de fiets of met de auto ben je er via de Vughterweg in 10 à 12 minuten. Heb je zin in een mooi fietstochtje, rij dan om door het natuurgebied langs de Zuiderplas. Het fietspad via Paardensteeg en Sterrebosweg brengt je in minder dan een kwartier naar Den Bosch Centrum. Kom je hier wonen maar heb je een baan wat verder weg, dan is het fijn om te weten dat je vanuit deze woning in drie minuten op de snelweg zit.

Ook verliefd worden? Plan een visite!

Dit is typisch een huis met karakter, waar je van moet houden. Zo'n tegelvloer is bijvoorbeeld een sterk bepalend stijlelement. Val je daarvoor? Dan word je telkens opnieuw blij als je je huis binnen stapt.

Nieuwsgierig? Je kunt altijd komen kijken om de sfeer 'live' te proeven. Neem contact met ons op om een afspraak te plannen.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

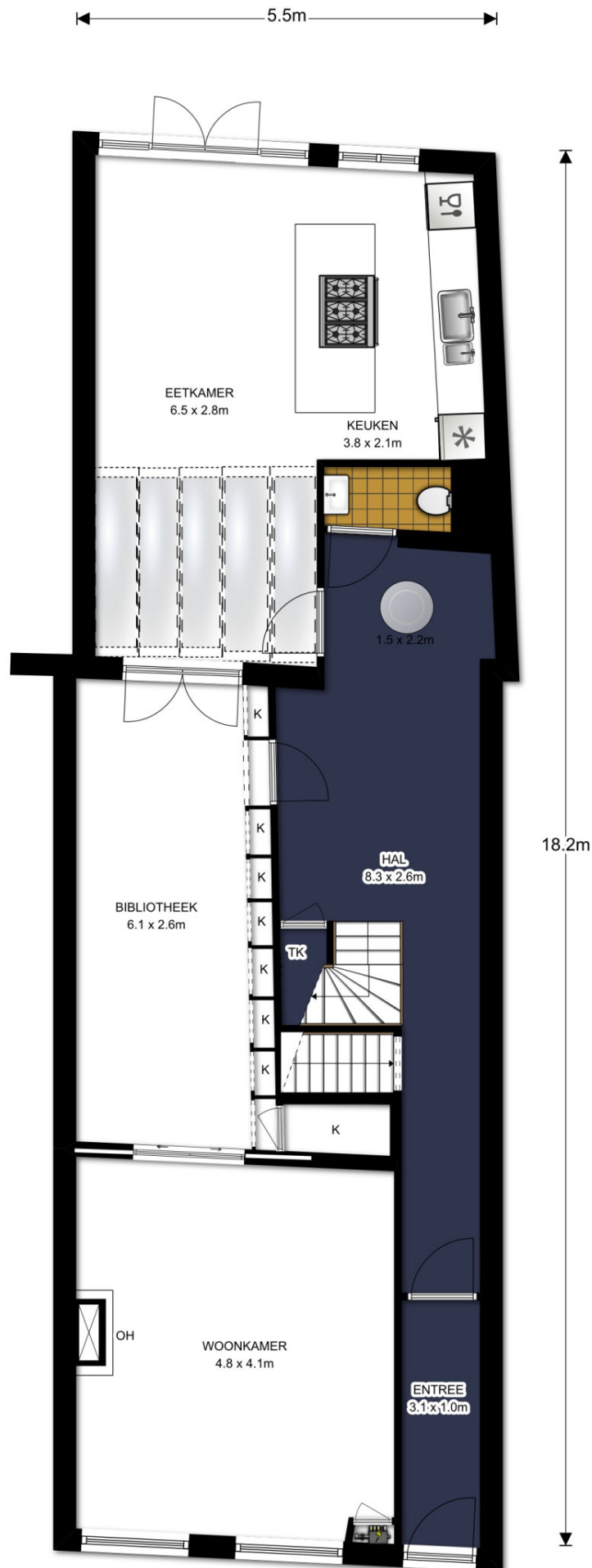
- *De makelaar van de betere huizen* -

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

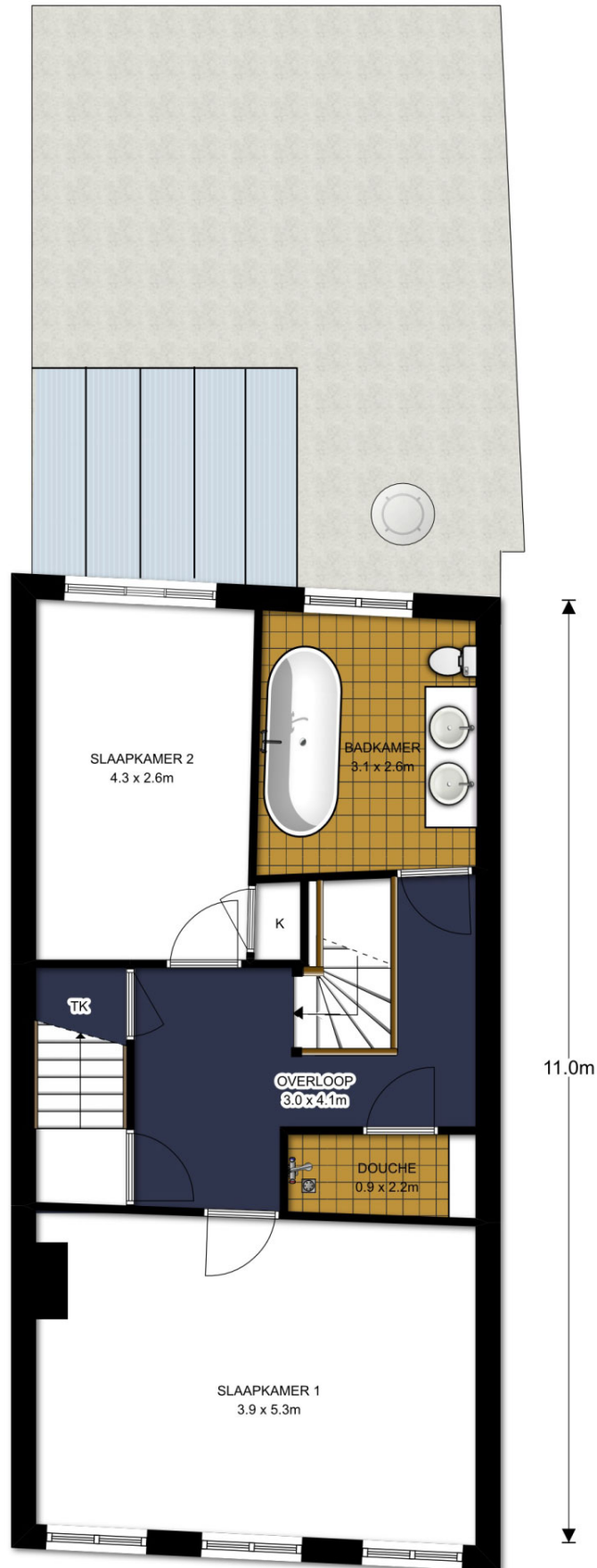
"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	192 m ²
	Overige inpandige ruimte	18 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	24 m ²

5.3m



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

1^e Verdieping, Taalstraat 87 te Vught

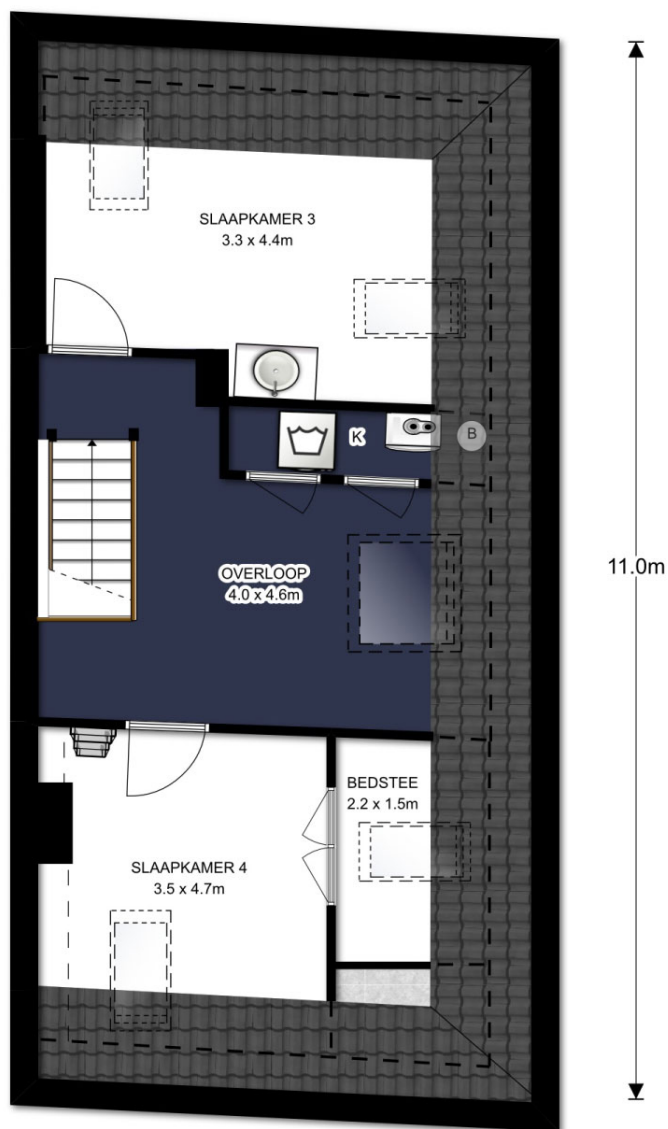
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. topr.nl ©

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	192 m ²
	Overige inpandige ruimte	18 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	24 m ²

5.3m



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

2^e Verdieping, Taalstraat 87 te Vught

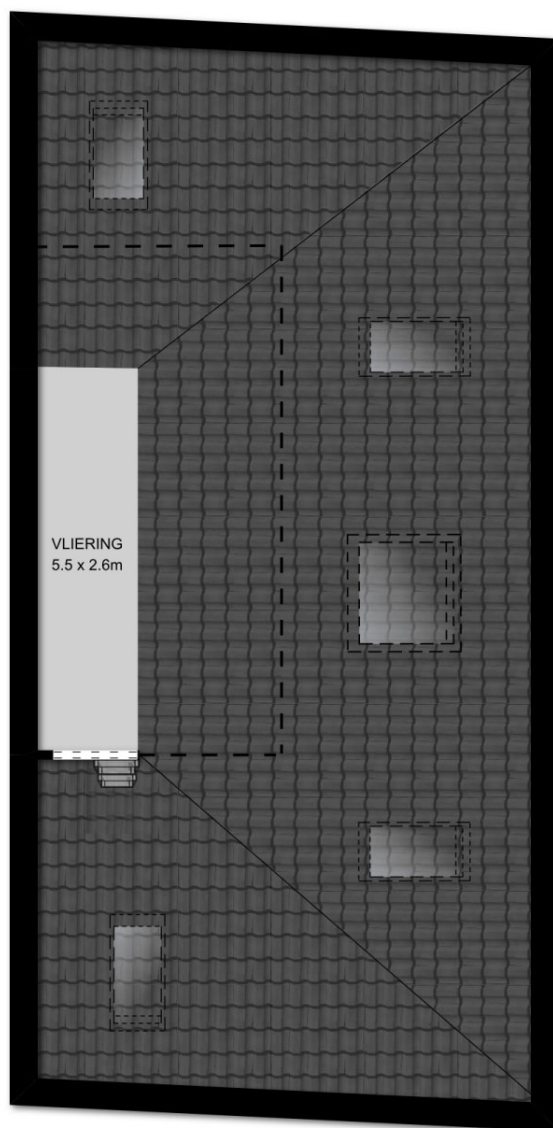
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. topr.nl ©

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	192 m ²
	Overige inpandige ruimte	18 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	24 m ²

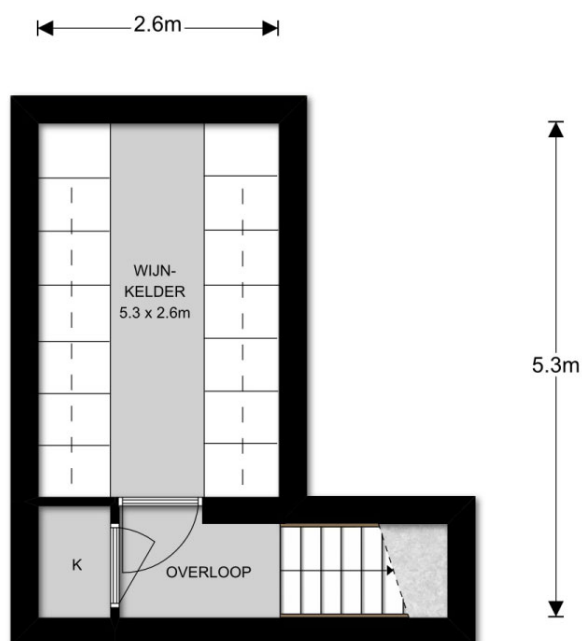
5.3m



11.0m

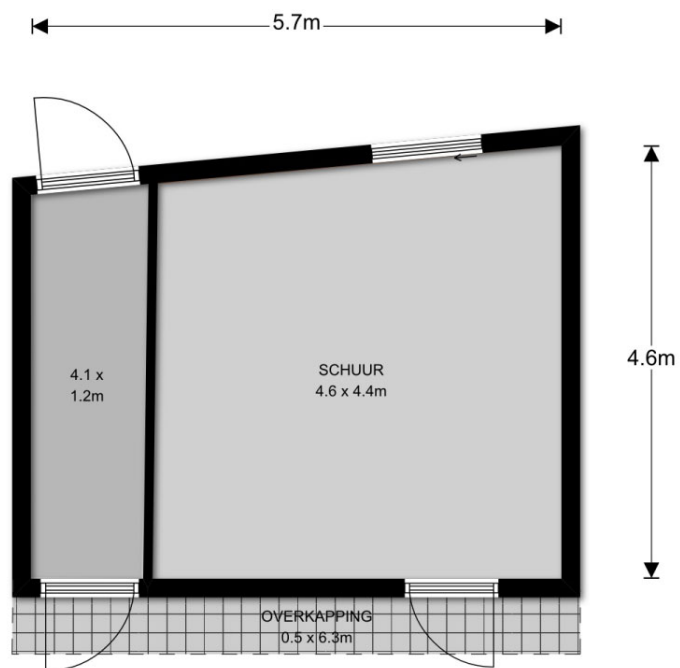
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	192 m ²
	Overige in pandige ruimte	18 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	24 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	192 m ²
	Overige inpandige ruimte	18 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	24 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	192 m ²
	Overige inpandige ruimte	18 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	24 m ²



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.

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.