



Aert Heymlaan 7 -7A

5263 AA VUGHT

 Bouwjaar 1991

 Woonoppervlak 267 m²  Perceelopp. 1243 m²

 Energielabel B

VRAAGPRIJS € 1.850.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX Den Bosch

073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Aert Heymlaan 7 -7A

Vught

Op een riant perceel gesitueerde, vrijstaande villa met een groot multifunctioneel bijgebouw aan een lommerrijke laan in een rustige, bosrijke omgeving in Vught-Noord. Een uniek object! Zowel de villa, als het bijgebouw zijn solide gebouwd, geheel voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, gebakken dakpannen, dubbele beglazing (HR+++) en vloerverwarming op de begane grond. Het bijgebouw is thans in gebruik als kantoor met op de verdieping nog een complete studio met eigen entree aan de achterzijde. Naast het bijgebouw is zeer recent een bijzonder royale garage gebouwd. Deze heeft een totale lengte van liefst 10 meter en biedt derhalve voldoende plek om meerdere auto's te stal-len. Vanuit de villa is er mooi zicht over het groene Loloyapark, wat tevens voorziet in veel privacy. De zonnige, perfect verzorgde tuin rondom, bijzonder royale oprit en de vele gebruiksmogelijkheden maken het geheel nog aantrekkelijker.

Gesitueerd in een kindvriendelijke woonomgeving met veel natuur, waaronder het beboste Loloya-park. Het centrum van Vught én 's-Hertogenbosch zijn beide op korte (fiets)afstand bereikbaar, evenals recreatieplas de IJzeren Man en de Vughtse Heide. Tevens bent u binnen enkele minuten met de auto op de uitvalswegen A2, N65 en A59. Ideaal derhalve ook voor forenzen.

Begane grond:

Een prachtig smeedijzeren hekwerk biedt toegang tot de riante oprit en de overdekte entree. Net als de rest van de villa is de hal ruim van opzet. Hier treft u de vaste trap naar de 1e etage, toilet-ruimte met fonteintje, uitgebreide meterkast en dubbele deuren naar de living. De living bestaat uit een sfeervol eet- en zitgedeelte met erker, openhaard en een schuifpui naar de tuin. De vele raam-partijen bieden optimale daglichttoetreding. Grenzend aan het eetgedeelte is een open werkplek gecreëerd met aansluitend een doorgang naar een speel-/werkkamer. De leefkeuken bevindt zich aan de tuinzijde en is voorzien van een L-vormige keukenopstelling (2019) met diverse apparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met brede oven (La Germania). Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met de aansluitingen voor de wasapparatuur, aanrecht, vaste kastruimte en de achter-deur naar de tuin. De gehele begane grond is afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds en een plavuizen vloer met vloerverwarming. De riant, zonnige achtertuin is perfect onderhouden en aan-gelegd met een vijfverpartij, diverse (overdekte) terrassen, groot gazon, borders en volwassen be-groeiing. De tuin is grotendeels ommuurd, beschikt over een grondwaterpomp en biedt optimale privacy.

 267 m² Woonoppervlak

 4 slaapkamers

 5 kamers

 badkamer

1e Verdieping:

Op deze etage bevinden zich 4 royale slaapkamers (mogelijkheid tot 5). De royale ouderslaapka-mer heeft dubbele deuren naar een rond balkon, inloopkast-gedeelte, vaste kastenwand, dakkapel en een doorloop naar de luxueuze badkamer. De 3 overige slaapkamers beschikken eveneens over een dakkapel en 2 van hen over een wastafel. De mogelijkheid bestaat om bij de slaapkamer aan de achterzijde een extra slaapkamer te creëren. De tweede deur is nog aanwezig, er dient dus enkel een nieuw wandje te worden geplaatst. De badkamer is ruim opgezet en stijlvol ingericht met een bubbelbad, dubbele wastafel, douchecabine en vloerverwarming. Op de verdieping bevindt zich tenslotte nog een separaat toilet en een vlizotrap naar een grote bergvliering met de stand-plaats van de CV-ketel (2020).

Zelfstandig bijgebouw:

Dit multifunctionele bijgebouw is op de begane grond ingericht als kantoor met een grote, vaste wandkast en is voorzien van een separaat toilet, pantry met spoelbak en vloerverwarming. Op de verdieping bevindt zich een gastenverblijf/studio, compleet met kitchenette, douche en toilet. Het bijgebouw is geheel voorzien van dubbele beglazing en beschikt over een eigen meterkast en CV-ketel (2022) Ideaal geschikt voor een bedrijf/praktijk/atelier aan huis of wellicht als aanleunwoning.

De garage heeft een oppervlakte van ca. 33 m2, is in spouw gebouwd, voorzien van dakisolatie, verlichting, elektra en keurige bestrating. Aan de voorzijde leiden een tweetal brede deuren en een extra loopdeur naar de oprit. Aan de achterzijde bieden openslaande deuren toegang naar de tuin.

Deze fantastische villa verkeert in uitstekende staat van onderhoud en is compleet geïsoleerd. Perfect voor eenieder die op zoek is naar ruimte, vrijheid en rust in een heerlijke, groene omgeving met vele voorzieningen en de uitvalswegen binnen handbereik.

De aanwezigheid van een reeds verleende omgevingsvergunning biedt diverse mogelijkheden (o.a. splitsing perceel). Informatie hierover is beschikbaar op kantoor dan wel vermelden wij bij bezichti-gingen.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs

Bouwjaar

Type woning

Energielabel

Verwarming

Isolatie

€ 1.850.000,- k.k.

1991

vrijstaande woning

B

c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming

gedeeltelijk

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,

dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

Woonoppervlakte

Perceeloppervlakte

Inhoud

Overige inpandige ruimte

Gebouwsgebonden buitenruimte

267 m²

1243 m²

1008 m³

7 m²

44 m²

Indeling

Aantal kamers

Aantal slaapkamers

5

4

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging

Garage

Tuin rondom

vrijstaand steen

Wonen in Vught

Stijlvol en groen wonen

Vught is een geliefde woonplaats in de regio. Bekend om haar sfeervolle karakter, groen en voorzieningen.

Groen en ruimte

Dicht bij de Vughtse Heide, recreatieplas IJzeren Man en natuurgebied het Gement.

(Openbaar) vervoer

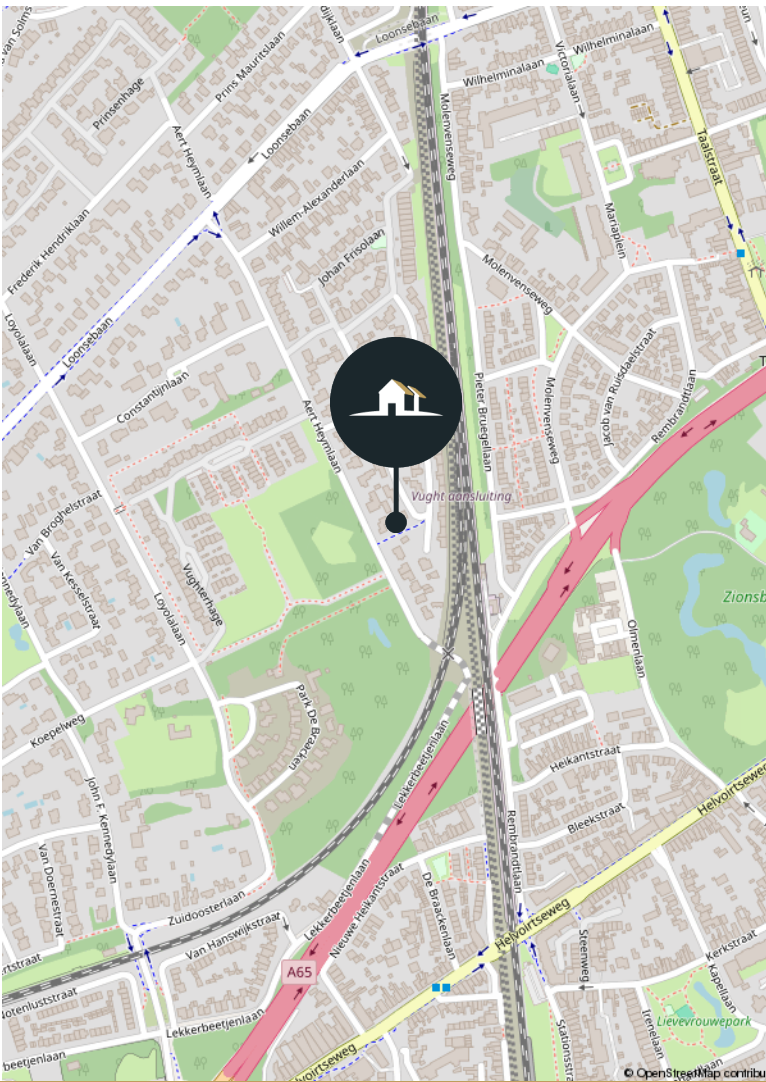
Eigen treinstation en goede busverbinding met 's-Hertogenbosch. Tevens uitvalswegen A2 en N65 op korte afstand.

Voorzieningen

Winkels, scholen, horeca en sportgelegenheden in de directe omgeving.

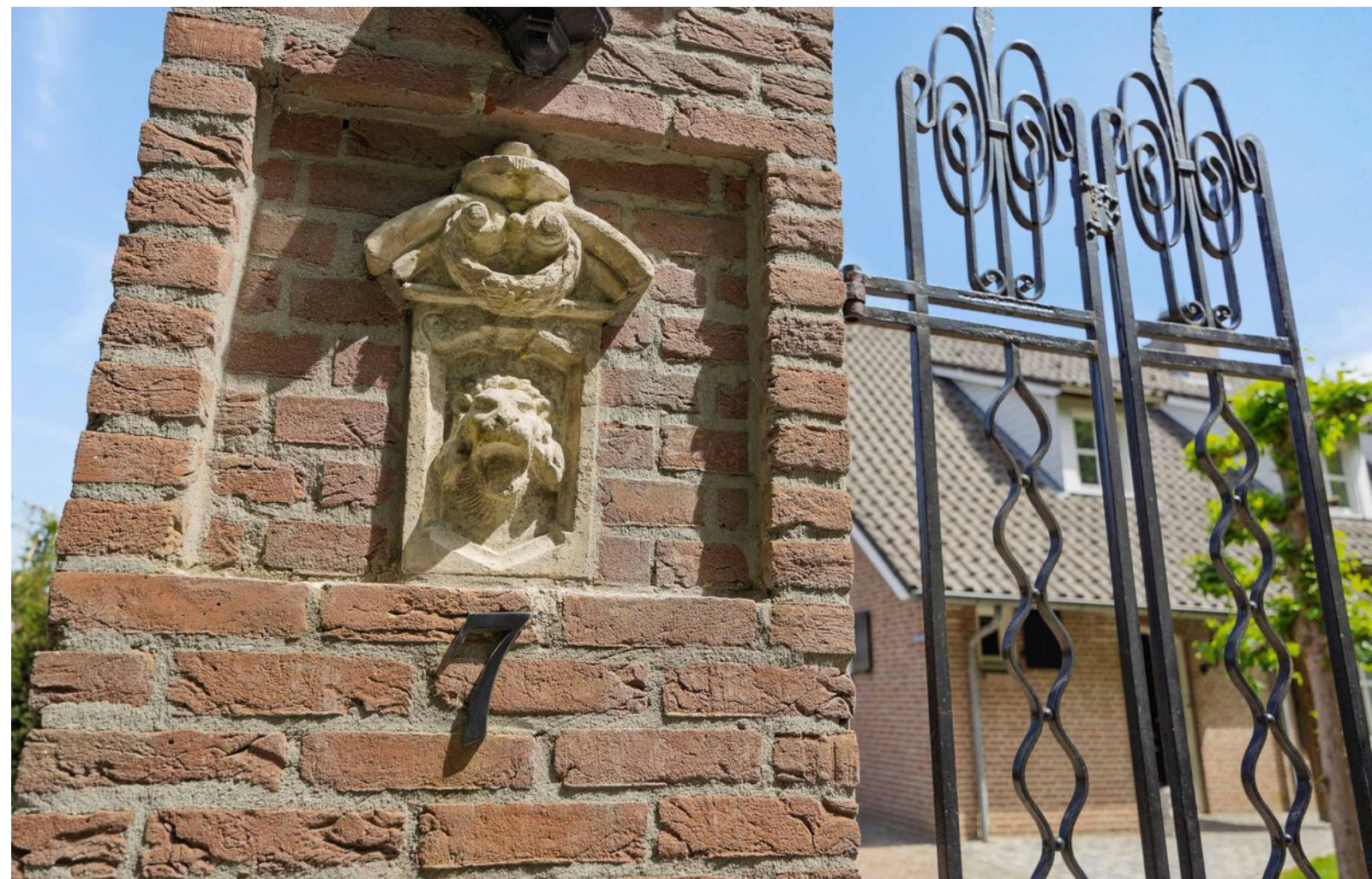
Wonen in stijl

Van statige villa's tot moderne appartementen. Populair bij gezinnen en senioren.



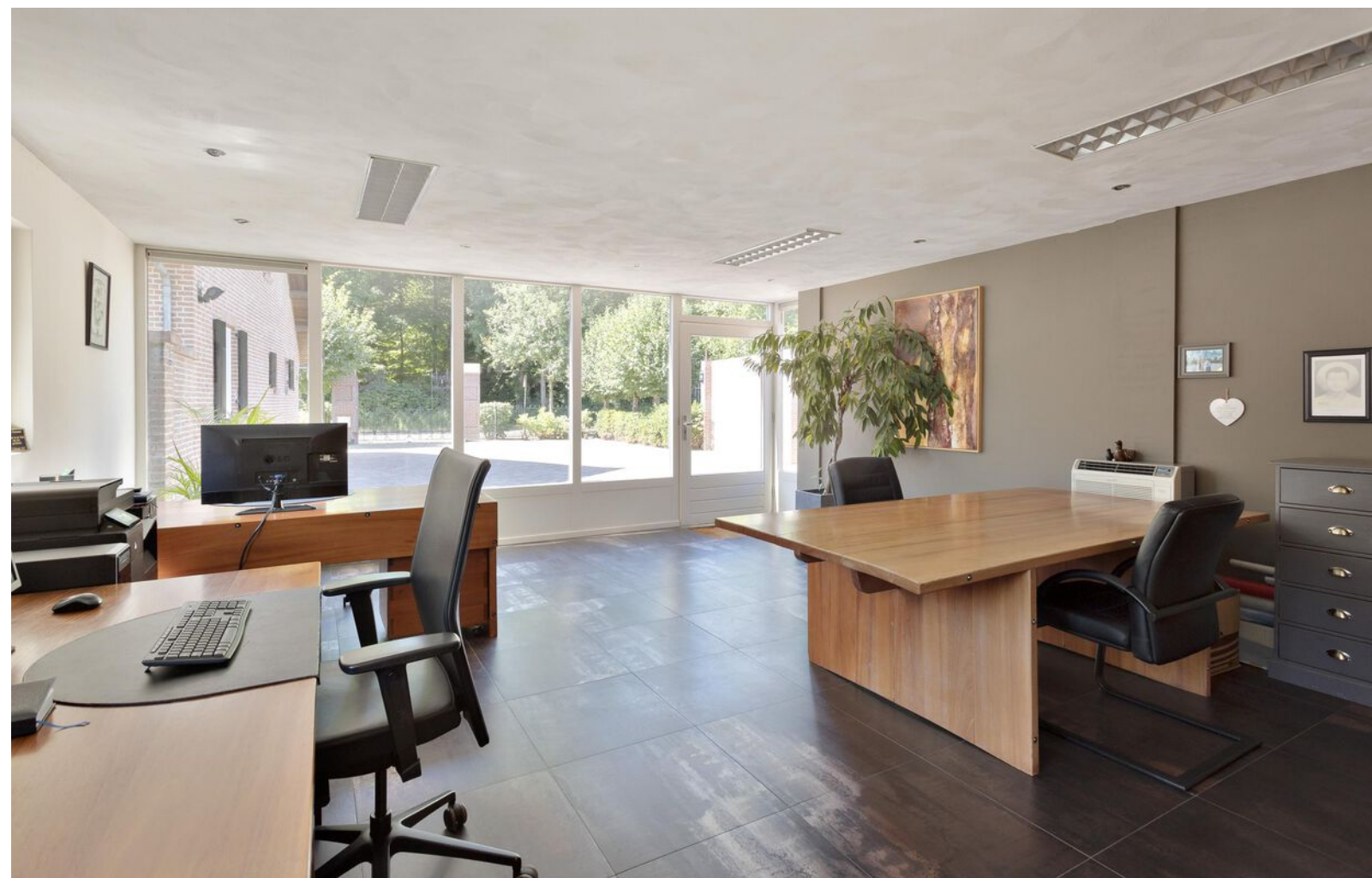
Zien is ervaren
Woning in beeld







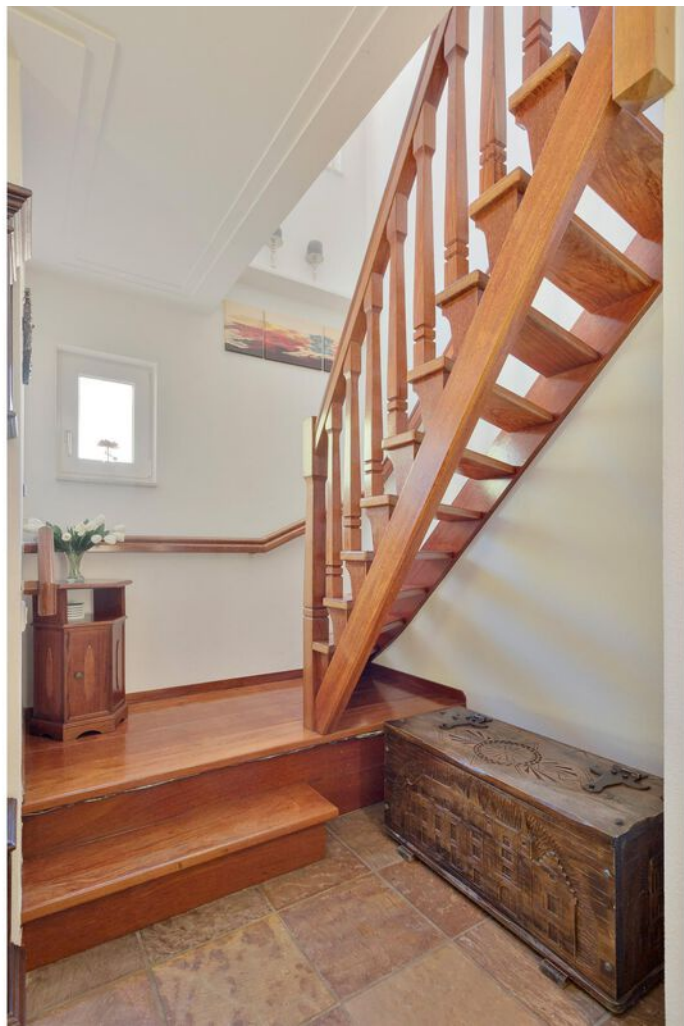












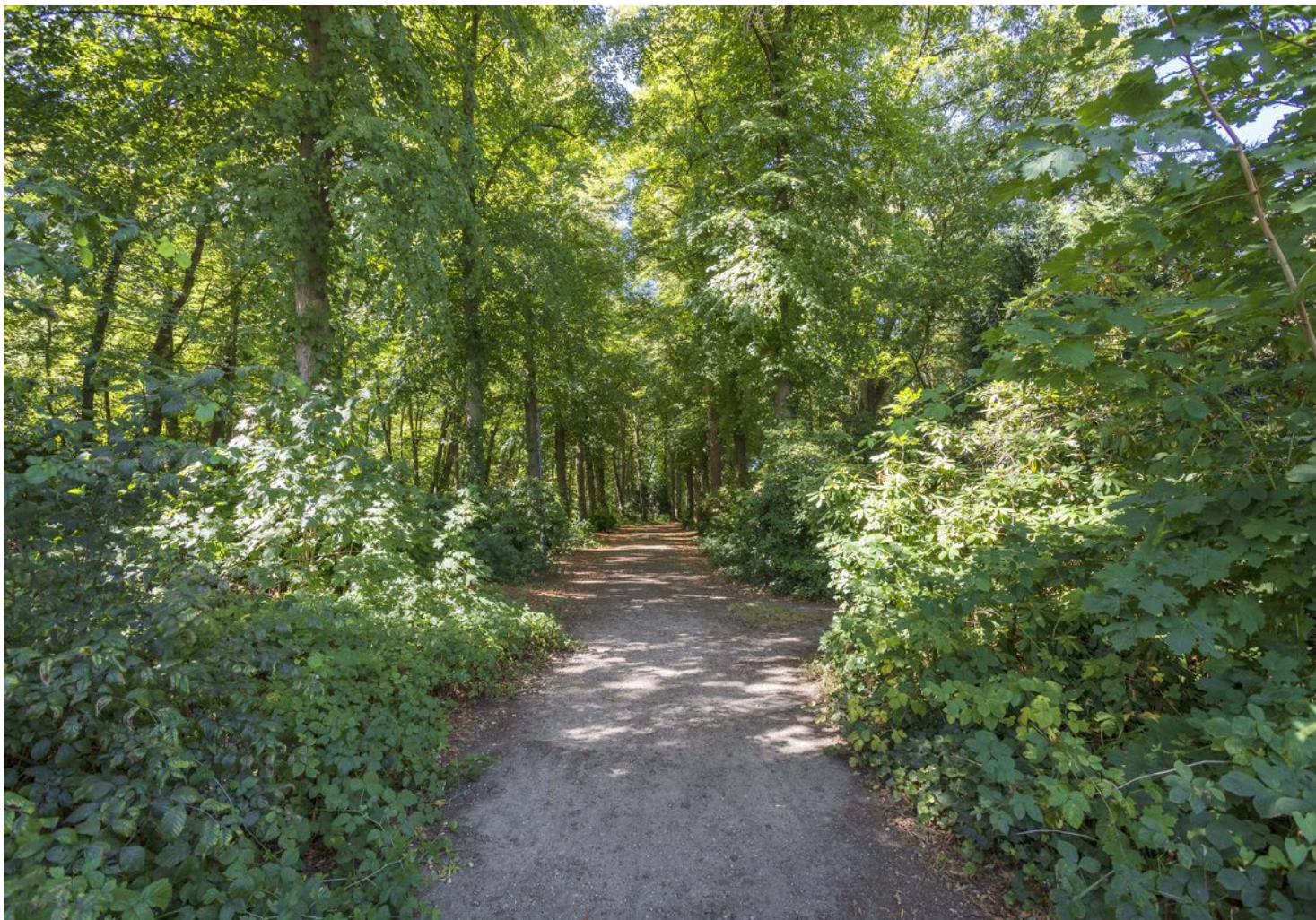




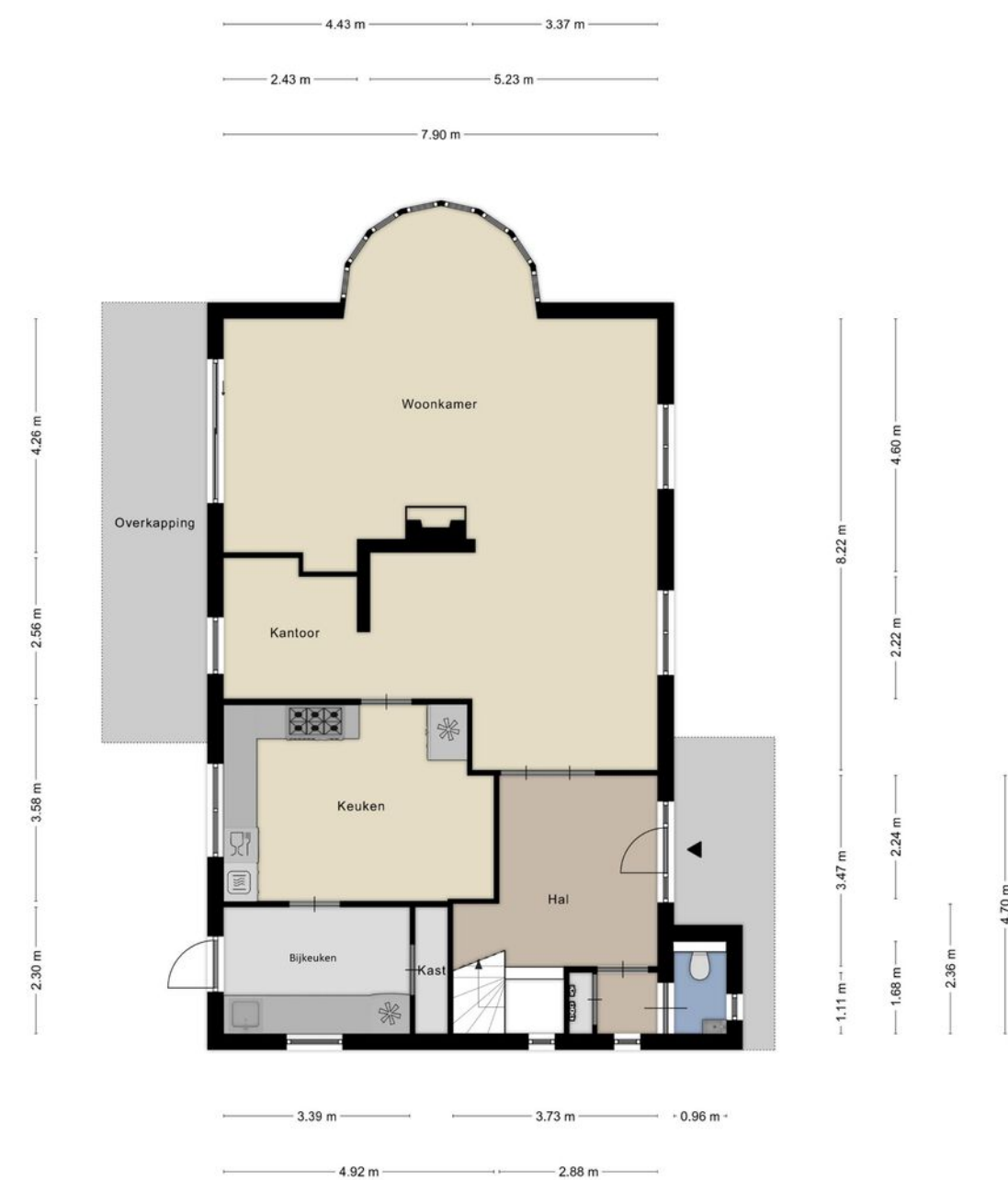








Plattegrond begane grond



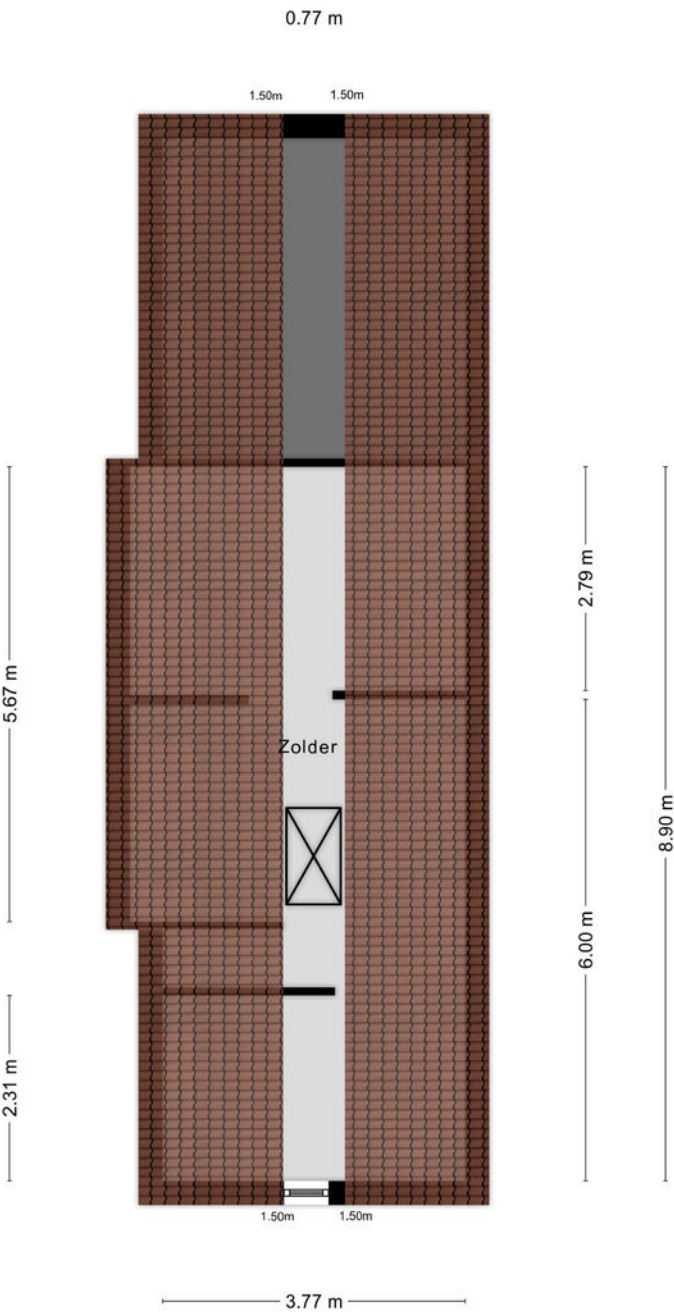
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



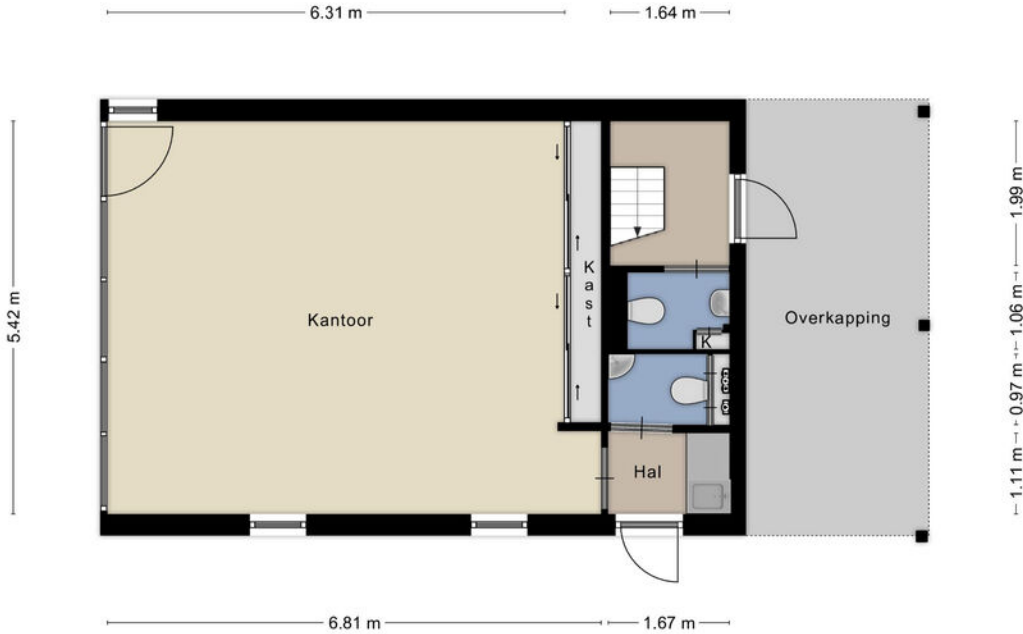
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bergvliering



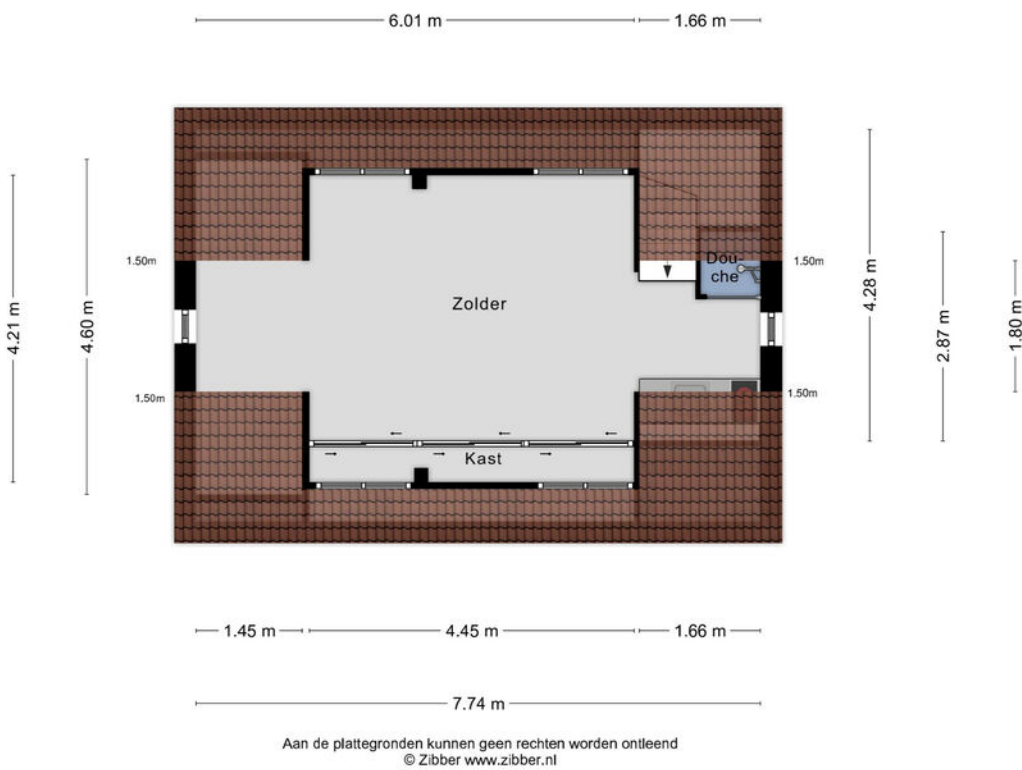
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bijgebouw

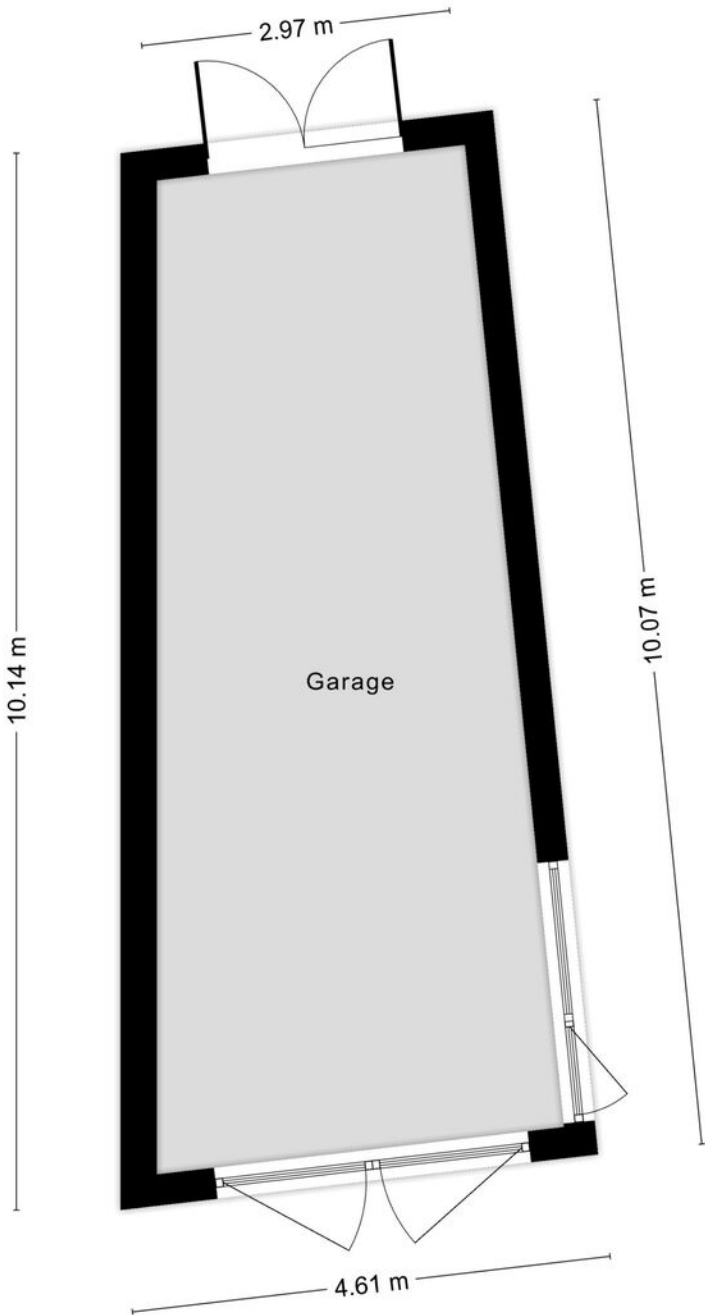


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder bijgebouw



Plattegrond garage



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	×		
Designradiator(en)	×		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	×		
- losse (hang)lampen		×	
-	×		
-	×		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	×		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	×		
- vitrages	×		
- rolgordijnen	×		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	×		
- parketvloer	×		
- plavuizen	×		
-	×		
-	×		
Overig, te weten			

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- spiegelwanden	✗		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- (gas)fornuis	✗		
- afzuigkap	✗		
- magnetron	✗		
- oven	✗		
- vriezer		✗	
- koel-vriescombinatie		✗	
- vaatwasser	✗		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- douche (cabine/scherf)	✗		
- wastafel	✗		

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	✗		
- planchet	✗		
- toiletkast	✗		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✗		
(Voordeur)bel	✗		
Alarminstallatie	✗		
(Klok)thermostaat	✗		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✗		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✗		
Waterslot wasautomaat	✗		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✗		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✗		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✗		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✗		

Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.



Algemene informatie

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.

Meer weten of kennis maken? Kijk op www.boumij.nl of kom bij ons langs.



Waarborgsom of bankgarantie

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de woning dient te storten.

Baten, lasten en verschuldigde canons

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

Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan __ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwesitie etc.) dan wordt onderstaande clausule opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?



Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



Contactgegevens

073 - 61 22 344
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8
5211 LX Den Bosch



De service van boumij hypotheeken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheeken/beoordelingen>

Wat bieden wij u?

Onafhankelijk advies:

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

Expertise:

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

Erkend Financieel Adviseur:

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

Persoonlijke begeleiding:

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar hypotheeken@boumij.nl



073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl