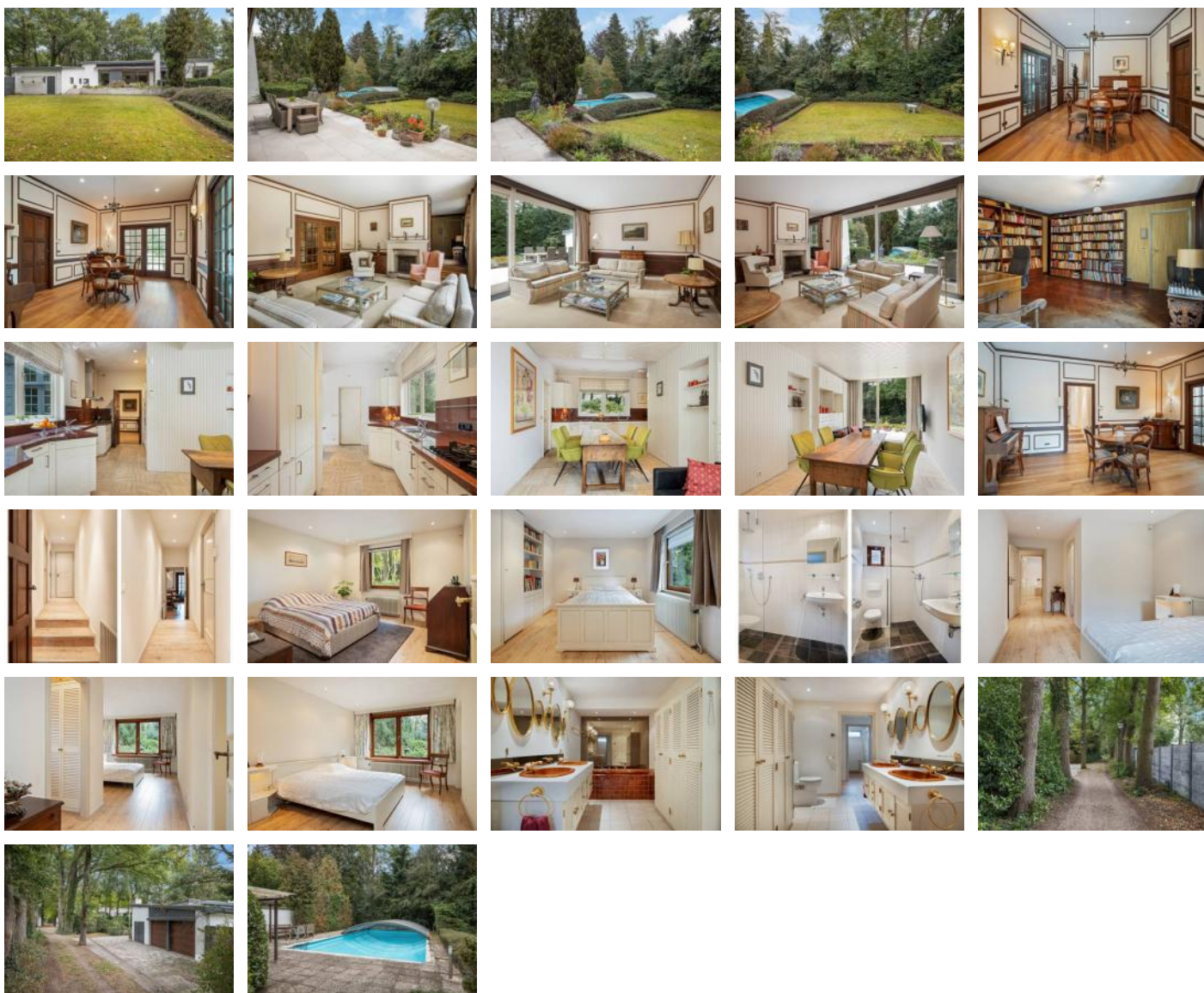




DETAILS

Adres: Vught, Berkenheuveldreef 6
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 973 m³
Woonoppervlakte: 205 m²
Perceelsgrootte: 1740 m²
Bouwjaar: 1960
Datum van aanvaarding: In overleg

VERKOCHT



BERKENHEUVELDREEF 6 VUGHT

Alle privacy en rust in een ruime bungalow-villa met zwembad, dubbele garage en royale, parkachtige tuin in het geliefde villapark van Vught

Dit soort villa's in bungalowstijl komen heel sporadisch voor. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is dat het gelegen is in een rustig gedeelte van het Vughtse villapark waar je geen last hebt van de N65 of het spoor. Het feit dat deze unieke plek al jarenlang door dezelfde familie naar volle tevredenheid bewoond wordt, zegt genoeg. Tevens biedt het de toekomstige eigenaar de kans deze villa geheel naar eigen smaak aan te passen.

Groot en zonnig perceel met zwembad

Bijzonder van deze villa, die schuil gaat achter een dichte haag rhododendrons, is dat het een van de weinige huizen is op een heel groot perceel van 1740 m²; een van de grotere percelen in het villapark. Dit grote oppervlak, gecombineerd met de zonnige ligging van de Zuidgerichte tuin, biedt alle ruimte aan een heerlijk verwarmd zwembad van 12x6 meter, dat beschikt over een automatisch filtersysteem in het belendende pool house. Het telescopische schuifdak van het zwembad houdt de warmte vast en voorkomt dat er blad in valt.

Tuin en terrassen

Nu we toch hier buiten zijn, kunnen we meteen even de tuin bewonderen. Er is een groot gazon, omzoomd met borders en veel volwassen bomen en struiken, voor optimale privacy. Direct aan het huis is een langgerekt terras op het Zuiden, van schaduw voorzien door een dubbel knikarmscherm. Je hebt hier zicht op het zwembad, zodat ook kinderen veilig kunnen plonzen.

Een rondleiding door de woning zelf

De bewoners gebruiken meestal de zijingang. Wij starten de bezichtiging echter aan de voorzijde, bij de officiële hoofdingang direct aan de eigen ruime parkeerplaats. Vanaf het looppad naast de parking bereiken we via een viertal treden de dubbele voordeur met carré-raampjes. Direct hierachter is een voorportaal.

Entree en keuken

Een tweede dubbele deur met ramen brengt ons van het voorportaal in de centrale hal met garderobe, ruim toilet en toegang tot de woonvertrekken en het slaapgedeelte. De ruimte is uitgevoerd met een eikenhouten parketvloer. Hij is verrassend ruim, voor een hal. Er staat zelfs een eettafel in. Rechtsaf en direct weer rechtsaf komen we in de keuken. Deze heeft een L-vorm. Aan één zijde is een Siematic inbouwkeuken met een natuurstenen werkblad en uitzicht op het bordes en de entree aan de voorkant. Aan de andere kant een eetgedeelte, met uitzicht op de tuin. In deze kook/eetruimte ligt een mooie travertien stenen vloer.

Wonen en slapen

Vanuit de hal rechts vinden we de woonkamer met grote open haard en wandvullende schuifpui naar het terras. Je kunt hier het hele jaar door genieten van de tuin. Twee treden leiden omhoog naar de bibliotheek annex kantoor. Dit ruime vertrek is uitgevoerd met fraaie eikenhouten visgraat parketvoer en heeft eveneens zicht op het zonneterras en het zwembad.

Vanuit de hal kunnen we ook naar de slaapvertrekken. Er zijn in totaal drie grote slaapkamers, elk met voldoende ruimte voor tweepersoons bedden en met strakke eikenhouten laminaatvloeren. De ouderslaapkamer heeft een grote inloopkast en een eigen badkamer met toilet, dubbele wastafel, bad en vloerverwarming. Van de overige twee slaapkamers heeft er één een kast met daarin een wastafel. De andere slaapkamer heeft direct toegang tot de tweede moderne badkamer met toilet, douche, wastafel en vloerverwarming.

Garage en berging

Het huis heeft ook nog een garage, met ruimte voor twee auto's en wat fietsen, en een bergvliering. Verder telt het huis een aparte wasruimte met drie vaste kasten en veel bergruimte. Het mag duidelijk zijn dat dit een zeer royaal huis is.

Is dit huis geschikt voor jou?

Dit lijkt ons een prima woning voor een gezin met kinderen, die zowel achter als rond het huis veilig kunnen spelen, ook al omdat alles zich op de begane grond afspeelt. Het is ook een levensloopbestendig huis, want al zijn er wat kleine hoogteverschillen, alle ruimten zijn (ook) zonder trappen bereikbaar. Het is een perfecte plek voor mensen die (deels) thuis willen werken, met de mogelijkheid een thuiskantoor in te richten. Wie elders in Brabant of zelfs in de Randstad wil werken, vindt hier eveneens een goede basis, want de grote verbindingswegen zijn in een paar minuten bereikbaar.

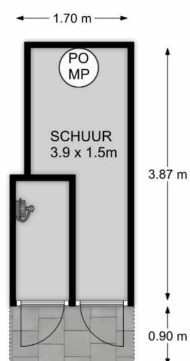
Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	205 m ²
	Overige inpandige ruimte	42 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	6 m ²



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vught

L

2736

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2020

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 databankenrecht.

kadaster



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.