



DETAILS

Adres: Vught, Eksterpad 3

Type: Woning

Prijs: Verkocht

Inhoud totaal: 830 m³

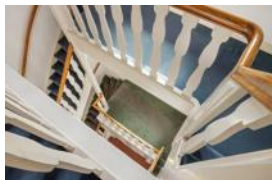
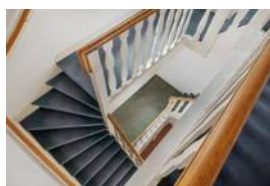
Woonoppervlakte: 194 m²

Perceelsgrootte: 905 m²

Bouwjaar: 1947

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



EKSTERPAD 3 VUGHT

Hoe vaak komt het voor?

Charmant herenhuis op een perfecte plek, midden in de villawijk van Vught, komt na 74 jaar in de verkoop.

Je ziet ze nog wel in Frankrijk... van die statige herenhuizen met een centraal trappenhuis, aan weerszijden geflankeerd door ruime kamers met veel lichtinval.

Deze charmante woning is precies zo ingedeeld. Het huis met een fijne tuin staat op een mooi perceel met grote, volwassen bomen in de mooiste wijk van Vught. Het in 1947 gebouwde herenhuis komt nu na 74 jaar familiebezit beschikbaar voor een nieuwe eigenaar. Dit herenhuis is in al die jaren goed onderhouden en is grotendeels in de originele staat gebleven.

Bijzonder huis, bijzondere locatie

Het bijzondere van dit huis is niet alleen de charme maar ook de ligging. De mensen in Vught en omgeving weten wel waarom. Eksterpad 3 ligt mooi centraal in dé villawijk van Vught met veel natuur en ontspanning om je heen. Het uitgebreide wandel- en recreatiegebied IJzeren Man met aansluitend de Vughtse Heide ligt op nog geen vijf minuten wandelen, terwijl je in twee minuten op de tennisbanen van het Woburnpark staat. Verder ligt de zeer populaire middelbare school Maurikcollege op 5 minuten fietsen en ben je met de auto in ruim een kwartier in het bruisende hart van 's-Hertogenbosch. Gewilde lagere scholen liggen ook op korte afstand. Kortom, het gaat hier om een charmant herenhuis met een prachtige tuin, gelegen op een populaire plek in Vught.

Aanpassen aan de moderne wooneisen? Dat is nog maar de vraag

Als toekomstige eigenaar van deze woning sta je voor de keuze. Met een bescheiden extra budget kun je zonder grootscheepse verbouwingen alleen de noodzakelijke zaken moderniseren. Een nieuwe keuken, een badkamer vervangen, ramen voorzien van dubbel glas en je hebt voor een redelijk bedrag een heerlijk klassiek huis op een fijne plek.

Drastisch verbouwen? Kan natuurlijk ook

Wil je het huis helemaal naar je hand zetten met een drastische metamorfose? Dat kan ook. En zelfs zonder het eigen karakter aan te tasten, want de basis staat en biedt vele mogelijkheden. Met verschillende slimme ingrepen kun je beneden een indrukwekkende eetkeuken creëren, bijvoorbeeld door de garage van ruim 20m² bij het woongedeelte te trekken. Ook een praktijkruimte is heel goed mogelijk, want de woonkamer links van de hal heeft een eigen ingang. De kamer aan de rechterzijde van de hal ligt op het zuiden en leent zich prima als tuinkamer, met alle ruimte voor een heerlijk terras of een serre. Terwijl de eerste verdieping en de zolder mogelijkheden bieden voor het creëren van meerdere ruime en luxe slaapkamers en badkamers. Bekijk vooral de plattegronden en laat je fantasie de vrije loop!

Een kleine rondleiding

Achter de mooie klassieke voordeur ligt een tochtportaal met de originele rode tegeltjes. Hier is ook de toegang tot de kelder. Twee stijlvolle openslaande deuren met glazen ramen leiden naar de centrale hal met dezelfde tegels. Let op de klassieke granito drempels onder de mooi gedetailleerde hardhouten deuren naar het toilet, de woonkamer, de keuken en de tuinkamer. Alle ruimtes zijn verrassend licht. De twee woonruimtes hebben fraaie en goed onderhouden eikenhouten plankenvloeren. Het retro jaren 50 toilet in de hal heeft originele tegeltjes en een granito vloer.

De trap op...

Het imposante trappenhuis brengt je naar de eerste etage. Op de eerste verdieping vinden we twee slaapkamers, waarvan één slaapkamer ook nog een tweede kamer heeft. Je kan hier natuurlijk ook drie slaapkamers van maken. Of een master bedroom met walk-in-closet uiteraard. Er zijn in totaal twee badkamers, waarvan één badkamer met ligbad en toilet en de andere badkamer met douche. Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers. Fijn is om te weten dat de kamers op de tweede verdieping beschikken over wastafels met eigen

waterafvoer, waardoor het relatief makkelijk zal zijn om hier sanitair toe te voegen. Tot slot is er nog een vliering voor het opbergen van spullen die niet alledaags nodig zijn.

En tot slot de tuin.

De tuin is mooi gelegen op het Zuiden en biedt met zijn volwassen bomen rondom ook diverse schaduwrijke plekken. Met een breedte van 20 meter en een diepte van 17 meter biedt deze tuin vele mogelijkheden.

Kortom dit prachtige herenhuis biedt alle ruimte en kansen om uw droomhuis nu te kunnen verwezenlijken. We horen graag van u.

*See English text below

How often does the opportunity come along?

A charming detached home in a perfect location in a highly desirable neighbourhood of Vught, is now for sale for the first time in 74 years.

You still see them in France... those imposing houses with a central staircase, flanked on either side by spacious rooms flooded with light. This fantastic property is laid out in exactly the same way. The house, situated in the most attractive neighbourhood in Vught, sits in a fabulous plot with large, mature trees. Built in 1947, the property is now on the market after 74 years in the same family. Excellently maintained throughout the years, the house remains largely in its original condition.

Exceptional house, exceptional location

This house is special, not only due to its charm, but also its location. Eksterpad 3 is located in the centre of the most desirable neighbourhood in Vught, surrounded by nature, peace and tranquillity. The extensive walking and recreation area Ijzeren Man, which adjoins the Vughtse Heide heath, is just a five-minute walk away, with the tennis courts of the Woburnpark just two minutes from the property. What's more, the highly popular secondary school Maurick College is just five minutes away by bicycle, and a 15-minute drive finds you in the vibrant heart of 's-Hertogenbosch. Popular primary schools are also just a short distance away. In short, this is a delightful home with a lovely garden, situated in a popular location in Vught.

Adapt to the desires of modern living? That is the question.

As future owner of this property, you have a decision to make. With a modest budget you could modernize just the essential elements without largescale renovation. Put in a new kitchen and bathroom, install double-glazing and you have a fantastic, classic home in a great location.

Major remodelling? That's also an option.

Perhaps you'd prefer a complete metamorphosis? Thanks to the solid existing basis with multiple opportunities, a total refurbishment can be achieved without detracting from the character of the house. With various smart interventions you could create an impressive kitchen-diner downstairs, by incorporating the 20m² garage within the living space, for instance. The creation of business premises such as a home practice is also an option, since the living room to the left of the hall has its own entrance. The room to the right of the hall faces south and would make an ideal garden room, with plenty of space for an outdoor terrace or conservatory. The upstairs floors are also full of potential to create various spacious and luxurious bedrooms and bathrooms. Take a look at the floor plan and let your imagination run wild!

A short tour

The classic front door opens into an enclosed porch with original red tiles. This is also the access point to the basement. Stylish, glazed double doors open onto the central hall with the same original tiles as the porch. Note the

classic granite thresholds under the detailed hardwood doors to the two living rooms, kitchen and downstairs toilet. All the rooms are surprisingly light. The two living rooms have beautiful, well-maintained oak flooring. The retro 1950s downstairs toilet has original tiles and a granite floor.

Upstairs

The imposing staircase leads up to the first floor. On this floor are two bedrooms, one with an extra adjoining room. This could be converted into a master bedroom with walk-in wardrobe, or alternatively, an additional bedroom could be created. There are two bathrooms in total, one with a bath and toilet and one with a shower. On the second floor are a further two spacious bedrooms, each with its own sink and plumbing; this would make it relatively easy to create an (en-suite) bathroom if desired. Finally, there is a loft for storage.

And finally, the garden

The south-facing garden gets plenty of sun, with ample shady places on hot days thanks to its mature trees. With a width of 20 metres and a depth of 17 metres, this garden has boundless potential.

In short, this stunning property offers all the space and opportunities you need to realize your dream home. Contact us to find out more.

Uw contactpersoon:

Sandra van Doggenaar

T.: 073 6573444

E: contact@denhollander.com



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

Begane grond, Eksterpad 3 te Vught

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

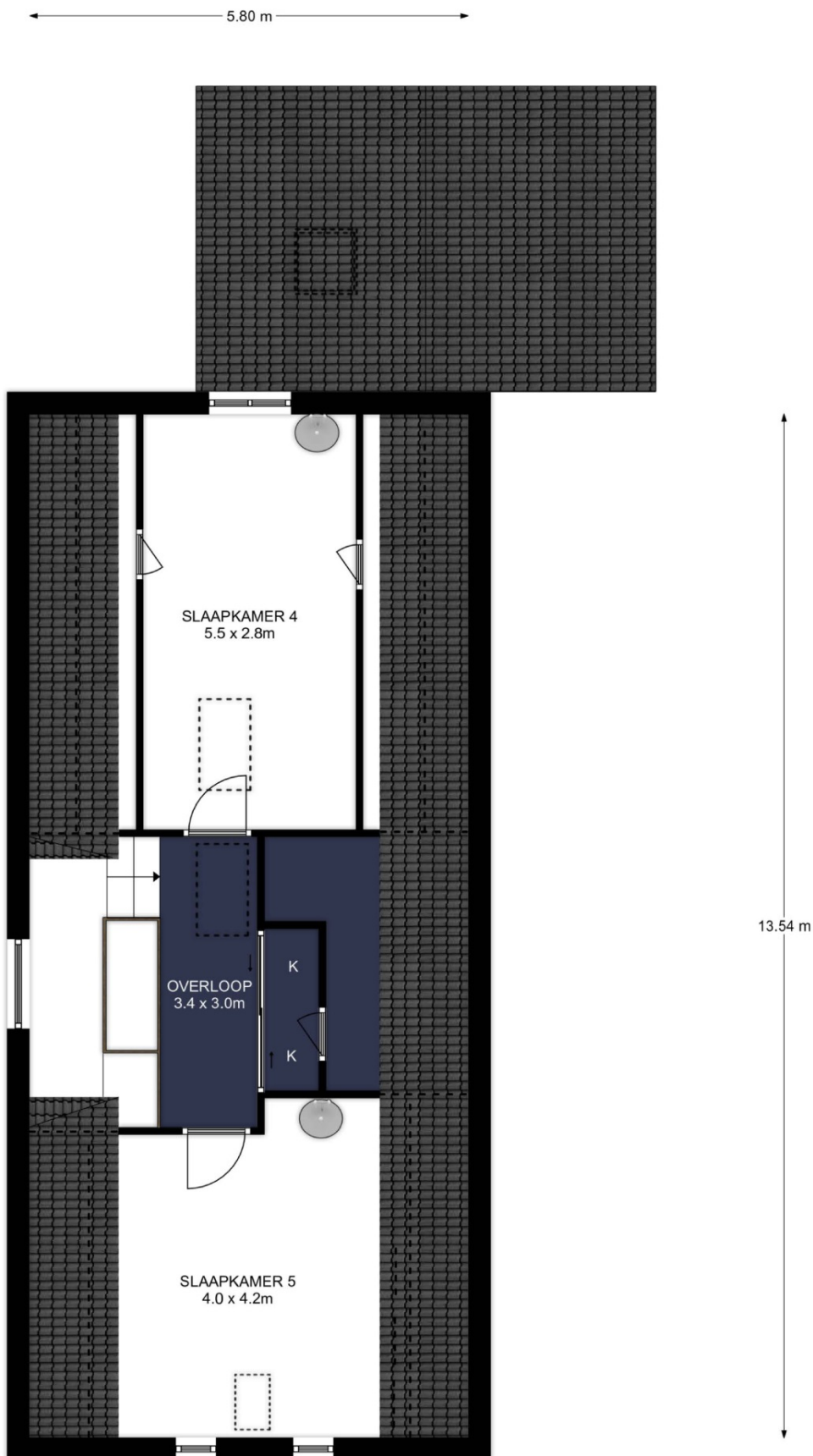
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	194m ²
	Overige in pandige ruimte	38m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0m ²
	Externe bergruimte	0m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	194m ²
	Overige inpandige ruimte	38m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0m ²
	Externe bergruimte	0m ²



DEN HOLLANDER

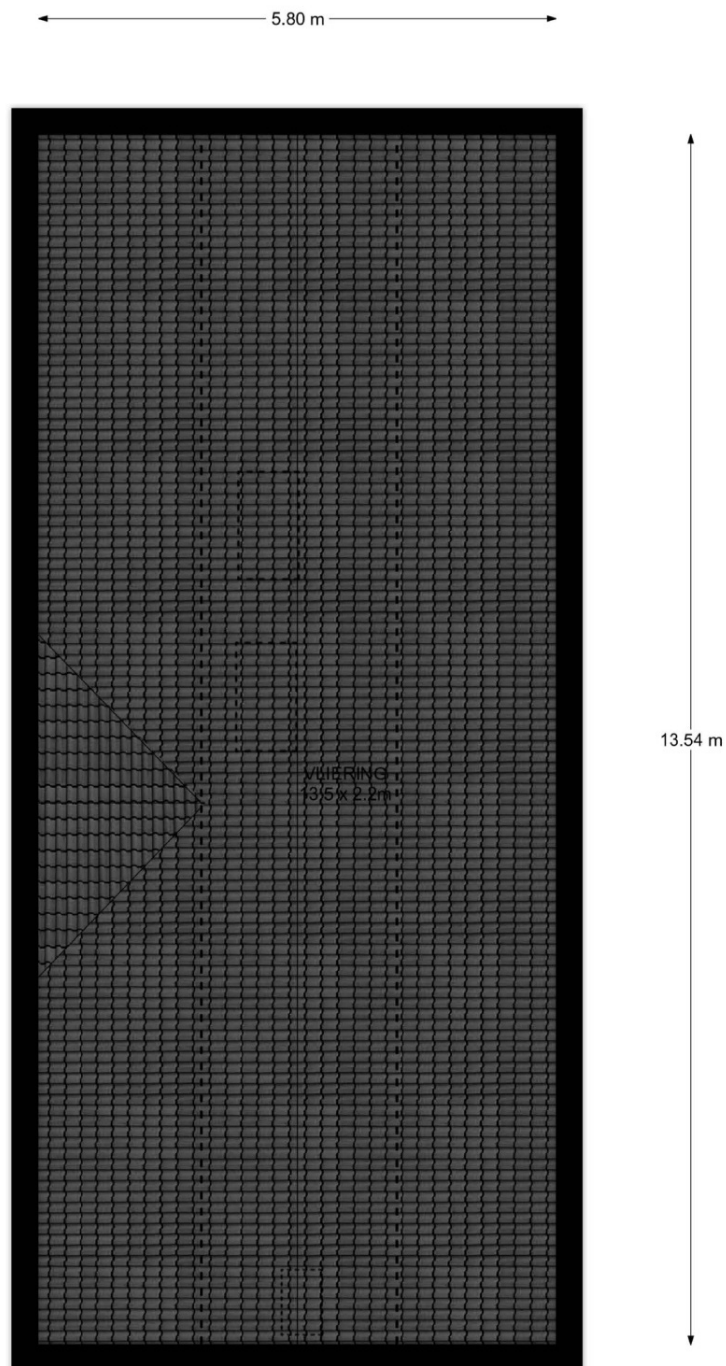
VASTGOED WONEN

2^e Verdieping, Eksterpad 3 te Vught

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

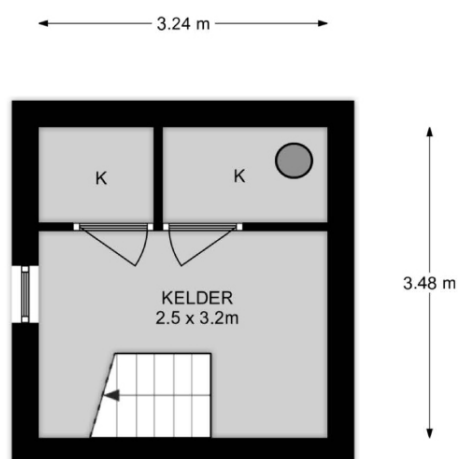
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	194m ²
	Overige inpandige ruimte	38m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0m ²
	Externe bergruimte	0m ²



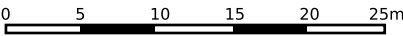
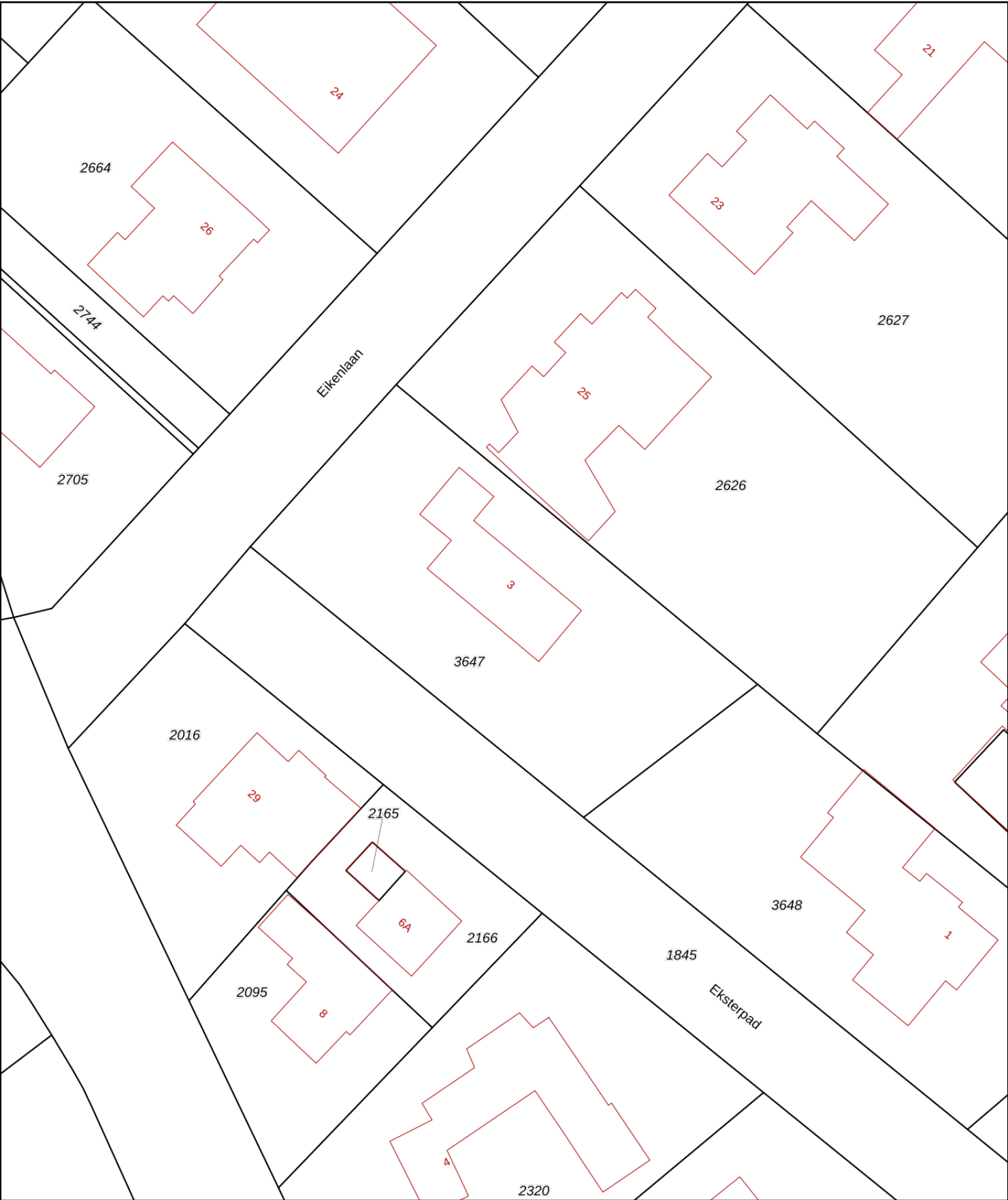
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	194m ²
	Overige inpandige ruimte	38m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0m ²
	Externe bergruimte	0m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	194m ²
	Overige inpandige ruimte	38 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie E

Perceel 3647

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 december 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.