

ROUPPE VAN DER VOORTLAAN 6 VUGHT



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1971
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	ca. 376 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 105 m²
Perceeloppervlakte:	155 m²
Externe bergruimte:	ca. 8 m²
Verwarming en warm water:	c.v.-ketel (2019) & geiser (eigendom)
Energie label	B

Vught / Fijne uitgebouwde tussenwoning

Vlak om de hoek van Natuurpark de Kwebben staat deze uitgebouwde tussenwoning met een lichte eetkeuken, woonkamer met open haard, drie slaapkamers en een vaste trap naar de zolderverdieping.

De HR-ketel is in 2019 geplaatst en de kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++ glas. Deze ruime woning heeft een prima basis om naar eigen smaak te moderniseren tot jouw droomhuis.

LOCATIE

De woning staat in een kindvriendelijke wijk aan de zuidkant van Vught. Iets verder in de straat is een supermarkt en er zijn twee basisscholen in de wijk. Met de fiets ben je binnen 5 minuten bij winkelcentrum Moleneindplein en bus 9 heeft een goede verbinding met het centrum, treinstation en Den Bosch CS.

Vught heeft een gunstige ligging ten opzichte van de A2 en N65 richting Tilburg, Eindhoven en Utrecht.

Woon je graag in het mooie, groene Vught in een kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen dichtbij? Dan is deze woning echt iets voor jou!

BEGANE GROND

Via het pad in de voortuin kom je bij de voordeur van deze ruime, uitgebouwde woning. De hal, waar ruimte is voor een kapstok, staat in verbinding met de woonkamer. De natuurstenen tegelvloer ligt niet alleen in de hal maar ook in de woonkamer en keuken.

WOONKAMER

De woonkamer heeft het zitgedeelte aan de voorzijde, waar door de grote ramen veel licht naar binnen valt. De grote schouw met open haard is de blikvanger in deze ruimte, die in zijn geheel als zitkamer ingericht kan worden.

KEUKEN

Dankzij de uitbouw heeft deze woning een ruime,

lichte eetkeuken. Door de ramen aan de noord- en westzijde valt veel licht naar binnen en er is een deur naar de achtertuin. De blauwe wandopstelling is eenvoudig, heeft nagenoeg geen inbouwapparatuur en boven de gootsteen hangt een geiser (eigendom).

PORTAAL

In de woonkamer is een deur naar het portaal met de gerenoveerde trap en een deur naar de toiletruimte met fonteintje.

TUIN

Vanuit de keuken is de diepe tuin te bereiken. Deze heeft, net als de voortuin, veel begroeiing die voor een flink deel groenblijvend is. Achter in de tuin staat een stenen (fietsen)berging en is een poort naar de steeg.

EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers, de badkamer en een diepe bergkast te bereiken. Ook op deze verdieping zijn de kozijnen van kunststof, voorzien van isolerende beglazing. De openslaande ramen zijn tevens voorzien van insectenhorren.

SLAAPKAMERS

Twee slaapkamers, waaronder de grootste slaapkamer, zijn aan de voorzijde gesitueerd. De twee grootste slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten met schuifdeuren. Naar eigen smaak kun je de vloer en wanden afwerken waarna je de kamers kunt inrichten.

BADKAMER

De badkamer is ingedeeld met een ruime inloopdouche, tweede toilet (sanibroyeur), wasmachine aansluiting en een wastafelmeubel. De wanden en vloer zijn geheel betegeld en boven de wastafel hangt een grote spiegel.

TWEDE VERDIEPING

Er is een vaste trap naar de zolderkamer met de opstelling van de cv-ketel, een groot dakraam en een nokhoogte van 2.25 meter. Hier is de mogelijkheid om

Vught / Fijne uitgebouwde tussenwoning

een vierde slaapkamer te realiseren.

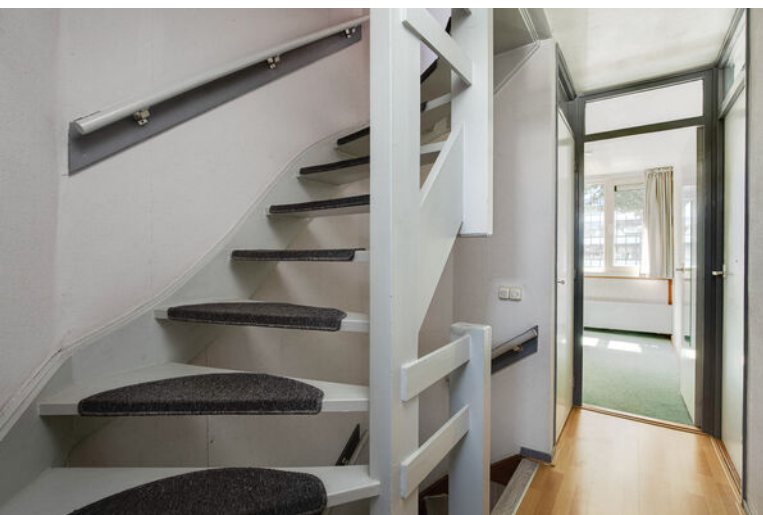
BIJZONDERHEDEN:

- Kunststof kozijnen, voorzien van HR++ glas en ventilatieroosters;
- De ramen in de slaapkamers zijn voorzien van horren;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Intergas HRE, 2019) die in 2021 onderhoud heeft gehad en keukengeiser;
- Vaste trap naar de tweede verdieping (mogelijk vierde slaapkamer);
- De woning dient naar eigen smaak gemoderniseerd te worden;
- Energielabel B.







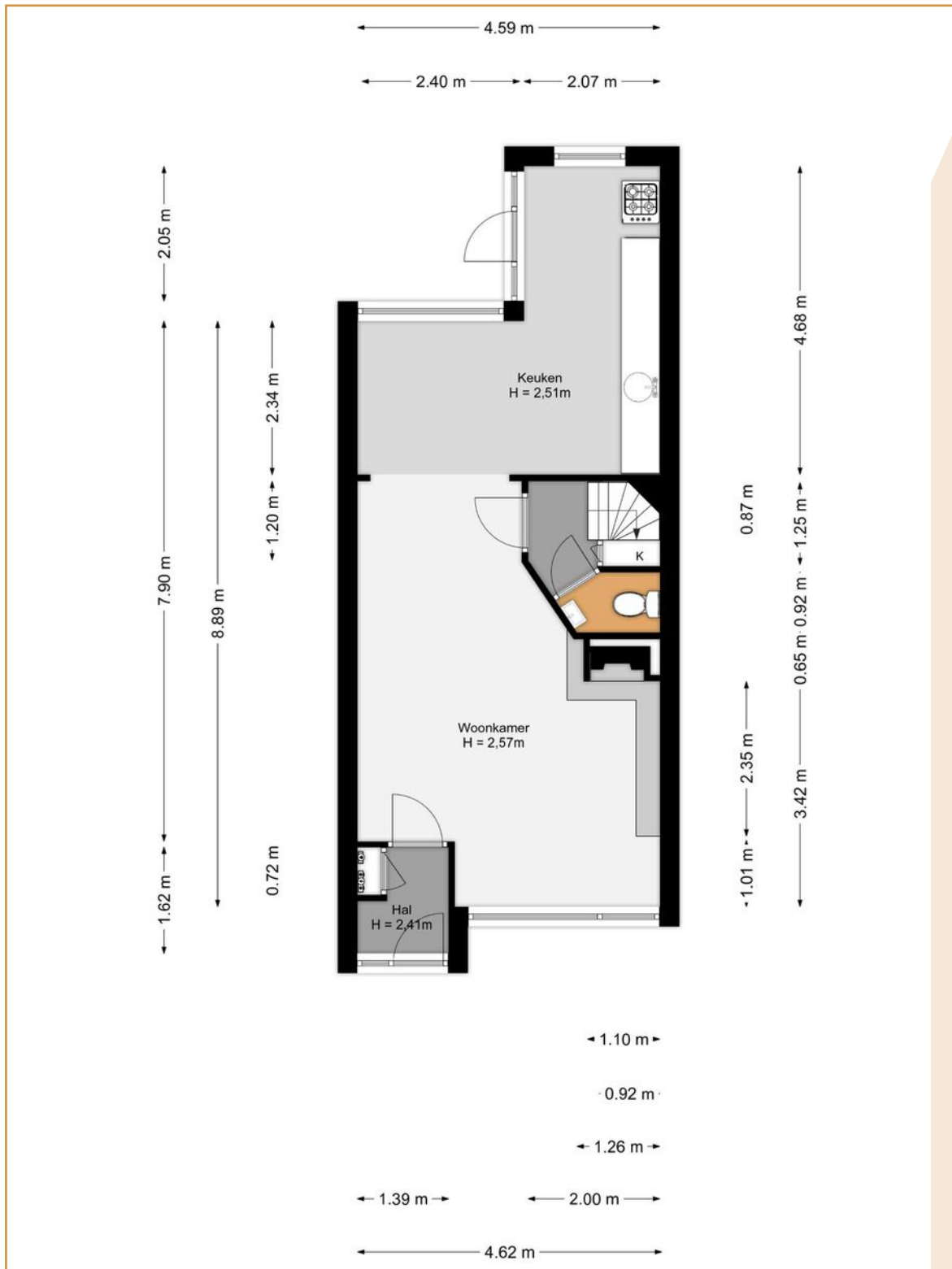




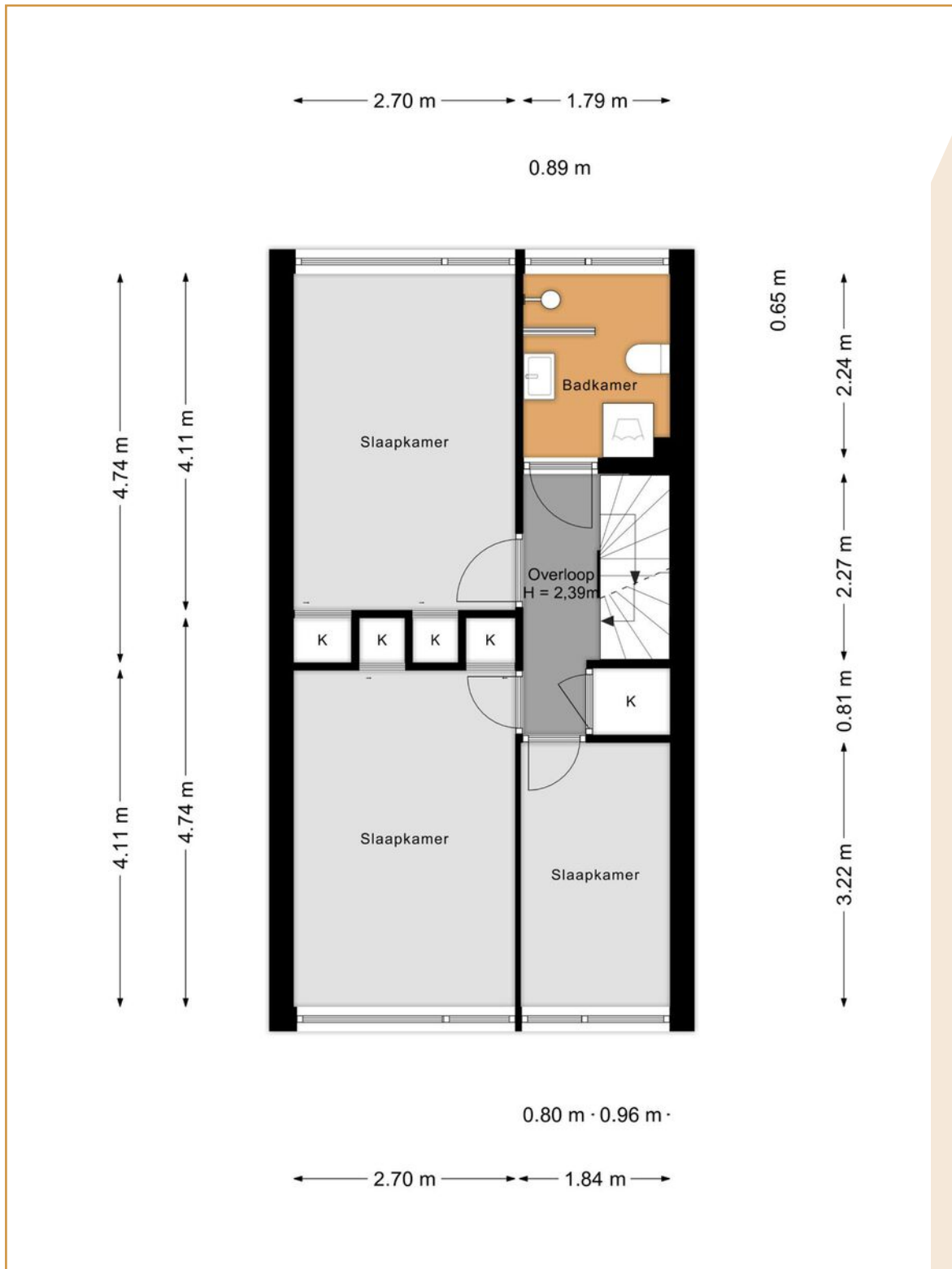




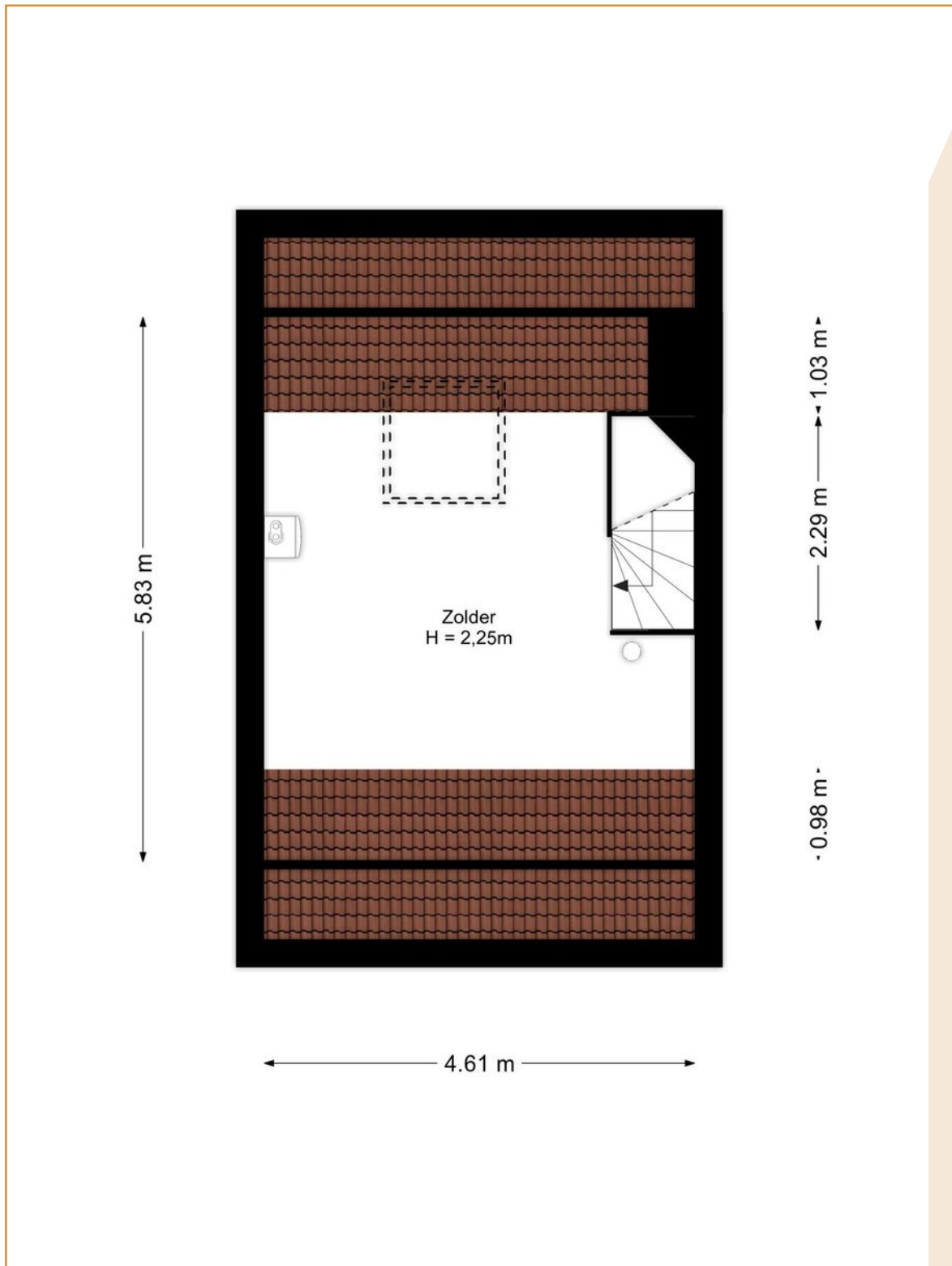
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	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		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

