



VRIJSTAANDE VILLA MET RUIME TUIN EN GARAGE, GELEGEN NABIJ CENTRUM

VUGHT, VLIERTSTRAAT 51

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 745 m³

Woonoppervlakte: 180 m²

Perceeloppervlakte: 583 m²

Bouwjaar: 1986

Energielabel: C

- ✓ Keurig onderhouden, gemoderniseerde- en extra geïsoleerde, robuust gebouwde villa met inpandige garage.
- ✓ Aantrekkelijk gelegen in-/nabij het centrum met alle voorzieningen 'onder handbereik'.
- ✓ Verrassend ruime tuin op het (zuid)oosten met volop privacy.



OMGEVING

Deze villa met een robuuste uitstraling en geweldige tuin is aantrekkelijk en rustig gelegen in/nabij het gezellige Vughtse centrum met ruim voldoende (vers)winkels, supermarkten, horecagelegenheden met terrassen en ontmoetingscentrum 'DePetrus'. Bovendien zijn het fraaie 'Onze Lieve Vrouwe park', het 'Reeburgpark', het NS-station en uitvalswegen richting Eindhoven, Utrecht en Tilburg op korte afstand gesitueerd en liggen recreatieplas 'de IJzeren Man', de 'Vughtse Heide' en het Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch op fietsafstand.



ALGEMEEN

Degelijk gebouwde vrijstaande villa met inpandige garage, ruime- tuingerichte woonkamer, eetkamer, study en keuken op de begane grond, 3 slaapkamers, 2 bergruimtes, balkon, separaat toilet en badkamer op de eerste verdieping en vaste trap naar ruime overloop en 4e slaapkamer op de tweede verdieping. Prachtige, bijzonder ruime en -volop privacy biedende- achtertuin op het (zuid)oosten.

De villa wordt al circa 30 jaar bewoond door dezelfde eigenaar. In deze periode van prettige bewoning is de woning zeer zorgvuldig onderhouden en inmiddels geheel voorzien van een nieuwe kunststof voordeur en kunststof kozijnen en ramen uitgevoerd met HR+ beglazing en draai-kiep systeem. De begane grond is geheel afgewerkt met een prachtige eikenhouten parketvloer. De dakkapel op het zij dakvlak is geplaatst in 2016. Verder zijn de pannen en de schoorsteen geïmpregneerd.



ENTREE

Een ruime hal geeft toegang tot een vestibule met werkkast en meterkast voorzien van 8 groepen, krachtstroom en glasvezelaansluiting, een lichte hal met hardhouten spiltrap naar de verdiepingen, garderobebehoek en toiletruimte met wandcloset en fonteintje.





BEGANE GROND

De riante living bestaat uit een tuingerichte woonkamer met 2 stel openslaande deuren naar de tuin en een open haard, een eetkamer en een study. Wanden en plafonds zijn gestukadoord. De keuken staat in een open verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd met een inrichting in U-opstelling en voorzien van inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combioven-/magnetron en een vaatwasmachine. Een raam geeft zicht op de achtertuin en voldoende licht op het werkblad.







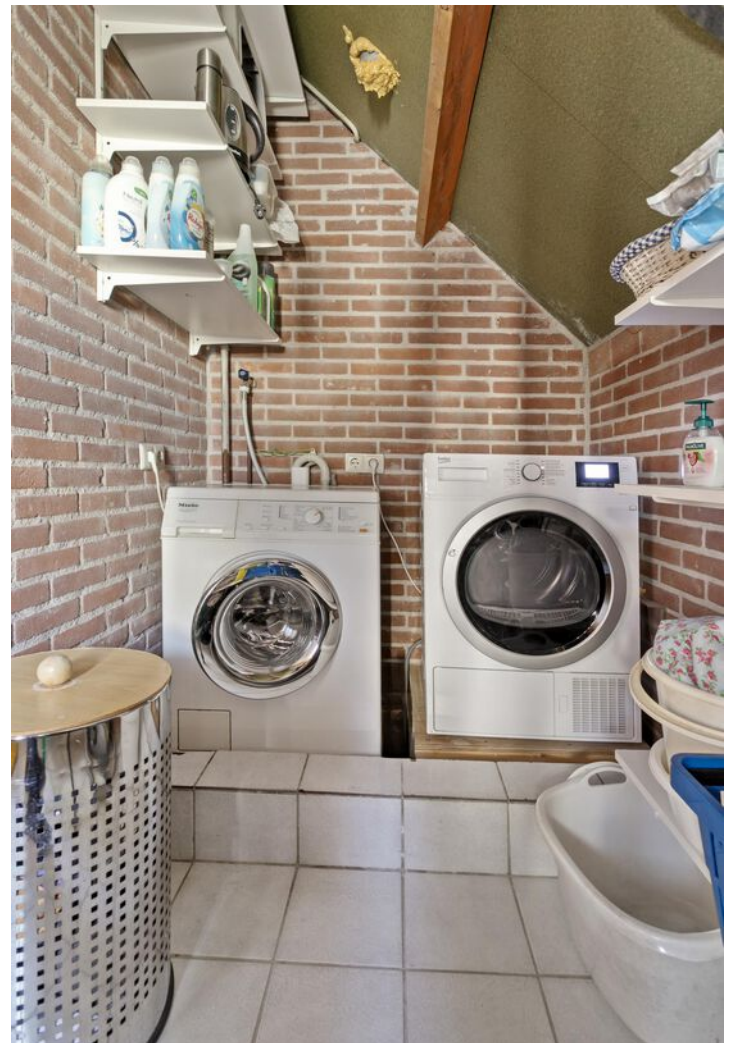


EERSTE VERDIEPING

Een lichte overloop met inbouwkasten geeft toegang tot een betegelde wasruimte met aansluitingen ten behoeve van wasmachine en droger, een betegelde separate toiletruimte, badkamer, een hoofslaapkamer van ruim 14 m², een 2e slaapkamer van bijna 11 m² en een ruime 3e slaapkamer met dakkapel en bergkast. Verder geeft de overloop toegang tot een inloopkast en een ruim balkon met zicht op het centrum en de Petrus.









BADKAMER

Een betegelde badkamer met ligbad, douche met spatwanden, twee wastafels en een raam draagt bij aan daglicht en extra ventilatie.





TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar een ruime overloop met dakraam, de opstelling van de cv-combiketel en een uitstort gootsteen. Vanaf de overloop is een ruime vierde slaapkamer bereikbaar met 2 dakramen en verwarming.





TUIN

Achter de woning is een bestraat terras aangelegd, te overdekken middels een elektrisch bediend zonnenscherm. Verder is de tuin voorzien van borders, volwassen bomen, een flink gazon en een tweede bestraat terras. Aan de zijgevel is een deel van de tuin extra bestraat en voorzien van een stalen poort met openslaande deuren. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om de oprit te verlengen en zo een extra auto of camper op eigen terrein te parkeren.









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

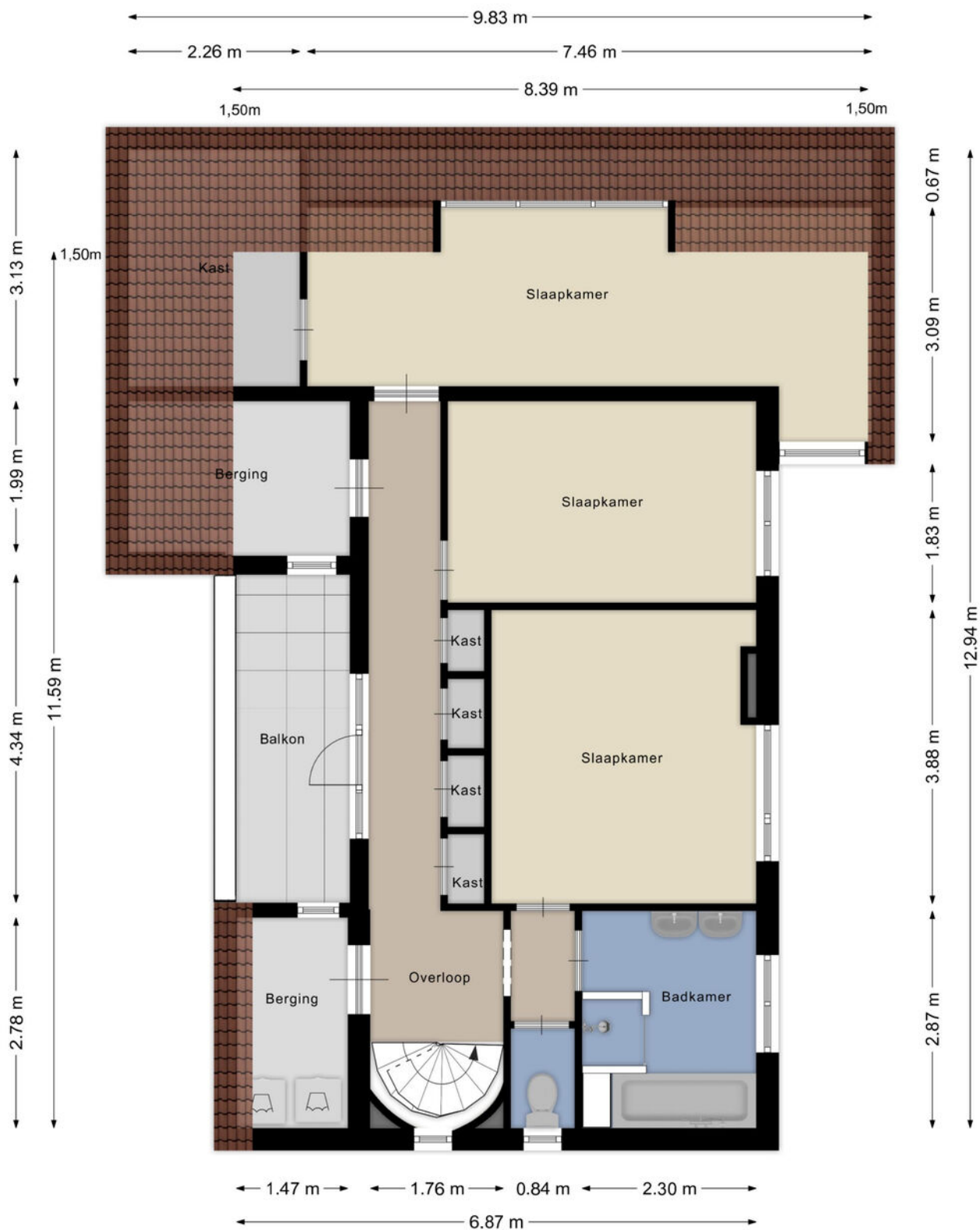


Begane grond

Vliertstraat 51, 5261 EK Vught,

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping

Vlietstraat 51, 5261 EK Vught,

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouw(boeken)kast huiskamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vlietstraat 51

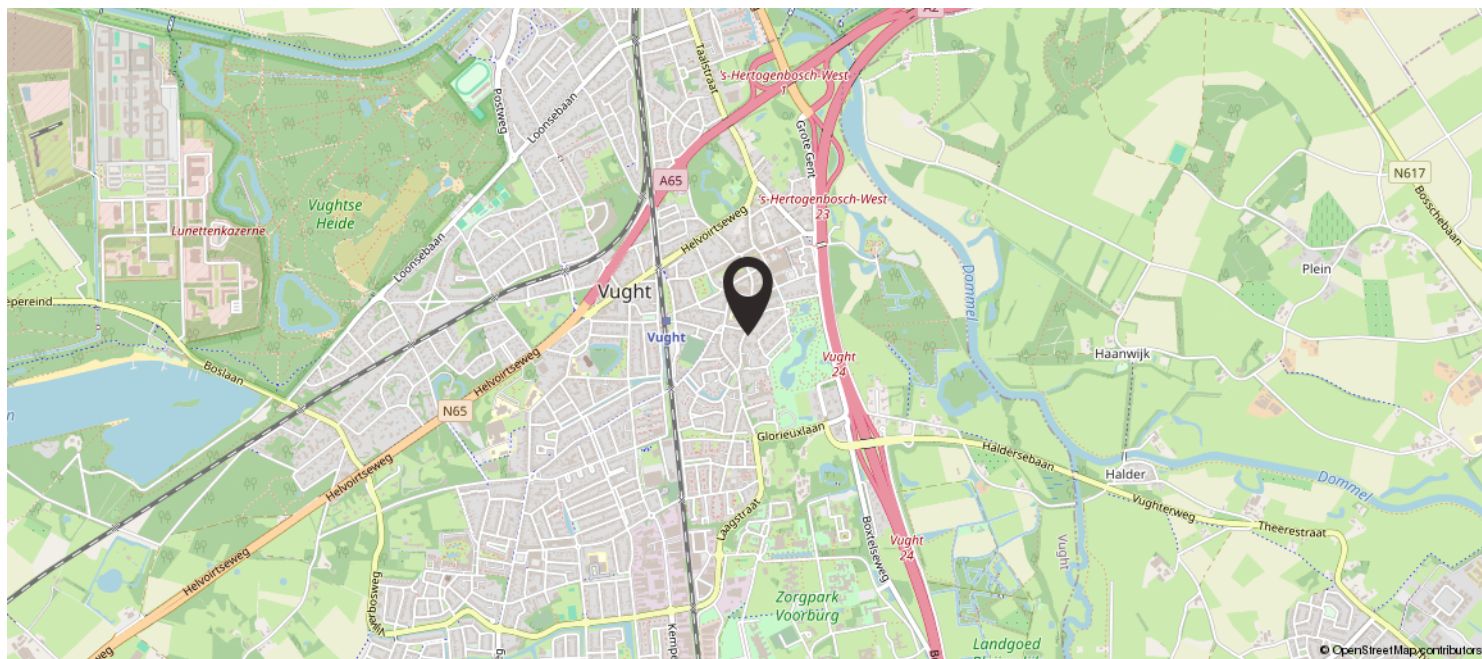
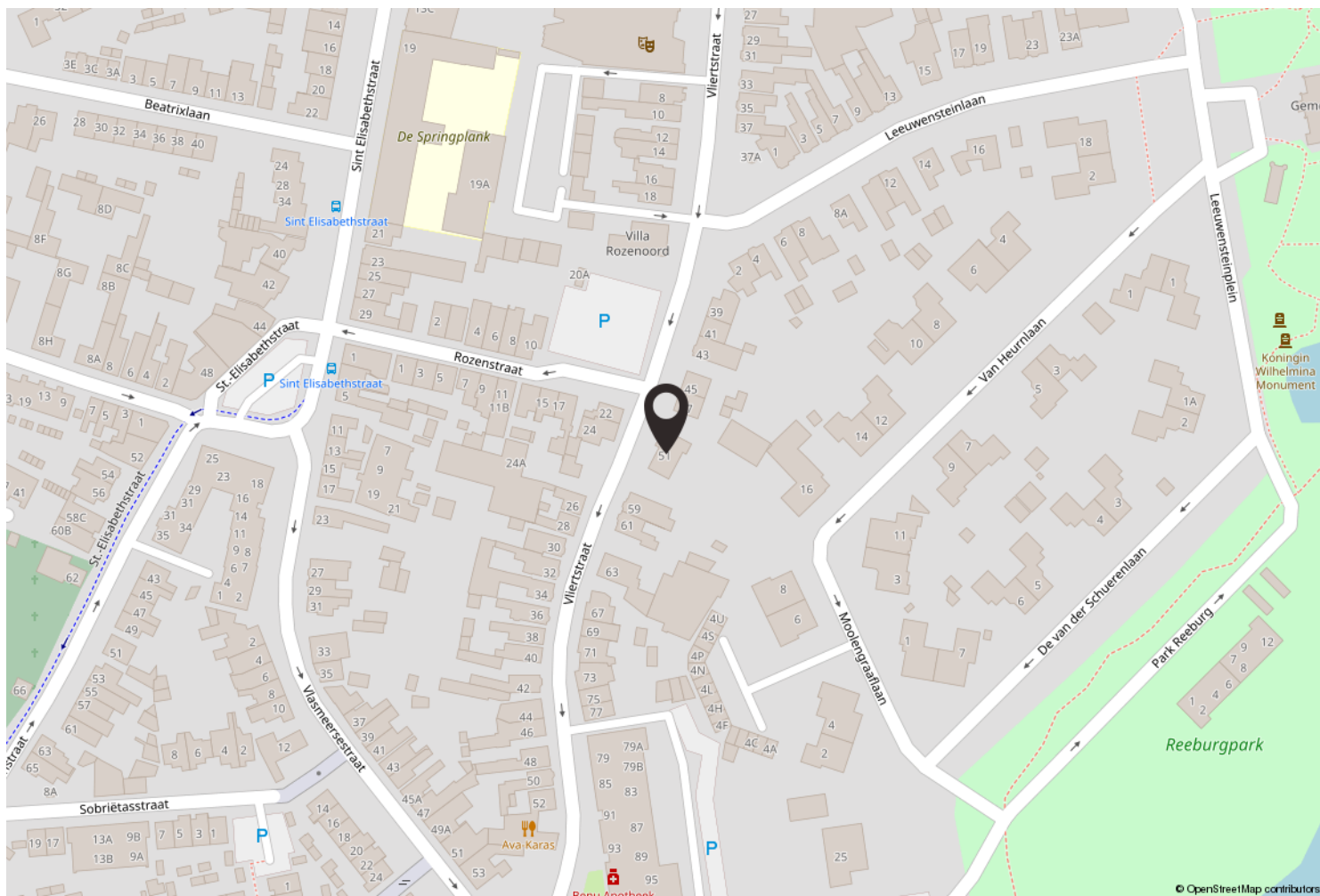


<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Vught Sectie L Perceel 2624</p>	
---------------------	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 juli 2021.
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.

LOCATIE OP DE KAART



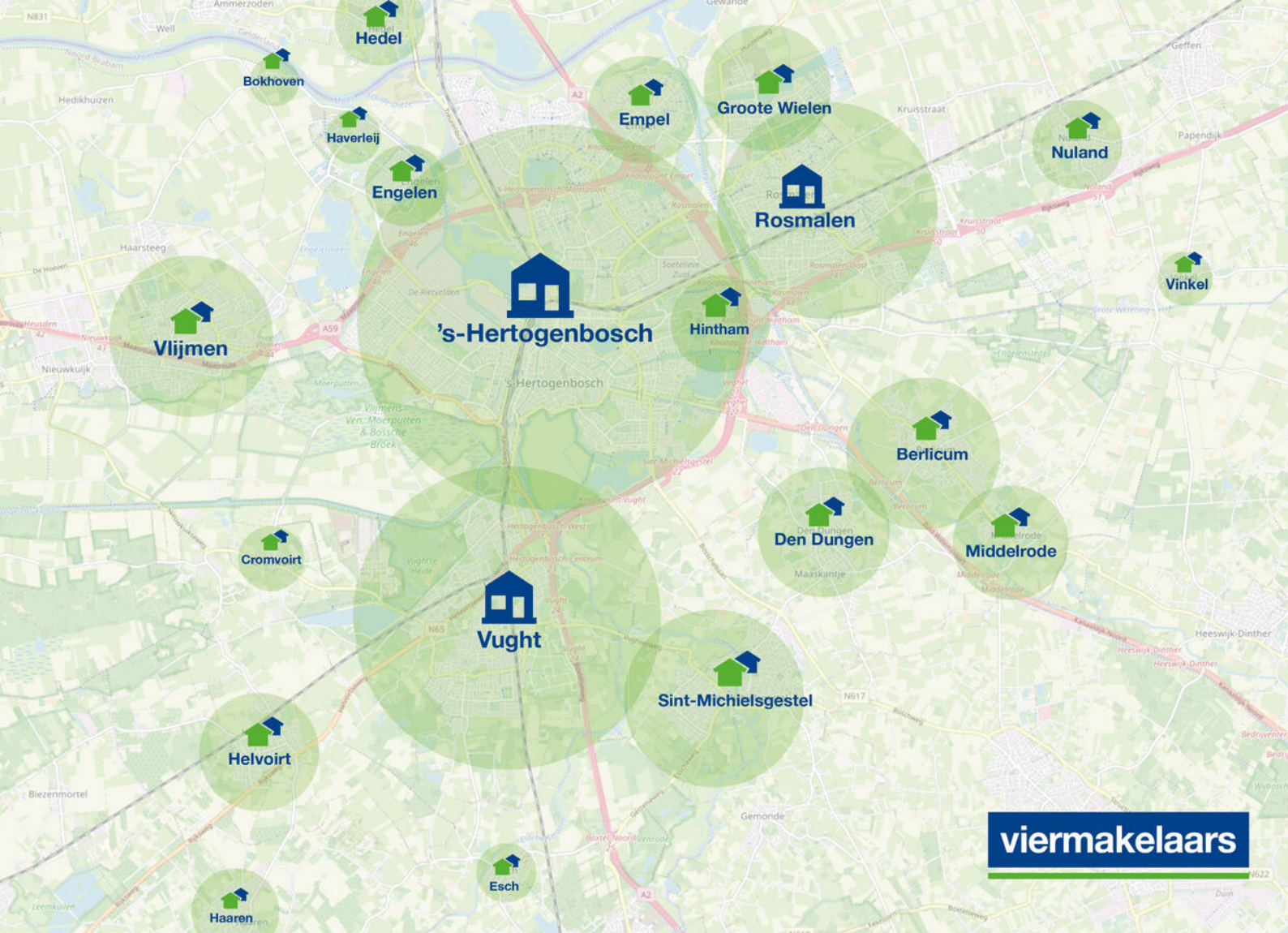


TEAM VIERMAKELAARS

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.



WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



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 onaangeroerd 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!



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

