



VRIJSTAAND 'LEVENSLLOOPBESTENDIG' WOONHUIS MET CARPORT

VUGHT, DEN DRIES 23

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	522 m ³
Woonoppervlakte:	142 m ²
Perceeloppervlakte:	452 m ²
Bouwjaar:	1988
Energie label:	A

- ✓ Degelijk en duurzaam gebouwde vrijstaande Finnlogs woning met een zeer aangenaam binnenklimaat, voorzien van dubbele beglazing, airco, vloerverwarming en zonnepanelen.
- ✓ Mogelijkheid van slapen op de begane grond of kantoor/praktijk/atelier aan huis met eigen entree.
- ✓ Lange oprit met carport, fraai aangelegde tuin met terrassen en extra berging.



LIGGING

Bijzonder gunstig gesitueerd in heel geliefde en rustige woonwijk van Vught-Zuid, op korte afstand van wandelbos (het Kapellebos) met fitness- en sportvoorzieningen, winkels (winkelcentrum 'Moleneindplein'), diverse scholen (basis- en voortgezet onderwijs), jongerencentrum 'Elzenburg', de natuurspeeltuin op het Lidwinaveld, het beweegplein met sporttoestellen en uitvalswegen. Zowel het Vughtse centrum als het NS-station en 'de Vughtse Heide' met recreatieplas 'de IJzeren Man' zijn op fietsafstand gelegen.



ALGEMEEN

Prima onderhouden, bijzonder charmant vrijstaand 'levensloopbestendig' woonhuis met carport, lange oprit voor stalling van meerdere auto's, berging, overdekt terras en fraai aangelegde tuin rondom.

Deze comfortabele, duurzame en vrijstaande Finnlogs woning is voorzien van airco, zonnepanelen en de gehele benedenverdieping is uitgevoerd met vloerverwarming.

De houten constructie zorgt voor 'ademende' wanden die luchtdicht, maar damp-open zijn waardoor een zeer aangenaam binnenklimaat ontstaat. Het dak is gedekt met pannen en ramen zijn voorzien van dubbele beglazing.

De achterzijde van de woning is in 2022 geveerd en in 2025 is de gehele voorzijde en rechterzijkant geveerd. Tevens heeft de woning 3 zonneluifels.





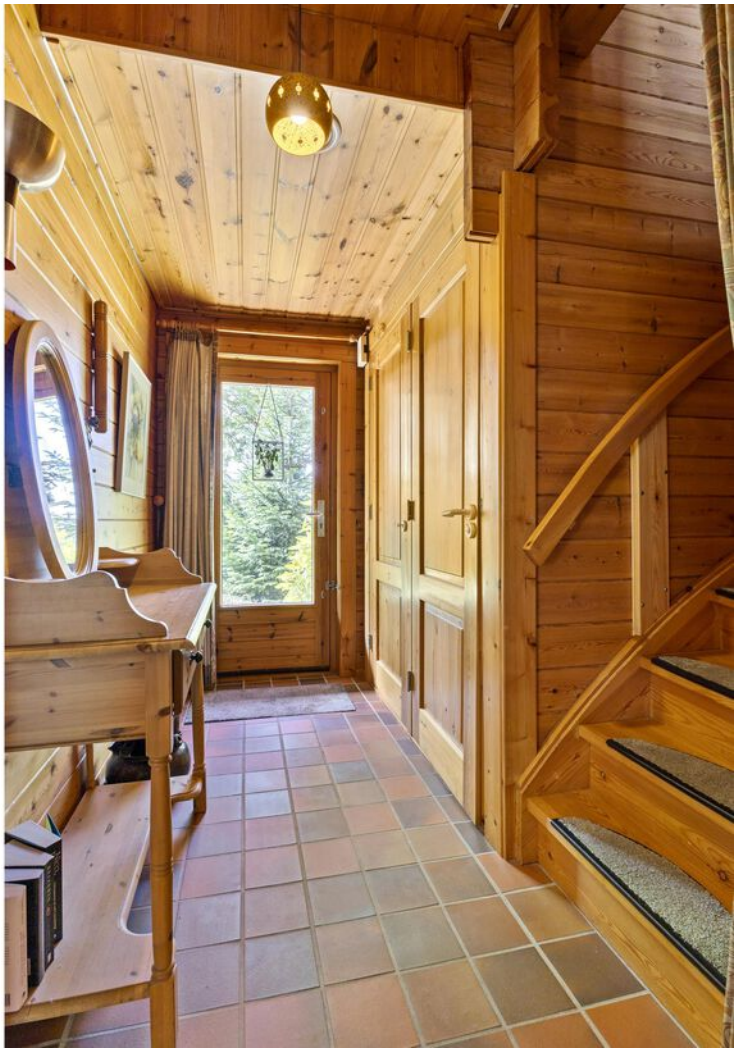
INDELING - BEGANE GROND

Een lange bestraatte oprit met carport leidt naar zowel de voordeur met daarachter de hal met roodachtige plavuizenvloer als de multifunctionele ruimte (atelier/praktijkruimte/slaapkamer) met plavuizenvloer en vloerverwarming.

In de hal bevindt zich de meterkast met een vernieuwde en uitgebreide elektra groepenkast en glasvezelaansluiting, de toiletruimte met staand closet, urinoir en wastafel, de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de living.

De living is uitgevoerd met een plavuizen tegelvloer waaronder vloerverwarming is aangebracht, een 'bloemenraam' aan de voorzijde en openslaande tuindeuren aan de achterzijde. De keuken is voorzien van een keukenmeubel met een 4-pits kookplaat, afzuigkap, koelkast, afwasmachine en oven. Een raam boven het werkblad draagt bij aan daglicht en geeft contact met de achtertuin. Vanuit de keuken is de verdiepte kelder te bereiken en is tevens de bijkeuken bereikbaar met aansluitingen ten behoeve van wasmachine/droger en een kast met daarin de pomp van de vloerverwarming.

De multifunctionele ruimte is eveneens vanuit de keuken bereikbaar en is uitgevoerd met een Novilonvloer met vloerverwarming, een uitstort gootsteen, een trap naar de eerste verdieping, airco en een kleine betegelde badkamer met toilet, wastafel en douche.

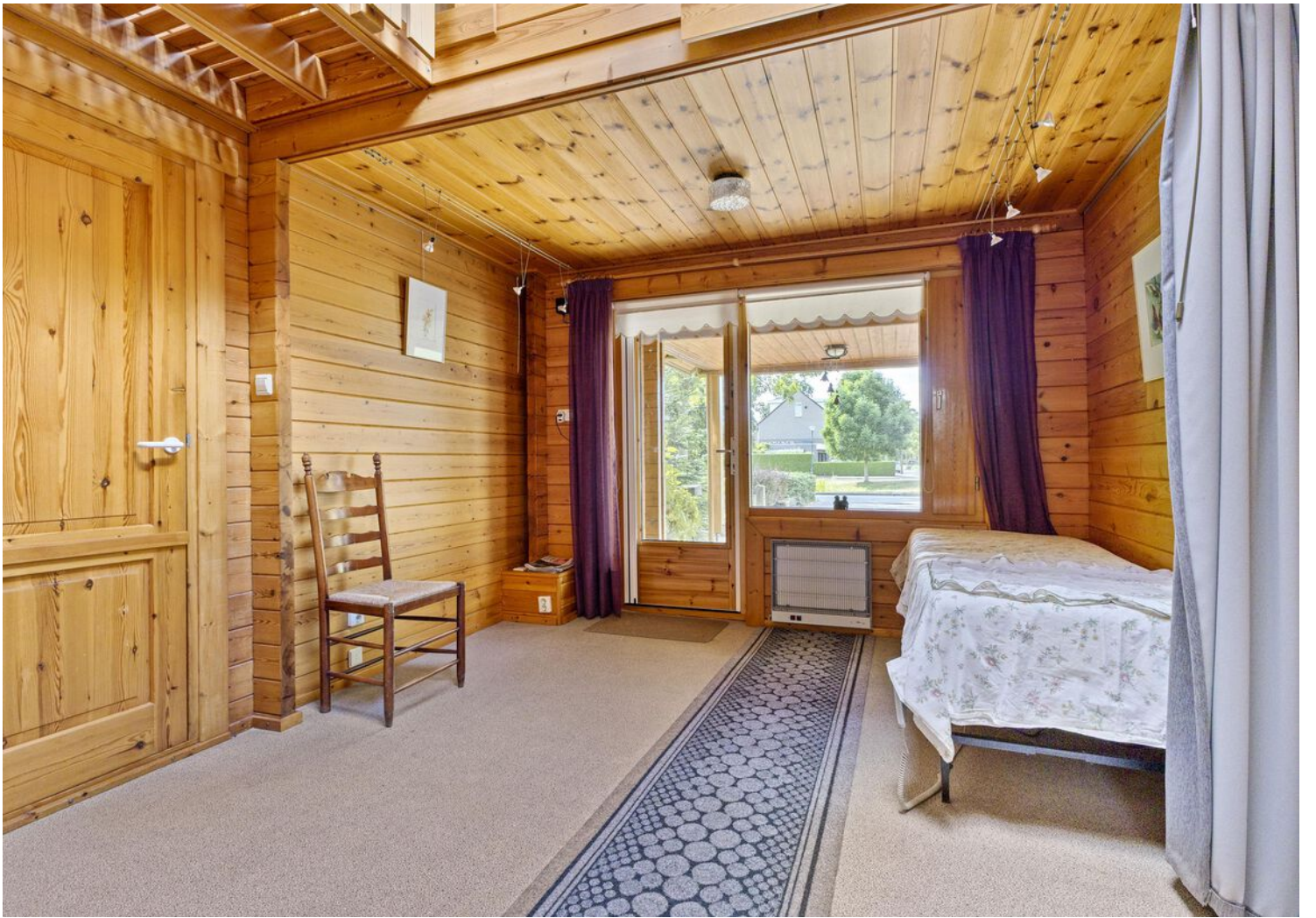
















EERSTE VERDIEPING

Een ruime overloop met airco unit en een raam geeft toegang tot een toiletruimte met closet en fonteintje, een ruime slaapkamer aan de voorzijde met toegang tot een breed balkon, een slaapkamer aan de achterzijde met wastafel en bergruimte en de betegelde badkamer met ligbad voorzien van spatwanden en een wastafelmeubel.

Bovendien is vanaf de overloop een extra kamer met dakkapel en wastafelmeubel bereikbaar. Deze kamer is eveneens via een vaste trap te bereiken vanuit de multifunctionele ruimte.

Vanuit deze kamer zijn verder 2 bergruimtes bereikbaar: een bergruimte boven de carport, tevens bereikbaar vanaf de oprit, en een ruimte met de opstelling van de cv-combiketel (Nefit CW6), de omvormer van de zonnepanelen en de WTW installatie.













TUIN

Achter een gemeente plantsoen en breed trottoir is de diepe en ruime voortuin gelegen met daarin een lange oprit en diverse beplanting.

Naast de woning liggen links en rechts tuinstroken. De achtertuin is bereikbaar via het Melkpad. In de achtertuin bevinden zich een bestraat terras achter de gevel van de woning, te overdekken middels een zonneluifel, een tweede bestraat terras verderop in de tuin met vaste overkapping, diverse paden, beplanting, een vijver en een houten berging met beton tegelvloer, elektra en overkapping met gezellig zitje. Deze overkapping is middels twee elektrische rolluiken af te schermen tegen teveel wind.







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 MET TUIN



Begane grond met tuin
Den Dries 23, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Den Dries 23, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Den Dries 23, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Den Dries 23



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie D

Perceel 3569

kadaster

Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 2 juni 2025

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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Wandmeubel 1e verdieping slaapkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 kasten slaapkamer	X		
- 1 kast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonwering 2 Velux ramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Vloerbedekking bovenverdieping	X		
- Novilon multifunctionele ruimte en een kamer 1e verdieping	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Elektrische kachel 2x slaapkamer boven	X		
- Elektrische kachel woonkamer	X		
- Elektrische kachel werkkamer	X		
- Kapstok hal	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

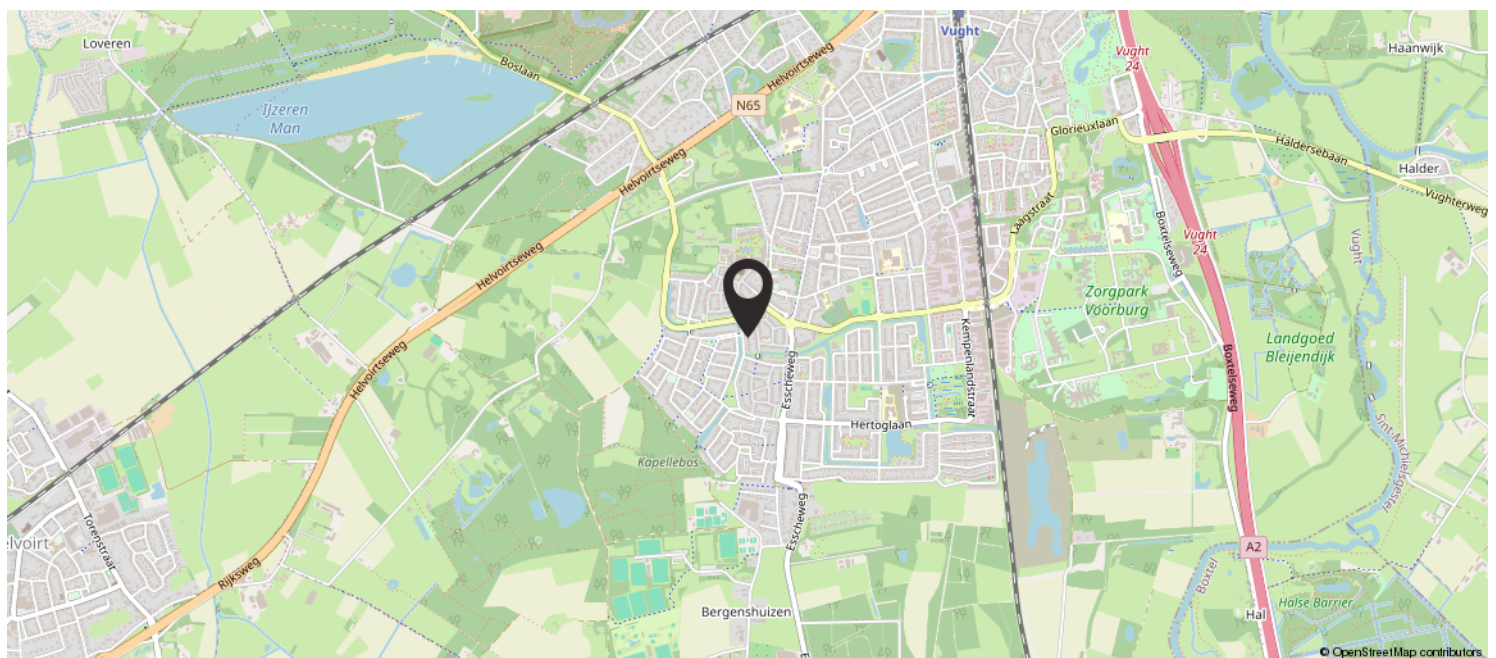
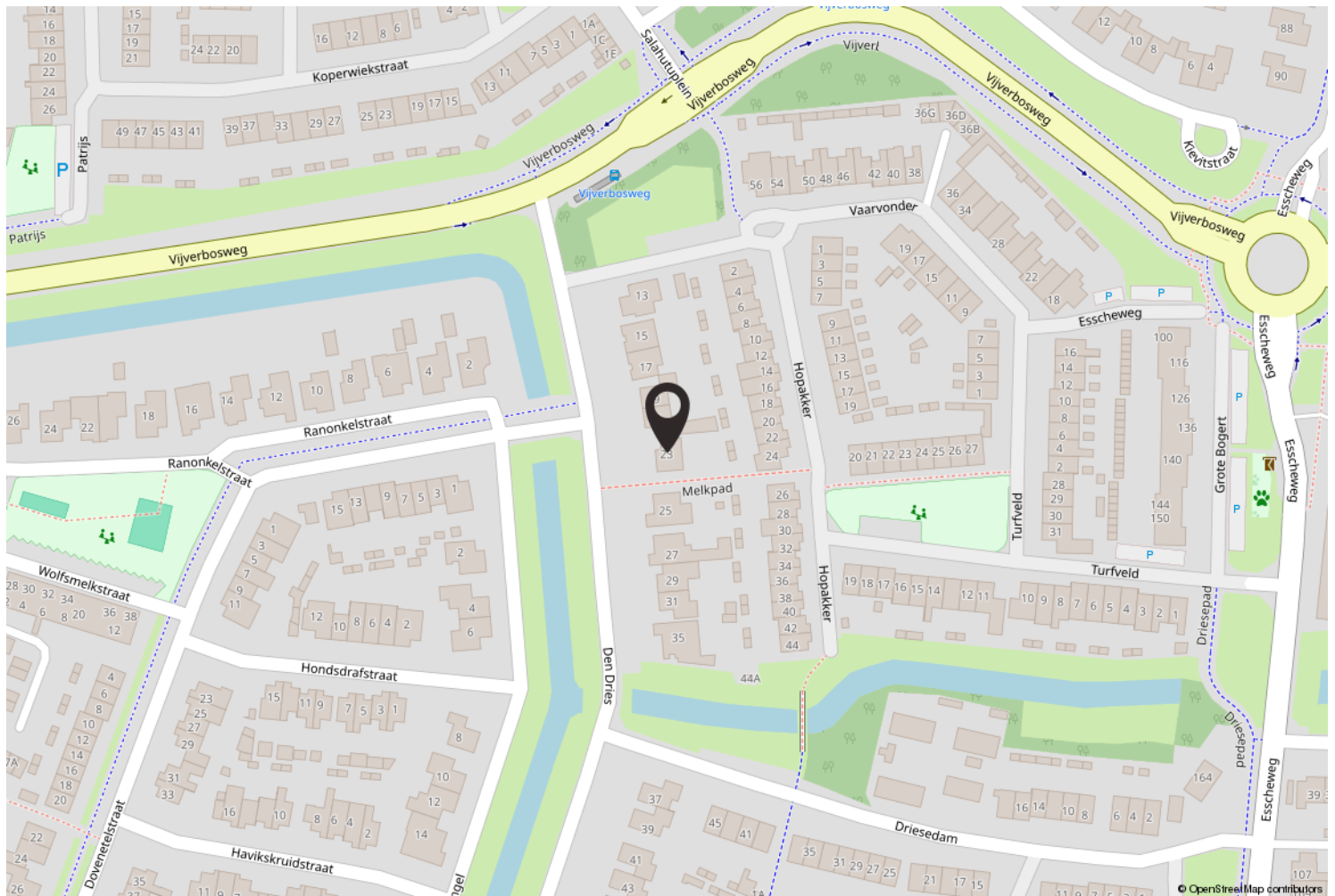
LIJST VAN ZAKEN

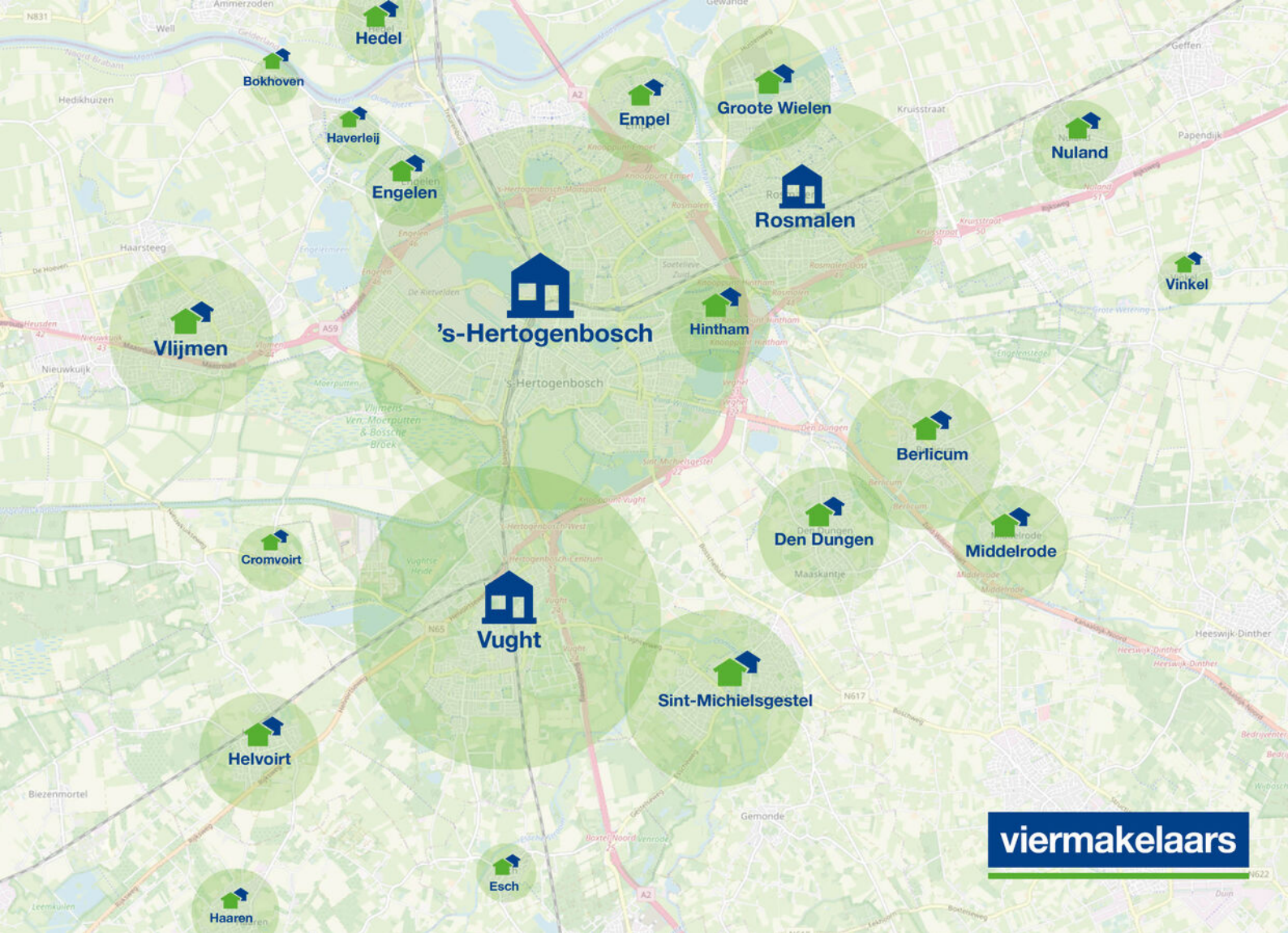
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Vriezer (is kapot)	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Planken	X		
- Lepelrek		X	
- Keukenrolhouder	X		
- Kruidenrek		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Warmtelampen 2x douches	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Screens voorkant erker	X		
Rolluik multifunctionele ruimte elektrisch	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten achterzijde	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kachel		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
3 windschermen achter	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Hout		X	

LOCATIE OP DE KAART





viermakelaars

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!





TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als 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.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.5!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



HOPAKKER 38

We zijn in 2017 met Jan en Viermakelaars in contact gekomen bij de aankoop van ons huis. Dit verliep dermate professioneel dat we besloten om ons huis deze keer ook door hen te laten verkopen. De communicatie liep vrij vlot met Jan, Mariëlle en Caroline. De bezoeken van de Makelaar en fotografie werden vlot ingepland en uitgevoerd waarna een prachtige brochure en Funda presentatie snel klaar waren. In ons geval was het huis daarna binnen no-time verkocht. Zeker een aanrader.

10

LIDWINASTRAAT 63

- Snelle en prettige communicatie - Deskundig advies -
Transparantie naar potentiële kopers - Fijne mensen om
mee te werken

9.3

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat 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 gebruiksoverlappende vlakke. 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