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



## DETAILS

Adres: Vught, Eikenlaan 30
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 757 m³
Woonoppervlakte: 192 m²
Perceelsgrootte: 841 m²
Bouwjaar: 1967
Datum van aanvaarding: in overleg

**VERKOCHT**



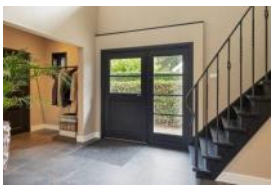
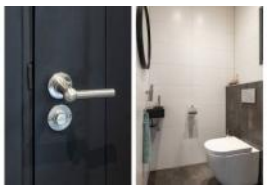


























DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

*– De makelaar van de betere huizen –*

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl


















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

# EIKENLAAN 30 VUGHT

Heerlijk gezinshuis in Vughtse villawijk op vijf minuten slenteren van bos en heide.

Lekker even met de kinderen naar de IJzeren Man, de speeltuin, de bossen of de gezellige terrasjes? Goed plan. Vanaf deze woning is het maar een paar minuten wandelen. Heerlijk genieten van de natuur, zonder files of parkeerproblemen. En dat is nog maar een van de voordelen van wonen aan de Eikenlaan in Vught. Dit huis heeft namelijk ook een heerlijke tuin waar je in alle privacy buiten kunt zitten op een zonnige of juist schaduwrijke plek. Met zelfs een eigen zespersoons jacuzzi, verzonken in een houten 'deck' op het Westen, voor het échte vakantiegevoel. Kinderen hebben een heerlijke tuin om te kunnen spelen, en kunnen ook op een veilige manier op straat spelen want doorgaand verkeer is er weinig. Hou je van tennis? De knusse, honderd jaar oude Woburn club ligt op loopafstand. Naast dit alles toch behoefte aan de stad? Je fietst in vijftien minuten naar Den Bosch centrum.

Tuin met veel privacy, zon én schaduw
Je koopt een huis natuurlijk niet alleen vanwege de formidabele ligging. Gelukkig heeft ook de woning zelf de nodige sterke punten. Kijk je even mee?
Een elektrische poort geeft toegang tot de lange oprit, die langs het huis loopt en eindigt bij de grote garage. Hierin is ruimte voor twee auto's, maar je kunt eventueel ook een auto kwijt onder de carport ernaast, die bovendien perfect geschikt is voor het veilig en droog stallen van een hele vloot fietsen. Vanuit de garage is een deur naar de achtertuin, waar je binnen komt op een overdekt en schaduwrijk terras op het Westen, ideaal voor een koele dronk op het heetst van de zomerdag. Aan de Zuidwestkant ligt het tweede, wat meer zonnige terras, grenzend aan de leefkeuken en met uitzicht op de goed onderhouden tuin. Een tuin die overigens omgeven is door metershoge hagen, voor voldoende privacy, zélfs op de eerste verdieping!

Begane grond geheel gerenoveerd
Het huis heeft maar liefst drie verschillende entrees. Twee deuren die leiden naar een kantoortje en de bijkeuken, en een luxe voordeur naar de centrale hal. Deze hal is ruim en licht, enerzijds door het manshoge raam naast de voordeur en anderzijds door de grote vide met licht van boven. Dit licht komt binnen door vier grote authentieke glas-in-lood ramen die de gevel de typische uitstraling van een Engels landhuis geven. In de hal zijn een garderobe en een recent vernieuwd toilet, plus mooie glazen deuren naar de eetkeuken en naar de woonkamer. Wat hier beneden verder opvalt, is de mooie, donkere tegelvloer in groot formaat met natuursteen-look. Dat zou het huis donker kunnen maken, ware het niet dat door de vele ramen een zee van licht binnen valt, dat fraai weerspiegelt in de tegels. Bovendien is deze vloer voorzien van verwarming én makkelijk te onderhouden! Overigens is de gehele benedenverdieping een aantal jaren geleden gerenoveerd, dus er hoeft weinig meer aan te gebeuren.

Keuken en woonkamer in L-opstelling
De leef keuken strekt zich uit langs de lengte van het huis aan de tuinzijde, en heeft daar ook openslaande deuren naar het terras, dat dus bij mooi weer fungeert als extra woonruimte. De keuken is modern ingericht met spoeleiland, quooker een granieten blad, combi stoomoven/oven en combi magnetronoven. Het kooktoestel is ingebouwd in een betegelde nis met afzuiginstallatie. Rond de grote centrale eettafel, waar makkelijk acht mensen kunnen zitten, speelt zich het leeuwendeel van het gezinsleven af. De bijzondere Visgraat tegelvloer, inbouw spotjes en strak gestukte wanden geven veel sfeer. 's Avonds verhuis je naar de andere poot van de L: de woonkamer. Wie hier voor het eerst binnen stapt, krijgt even een 'wow!-gevoel, want deze ruimte is heel bijzonder warm en stijlvol ingericht als lounge- en televisieplek waar je je kunt warmen aan een open haard of je laten amuseren door je favoriete programma's op de televisie in de nis erboven. Let even op de prachtige bekleding van de achterwand met hoogwaardig behang van het merk Elitis, die deze ruimte een bijzonder cachet geeft en tegelijk de akoestiek verbetert.

Diverse extra nuttige vertrekken
Op de begane grond vinden we naast keuken, eetkamer en woonkamer ook nog een bijkeuken met ruimte voor wasmachine en droger, een extra koelkast en vriezer en de reeds vernieuwde ketel cv-installatie voor de

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

vloerverwarming en de radiatoren boven. Plus een knus thuiskantoor met eigen ingang vanaf de oprit.

Vier slaapkamers, twee badkamers en dressing room
Via de trap met smeedijzeren handrail bereik je de overloop langs een vide met uitzicht op de hal. Direct tegenover de trap is de deur naar de riante ouderslaapkamer, die beschikt over openslaande deuren naar een groot balkon op het Zuidwesten (boven het terras), een dressing room en een eigen badkamer met dubbele wastafels en ligbad. Verder zijn boven nog een tweede (kinder) badkamer en drie slaapkamers waarvan twee voorzien zijn van inbouwkasten. De nieuwe eigenaar zal hier allicht de nodige aanpassingen willen doorvoeren. Twee slaapkamers hebben een aansluiting voor een eigen wastafel. Daardoor biedt deze woning veel mogelijkheden voor een groot gezin met kinderen in verschillende leeftijden. En wil je nóg meer kamers? Dan biedt de dressingroom mogelijkheid tot een extra slaapkamer en kun je eventueel de zolder bewoonbaar maken. Dit is een verrassend grote, deels stahoge ruimte onder het dak. Nu alleen te bereiken met een vlizotrap, maar met voldoende oppervlak voor het creëren van extra kamers. Kortom er zijn nog voldoende mogelijkheden om op deze verdieping naar wens je eigen smaak en creativiteit te gebruiken.

Ga jij hier de komende decennia genieten?
Dit is een veelzijdig huis met veel licht in alle vertrekken (zelfs de garage heeft grote ramen!), solide gebouwd in 1967 en met ruimte genoeg voor een groot gezin of voor een praktijk aan huis, of allebei. Een warm familiehuis waar je vakantie viert in je eigen zonnige tuin. Gelegen in een van de meest sympathieke steden van Brabant, met uitstekende verbindingen met de rest van Nederland. En dat in een autoluwe buurt vlak bij een heerlijk natuurgebied.

Uw contactpersoon:
Sandra van Doggenaar
T.: 073 6573444
E: contact@denhollander.com



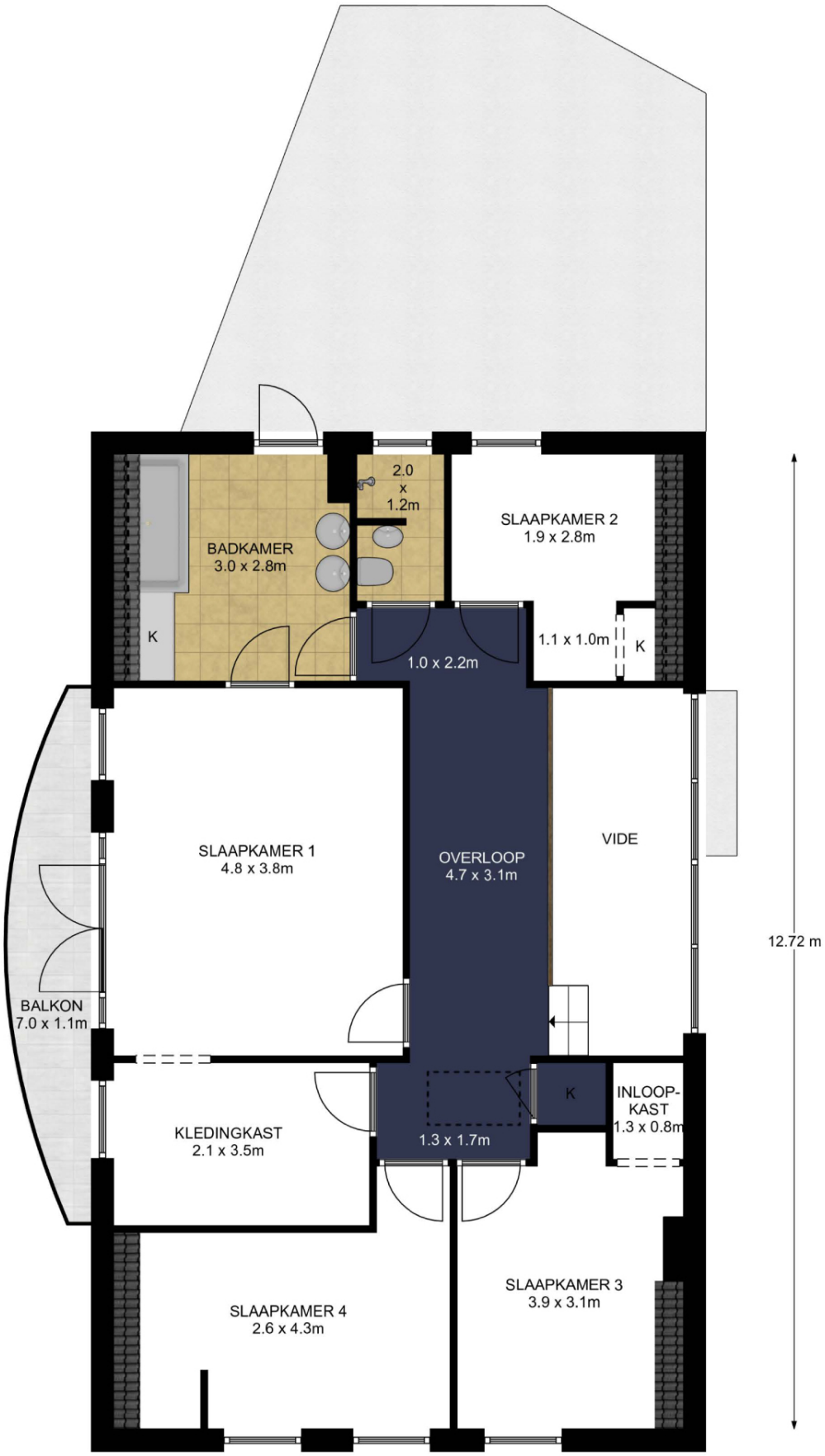

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

## Begane grond, Eikenlaan 30 te Vught

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

Branchebrede meetinstructie

| | | |
|---|---|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 192 | $m^2$ |
| Overige inpandige ruimte | 25 | $m^2$ |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 19 | $m^2$ |
| Externe bergruimte | 32 | $m^2$ |



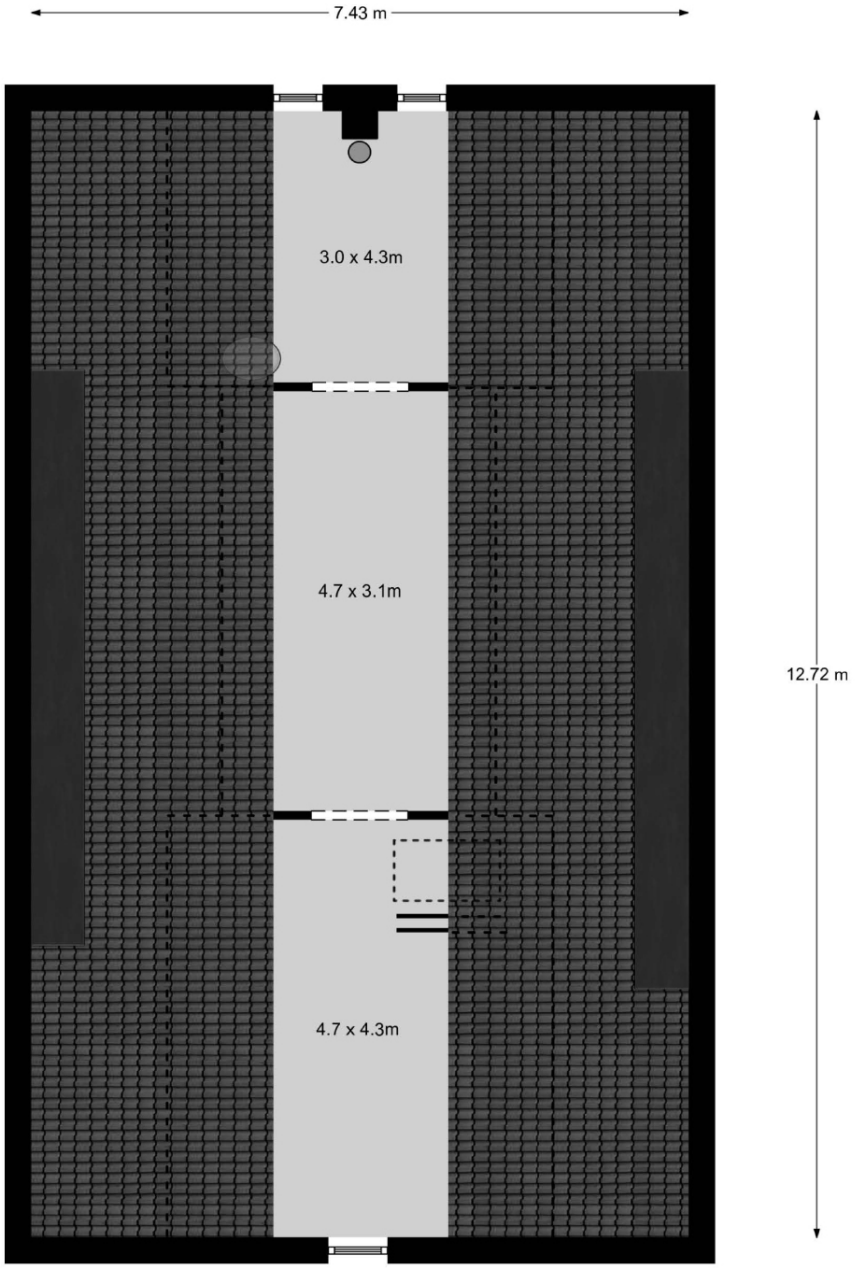

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

1e Verdieping, Eikenlaan 30 te Vught

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

Branchebrede meetinstructie

| | |
|---|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 192 m$^2$ |
| Overige inpandige ruimte | 25 m$^2$ |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 19 m$^2$ |
| Externe bergruimte | 32 m$^2$ |



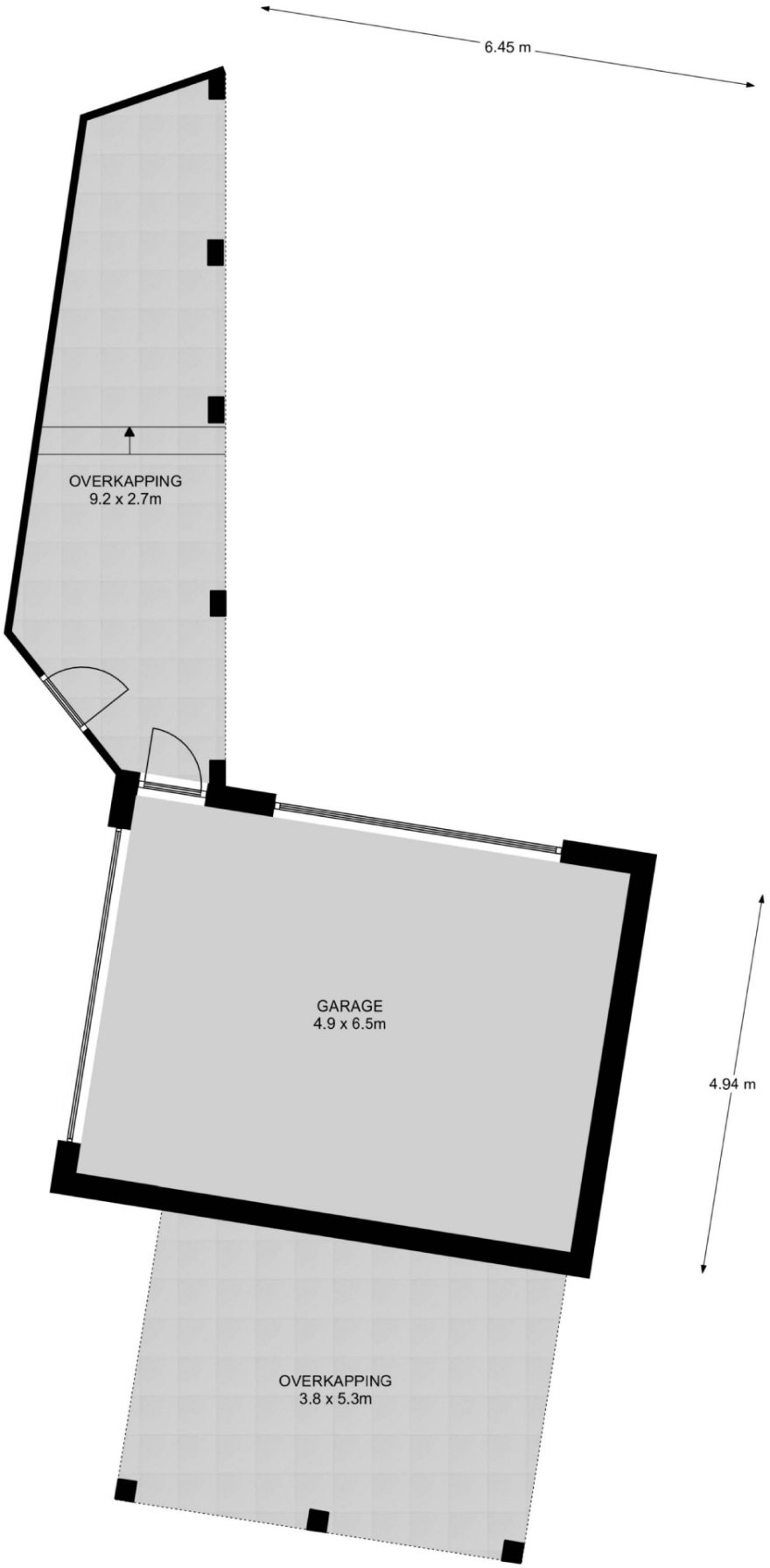

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

## 2e Verdieping, Eikenlaan 30 te Vught

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

Branchebrede meetinstructie

| | | |
|---|---|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 192 | $m^2$ |
| Overige inpandige ruimte | 25 | $m^2$ |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 19 | $m^2$ |
| Externe bergruimte | 32 | $m^2$ |



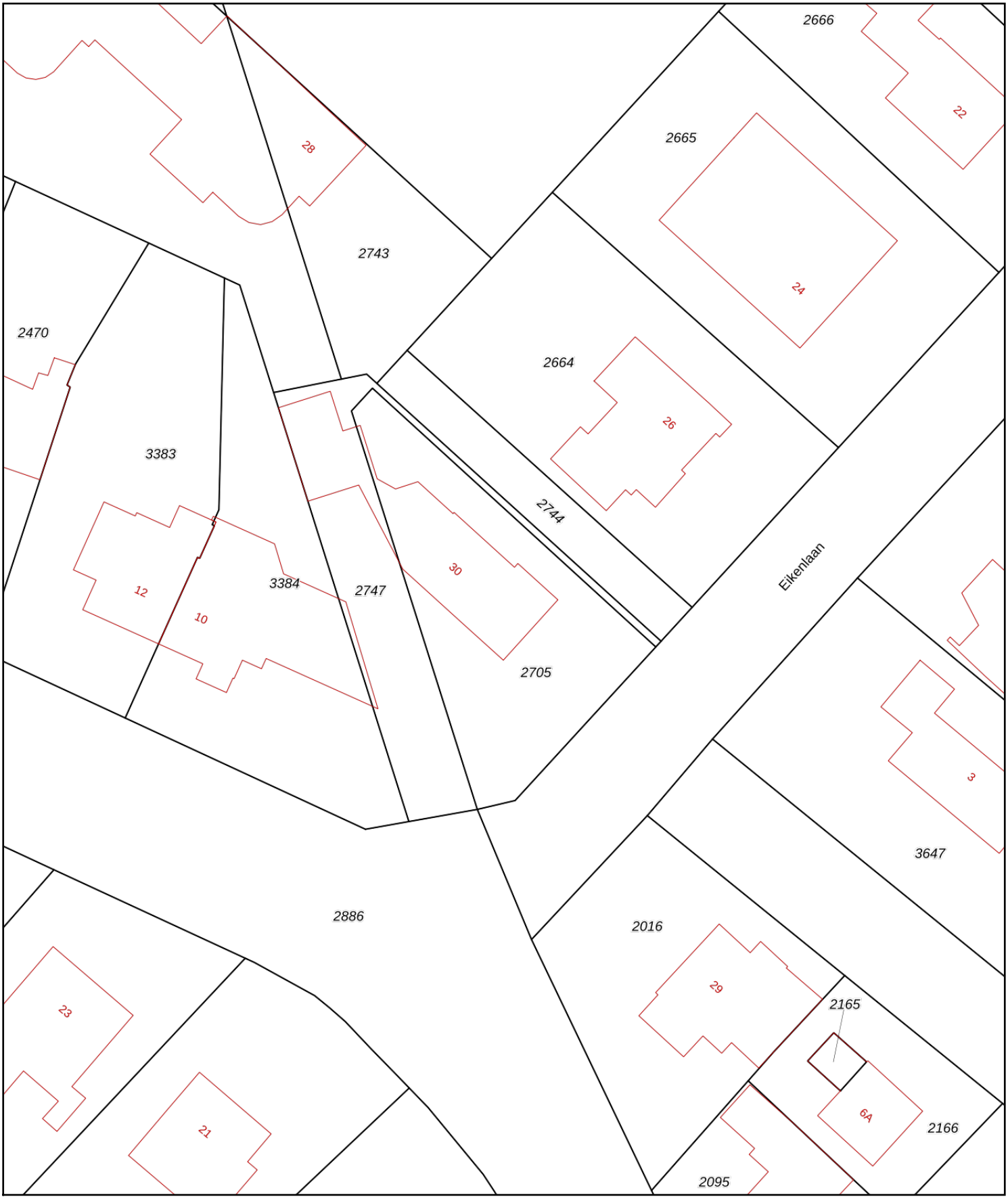

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

## Begane grond, Eikenlaan 30 te Vught

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

Branchebrede meetinstructie

| | | |
|---|---|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 192 | $m^2$ |
| Overige inpandige ruimte | 25 | $m^2$ |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 19 | $m^2$ |
| Externe bergruimte | 32 | $m^2$ |




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Vught |
| Sectie | E |
| Perceel | 2705 |

kadaster

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.

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

# 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

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

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.

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

## 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 voortvloeiend.

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

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

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.