



## DETAILS

Adres: 's-Hertogenbosch,  
Vughterweg 32  
Type: Woning  
Prijs: Verkocht  
Inhoud totaal: 616 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 151 m<sup>2</sup>  
Perceelsgrootte: 282 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1922  
Datum van aanvaarding: In overleg

**VERKOCHT**

## VUGHTERWEG 32 'S-HERTOGENBOSCH

Een gezinshuis dat je omarmt.

Wonen in geliefde buurt en op korte loopafstand van het centrum

Als je op zoek bent naar een huis in of bij Den Bosch en je hebt een bepaald wensenlijstje in je hoofd, dan is de kans groot dat je de meeste punten kunt afvinken bij dit halfvrijstaande huis aan de Vughterweg. Dit is een van de meest geliefde buurten van Den Bosch, en terecht. Je woont tussen het groen, maar het gezellige en veelzijdige centrum van Den Bosch is op loopafstand. Je wandelt in een paar minuten naar het begin van de Vughterstraat en loopt in ongeveer een kwartier naar de Markt en het centraal station. Wil je juist de stad uit? Dan zit je in enkele minuten op de A2.

### Vakwerk in baksteen

Aan het begin van de vorige eeuw verrichtten ze wonderen met metselwerk. Je vindt de details terug in de gevel van dit huis, dat werd gebouwd in 1922. In de bogen rond ramen en deuren, in de geornamenteerde bakstenen in de gevel en in een hoekmuur die aan de onderkant nét even naar buiten loopt. Dat soort details geven het huis klasse. Het is dan ook terecht dat deze woning (en deze buurt) een gemeentelijk beschermd stadsgezicht heeft.

De woning heeft enige schade opgelopen in de oorlog, maar de huidige bewoners hebben geprobeerd om alles wat over was in de oude stijl te behouden. Zo hebben ze in 2011 alle ramen en kozijnen vervangen met dubbel glas, identiek aan het origineel. Ook bij de complete vervanging van het dak (in 2018, samen met de burens) is niets aan de vorm veranderd. Het huis biedt daardoor een vertrouwde, solide indruk. En van binnen straalt het een bepaalde warmte uit. Het is een knus huis, dat je omarmt.

### Maar kom vooral binnen!

Achter de zware authentieke voordeur vinden we een halletje met garderobe en het bedieningsdisplay van de alarminstallatie. Door een drietal stijlvolle glas-in-lood raampjes boven de trap valt zacht gekleurd licht naar binnen. Hier is ook het moderne gastentoilet met strak design fonteintje en dito radiator. De granito vloer past er goed bij. Onder de trap de deur naar de wijnkelder, compleet ingericht voor een eerbiedwaardige collectie mooie flessen.

### De woonkamer

Met zijn L-vorm heeft de woonkamer een soort nis waar nu een bureautje staat. Ook goed te gebruiken als speel- of TV-hoek. Opvallend zijn de uitgebouwde afgeronde erker aan de straatkant en details als het ronde kastje in de muur van de keuken. Een moderne inbouw-gashaard zorgt voor gezelligheid tijdens koele winteravonden. Een deel van de woonkamer wordt ook gebruikt als eetkamer. Daar is ruimte genoeg voor. Richting tuin is er een ruime doorgang naar een in de jaren 70 aangebouwde (en in 2011 gerenoveerde) serre met veel licht, mede door de dakkoepel.

### Compacte keuken

Direct naast de eethoek is de doorgang naar de keuken, oorspronkelijk gebouwd in het jaar 2002. De keuken is compleet ingericht, compact, ietwat gedateerd maar functioneel.

### Zuid- en Westgerichte terrassen

Zowel de keuken als de serre geven toegang tot de tuin op het Zuiden. Deze biedt veel privacy door hoge heggen, al is op één plek een doorkijkje gecreëerd, met een verrassende blik op de rivier de Dommel en het natuurgebied het Bossche Broek. Boven het luxe betegelde terras (2011) zorgt een knikarmscherm voor schaduw en een straalkachel voor warmte. Links is een apart houten deck, waar je in de namiddag en avond kunt genieten van de laatste zonnestralen.

### Slapen en recreëren

We gaan naar de eerste verdieping vanuit de hal. Let op de leuke smeedijzeren trapleuning! Er zijn momenteel drie slaapkamers in het huis: twee grote en een babykamer. Omdat de verkopers met zijn tweeën zijn, hebben ze één

grote slaapkamer verbouwd tot ontspanningsruimte, met onder meer een royale Finse sauna. Als je wilt, kunnen ze de sauna bij de verkoop laten staan. Wil je de tweede slaapkamer liever leeg opgeleverd, dan nemen de verkopers de sauna mee naar hun volgende woning.

De 'ouderslaapkamer' is aan de achterzijde. Daarbij zijn de kasten onder de zoldertrap voorzien van mooie oude deuren voor een karakteristiek beeld. De ingebouwde boekenkast geeft de slaapkamer extra cachet. Maar het meest bijzondere aan deze slaapkamer is niet binnen, maar buiten. Je kijkt vanuit hier zó over de meanders van de Dommel en - daarachter - de groene weidsheid van het Bossche Broek. Dat is lekker wakker worden!

De babykamer is niet groot, maar wel voorzien van inbouwkasten. Een prima logeerkamertje! Op deze verdieping is ook nog de badkamer met zowel een ligbad als een douchecabine, een zwevend toilet en een wastafel.

Zolder met potentie...

We kunnen nog verder omhoog, want er is een echte zolder in dit huis, te bereiken via een centrale vaste trap met deur. Momenteel wordt de zolder gebruikt als waskamer en bergruimte, maar je kunt hier prima een vierde slaapkamer creëren. Op de zolder is veel bergruimte, deels onder de dakschuinte, afgesloten met schuifdeurtjes.

Nog wat laatste details over deze woning

- De ouderslaapkamer heeft airco, voor ontspannen slapen bij een hittegolf
- Alle binnendeuren zijn vervangen door nieuwe deuren met klassieke panelen

Wat je verder nog wilt weten

De buurt heeft een gevarieerde samenstelling en mensen staan er open voor sociale contacten. Zo is er onder meer een buurtborrel en een Running Dinner (zonder verplichting natuurlijk). Er zijn veel kinderen in alle leeftijden. Je kunt voor de deur parkeren met een heel betaalbare vergunning (€43 per jaar). Voor gasten is er een systeem met kaartjes. Scholen en faciliteiten zijn allemaal op fietsafstand. Je loopt tussen de huizen door zó naar de Dommel, waar je een kano of roeibootje te water kunt laten. Kortom... Het is hier echt super plezierig wonen voor gezinnen met én zonder kinderen.

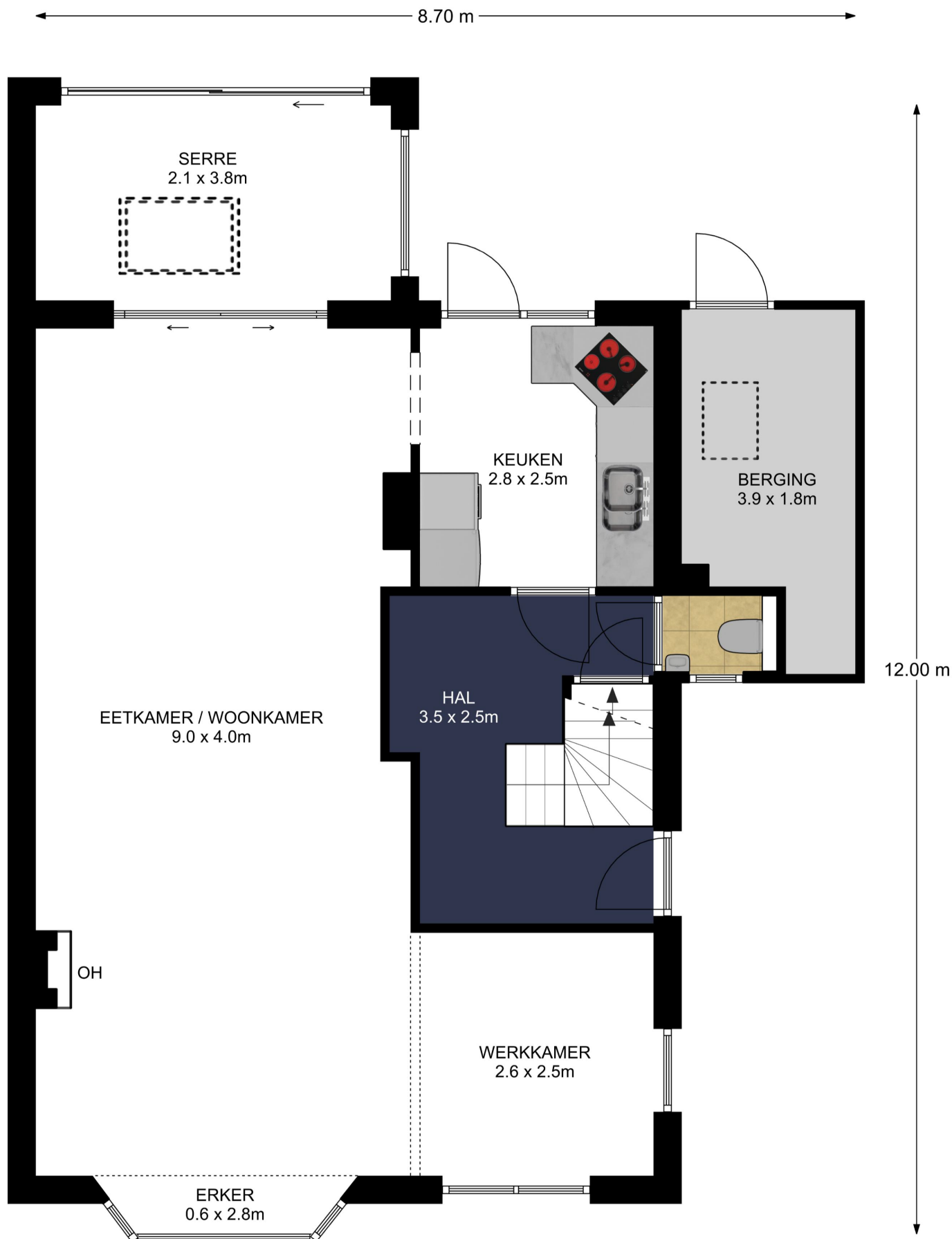
Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

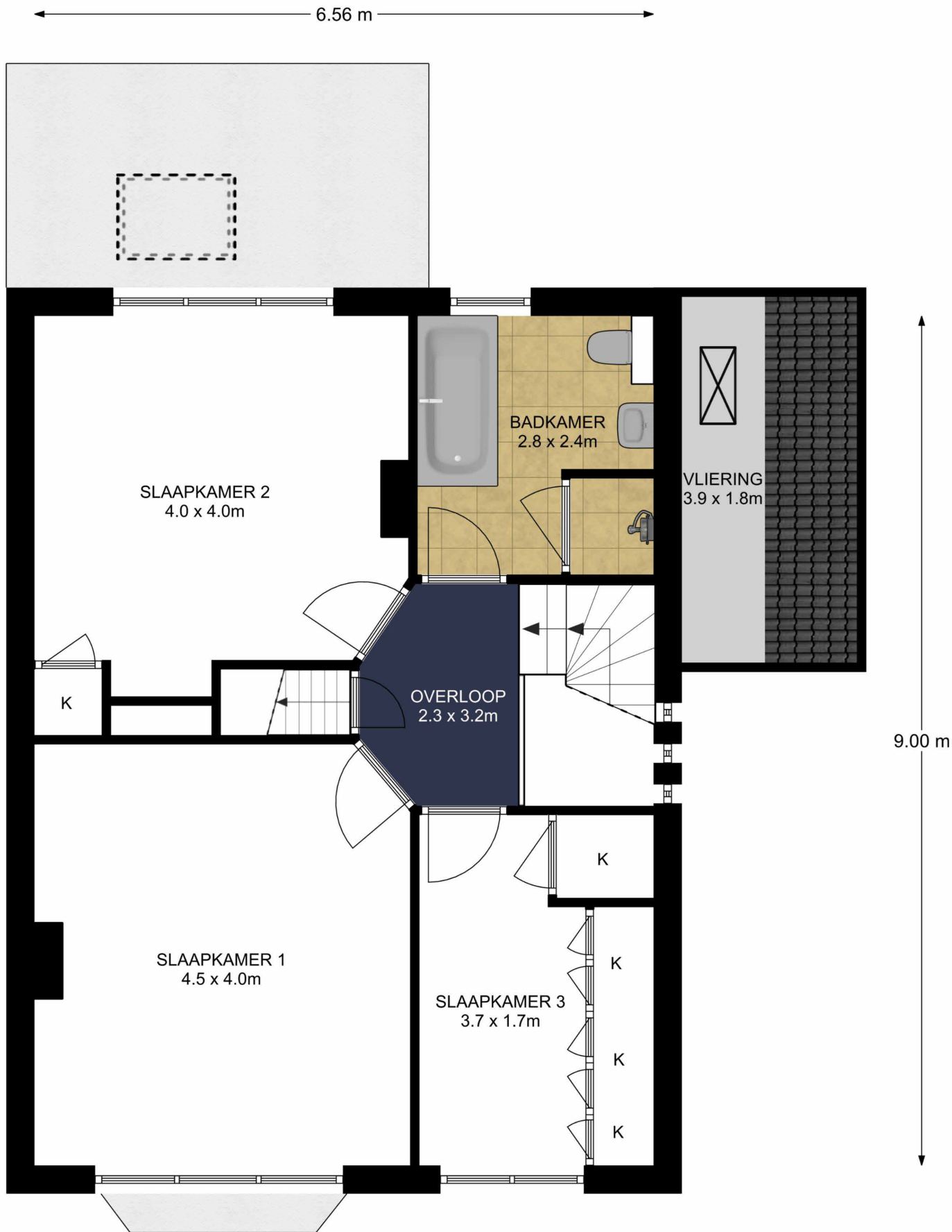


**DEN HOLLANDER**  
VASTGOED WONEN

Begane grond, Vughterweg 32 te 's-Hertogenbosch  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

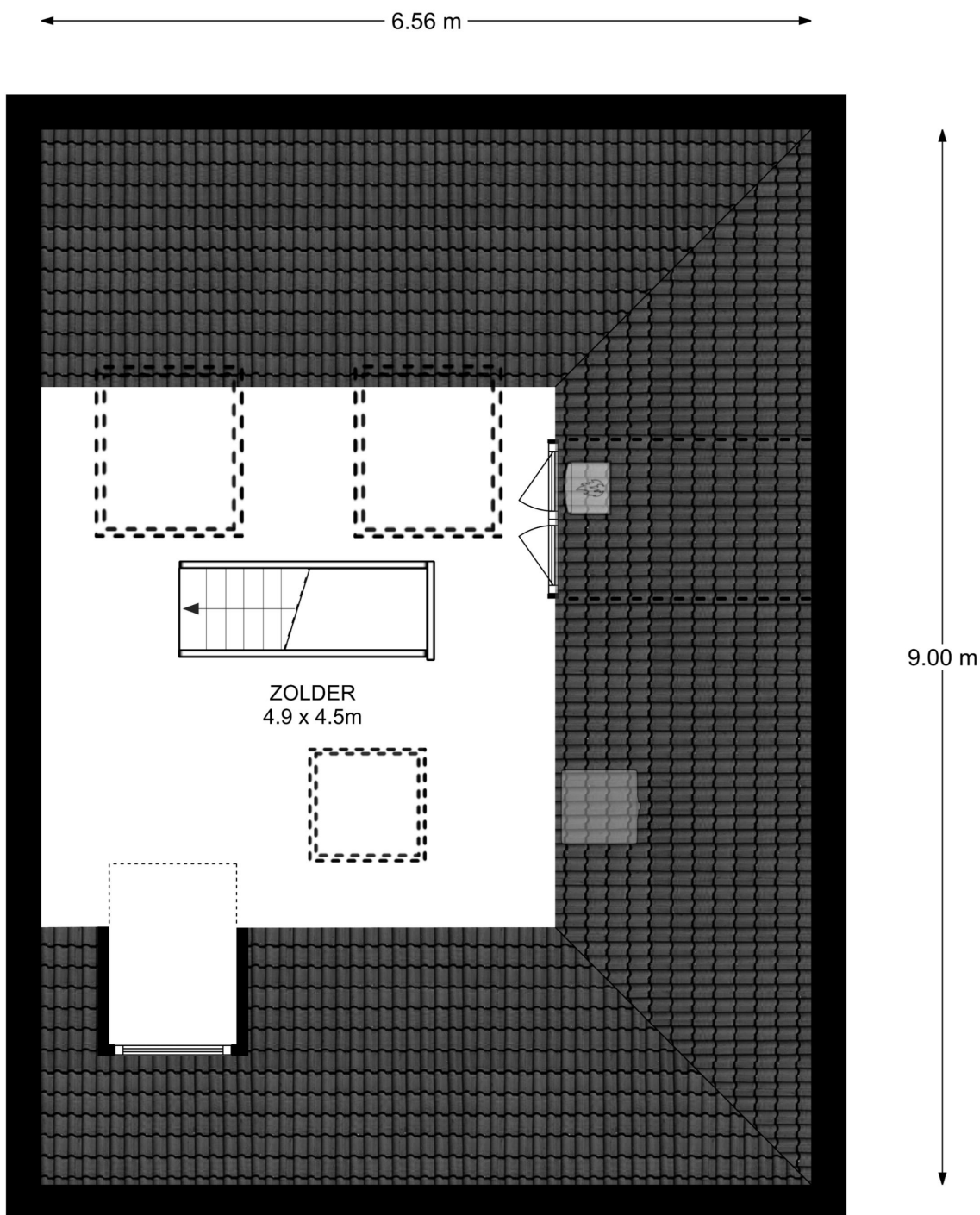
Branchebrede meetinstructie

|  |                             |                    |
|--|-----------------------------|--------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte wonen   | 151 m <sup>2</sup> |
|  | Overige inpandige ruimte    | 15 m <sup>2</sup>  |
|  | Gebouwgebonden buitenruimte | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe bergruimte          | 0 m <sup>2</sup>   |



Branchebrede meetinstructie

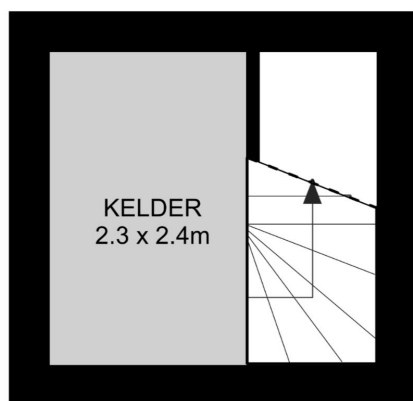
|  |                             |                    |
|--|-----------------------------|--------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte wonen   | 151 m <sup>2</sup> |
|  | Overige in pandige ruimte   | 15 m <sup>2</sup>  |
|  | Gebouwgebonden buitenruimte | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe bergruimte          | 0 m <sup>2</sup>   |



Branchebrede meetinstructie

|  |                             |                    |
|--|-----------------------------|--------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte wonen   | 151 m <sup>2</sup> |
|  | Overige inpandige ruimte    | 15 m <sup>2</sup>  |
|  | Gebouwgebonden buitenruimte | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe bergruimte          | 0 m <sup>2</sup>   |

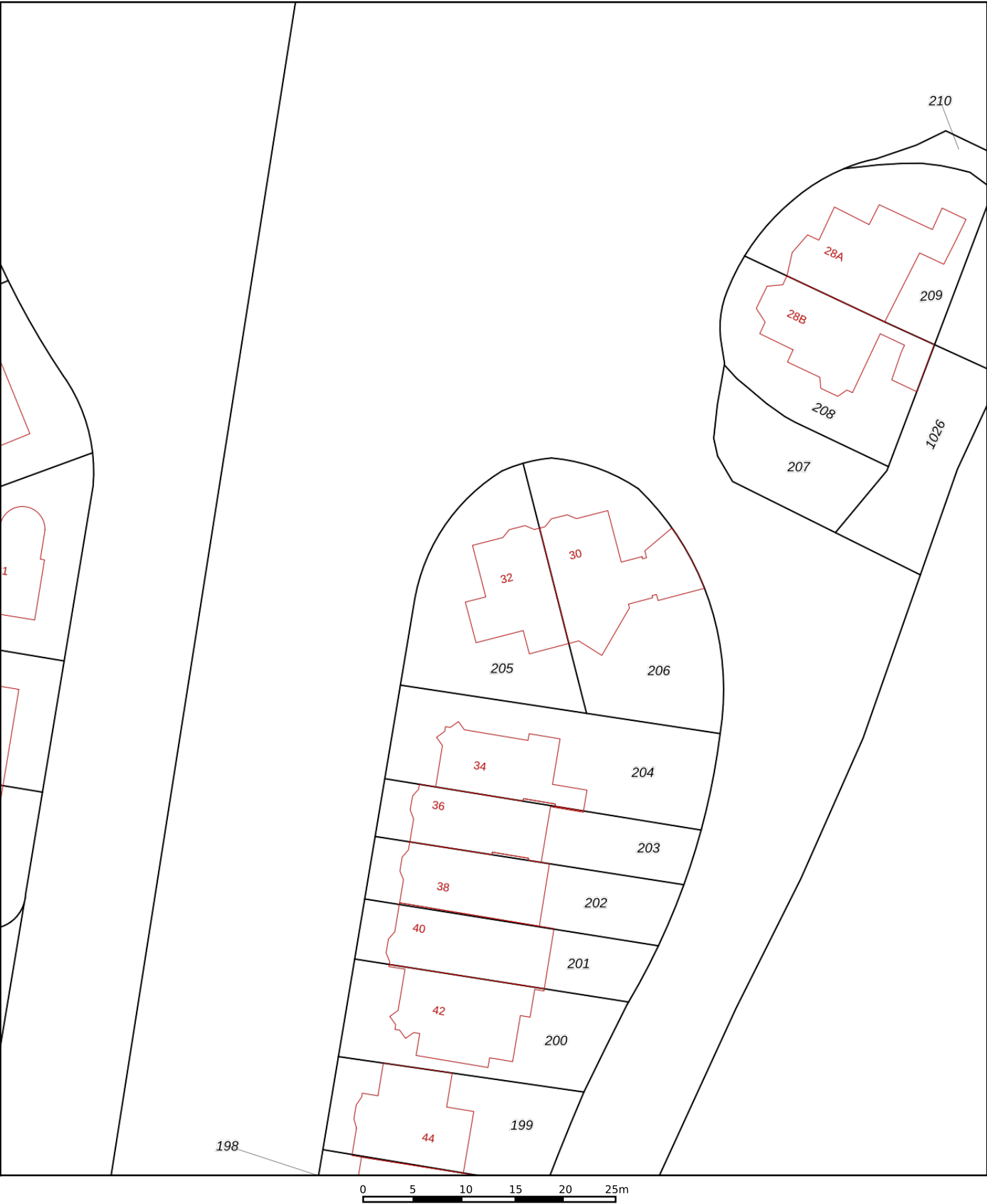
← 2.40 m →



2.30 m

Branchebrede meetinstructie

|                                                                                       |                             |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte wonen   | 151 m <sup>2</sup> |
|  | Overige inpandige ruimte    | 15 m <sup>2</sup>  |
|  | Gebouwgebonden buitenruimte | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe bergruimte          | 0 m <sup>2</sup>   |



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie S

Perceel 205

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 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.

## 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.