

Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.

Weerscheut 12 a
Vinkel



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



Weerscheut 12a

Vinkel

Vraagprijs: € 895.000,- k.k.

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.



Woning omschrijving

Locatie Weerscheut 12a 5381 GV Vinkel

Korte omschrijving

Op zoek naar de perfecte plek om je dromen waar te maken?

Welkom bij de Weerscheut 12a te Vinkel waar, deze vrijstaande woning (1967) op je wacht.

De woning is goed onderhouden, maar verdient wel een moderniseringsupdate.

Met twee rechterhanden maak je hier in een handomdraai een fijne moderne woning van die past bij jouw woonwensen.

De woning met vrijstaande garage/schuur ligt op een mooi perceel van 4.290m², grenst aan de achterzijde aan de weilanden en biedt de rust en ruimte die je verdient.

Grijp deze kans en maak van deze woning je thuis!

De woning heeft beneden een royale lichte woonkamer met eetkamer, de keuken, badkamer en twee slaapkamers en de bijkeuken.

Boven heb je de beschikking over twee slaapkamers.

Gebruiksoppervlakte wonen: 213m²
Externe bergruimte: 52m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 9m²
Inhoud woning: 788m³



AANVAARDING IN OVERLEG

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van door eigenaar/verkoper en/of andere instanties aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen.

Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze een eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Woning informatie

Heeft u vragen?

Bel dan naar 0413 291523

Indeling woning

Begane grond

De entree/hal, met meterkast (6 groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars), is centraal gelegen in de woning en geeft je toegang tot alle vertrekken op de begane grond.

De woonkamer ligt aan de rechterzijde van de hal en ga je rechtdoor, dan loop je de keuken binnen. Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct het overvloedige natuurlijke licht op, dankzij de grote ramen.

Aansluitend aan de woonkamer heb je door de schuifdeuren toegang tot de eetkamer.

Een fijne ruimte met ook hier veel daglicht en bovendien kijk je mooi weg over de riante achtertuin.

De keuken staat in open verbinding met de eetkamer.

De keuken heeft een royaal modern vormgegeven keukenblok en een kastenwand, wat zorgt voor voldoende opbergmogelijkheden.

Het keukenblok heeft een rvs werkblad, een betegelde achterwand en de volgende apparatuur is geplaatst:

- 5-pits gasfornuis
- afzuigkap
- combimagnetronoven
- koelkast
- vaatwasser

De bijkeuken is direct aan de keuken gelegen, hier bevindt zich de toiletruimte en, onder de trap naar de verdieping, de witgoedaansluitingen.

Vanuit de bijkeuken kun je naar de achtertuin.

Terug in de centrale hal heb toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de voormalige badkamer. Deze is nu in gebruik als bergruimte.

De slaapkamers hebben ieder twee vaste kasten.



De geheel betegelde badkamer is royaal van opzet en voorzien van:

- ligbad met handdouche
- douche met thermostaatkraan
- badmeubel met dubbele wastafel, spiegel en verlichting
- toilet

De badkamer wordt verwarmd middels een radiator en kan via een te openen raam en via een ventilatiekanaal worden geventileerd.

Verdieping

Via de trapopgang in de keuken kom je op de verdieping.

Hier vindt je aansluitend aan de overloop twee ruime slaapkamers.

Op de overloop heb je vier vaste kasten en hier hangt de cv-combiketel (Nefit Topline 2008).

Door de plaatsing van een dakkapel kun je hier eenvoudig extra leefruimte creëren.

Tuin en garage/schuur

De garage/schuur (10,42 x 4,98 meter netto) is momenteel in tweeën verdeeld,

Het voorste deel is bereikbaar middels een elektrische roldeur en een loopdeur vanaf de zijkant.

Het achterste gedeelte heeft twee loopdeuren en is momenteel in gebruik als paardenstal.

In beiden ruimtes is elektra aanwezig.

Het perceel is gesplitst in siertuin, straatwerk rondom de schuur en weiland.

De tuin is verzorgd aangelegd met een terras, sierbestrating, gazon, groene hagen, groenborders en volwassen bomen.

Bijzonderheden



Vrije ligging



Airco in woonkamer



Deels voorzien van vloerverwarming



Ideaal voor 'n zzp'er of dierenliefhebber



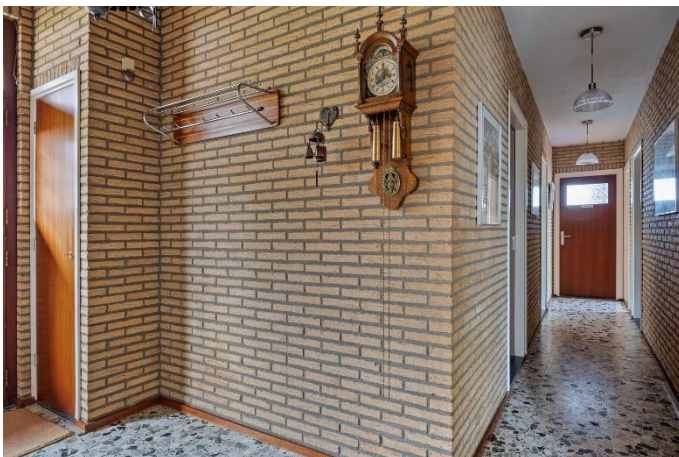
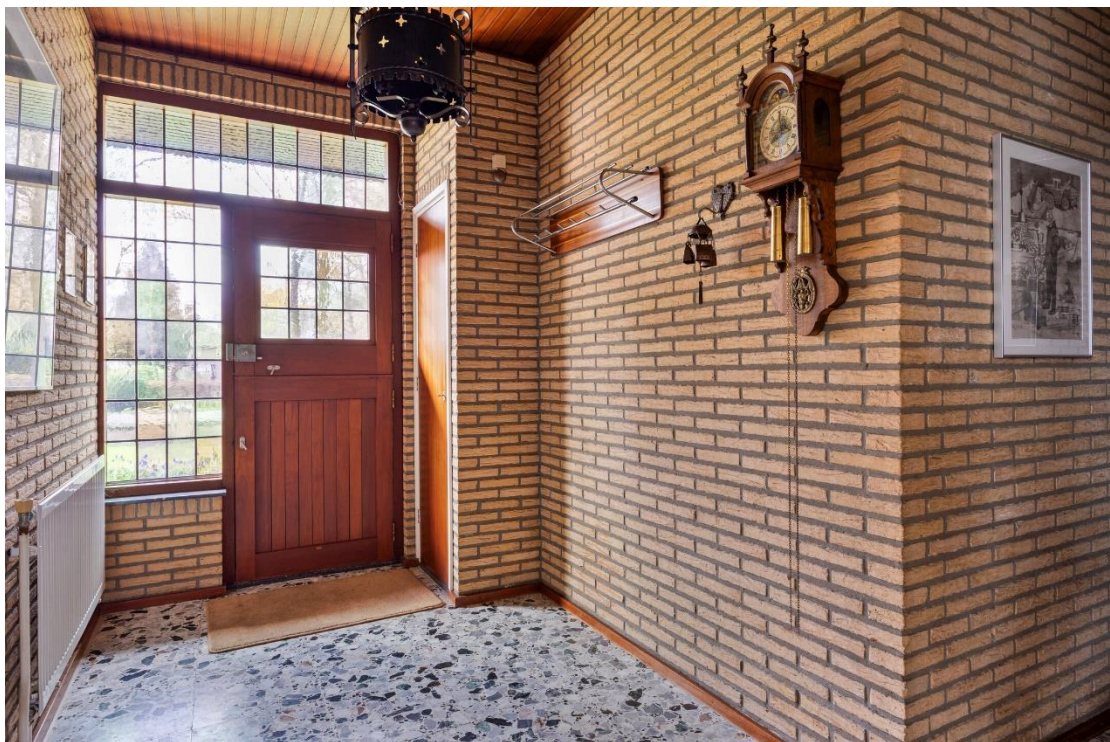
Grote garage/schuur



Gelegen op een ruim perceel



Foto bijlage







































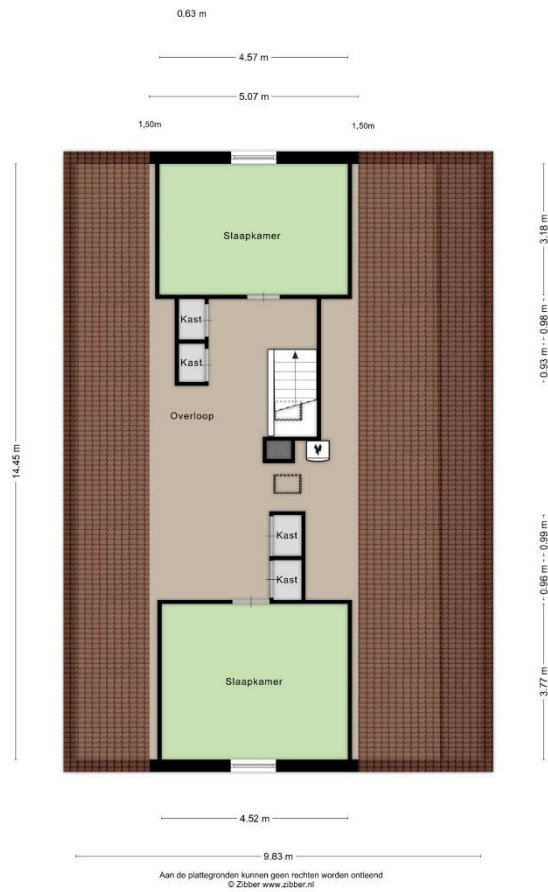


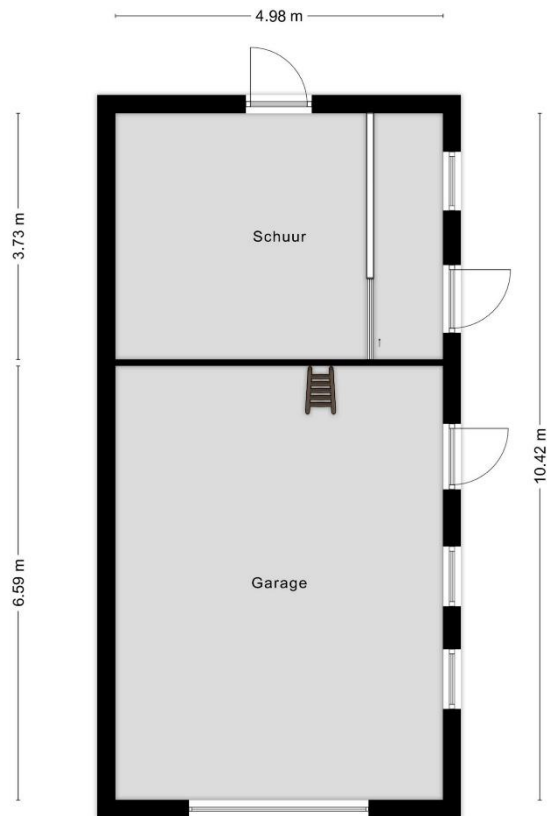
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: kvz



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 1000			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nuland		
25	Huisnummer	Sectie	E		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1703		
	Voorlopige kadastrale grens	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.			
	Administratieve kadastrale grens				
	Bebouwing				
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers					



Algemene kopersinformatie



De NVM makelaar

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplanbepalingen e.d.. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt dan uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons. (Zo werkt dat bij een NVM-Makelaar).



Onderzoeksplicht door de koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgelijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop.



Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen dient koper binnen drie weken nadat overeenstemming is bereikt een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten c.q. te deponeren ter grootte van 10% van de koopsom of binnen één week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden.



Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.



Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particulier koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. (art. 7:2 Burgelijk Wetboek).

**Bent u geïnteresseerd in een
vrijblijvende bezichtiging?**

Bel dan 0413 291523 of mail naar info@ketelaarsvanzutphen.nl.

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website www.ketelaarsvanzutphen.nl



Dorp en omgeving

Vinkel is een dorp en stadsdeel van 's-Hertogenbosch, gelegen ten zuiden van de A59 tussen 's-Hertogenbosch en Oss.

Tot 1993 was Vinkel een zelfstandige gemeente, hierna werd het dorp onderdeel van de gemeente Maasdonk.

Begin 2015 werd Vinkel door een gemeentelijke herindeling onderdeel van de gemeente 's-Hertogenbosch en telt een kleine 3.000 inwoners.

In het dorp Vinkel tref je alle noodzakelijke dagelijkse voorzieningen aan zoals, een supermarkt, bakker, bank, kapper, etc. Vinkel kent een bloeiend verenigingsleven, het dorp telt maar liefst 50 verenigingen.

De omgeving met bossen en landerijen is prachtig voor wandel- en fietstochten.

Bovendien ligt centraal in de Heeswijkse Bossen op fietsafstand, het natuurtheater "De Kersouwe".

De verbindingen met omliggende dorpen als Heesch, Geffen, Heeswijk-Dinther, Nuland en Oss zijn goed.

Vanuit Vinkel is de snelweg A59 richting 's-Hertogenbosch/Oss-Nijmegen binnen enkele minuten bereikbaar!



Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

