

# VUGHTERSTRAAT 227 B

## 'S-HERTOGENBOSCH



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

## Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1900 / Rijksbeschermd stadsgezicht</b>
<b>Soort:</b>	<b>Tweekamerappartement</b>
<b>Verdieping:</b>	<b>3e verdieping</b>
<b>Kamers:</b>	<b>2 (waarvan 1 slaapkamer)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 145 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 44 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwbonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup> (dakterras)</b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel (ca. 2008)</b>
<b>Isolatie:</b>	<b>dakisolatie, grotendeels dubbele beglazing</b>

# 's-Hertogenbosch / Mooi wonen in het centrum

Wil je graag wonen in hartje 's-Hertogenbosch? Dan is dit je kans!

Je woont hier fijn, het tweekamerappartement op de derde verdieping heeft een praktische indeling en veel lichtinval. Naast de woonkamer met een open keuken is er een ruime slaapkamer met aansluitend een dakterras, een badkamer, een separate toiletruimte en een inpandige berging. Buiten genieten kan op het dakterras aan de achterzijde. De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars bedraagt ca. € 50,- per maand.

Niet alleen het appartement heeft veel te bieden, maar ook de locatie. Je woont hier midden in het gezellige en bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. Op enkele minuten loopafstand sta je op de Markt of de Parade. Ook het natuurgebied "Het Bossche Broek", met een heerlijke wandelroute langs de vestingmuren van de oude stad, bevindt zich op zeer korte afstand en is ook te bereiken via het leuke zelfbedieningspontje over de Dommel. 's-Hertogenbosch is centraal gelegen in het land, dus vanaf het NS Centraal Station 's-Hertogenbosch reis je binnen no-time richting alle hoeken van het land. Maar ook woon je hier gunstig ten opzichte van de uitvalswegen (A2/A59).

## BEGANE GROND

Op de begane grond vind je de entree met brievenbussen en de meterkasten. Via het trappenhuis bereik je de derde verdieping, waar het appartement is gelegen.

## DERDE VERDIEPING

### ENTREE

Het appartement bereik je via de trapopgang.

### RUIME, LICHTE WOONKAMER

Er is veel lichtinval door de lichtkoepels, maar ook door de grote raampartijen, waar doorheen je uitkijkt op de Vughterstraat. Het is hierdoor een fijne, lichte

ruimte. De woonkamer biedt ruimte voor zowel een eet- als zithoek. De wanden en de plafonds zijn voorzien van stucwerk en op de vloer ligt een laminaatvloer. Voorts zijn er in het appartement houten kozijnen met dubbele beglazing. Het dak is voorzien van isolatie en het dakleer is in 2016 geheel vernieuwd.

### OPEN KEUKEN

De open keuken is voorzien van praktische werkbladruimte en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, te weten een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasmachine, een koelkast en drie vrieslades. Er is ook voldoende opbergruimte in de boven- en onderkastjes.

### BADKAMER & SEPARATE TOILETRUIMTE

Via de gang zijn de badkamer en de separate toiletruimte bereikbaar. De badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een douche met thermostatische kraan en een wastafel met meubel. De toiletruimte is eveneens geheel betegeld en heeft een zwevend closet.

### INPANDIGE BERGING

In de inpandige berging bevindt zich de aansluiting voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-combiketel (Vaillant, bouwjaar 2008).

### FIJNE SLAAPKAMER & DAKTERRAS

De slaapkamer heeft een mooie afmeting van ca. 4,06 x 3,32 meter. Via de loopdeur bereik je het dakterras. Het dakterras heeft een afmeting van ca. 3,32 x 2,97 meter.

### BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen op de derde verdieping (geen bovenburen);
- In hartje 's-Hertogenbosch;
- een ruime slaapkamer;
- een heerlijk balkon;
- centraal gelegen ten opzichte van natuur, uitvalswegen en het NS Centraal Station;
- aanvaarding kan desgewenst op korte termijn.



# VUGHTERSTRAAT 227 B / 'S-HERTOGENBOSCH







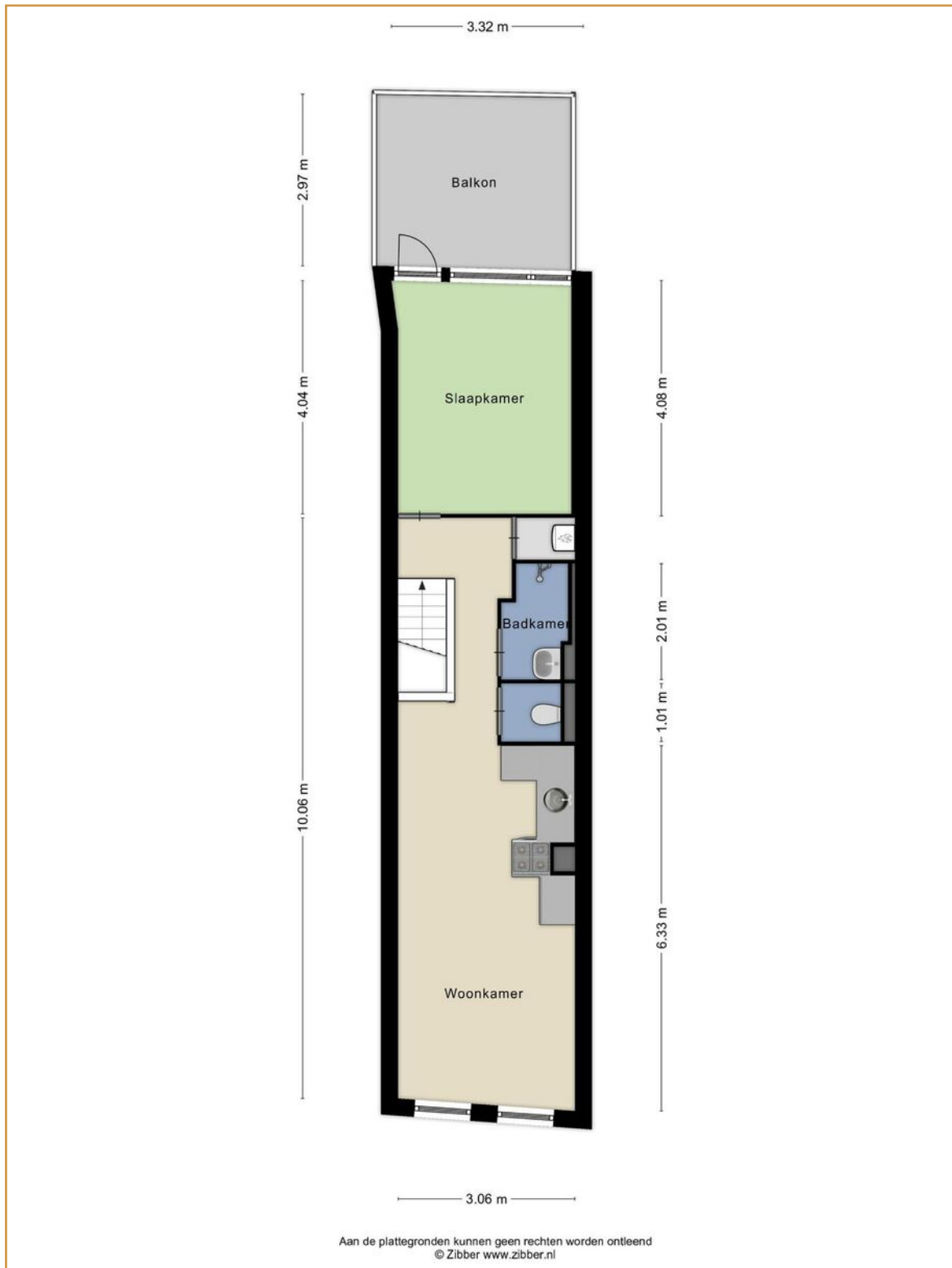




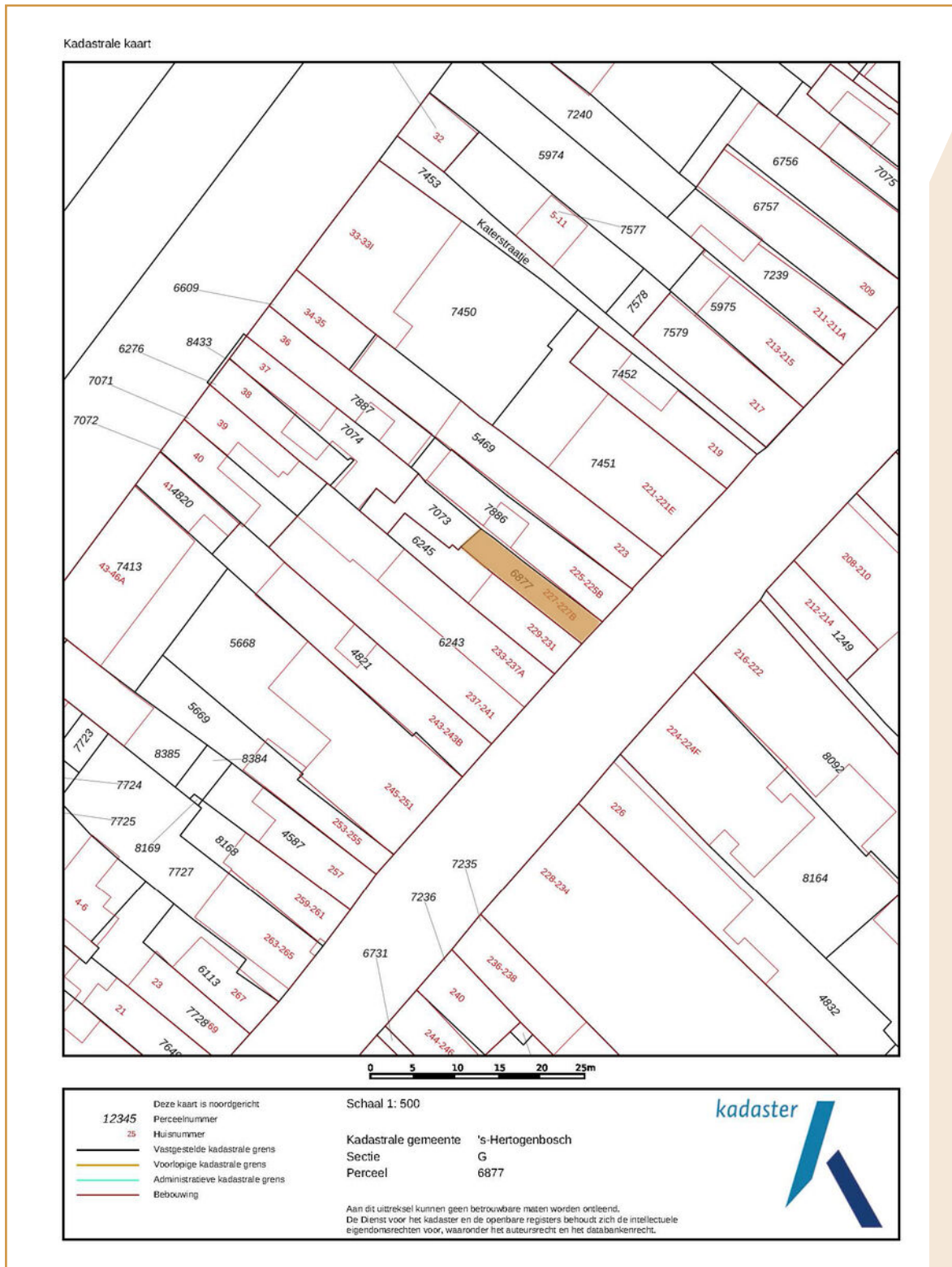




# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast Slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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.

## **WAARBORGSOM / 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)

