



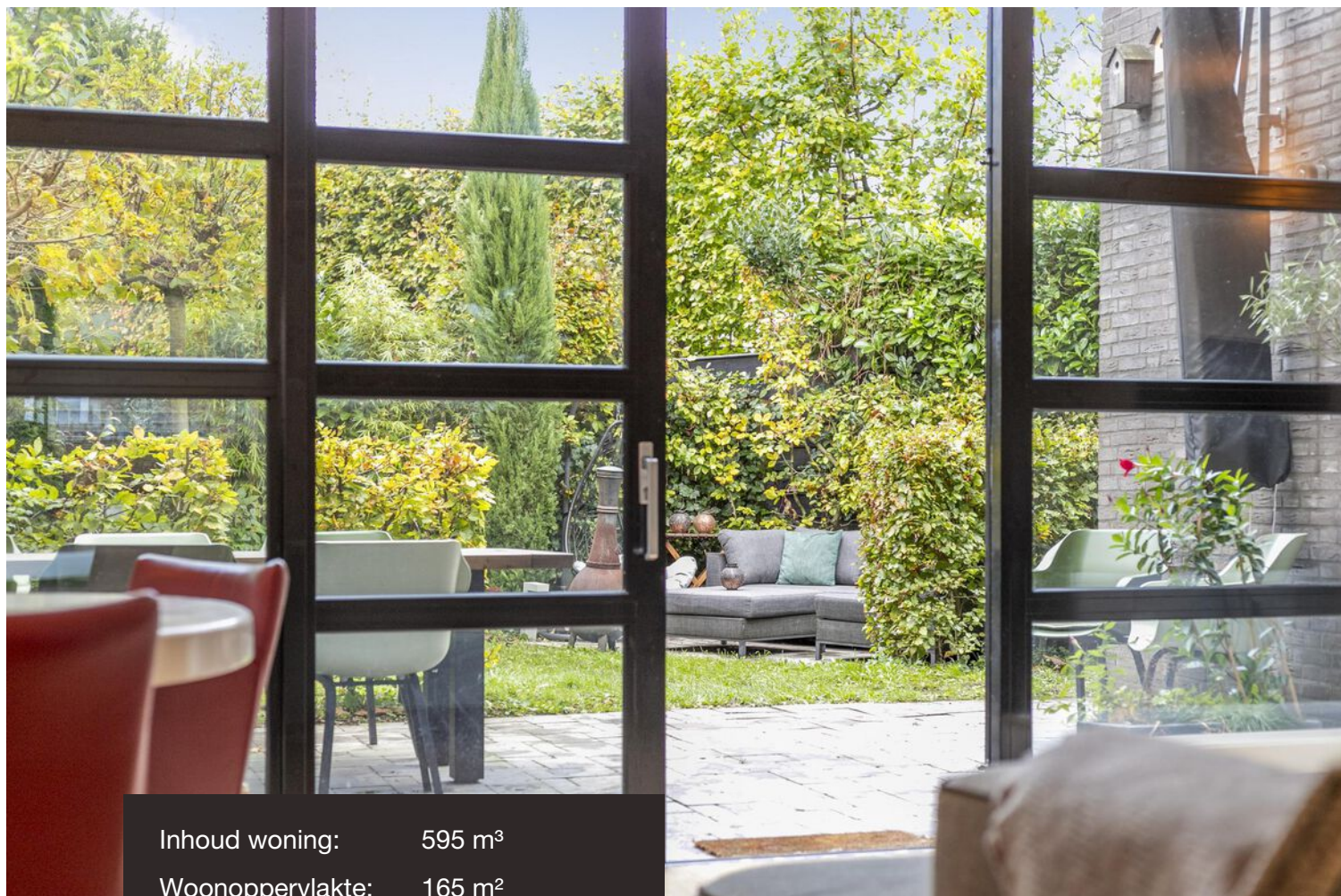
MODERN HALFVRIJSTAAND WOONHUIS MET EXTRA KANTOORRUIMTE

VUGHT, MOLENRIJNSELAAN 38

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	595 m ³
Woonoppervlakte:	165 m ²
Perceeloppervlakte:	259 m ²
Bouwjaar:	2000
Energielabel:	A

- ✓ Onder moderne architectuur gebouwd - goed geïsoleerde en prima onderhouden halfvrijstaande tweekapper.
- ✓ Oorspronkelijke garage verbouwd tot kantoorruimte met eigen entree vanaf de oprit, voorzien van pantry, toiletruimte en lichtstraat in het dak.
- ✓ Aantrekkelijke ligging nabij winkelcentrum, scholen en uitvalswegen.



LIGGING

Uitermate gunstig gelegen nabij winkelcentrum 'Moleneindplein', uitvalswegen, NS-station, zwembad en bebost buitengebied met sport- en fitnessvoorzieningen. Ook recreatiegebied 'de IJzeren man', wandelgebied 'de Vughtse Heide', jeugd- en jongerencentrum Elzenburg en natuurspeeltuin 'het Lidwinapark' zijn onder handbereik. Gezellige uitgaansgelegenheden, ontmoetingsruimte 'DePetrus' en extra winkels zijn voorhanden in het centrum van Vught, maar ook het nabij gelegen centrum van 's-Hertogenbosch biedt daartoe ruim voldoende mogelijkheden.





WONING ALGEMEEN EN INDELING BEGANE GROND

Deze modern afgewerkte woning is vanuit de bouw voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, alsmede dubbele beglazing in de overwegend aluminium kozijnen en ramen. Het dak is bovendien voorzien van een zonnecollector ten behoeve van de zonneboiler. De living is afgewerkt met een mooie eikenhouten parketvloer en onder de tegelvloer van de hal, toiletruimte en keuken is vloerverwarming aangebracht. De binnenkozijnen zijn uitgevoerd in hout en voorzien van 'stompe' binnendeuren. Enige jaren geleden is de bestaande garage omgebouwd tot een geïsoleerde kantoor-/atelierruimte met een eigen entree vanaf de oprit, een lichtstraat in het dak ten behoeve van extra lichtinval, een pantry en een eigen toiletruimte.

Indeling: via de bestrate oprit is de voordeur bereikbaar met daarachter de betegelde hal met toegang tot een toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de meterkast, de hardhouten trap naar de verdiepingen en de living. Deze tuingerichte living biedt een prachtig zicht op de achtertuin door de glazen schuifpui en het plafond en de wanden zijn gestukadoord. Een praktische berg-/provisiekast is gesitueerd onder de trapopgang en de living staat in een open verbinding -afgescheiden door een eetbar- met de ruime keuken aan de voorzijde van de woning. Deze keuken is uitgevoerd met een uitgebreid meubel in U-opstelling in een wit satijn glans met een houten werkblad, meerdere uittrekbare bergkasten en inbouwapparatuur zoals een grill-/oven, combioven-/magnetron, 5-pits kookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvries en vaatwasser. Een breed raam geeft volop licht op het werkblad en uitzicht naar de straat.











KANTOORRUIMTE

Deze geheel geïsoleerde ruimte is bereikbaar vanaf de oprit middels een glazen voordeur. De oorspronkelijke openslaande garagedeuren zijn daarbij intact gebleven. De wanden en plafond zijn keurig gestukadoord, de vloer is afgewerkt met laminaat en in het plafond is een lichtstraat aangebracht. De pantry is uitgevoerd met boven- en onderkastjes en een spoelbak met koudwaterkraan. De toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset. Vanuit de kantoorruimte is de berging bereikbaar met tevens een deur naar de achtertuin.



PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Molenrijnselaan 38, Vught



TUIN

De zonnige achtertuin is fraai aangelegd met planten/struiken borders, gazon en een terras in hardsteen. De ligging van de achtergelegen woningen is zodanig dat een fraaie vrije zichtlijn ontstaat naar de boomrijke omgeving daarachter en optimale privacy wordt geboden. Een achterom naast de woning leidt naar de openbare weg en halverwege is een overdekte fietsenstalling (bike port) met poort naar de oprit gerealiseerd.







EERSTE VERDIEPING

Een lichte overloop met zijraam geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De vloeren van overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met laminaat. De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn uitgevoerd met een extra verdieping onder het hoge dak waardoor speels ingedeelde kinderkamers zijn ontstaan met extra loopruimte. De betegelde toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje en de betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een douche met spatwanden, 2 wastafels en een designradiator. Behalve een mechanische ventilatie, dragen ramen bij aan ventilatie en daglicht.













TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar een overloop met de aansluitingen ten behoeve van witgoed, de opstelling van de Intergas HR cv-ketel (bouwjaar 2017) gecombineerd met een zonneboiler, de nieuwe unit van de mechanische ventilatie en toegang tot de fraai afgewerkte 4e slaapkamer. De wanden en plafond van deze ruime en lichte slaapkamer zijn recent 'strak', gestukadoord en de vloer is afgewerkt met laminaat. Het extra hoge plafond geeft een heel ruimtelijk gevoel. Vanuit de slaapkamer is een inloopkast/bergruimte bereikbaar. Indien gewenst zou op deze verdieping relatief eenvoudig een 2e badkamer kunnen worden gerealiseerd.



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.

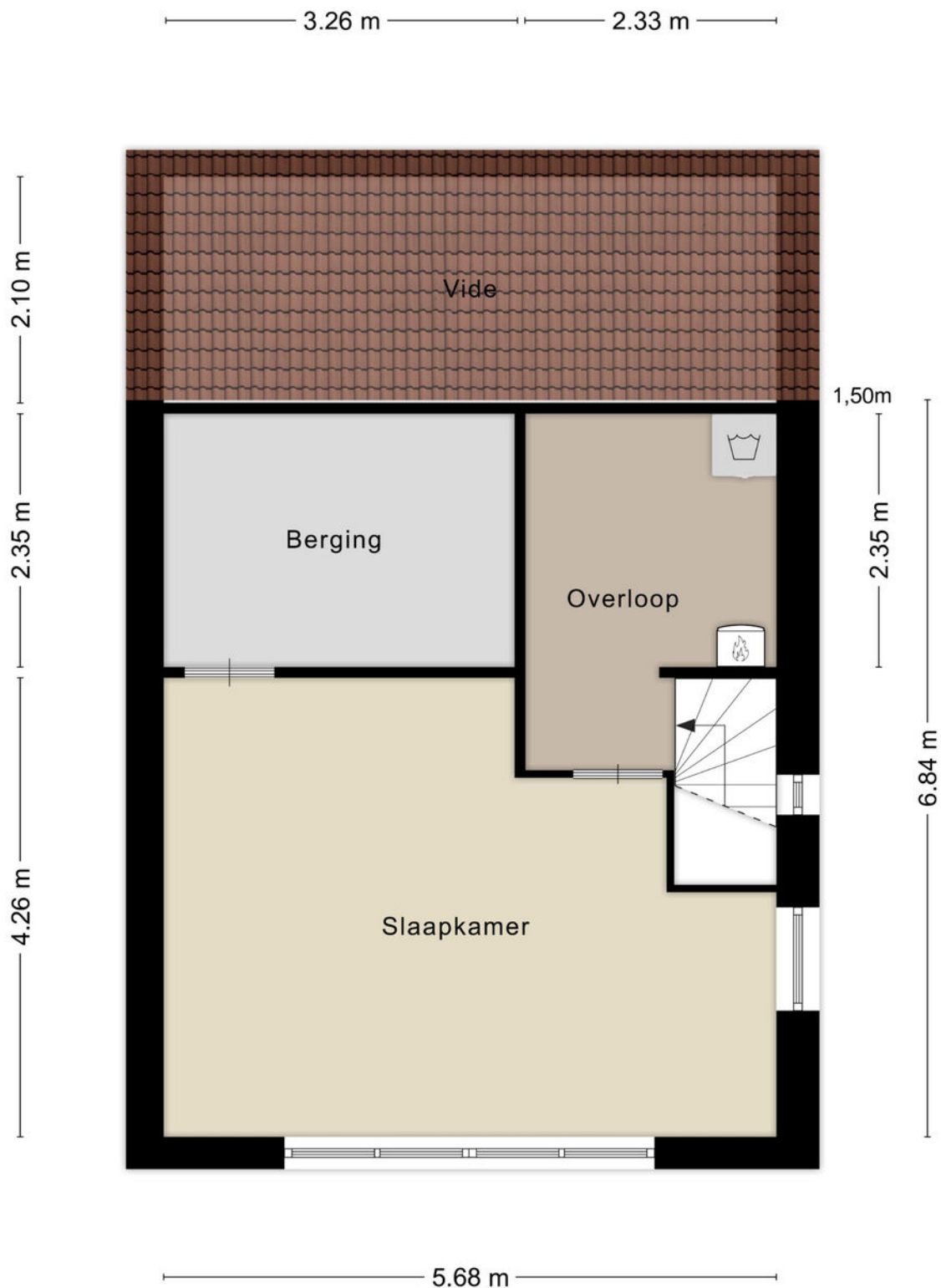
PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede Verdieping
Molenrijnselaan 38, Vught

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Muurlampen woonkamer blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Muurparasol bij terras	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonnecollector	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Behoudens planten in potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Kasten naast (garage) en in kantoor		X	
Keuken en toilet kantoor	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Trampoline		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenrijnselaan 38



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3889</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 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.

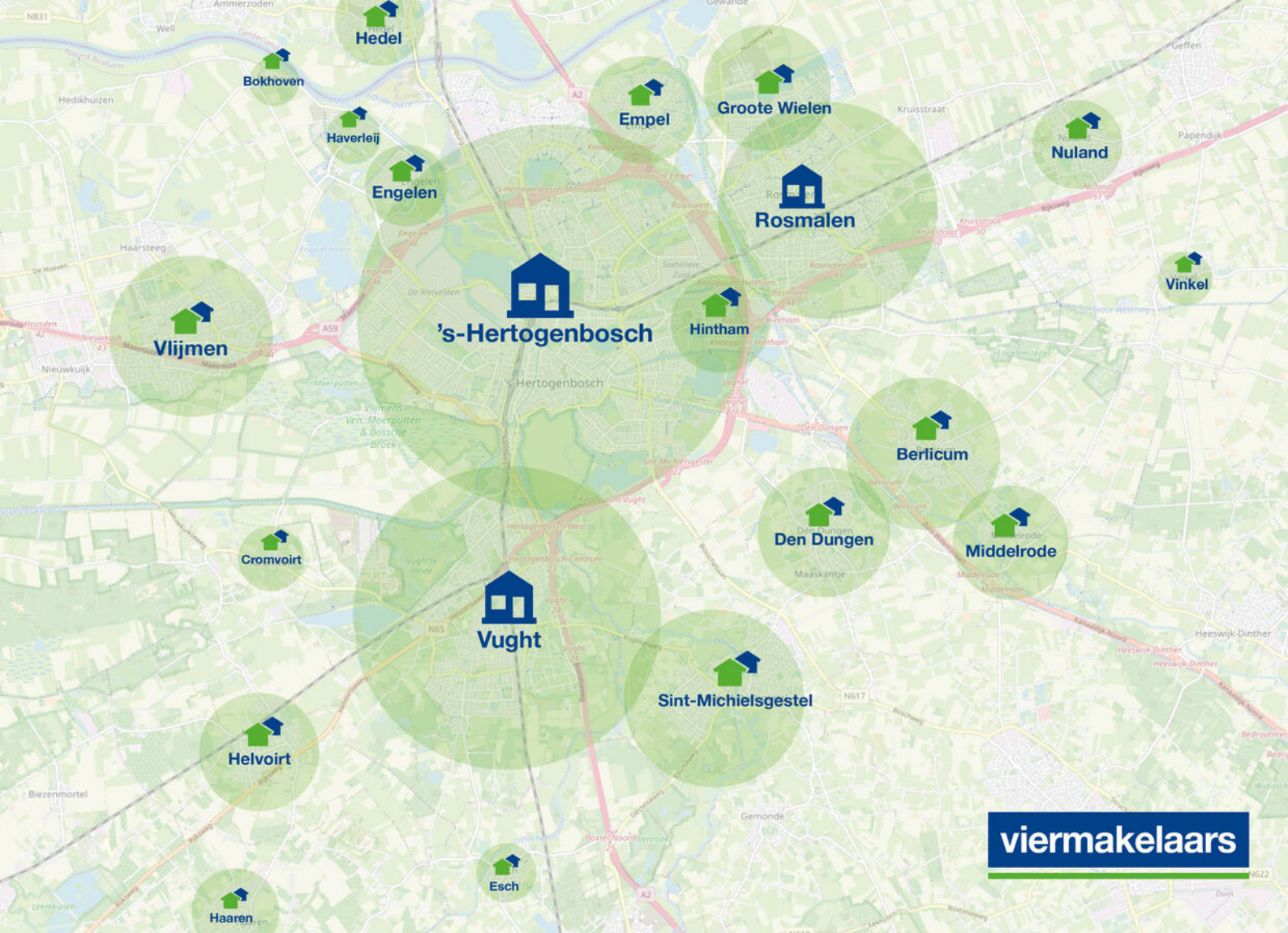


TEAM VIERMAKELAARS

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.



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 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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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

