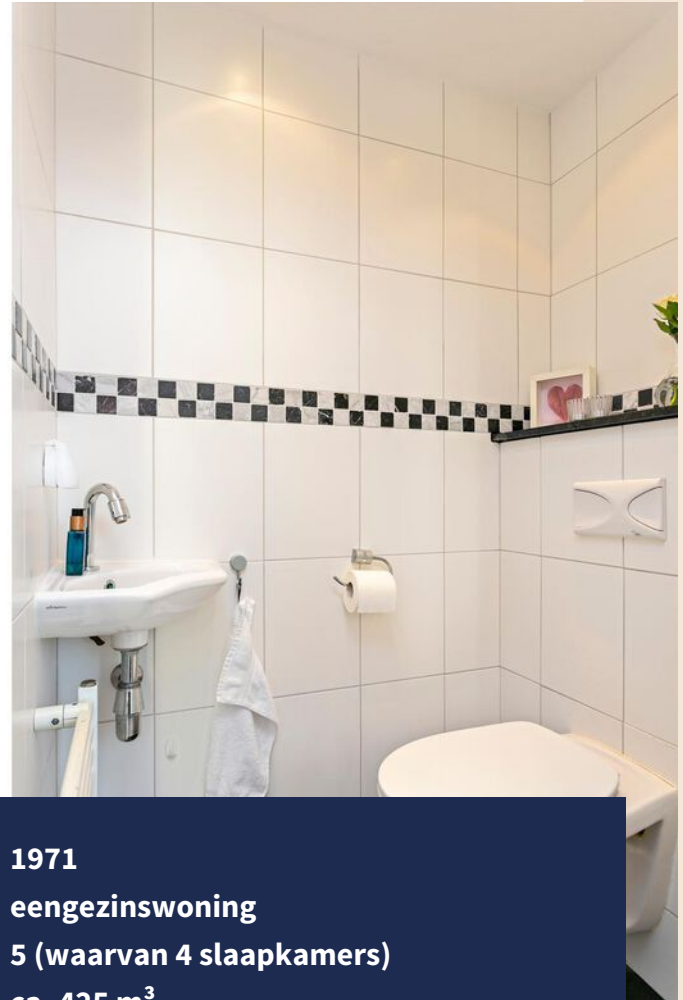


ROUPPE VAN DER
VOORTLAAN 92
VUGHT



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1971
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 425 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 124 m²
Perceeloppervlakte:	148 m²
Externe bergruimte:	ca. 9 m²
Verwarming:	Nefit c.v.-ketel
Warm water:	Energiezuinige elektrische wandboiler
Zonnepanelen:	12 panelen
Energie label	B

Vught / Wat een heerlijke plek om te wonen

Een ruime en instapklare tussenwoning op een prachtige, kindvriendelijke locatie. Klinkt dat als jouw toekomstige woning? Dan is deze woning in de Rouppe van der Voortlaan een zeer goede optie.

Dit huis beschikt over veel lichtinval en ruimte, een droombadkamer en een recent strak aangelegde voor- en achtertuin.

Het huis heeft een prettige indeling. Zo tref je op de begane grond de hal en een ruime woonkamer met open keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer, een wasruimte en op de tweede verdieping een voorzolder en een vierde slaapkamer/kantoorkamer.

De afgelopen jaren is de woning steeds goed onderhouden en aangepast naar de wensen van deze tijd, zo is de woning voorzien van:

- een nieuwe badkamer (2019);
- grotendeels nieuwe keukenapparatuur;
- een nieuw (dubbel scharnierend) Velux dakvenster op de tweede verdieping;
- een energiezuinige elektrische wandboiler (Stiebel Eltron SHZ 80 LCD / 2019);
- maar liefst 12 zonnepanelen (2019);
- recent schilderwerk van de buitenkozijnen (2020);
- een modern aangelegde voor- en achtertuin (2019/2020).

Parkeren is geen probleem. Aan de voorzijde en directe omgeving bevinden zich namelijk voldoende parkeervakken.

Tel dit op bij een goede afwerking en iedereen zal hier snel zijn plek vinden!

LOCATIE

De Rouppe van der Voortlaan 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 nette voortuin. Je stapt binnen in een nette hal, waar je de moderne toiletruimte met zwevend closet en fonteintje, de meterkast en de garderobe kan vinden. De deur links geeft toegang tot de woonkamer.

RUIME WOONKAMER

De woonkamer verrast direct bij binnenkomst. Wat een fijne lichte woonkamer! De woonkamer is verdeeld in een zit- en eetkamergedeelte, hier ligt een fraaie houten vloer en de wanden zijn voorzien van glad stucwerk evenals het plafond. De woonkamer beschikt over een open haard (let op: deze is dichtgemaakt en niet in gebruik. Indien gewenst kan dit gerepareerd worden). Via de loopdeur aan de achterzijde is rechtstreeks de achtertuin bereikbaar.

OPEN KEUKEN

De keuken in hoekopstelling bevindt zich aan de achterzijde en is ingericht met een granieten werkblad en beschikt over voldoende boven- en onderkastjes. De keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis (Bauknecht), afzuigkap (ATAG/2006), oven (Miele/2019), een magnetron (Samsung/2020), een koelkast (Bosch/2019) en een vaatwasmachine (Siemens/2019). Daarnaast is er een gezellige bar aanwezig met inbouwspots.

EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap in de woonkamer kom je op de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers, de wasruimte en de moderne badkamer.

SLAAPKAMERS

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime hoofdslaap-

Vught / Wat een heerlijke plek om te wonen

kamer en aan de achterzijde van het huis vindt je de twee andere slaapkamers. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met dezelfde laminaatvloer, glad gestuukte wanden, plafond en houten kozijnen met HR++-beglazing in een draai-kiep systeem. Eén van de slaapkamers aan de achterzijde is voorzien van behang.

De slaapkamers kunnen uiteraard ook dienen voor andere doeleinden, zoals een kantoorkamer of kastenkamer. Zo is de slaapkamer aan de achterzijde thans in gebruik als kastenkamer en de slaapkamer aan de voorzijde als kantoorkamer. Deze kamer kijkt fraai weg over een singel. Ook hier is aandacht besteed aan de details, zo zijn de gordijnrails van alle slaapkamers op maat gebogen (deze blijven achter).

MODERNE BADKAMER

De volledig betegelde, moderne badkamer is in 2019 vernieuwd en is bijzonder luxe uitgerust met een inlopdouche met thermostatische kraan, handdouche en regendouche, een zwevend closet, een design radiator en een modern wasmeubel.

WASRUIMTE

In de wasruimte bevindt zich de aansluiting van de wasapparatuur, maar ook de opstelling van de elektrische wandboiler van Stiebel Eltron. Deze 80 liter wandboiler koppelt de voortdurende beschikbaarheid van warm water aan een hoog rendement. De thermische isolatie tussen het binnenreservoir (de kuip) en de buitenmantel van de warmwaterboiler garandeert een energiebesparende werking.

TWEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

De tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap. De zolderverdieping bestaat uit een ruime voorzolder en een vierde slaapkamer met Velux dakvenster. Op de voorzolder bevindt zich voldoende opbergruimte in de berging of achter de knieschotten.

In de berging bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel (Nefit/ bouwjaar: ca. 2006).

VIERDE SLAAPKAMER

De vierde slaapkamer is voorzien van een Velux dakvenster waardoor een ruime kamer is ontstaan. De slaapkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en houten schroten delen aan de schuine zijdes en het plafond. Er is een Velux dakvenster geplaatst en deze is dubbel scharnierend. Dat betekent dat het scharnierpunt zich zowel aan de bovenzijde als in het midden bevindt. Hierdoor beschikt u over een fantastisch en onbelemmerd uitzicht.

VOOR- EN ACHTERTUIN

De woning beschikt over een recent vernieuwde voor- en achtertuin. De voor- en achtertuin is voorzien van nieuwe bestrating en tevens is er verlichting aangelegd voor 7 ledspots (de bedrading hiervan loopt door de grond) en zijn er diverse stopcontacten aanwezig. In de achtertuin bevindt zich tevens een praktische berging voorzien van elektra en een achterom.















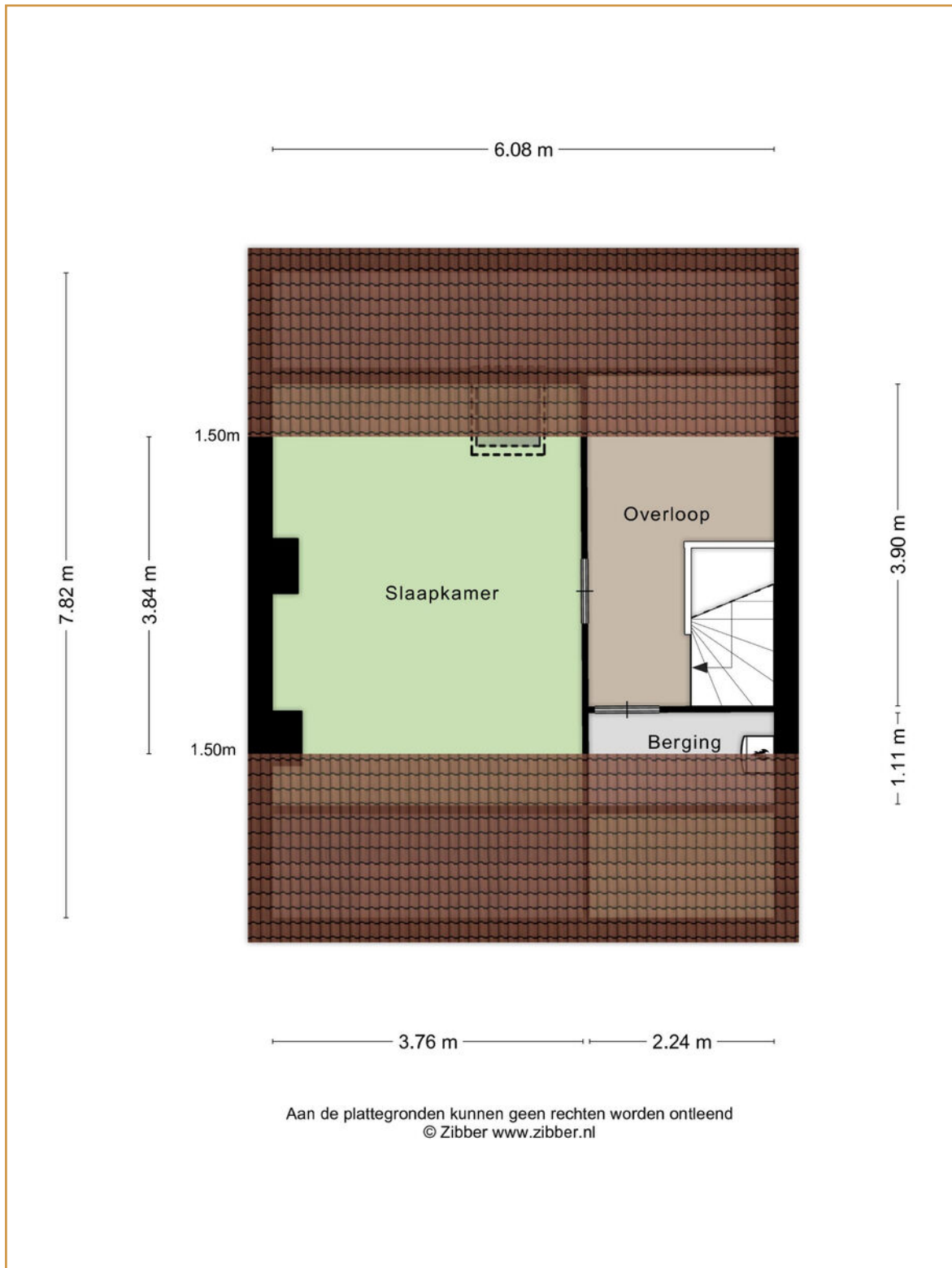
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Tuinverlichting	X		
- Buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste Kledingkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijn Voordeur	X		
- Gordijn Deur CV ruimte	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- droogloopmat voordeur	X		
Overig, te weten			
- Speciaal verduisteringsrolgordijn/hor zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

www.vandervenmakelaardij.nl

