



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

STIJLVOL JAREN 30
MARGGRAFFSTRAAT 2
5262 AV VUGHT







MARGGRAFFSTRAAT 2 | VUGHT

In een van de gezelligste straten van Vught vind je deze fraaie sfeervolle en zeer ruime jaren '30 hoekwoning met fijne tuin op het zuiden, vier slaapkamers, twee badkamers en een garage.

Bij onze eerste kennismaking hadden we meteen zoiets van: 'wat een tophuis!' Het gaat om een jaren '30 woning waarbij heel veel authentieke details bewaard zijn gebleven, terwijl het toch volledig voldoet aan de wooneisen van deze tijd. In een rustige, groene en sfeervolle straat met veel gezinnen met kinderen en ook oudere bewoners. Vlak bij het NS station en een groot speelplein, en op loopafstand van het centrum, winkels en scholen.

De ligging is perfect. Het huis zelf verrassend ruim en licht, met zoals gezegd heel veel originele details, waaronder glas-in-loodramen (voorzien van voorzetrampen), de stoere houten vloer beneden, paneeldeuren en lambrisering met originele wandtegeltjes. Bovendien is het een praktisch gezinshuis met een moderne keuken, vier royale slaapkamers, twee badkamers en drie toiletten. En je kunt er dus zó in! Krijg je al zin om verder te kijken?

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

073- 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

150 m²

Inhoud totaal

569 m³

Perceeloppervlakte

187 m²

Bouwjaar

1934

Energielabel

E

Prijs

€ 795.000 k.k.



KOM BINNEN

Als je van de typische jaren '30 stijl houdt, gaat je hart al sneller kloppen bij de prachtig versierde voordeur, omlijst met typisch art nouveau metselwerk. Erachter vind je een fraaie hal met donkere tegelvloer, glas-in-lood ramen en een praktische garderobe-hoek. Het gastentoilet ziet er strak uit met de typische Parijse 'metro'-tegeltjes, een fonteintje en glas-in-loodraampje.







STIJLVOL GLAS-IN-LOOD

De deur naar de woonkamer heeft ook weer een glas-in-loodraam. In de woonkamer zelf ligt een fraaie houten vloer met bies, die in 2023 professioneel geschuurd en in de olie is gezet en de muren zijn opnieuw geschilderd. Aan de straatzijde valt veel licht binnen via de uitgebouwde erker, terwijl een sfeervolle gashaard zorgt voor extra sfeer. Aan de achterkant leiden openslaande deuren naar de zonnige tuin op het zuiden.

De keuken is circa 10 jaar geleden geïnstalleerd en helemaal up to date. Het keukeninterieur is maatwerk met een composiet werkblad op onderkastjes in een L-opstelling. Er is een grote roestvrijstalen spoelbak met mengkraan en Quooker. Overige apparatuur: Bosch koelkast, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser. Verder een Smeg fornuis met oven en inductiekookplaat.



Vanuit de hal gaan we met de trap naar de eerste verdieping. Let op de prachtige tegeltjes in de trapopgang, bijna 100 jaar oud! De overloop met laminaatvloer is ruim en licht door de raampartij in de zijgevel, wederom met glas-in-lood. Er is een bergruimte en toegang tot drie slaapkamers (allemaal met vaste kasten) en een badkamer. Plus een deur voor de trap naar de zolderkamer.



SWEET DREAMS

Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers, waarvan één met een balkon en één met een soort 'en suite' uitbouw, boven de keuken, dus eigenlijk op de zolder van de voormalige kolenhok. Daar is ook een Velux dakraam. Een hartstikke leuke kinderkamer, want je kunt slapen in het zoldertje, en spelen of studeren in het voorste gedeelte of andersom natuurlijk. Deze kamer heeft in de zijgevel dezelfde fraaie glas-in-lood ramen als boven de trap.

De derde slaapkamer ligt aan de voorkant van het huis en is het grootst. Door de grote ramen valt ook hier weer veel licht naar binnen. Deze kamer ligt direct naast de badkamer met ligbad en separate douchecabine, gemoderniseerd in 2010, geheel in de stijl van de woning. Zo vinden we ook hier weer dezelfde 'metro'-tegels als in de toiletruimte beneden.

Zoals gezegd leidt vanaf de overloop ook een trap naar de tweede verdieping, die in 2014 geheel opnieuw is ingedeeld en afgewerkt. De zolder is nu het domein van de ouders, met een ruime slaapkamer, een walk-in closet en een eigen badkamer met douche en (sanibroyeur) toilet. Hier een prettige lichtinval via een raam in de achtergevel en een groot dakraam. Je kunt hier natuurlijk ook een speel-, fitness of werkruimte van maken. Aan de voorzijde is een aparte ruimte voor de cv-installatie en alle aansluitingen voor wassen, drogen en strijken.

Tot zover het huis zelf. Zoals gezegd: een ideaal gezinshuis. Dat komt overigens ook door de tuin en de garage, want je hebt als gezin natuurlijk nooit genoeg ruimte!









DE GEZELLIGE MARGGRAFFSTRAAT

Aan de zijkant van de woning is een looppad naar de voordeur en iets verder een poort naar de achtertuin en een deur naar de garage. De achtertuin ligt op het zuiden, zodat je er de hele middag zon hebt. Bij de openslaande deuren naar de woonkamer is natuurlijk een terras. Daarnaast is er nog een apart vlonderterras in een beschutte hoek, met veel privacy. De garage is overigens voorzien van een kunststof elektrisch bedienbare roldeur. Er past eventueel een auto in, maar de huidige bewoners gebruiken hem vooral als handige extra bergruimte.

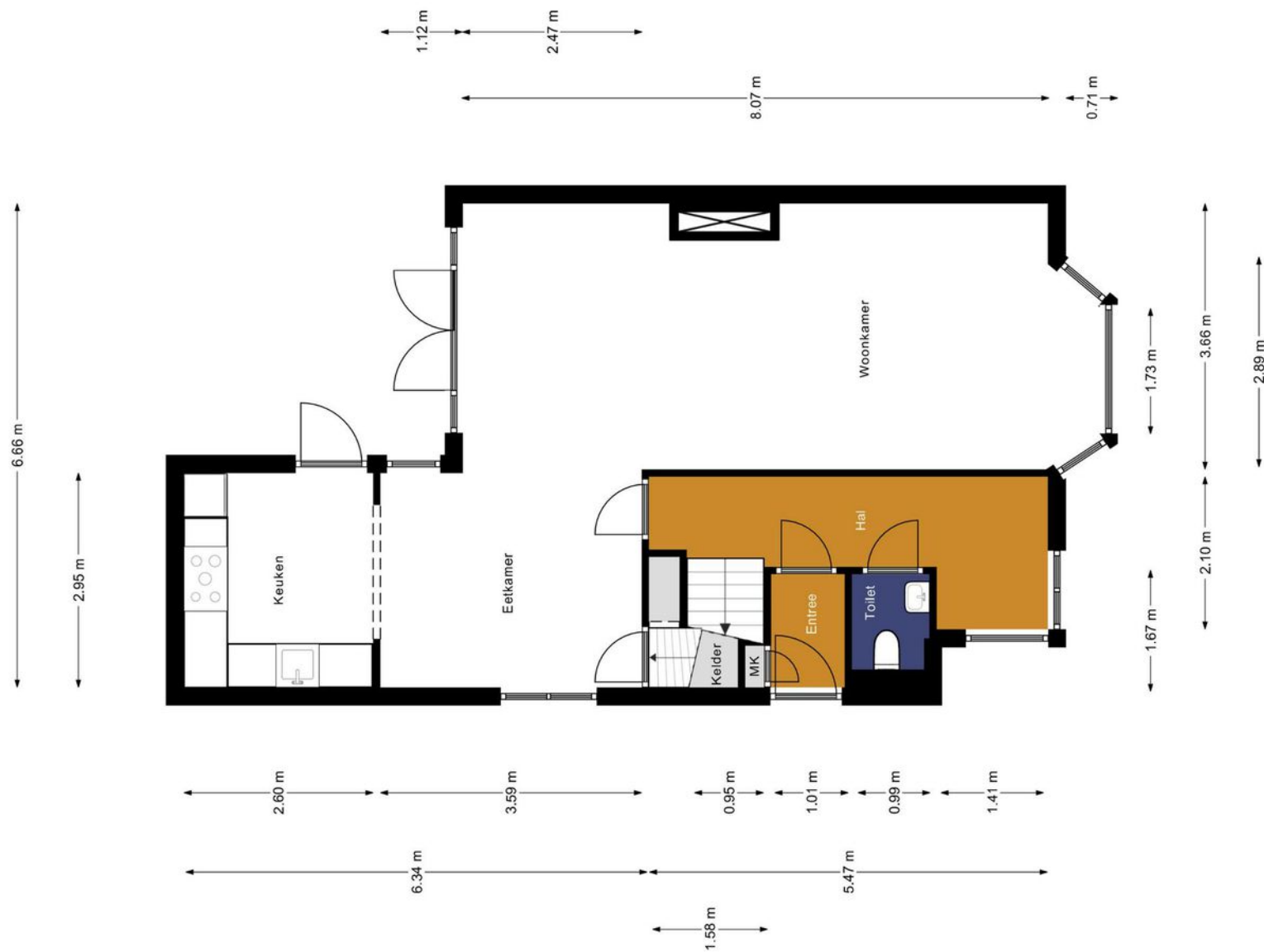
Al met al mogen we stellen dat dit een buitenkans is als je op zoek bent naar een gezinshuis op een plek waarbij alles in de buurt is gesitueerd. Je komt in een gezellige straat terecht, waar mensen elkaar kennen en kinderen bij elkaar komen spelen. Dit alles op een paar minuten lopen van de Albert Heijn en op steenworp afstand van het NS station en het speelplein. Vught zelf is sowieso een goede keuze, want het is een dorp van behapbare propertes met heel veel activiteiten en een rijk verenigingsleven. Bovendien gelegen nabij de A2, met uitstekende verbindingen met de Randstad, en op maar 15 minuten rijden van het bruisende centrum van Den Bosch.

Een jaren '30 hoekwoning als deze, gelegen op zo'n centrale, rustige en zeer gewilde plek, zijn schaars. Neem voor een bezichtiging contact op met ons kantoor, wij laten je dit huis heel graag zien.



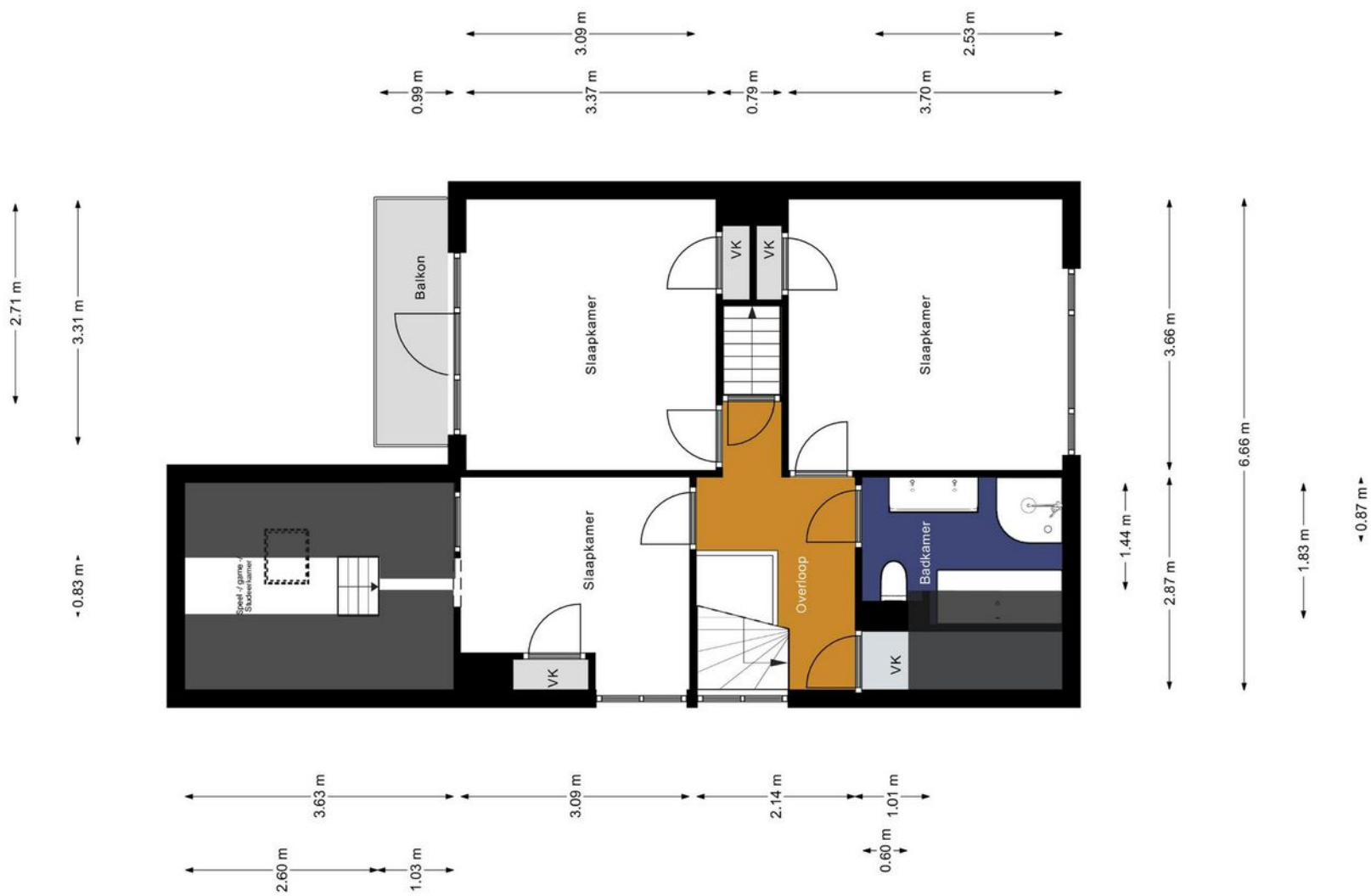


BEGANE GROND



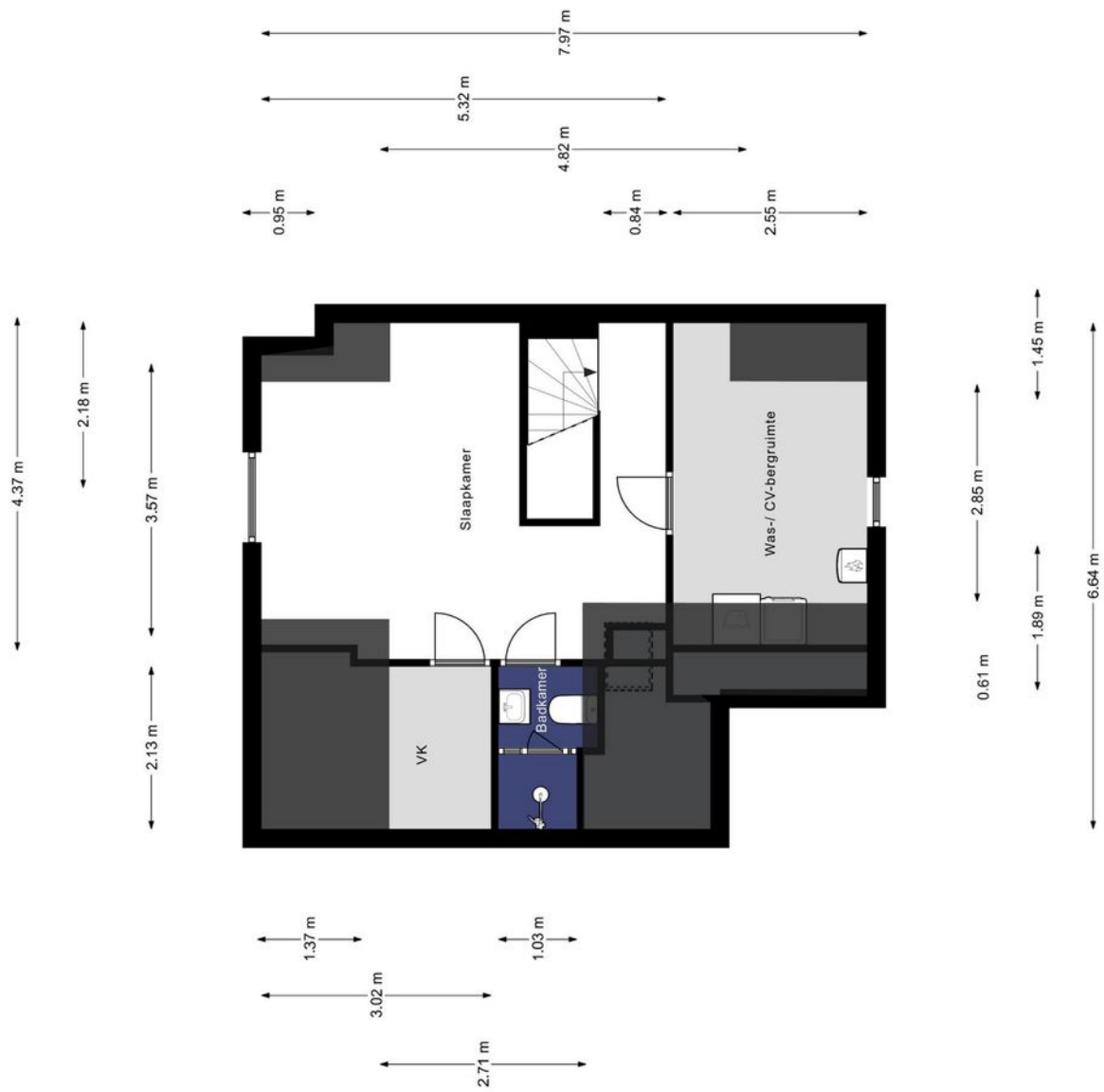
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

EERSTE VERDIEPING



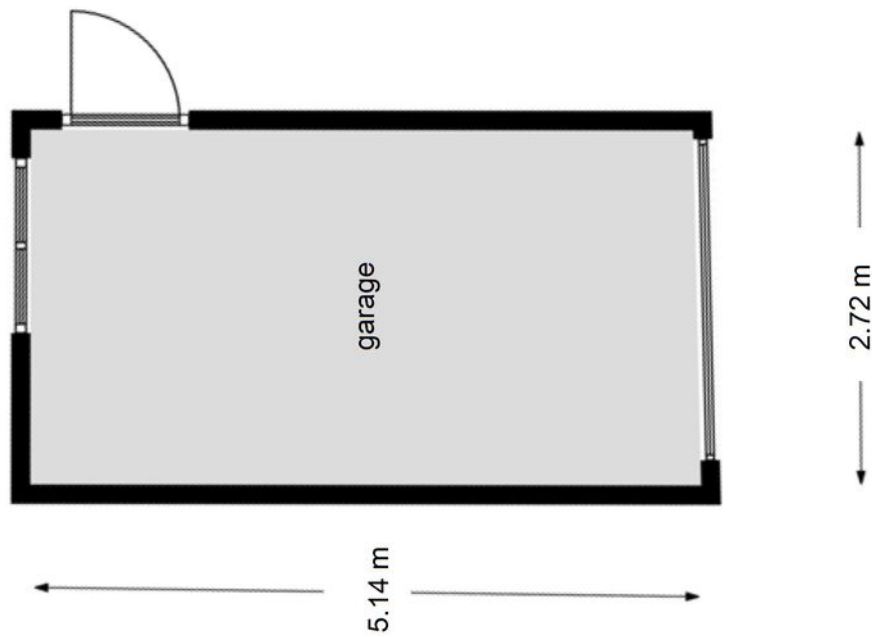
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

TWEEDE VERDIEPING



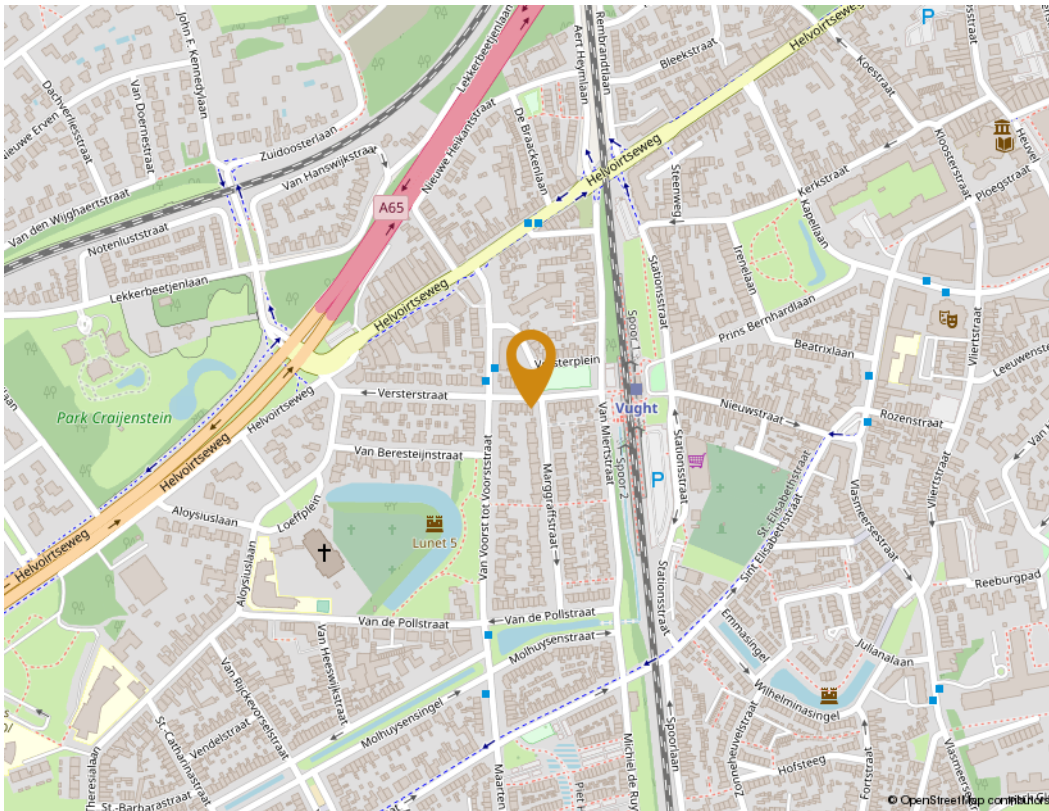
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

GARAGE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTER & LOCATIE



Gemeente	Vught
Kadastraal sectie	L
Kadastrale nummers	516
Perceeloppervlakte	187 m ²

Kadastrale kaart

Uw referentie: gdh



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>Z Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 516</p> <p>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.</p>	
---	--	--



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 ruim 25 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 TAXATEUR
NWWI TAXATEUR ONROERENDE ZAKEN



Sandra van Doggenaar

ACCOUNT MANAGER



Iris Tossaint

PROJECTMANAGER VASTGOED & VERKOOPSTYLING



Charline Maekelbergh - Boeren

ACCOUNT MANAGER

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
Graag tot snel!

"Torengaard"

Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught

073 657 34 44 | contact@denhollander.com

