



DEN HOLLANDER  
— VASTGOED WONEN

*De makelaar van de betere huizen*

STIJLVOLLE JAREN '30 HOEKWONING  
VERSTERSTRAAT 10  
5262 AD VUGHT





WARME SFEER, DOORDACHTTE INDELING  
EN UITNODIGENDE LEEFRUIMTES

## VERSTERSTRAAT 10 | VUGHT

Stijlvolle jaren '30 hoekwoning met karakter en comfort in een zeer gewilde straat.

Versterstraat 10 is een fijn gezinshuis met een warme sfeer, een doordachte indeling en uitnodigende leefruimtes, gelegen op korte afstand van het centrum, het station én met een snelle aansluiting op de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg.

De uitgebouwde woning biedt veel leefruimte verdeeld over drie verdiepingen, met vier – en indien gewenst vijf – (slaap)kamers, twee badkamers, praktische bergruimte en een privacyrijke tuin met fijne zitplekken aan zowel voor- als achterzijde.

Een huis met karakter én comfort  
De woning beschikt over veel originele details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren en de terrazzovloer. Er is regelmatig onderhoud geweest, zoals de vervanging van de CV-ketel (Intergas, december 2023), de gemoderniseerde badkamer (2012) en diverse verbeteringen zowel op de begane grond als op zolder (2011).

Ideale locatie: rustig, groen en centraal  
De Versterstraat is een zeer gewilde straat door de combinatie van een kindvriendelijke, groene woonomgeving en de gunstige ligging nabij het NS-station, op slechts drie minuten loopafstand. Van hieruit reist u eenvoudig per trein naar steden als Amsterdam of Eindhoven.

Daarnaast liggen scholen, kinderopvang, sport en recreatie (zoals de IJzeren Man) op korte afstand, evenals het sfeervolle centrum van Vught met winkels, speciaalzaken en gezellige horeca.

Ook de bereikbaarheid met de auto is uitstekend. De uitvalswegen A2 en N65 liggen vlakbij, waardoor 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg moeiteloos bereikbaar zijn. Hier woont u rustig en groen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

## UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



**Sandra van Doggenaar**

073- 657 34 44  
contact@denhollander.com  
[www.beterehuizen.nl](http://www.beterehuizen.nl)

## KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

**157 m<sup>2</sup>**

Inhoud totaal

**587 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**271 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1934**

Energielabel

**D**

Prijs

**€ 960.000 k.k.**



## WARM WELKOM

Via de verzorgde, met een beukenhaag omheinde voortuin bereikt u de voordeur met glas-in-lood en bijpassend zijraam.

De hal vormt direct een stijlvolle introductie tot het huis, met de originele terrazzovloer, paneeldeuren en verzorgd stucwerk.

U vindt hier de met vloerbedekking beklede trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast, een bergkast onder de trap én een keurig afgewerkte toiletruimte.





## SFEERVOL

De woonkamer is een elegante, lichte ruimte met een klassieke erker met glas-in-lood en een groot toograam met roedeverdeling, beide met zicht op de voortuin en voorzien van een markies als zonwering. De houten mozaïekparketvloer met dubbele bies (2006), open haard en convectorsputten zorgen voor stijl en comfort.

De openslaande deuren geven de keuze tussen een open verbinding met de woonkeuken of juist twee afzonderlijke leefruimtes.

De uitgebouwde woonkeuken (Bulthaup) is een heerlijke plek om te koken en samen te zijn. Het recht opgestelde interieur is voorzien van een granieten werkblad en alle benodigde inbouwapparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en een koelkast met 0-gradenladen en vriesvak.

De houten vloer, het lichte kleurgebruik, de verbinding met de woonkamer en de openslaande tuindeuren naar de achtertuin creëren een open, toegankelijke sfeer en maken dit tot een fijne leefkeuken.









## COMFORT

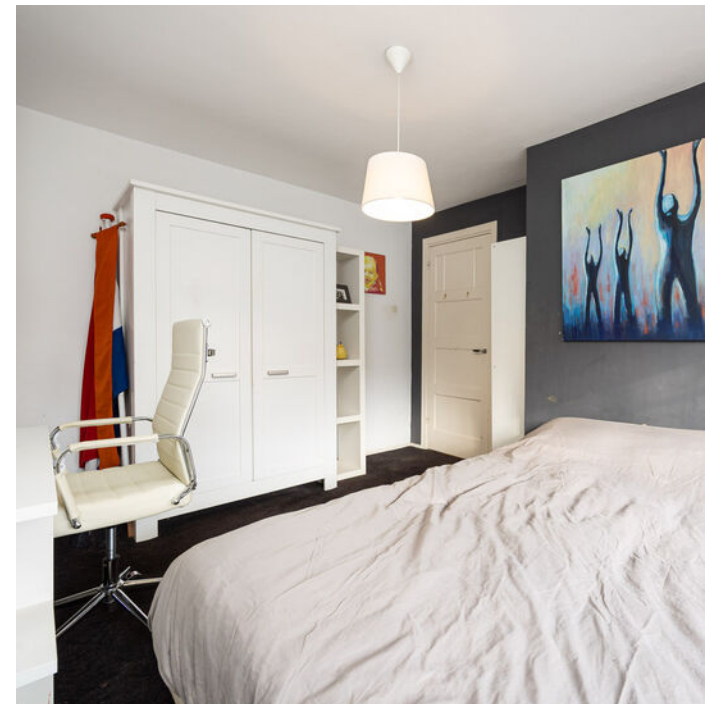
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer (2012), uitgevoerd met tegels en sanitair van Villeroy & Boch. Deze geheel betegelde badkamer is compleet uitgerust met een ligbad met douchemogelijkheid (regendouche, handdouche en douchescherm), een wastafelmeubel, een wandcloset, een designradiator en spots in het gestucte plafond. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en prettig daglicht.

De ouderslaapkamer aan de tuinzijde is royaal en licht en beschikt over een aangrenzende walk-in closet. Deze praktische ruimte heeft een brede raampartij met vensterbank en bergruimte eronder, een vaste kastenwand met schuifdeuren en inbouwverlichting, zowel in het plafond als in de kastenwand.

Daarnaast zijn er twee fijne (kinder)kamers, waarvan één momenteel in gebruik is als kantoorruimte. Alle kamers zijn keurig afgewerkt met stucwerk en vloerbedekking.









## MULTIFUNCTIONEEL

De vaste trap brengt u naar de ruime tweede verdieping, die in 2011 is opgeknapt. Hier bevindt zich een grote slaapkamer over de volledige diepte van de woning. De dakkapel aan de voorzijde, het dakraam aan de achterzijde en de ramen in de zijgevel zorgen hier voor veel natuurlijk licht. Achter de knieschotten is extra bergruimte en via een trap is de entresol met dakraam bereikbaar; ideaal voor opslag, maar ook geschikt als speel- of slaapplek. Indien gewenst kan de slaapkamer relatief eenvoudig worden opgesplitst, waardoor een extra (slaap)kamer ontstaat. Op deze verdieping bevindt zich tevens de tweede badkamer, compleet met douche en wastafel, plus een aparte wasruimte.





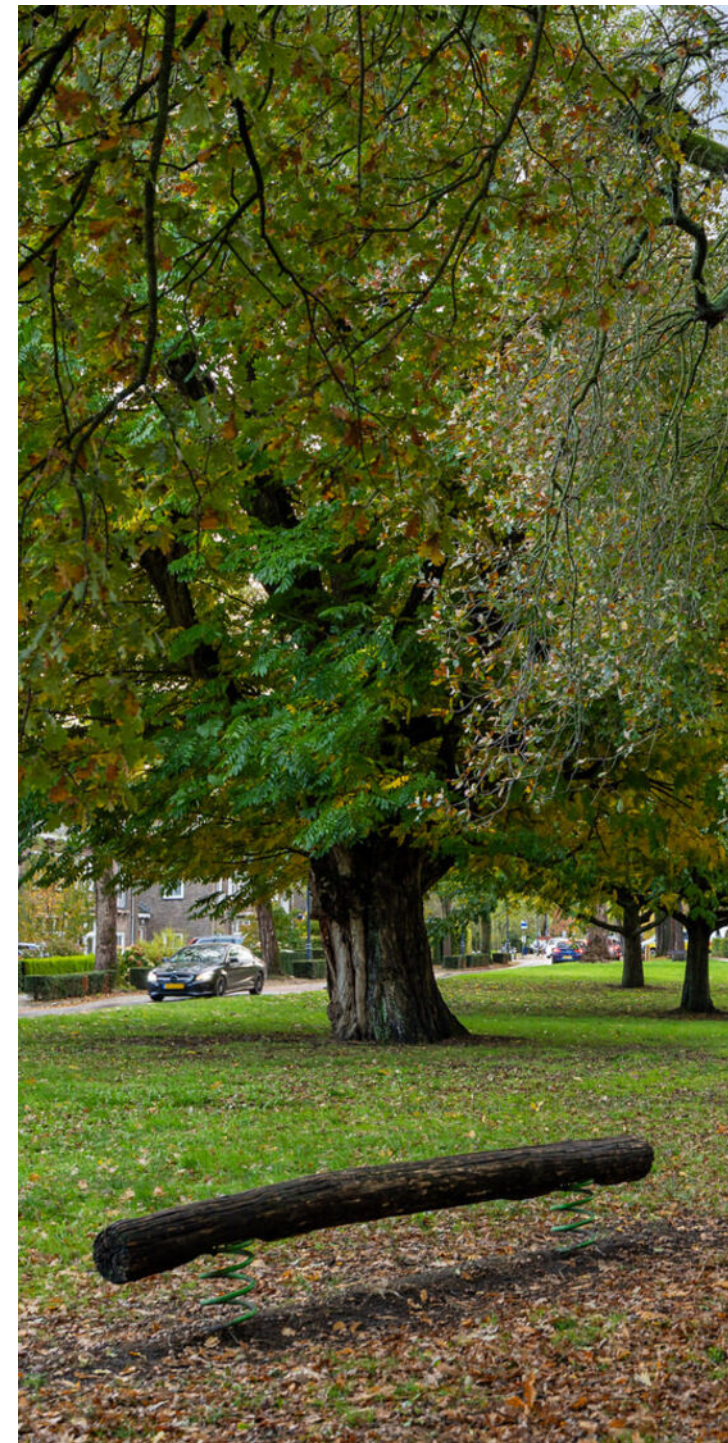


## BUITENLEVEN

De tuin aan de achterzijde is sfeervol aangelegd, is volledig omsloten en is bereikbaar via de keuken en achterom. Tevens is er een praktische stenen berging met overkapping, verlichting en elektra.

De voortuin, met beukenhaag en zitplek bij de woonkamer, is perfect om aan het eind van de dag van de zon te genieten. Buitenkransen zijn zowel voor als achter aanwezig.

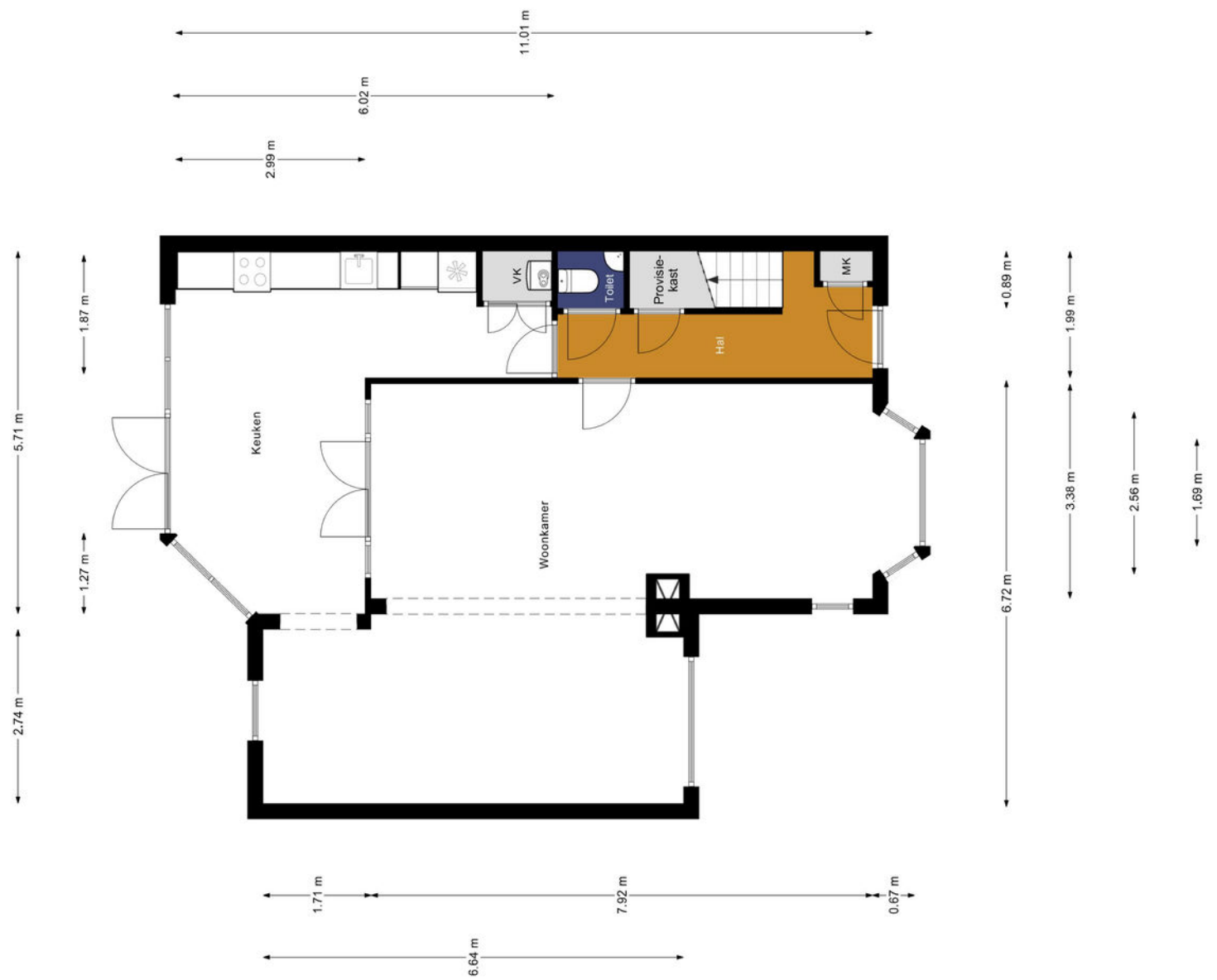








# BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# EERSTE VERDIEPING



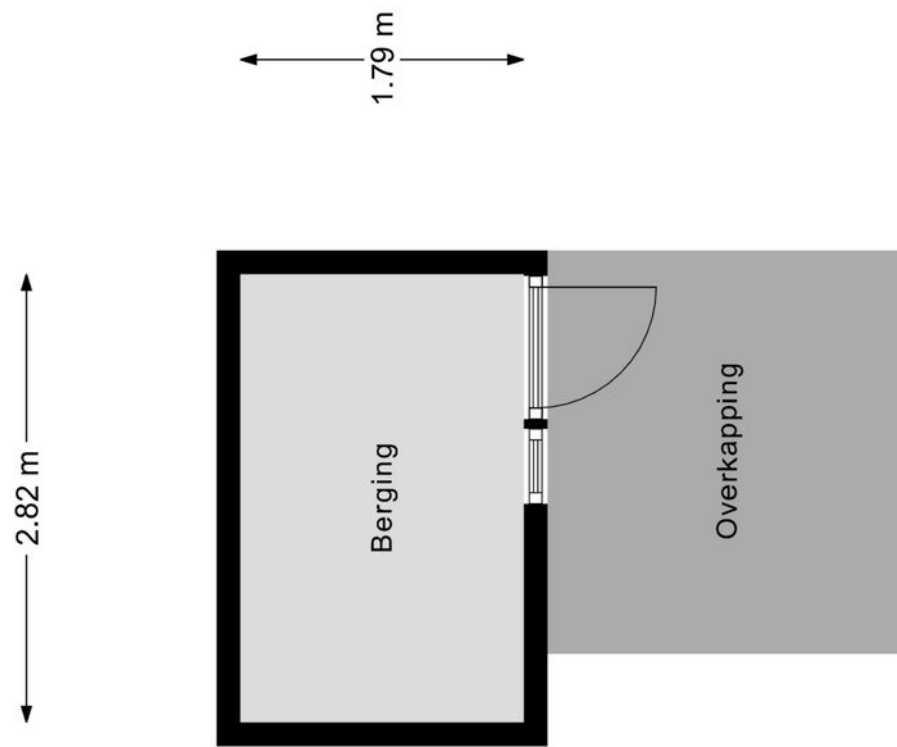
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## TWEEDE VERDIEPING



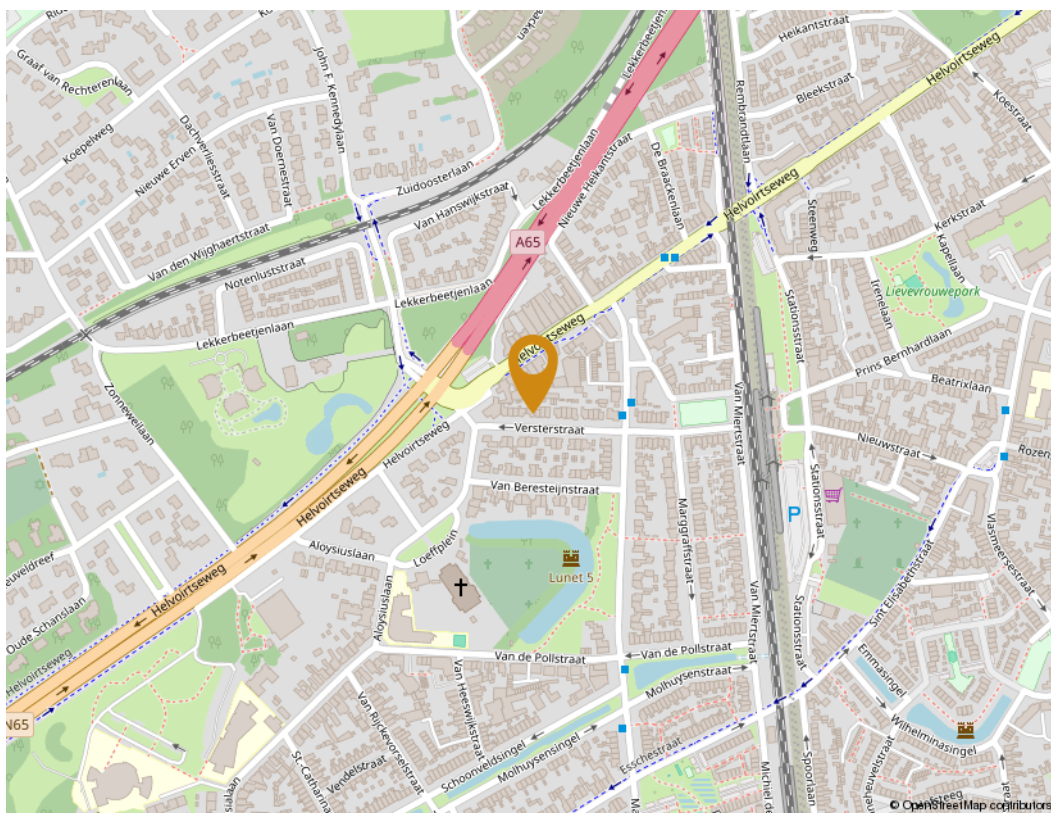
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## BERGING MET OVERKAPPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# KADASTER & LOCATIE



Gemeente	Vught
Kadastraal sectie	L
Kadastrale nummers	984
Perceeloppervlakte	271 m <sup>2</sup>

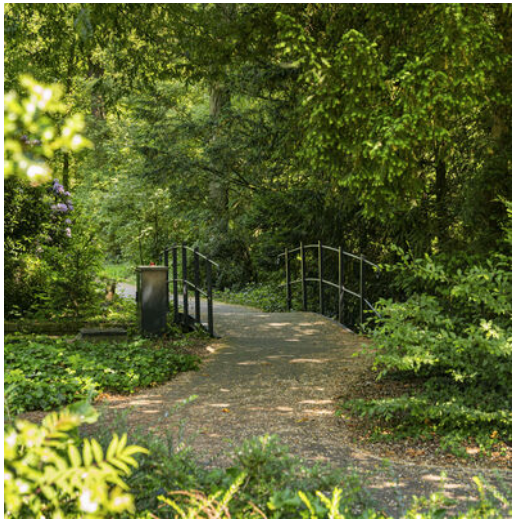


12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Vught  
Sectie L  
Perceel 984

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.



## 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](https://beterehuizen.nl)  
Graag tot snel!

"Torengaard"

Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught

073 657 34 44 | [contact@denhollander.com](mailto:contact@denhollander.com)

