



hoeveel makelaar wil jij?



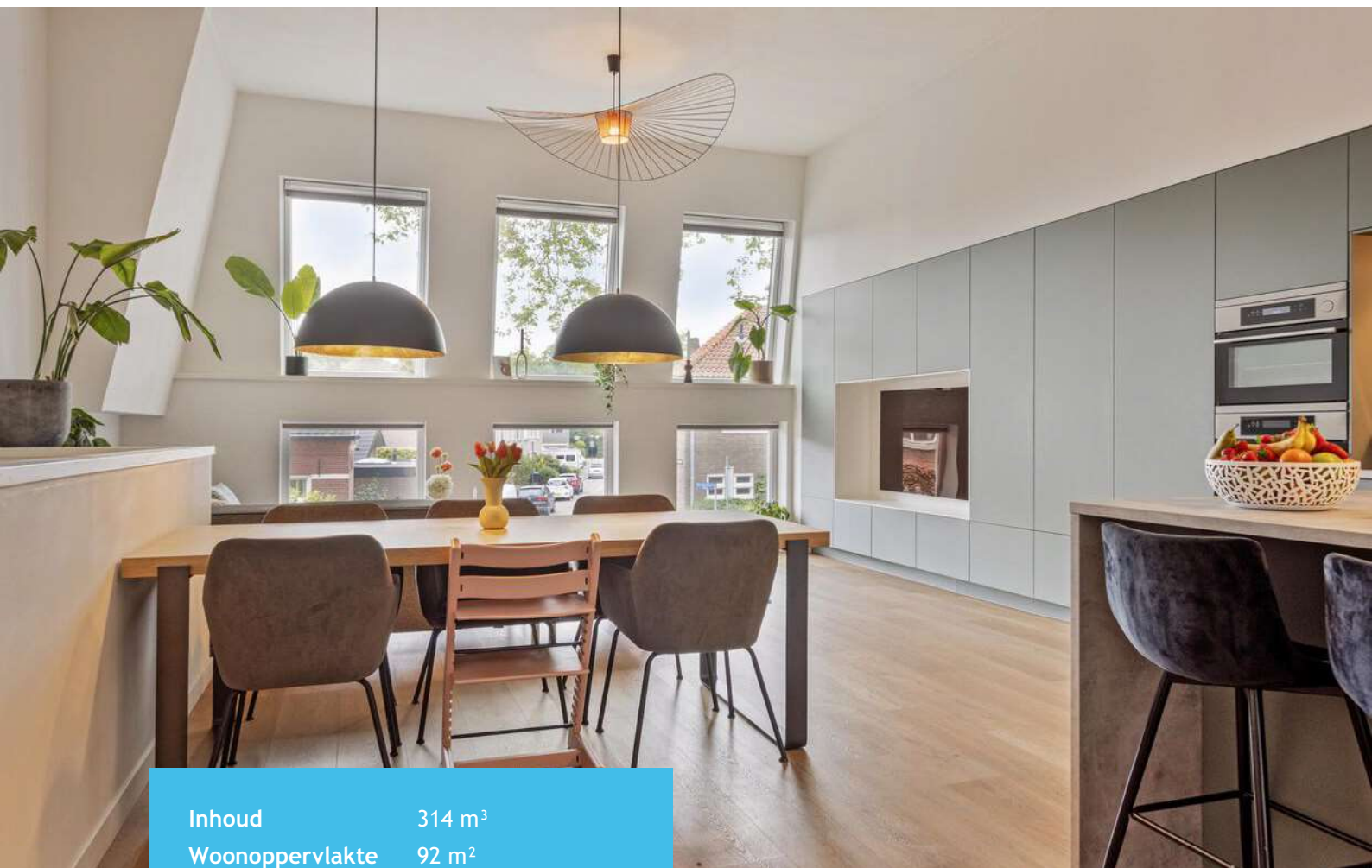
VUGHT

Helvoirtseweg 131 B



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	314 m ³
Woonoppervlakte	92 m ²
Bouwjaar	1930
Energielabel	A++

- ✓ Veel lichtinval
- ✓ Luxe afwerking
- ✓ Alles maximaal 2 jaar oud
- ✓ Volledig instapklaar
- ✓ Fietsenberging
- ✓ Twee ruime slaapkamers
- ✓ Zonnig balkon

Omschrijving

Karakteristieke en volledig gerenoveerde smaakvol appartement voorzien van alle gemakken en luxe van deze tijd. De woning is tot in de puntjes afgewerkt. De toekenning van energielabel A++ laat zien dat de gasloze woning bijzonder goed geïsoleerd is. Alles in de woning is in 2022 compleet vernieuwd: leidingen, elektra, keuken, badkamer, wanden, vloeren, plafonds, kozijnen, ramen, deuren, vloerverwarming. Deze instapklare woning van 92 m2 biedt een prettig en behaaglijk wooncomfort, met lage onderhouds- en energiekosten! Het appartement beschikt onder meer over zonnepanelen, een warmtepomp en een WTW ventilatiesysteem.

LOCATIE

De woning ligt nabij het gezellige centrum van Vught met winkels en horeca. Het NS station is letterlijk om de hoek en voor de uitvalswegen naar Tilburg en Utrecht rij je gewoon de straat uit. Natuurgebied De Vughtse Heide, het Bossche Broek, watersportgebied De IJzeren Man, sporthal met zwembad en fitnessvoorzieningen en het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch zijn op fietsafstand.

INDELING

Vanuit de gezamenlijke entree (voor 2 woningen) met eigen meterkast kom je via de voordeur in de hal. Daar is ruimte voor een kapstok en er is een deur naar de berging.

Via de trap kom je in de woonkamer. Het eerste dat opvalt is dat deze ruimte groot en lekker licht is. De mooie raampartij aan de voorkant zorgt voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht. Een ideale plaats voor een gezellige zithoek. De zitkamer is bijzonder sfeervol en biedt voldoende ruimte om gasten te ontvangen. Een fraaie kastenwand strekt zich uit over de gehele lengte van de woonkamer. Bij de zithoek is in de kastenwand een mooie nis voor de televisie. De kastenwand loopt door tot in de keuken. Ook daar is een handige nis met daarin de 80 cm brede inductiekookplaat en afzuiging. De eigentijdse en luxe afgewerkte keuken beschikt over een royaal spoelschiereiland met vaatwasser, spoelbak met Qooker, veel kasten en een gezellige bar. De meeste kastjes zijn voorzien van praktische lades voor optimaal opberggemak. De achterwand bestaat uit hoge kasten met dezelfde luxe uitstraling als het kookschiereiland. Hier vind je onder meer de koelvrieskast, een stoomoven, een oven-magnetron en ook weer heel veel bergruimte. Bij de keuken is voldoende ruimte voor een royale eettafel. Ook is in de woonkamer een mogelijkheid voor een studeer/werkhoek.

Vanuit de woonkamer kom je in een hal. Daar bevindt zich het ruime toilet met wandcloset en fonteintje inclusief onderkastje. Tegenover het toilet is de badkamer met inloepdouche, designradiator en een dubbele wastafel met onderkast. De prachtige spiegel maakt de badkamer compleet! Vanuit de hal kom je in de technische ruimte waar de boiler en WTW-installatie zijn. Ook is daar de aansluiting voor je wasmachine en droger.

Aan het einde van de hal zijn de 2 slaapkamers. De kamers zijn respectievelijk 11,6 m² en 10,4 m² groot. Beide kamers zijn licht en hebben een loopdeur naar buiten, naar het gezellige balkon dat uitkijkt op de Oude Kerkstraat. Als je vanuit de Oude Kerkstraat naar de woning kijkt zul je zeker verrast worden door de moderne uitstraling. De achter- en zijgevels zijn voorzien van een houten bekleding. Zeer eigentijds, zeker in combinatie met de zinken raamafwerking!

BIJZONDERHEDEN

Dit luxe driekamerappartement is zeer compleet en in 2022 geheel verbouwd, geïsoleerd en gemoderniseerd. Op alle details is gelet en het afwerkingsniveau is bijzonder hoog.

De woning is voorzien van onder meer:

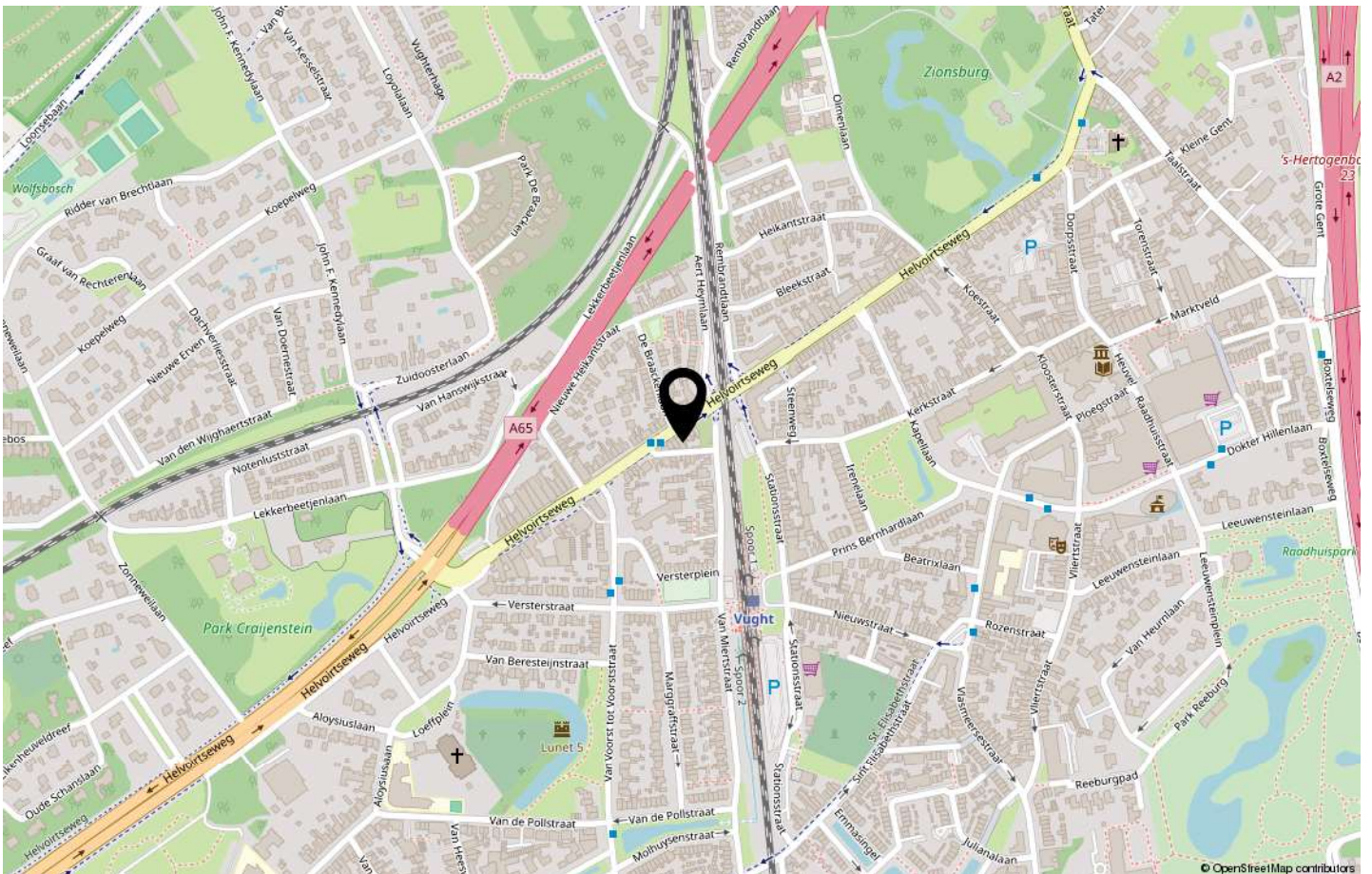
- nieuwe kozijnen met aan de voorzijde en achterzijde dubbele (HR++) beglazing,
- dakramen aan de voorzijde met HR+++ beglazing,
- gasloos appartement,
- energielabel A++,
- geïsoleerde vloer met vloerverwarming en vloerafwerking,
- temperatuur is per kamer te regelen dankzij 4 thermostaten,
- warmtepomp uit 2022,
- mechanische ventilatie met warmte terugwinning (WTW),
- 14 zonnepanelen op het dak,
- in 2022 nieuw aangelegde elektra en nieuwe leidingen,
- alles is in 2022 gestukt en geschilderd,
- intercom met deuropener,
- luxe keukenapparatuur zoals een stoomoven, oven-magnetron en Quooker,
- veel kastruimte,
- inbouwspots,
- hoog afwerkingsniveau,
- instap klaar,
- op loopafstand van het centrum van Vught,
- gezellig balkon aan de Oude Kerkstraat op het zuid-zuidoosten.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 400.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	314 m ³
Woonoppervlakte	92 m ²
Soort woning	portiekflat
Bouwjaar	1930
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp bouwjaar: 2022
Isolatie	volledig geïsoleerd en HR++ glas
Energie label	A++

Locatie

Helvoirtseweg 131 B, 5263 EB Vught





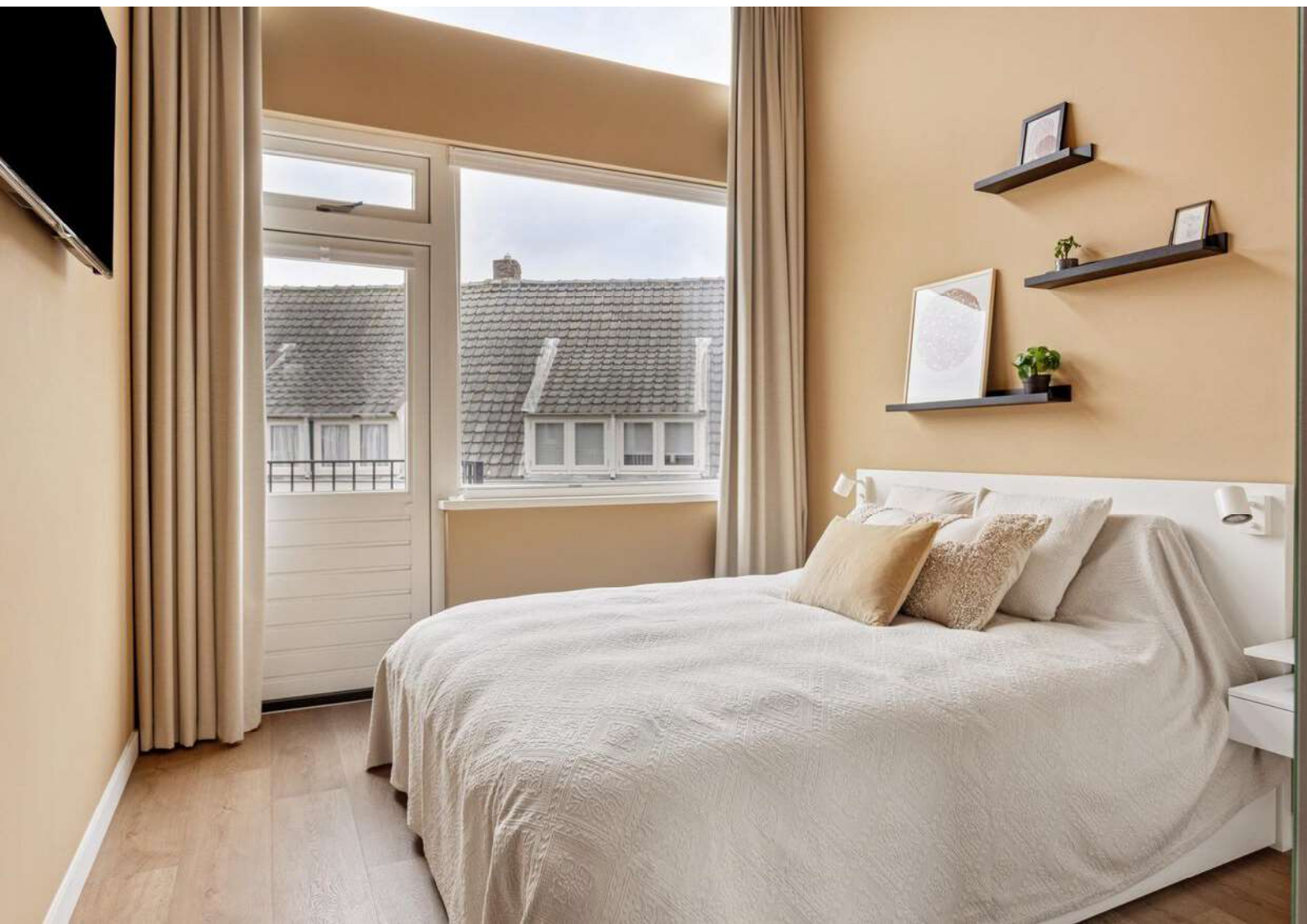












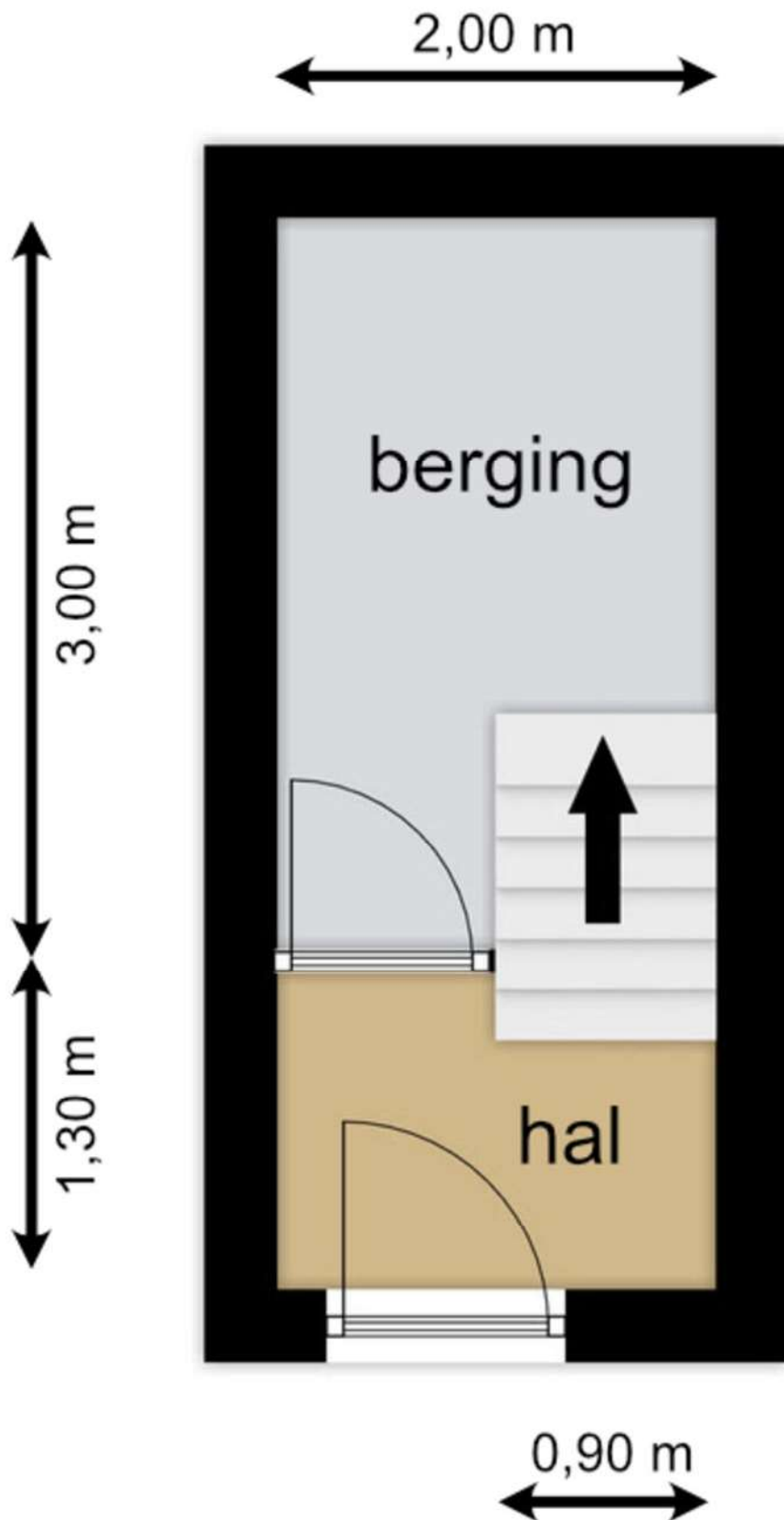




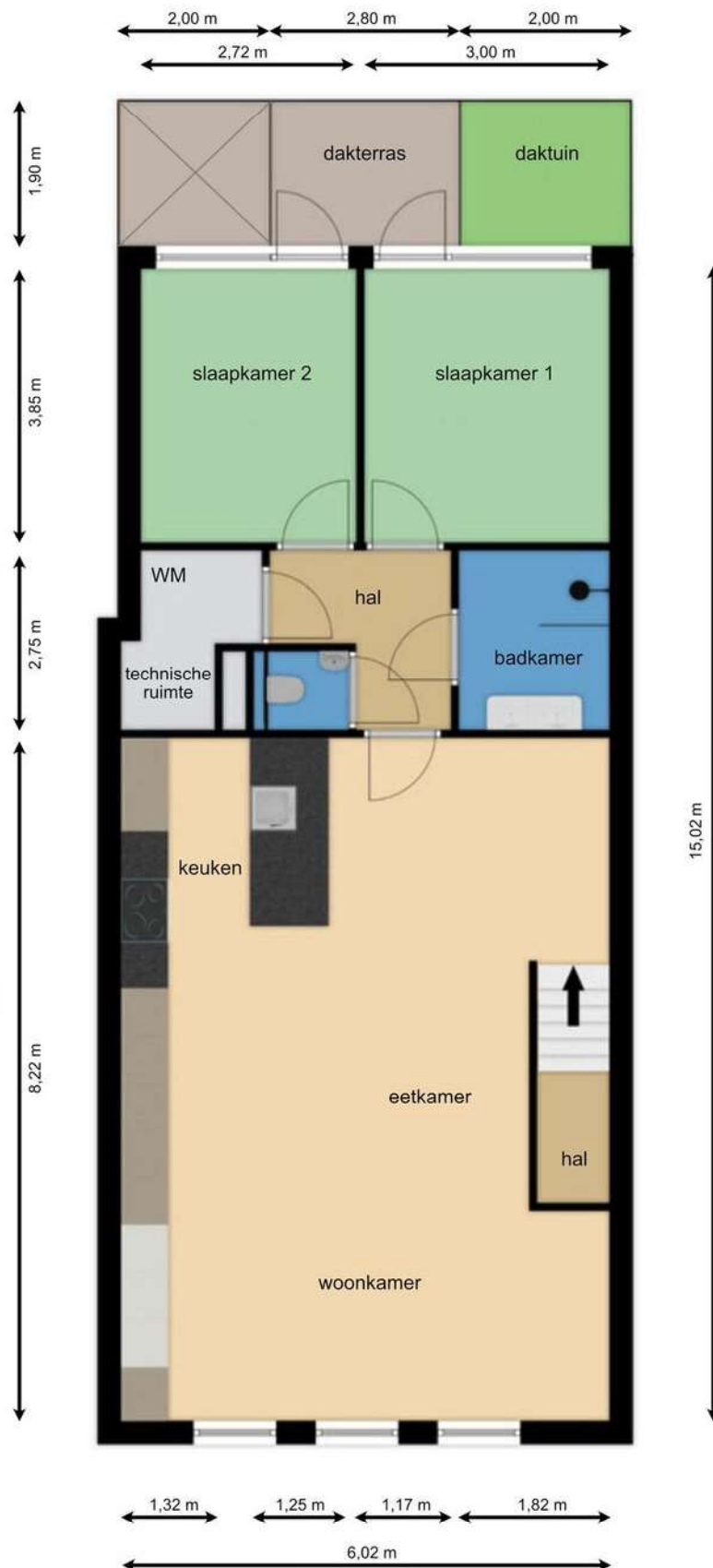




Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Helvoirtseweg 131 B



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1066</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2024
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 databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp badk, wc, hal, tr	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- Vouwgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc-vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Inductiekookplaat	X		
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel	X		
- Plank aan douchewand	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
- Zonnepanelen (14st) + omvormer	X		
- Wtw-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting daktuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.



Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

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'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl