

WWW.DIRKVANUDEN.NL

ST.-JANSSTRAAT 16 VUGT

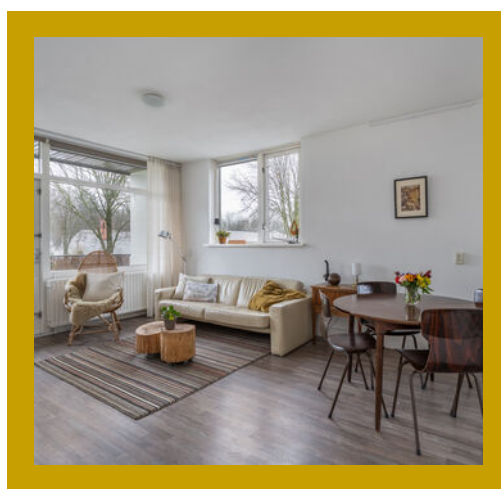


LICHT APPARTEMENT

NETTE KEUKEN EN BADKAMER

BALKON MET VRIJ UITZICHT

RUIME SLAAPKAMER





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

167 m³

Woonoppervlakte ca:

50 m²

Berging/ ca.:

5 m²

Bouwjaar:

1971

Aantal slaapkamers:

1



Bijzonderheden

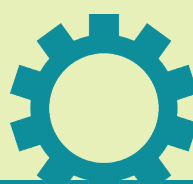
De huidige eigenaresse heeft het appartement na aankoop in 2010 intern aangepast, en o.a. de keuken en badkamer vernieuwd in 2010.

Er is een professionele VVE beheerder, de stukken zijn beschikbaar voor geïnteresseerden



VVE en Energie

Op basis van een 1-persoons huishouden per jaar:
Voorschot VVE totaal € 171,44,- per maand
waarvan stookkosten € 136,09 is aanpasbaar



Technische gegevens

Energie label: F
Dubbel glas
Cv-ketel: Remeha Quinta Pro 45S 2016
Een gezamenlijke CV installatie blokverwarming.
Warm water via een eigen geiser (2025 onderhouden)

OMSCHRIJVING

Sfeervol en licht appartement met balkon in het groene Vught

Welkom in dit fijne en lichte appartement, prachtig gelegen in een rustige, groene omgeving in Vught. Dankzij de grote ramen, de warme afwerking en het vrije uitzicht voelt dit echt als een plek waar je thuiskomt. Hier woon je comfortabel, praktisch en met alle voorzieningen binnen handbereik. Het appartement is gelegen op de 1e verdieping van een kleinschalig appartementencomplex bestaande uit 12 appartementen.

Wonen

De woonkamer is heerlijk ruim en licht, met ramen aan twee zijden en een prettige indeling met ruimte voor zowel een gezellige zithoek als eettafel. Vanuit hier heb je toegang tot het balkon, een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van het uitzicht op de volwassen bomen en de rustige straat.

Keuken & berging

De keuken is separaat en netjes uitgevoerd, met meer dan voldoende werk- en kastruimte. Het koken wordt je makkelijk gemaakt door het 4-pits gasfornuis met afzuigkap erboven en de oven er onder. De raampartij zorgt voor het lichtinval en tijdens het koken zie je wat er in de omgeving gebeurt. Aansluitend bevindt zich een praktische berging/bijkeuken met opstelling voor de wasmachine en extra voorraad — ideaal!

Slaapkamer & badkamer

Het appartement beschikt over een ruime slaapkamer met groot raam en een rustige uitstraling. De inbouwkast is uiterst praktisch. De badkamer is verzorgd en functioneel ingericht met inloop douche, toilet, designradiator en wastafel met meubel waar veel spullen opgeborgen kunnen worden.

De kasten in de hal zijn praktisch voor het opbergen van stofzuiger, strijkplank en andere zaken.

Buiten & ligging

Het balkon ligt heerlijk vrij en geeft je de gelegenheid om na het werk heerlijk tot rust te komen.

Pluspunten

- Heerlijk licht appartement
- Ruime woonkamer met grote ramen
- Nette keuken met praktische bijkeuken/berging
- Ruime slaapkamer
- Balkon op het Oosten met vrij uitzicht
- Gelegen in een groene en rustige woonomgeving
- Voorzieningen en openbaar vervoer dichtbij



FIJNE LICHTE RUIMTE







*praktische
lijkeuken*







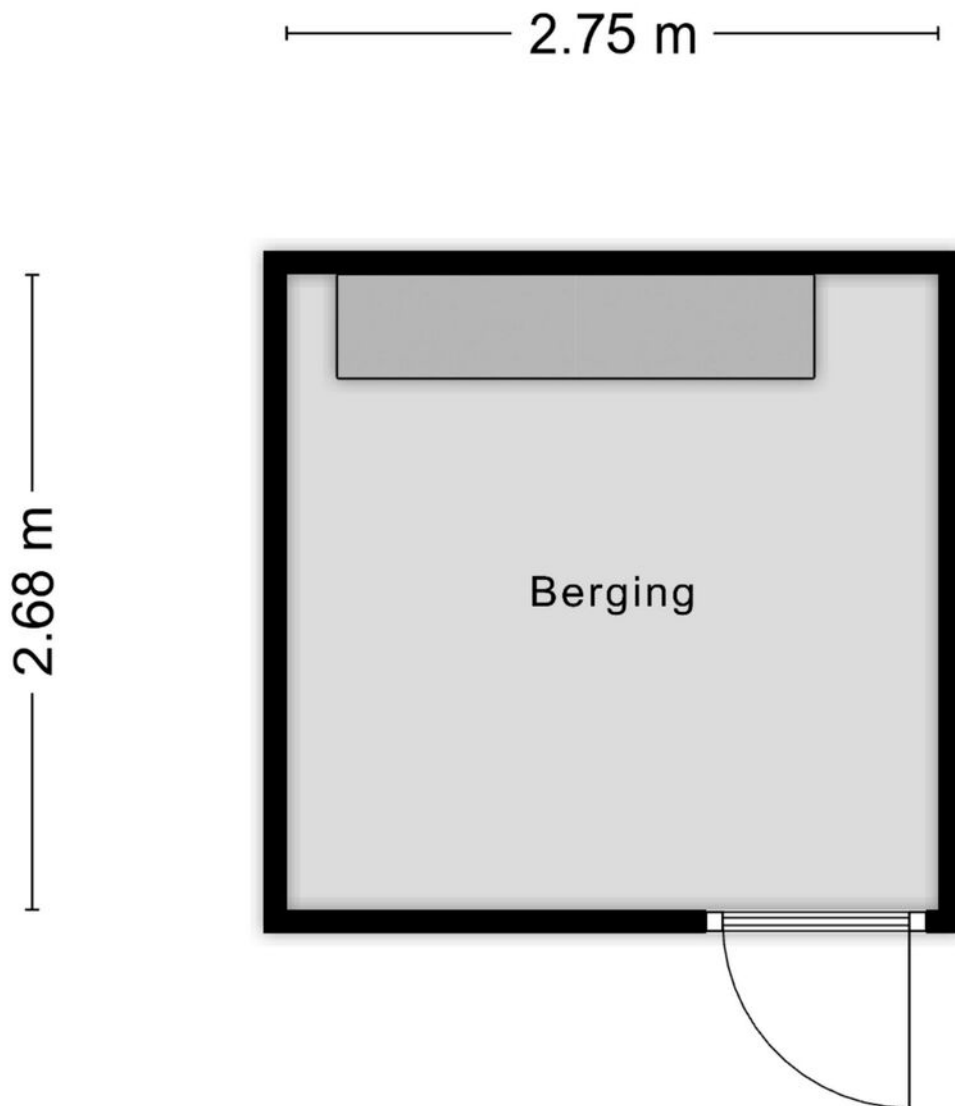




PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: St.-Jansstraat 16



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vught

B

9843

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 december 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 databankenrecht.

kadaster

BUURT

Wonen aan de St.-Jansstraat 16 betekent genieten van alle gemakken die Vught te bieden heeft. Deze geliefde woonplaats combineert een dorpse sfeer met een hoog voorzieningenniveau. Op korte afstand vindt u diverse winkels, supermarkten, gezellige horecagelegenheden en uitstekende medische voorzieningen. Ook sportverenigingen, scholen en natuurgebieden zoals de Vughtse Heide en het Bossche Broek liggen binnen handbereik. Dankzij het NS-station en de gunstige ligging ten opzichte van 's-Hertogenbosch en uitvalswegen bent u bovendien snel onderweg. Een ideale woonomgeving voor wie comfortabel en centraal wil wonen in een groene, rustige setting.



INFORMATIE VOOR U



Algemeen

Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De verkoopdocumentatie van deze woning is met zorg samen gesteld. De maten zijn indicatief. Ter aanvulling op deze brochure ligt bij ons op kantoor voor u ter inzage: het eigendomsbewijs, de vragenlijst, indien van toepassing het bouwkundig rapport en de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Indien u na het lezen van deze documentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van ons kantoor.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgelijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen aan informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Onderhandeling | U bent pas in onderhandeling als de verkoper of diens makelaar reageert op uw bod. Dus: als de verkoper of diens makelaar een tegenbod doet of als hij/zij uitdrukkelijk aangeeft dat hij/zij met u in onderhandeling is. LET OP: U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Koopakte | Conform Vastgoedpro model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen in aanwezigheid van beide partijen.

Bouwkundige keuring | Indien de koper een voorbehoud maakt voor een bouwkundige keuring, dient deze keuring voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte plaats te vinden.

Bedenktijd | De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Akte getekend op	Laatste dag bedenktijd (behouden algemeen erkende feestdagen)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag én donderdag	Maandag
Vrijdag én zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

Notaris | Door koper aan te wijzen.

Waarborgsom | Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 4 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering | In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten 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 voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

AANTEKENINGEN

[illegible]



DIRK VAN UDEN

Register Makelaar Taxateur

Als gecertificeerd en beëdigd makelaar ben ik sinds 2002 actief in de omgeving van 's-Hertogenbosch en gevestigd in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Begin 2009 besloot ik, ondanks de moeilijke woningmarkt en de crisis destijds, om mijn eigen makelaarskantoor te beginnen.



STEPHANIE VAN UDEN

Social media expert

Sinds het begin ondersteun ik het team op diverse vlakken. Op maandag, dinsdag en vrijdag ben ik aanwezig op kantoor om alles op orde te houden. Ik beantwoord de telefoon en alle mailtjes welke binnenkomen.

Verder houd ik onze facebookpagina en Instagram up to date. Volgt u ons al?



INGE HENDRICKX

Assistent makelaar

Met mijn functie als makelaar assistent ondersteun ik Dirk en zijn team als gastvrouw tijdens de kijkdagen. Verder ben ik inzetbaar voor alle werkzaamheden op kantoor. Wellicht treffen we elkaar eens op kantoor en anders graag bij een woning



CONNY DE BRESSER

Verkoopstyliste

Bij de verkoop van een woning is niet alleen de vraagprijs belangrijk. Ook de styling van de woning kan het verschil maken en daar helpen wij je graag mee.



MARIELLE VAN DE VEN

Administratieve duizendpoot

Als duizendpoot op het gebied van ondersteuning bij het verkoopproces ben ik graag nauw betrokken bij alle aspecten van de verkoop van de woning, van voorbereiding tot overdracht. Mijn jarenlange ervaring in de makelaardij zorgt ervoor dat geen vraag voor mij te gek is. Kom maar op!



SERVI WILLEMS

Fotograaf/cameraman

Als jij jouw woning verkoopt bij Dirk van Uden Makelaardij & Taxaties, dan ben ik de fotograaf en cameraman. Zodra de verkoopstyliste klaar is en jouw woning er piekfijn uitziet, leg ik de woning vast middels een unieke fotopresentatie en professionele verkoopvideo!

Met trots presenteren wij
TEAM DIRK VAN UDEN



DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de
waarde van uw woning!
waarderapport.dirkvanuden.nl



9.2

Beoordeling
van onze
klanten

Het gemiddelde rapportcijfer
van onze klanten is 9,2 daar zijn
we natuurlijk enorm trots op!

Maak vrijblijvend kennis met Dirk van Uden!



www.facebook.com/dirkdemakelaar



www.youtube.com/user/makelaardirk



www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij

www.dirkvanuden.nl

Het energielabel maakt het verschil!

Het energielabel van de woning wordt steeds belangrijker. Een woning met een goed energielabel is couranter. Het energielabel bepaald mede hoeveel de koper kan lenen en hoe hoog zijn rente wordt bij het aangaan van een hypotheek. Er zijn ook mogelijkheden om extra te lenen voor de realisatie van energiebesparende maatregelen. Uw hypotheekadviseur kan u hier heel goed mee helpen.

Persoonlijk Duurzaamheidsadvies!

De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om voor de woning een beter label te krijgen zijn soms eenvoudig te realiseren maar soms ook complex. Om precies te weten welke energiebesparende maatregelen voor u het meest efficiënt zijn is een duurzaamheidsadvies van onze ervaren duurzaamheidsadviseur een absolute aanrader (**€ 99**). Deze duurzaamheidsadviseur levert maatwerk en houdt dus rekening met uw situatie, wensen/doelstellingen, budget en staat van de woning. Denk hierbij aan isolerende maatregelen, warmtepomp, zonnepanelen enz.

De bij ons aangesloten installateurs zijn erkende vakmensen en leveren kwaliteit. Tevens kunnen we ook de coördinatie en begeleiding doen van de uitvoer van diverse maatregelen en het terugvragen van de ISDE subsidies voor u regelen (**€299**). Zo bent u van A tot Z ontzorgt!

Uw belangrijkste voordelen op een rijtje!

1. Lagere energielasten.
2. Comfortabeler wonen.
3. Minder CO2 uitstoot.
4. Beter energielabel, couranter en waarde stijging woning.
5. ISDE subsidie.
6. Minder afhankelijk van energiebedrijven en overheid



Duurzaamheidsadviseur:
Bjorge Janssen
info@positiefwonen.nl
085 20 06 353



**EN? IS DIT UW
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties

Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michielsgestel

073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl