



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

LUXE WONEN OP HISTORISCHE GROND

NIEUWE GRACHT 29
5264 PK VUGHT





*BENEDENWONING MET KARAKTER,
COMFORT EN KLASSE*

NIEUWE GRACHT 29 | VUGHT

Aan de rand van Vught, op slechts 6 minuten fietsafstand van het centrum van Den Bosch ligt Fort Isabella. Het Fort werd rond 1618 gebouwd tijdens de Tachtigjarige oorlog als verdedigingswerk onder bevel van Isabella van Spanje. Door de eeuwen heen werd Fort Isabella regelmatig voor militaire doeleinden aangepast.

De afgelopen jaren is Fort Isabella uitermate succesvol getransformeerd van voormalig militair terrein tot een minidorp waar wonen in fantastische historische en nieuwe gebouwen wordt gecombineerd met maatschappelijke behoeften aan zorg en ontspanning op hoog niveau. Het resultaat is dat Fort Isabella een hotspot is geworden, waar men graag woont en vertoeft op zowel het terrein als in de 'foodhall', inclusief café en restaurant.

Doordat Fort Isabella zo geliefd is, komt het niet vaak voor dat er iets te koop komt. Doch deze fantastische benedenwoning met tuin is hier de uitzondering op.

De benedenwoning met drie terrassen, hoge plafonds, een luxe afwerking en een parkeerplaats maakt deel uit van een kleinschalig gebouw met veertien appartementen en is uitermate geschikt voor twee personen die in alle luxe zorgeloos willen wonen in een historische en groene omgeving.

In het kort:

- Begane grond, hoekligging
- Drie terrassen rondom, elk met eigen zonligging
- Eigen parkeerplaats
- Er zijn een aantal gezamenlijke laadpalen
- Luxe keuken (2023) met topapparatuur
- Design badkamer (2023)
- Zeer hoge plafonds (ca. 3,7m.), brede deuren
- Vloerverwarming en -koeling, volledig gasloos, HR++ glas, energielabel A
- Rustige, groene ligging op historisch terrein
- Eigen ruimte voor het stallen van (elektrische) fietsen met oplaadpunt

Een unieke kans om high-end te wonen op een van de meest karaktervolle en groene locaties van Vught.

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Gijs D. den Hollander

NVM REGISTER MAKELAAR TAXATEUR
NWWI TAXATEUR ONROERENDE ZAKEN

073 657 34 44

contact@denhollander.com

www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

110 m²

Inhoud totaal

562 m³

Bijdrage VvE

€ 367,79 per maand

Bouwjaar

2022

Energie label

A

Prijs

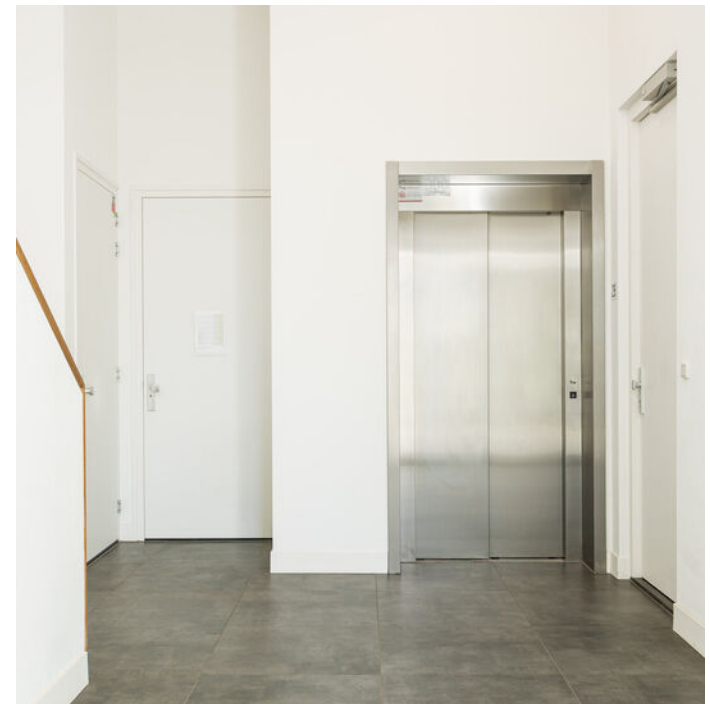
€ 975.000 k.k.

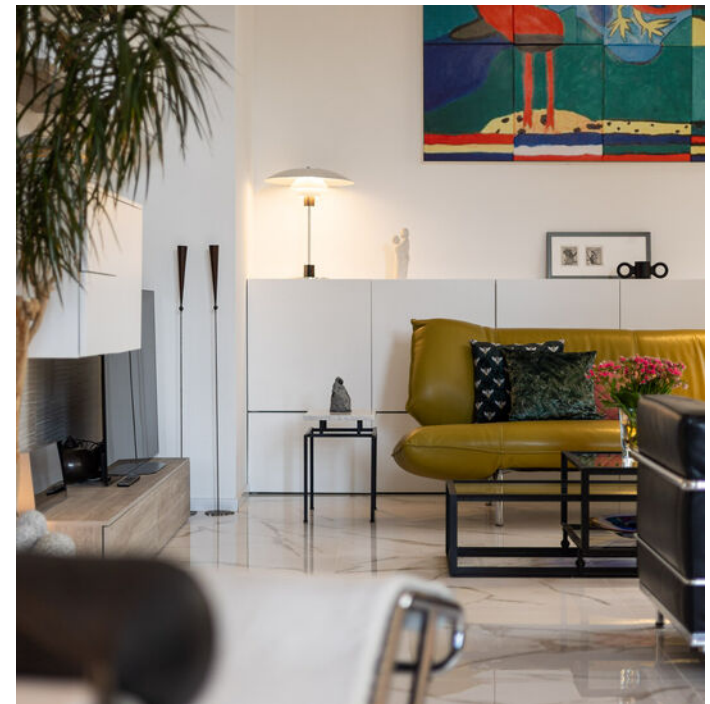


ARCHITECTUUR & INDELING

De opzet van het appartement is doordacht en gericht op comfort. Zeer hoge plafonds, brede deuren en lange raampartijen zorgen voor een ruimtelijk gevoel met veel lichtinval, terwijl de open verbindingen tussen de woonkeuken, woonkamer en slaapkamer zorgen voor mooie zichtlijnen en overzicht.

Het interieur combineert een rustige uitstraling met een tot in de perfectie uitgevoerde afwerking (2023). De vloeren van Italiaans composiet met een marmer-look en vloerverwarming/-koeling lopen door in alle vertrekken en zijn zo gelegd dat er een hele prettige akoestiek is. De wanden zijn afgewerkt met vliesbehang en deels voorzien van een luxe leerbehang in woonkamer en keuken en een subtiel steentjesbehang in de slaapkamer, wat de ruimtes een warme en verfijnde uitstraling geeft.









LICHT & LUXE

De woonkamer is een aangename plek om te verblijven. De ruimte voelt rustig, open en heeft een mooi uitzicht op het vroegere rangeerterrein van de kazerne met middenin een historische muziekkoepeel.

Details zoals elektrisch bedienbare screens, een grondstopcontact bij de zithoek en de doorlopende vloerafwerking versterken het gevoel van kwaliteit en comfort. 's Avonds vormt het terras hier een sfeervolle plek met de laatste zonnestralen van de dag.



DESIGN & FUNCTIONALITEIT

De keuken is uitgevoerd in lichte, moderne kleurstellingen en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Het ontwerp combineert esthetiek met functionaliteit en bestaat uit een T-vormig kook-/spoelgedeelte met een royale bar, een composiet werkblad en een aparte kastenwand.

De uitrusting is compleet met een stoom-bakoven, oven-magnetron en warmhoudlade, een koel-/vriescombinatie, wijnkoelkast en een vaatwasser met interne verlichting. Het kook-/spoelgedeelte beschikt over twee RVS spoelbakken met directe warmwatervoorziening en een moderne inductiekookplaat, waarboven in het verlaagde plafond zowel de afzuiging als stijlvolle inbouwspots zijn geïntegreerd.

Drie openslaande deuren verbinden de keuken met het terras aan de zijkant, koel en beschut tijdens warme dagen en ruim genoeg voor een eettafel voor een gezellige maaltijd buiten.









COMFORT

Aan de voorzijde van het gebouw ligt de slaapkamer, met openslaande deuren naar het terras waar u 's ochtends kunt genieten van de eerste zonnestralen. De kamer is voorzien van een vloering voor extra bergruimte en biedt directe toegang tot de badkamer, een stijlvolle ruimte met hotelallure. Hier vindt u een vrijstaand ligbad, een inloopdouche met inbouwkranen, regen- en handdouche, een Geberit douchetoilet en een elegant wastafelmeubel. Het geheel is afgewerkt in rustige tinten, met oog voor detail, terwijl het indirecte daglicht dat door het raam met matte folie valt, zorgt voor een aangename lichtinval. Strakke afwerking en smaakvolle wandmaterialen maken de slaapkamer tot een comfortabele en sfeervolle plek.



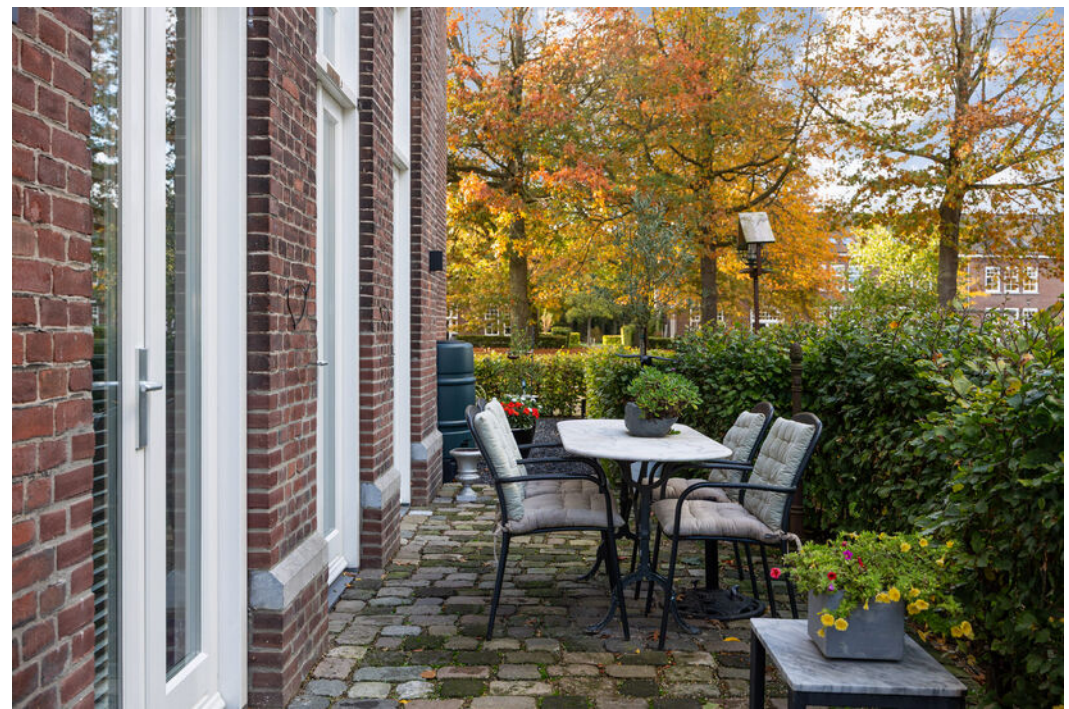


BUITENLEVEN

Drie terrassen, elk met een eigen karakter, omringen de benedenwoning. Van de ochtendzon bij de slaapkamer tot de avondzon bij de woonkamer; elk moment van de dag heeft zijn eigen plek. Sierbestrating, grind en lage hagen zorgen voor privacy en een natuurlijke overgang naar de omgeving.

Een eigen stallingsruimte voor twee fietsen met oplaadpunt en kleine bergruimte maakt het geheel compleet.









TECHNIEK, DUURZAAMHEID EN ONDERHOUD

Dit exclusieve appartement combineert luxe, comfort en duurzame techniek. Dankzij HR++ beglazing, vloerverwarming en uitstekende isolatie behaalt het energielabel A. Alle technische installaties – van de WTW-unit en boiler tot de warmtepomp, vloerverwarming-/koelingsunit en aansluitingen voor de wasapparatuur – zijn keurig weggewerkt in de technische ruimte / berging ter plaatse van het appartement.

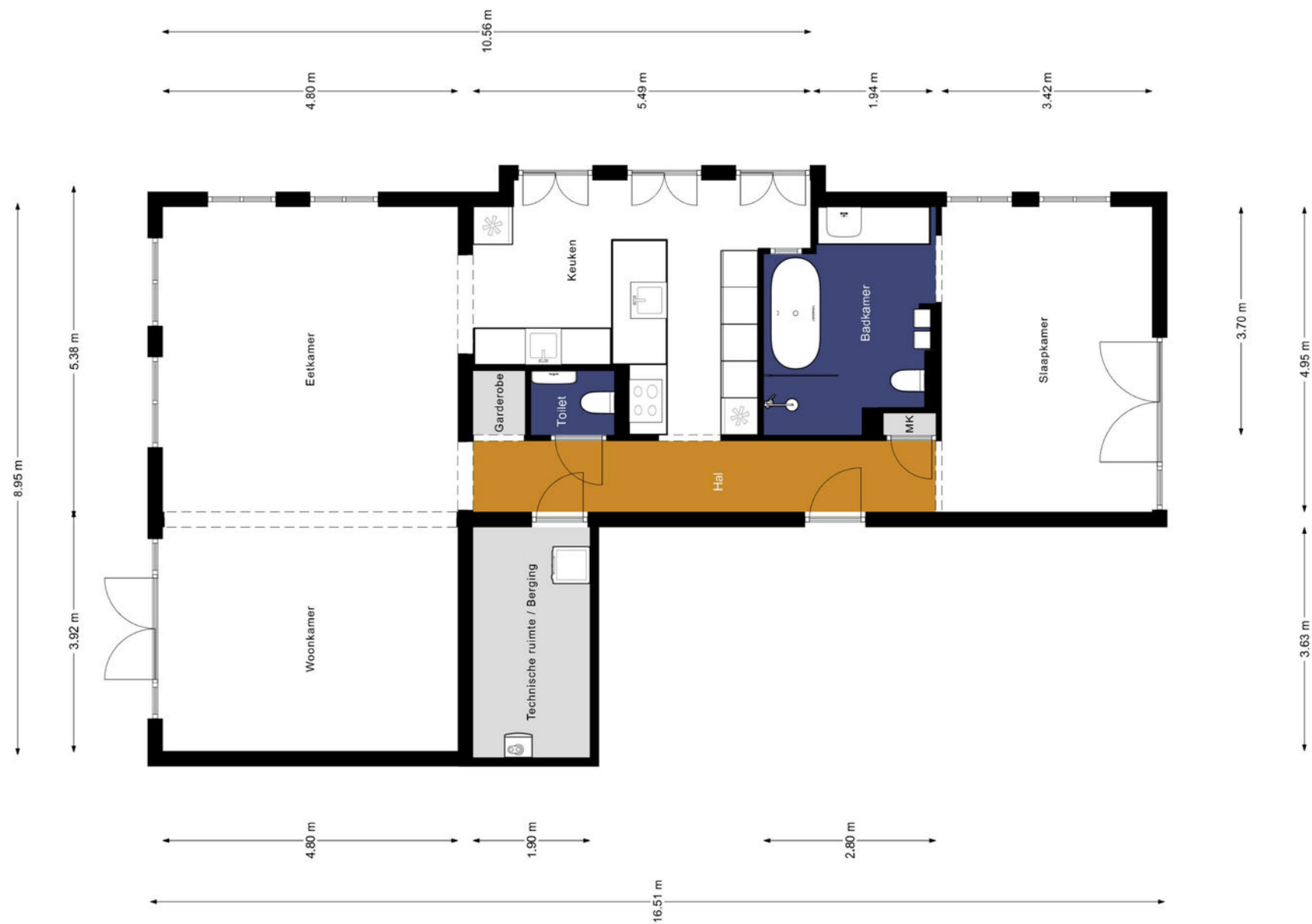
Moderne voorzieningen zoals glasvezelkabel, videofoon en 3-faserail zorgen voor extra comfort en gebruiksgemak.

Daarnaast maakt het appartement gebruik van de duurzame voorzieningen van het volledig gasloze Fort Isabella-terrein, waaronder het collectieve warmte- en koelsysteem dat overtollige warmte in de zomer opslaat en in de winter hergebruikt, en de energievoorziening die grotendeels wordt geleverd door de ruim 1800 zonnepanelen op het terrein.

Onder meer het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes, waaronder de entree, gangen en de aanwezige lift, wordt verzorgd door de VvE.

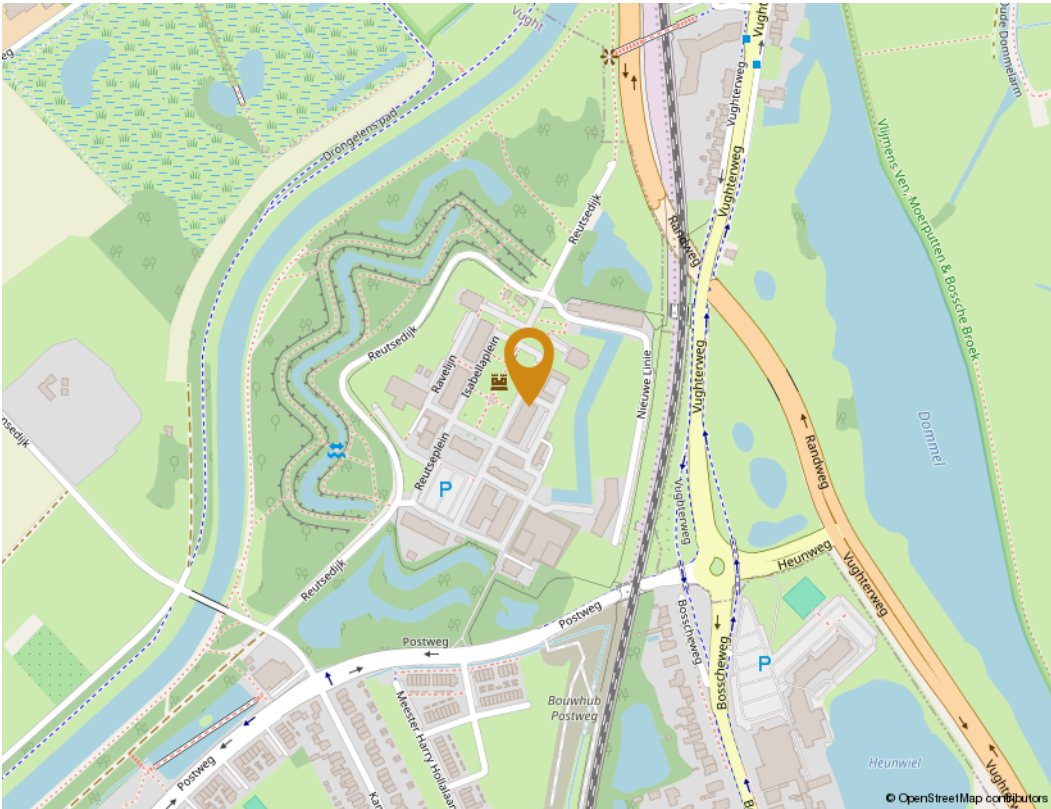
De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 208,29 (woning met tuin en stallingsplaats). Daarnaast is de bijdrage voor Beheer Fort Isabella € 159,50 per maand.

BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTER & LOCATIE



Gemeente

Kadastraal sectie

Kadastrale nummers

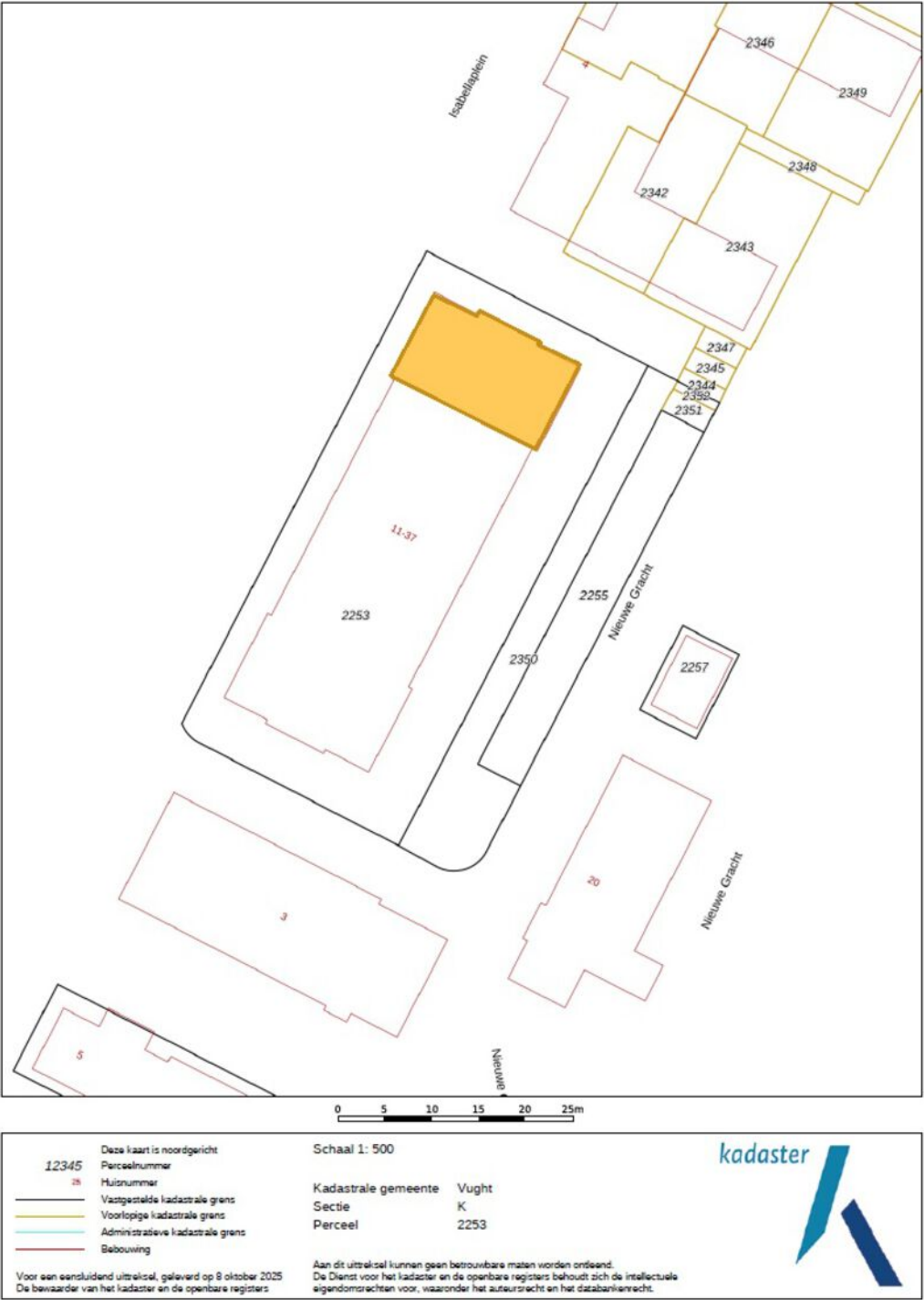
Index

Vught

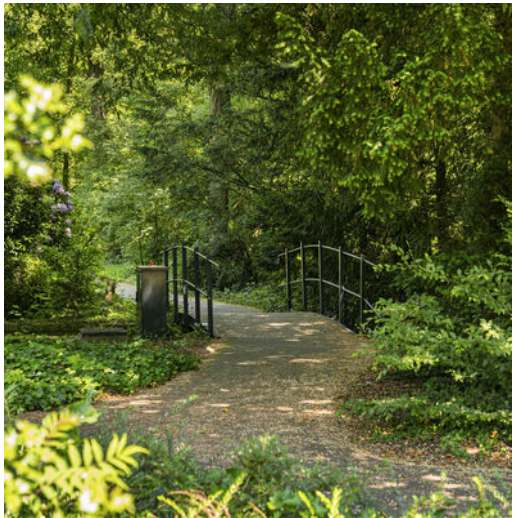
K

2258

A-1 en A-19







Wist u dat Vught

- al jaren een van de prettigste gemeenten in Brabant is om in te wonen?
- De Ijzeren man het langste strand van Brabant heeft?
- een prachtige bibliotheek in de Petrus Kerk heeft?

WONEN IN VUGHT

Vught is een zeer charmante en gewilde gemeente. Het aantrekkelijke van de gemeente Vught is gelegen in de combinatie van de vele bossen en het natuurschoon: de Vughtse hei, de bossen en genieten aan het water bij de Ijzerenman. Daarnaast zijn de mooie woonwijken, een sfeervolle dorpskern, de vele voorzieningen waaronder goede basisscholen en ook een middelbare school, diverse winkels en sportfaciliteiten zeer geliefd. De korte afstand tot 's-Hertogenbosch, de bruisende hoofdstad van Brabant, is natuurlijk ook een enorme plus.

Vught is een gemeente met circa 25.000 inwoners, heeft een eigen NS station en ligt op een knooppunten van wegen waardoor Vught goed en gemakkelijk bereikbaar is. Het is een forensendorp en ligt op een uur reisafstand van Amsterdam, Rotterdam, Antwerpen en Venlo. Door de centrale ligging is het goed mogelijk vanuit Vught zowel in de regio Eindhoven als in de Randstad te werken.

Kortom: Vught biedt de gezelligheid van een Brabants dorp en tegelijkertijd het eigentijdse en de diversiteit van een stad.

OVER ONS

Den Hollander Vastgoed Wonen

Ons motto is; we willen de hoogste kwaliteit leveren en helpen onze cliënten, zoals wij ook zelf geholpen willen worden. Om de beste te kunnen zijn, zijn wij ervan overtuigd dat specialisatie een noodzaak is. Ieder segment van de woningmarkt heeft weer zijn specifieke aandacht. Immers een huis van € 200.000 wordt echt anders verkocht dan een huis van € 700.000 of meer. Wij hebben ons gespecialiseerd in het segment € 700.000 plus. En dat doen wij al ruim 25 jaar met veel succes!

Vanuit onze centrale basis in Vught kennen wij de markt van binnenuit. Hier zijn wij opgegroeid; wij wonen en werken er. Door onze duidelijke keuze voor de betere huizen in onze regio en de wil om de beste te zijn met de daarbij behorende service bereiken wij aantoonbaar significant betere resultaten dan andere makelaars.

Onze aanpak

Iedere woning, perceel of monument is een project op zich. Of het nu om een verkoop, een aankoop of om een taxatie gaat. Persoonlijk contact, grondige marktanalyses, een gedegen voorbereiding en maatwerk staan bij ons bovenaan. Wij kiezen samen met u de juiste strategie. Wij hanteren duidelijke procedures, een concreet plan van aanpak en hebben regelmatig overleg. Ons team staat permanent voor u klaar om u deskundig en persoonlijk te begeleiden.

Zo willen we zelf geholpen worden, zo helpen wij ú ook.



Mr. Gijs D. den Hollander

NVM REGISTER MAKELAAR TAXATEUR
NWWI TAXATEUR ONROERENDE ZAKEN



Sandra van Doggenaar

ACCOUNT MANAGER



Iris Tossaint

PROJECTMANAGER VASTGOED & VERKOOPSTYLING



Charline Maekelbergh - Boeren

ACCOUNT MANAGER

VEEL GESTELDE VRAGEN SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Veel gestelde 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 clausule 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 notariële 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.



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

Wilt u weten wie wij zijn en hoe wij werken?
Neem contact met ons op of kijk op beterehuizen.nl
Graag tot snel!

"Torengaard"
Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught
073 657 34 44 | contact@denhollander.com

