



KEURIG ONDERHOUDEN EN VERDUURZAAMDE TWEEKAPPER MET GARAGE

HELVOIRT, VINCENT VAN GOGHSTRAAT 8

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



| | |
|---------------------|--------------------|
| Inhoud woning: | 415 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 129 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 222 m ² |
| Bouwjaar: | 1970 |
| Energielabel: | D |

- ✓ Geheel in Engelse art nouveau stijl ingerichte tweekapper met vrijstaande-verwarmde garage en privacy biedende achtertuin
- ✓ Aantrekkelijk gelegen nabij het centrum van Helvoirt, op korte afstand van uitvalswegen
- ✓ Recent 14 zonnepanelen en nieuwe elektrakast geplaatst



LIGGING

Helvoirt (ca. 4.600 inwoners) ligt in het landelijk gebied van de Meierij en kenmerkt zich met name door een hoge kwaliteit van wonen en een actief verenigingsleven. Rust en ruimte in een landelijke omgeving op korte afstand van enerzijds natuurgebieden (in het noorden liggen de Drunense Duinen, waar de Helvoirtse Heide deel van uitmaakt, in oostelijke richting de IJzeren Man en omgeving en in het zuiden het natuurgebied de Kampina) en anderzijds de dynamiek van grotere steden in de omgeving (slechts op 15 minuten rijden van Tilburg en 's-Hertogenbosch, 30 minuten van Eindhoven en zelfs Amsterdam of Antwerpen zijn maar op een uur rijden verwijderd!).

De woning is gelegen nabij het centrum. Ook het HelvoirThuis is in dit gebied gelegen; het HelvoirThuis vormt een centraal ontmoetingspunt binnen het dorp Helvoirt. Het is een plek waar jong en oud samenkomt voor recreatie, cultuur en sport. Verenigingen bieden hier hun activiteiten aan, maar ook kernactiviteiten binnen de gemeente Helvoirt krijgen hier een plek, denk aan de jaarlijkse carnavalsactiviteiten. In het gebouw van HelvoirThuis zijn onder andere ook Kinderdagverblijf De Kindertuin en de Dr. Landmanschool gevestigd.



ALGEMEEN

Nabij het centrum van Helvoirt (gemeente Vught) gelegen gemoderniseerd, extra geïsoleerd en keurig onderhouden halfvrijstaand woonhuis met living, eetkeuken en verwarmde garage/bijkeuken op de begane grond, 3 slaapkamers, balkon en badkamer op de eerste verdieping en vaste trap naar tweede verdieping met bergruimtes en 4e slaapkamer met dakkapel.

De woning is keurig onderhouden en op tal van fronten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn de meeste ramen al voorzien van HR++ beglazing en zijn er eind 2022 nog 14 zonnepanelen geplaatst. Daarbij is tevens de gehele groepenkast vernieuwd, uitgebreid en voorbereid ten behoeve van een toekomstige warmtepomp en laadpaal. Slechts een maand later is in de keuken een inductiefornuis Smeg RVS met 2 ovens geplaatst.



BEGANE GROND

Via de recent nieuw bestrate oprit en de nieuwe merbau voordeur met 3-puntssluiting is een ruime hal met Portugese tegelvloer bereikbaar. Deze hal geeft toegang tot de betegelde- en mechanisch geventileerde toiletruimte met Sphinx wandcloset en fonteintje, de meterkast met 12 groepen en kookgroep, de trapopgang naar de verdiepingen en een tussenruimte met toegang tot een provisiekast met de bediening en pomp van de vloerverwarming ten behoeve van de keuken. Deze ruime en lichte keuken is uitgevoerd met een geïsoleerde lichte tegelvloer, openslaande deuren met plissé hor naar de tuin en een wit meubel in hoekopstelling met volop opbergruimte, uitgevoerd met een composiet werkblad en inbouwapparatuur zoals een koelkast, vaatwasser, close-in boiler, afzuigkap en inductiekookplaat met 5 kookzones en 2 ovens. De lichte living is uitgevoerd met een grenen parketvloer, gestukadoorde wand- en plafondafwerking met rozetten en friezen en openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Aan de voorzijde is een elektrisch bedienbaar zonwering screen aangebracht.













TUIN

De optimaal privacy biedende achtertuin is keurig onderhouden en geeft toegang tot de geïsoleerde en verwarmde garage/berging. Aan de voorzijde is deze voorzien van een Horman kantel-/loopdeur en in de zijgevel is een nieuwe deur met dubbele beglazing aangebracht. De vloer is geheel betegeld en achterin de ruimte is een afsluitbare bijkeuken gerealiseerd met aansluitingen ten behoeve van witgoed.





EERSTE VERDIEPING

Een overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De kleinste slaapkamer is voorzien van een wand vullende linnenkast met 2 spiegeldeuren, een lichthouten parketvloer, een plafond met ingebouwde spots en een raam met dauerlftung, hor en handbediend zonnewering screen. De hoofdslaapkamer is eveneens voorzien van een parketvloer en een deur naar het balkon. De ramen zijn uitgevoerd met een elektrisch bediend zonnescreen en de balkondeur is uitgevoerd met een afneembaar buiten screen. De slaapkamer aan de achterzijde is afgewerkt met een laminaatvloer en tapijttegels. De geheel in Engelse art-nouveau stijl betegelde badkamer is voorzien van een mechanische ventilatie en een raam draagt bij aan lichtinval en extra ventilatie. Het sanitair bestaat uit een wastafel, douche en ligbad met gouden kranen. De wastafel is omgeven door extra bergkasten en de ruimte wordt verwarmd middels een handdoek radiator.









TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar een lichte overloop met zijraam, parketvloer en toegang tot 2 bergruimtes en de 4e slaapkamer. In een van de bergruimtes is de Remeha Calenta cv-combiketel geplaatst en in de andere ruimte bevindt zich een wastafel. De 4e slaapkamer is uitgevoerd met een kunststof dakkapel met draai-kiëp ramen over nagenoeg de volle breedte en bergruimte onder de schuine van de kap. De vloer is afgewerkt met een laminaatvloer in een lichte tint en er bevindt zich een vaste bureau opstelling.



Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Begane Grond
Vincent van Goghstraat 8, 5268BM, Helvoirt

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

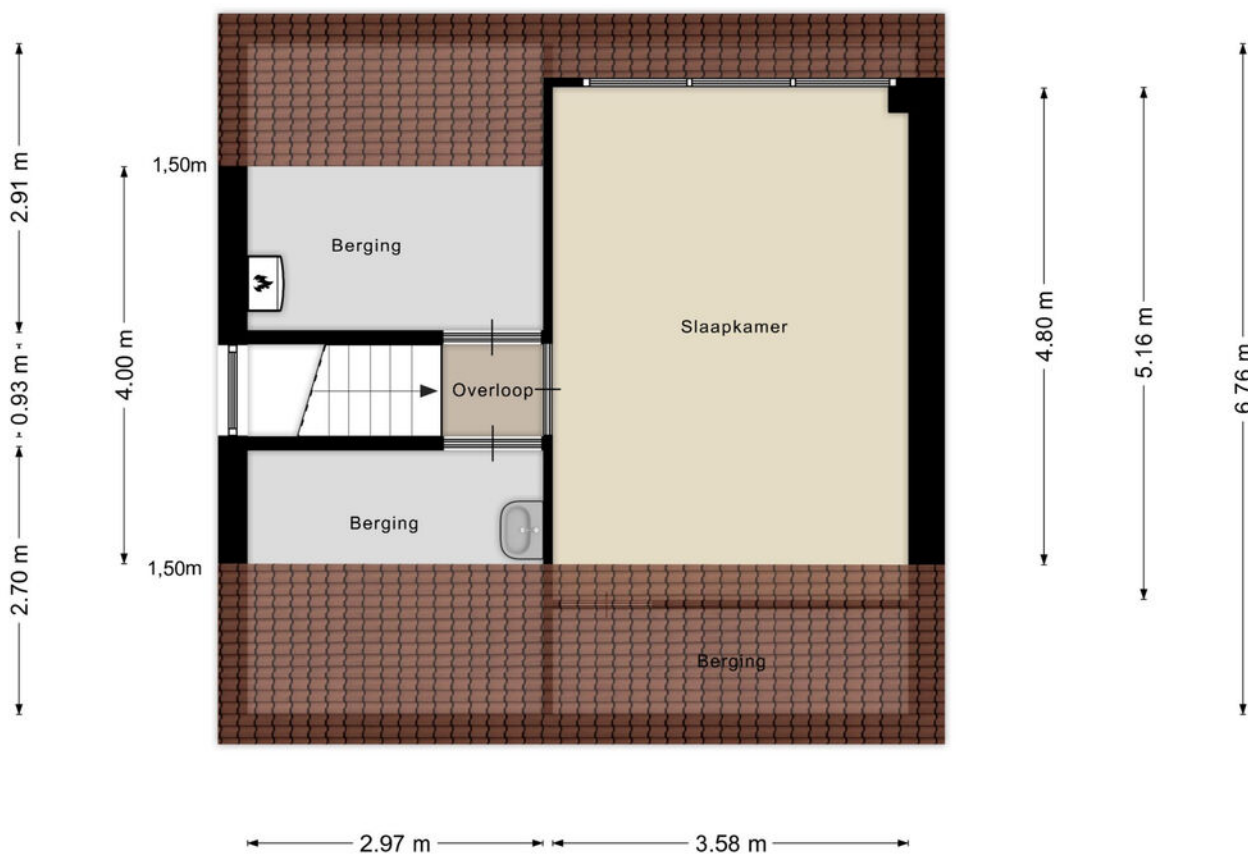


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping
Vincent van Goghstraat 8, 5268BM, Helvoirt

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping
Vincent van Goghstraat 8, 5268BM, Helvoirt

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 | |
| - Plafond verlichting in keuken en 2 wandverlichtingen in wasruimte (berging achterin garage) | X | | |
| - TL-buis-verlichting in garage blijft achter. De verlichting in de voorraadkast beneden en de verlichting in de zolder opbergruimtes blijven achter. De plafond verlichting in de bovenste trapopgang blijft achter. | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Op slaapkamer eerste verdieping rechts voor: De complete ingebouwde kledingkast (Wandkast over volledige breedte) blijft achter. | X | | |
| - Op zolderkamer het ingebouwde bureau in U-vorm inclusief ladenblok en planken en de planken in opbergruimtes zolder blijven achter. | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - De vouwgordijnen voor de ramen in de trapopgang blijven achter. De witte semi transparante vouwgordijnen in slaapkamer en woonkamer voorzien blijven achter. | X | | |
| - De vouwgordijnen in de badkamer en slaapkamervoorzijde gaan mee. | | X | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| - Hoge servieskeukenkast in hoek rechts bij tuindeur, is vaste keukenkast. Blijft achter. Is onderdeel van het gehele keukenblok. | X | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Wandlampjes bij eethoek in keuken ter overname. | | | X |
| - Planken en schoenenrek in ingebouwde voorraadkast in keuken onder de trap. | X | | |
| - Plintboiler keuken | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |
| - Onder het fonteintje zit een vast kastje waardoor de sifon weggewerkt is en je opbergruimte hebt. | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - de wandtoiletkasten elk aan weerszijden van de wastafel blijven achter. | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| Kluis | | X | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Screens | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | X | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Screens aan buitenzijde blijven achter. In woonkamer, slaapkamer voorzijde en keuken elektrisch bediend. | X | | |
| Er is vanuit de meterkast een extra groep en extra kabel aangelegd t.b.v. toekomstig elektrisch laadpunt. | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| - De boiler betreft de plintboiler van Daalderop 5 liter in de keuken onder het aanrecht. Deze blijft achter. | X | | |
| - Reeds aangelegde kabel t.b.v. toekomstig elektrisch laden aan zijgevel vanuit de meterkast en extra electragroep | X | | |
| - Reeds aangelegde kabel vanuit meterkast naar cv ruimte op zolder en extra electragroep t.b.v. toekomstige warmtepomp | X | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | |
| - Radiatorfolie blijft achter | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Bepanting | X | | |
| Alle losse potten met planten en alle tuindecoraties gaan mee. | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Garage: De witte hoge en lage kasten gaan mee. | | X | |
| Garage: De vaste ijzeren stellingkast en de vaste paraplubak blijven achter. Wasruimte: de kleine koelkast blijft achter. | X | | |

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vincent v Goghstr 8



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|-------|----------------------------------|------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Percelnummer | Kadastrale gemeente Helvoirt | |
| 25 | Huisnummer | Sectie D | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 3578 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een sensitielend uittreksel, geleverd op 7 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch en Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden.

De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander, omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



viermakelaars

VLIERTSTRAAT 10

Onze makelaar Jan Bax van Viermakelaars Vught is een topexpert. Hij gaf ons vanaf de eerste ontmoeting meteen een goed gevoel. Kundig en met verstand van zaken was hij er voor ons. Het contact tussen ons, Jan, en op kantoor met Caroline en Mariëlle was zeer goed! Een topteam deze drie! Wij raden Viermakelaars zeker iedereen aan!

10

NOTENLUSTSTRAAT 3

Ik vind/vond het een prettige samenwerking! Er was regelmatig contact met Jan en ook met de dames op kantoor. Inzet was 100% en dat was fijn om te ervaren. Het was geen makkelijke casus...had wel wat voeten in de aarde, maar de aanhouder wint! Dus hartstikke bedankt voor de fijne samenwerking. En ik zou Viermakelaars zeker aanbevelen bij andere verkopers of kopers!

9.0

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl

