

# MOLENHEI 28

## VUGHT



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1964</b>
<b>Soort:</b>	<b>eengezinswoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5 (waarvan 4 slaapkamers)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 370 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>ca. 133 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 4 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 4 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel</b>

# Vught / Fijn wonen in Vught-Zuid

Bent u op zoek naar een fijn, sfeervol huis, dat bovendien leuk en gunstig is gelegen? Dan zet deze tussenwoning maar hoog op uw lijst. Deze royale tussenwoning beschikt over een aanbouw over de volle breedte waardoor een erg ruime living is ontstaan op de begane grond, er zijn in totaal vier slaapkamers, een praktische badkamer en een dakopbouw op de tweede verdieping waardoor ook deze ruimte optimaal benut kan worden. De woning heeft zowel een voor- als achtertuin en is door zijn ligging, indeling en afwerking een ideale woonplek.

De woning heeft een gunstige ligging in Vught-Zuid. De woning ligt op loopafstand van het Moleneindplein en op korte afstand van scholen, sportvoorzieningen aan de rand van Vught-Zuid, de IJzeren Man en natuurgebied de Vughtse Heide. Ook uitvalswegen naar N65 en A2 zijn in de nabije omgeving gesitueerd.

Het huis ligt aan een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer en in de directe omgeving bevinden zich enkele kinderspeeltuinen. In de straat is voldoende parkeergelegenheid en voor het huis ligt een voortuin die extra privacy biedt.

Kortom, een fijne woning op een gunstige locatie. Hier vindt iedereen snel zijn plek!

## BEGANE GROND

### OVERDEKTE ENTREE & HAL

Via de overdekte entree bereikt u de hal. In de hal bevindt zich de moderne toiletruimte met zwevend closet en de vaste trap naar de eerste verdieping. De deur met glas-in-lood ramen geeft toegang tot de woonkamer.

### LICHTE WOONKAMER MET UITBOUW

De uitgebouwde woonkamer met vaste kast beschikt over voldoende raampartijen waardoor het licht volop binnen schijnt. De begane grond biedt mede door de uitbouw meer dan voldoende ruimte voor een

gezellige zit- en eethoek. Op de gehele benedenverdieping, behoudens de hal en de keuken, ligt een houten planken vloer en zijn de radiatoren voorzien van een radiatorombouw. De wanden zijn grotendeels afgewerkt met spachtelputz en het plafond is voorzien van stucwerk met sierlijsten.

### OPEN KEUKEN MET KOOKEILAND

De open keuken met kookeiland bevindt zich in de aanbouw en is ingericht met een granieten werkblad met anderhalve spoelbak en beschikt over diverse boven- en onderkastjes.

Hij is voorzien van de volgende inbouwapparatuur, te weten: een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap en een magnetron-oven. De koel-vriescombinatie wordt ter overname aangeboden.

In de keuken ligt een sfeervolle tegelvloer en zowel de koof als de lijst in het plafond zijn voorzien van inbouwspots. Via de houten schuifpui met roede-verdeling bereikt u de achtertuin.

## EERSTE VERDIEPING

### DRIE RUIME SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop met drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers hebben een afmeting van ca. 3,54 x 3,48 meter, ca. 3,54 x 2,63 meter en ca. 2,49 x 2,08 meter.

Op alle slaapkamers en de overloop ligt een nieuwe click PVC vloer. De wanden en plafonds zijn recentelijk voorzien van glad stucwerk / spuitwerk en de binnendeuren van deze verdieping zijn vervangen evenals het deurbeslag.

De kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbele beglazing.

### BADKAMER

In de badkamer bevindt zich een douche, een wastafel en een wandradiator. De ruimte is geheel betegeld.

# Vught / Fijn wonen in Vught-Zuid

## TWEDE VERDIEPING

### ZOLDER

Op de tweede verdieping bevindt zich een zolder met dakopbouw. De kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbele beglazing en het dak is nageïsoleerd. De kamer is geschikt als bijvoorbeeld slaapkamer of werk-/studeerkamer met voldoende bergruimte in de knieschotten. Bij de trap bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel (Remeha, bouwjaar 2014).

### VOOR- & ACHTERTUIN

Het huis heeft zowel een voor- als een achtertuin. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het noorden en is voorzien van sierbestrating. De tuin is helemaal omheind door houten schuttingspanelen er is een poort ten behoeve van een achterom. De voortuin is eveneens voorzien van sierbestrating, twee bomen en een border.

### HOUTEN BERGING

Achterin in de tuin staat een houten berging voor het opbergen van tuingereedschap of fietsen.

### BIJZONDERHEDEN

- Ruime woning met voor- en achtertuin, berging en achterom;
- Moleneindplein met al zijn voorzieningen bevindt zich op korte afstand;
- Uitvalswegen naar N65 en A2 zijn goed bereikbaar;
- In totaal vier slaapkamers;
- Voorzien van een dakopbouw;
- Een fraaie PVC vloer op de slaapkamers;
- C.v.-ketel uit 2014;
- Een fijne gezinswoning op een prettige locatie!

\*\* In de presentatie is een sfeerimpressie opgenomen van de woonkamer. Dit betreft niet de huidige situatie. Een sfeerimpressie laat u zien wat er mogelijk is. \*\*











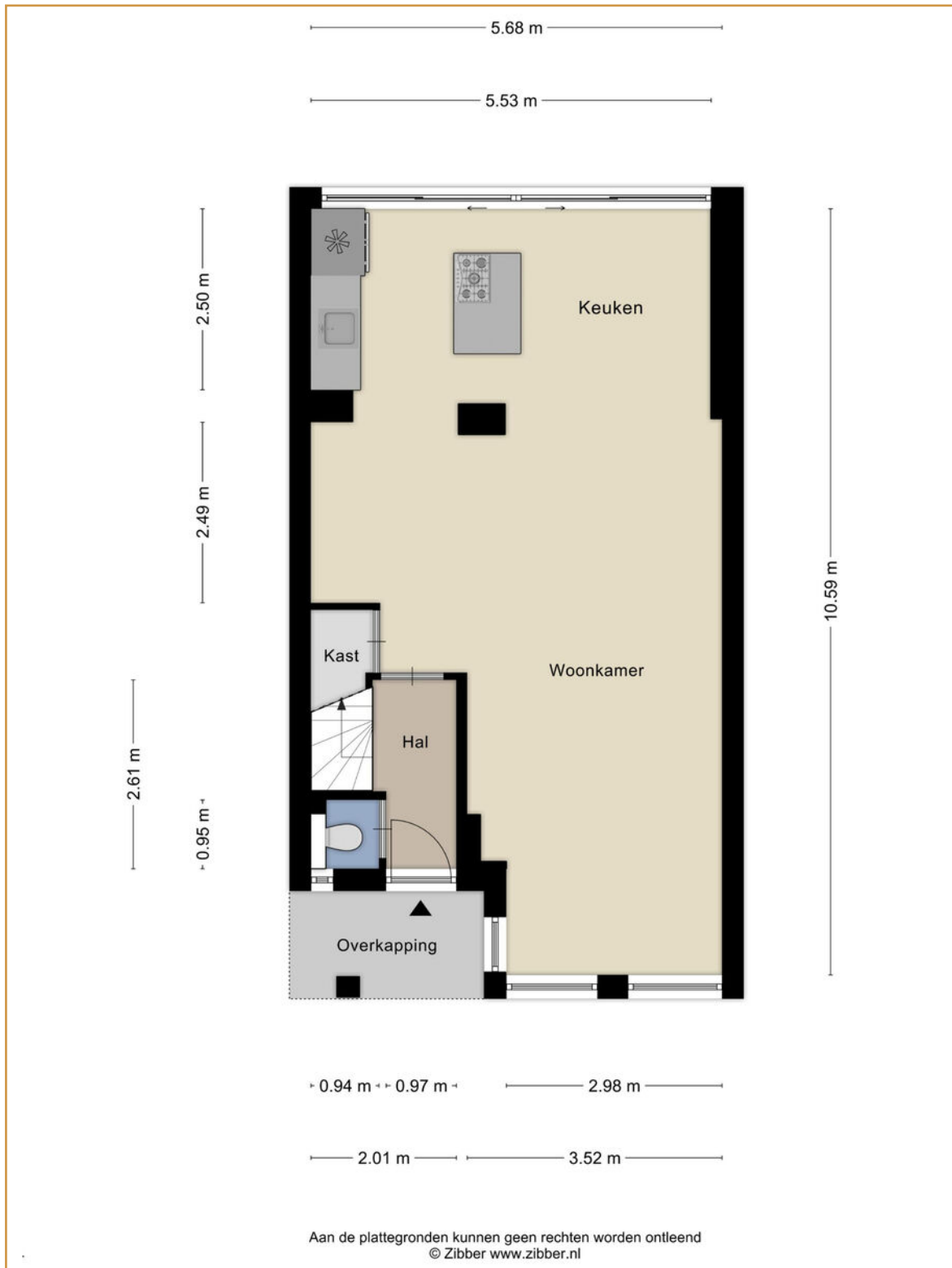




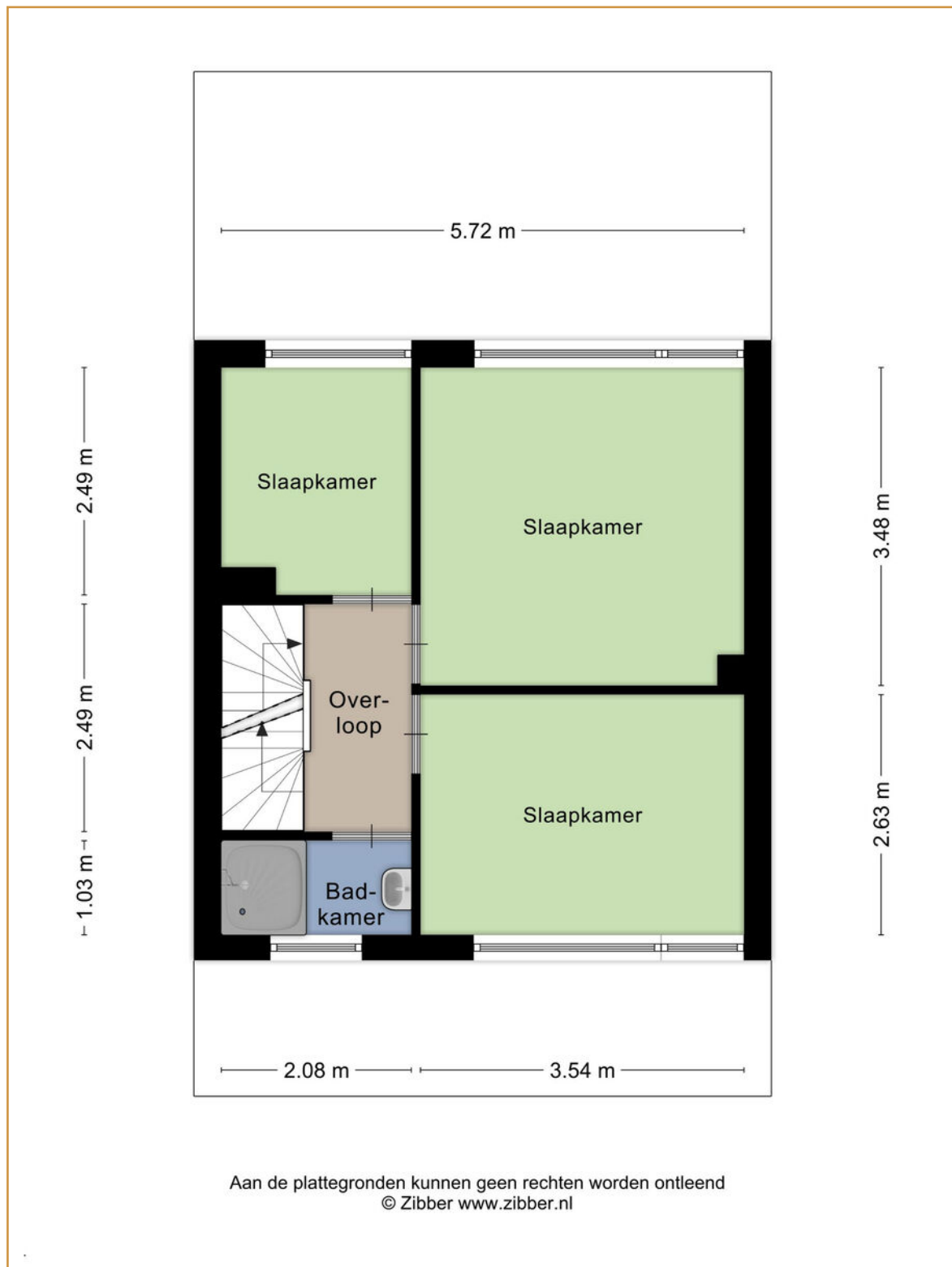




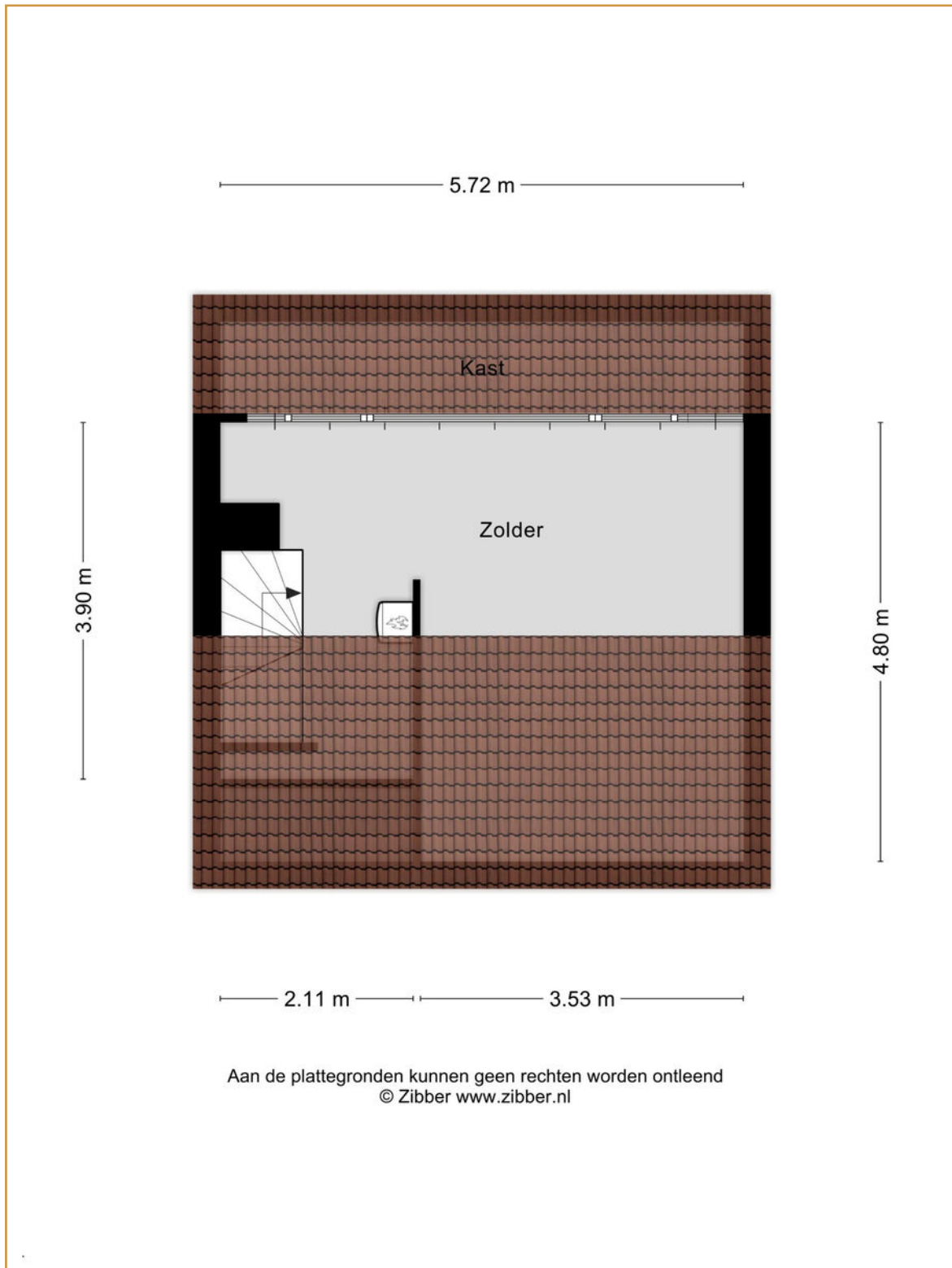
# Plattegrond



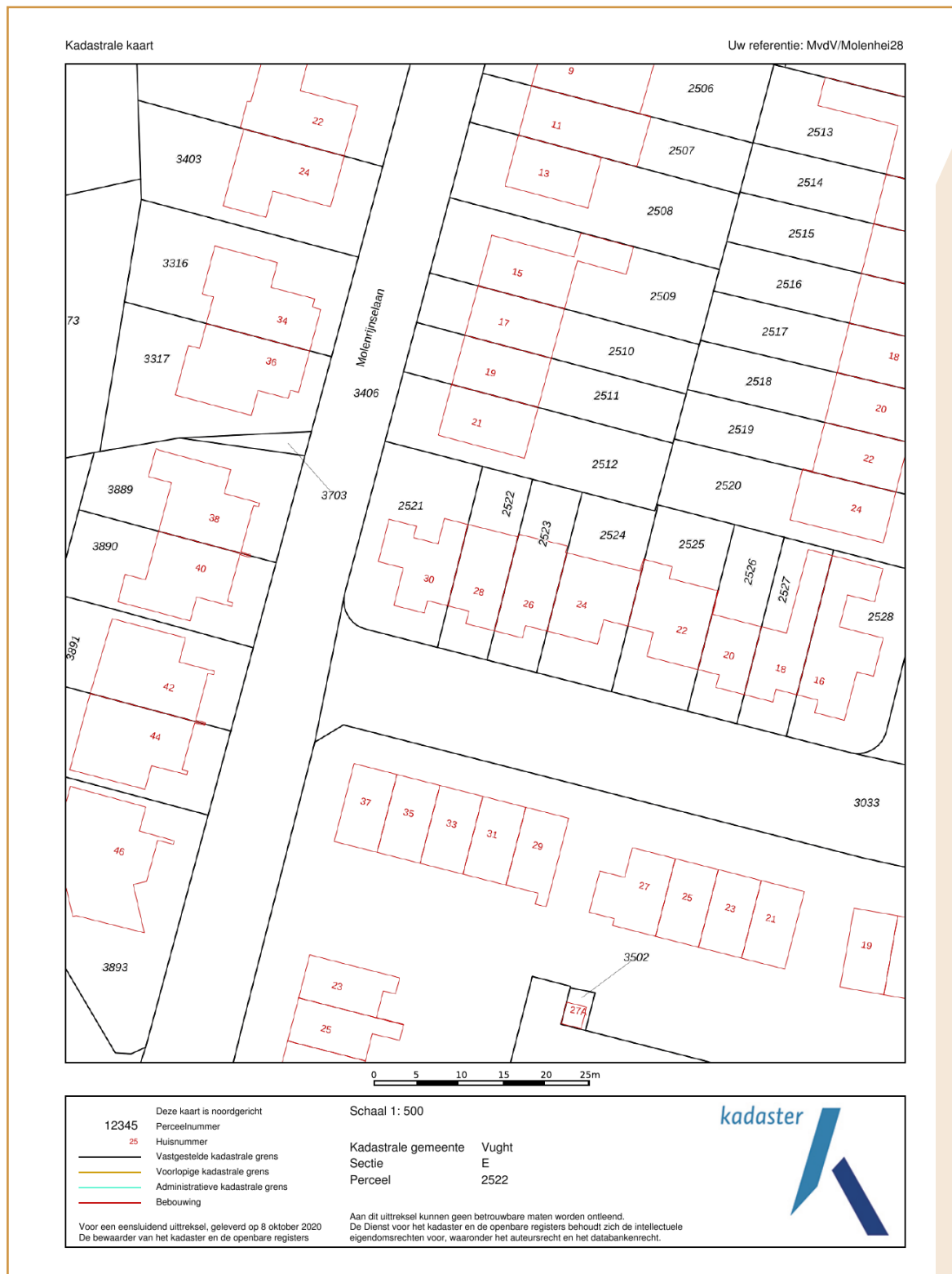
# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# Algemene informatie

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

## REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

## BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

## VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

## FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

## NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

# Algemene informatie

## **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

## **BOD EN SLUITEN KOOP**

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

## **VRAGEN?**

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

[info@vandervenmakelaardij.nl](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

