



DETAILS

Adres: Vught, Bremlaan 2

Type: Woning

Prijs: Verkocht

Inhoud totaal: 756 m³

Woonoppervlakte: 204 m²

Perceelsgrootte: 800 m²

Bouwjaar: 1938

Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT

BREMLAAN 2 VUGHT

Altijd vakantie in de heerlijke tuin van dit warme gezinshuis in de beste buurt van Vught

Een jaren '30 woning kan bijna niet beter liggen dan hier, aan het begin van de Bremlaan in Vught. Het is een twee-onder-een-kapwoning, maar geeft door de ligging het gevoel van een vrijstaande woning. De in 2015 onder architectuur aangelegde Engelse tuin is volledig door groen omsloten. Je hebt er alle privacy om volop te genieten van je op het Zuidwesten gelegen zonnige terras. Ook vanuit het huis kijk je prachtig in de tuin. Waar je ook naar buiten kijkt, je ziet louter groen en ruimte. De tuin heeft allerlei struiken en perken, waarvan er altijd wel een paar in bloei staan.

Een gewilde locatie

Door de heerlijke tuin en de strategische ligging aan de rand van Vught is dit een ideaal familiehuis. Er is geen doorgaand verkeer en omdat iedereen in de wijk voldoende ruimte op eigen terrein heeft, staan er amper auto's langs de straat. Het is één en al rust tussen het groen van de Bremlaan. En toch woon je hier niet afgelegen, want met 6 minuten fietsen sta je in het winkelhart van Vught. Natuurgebied de IJzeren Man en Tennisvereniging Woburnpark liggen op korte loopafstand en de meeste andere sportclubs zijn maar zo'n tien minuten fietsen. Uitstekende lagere scholen liggen op 4 minuten fietsen, evenals een zeer gewilde middelbare school. En wil je verder weg, dan rijd je met de auto in twee minuten naar de A2 en in acht minuten naar Den Bosch centrum. Eindhoven ligt op een klein half uur, Utrecht op 40 minuten en binnen een uur sta je op de Zuidas in Amsterdam. Verder vertrekt er iedere 10 minuten een trein van Den Bosch naar Amsterdam, dus hoe centraal wil je het hebben...De Bremlaan behoort tot een van de mooiste lanen van het villapark van Vught en mag daarom ook zeker als toplocatie gekenmerkt worden.

Klaar voor jouw gezin

Het huis zelf is perfect geschikt voor een gezin met twee of drie kinderen. Het is uitstekend onderhouden. De huidige eigenaren hebben in 2013 de complete benedenverdieping en eerste verdieping aangepakt en in 2019 nog eens een renovatie- en isolatieronde op de eerste verdieping en tweede verdieping gedaan. Je kunt er dus zó in. En naast het huis is een brede parkeerplaats, waar makkelijk twee auto's kunnen staan.

Mooi binnen komen

Achter de voordeur begint het met een halletje met tochtdeur voorzien van glas-in-lood ramen. Hier is ook de meterkast. De huidige bewoners hebben de authentieke uitstraling nieuw leven ingeblazen door de plafonds te voorzien van sierlijsten. In de gang vind je het toilet, een grappig oud fonteintje en een garderobekast.

Keuken met uitzicht

Helemaal aan het eind van de gang kijken we de keuken in, met zijn leuke geruite tegelvloer en een sfeervolle servieskast. En je kijkt zo de tuin in. De keuken is compleet ingericht, met onder meer Miele stoomoven, oven-magnetron, bordenwarmer, driepits gasfornuis met 'wokpit' en Siemens vaatwasser. Ook is hier toegang tot een kelderkast.

Speel-, zit- en eetkamers

Tussen de voor- en achterzijde van het huis, langs de gang, liggen drie woonruimten achter elkaar, gescheiden door 'en suite' schuifdeuren. De huidige bewoners hebben de drie vertrekken bestempeld tot speelkamer, zitkamer en eetkamer. Op de vloer liggen eikenhouten planken. Deels afkomstig uit een oud Frans stationnetje en deels nieuw gelegd in 2013. In al deze kamers is het heerlijk licht, met veel ramen op het Westen.

Slapen en badderen

We gaan naar boven over de authentieke trap, voorzien van antislip-verf. Op de verdieping, met overal houten visgraat-vloeren, zijn twee flinke slaapkamers met veel kastruimte. Daarnaast is er een zogenaamde 'babykamer'; een kleine slaapkamer, die nu dienst doet als walk-in closet.

De achterste slaapkamer heeft een balkon, zicht op de tuin en direct toegang tot de badkamer, ook met balkon. De badkamer is gecreëerd in 2013, waarbij kosten noch moeite zijn gespaard. Met een vrijstaand Dadoquartz bad, twee wasbakken, spotjes, ventilatie en vloerverwarming. In een discreet afgescheiden nis hangt een zwevend toilet.

Tweede ruime verdieping met compleet sanitair

Op de tweede verdieping valt vooral de ruimte op. Het is een geweldig grote, lichte slaap- of speelkamer met Velux-ramen en zicht op de dakconstructie. Achter een vrij in de ruimte staande wand met groot wastafelmeubel zitten aan één kant een douche en aan de andere kant een toilet verstopt. Ook is er een grote vaste kledingkast en een aparte ruimte voor de wasmachine en droger. Deze indrukwekkende zolder lijkt prima geschikt voor een zelfstandige tiener, of als logeerkamer. Achter een luik met vlizotrap is nog een extra vliering met handige bergruimte. Weer met een dakraam, waardoor het ook hier licht en fris is.

Prima technische staat. Direct probleemloos wonen.

- Overal dubbel glas (uitgezonderd de eerste verdieping);
- Geïsoleerde kap en nieuwe dakgoten 2019;
- Renovatie begane grond, cv-ketel en stucwerk in 2013;
- Tuin aangelegd in 2015 (dus nu op zijn mooist!);
- Nieuwe luxe badkamer op de tweede verdieping uit begin 2019.

En dat dus alles in een goed bewaard gebleven huis, solide gebouwd in 1938 in de mooiste wijk van Vught.

Bezichtigen? We regelen het.

Met dit huis en deze tuin hoeft je - zeker 's zomers - eigenlijk nooit meer op vakantie. Mocht je dit fantastische huis willen bezichtigen, maak dan een afspraak.

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.