



**DEN HOLLANDER**  
— VASTGOED WONEN

*De makelaar van de betere huizen*

**STIJLVOL & RUIM APPARTEMENT**  
PARK CRAIJENSTEIN 33  
5263 ER VUGHT





## **PARK CRAIJENSTEIN 33 | VUGHT**

Royaal appartement van 165 m<sup>2</sup> groot met een zonnig gelegen ruim terras, een aparte berging en twee parkeerplaatsen in de parkeergarage.

Dit grote appartement bevindt zich binnen het exclusieve en stijlvolle Park Craijenstein, dat bestaat uit drie afzonderlijke gebouwen. Elk kleinschalig van opzet met slechts zeven appartementen, waardoor rust, privacy en een gevoel van luxe vanzelfsprekend zijn.

Het appartement is gelegen op de eerste verdieping van het rechter gebouw en behoort tot één van de best gelegen appartementen binnen dit complex. Door de gunstige ligging beschik je hier over een fraai uitzicht op de zijtuin, het straatbeeld en het entreegebied.

Tegelijkertijd woon je hier verrassend centraal, met zowel het centrum van Vught als recreatiegebied de IJzeren Man op korte afstand en het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch eenvoudig en snel bereikbaar.

Dit comfortabele appartement beschikt over een woonoppervlak van maar liefst 165 m<sup>2</sup>, heeft een aangename zoninval en verkeert in een uitstekende staat.

De prettige indeling omvat een riante zitkamer met open haard, een omvangrijke woonkeuken, twee slaapkamers, een ruime, functionele badkamer, een representatieve hal, een praktische bijkeuken en een groot, zonrijk balkon met uitzicht op het omliggende groen.

In het ondergelegen souterrain maken twee eigen parkeerplaatsen en een royale privéberging het geheel compleet, wat het gemak en het wooncomfort van dit hoogwaardige appartement verder versterkt.

## **UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING**



**Yvette Holl**

073 - 657 34 44

contact@denhollander.com

[www.beterehuizen.nl](http://www.beterehuizen.nl)

## KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

**165 m<sup>2</sup>**

Inhoud totaal

**565 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**2000**

Energielabel

**B**

Bijdrage VvE

**€ 465,53 p/m**

Prijs

**€ 1.060.000 k.k.**



## EEN COMPLEX MET ALLURE

Park Craijenstein is gebouwd in 2000, straalt rust, exclusiviteit en zorgvuldigheid uit en is prachtig ingepast in de parkachtige omgeving. De tuin met vijverpartij vormt het groene hart van het complex en versterkt het gevoel van privacy en beschutting.

Het rechter gebouw, waarin dit appartement is gelegen, beschikt over een verzorgde en uitnodigende eigen entree. Hier vind je brievenbussen, een bellentableau en een videfooninstallatie, waarmee je op afstand kunt zien wie er aanbelt.

Vanuit deze hal zijn het trappenhuis en de lift bereikbaar, die toegang bieden tot de eerste verdieping en het souterrain. In het souterrain bevinden zich de eigen, ruime berging van circa 16 m<sup>2</sup>, een gezamenlijke ruimte voor fietsen en de twee privéparkeerplaatsen.

Voor bezoekers is er bovendien ruim voldoende parkeergelegenheid op het terrein voor het complex.





## HET APPARTEMENT - STIJLVOL, RUIM EN LICHT

Eenmaal op de eerste verdieping van dit fraaie complex zijn vanaf de centrale hal slechts twee appartementen bereikbaar, waardoor maximale privacy en rust gegarandeerd zijn.

Bij binnenkomst maakt dit appartement direct indruk door zijn ruime opzet, de fijne lichtinval en de hoogwaardige afwerking. De hal biedt toegang tot vrijwel alle vertrekken en beschikt over een praktische garderoberuimte en een nette meterkast met onder meer glasvezelaansluiting.

De woonkamer is zonder twijfel het hart van het appartement en strekt zich uit over de volledige breedte met een mooi uitzicht. Vanuit de gang geven stijlvolle glazen deuren toegang tot deze lichte en ruime leefruimte, die wordt gekenmerkt door overvloedig daglicht dankzij de vele raampartijen. De warme, doorlopende parketvloer, sierlijsten, gordijnkoven met indirecte verlichting en de sfeervolle gashaard in natuurstenen schouw creëren samen een elegante en uitnodigende ambiance. Via de openslaande deuren met hor stap je het royale, zonrijke balkon op, waar je kunt genieten van het groene en vrije uitzicht.







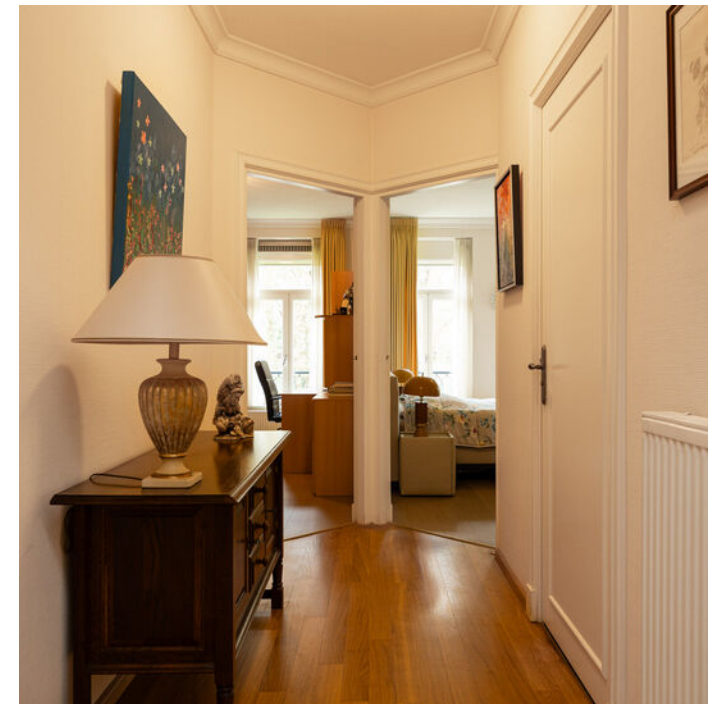


## PRAKTISCH & COMPLEET

De aangrenzende woonkeuken biedt volop ruimte voor een eettafel en vormt een fijne plek om te koken en te eten. Het keukeninterieur is tijdloos en praktisch ingericht met een granieten werkblad (Shivakashi, 2017), voldoende kast- en ladenruimtes en alle benodigde inbouwapparatuur. Openslaande ramen met Frans balkon brengen ook hier het buitengevoel naar binnen.

Direct verbonden aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, die zowel vanuit de keuken als de hal bereikbaar is. Deze praktische ruimte is voorzien van een tegelvloer en beschikt over een grote kastenwand met aansluitingen voor de wasapparatuur en extra bergruimte voor proviand, schoonmaakspullen en overige huishoudelijke benodigdheden. Tevens bevinden zich hier de cv-ketel (Intergas, 2018) en de mechanische ventilatie-unit.







## RUST & RUIMTE

Het slaapgedeelte bevindt zich iets apart van de leefruimte, waardoor een aangename scheiding tussen wonen en slapen ontstaat. Hier zijn twee ruime slaapkamers en de badkamer gelegen. Beide slaapkamers zijn ruim, licht en netjes afgewerkt met laminaatvloeren en schuurwerk plafonds met sierlijsten. De grootste slaapkamer beschikt over een op maat gemaakte kastenwand en openslaande deuren naar het balkon, wat zorgt voor een directe verbinding met buiten. Beide kamers zijn bovendien voorzien van elektrisch bedienbare zonwering. De badkamer, uitgevoerd in dezelfde stijl als het gastentoilet, is compleet en functioneel met een inloopdouche (2024), wastafelmeubel, wandcloset en handdoekradiator. Alles is netjes onderhouden.



## FRAAIE BUITENRUIMTE & OPTIMALE LOCATIE

Het balkon van circa 20 m<sup>2</sup> is een verlengstuk van de woonkamer en biedt een prachtig uitzicht op het omliggende groen. Hier geniet je in alle rust van de middagzon en de natuur om je heen.

De ligging van het complex is bijzonder aantrekkelijk. In deze representatieve wijk van Vught woon je in een rustige, groene omgeving met tegelijkertijd alle voorzieningen binnen handbereik. Het centrum van Vught ligt op korte afstand, net als de IJzeren Man; een geliefd recreatiegebied voor wandelen, sporten en ontspannen. Ook uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar, wat de locatie niet alleen mooi, maar ook praktisch maakt.







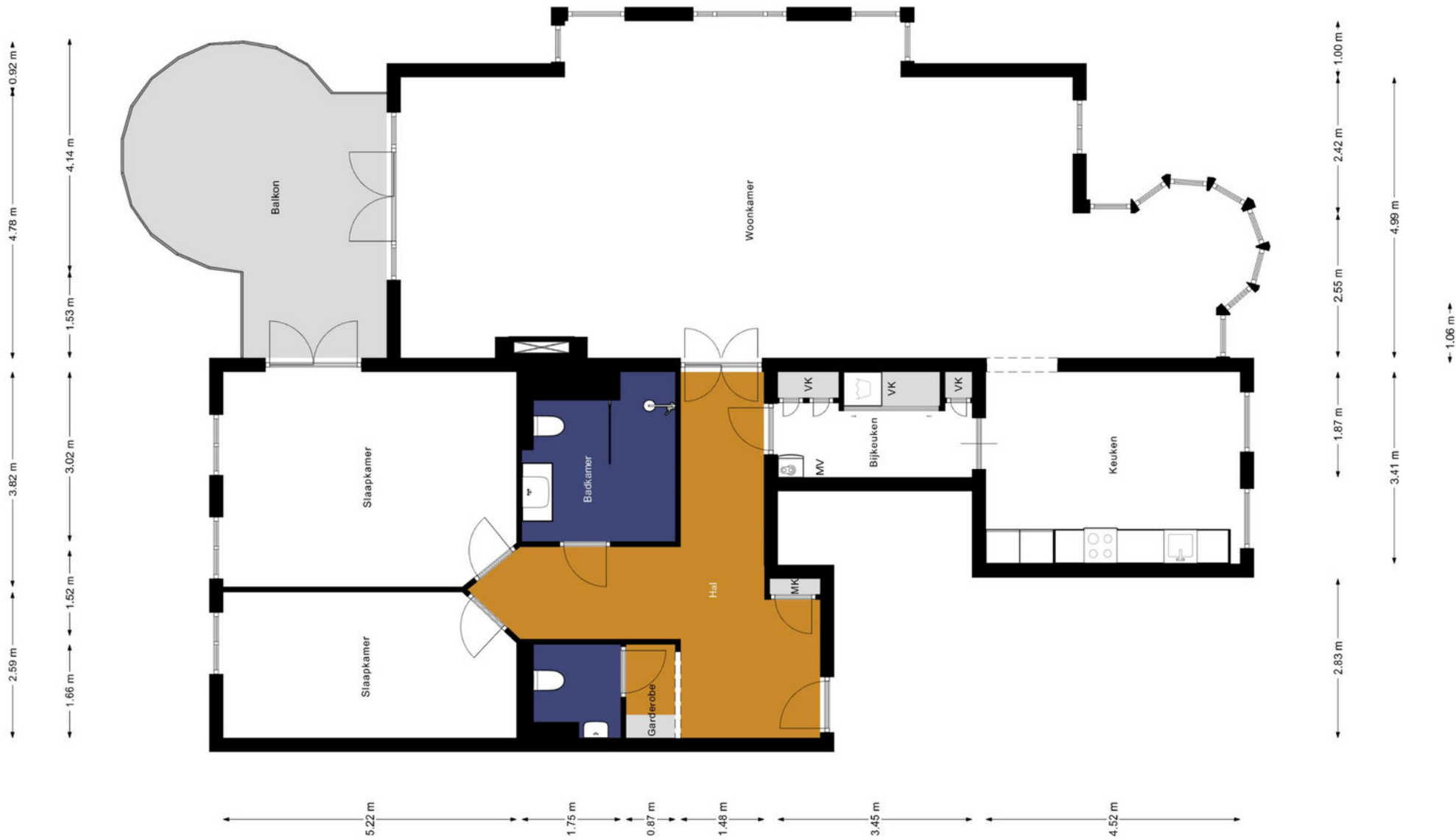
## HET APPARTEMENT IN VOGELVLUCHT

- > Royale woonoppervlakte van ca. 165 m<sup>2</sup>
- > Gelegen in een exclusief, kleinschalig complex met parkachtige tuin
- > Groot balkon van ca. 20 m<sup>2</sup> met groen uitzicht
- > Twee eigen parkeerplaatsen in de parkeerkelder
- > Ruime privéberging van ca. 16 m<sup>2</sup>
- > Lichte, sfeervolle woonkamer met gashaard en hoogwaardige afwerking
- > Woonkeuken met granieten werkblad en inbouwapparatuur
- > Twee ruime slaapkamers, waarvan één met maatwerk kastenwand en toegang tot balkon
- > Toegankelijk en comfortabel, ook geschikt voor minder mobiele bewoners
- > Lift aanwezig en volledig gelijkvloers wonen mogelijk
- > Zeer centrale ligging nabij centrum en natuurgebied de IJzeren Man
- > Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch eenvoudig en snel bereikbaar
- > Actieve VvE, bijdrage € 465,53 per maand



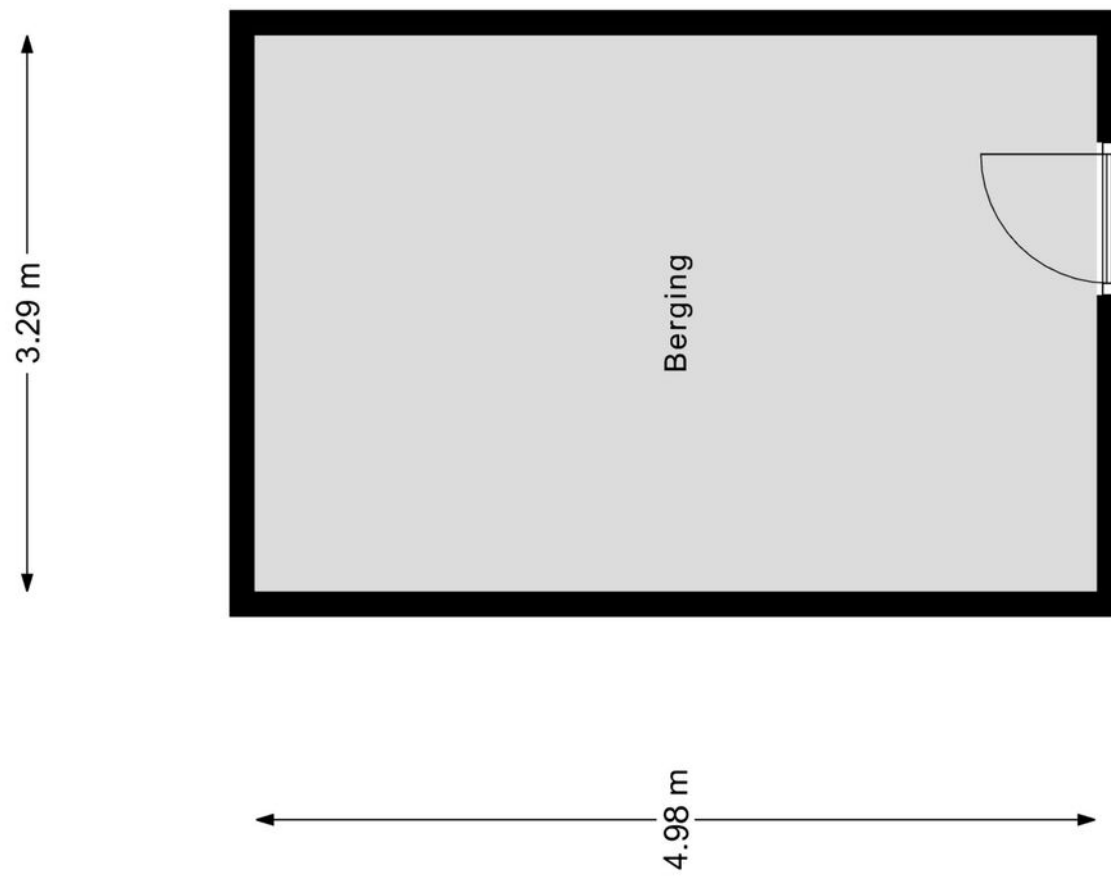


# APPARTEMENT - EERSTE VERDIEPING



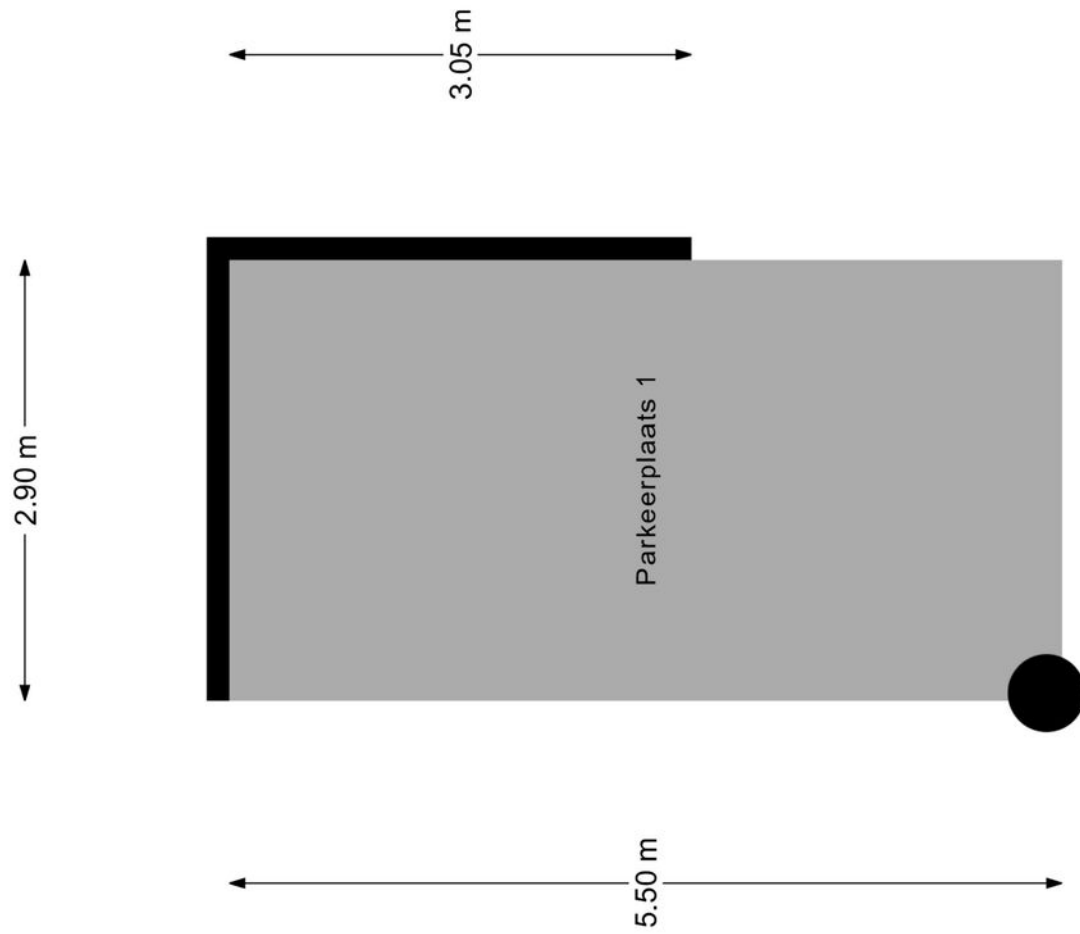
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## BERGING - SOUTERRAIN



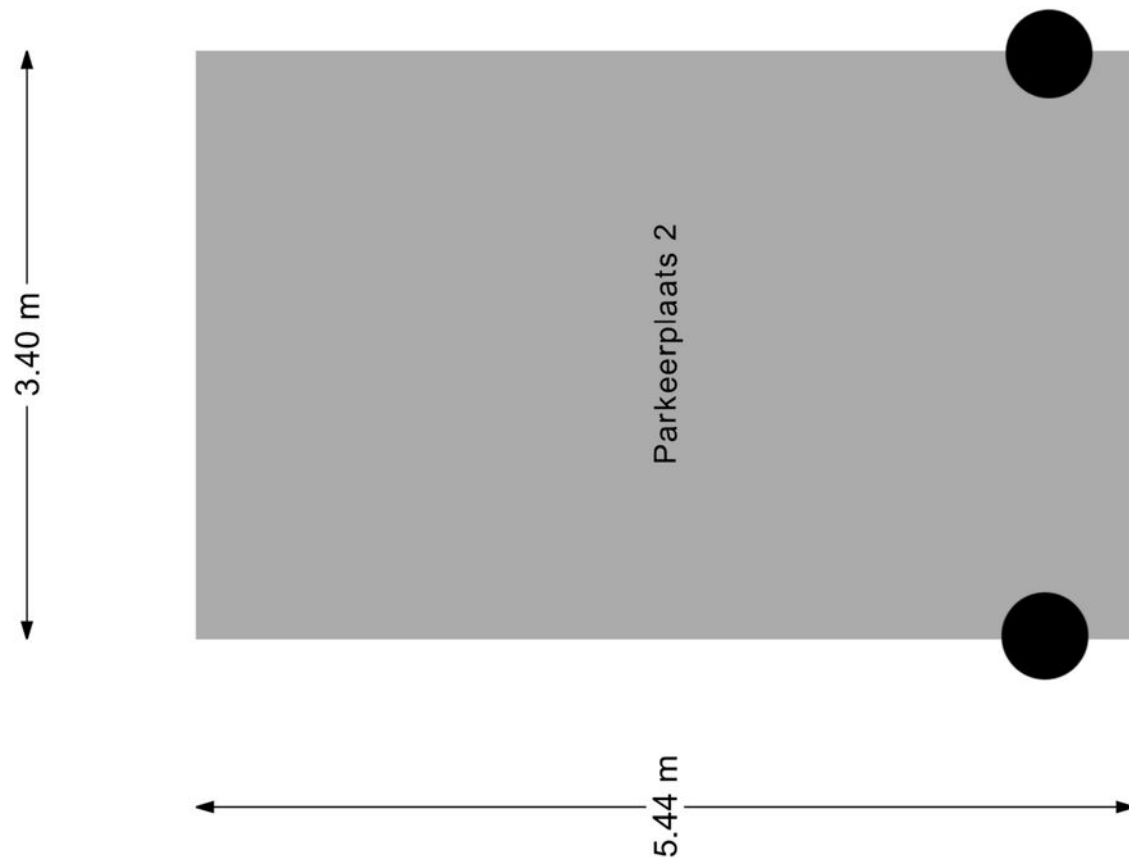
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## PARKEERPLAATS I - SOUTERRAIN



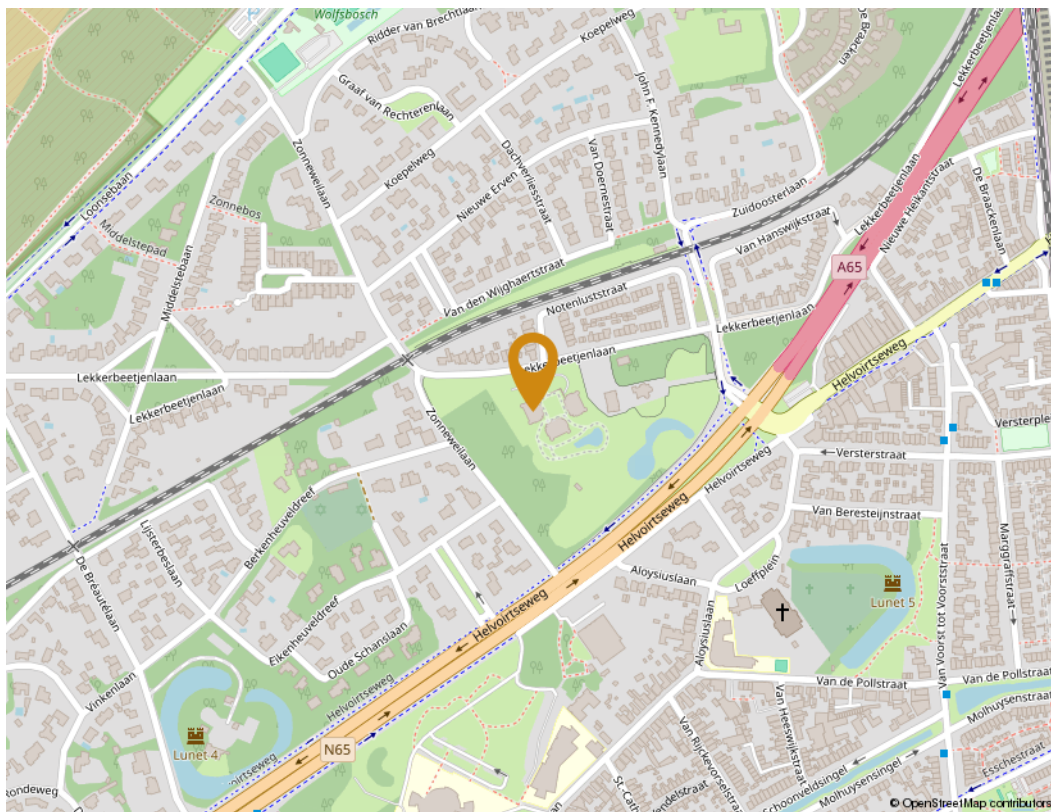
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## PARKEERPLAATS II - SOUTERRAIN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# KADASTER & LOCATIE



Gemeente	Vught
Kadastraal sectie	L
Kadastraal nummer	3345
Appartementsindex	35 en 42

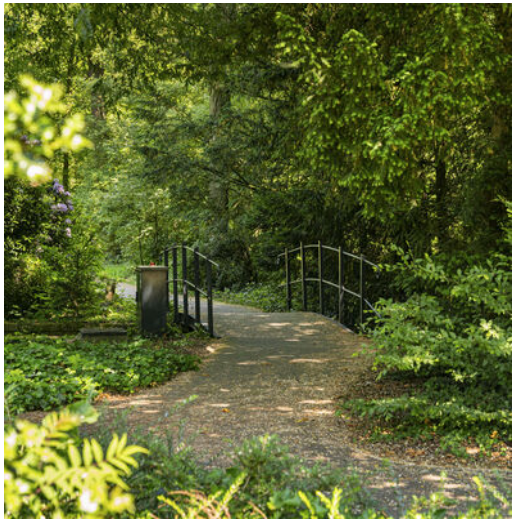


0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vught	
—	Huisnummer	Sectie L	Perceel 3336
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2025. 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 databankrecht.



## 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 meer dan 22 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



**Yvette Holl**

ASSISTENT MAKELAAR (A-RMT)



**Iris Tossaint**

PROJECTMANAGER VASTGOED & VERKOOPSTYLING



**Charline Maekelbergh - Boeren**

ASSISTENT MAKELAAR (A-RMT)

## 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 ontvangsteneming 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](https://beterehuizen.nl)  
Graag tot snel!

“Torengaard”

Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught

073 657 34 44 | [contact@denhollander.com](mailto:contact@denhollander.com)

