



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

IDEALE GEZINSWONING OP TOPLOCATIE

ORANJEPAD 4
5263 DH VUGHT





ORANJEPAD 4 | VUGHT

Het perfecte familiehuis, gelegen op een toplocatie in het prachtige Stadhouderspark op zeer korte afstand van 's-Hertogenbosch en omringd door groen, voldoet aan alle woonwensen; een duurzame uitgebouwde halfvrijstaande woning met zonnepanelen, energielabel A+, een zonnige en ruime tuin en een garage. En met de extra grote tuin, de tuinkamer én de garage onderscheidt dit huis zich van de andere huizen in de directe omgeving.

In totaal zijn er vijf slaapkamers, twee badkamers en de riante woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd met een fantastische tuinkamer. Voor de rijders van een elektrische auto is er een laadpaal (ter overname) en op alle verdiepingen ligt een eiken parketvloer, deels met vloerverwarming. Als u deze woning ziet, bent u op slag verliefd...

Het Parkbos is een jonge wijk gebouwd op het voormalige terrein van de Frederik Hendrikkazerne. Hier zijn vele oude bomen behouden, die de sfeer van deze populaire wijk bepalen. Het Oranjepad is autovrij en hiermee een fijne plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. Scholen en sportfaciliteiten zijn op korte loopafstand.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

073-657 34 44

contact@denhollander.com

www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

163 m²

Inhoud totaal

648 m³

Perceeloppervlakte

325 m²

Bouwjaar

2017

Energielabel

A+

Prijs

€ 1.095.000 k.k.



TOPLOCATIE

De woning staat op een zeer rustige plek in Vught Noord op korte afstand van de Vughtse Heide, recreatieplas 'De IJzeren Man' en vele sportfaciliteiten.

Ook de gezellige centra van zowel Vught als 's-Hertogenbosch zijn met de fiets snel bereikbaar. De basisschool is nog geen 5 minuten lopen en via de brug over het kanaal bereikt u de Vughtse Gement waar u kunt fietsen en hardlopen.

Vught heeft een uitstekend voorzieningenniveau en een fantastische ligging op maar 15 minuten van hartje centrum 's-Hertogenbosch. Brainport Eindhoven ligt op 25 minuten en Amsterdam Zuid is in circa 1 uur rijden te bereiken. Het NS-station van 's-Hertogenbosch ligt op 10 minuten fietsen, waarbij iedere 10 minuten een trein naar Amsterdam gaat.

Niet voor niets behoort Vught volgens het weekblad Elsevier dan ook tot de top van de beste Brabantse gemeenten.





LICHT & RUIMTE

Via het autovrije pad en de voortuin loopt u naar de entree van dit fantastische familiehuis. In de hal ziet u een stijlvolle parketvloer, fijn stucwerk en mooie binnendeuren. Aan de rechterzijde, naast de meterkast, bevindt zich de toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De parketvloer met vloerverwarming, die ook in de woonkamer en keuken ligt, is in februari 2024 opnieuw in de olie gezet.

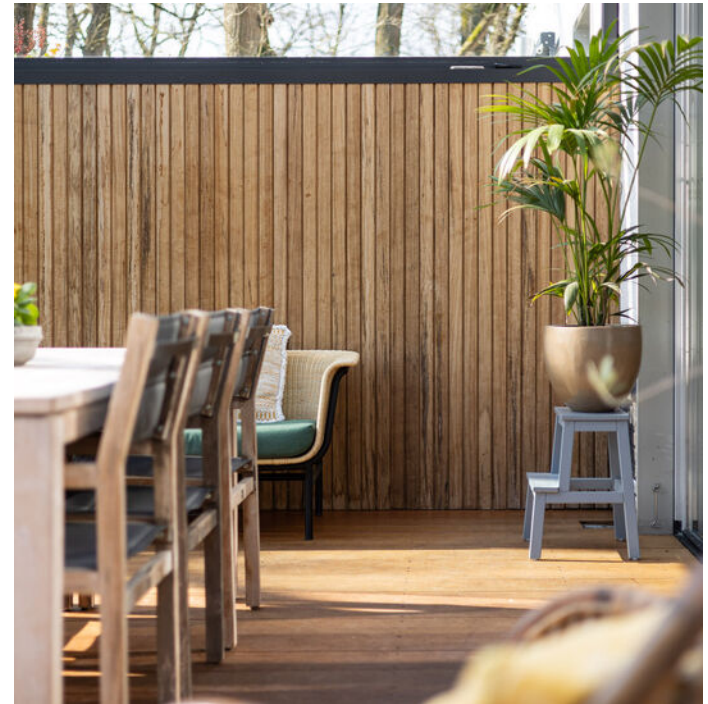
De tuingerichte woonkamer is een sfeervolle leefruimte, die in open verbinding met de keuken staat. Met een totale oppervlakte van circa 55 m² heeft u de beschikking over een leefruimte van formaat. Grote ramen aan drie zijden zorgen voor veel lichtinval en een optimale verbinding met het vele groen, in eigen tuin en de omgeving. Onder de trap is een praktische trapkast.

Openslaande deuren verbinden de woonkamer met de lichte tuinkamer met een glazen schuifwand aan twee zijden, een glazen dak en een hardhouten vloer. Dit is een zeer geliefde ruimte van de bewoners, waar binnen en buiten optimaal verbonden zijn. Deze ruimte is voorzien van een buitenkraan, twee heaters, verlichting en elektrapunten. Het uitzicht naar de tuin en de parkachtige omgeving met hoge bomen is van ongekennde schoonheid.

In de keuken ziet u een groot kook-/spoeleiland en een grote kastenwand met koffi corner, uitgevoerd in een mooie kleurstelling. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en een combi-oven. Kasten en lades aan twee kanten van het eiland bieden veel bergruimte, net als de planken en lades rondom de koffi corner.











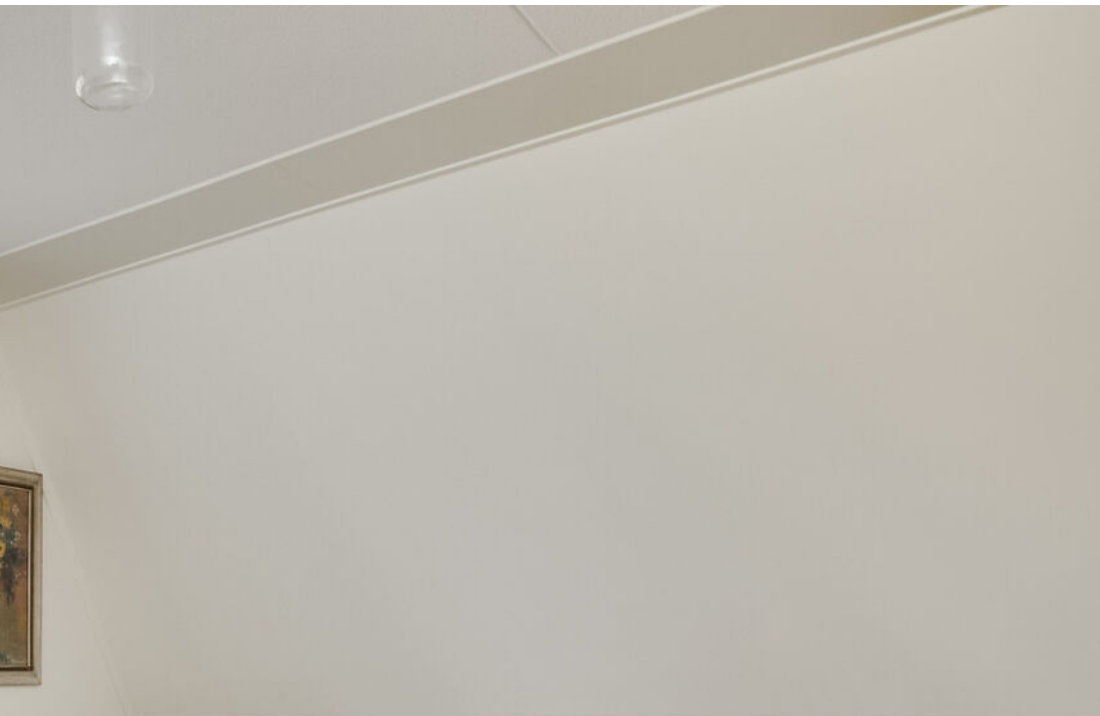
COMFORT

Aan de overloop grenzen drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde. Deze kamers zijn beiden ingericht als sfeervolle kinderkamer, waarvan een qua ruimte ook als tweepersoonskamer ingericht kan worden.

De slaapkamer aan de voorzijde, met speels schuin dakvlak, is in gebruik als werk-/logeerkamer. In alle slaapkamers en op de overloop ligt een houten parketvloer, de wanden zijn gestuct en de plafonds zijn uitgevoerd met spuitwerk.

De ruim opgezette, lichte badkamer heeft een goede indeling en de wanden zijn, net als de vloer, geheel betegeld. Onder de grijze vloertegels ligt vloerverwarming en het plafond is gestuct. De badkamer is ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, wandcloset, designradiator en een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast.





ÉCHT GEZINSHUIS

Dat dit een perfect huis is voor een gezin, bewijst de tweede verdieping.

Aan de overloop grenzen twee slaapkamers, waarmee het totaal op vijf komt. Boven de trap is een handige bergvliering en de wanden zijn, net als de plafonds, gestuct.

De slaapkamer aan de achterzijde, met een mooie dakkapel en een op maat gemaakte kastenwand, is ingericht als master bedroom. Het uitzicht vanuit deze kamer is prachtig, met vele bomen in een bosrijke omgeving.

Aan de voorzijde is een leuke kinderkamer met een op maat gemaakte kastenwand en een Velux dakraam met screen. In beide slaapkamers ligt, net als op de overloop, een houten parketvloer.

In de badkamer ziet u grotendeels betegelde wanden en een dakraam dat voor veel lichtinval zorgt. De ruimte is optimaal ingedeeld met een inloopdouche, wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel. Uit het zicht, maar wel aanwezig, zijn de HR-ketel (Intergas), de omvormer van de zonnepanelen (2019) en de unit van de mechanische ventilatie (Duco).







BUITENLEVEN

De voortuin is strak en fraai aangelegd met sierbestrating, groenblijvende beplanting en een beukenhaag. Aan de linkerzijde is een eigen achterom met poort, waarna u naar de zij- en achtertuin loopt. In de zijtuin ziet u mooi aangelegde borders met gevarieerde beplanting en de achtertuin is deels omsloten door een beukenhaag en een met Hedera begroeid hekwerk. Het gazon in de tuin is recent aangelegd en de prachtige, grote eikenboom heeft een beschermde status. Deze boom is, zoals de kinderen ons hebben verteld, de perfecte schommelboom!





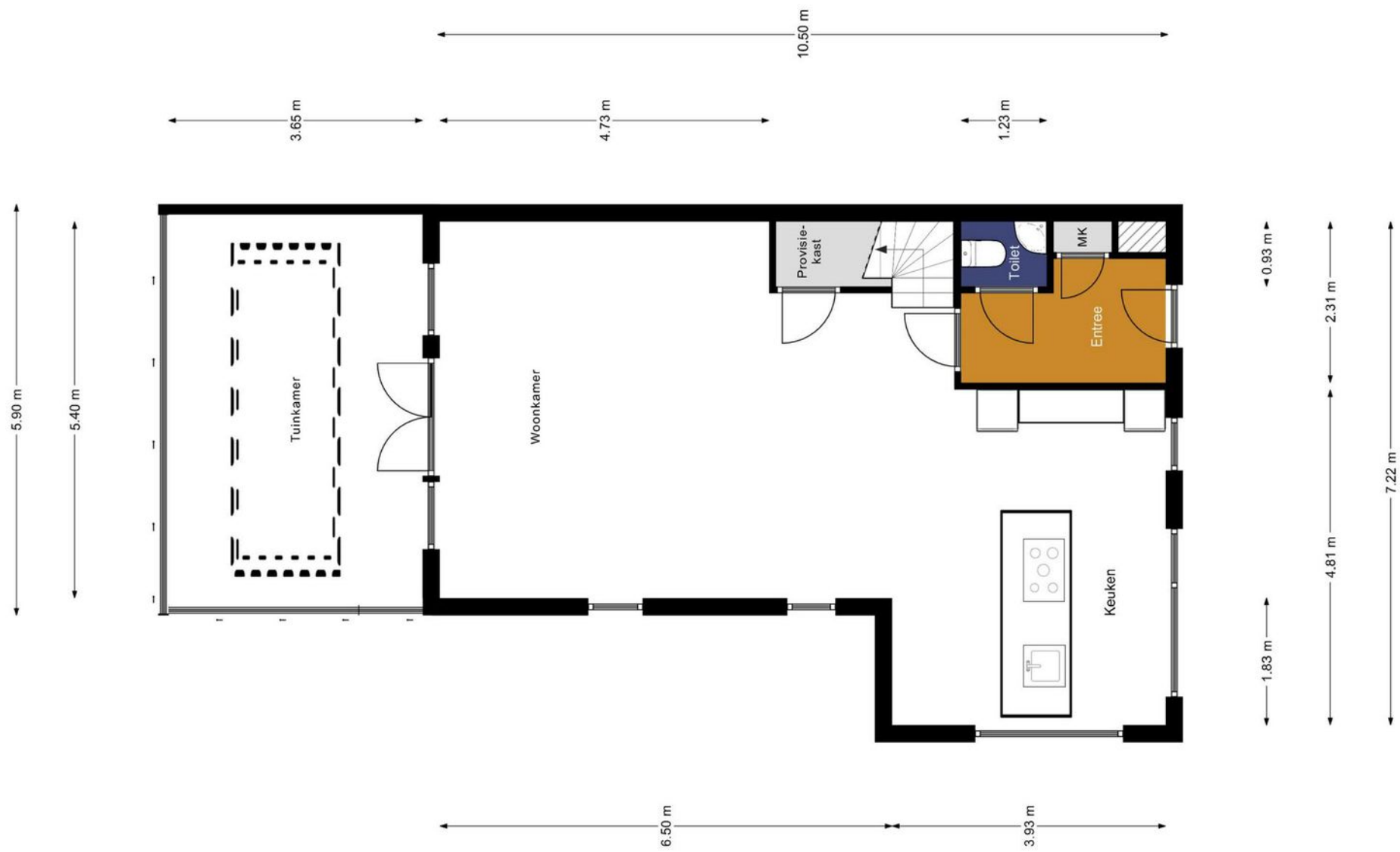
PRAKTISCH

Aan de voorzijde grenst de woning aan een autovrij pad, aan de achterzijde bevindt zich een ruime garage op eigen terrein. Met een oppervlakte van ruim 18 m² is er voldoende ruimte voor een auto, de (kinder)fietsen en andere eigendommen. Deze garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort, geïsoleerde spouwmuren en een voorgelegen parkeerplaats met laadpaal welke ter overname wordt aangeboden. Via een poort vanuit de tuin bereikt u de weg met parkeergelegenheid, ook voor bezoek.



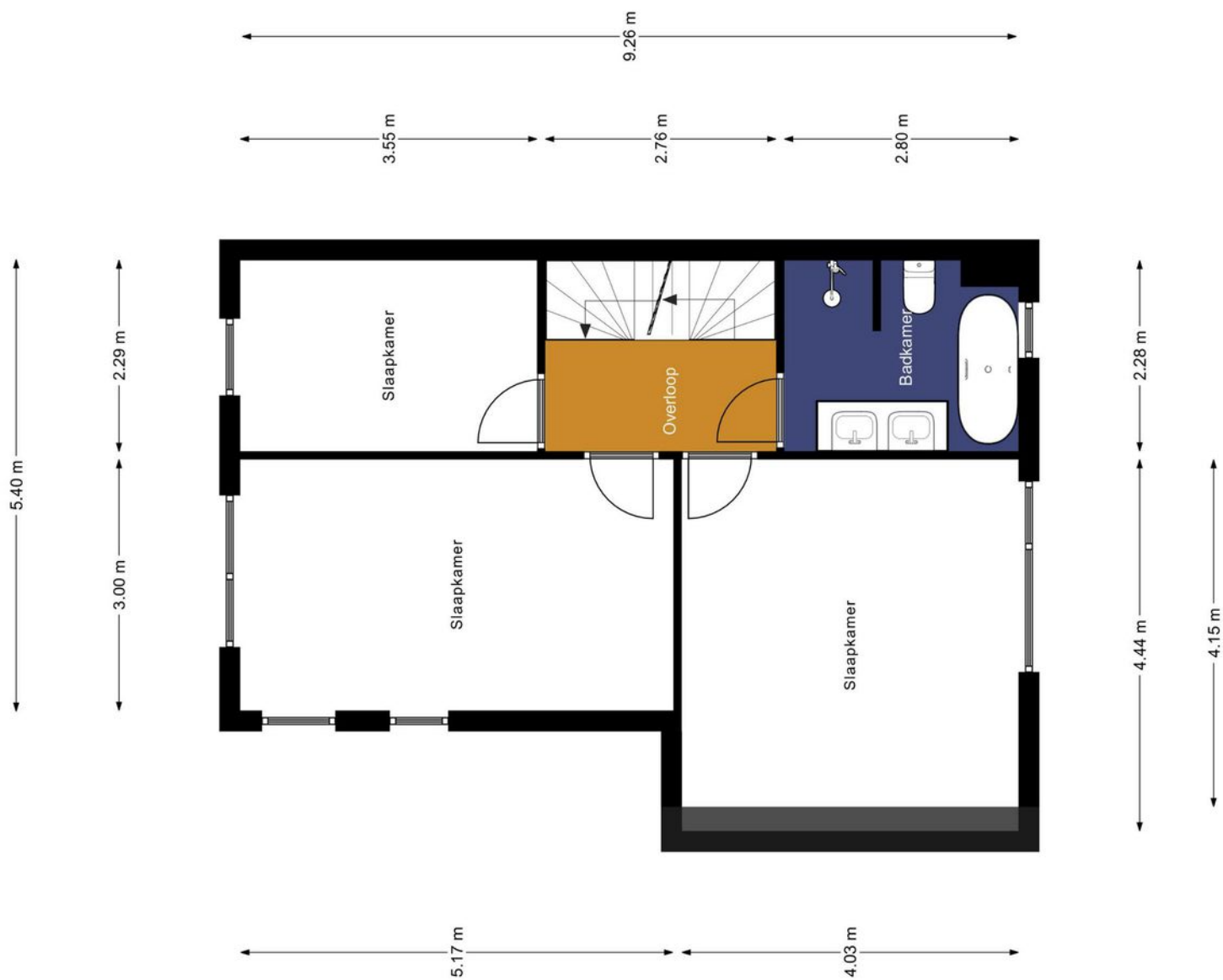


BEGANE GROND



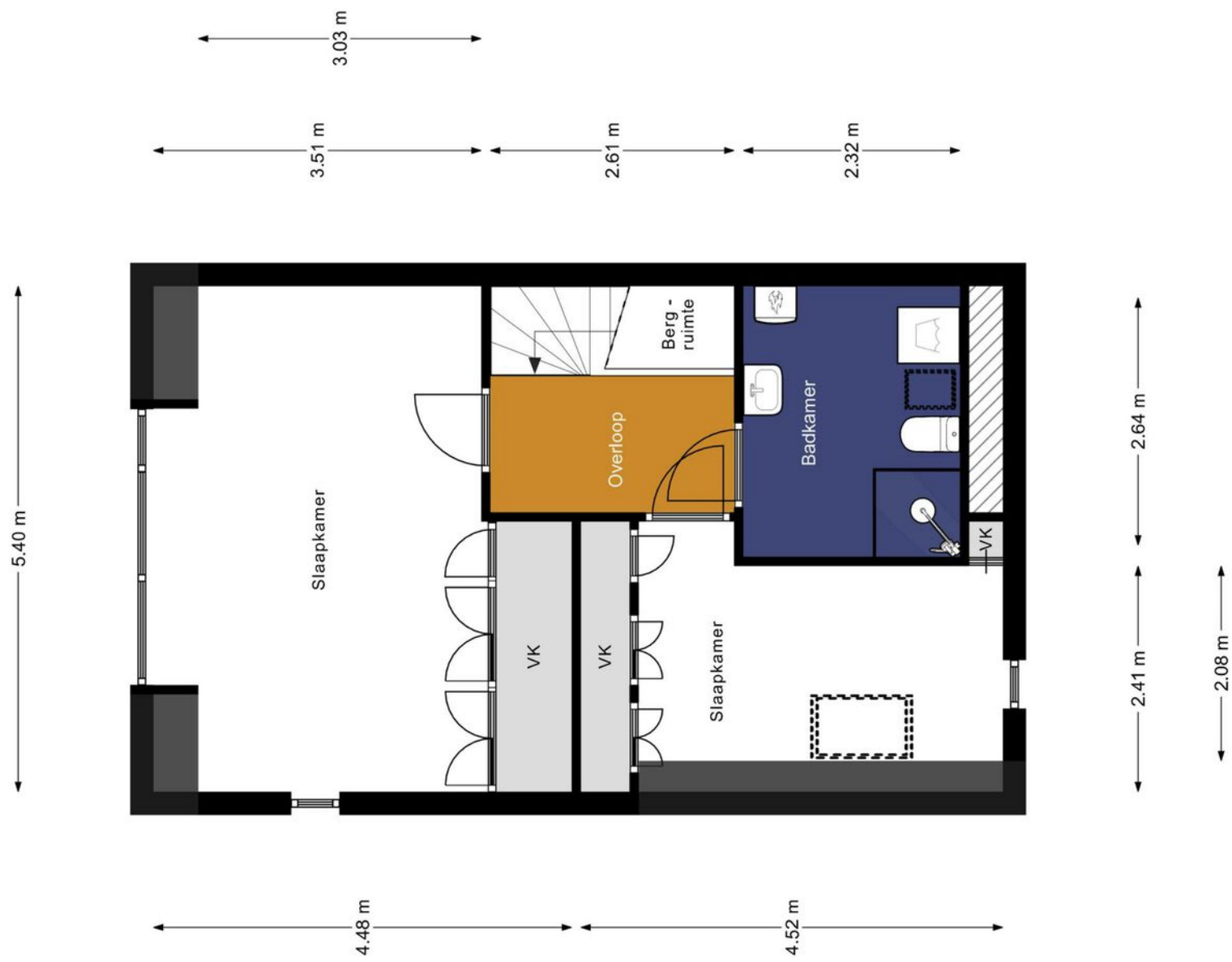
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

EERSTE VERDIEPING



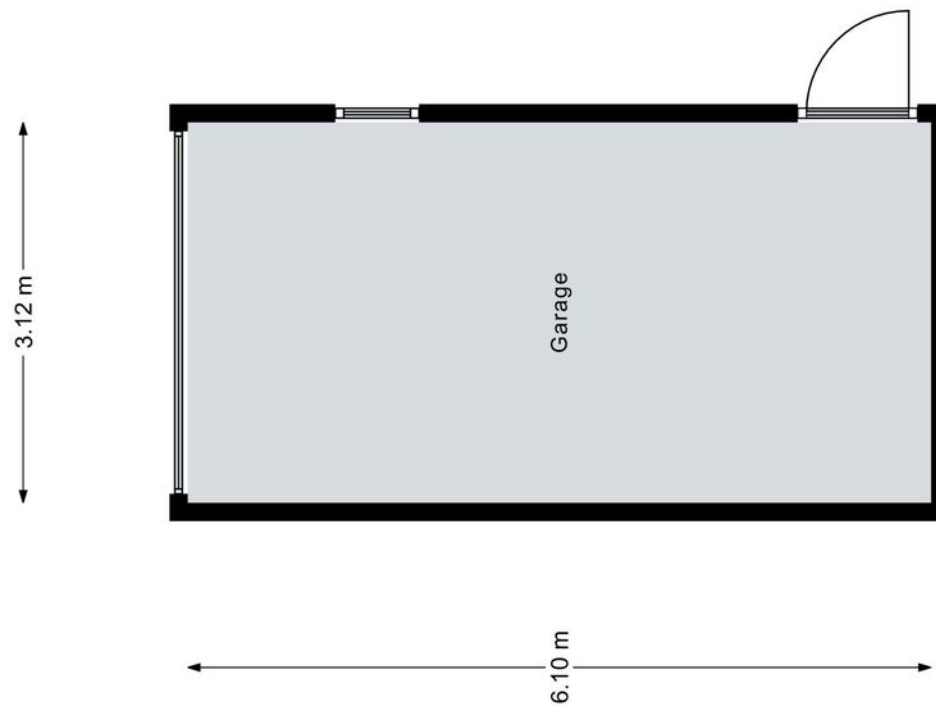
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

TWEEDE VERDIEPING



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

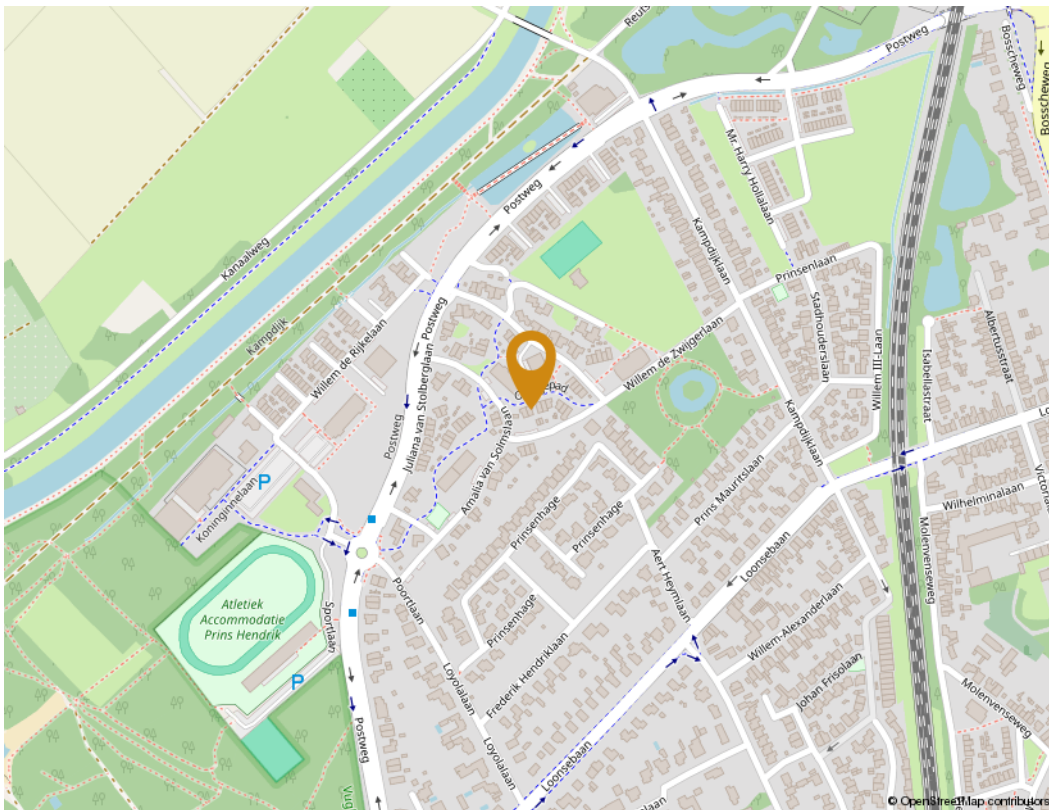
GARAGE



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



KADASTER & LOCATIE



Gemeente **Vught**
 Kadastraal sectie **A**
 Kadastrale nummers **1277**
 Perceeloppervlakte **325 m²**

Kadastrale kaart

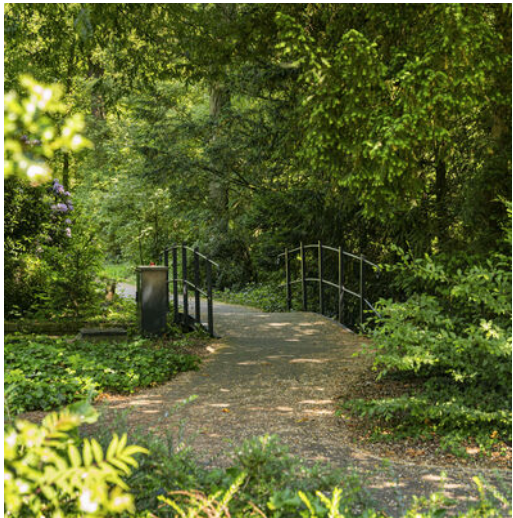
Uw referentie: san



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 A</p> <p>Perceel 1277</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2024. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





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 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 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

