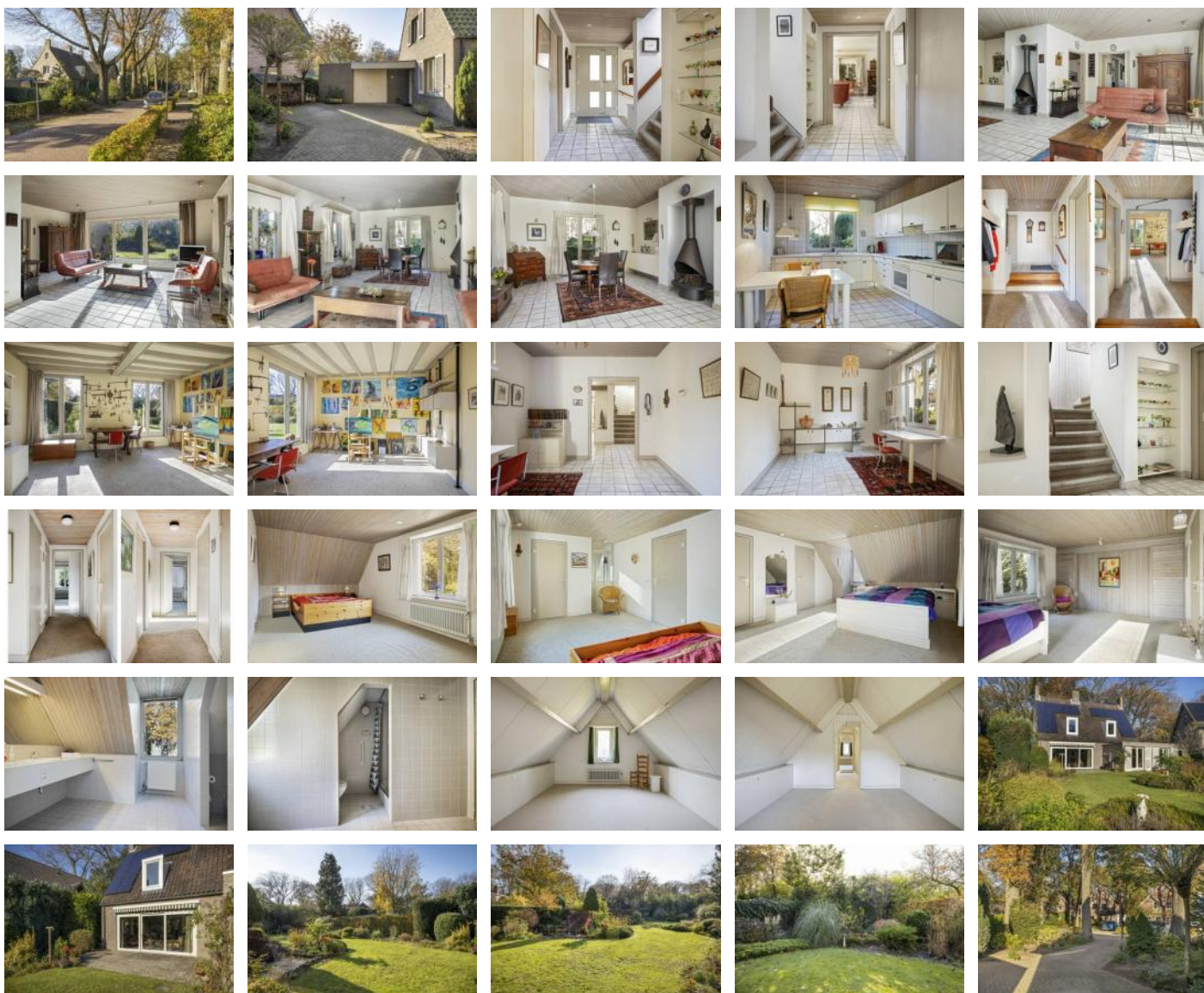




DETAILS

Adres: Vught, Lekkerbeetjenlaan 29
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 822 m³
Woonoppervlakte: 211 m²
Perceelsgrootte: 885 m²
Bouwjaar: 1984
Datum van aanvaarding: In overleg

VERKOCHT



LEKKERBEETJENLAAN 29 VUGHT

Wonen in de voormalige villa van een bekende binnenhuisarchitect in een van de mooiste wijken van Vught?

Binnenhuisarchitect Valk, zoon van de bekende architect H.W. Valk, heeft deze villa in 1984 voor zichzelf ontworpen voor bijzonder fijn wonen én prettig werken. Vanuit zijn thuishok heeft hij in Vught en omgeving vele mooie woningen ontworpen. Voor sommige beroepen was ook toen al thuiswerken heel gewoon. Gebouwd als thuiswerkhuis heeft de woning een heel praktische indeling. Het geheel is voor die tijd zeer modern gebouwd, met onder andere vloerverwarming en topkwaliteit materialen.

Vught : heerlijk wonen in Brabant

Maar voordat we verder gaan over dit prachtige huis, eerst iets over Vught: een zeer geliefde plaats om te wonen. Omgeven door veel groen, met onder meer de Vughtse Heide en natuurgebied De IJzeren Man, heeft Vught alle sport- en onderwijsvoorzieningen, waaronder uitstekende lagere scholen en een grote middelbare school. Vught ligt op korte fietsafstand van het bourgondische centrum van Den Bosch, met alle denkbare winkels en een aantrekkelijk uitgaansleven. Het is ongeveer een uur reizen naar Amsterdam en slechts 20 minuten naar Eindhoven. Heel begrijpelijk dat Vught door de Nederlandse pers regelmatig wordt uitgeroepen tot "Beste Brabantse Woongemeente".

Een laantje als een bospad

Dit mooie huis ligt in een van de groene lanen van een wijk die zeer populair is bij Vughtenaren die op zoek zijn naar een fijne, rustige plek om te wonen, met de Vughtse Heide om de hoek. Iedereen hier weet: dit stukje Vught Noord verenigt alle voorwaarden voor een vredig en gelukkig gezinsleven. Dat begint al bij de functie van dit laantje. Of liever... de afwezigheid van een functie. Er rijden alleen auto's van mensen die hier toevallig moeten zijn, de meeste bewoners parkeren op hun eigen oprit en er is maar aan één kant een trottoir. De smalle laan wekt dan ook meer de indruk van een beklinderd bospad. Op Google Earth zie je de straat niet eens liggen, omdat hij verscholen gaat onder de kruinen van grote, volwassen bomen. Kortom: je kunt je kinderen hier zorgeloos leren fietsen.

Alles in de buurt of goed bereikbaar

Overigens is deze wijk sowieso een uitstekende plek voor gezinnen met kinderen, want er zijn maar liefst drie lagere scholen op vijf à tien minuten fietsen. De Vughtse Heide en de tennisbanen liggen om de hoek en naar recreatiegebied De IJzeren Man is het een kwartiertje wandelen. Dus ook voor wie - al dan niet met een viervoeter - lekker de natuur in wil, zijn er legio mogelijkheden. In tien minuten fiets je naar hartje Vught, en Den Bosch is - nog steeds op de fiets - zo'n 20 minuten. Wil je verder weg, dan is er natuurlijk het station van Vught of de snelweg, op slechts 5 minuten rijden.

Vér van weg- en railverkeer

Qua geluidsoverlast kijkt iedereen in Vught altijd naar de nabijheid van drukke wegen en het spoor. Deze woning staat aan het rustigste stuk van de Lekkerbeetjenlaan, op ruime afstand van doorgaande wegen en het (rail)verkeer.

Het huis zelf

Zoals gezegd is dit een uitstekend gezinshuis.

De basis is perfect in orde. Binnenhuisarchitect Valk heeft diverse interessante keuzes gemaakt. Zo zijn er veel schuifdeuren, die onzichtbaar in de wand verdwijnen. Dit biedt meer flexibiliteit bij het inrichten van de vertrekken. Ook is ervoor gekozen hier en daar niveauverschillen aan te brengen. Diverse trapjes zorgen voor een speels geheel. Qua stijl is het enigszins gedateerd en de nieuwe bewoners zullen het waarschijnlijk weer een update geven. Daarmee is het meteen een prima kans om het huis volledig naar je eigen smaak aan te passen.

De pluspunten met mogelijkheden

Meest opvallende pluspunt van deze woning is de prachtige tuin met de zonnige ligging op het ruime perceel van 885 m2. Aan de voorkant van het huis kun je prima parkeren op de oprit voor de garage. De achterkant is

zuidgericht. Daar is volop van geprofiteerd met een grote schuifpui in de woonkamer, voor vrij uitzicht op een zonnige, mooi aangelegde tuin met alle privacy. Als je in de zitkamer bent, voelt het eigenlijk al alsof je in de prachtige tuin zit. Beneden is ook een werkkamer en een tuinkamer die wat lager ligt en zo mooi verbonden is met de tuin.

Hier zijn legio mogelijkheden voor een andere indeling, al naar gelang jouw manier van leven. Wil je een grote leefkeuken? Dan voeg je de werkkamer en de keuken samen. Of je maakt een gloednieuwe woonkeuken in de tuinkamer en trekt de garage daarbij, voor een plek waar je uren kunt kokerellen, eten en drinken met goed gezelschap en vol uitzicht naar de tuin. En dan blijft er in de garage ook nog voldoende ruimte voor een praktische bijkeuken!

Wat doen we boven?

Op de eerste verdieping zijn twee zeer grote slaapkamers, met inloopkast en grote berging. Verder een ruime badkamer met douche. Heb je nóg meer ruimte nodig? Een ritje door de buurt laat zien dat er al veel creatieve oplossingen zijn voor het moderniseren en vergroten van deze woningen. Het bestemmingsplan biedt veel ruimte voor het uitbreiden van de eerste verdieping met meer slaapkamers en een extra badkamer bovenop de tuinkamer. Op de zolder zijn ten slotte nog twee kamers, met handige bergruimte onderaan de dakschuinte.

Wij gaan naar buiten...

Rest ons een korte blik in de tuin. Die is kort gezegd prachtig. Er is (nog) geen zwembad, maar wel een rustieke vijver. De tuin is verder uitstekend onderhouden, zonnig, met veel privacy. En vooral heel erg stil. Je hoort vanaf het zonnige terras vooral insecten zoemen en vogeltjes fluiten... een fantastische plek om op te groeien, of om in alle rust aan huis te werken.

Zie jij jezelf hier wonen?

Desgewenst kun je zo in het huis gaan wonen, zonder al te veel aanpassingen. Maar je kunt het huis ook helemaal naar je eigen woonwensen aanpassen, zodat je straks optimaal zult genieten van een bijzonder huis in een van de meest bosrijke locaties in het mooie Vught Noord.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

12.25 m

17.15 m



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, Lekkerbeetjenlaan 29 te Vught

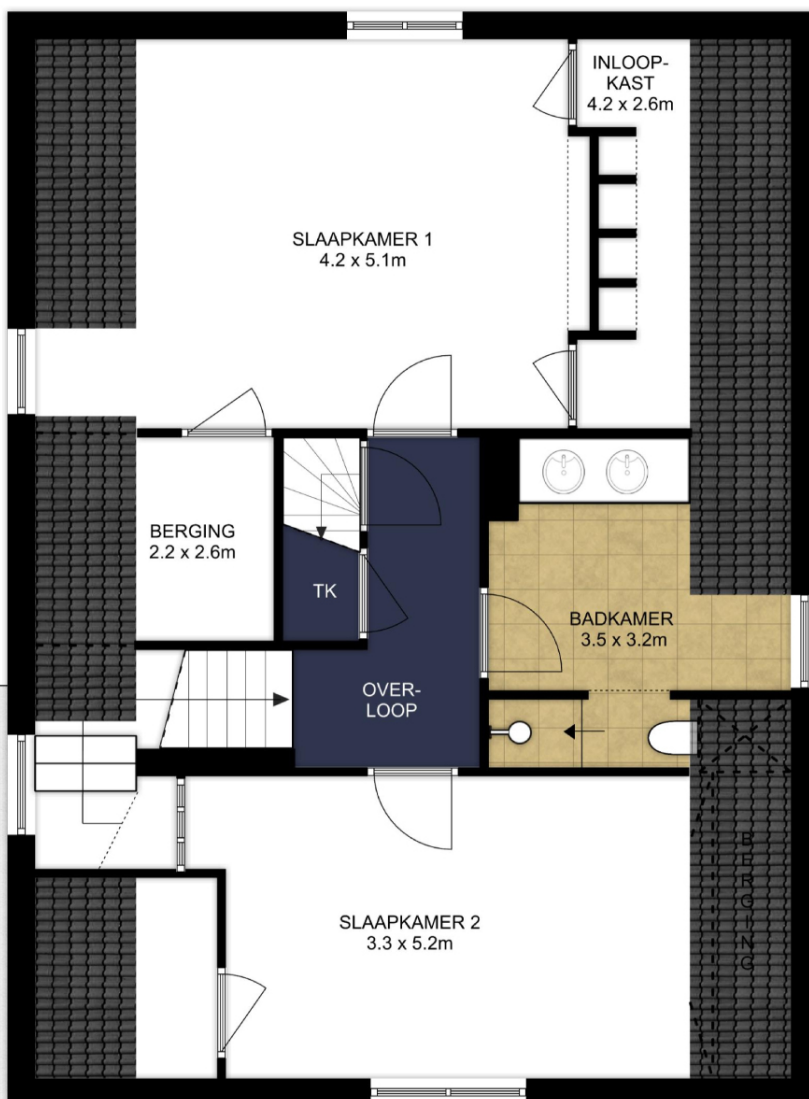
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

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

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	211 m ²
	Overige inpandige ruimte	20 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²

8.18 m



11.25 m

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

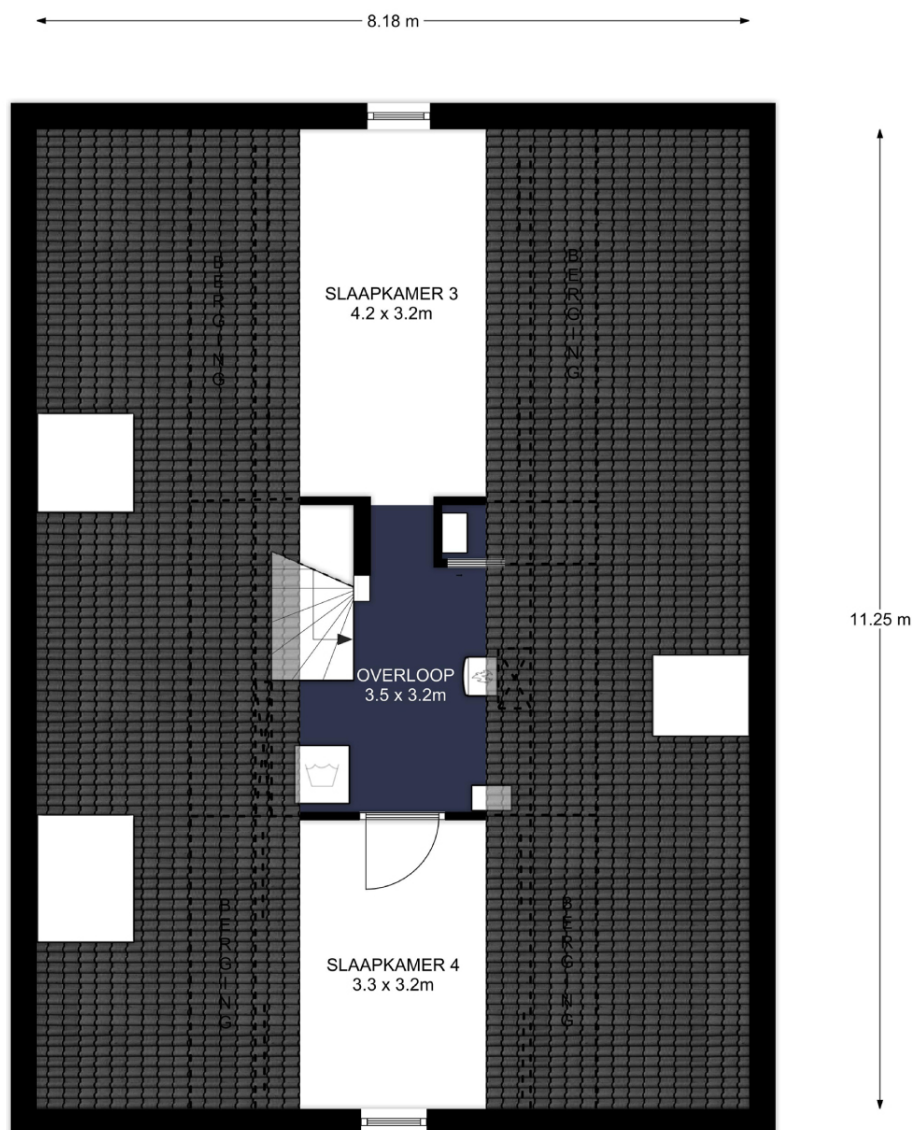
1^e Verdieping, Lekkerbeetjenlaan 29 te Vught

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

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

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	211 m ²
	Overige inpandige ruimte	20 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

2^{de} Verdieping, Lekkerbeetjenlaan 29 te Vught

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

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

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	211 m ²
	Overige inpandige ruimte	20 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

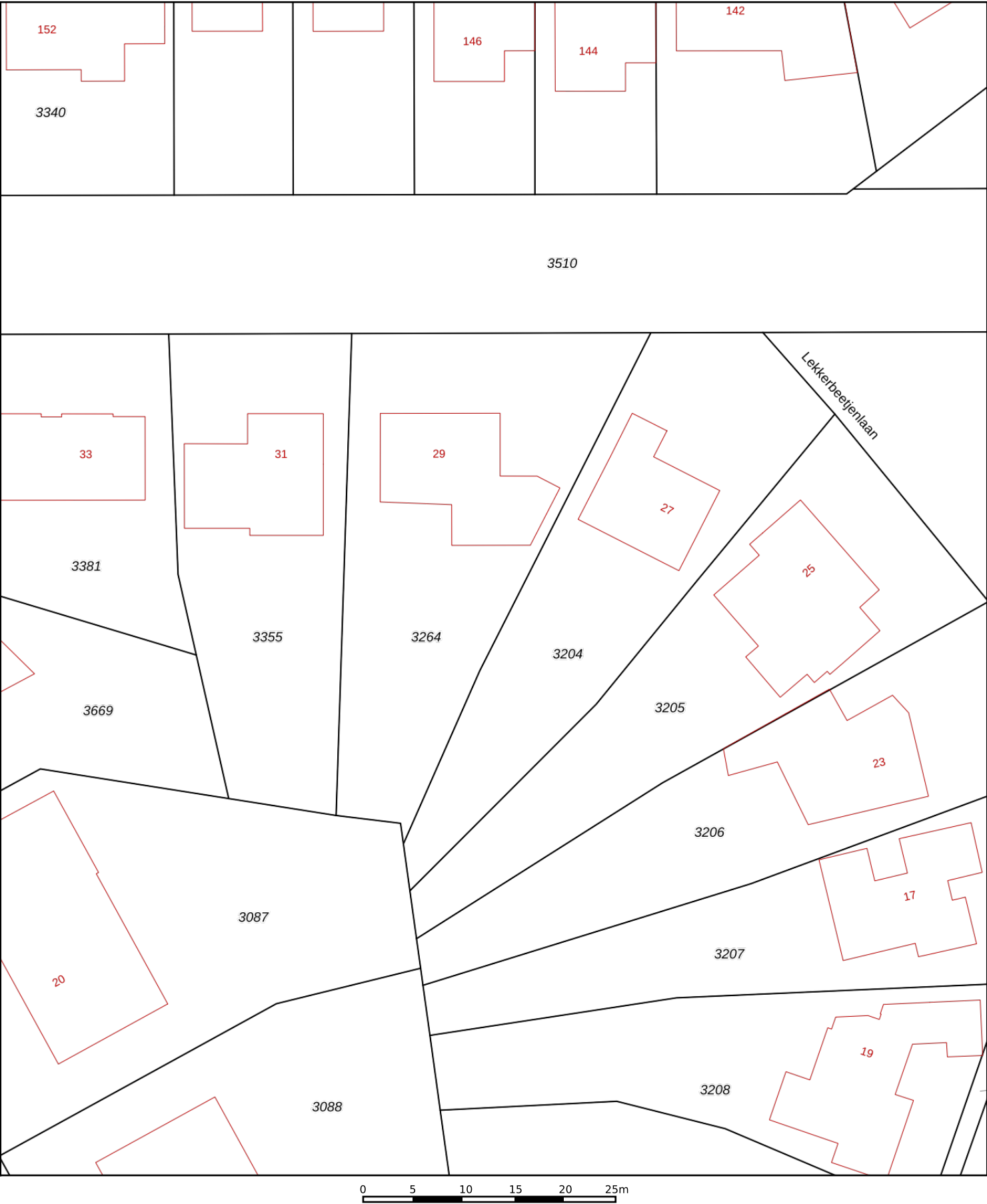
Situatie, Lekkerbeetjenlaan 29 te Vught

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

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

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	211 m ²
	Overige inpandige ruimte	20 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie E

Perceel 3264

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 oktober 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.

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.