



Antoon van Wellestraat 1

5261 AP VUGHT

 Bouwjaar 1954



Woonoppervlak 122 m²



Perceeloppervlak 289 m²



Energie label D

VRAAGPRIJS € 650.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX Den Bosch

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

Antoon van Weliestraat 1 Vught

Karakter, ruimte, sfeer en een centrale ligging! Welkom bij deze aantrekkelijke, uitgebouwde jaren '50 hoekwoning in het groene Vught-Noord. Door een royale uitbouw aan zowel de achterzijde als aan de zijkant is een riant living gerealiseerd met een prachtige leefkeuken (totale breedte van ruim 9 meter). Door het hoekperceel geniet je in de royale tuin van veel privacy en zon. Daarnaast beschik je over een grote inpandige garage én een eigen oprit. De locatie is minstens zo fijn. Immers, op slechts enkele minuten afstand van het centrum van Vught, het station, diverse scholen, sportvoorzieningen en natuurgebieden zoals De IJzeren Man, de Vughtse Heide en het Bossche Broek. Het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch is eveneens snel bereikbaar, zowel met de auto, als op de fiets en een kinderdagverblijf bevindt zich om de hoek. Een perfecte plek voor wie royaal en comfortabel wil wonen in een van de meest geliefde woonomgevingen van Vught.

Inhoud ca. 540 m³, woonopp ca. 122 m² (excl. inpandige garage en 2e verdieping), perceelopp. ca. 289 m², bouwjaar 1954.

Begane grond:

Je komt binnen via de voortuin in een ruime hal, waar meteen duidelijk wordt dat deze woning goed doordacht is ingedeeld. In de hal bevinden zich de toiletruimte, trapopgang, een grote vaste garderobekast en de verdiepte trapkast. Dubbele glazen deuren leiden naar de living. Aan de voorzijde ligt de ruime zitkamer met een sfeervolle gashaard. De leefkeuken bevindt zich in de royale aanbouw en biedt licht in overvloed dankzij de twee daklichten en de grote raampartijen. Een eettafel voor tien personen? Geen enkel probleem. De keuken zelf heeft een semi-kookeiland, een fraaie wandopstelling, massief houten fronten en een zeer complete set inbouwapparatuur: een hoge koelkast, hoge vriezer, koffie-apparaat, combi-oven/magnetron, stoomoven, breed 6-pits gasfornuis, afzuiger en een vaatwasser. Volop gemak en comfort dus. Dubbele deuren bij de eettafel en een deur bij de keuken geven directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op vanzelfsprekende wijze in elkaar overlopen. De inpandige garage is opvallend ruim en leidt naar de oprit aan de voorzijde. De begane grond is volledig voorzien van een gietvloer met vloerverwarming (m.u.v. de garage) en strak afgewerkte wanden en plafonds.

De tuin is een absoluut pluspunt: door de royale opzet en de hoekligging is er volop privacy en zon. De inrichting is verzorgd en speels met een groot gazon, fraaie pergola met geïntegreerde tafel, uitnodigende, stenen overkapping (voormalige berging), gepotdekselde schuttingen en een afsluitbare achterom.

 122 m² Woonoppervlak

 3 slaapkamers

 4 kamers

 1 badkamer

1e Verdieping:

De 1e verdieping biedt drie volwaardige slaapkamers, allen netjes afgewerkt en praktisch van formaat. De twee grootste kamers hebben airconditioning en de kamers aan de achterzijde beschikken over een inbouwkast. Daarnaast zijn de ramen aan de voorzijde uitgerust met rolluiken. De badkamer is functioneel en compleet met een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafelmeubel en een tweede zwevend toilet.

2e Verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je de standplaats van de CV-ketel en de mechanische ventilatie-unit (2024). De ruimte leent zich uitstekend als bergzolder. Met het plaatsen van een dakkapel zou je hier een 4e (slaap)kamer kunnen realiseren.

Deze ruime, uitgebouwde hoekwoning is volledig voorzien van dubbele beglazing (grotendeels in kunststof kozijnen) en is zo te betrekken voor nieuwe bewoners. Ook de locatie is uitstekend. Vught is immers van alle gemakken voorzien. Dit in combinatie met de riant ruimte in en om deze woning en de bourgondische stad 's-Hertogenbosch op enkele minuten afstand geeft je optimaal woon- en leefplezier.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 650.000,- k.k.
Bouwjaar	1954
Type woning	hoekwoning
Energielabel	E
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
Isolatie	gashaard dubbel glas

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	122 m²
Perceeloppervlakte	289 m²
Inhoud	540 m³
Overige inpandige ruimte	31 m²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	noord
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noord
Berging	nee
Garage	inpandig

Wonen in Vught

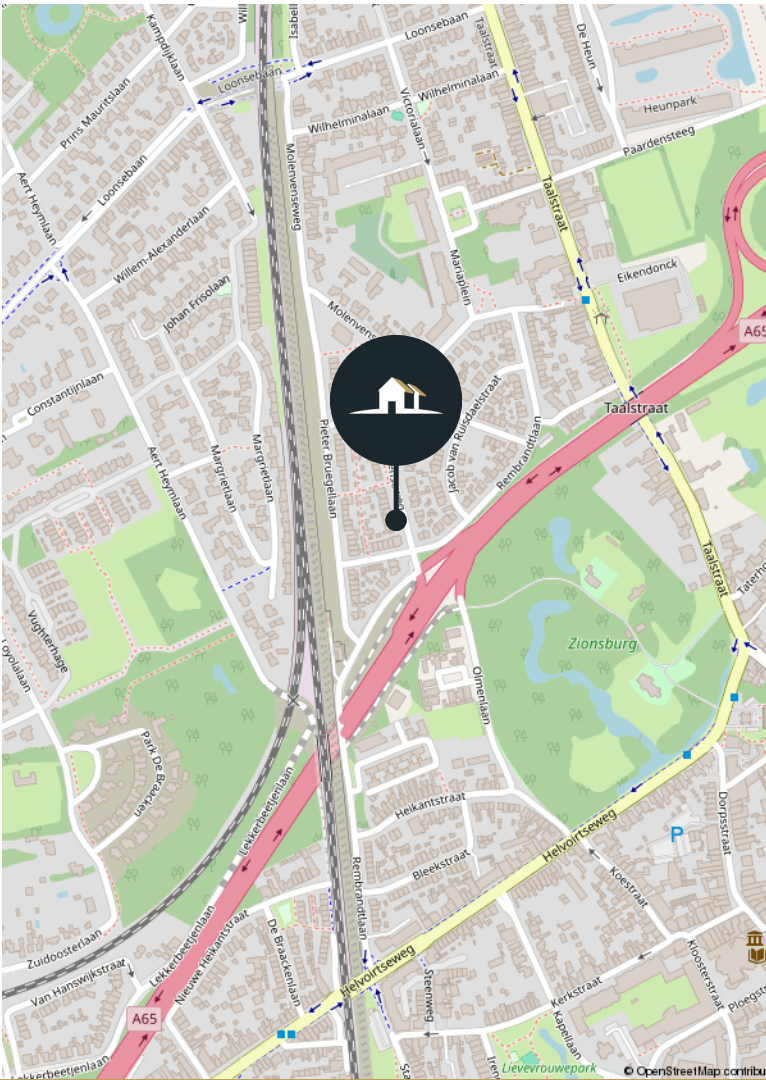
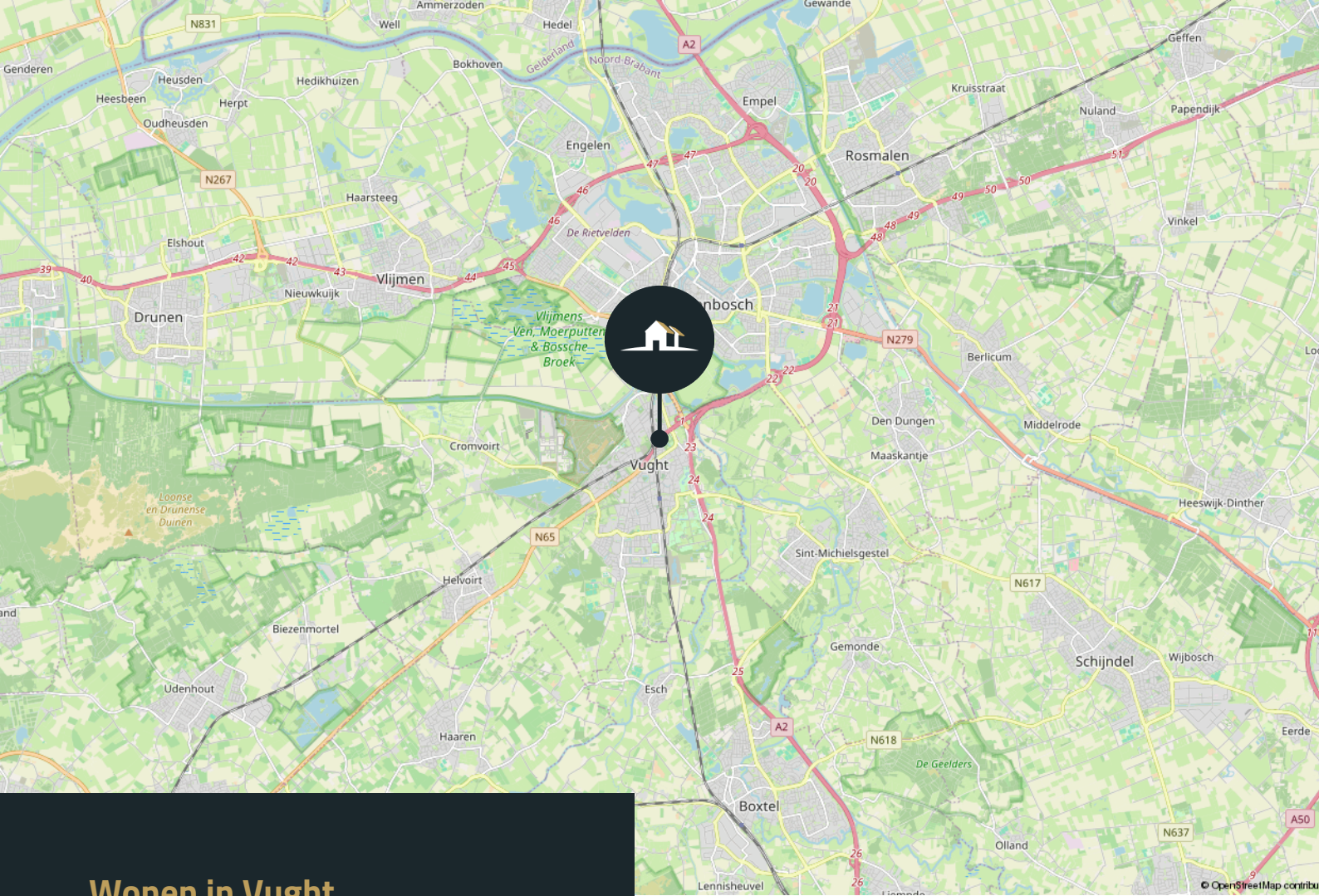
Stijlvol en groen wonen
Vught is een geliefde woonplaats in de regio. Bekend om haar sfeervolle karakter, groen en voorzieningen.

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**

















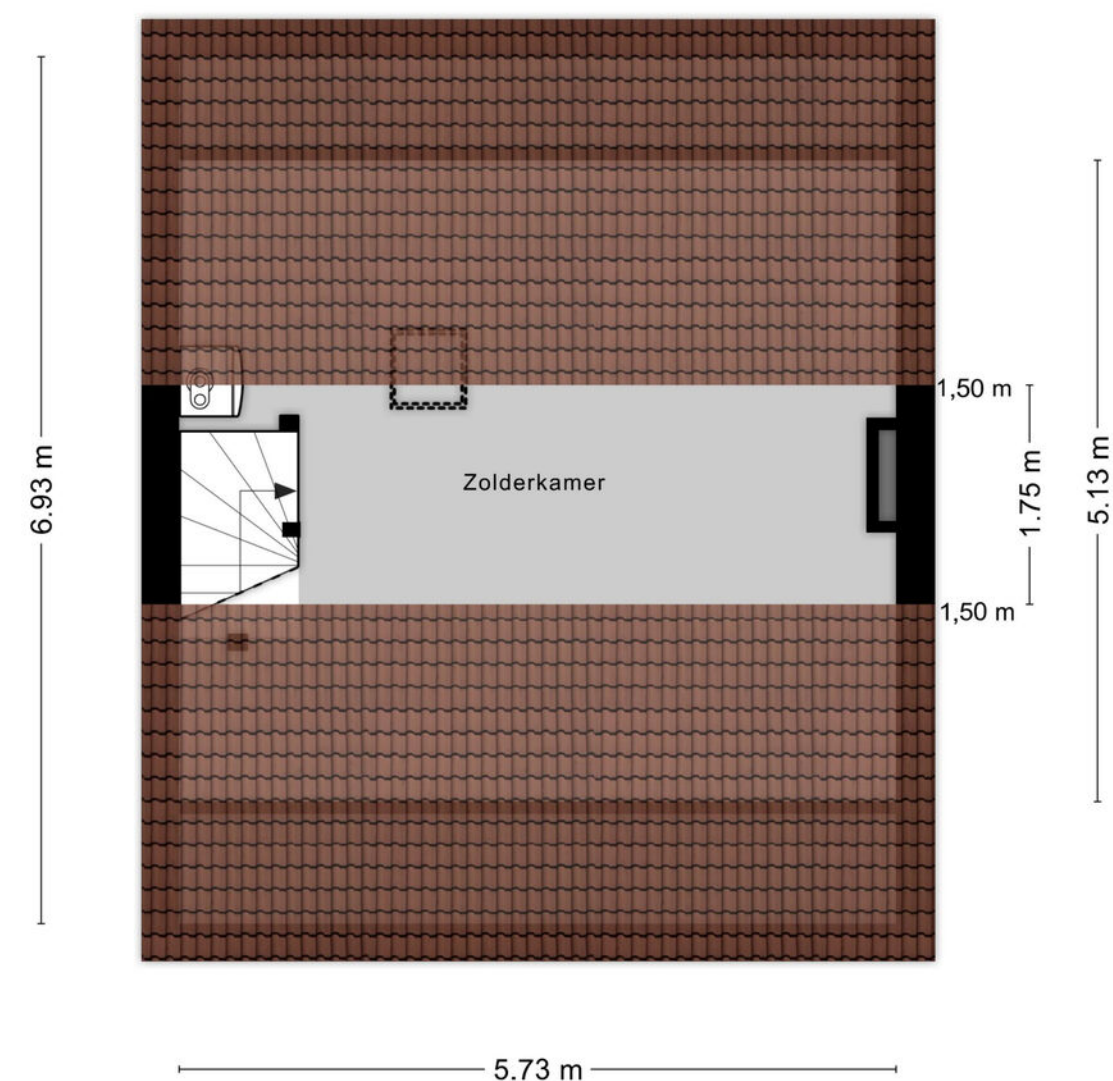
Plattegrond



Plattegrond

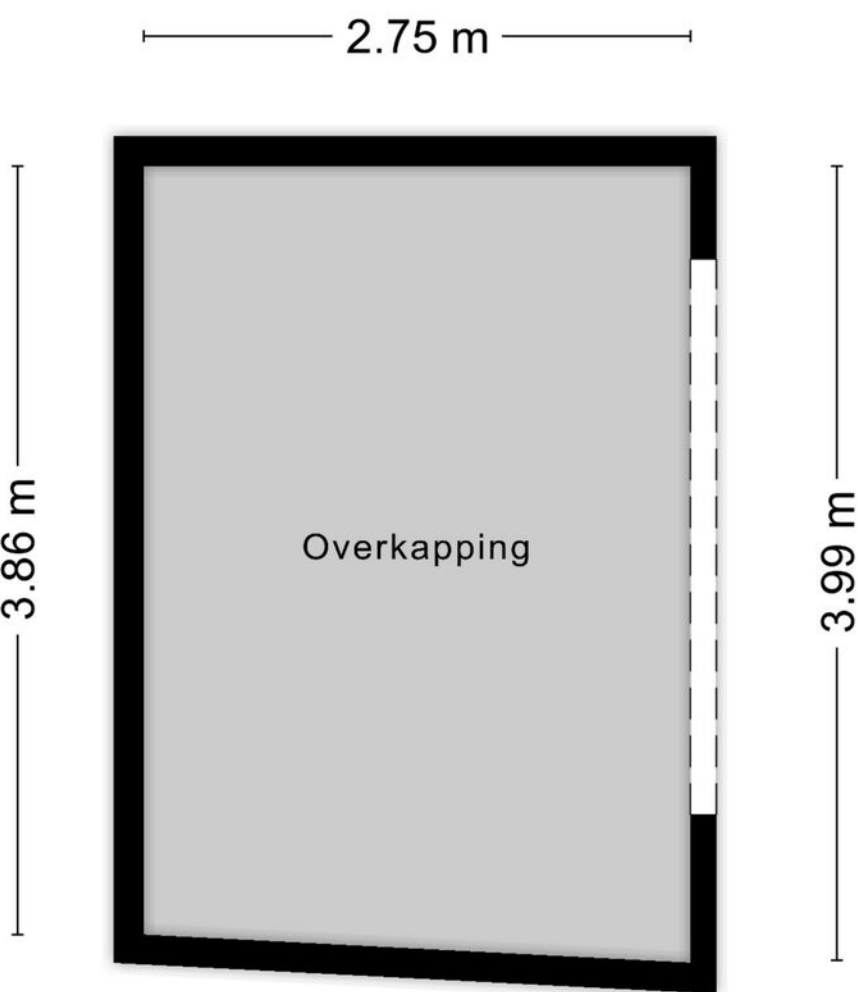


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



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. erfkwestie 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