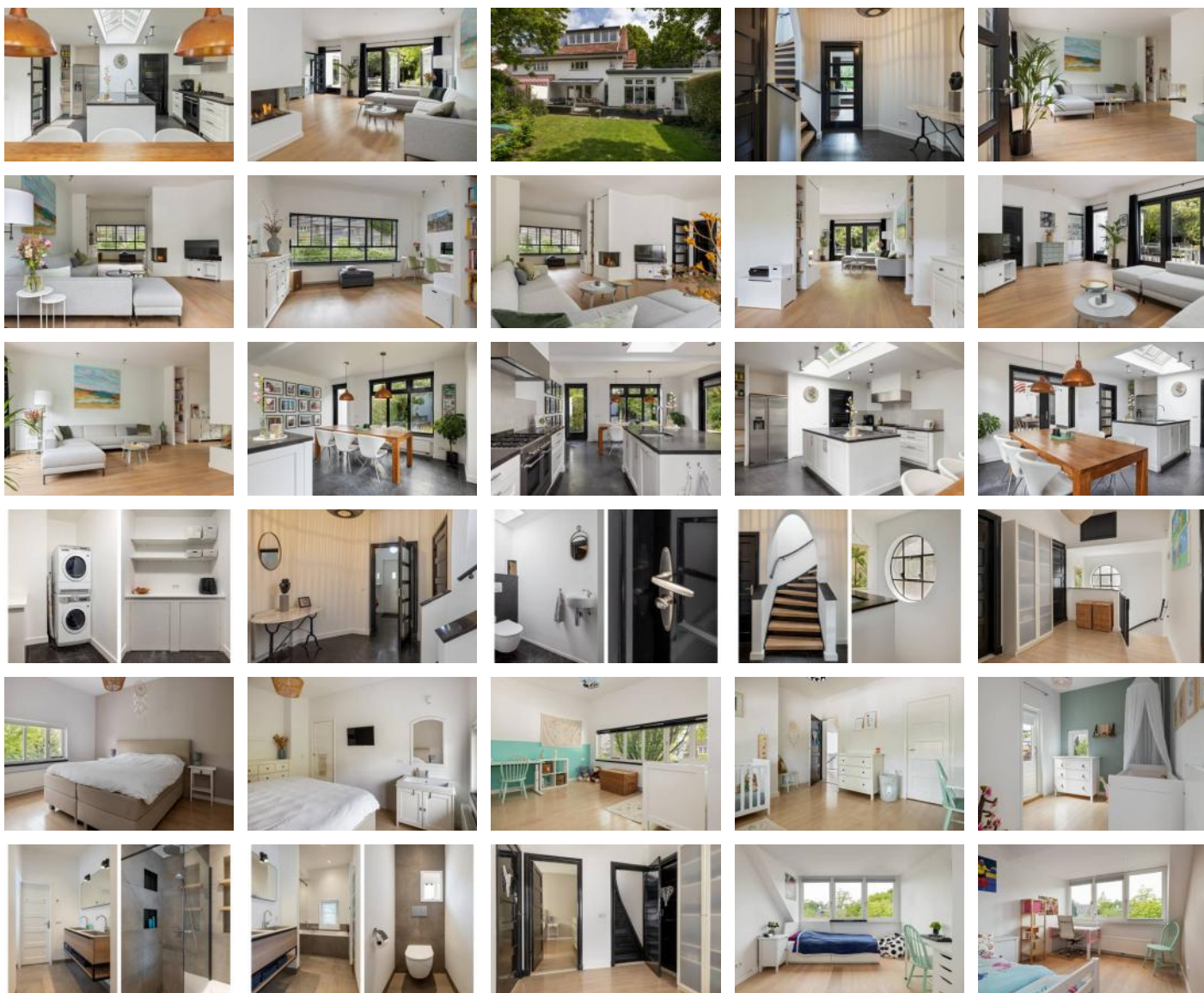




DETAILS

Adres: Vught, Marggraffstraat 20
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 789 m³
Perceelsgrootte: 273 m²
Bouwjaar: circa 1930
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



MARGGRAFFSTRAAT 20 VUGHT

Met je gezin wonen én werken aan huis in een van de gezelligste straten van Vught.

Dan is dit jouw ideale huis. In de populaire en kinderrijke Marggraffstraat staat dit typische jaren '30 familiehuus met maar liefst vijf flinke slaapkamers, twee badkamers een grote leefkeuken en een heerlijke tuin met veel privacy. Een prima gezinshuis dus, ook al omdat de begane grond met de separate leefkeuken goede mogelijkheden biedt om allemaal iets anders te doen zonder elkaar in de weg te zitten. Bovendien is de buurt zeer kindvriendelijk: plantsoen voor de deur, parkje, speeltuin en het NS station om de hoek.

Alles voelt groot aan dit huis. Het is dan ook gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw, toen architecten nog gul en ruim konden tekenen. Je ziet dat bijvoorbeeld aan de manier waarop het dak een flink stuk oversteekt buiten de gevel, waardoor het pand iets statigs krijgt. Maar ook aan het trappenhuisje dat buiten de gevel getrokken is, en voorzien van een klassiek rond oeil de bœuf-raam. En je ziet het aan slimme details, zoals de iets verbrede gevelwand, die een letterlijk en figuurlijk 'uitstekend' hoekje creëert waarachter de regenpijp is verstopt.

Via de klassieke zware voordeur kom je binnen in een tochtportaal met meterkast en ruimte voor de jassen. Direct daarachter ligt de centrale hal die toegang biedt tot de woonkamer, de chique houten trap en het toilet. Het verrassend ruime toilet zit in de lage uitbouw naast de woning en heeft een grappig dakkoepeltje, waardoor het er erg licht is. In deze doorgangsruidten en het toilet ligt overigens een mooie donkergrijze natuurstenen vloer. Verder via een deur met ramen naar de lichte woonkamer met stoere eiken plankenvloer en door dubbele glazen deuren mooi uitzicht op de tuin.

Doordat de hal met daarnaast een 'open haard' (gas achter glas) en een kast een stuk de ruimte insteeckt, ontstaat een natuurlijke verdeling tussen voor en achter. Het meest logisch is het om de achterkamer aan de tuinkant te gebruiken als zitkamer en de voorkamer in te richten als werk- of speelruimte. Je zou er eventueel nog een glazen scheidingwand tussen kunnen plaatsen. De zitkamer aan de achterkant is al ongeveer 24m², dus lekker ruim, en gelegen aan een al even breed terras op het Westen, profiterend van de avondzon.

Naast dit terras is een uitbouw met de leefkeuken, die overigens volledig separaat is, dus weer met de mogelijkheid de deur dicht te doen om elkaar niet te storen. Het is een heerlijke ruimte met een flinke lichtkoepel, een natuurstenen verwarmde vloer en aan twee kanten ramen naar terras en tuin. Hier, aan de gezellige grote eettafel, speelt een groot deel van het gezinsleven zich af. De keuken is overigens ook gewoon hartstikke functioneel en modern, met een werk- en spoeliland, een enorm gasfornuis met dubbele oven, oversized afzuigkap en een nis voor de grote Amerikaanse koelkast met vriezer. Vanuit de keuken kun je ook naar de bijkeuken, die heel strak is ingericht voor wasmachine en droger, met handige inbouwkasten voor schoonmaakmiddelen en dergelijke.

Achter de waskamer ligt de garage aan de voorkant van het huis, die overigens te krap is voor een moderne full-size auto, maar ideaal voor heel veel fietsen en stepjes. Overigens is direct vóór de garage op de eigen oprit plek genoeg voor twee auto's, dus parkeren is nooit een probleem!

Terug naar binnen, en naar boven. We gaan in de hal onder het karakteristieke boogje door, de fraaie brede trap op naar de slaapkamers. De overloop is ruim en telt maar liefst vijf stevige deuren. Er zijn twee grote slaapkamers en een iets kleinere die eventueel ook te gebruiken is als werk-, speel- of linnenkamer. Dan een deur naar de supermoderne badkamer uit 2018 met zowel een ligbad als een ruime inloepdouche, een toilet en een dubbele wastafel met grote laden en elektrische vloerverwarming. De grote kamer aan de achterkant heeft een eigen wastafel. Beide slaapkamers hebben een flinke inbouwkast onder de trap naar zolder.

De vijfde deur op de overloop leidt naar die zolderverdieping. Eenmaal boven is er opnieuw een overloop, met ditmaal een hele batterij grote inbouwkasten onder de dakschuinte. Hier is ook een tweede moderne douchekamer, eveneens uit 2018, met douche, wastafel en toilet. De zolder heeft een airco-installatie, zodat het er ook hartje zomer comfortabel te maken is. Er zijn twee slaapkamers, die beiden profiteren van de grote en hoge dakkapel,

waardoor ze erg licht en ruimtelijk aanvoelen. Het is overigens eenvoudig om van deze twee kamers een hele grote kamer te maken.

Zoals gezegd is dit door de ligging en indeling een perfect gezinshuis. De rondom 'behaagde' achtertuin met volwassen begroeiing en terras op het Westen geeft hieraan nog een extra dimensie. Het is als het ware een extra woonkamer, waar je hele dagen en lange avonden kunt genieten van de laatste zonnestralen en elkaars gezelschap.

Al met al mogen we wel stellen dat dit een buitenkans is voor mensen die een flinke woning zoeken en graag zonder veel gedoe direct willen verhuizen. Je komt in een zeer gezellige straat terecht, waar mensen elkaar kennen en kinderen bij elkaar komen spelen. Dit alles op een paar minuten lopen van het station en de Albert Heijn, vlak bij een park en het speeltuintje van het Versterplein. Vught zelf is sowieso al een goede keuze, want het is een stad van behapbare proporties met heel veel activiteiten en een rijk verenigingsleven. En bovendien gelegen nabij de A2, met uitstekende verbindingen met de Randstad, en op maar 15 minuten rijden van het bruisende centrum van Den Bosch.

Bezichtigen? Neem snel contact op. Grote woningen als deze op zo'n centrale, rustige en toch 'stadse' plek zijn schaars. Neem voor een bezichtiging snel contact op met ons kantoor.

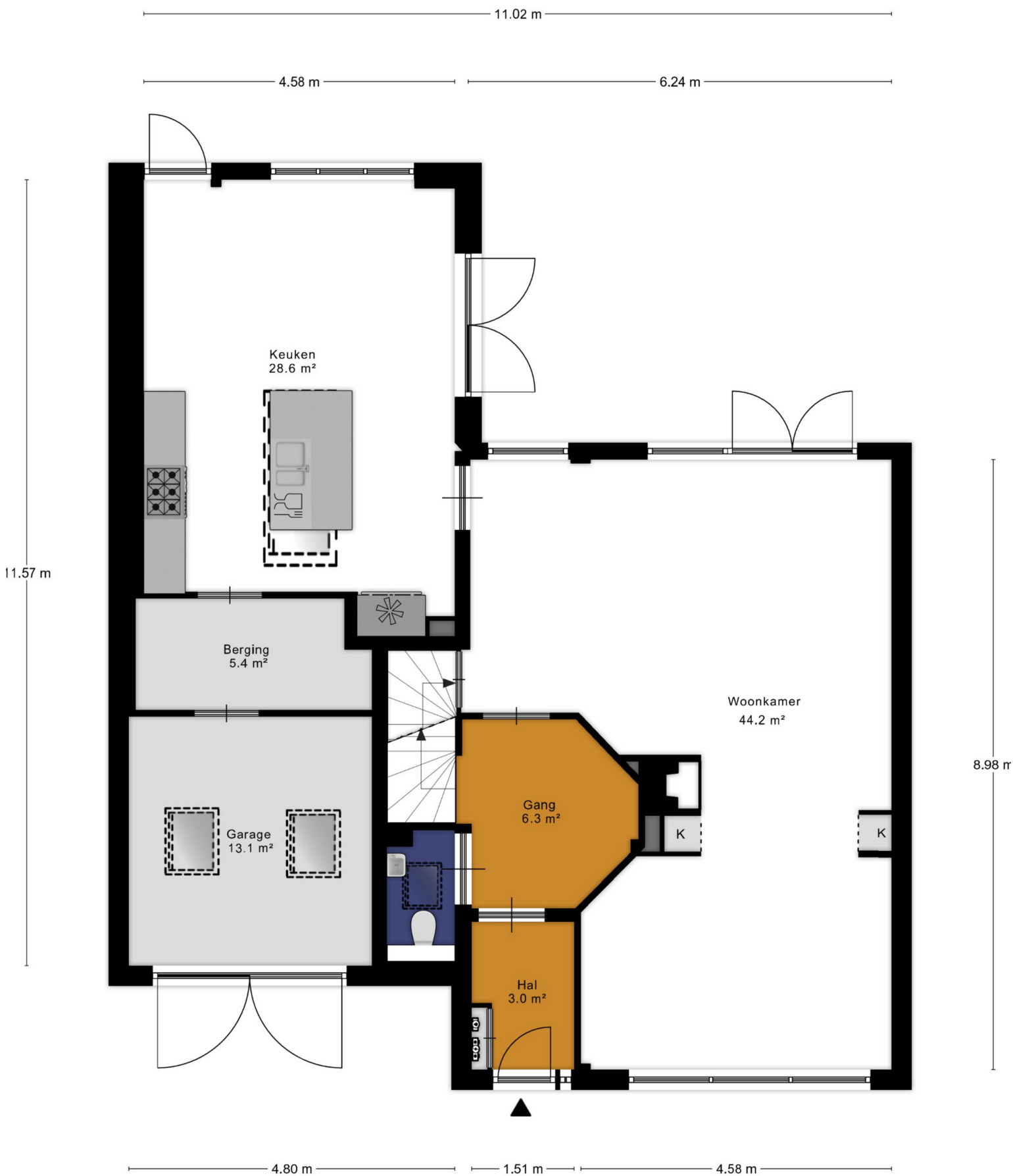
Uw contactpersoon:

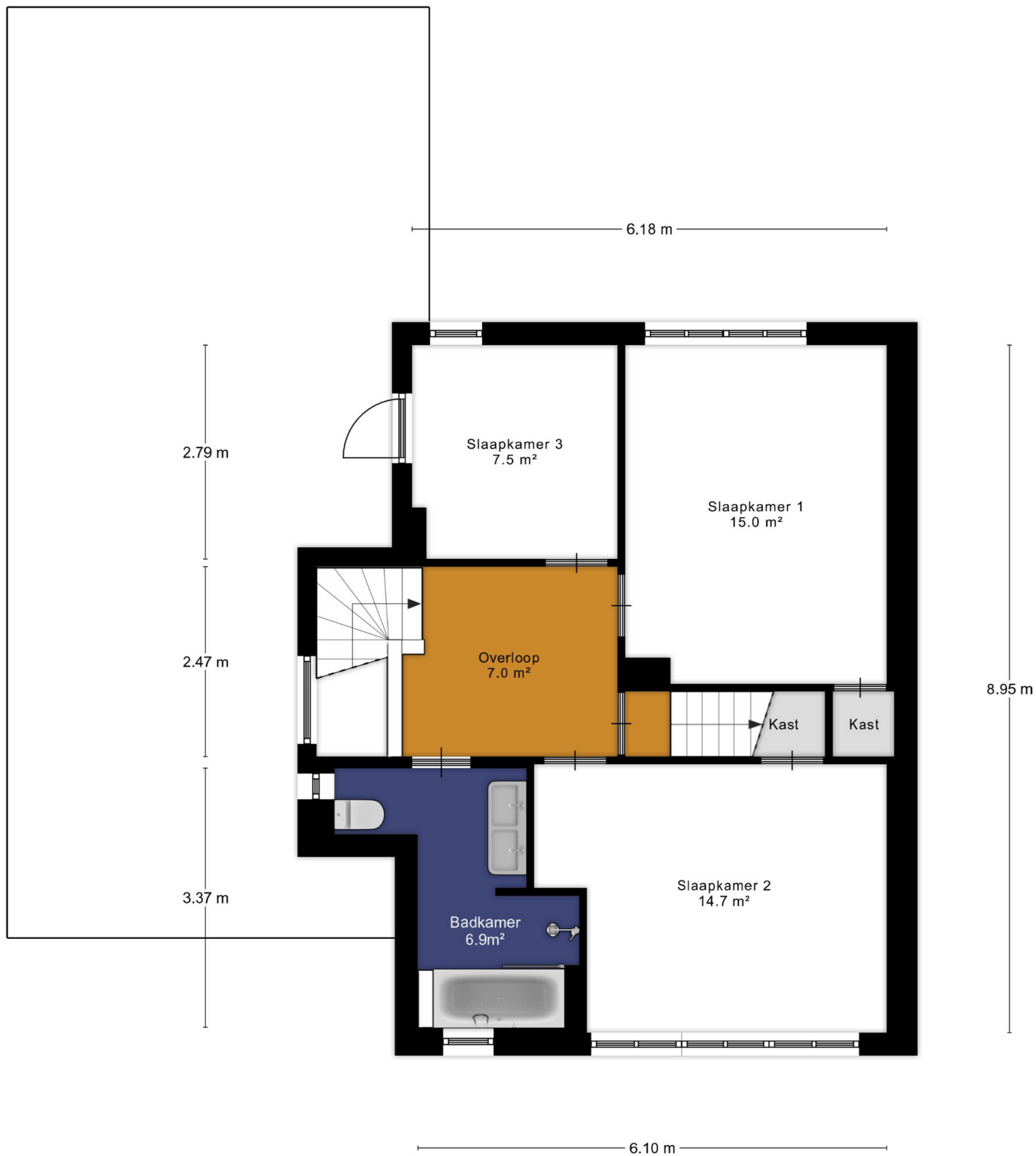
Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

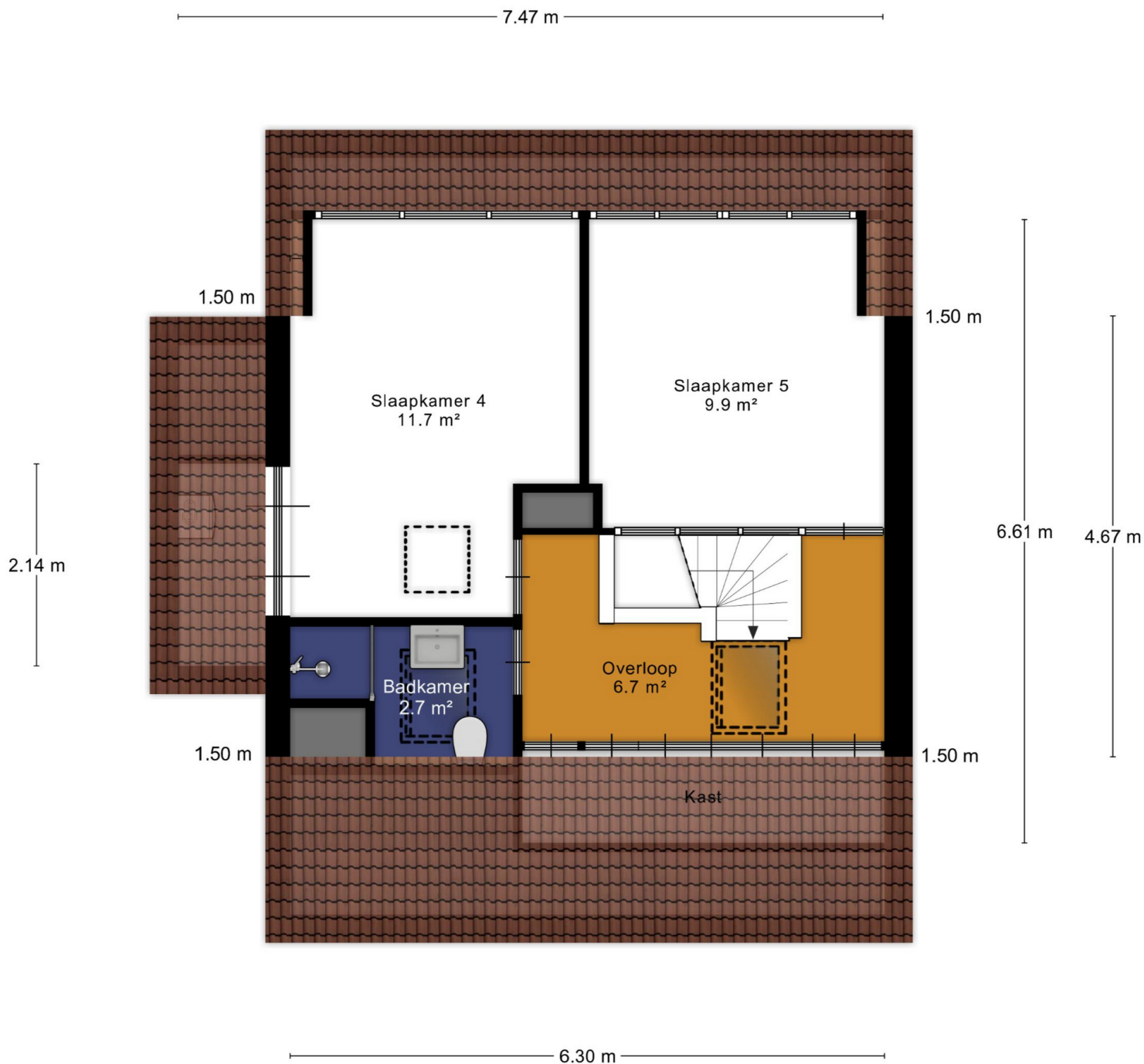
E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

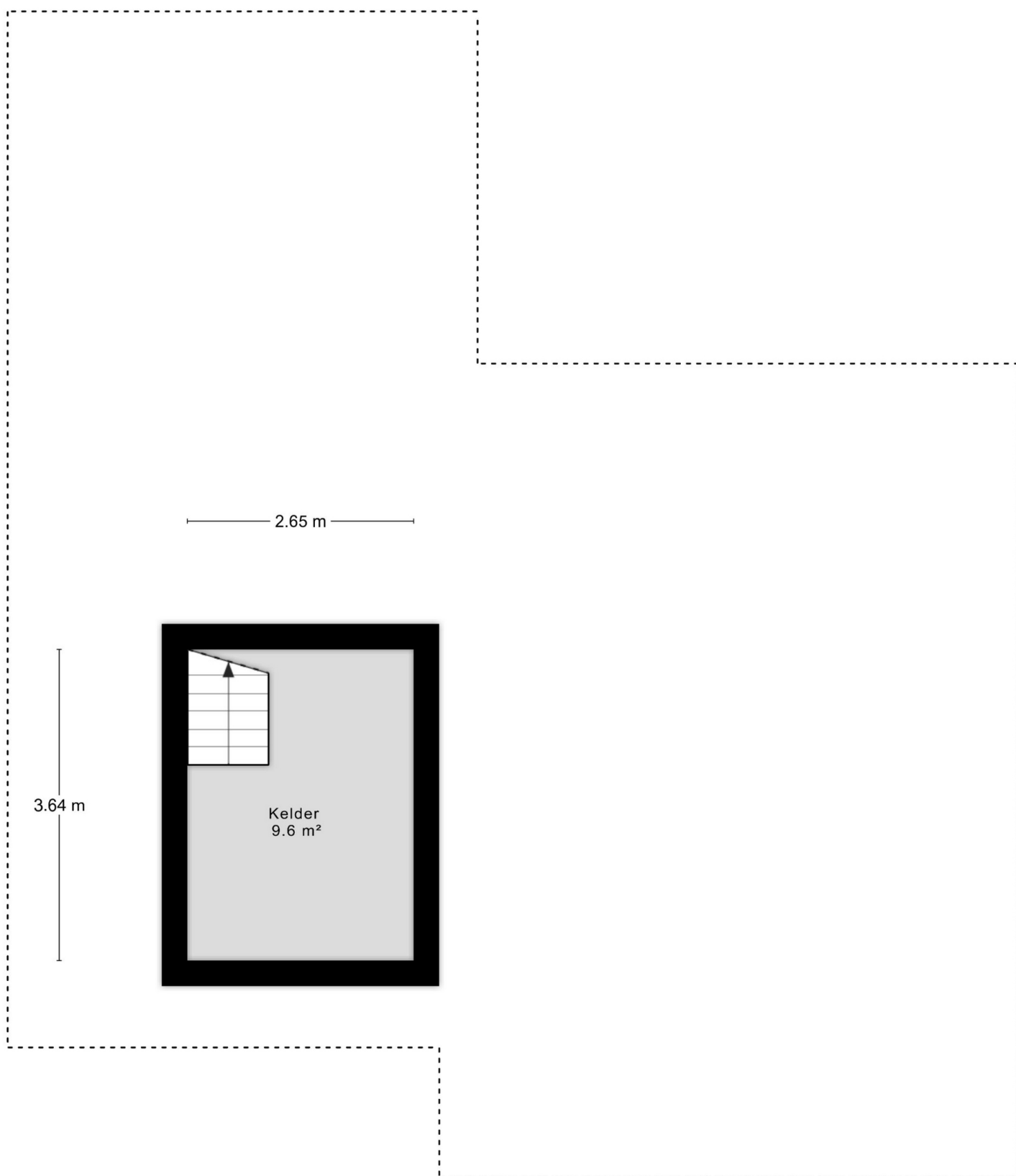




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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

543

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 2022

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.