



DETAILS

Adres: Vught, Loonsebaan 129
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 1193 m³
Woonoppervlakte: 277 m²
Perceelsgrootte: 1208 m²
Bouwjaar: 1971
Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT

LOONSEBAAN 129 VUGHT

Toplocatie! Verrassend ruime en moderne villa met veel licht en een heerlijke tuin, pal tegenover de Vughtse Heide.

Wie op zoek is naar een fraaie villa met tuin in een betere wijk in Vught, kijkt steeds vol verwachting uit naar nieuw aanbod in het oude 'Villapark'. Deze villa, oorspronkelijk opgetrokken in 1971 en heel mooi onder moderne architectuur uitgebouwd in 1995, is echt een buitenkansje. De eigenaar woont hier al 25 jaar en heeft het al die tijd uitstekend onderhouden en regelmatig gemoderniseerd. Qua constructie, architectuur en ligging voldoet het aan alle basiseisen voor een actief en harmonieus gezinsleven.

De ligging

De woning ligt aan de bomenrijke Loonsebaan. Enigszins teruggetrokken, en daardoor niet te dicht bij het brede fietspad en de weg. Aan de overkant ligt de Vughtse Heide. Overburen zijn er dus niet. Het perceel is met circa 1200 m2 naar moderne maatstaven royaal te noemen. Daardoor is er aan de achterzijde voldoende ruimte voor een flinke, moderne en rondom gesloten tuin met volwassen bomen en struiken en dus alle privacy. Het huis heeft een brede oprit en een dubbele garage. Aan de straatzijde is de gevel tamelijk gesloten. Naast de entree is er alleen een raam bij de woonkamer. Het leven in dit huis speelt zich dan ook voornamelijk aan de achterkant af, waar grote raampartijen zicht bieden op de tuin.

Midden in de natuur en toch overal dichtbij

Tegenover het huis ligt al op 100 meter afstand de toegang tot uitgebreide wandelingen over de Vughtse Heide en het natuurgebied De IJzeren Man. Het tennispark Wolfsbosch ligt op 200 meter, dus op korte loopafstand, maar ook weer niet zo dichtbij dat u elke geslaagde service in de achtertuin kunt horen. Alle andere belangrijke faciliteiten, zoals lagere en middelbare scholen en de sportclubs van Vught, zijn met de fiets makkelijk en veilig binnen 5 minuten te bereiken. Met de auto is het vijf minuten naar de A2 en met de fiets is het nog geen elf minuten naar Den Bosch centrum. Eindhoven ligt op een klein half uur, Utrecht op 40 minuten en binnen een uur sta je op de Amsterdamse Zuidas. Verder vertrekt er iedere 10 minuten een trein van Den Bosch naar Amsterdam, dus ook met het openbaar vervoer is de Randstad goed te bereiken.

De woning zelf - begane grond

Bij binnenkomst heeft de woning al meteen een verrassing in petto: een hoge hal met vide naar de eerste verdieping. Door de ramen aan weerszijden van de voordeur en de dakkapel over de volle breedte is het er bovendien aangenaam licht. Twee openslaande deuren leiden naar een tussenruimte. Deze ruimte is in gebruik als TV-kamer en muziekkamer. Schuifdeuren bieden toegang tot de grote en zeer lichte woonkamer met eiken vloer en open haard. Vervolgens is er via een zithoek een doorloop naar de open keuken. Woonkamer, zitje en keuken kunnen met een relatief eenvoudige ingreep samengevoegd worden tot één grote ruimte, waarbij dan meteen de keuken kan worden aangepast aan de eisen van deze tijd. Dit in 1995 aangebouwde vertrek profiteert optimaal van grote raampartijen voor een zee van licht en vrij zicht op de fraai aangelegde tuin met waterpartij.

De woning zelf – gastenverblijf – kinderkamer

Op de begane grond is ook een ruim gastenverblijf met eigen slaapkamer en sanitair. De badkamer is gedateerd en hier ligt dus een kans om het sanitair geheel naar eigen smaak aan te passen. Het geheel is uiteraard ook geschikt als kinderkamer / chillroom of voor een live-in nanny, een ouder familielid of voor het creëren van een praktijk aan huis.

De woning zelf - verdieping

Boven zijn drie grote slaapkamers. Met wat eenvoudige ingrepen kunnen dat ook vier slaapkamers worden. Door een grote dakkapel aan de achterzijde te maken kun je ook een prachtig uitzicht over de tuin creëren. De alternatieve plattegrond van de eerste verdieping geeft deze mogelijkheden weer. Alle slaapkamers zijn ruim en licht, met grote ramen. De ouderslaapkamer heeft bovendien een mooi balkon met zicht op de tuin. Er is op de verdieping ook een badkamer, een apart toilet en een separate ruimte voor de

wasmachine en droger. De ruimtes zijn groot genoeg om iets bijzonders te realiseren.

De tuin en de garage

Zoals gezegd is de tuin riant te noemen. Het perceel is rondom afgesloten met een hoge, dicht begroeide heg, die de privacy waarborgt. In de onder architectuur aangelegde tuin met een modern vormgegeven, langgerekte waterpartij staan overal volwassen struiken en bomen. Bij het huis zijn twee terrassen, waarvan het grootste gedeeltelijk is overdekt met een beglaasd dak. Een heerlijke plek om ook tijdens wat koelere uurtjes beschut buiten te zitten. Vanuit de tuin is ook de garage bereikbaar. Deze heeft aan de straatzijde twee deuren, zodat er twee auto's naast elkaar kunnen staan. Al zullen veel mensen de auto op de oprit laten staan, waar inderdaad ruimte genoeg is.

Welk gezin gaat in dit droomhuis wonen?

Samenvattend kunnen we stellen dat deze villa perfect is voor een gezin of een jong koppel, eventueel in combinatie met een praktijk aan huis. Het is een liefdevolle, moderne en lichte villa waar een nieuwe generatie met heel veel plezier kan opgroeien.

Bezichtigen? We regelen het.

Interesse in een bezichtiging van deze geweldige villa op een van de toplocaties van Vught? Bel of mail ons.

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.