

# Een nieuw (t)huis



**Vught**  
**Jan van Ruusbroeckstraat 46**



funda

woonspecialisten die verder gaan





## Woonspecialisten die verder gaan

klanten  
beoordelen  
ons met

9,0



***Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.***

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

### ***Goed voorbereid op pad***

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

### ***Waar mogen we je bij helpen?***

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

### ***Belangrijk om te weten:***

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op [www.staete.nl/poortwachter](http://www.staete.nl/poortwachter).
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op [www.staete.nl/voorwaarden](http://www.staete.nl/voorwaarden).

# Thuis in de regio



## Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

## NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

## De vestigingen



**Waalwijk**  
Grotestraat 365  
0416 - 344 944  
[infowaalwijk@staete.nl](mailto:infowaalwijk@staete.nl)



**Drunen**  
Achterstraat 14a  
0416 - 376 141  
[infodrunen@staete.nl](mailto:infodrunen@staete.nl)



**Vlijmen**  
Plein 7a  
073 - 511 70 00  
[infovlijmen@staete.nl](mailto:infovlijmen@staete.nl)



**'s-Hertogenbosch**  
Van Berckelstraat 67-69  
073 - 206 00 03  
[infodenbosch@staete.nl](mailto:infodenbosch@staete.nl)



**Sint-Michielsgestel**  
Nieuwstraat 41a  
073 - 551 00 50  
[infogestel@staete.nl](mailto:infogestel@staete.nl)



**Boxtel**  
Stationsstraat 1  
0411 - 782 505  
[infoboxtel@staete.nl](mailto:infoboxtel@staete.nl)



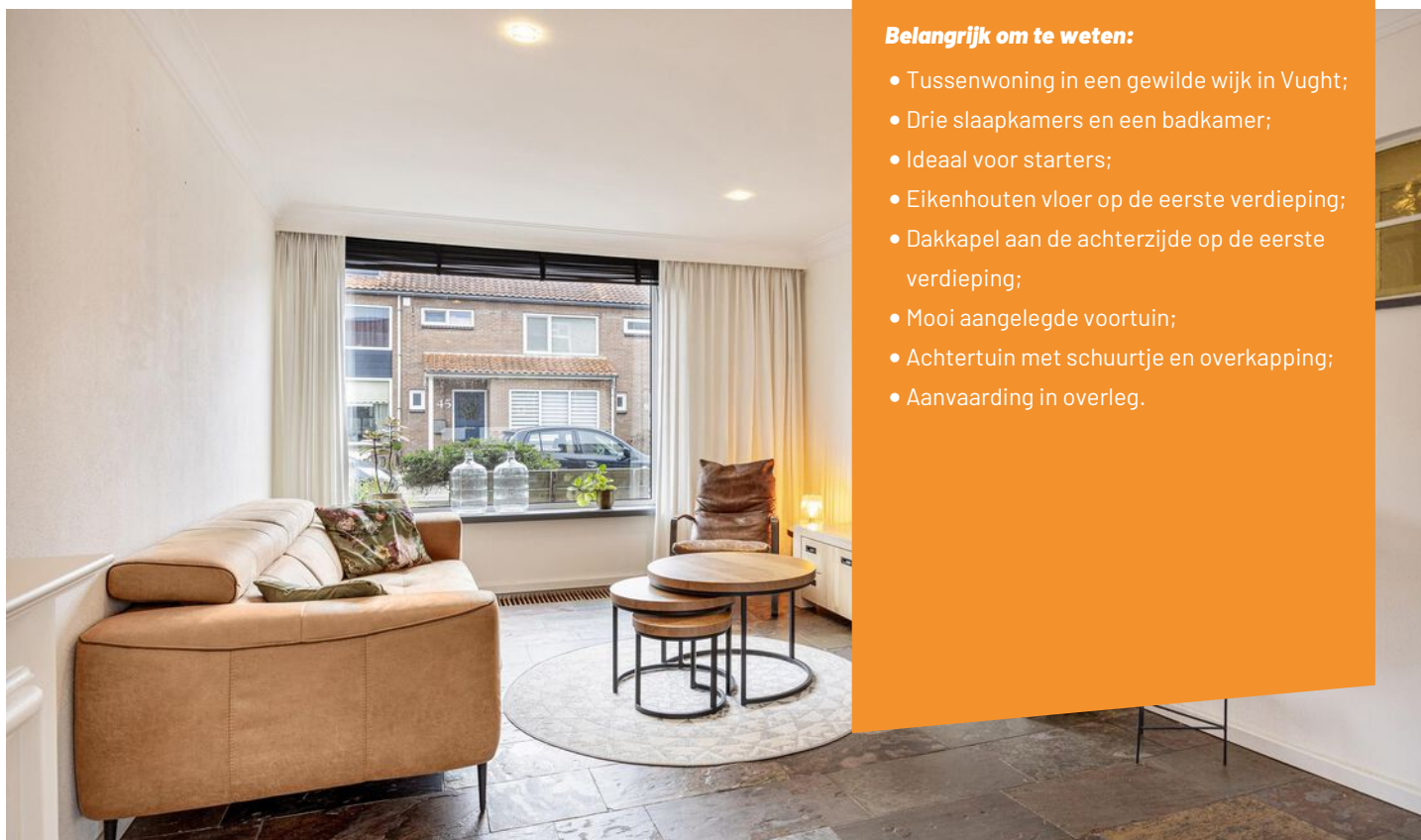
# Vught

## Jan van Ruusbroeckstraat 46

**Op zoek naar een goede basis waar je jouw droomhuis van kunt maken? Kom dan snel een kijkje nemen! Het huis straalt sfeer en warmte uit én biedt tegelijkertijd ruimte voor vernieuwing. Stel je voor dat je een mooie open keuken laat plaatsen met een gezellig barretje, zodat je op ieder moment contact kunt houden met je gasten tijdens het bereiden van allerlei culinaire hoogstandjes. Of dat je de dag begint in de badkamer van je dromen. En laten we de eikenhouten vloer op de eerste verdieping niet vergeten, een karakteristiek element dat jouw nieuwe (t)huis een warme en tijdloze uitstraling geeft.**

Behalve sfeervol en vol potentie, is dit huis ook nog eens praktisch. Op de boven verdieping is een dakkapel geplaatst zodat er een extra slaapkamer gerealiseerd kon worden. En ben je op de fiets weg geweest? Dan loop je gewoon lekker achterom de tuin in, zet je je fiets in het schuurtje en geniet je van een kopje koffie onder de overkapping.

Voor een lekker wandeling in de frisse lucht kun je terecht bij De IJzeren Man of de Vughtse Heide. Zoek je liever de drukte van de stad op? Dan ben je zo in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch. Al hoeft je voor alle dagelijkse voorzieningen niet ver weg, het Moleneindplein vind je namelijk op vijf minuten lopen.



### Belangrijk om te weten:

- Tussenwoning in een gewilde wijk in Vught;
- Drie slaapkamers en een badkamer;
- Ideaal voor starters;
- Eikenhouten vloer op de eerste verdieping;
- Dakkapel aan de achterzijde op de eerste verdieping;
- Mooi aangelegde voortuin;
- Achtertuin met schuurtje en overkapping;
- Aanvaarding in overleg.

#### Bouwjaar



1964

#### Inhoud



340 m<sup>3</sup>

#### Woonoppervlakte



96 m<sup>2</sup>

#### Aantal slaapkamers



3

#### Perceel

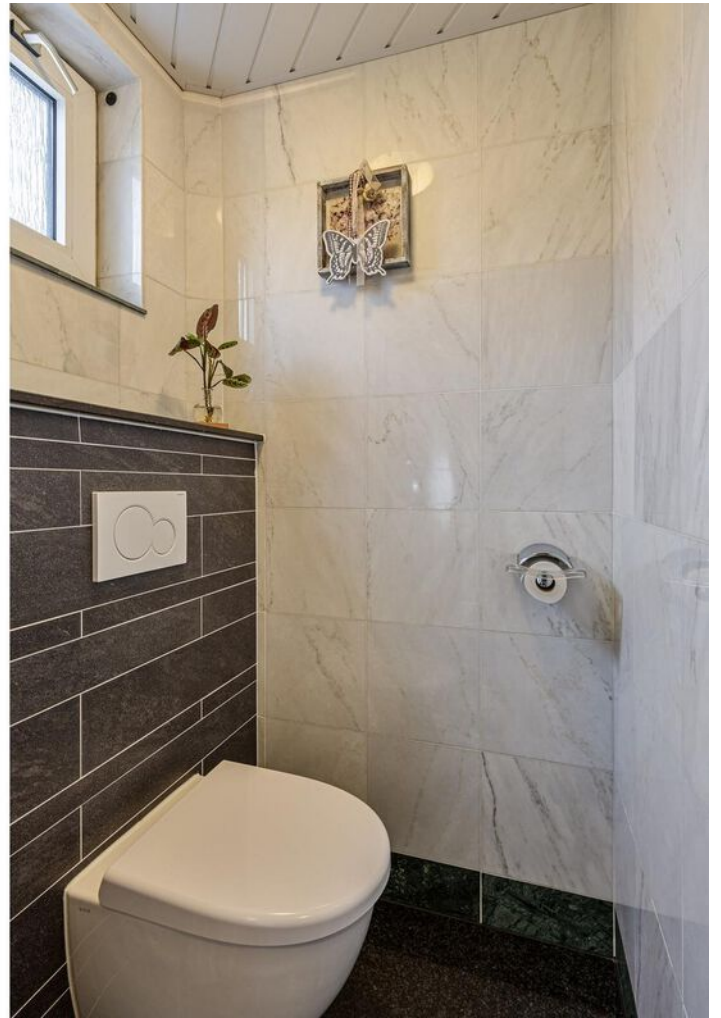


142 m<sup>2</sup>

#### Energie label



























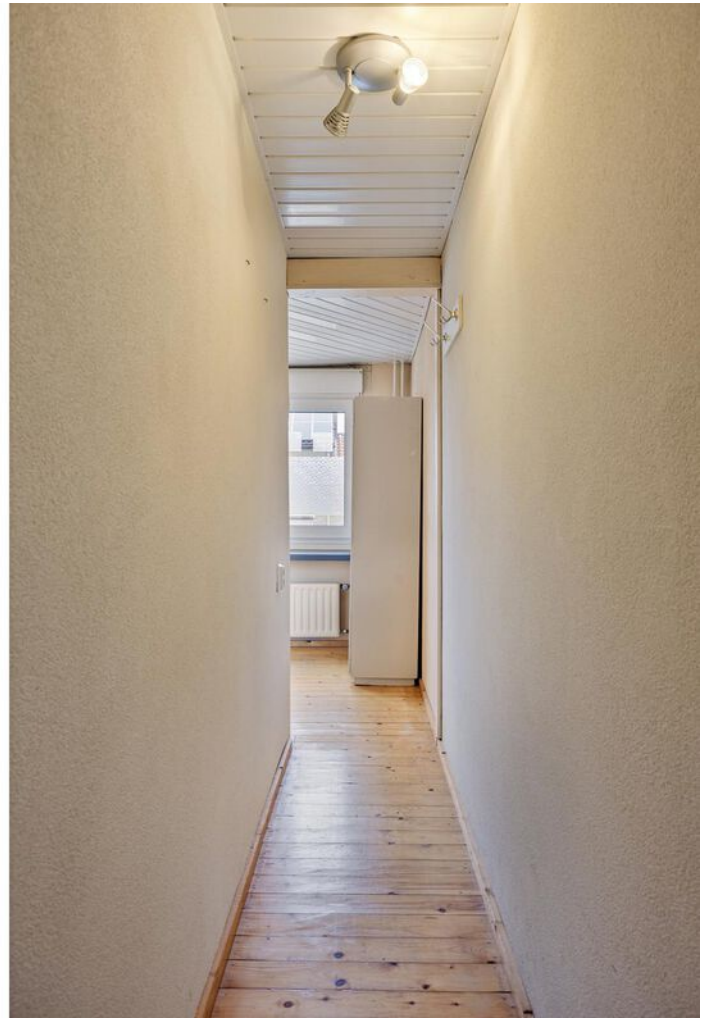










































## Plattegrond: Begane grond



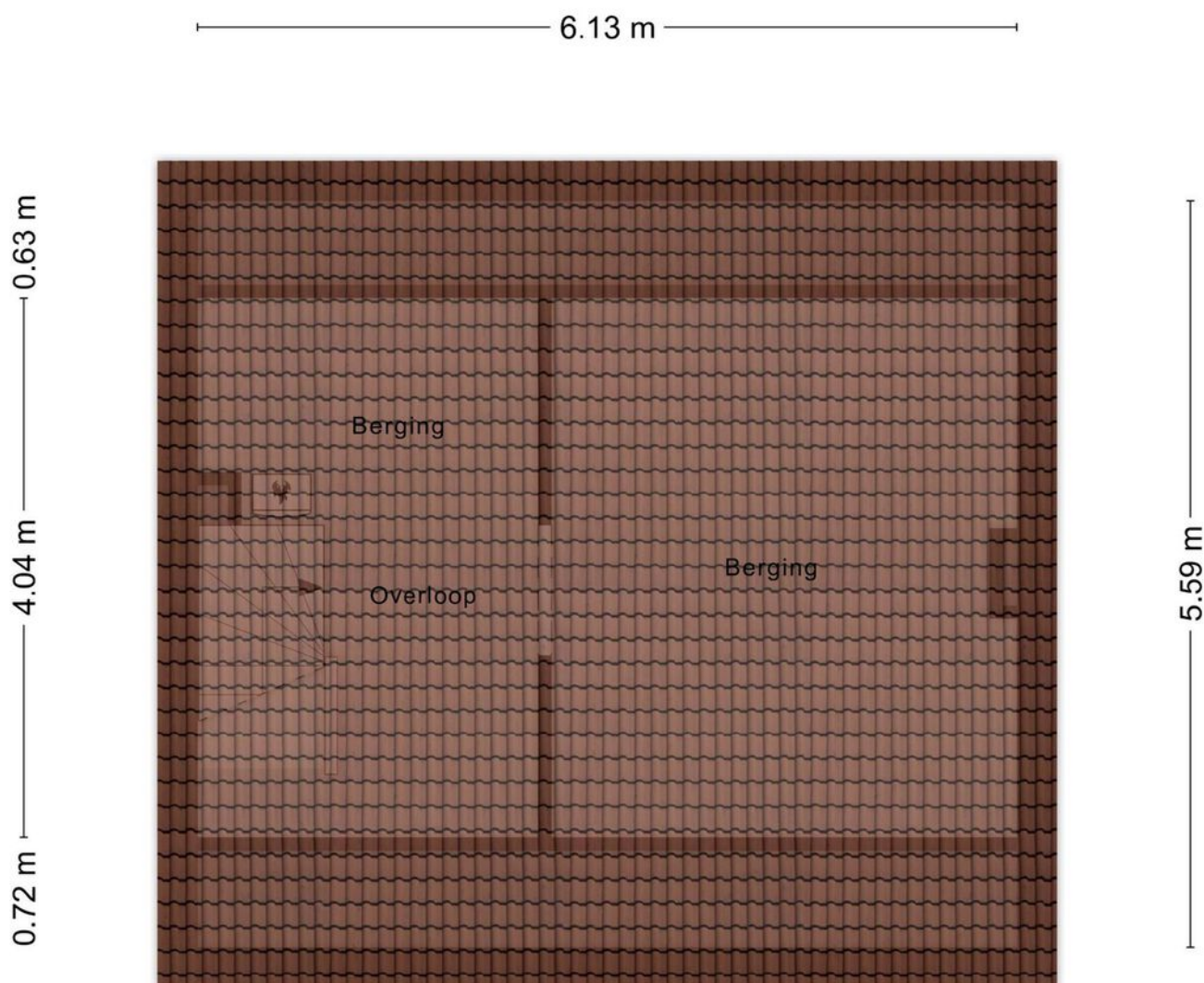


## Plattegrond: Eerste verdieping





## Plattegrond: Zolder





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



**12345**  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught  
Sectie B  
Perceel 8168

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.

kadaster





## Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kledingkasten                          |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               |          | X            |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |
| -(losse) horren/rolhorren                | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              |               |          | X            |
| -(gas)fornuis                            |               |          | X            |
| - afzuigkap                              |               |          | X            |



## Lijst van zaken

|                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------|---------------|----------|--------------|
| - combi-oven/combimagnetron |               |          | X            |
| - koelkast                  |               |          | X            |
| - vriezer                   |               | X        |              |
| - koffiezetapparaat         |               | X        |              |

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

|          |   |
|----------|---|
| - toilet | X |
|----------|---|

Badkamer met de volgende toebehoren

|                  |   |
|------------------|---|
| - ligbad         | X |
| - wastafel       | X |
| - wastafelmeubel | X |
| - toilet         | X |

### Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

|               |  |   |
|---------------|--|---|
| (Voordeur)bel |  | X |
|---------------|--|---|

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie | X |
|----------------------------------------------------|---|

|             |   |
|-------------|---|
| Rookmelders | X |
|-------------|---|

|                   |   |
|-------------------|---|
| (Klok)thermostaat | X |
|-------------------|---|

|           |   |
|-----------|---|
| Rolluiken | X |
|-----------|---|

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X |
|-----------------------------------------|---|

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Waterslot wasautomaat | X |
|-----------------------|---|

Warmwatervoorziening, te weten

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| - CV-installatie |  | X |
| - boiler         |  | X |

### Tuin - Inrichting



## Lijst van zaken

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinaanleg/bestrating                          | X             |          |              |
| Beplanting                                     | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                |               |          |              |
| Buitenverlichting                              | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |
| Overig - Contracten                            |               |          |              |
| CV: Moet worden overgenomen                    |               |          |              |





**De hypotheek  
die helemaal  
op maat is  
voor jou**

**Eerste  
afpraak op  
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,  
hypotheekadvies en aanpassingen  
aan je hypotheek**



# Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! Wij helpen je graag.

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Het draait niet alleen om de hoogte van de rente. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

## Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -  
hypotheken@staete.nl

- **Wij komen ook bij je thuis!**
- **Ook afspraken in de avond mogelijk**
- **Ervaren en gecertificeerde adviseurs**

**Direct weten hoeveel je kunt lenen?**  
**Bereken het zelf op:**  
**[www.staetehypotheeken.nl](http://www.staetehypotheeken.nl)**



**Jan van de Nieuwegeissen**

jan@staete.nl



**Rian van Son**

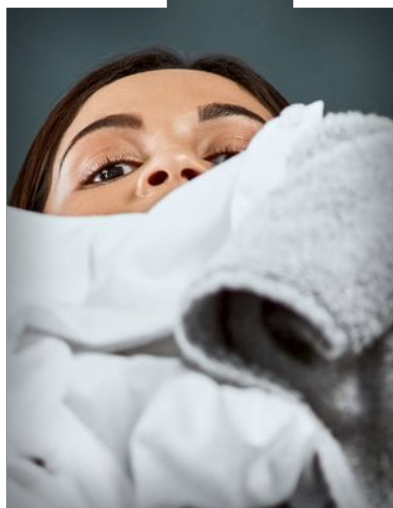
rian@staete.nl



**Samantha van Riel**

samantha@staete.nl





**Op zoek  
naar een  
ruimere  
woning?**



funda

**We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:**

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 20 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



[staete.nl/woonspecialisten](https://staete.nl/woonspecialisten)

**woonspecialisten die verder gaan**