

# WILLAERTSINGEL 7 VUGHT



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1969</b>
<b>Type:</b>	<b>2-onder-1-kapwoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5 (waarvan 4 slaapkamers)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 572 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 132 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>236 m<sup>2</sup></b>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	<b>ca. 23 m<sup>2</sup> (garage)</b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 12 m<sup>2</sup> (carport)</b>
<b>Ligging tuin:</b>	<b>zuiden</b>
<b>Energie label</b>	<b>C</b>

# Vught / heerlijk wonen met zicht over het water

Wat een heerlijke plek om te wonen in de ruime, groene wijk De Baarzen! Recht tegenover een plantsoen met water staat deze ruime twee-onder-een kapwoning met een garage, vier (mogelijk vijf) slaapkamers en een tuin op het zonnige zuiden.

De woning is goed onderhouden en er is spouwmuurisolatie aangebracht. Het resultaat is een sfeervol huis, perfect voor een gezin en voor de hobbyist die een garage op zijn of haar wensenlijst heeft staan.

## LOCATIE

Op 17 april 1967 werden er een stempel en meerdere handtekeningen gezet op de tekening van het bouwplan, bestaande uit 26 woningen en 26 garages. De woning is destijds ontworpen door architectenbureau (toen nog met een -k) Groosman uit Rotterdam, waarbij de focus lag op grote ramen en ruime slaapkamers. Ook nu, ruim 55 jaar later, zijn deze kenmerken nog van toepassing bij veel woningzoekenden.

De woning staat op een van de mooiste plekken in de wijk. Aan de voorzijde kijk je naar het groen en de achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden. Basis- en middelbaar onderwijs, uitvalswegen, sportvoorzieningen en het treinstation bevinden zich in de nabijheid.

Voor kinderen is er genoeg ruimte om buiten te spelen en er zijn twee winkelcentra, het Moleneindplein en Rouppe van der Voortaan, op loopafstand.

Met de fiets ben je snel in het sfeervolle centrum van Vught en voor een wandeling in de natuur kun je onder andere terecht bij de Vughtse Heide en recreatieplas de IJzeren Man.

## INDELING:

### BEGANE GROND

#### HAL EN TOILETRUIMTE

Dankzij de ramen in en naast de voordeur is de hal heerlijk licht. In het eerste deel van de hal bevindt zich

de meterkast en in het tweede deel is de trap naar de eerste verdieping. Onder de donkere tegelvloer ligt vloerverwarming en naast de trap is de toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en een fonteintje.

### WOONKAMER

Rechts in de hal is een deur naar de 9 meter diepe woonkamer met een pvc-vloer en grote ramen aan de voor- en achterzijde. Bij het eetgedeelte kijk je naar de achtertuin, gesitueerd op het zuiden. Aan de voorzijde kijk je vanaf de bank naar de voortuin en het brede plantsoen in de voorzijde. De gashaard zorgt niet alleen voor sfeer, maar ook voor een aangename warmte. De radiatoren zijn mooi weggewerkt achter een ombouw, afgewerkt met een brede vensterbank.

### KEUKEN

Vanuit de hal is de keuken te bereiken, met dezelfde donkere tegelvloer en aangename vloerverwarming. De moderne, dubbele wandopstelling met granieten blad biedt veel bergruimte en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en een combi-oven.

### GARAGE

Vanuit de keuken is het, via de achtertuin, maar een paar stappen naar de verwarmde garage. Deze multifunctionele ruimte heeft een diepte van meer dan 7.60 meter en een elektrische sectionaalpoort naar de oprit. In het achterste deel van de garage is een keukenblok met gootsteen geplaatst, waar de wasmachine en droger onder het blad kunnen staan.

### EERSTE VERDIEPING

#### OVERLOOP EN SLAAPKAMERS

Aan de ruime overloop grenzen drie (voorheen vier) slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde. De slaapkamers aan de voorzijde zijn samengevoegd tot een zeer ruime hoofdslaapkamer, verdeeld in een slaap- en een kleedgedeelte. Vanuit deze slaapkamer

# Vught / heerlijk wonen met zicht over het water

heb je fraai uitzicht naar het water en openbaar groen. De tweede en derde slaapkamer, waarvan een met een grote kastenwand, bevinden zich aan de achterzijde.

## BADKAMER

Achter de laatste deur op de overloop is de badkamer gesitueerd. Deze ruimte is smaakvol ingedeeld met een inloofdouche, breed wastafelmeubel, een grote spiegel en een wandcloset. De wand- en vloertegels in verschillende bruintinten geven de badkamer een aangename sfeer. In de douche zie je niet alleen een handdouche, maar ook een grote regendouche. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

## TWEDE VERDIEPING

### SLAAPKAMER

Aan het einde van de vaste trap is een schuifdeur naar de vierde slaapkamer met twee dakramen aan de achterzijde en een dakkapel aan de voorzijde. De houten dakconstructie geeft deze kamer veel sfeer en naast de wastafel is een houten deur, die toegang geeft tot een bergkast met de opstelling van de HR-ketel.

### TUIN

Aan de voorzijde zie je een mooi aangelegde tuin met gras en gevarieerde beplanting, waarvan een deel groenblijvend is. Op de oprit is ruimte voor twee auto's, waardoor je nooit meer ver hoeft te lopen met de boodschappen. De voortuin heeft een automatische sproei-installatie.

Vanuit de woonkamer, keuken en garage is de brede achtertuin op het zuiden te bereiken. Bij het terras hangt een breed, elektrisch bedienbaar zonnescherm met vernieuwd doek.

De tuin is voor een groot deel bestraat, waardoor je geen groene vingers nodig hebt en er genoeg ruimte is om buiten te zitten. Links in de tuin, achter de garage, is een poort naar de steeg.

## BIJZONDERHEDEN:

- Houten kozijnen, voorzien van isolerende beglazing;
- De buitengevels zijn nageïsoleerd;
- Rond 2011 zijn alle dakpannen vervangen en is er een dampwerende folie aangebracht;
- Warmtescan resultaten suggereren dat er enige dakisolatie aanwezig is, waarschijnlijk van het originele bouwjaar;
- Verwarming via een HR-ketel (Nefit, 2001) en een gashaard in de woonkamer;
- Vloerverwarming in de hal, toiletruimte, keuken en badkamer;
- Het asbesthoudende rookkanaal is verwijderd en vervangen door een flexibele buis;
- Energielabel C.





























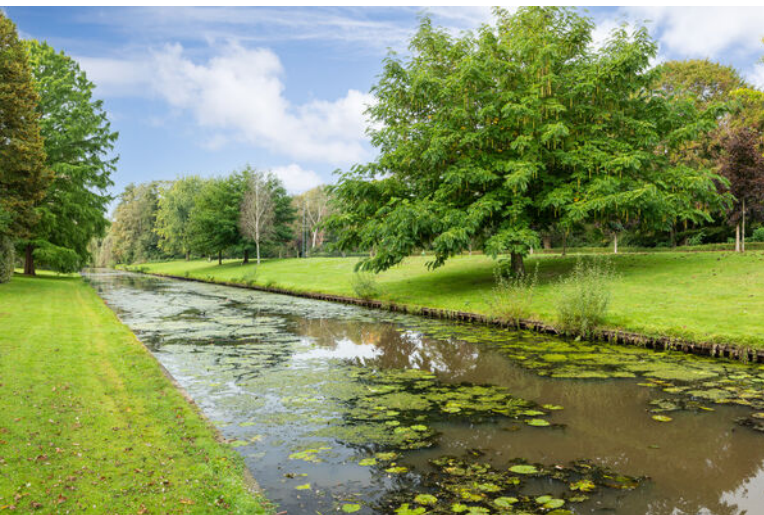






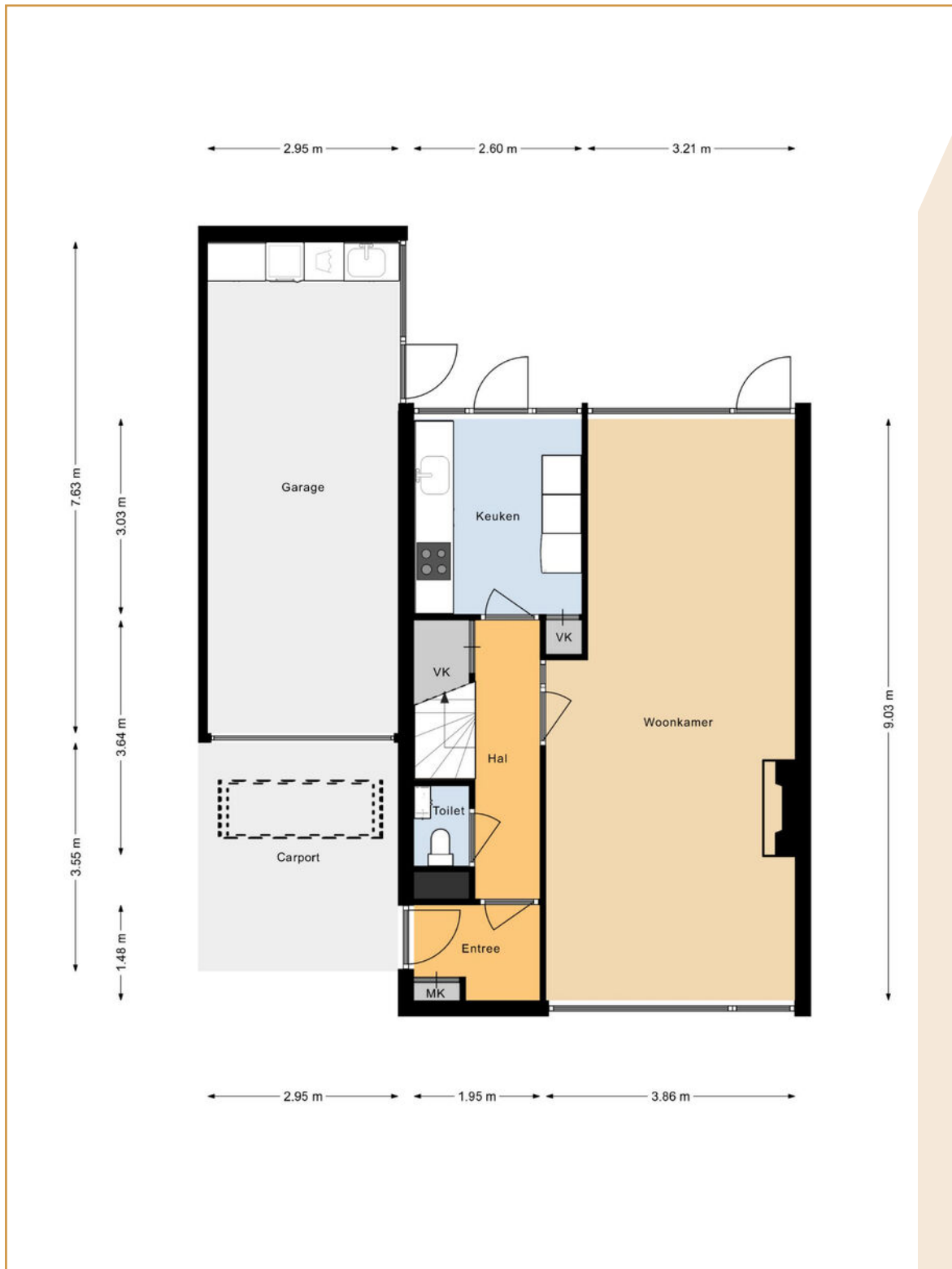








## Plattegrond begane grond

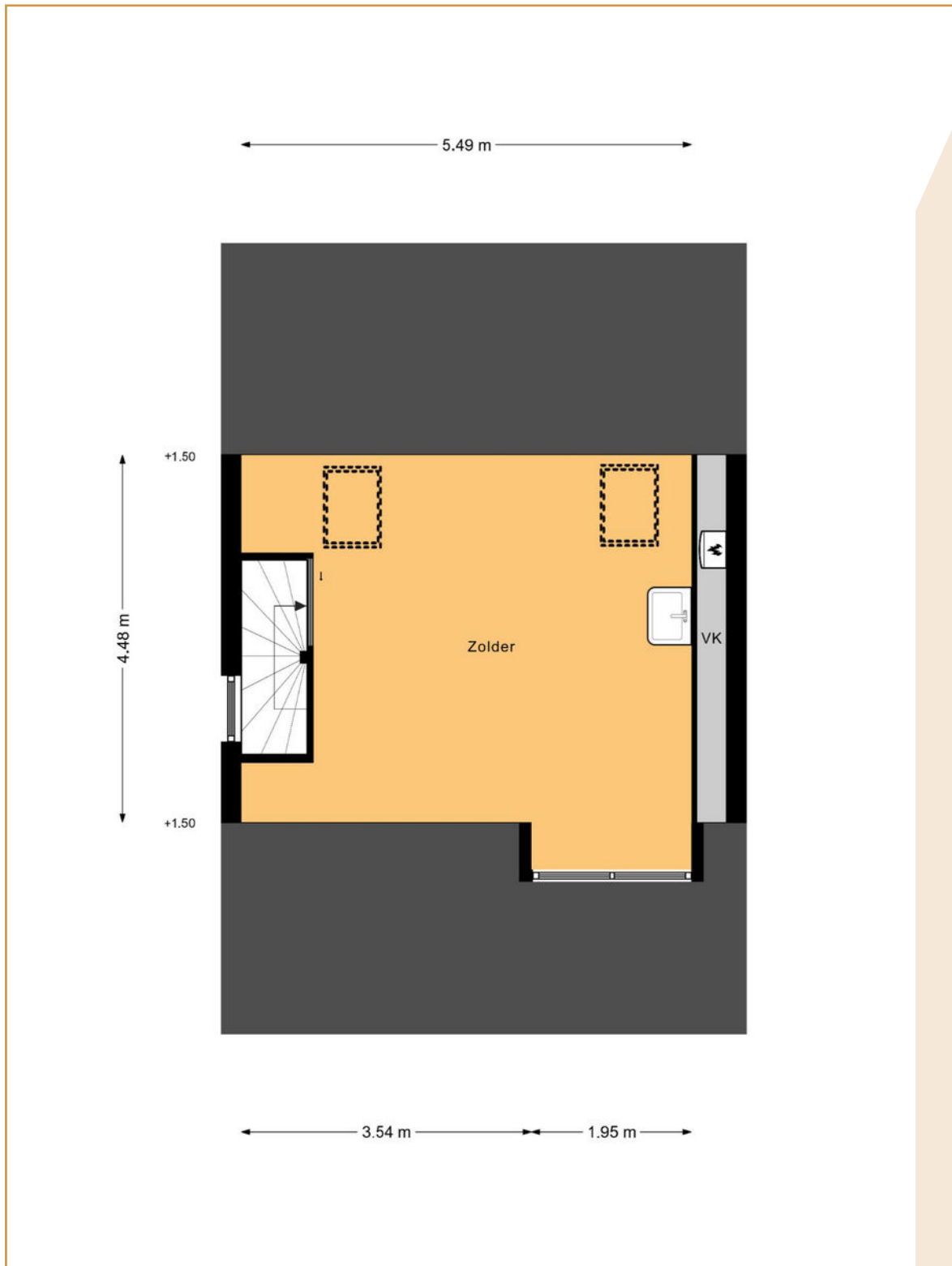




## Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping





# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- slaapkamers	X		
- schuur, toilet, badkamer, buiten	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- overgordijnen slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Pvc vloer woonkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
infraroodverwarming buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
plantenbakken	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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.

## **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)

