DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

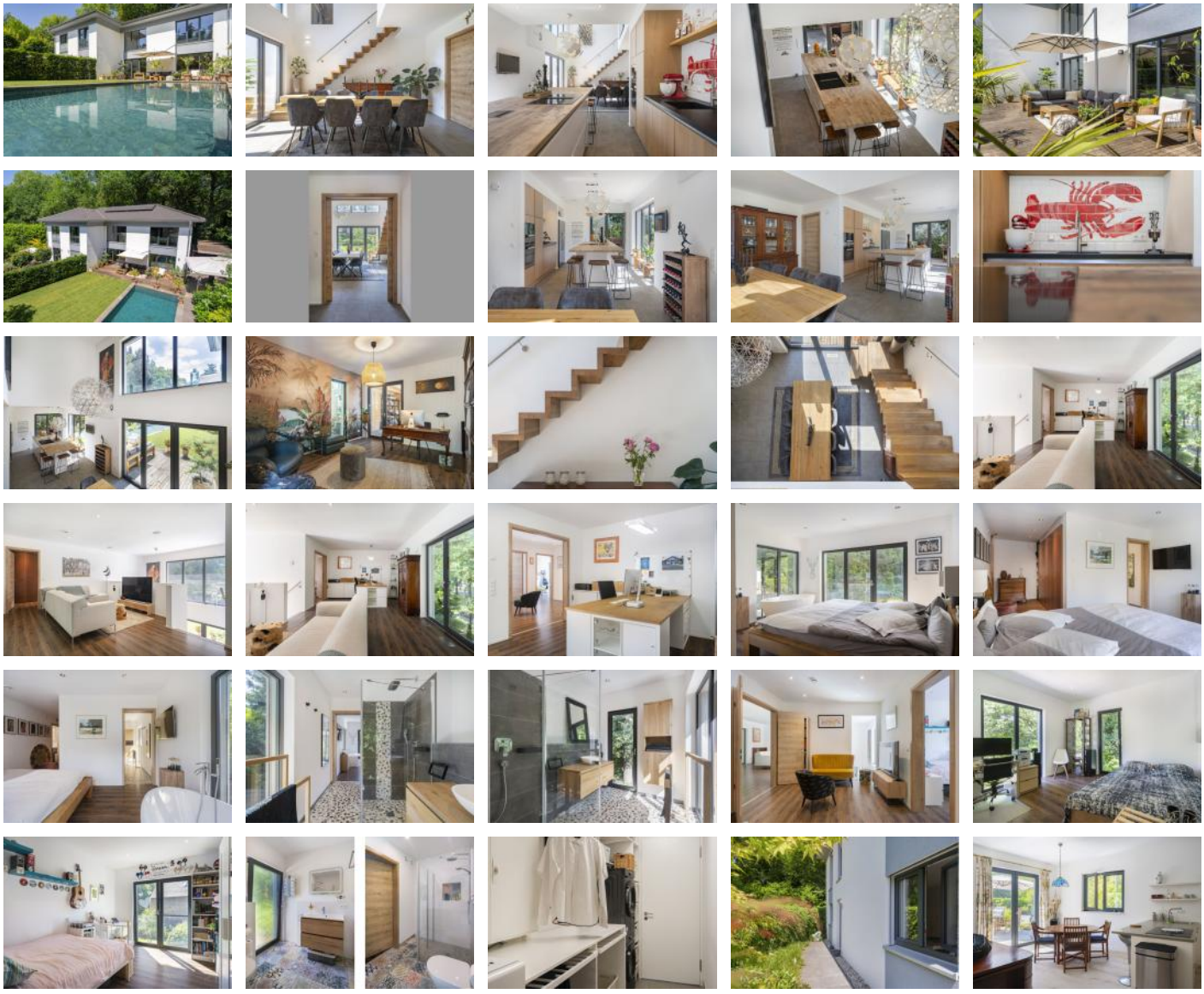
– De makelaar van de betere huizen –

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

DETAILS

Adres: Vught, Vijverbosweg 1
Type: Woning
Prijs: VERKOCHT
Inhoud totaal: 1169 m³
Woonoppervlakte: 269 m²
Perceelsgrootte: 889 m²
Bouwjaar: 2019
Datum van aanvaarding: in overleg

TE KOOP



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

VIJVERBOSWEG 1 VUGHT

Luxe nieuwbouwvilla met complete extra woonruimte (mantelzorg, au pair, kantoor) en 17 meter lang verwarmd zwembad. 100% woongenot en extreem energiezuinig.

Als je nú je eigen huis mocht vormgeven, dan zou je het doen zoals deze villa: optimaal geïsoleerd, met zonnepanelen, warmtepomp en per kamer regelbare vloerverwarming en -koeling zodat de woning extreem energiezuinig is. En dat ondanks alle denkbare luxe apparatuur.
Daarnaast is er een geheel zelfstandige binnendoor bereikbare woonruimte met eigen voordeur en indien gewenst een eigen tuin: een perfecte oplossing voor wie bijvoorbeeld een familielid woonruimte met mantelzorg wil bieden. Maar ook ideaal als woning voor een au-pair of om te gebruiken als zelfstandige kantoorruimte.

Vanaf de oprit kom je langs een massieve houten voordeur binnen in een ruime hal met garderobe, meterkast en toiletruimte. Recht tegenover de voordeur bieden dubbele schuifdeuren brede toegang tot de eetkeuken, die vooral indruk maakt door de hoge vide met grote ramen, voor een prachtige lichtinval. Twee van die ramen zijn overigens ook deuren naar de tuin. In het eetgedeelte is ruimte voor een grote, gezellige tafel, al kun je ook prima aan de bar van het kookeiland eten. De keuken is volledig ingericht met Miele-apparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatie kap in het kookeiland, hogedruk stoomoven, combi-oven en vaatwasser tegen de wand, waar ook een granieten werkblad met spoelbak is, voorzien van Quooker Cube, voor koud, bruisend, warm én kokend water naar keuze. In de keuken liggen grote tegels, makkelijk in het onderhoud.

Achter de keuken aan de voorkant van het huis is een rustige bibliotheek, eventueel ook bruikbaar als kantoor. Ook deze ruimte heeft weer openslaande deuren naar de tuin, bij een terras met buitenkeuken.

Een prominent element in de leefkeuken is de prachtige 'zwevende' eikenhouten trap naar de woonkamer op de eerste verdieping. Dit is deels een mezzanine, van waaruit je in de vide van de keuken kijkt, en naar de achtertuin met het lange zwembad. Deze kamer ligt midden tussen enerzijds de ouderslaapkamer met 'en suite' badkamer en anderzijds de drie slaapkamers voor de kinderen met een centrale badkamer. Die laatste vertrekken komen allemaal uit op een soort grote overloop ingericht als tv-kamer of game room. Deze kamer heeft een hoog raam voor daglicht vanuit de vide van de keuken beneden.

De riante ouderslaapkamer heeft een eigen badkamer. Deze is voorzien van een luxe interieur (massief eikenhout), een meubel met waskom, een Grohe inbouw regendouche en een nis met wandcloset. De badkamer is belegd met een speelse vloer van geslepen kiezels, mooi contrasterend met de neutrale grijze tegels aan de wanden. Er is ook een groot ovalen bad, maar dat is buiten de badkamer in de slaapkamer geplaatst.

De drie andere slaapkamers meten elk ruim 12 m2 en liggen rond een centrale badkamer met inloopdouche, wandcloset en wastafel. Op de vloer leuke Franse tegeltjes. Overigens is deze hele verdieping, met uitzondering van de twee badkamers, voorzien van een Yuka laminaatvloer en hebben alle kamers grote kiep/kantelramen beveiligd met hardglazen balustrades. Door de geïntegreerde elektrische rolluiken voor alle ramen zijn gordijnen overbodig. Dit maakt alle kamers heel licht en zorgt voor een opgeruimde, strakke uitstraling.

Tot hier hebben we de extra woonruimte nog onbesproken gelaten. Deze ruimte wordt grotendeels ingenomen door een geheel autonome woonruimte met zelfs een eigen oprit en dito ingang aan de zijkant van het huis. Deze extra woonruimte omvat een woonkamer met compleet ingerichte open keuken, een slaapkamer en een badkamer. Bovendien heeft het een eigen, afgescheiden stuk tuin. Vandaar dat deze extra woonruimte geheel onafhankelijk gebruikt kan worden. Maar het is wél ook binnendoor bereikbaar, en wel via de technische ruimte die leidt naar de hal van het hoofdhuis.

Deze technische ruimte, die dus het hoofdhuis en de extra woonruimte verbindt, verdient extra aandacht, omdat het huis is voorzien van hypermoderne energiezuinige installaties. Waaronder een warmte-terugwinningssysteem met

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

reinigingsfilters, een 400 liter warmtevat en een warmtepomp, alles van het topmerk Viessmann. Verder is er een waterontharder en aansluitingen voor wasmachine en droger, terwijl de kastenwand is voorzien van handige geïntegreerde wasrekken. De zorgvuldigheid en degelijkheid waarmee de installatie is gebouwd blijkt ook uit de zeer uitgebreide groepenkast, met voor alles een eigen groep. De woning is geïsoleerd volgens de (veel strengere) Duitse normen, met onder meer HR+++ beglazing en geïntegreerde elektrische rolluiken. De combinatie van topisolatie, zonnepanelen en het Viessmann vloerverwarmings- en koelsysteem zorgt dat het huis geheel energieneutraal is.

De woning is al indrukwekkend van zichzelf, en wordt dat nog meer door de slimme manier waarop het perceel is ingedeeld met onder meer een eigen oprit met elektrisch bedienbare poort voor de extra woonruimte. Deze separate woning heeft ook een eigen tuin, bereikbaar door grote glazen deuren in de woonkamer en afgescheiden van de tuin van het hoofdhuis met een hoge groenblijvende haag. Er is ook een eigen overkapping in de tuin. Indien gewenst kan deze tuin bij de tuin van het hoofdhuis getrokken worden door simpelweg de haag te verwijderen.

De achtertuin van de hoofdwoning is een oase van rust, met een keur aan volgroeide bomen en struiken, waaronder een hazelaar, amandelboompje, moeras-hibiscus, rode vlier, acer, appelboom, kersenboom, perenboom en een Japanse esdoorn. Een automatisch sproei- en beregeningssysteem met druppelslangen houdt alles in topconditie. Aan de zijkant van het huis is nog een overdekt terras met buitenkeuken en schuifpoort naar de voortuin, die is bedekt met grijs split. Hier is ook een houten berging.

De grote eye catcher in de achtertuin is natuurlijk het zwembad. Met de formaten 17 x 3,60 m en 140 cm diepte is het een zogenaamde 'lap pool', ideaal voor het trekken van baantjes. Het bad heeft een eigen warmtepomp waardoor je van april tot november comfortabel kunt zwemmen. De zwembadrand is in Indonesië vervaardigd van 6 cm dik massief hardsteen, en ook de skimmers zijn van natuursteen. De bijzondere Balinese natuursteen tegeltjes in het bad schijnen van nature een reinigende werking te hebben. Het is bijzonder dat voor het zwembad tegeltjes zijn gebruikt. Dat kan omdat het zwemwater altijd minimaal 5 graden blijft. De technische installatie van het zwembad staat in het bijgebouw tussen de twee tuinen. Het gaat om een onderhoudsvrij Dryden Aqua System, voor zwemmen in drinkwater. Dit bevat ook een antibacterieel filter met Auto Backwash Self Cleaning system. Geen omkijken naar!

Overigens heeft dit uit ecologisch hardhout opgetrokken en uitstekend geïsoleerde bijgebouw nog veel meer te bieden. Zoals een overdekt terras voor de extra woonruimte en met een deur die toegang biedt tot de mooie fitnessruimte met vloerverwarming en een sauna met een Tower kachel. Deze fitnessruimte is vanuit de beide tuinen toegankelijk.

Overigens zijn in bovenstaande een aantal zaken beschreven, die ter overname zijn. Raadpleeg hiervoor de lijst van zaken.

Je ziet, we raken bijna niet uitgesproken over de bouwkwaliteit en de hoogwaardige installaties van deze woning. Ook de ligging is prima, op vijf minuten fietsen van een winkelcentrum met supermarkt en andere winkels en op makkelijke fietsafstand van alle schooltypen en legio sportverenigingen. Met de auto ben je in een zeven minuten in het bruisende centrum van Den Bosch en zijn zowel de Amsterdamse Zuidas als het centrum van Rotterdam in een uur te bereiken.

We kunnen ons voorstellen dat je deze zeer luxe en goed geoutilleerde woning wel eens met eigen ogen wilt aanschouwen. Maak voor een bezichtiging snel een afspraak met ons kantoor.

Uw contactpersoon:
Sandra van Doggenaar
T.: 073 6573444

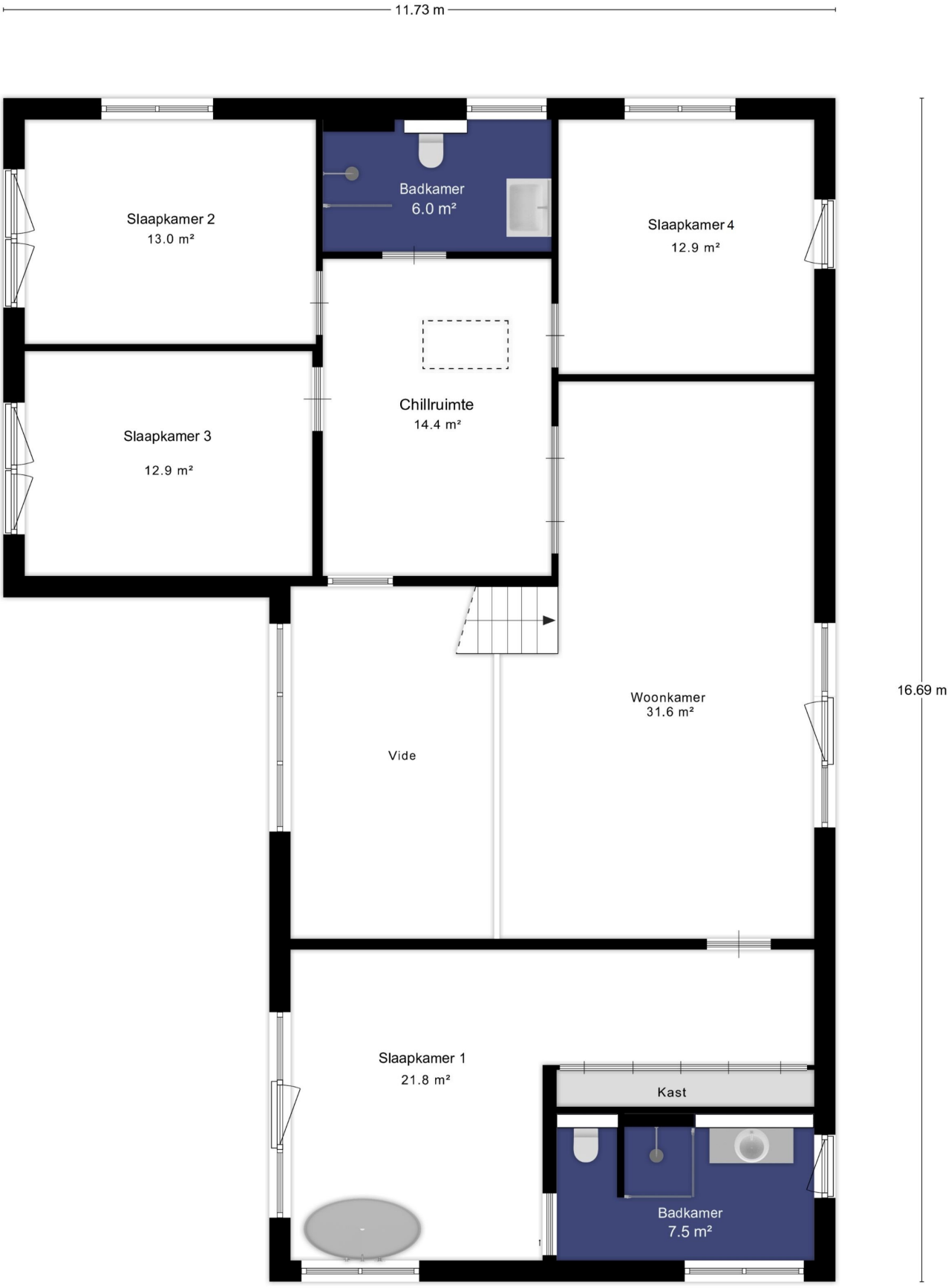
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

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

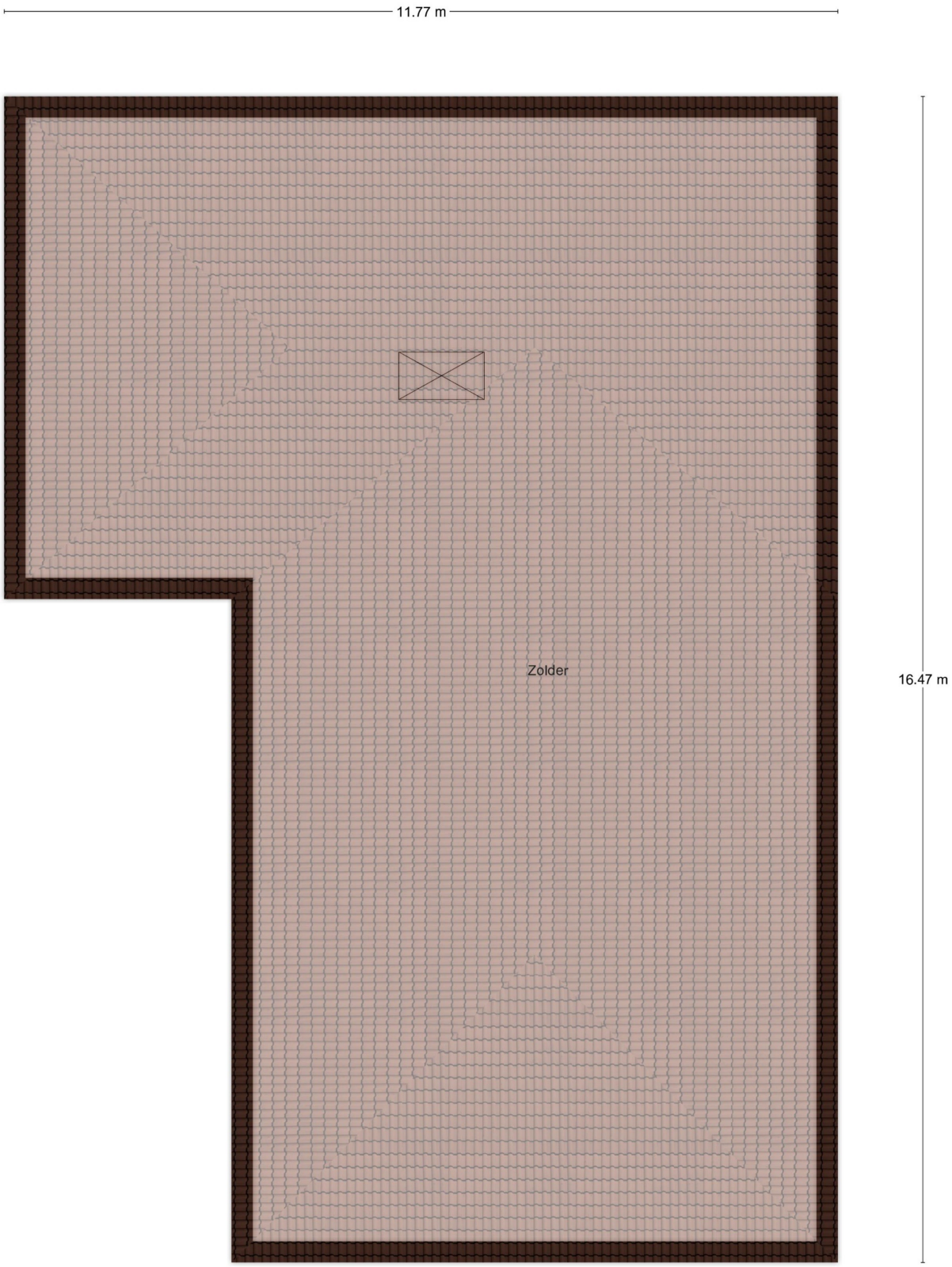
E: contact@denhollander.com

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

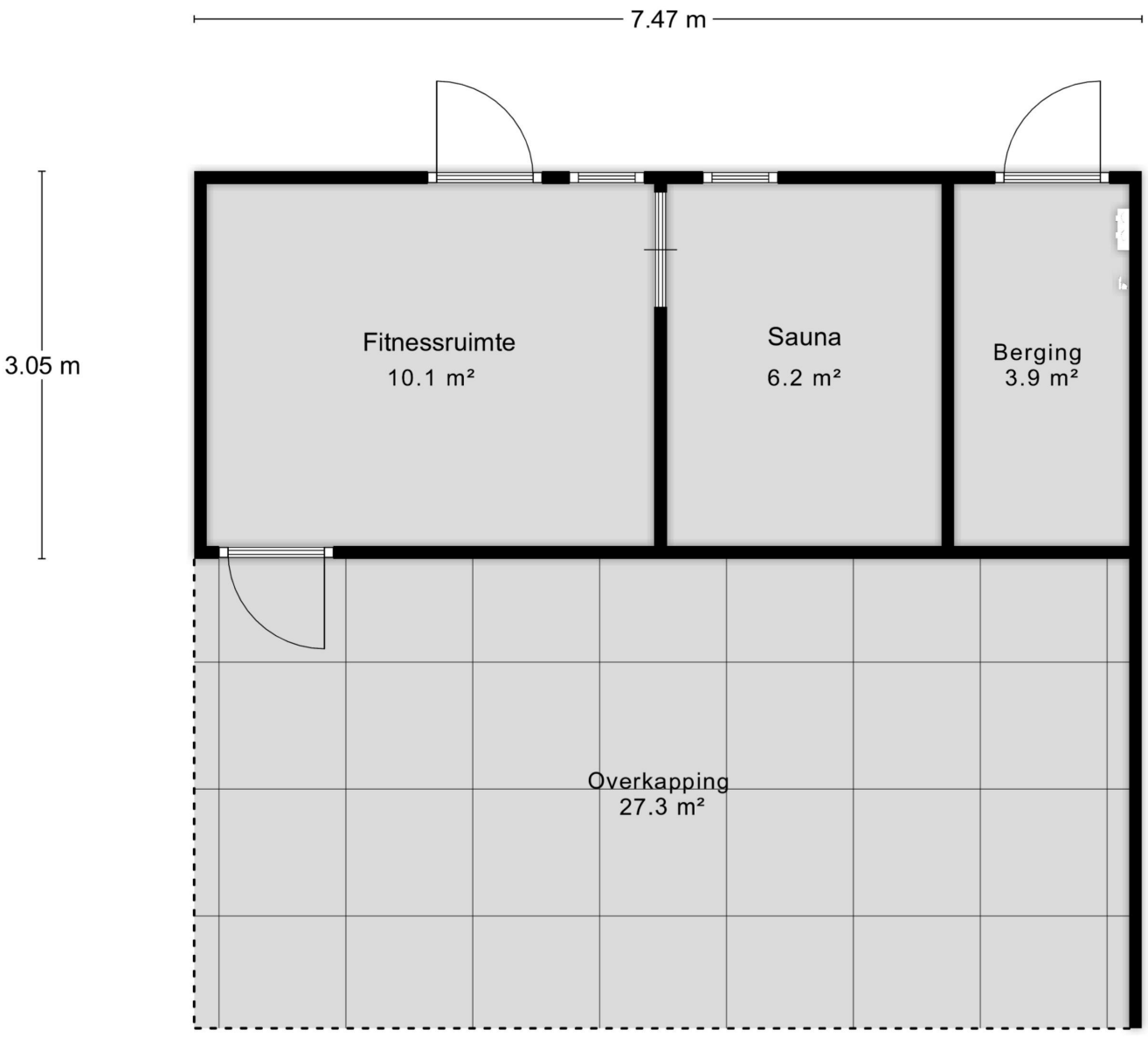


tAan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

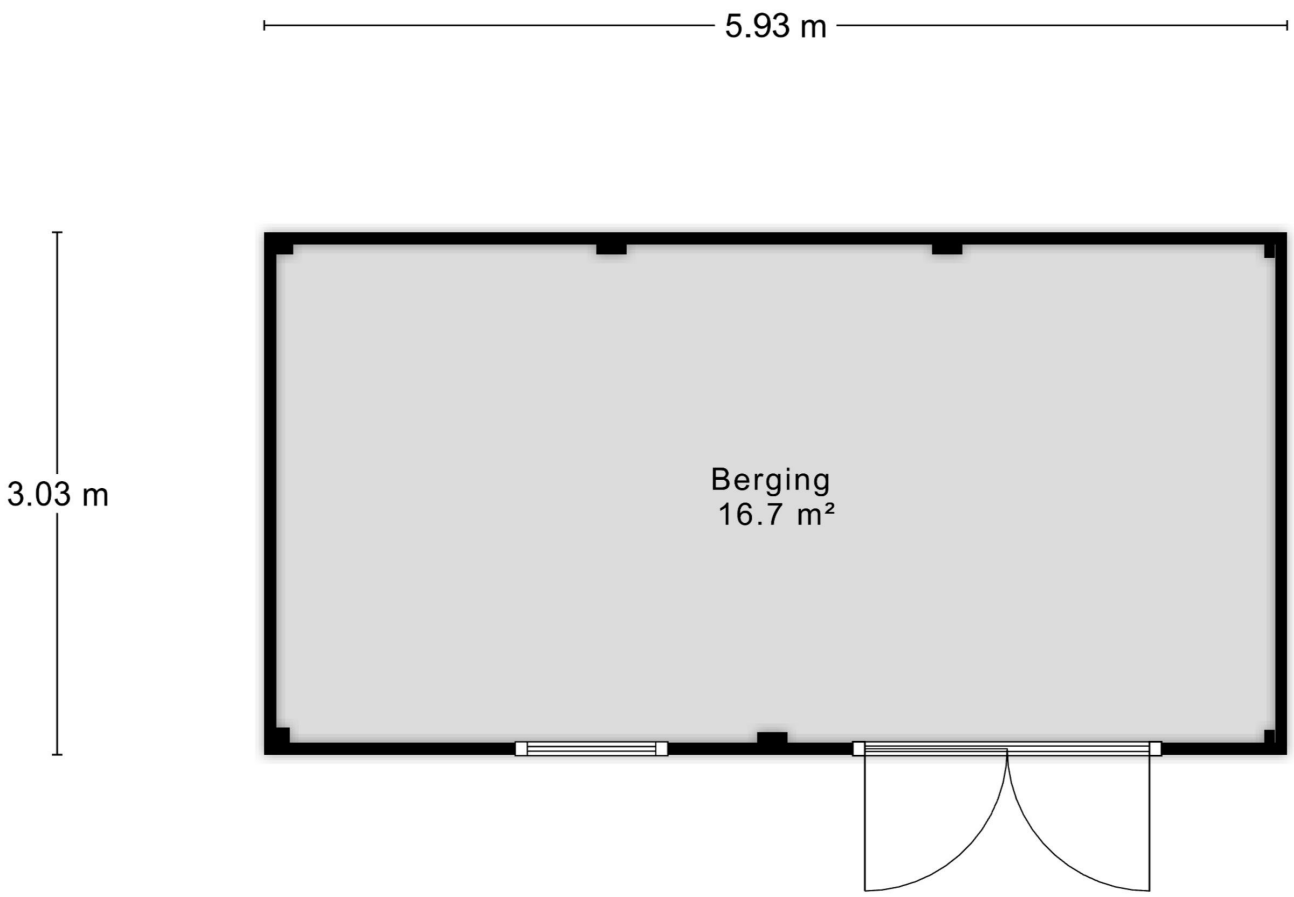
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.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

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.

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

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.