

OBRECHTSINGEL 1 VUGHT



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1969
Soort:	twee-onder-een-kapwoning
Kamers:	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 543 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 133 m²
Perceeloppervlakte:	225 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 22 m² (garage)
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 32 m² (veranda en overkapping)
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

Vught / Mooi wonen aan een brede singel

Als u kiest voor wonen aan een mooie brede singel, een vrij uitzicht, veel ruimte en een fijne tuin in woonwijk 'De Baarzen', dan is deze twee-onder-een kapwoning in de Obrechtsingel een zeer goede optie. De woning is ook nog eens per direct beschikbaar!

Het huis heeft een prettige indeling. Op de begane grond bevinden zich een ruime woonkamer en een dichte keuken, op de eerste verdieping vier slaapkamers en een badkamer en op de tweede verdieping een voorzolder en een vijfde slaapkamer.

De woning is voorzien van dakisolatie en houten kozijnen met dubbele beglazing. Omstreeks 2006 is het dak vernieuwd en zijn de gevels gereinigd, opnieuw voorzien van voegwerk en geïmpregneerd, waardoor de woning een frisse uitstraling heeft gekregen. Het schilderwerk van kozijnen, ramen en deuren is uitgevoerd in augustus 2018. Verder is er een screen aanwezig in de woonkamer aan de voorzijde en een screen voor de dakkapel op de tweede verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich een oprit voor meerdere auto's, een overdekte entree en een garage van ca. 7,47 x 2,99 meter. Tel daarbij op een achtertuin op het westen met een heerlijke veranda en een vrij uitzicht aan de voorzijde en iedereen zal hier snel zijn plek vinden!

LOCATIE

De Obrechtsingel ligt op een prettige en rustige locatie in een ruim opgezette woonwijk in de nabijheid van diverse winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, sportaccommodaties en speelvelden. Uitvalswegen naar A2 en het gezellige centrum van Vught bevinden zich eveneens op korte afstand.

BEGANE GROND

ENTREE / HAL

Voor het huis ligt een voortuin met oprit met in het verlengde de garage. De voordeur bevindt zich onder

een overkapping waardoor u altijd droog binnenkomt. Via de voordeur komt u in de hal. In de hal bevindt zich de volledig gemoderniseerde meterkast, toiletruimte, een trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is voorzien van een duoblok closet. De deur recht vooruit gaat naar de keuken en links gaat u naar de woonkamer.

RUIME WOONKAMER

De lichte woonkamer heeft een gezellige zitkamer aan de voorzijde met houthaard en beschikt over een mooi uitzicht op de watersingel. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime eethoek. In de woonkamer ligt een tegelvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz. Via de loopdeur is rechtstreeks het overdekte terras bereikbaar.

KEUKEN

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is ingericht met een kunststof werkblad en beschikt over voldoende boven- en onderkastjes. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis met oven, een afzuigkap, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Via de loopdeur bereikt u eveneens het overdekte terras en de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop, vier fijne slaapkamers en de badkamer.

SLAAPKAMERS

De slaapkamers beschikken nagenoeg allemaal over vaste kasten en zijn ruim met afmetingen van ca. 3,10 x 2,65 meter (2x), ca. 3,33 x 3,32 meter en ca. 3,33 x 1,97 meter.

De slaapkamers aan de voorzijde zijn afgewerkt met vloerbedekking en parket, de slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een laminaatvloer. De vaste kast op de ouderslaapkamer is verwijderd en zo is een open doorgang gecreëerd naar de naastgelegen kamer.

Vught / Mooi wonen aan een brede singel

BADKAMER

De badkamer bevindt zich in het midden van de woning en is uitgerust met een ligbad, een duoblok closet, een wastafel en een radiator.

erfafscheiding. De achterom is bereikbaar via een poort achterin de tuin.

TWEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

De tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap. De zolderverdieping bestaat uit een ruime voorzolder en een vijfde slaapkamer met dakkapel. Op de voorzolder bevindt zich een dakraam, voldoende opbergruimte en de opstelling van de c.v.-combiketel (Nefit Ecomline HR / bouwjaar: ca. 1997).

VIJFDE SLAAPKAMER

De vijfde slaapkamer is voorzien van een dakkapel waardoor een ruime kamer is ontstaan. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en glasvezelbehang.

VOOR- EN ACHTERTUIN

De woning beschikt over een voor- en een achtertuin. De voortuin is voorzien van enkele planten en kiezels. Naast de voortuin bevindt zich de oprit met overkapping en in het verlengde van de overkapping bevindt zich de garage.

GARAGE

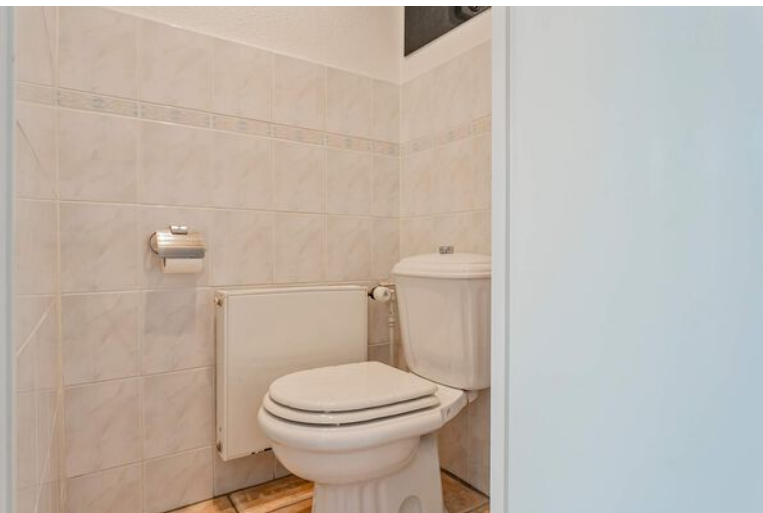
De garage is toegankelijk via de tuin en via de openslaande deuren aan de voorzijde. De garage is voorzien van elektra, een spoelbak en heeft een afmeting van ca. 7,37 x 2,95 meter.

ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET WESTEN

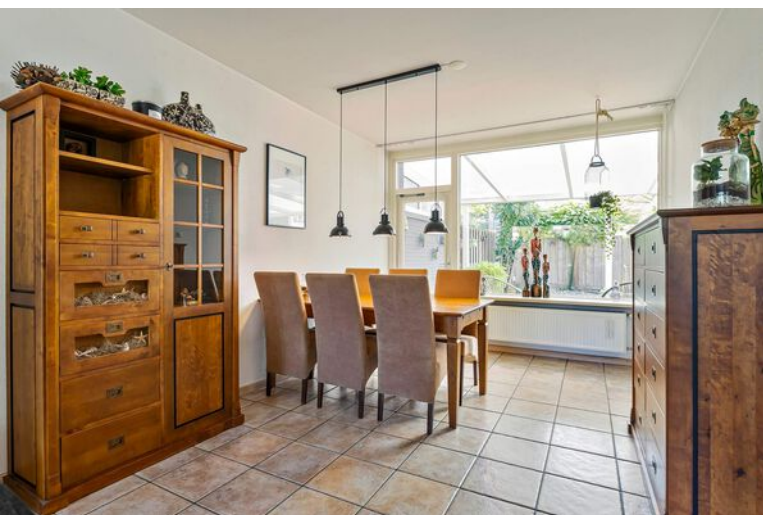
Achter het huis ligt een grote, zonnige tuin op het westen (middag- en avondzon).

Bij het huis, direct achter de woonkamer is een veranda aangebouwd waardoor u langer van het buitenleven kunt genieten.

Voorts is er bestrating, borders, diverse planten en bomen en rondom de tuin staat een houten























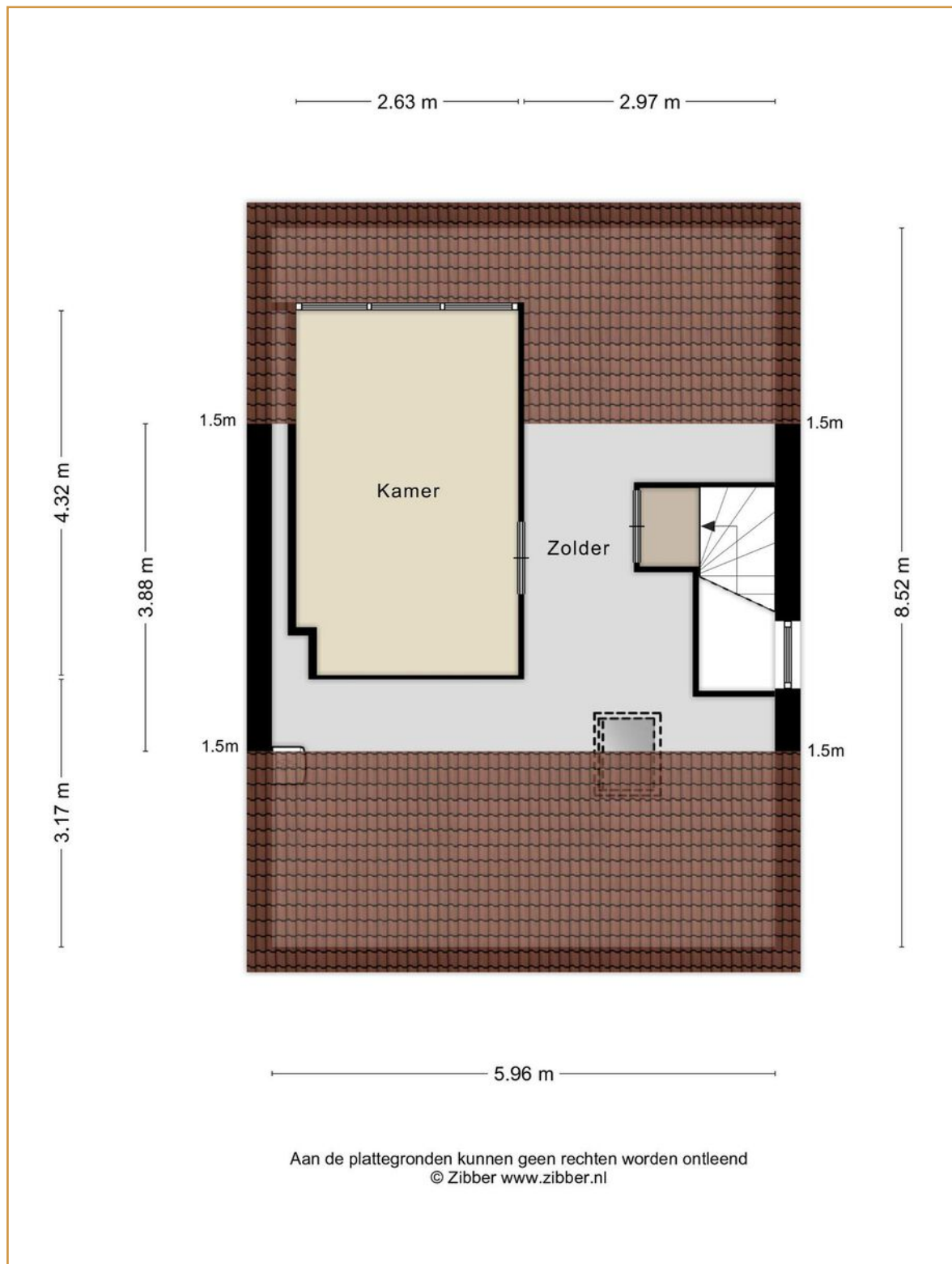
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bovenverdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- Vouwgordijn	X		
- Screen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 actuele 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. De maten zijn indicatief.

Algemene informatie

BOUWKUNDIG RAPPORT (INDIEN AANWEZIG)

Verkoper stelt een bouwkundig rapport beschikbaar als invulling van zijn mededelingsplicht, zonder enige garanties te geven. Verkoper staat niet in voor de bevindingen uit het rapport en adviseert aan koper om zelf een bouwkundig rapport of nader onderzoek te laten uitvoeren.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien een woning een bouwjaar heeft van 1995 of eerder, dan zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

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!



Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

