



UITGEBOWDE EN GEMODERNISEERDE HOEKWONING MET BERGINGEN

VUGHT, REPELWEG 97

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	460 m ³
Woonoppervlakte:	129 m ²
Perceeloppervlakte:	199 m ²
Bouwjaar:	1977
Energielabel:	C

- ✓ Bijzonder aantrekkelijk aan autoluwe gemeente groenstrook met speeltoestellen gelegen, op korte afstand van het Vughtse centrum, NS-station, winkelcentrum, sportvoorzieningen en uitvalswegen
- ✓ Uitgebouwd, gerenoveerd, gemoderniseerd, verduurzaamd en keurig onderhouden
- ✓ Achtertuin op het zuiden met overdekt terras/veranda en volop privacy



LIGGING

De woning is bijzonder aantrekkelijk gelegen aan een gemeente groenstrook annex speelveld waardoor een vrij uitzicht gegarandeerd is en kinderen heerlijk nabij huis kunnen spelen.

Bovendien is de ligging gunstig ten opzichte van winkels (zowel winkelcentrum 'Moleneindplein' als het gezellige centrum van Vught zijn goed bereikbaar), als uitvalswegen en NS-station. Sporthal, zwembad met fitness en diverse sportvoorzieningen, jongerencentrum Elzenburg, basis- en voortgezet onderwijs en zelfs het centrum van 's-Hertogenbosch zijn op fietsafstand gesitueerd.



ALGEMEEN

Fraai afgewerkte, gemoderniseerde, uitgebouwde- en bovendien verduurzaamde hoekwoning met bergingen, voorzien van een ruime living, luxe keukeninrichting, aangebouwde (eet)kamer en overdekt terras/veranda op de begane grond, 3 fijne slaapkamers en luxe badkamer op de eerste verdieping en vaste trap naar tweede verdieping met overloop en een 4e slaapkamer met dakkapel. Fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met houten berging in chalet stijl en een tweede berging aan de zijgevel. Koper krijgt het eerste recht van koop van de in de nabijheid gelegen garage.

De woning is in 1977 gebouwd in baksteen metselwerk, uitgevoerd met betonvloeren, een houten hellende dakconstructie gedekt met pannen en hardhouten kozijnen/ramen. Vanuit de bouw is dakisolatie en muurisolatie toegepast.

Inmiddels zijn de pannen van de woning geheel vernieuwd, is de kruipruimte geïsoleerd en zijn raamkozijnen voorzien van dubbele beglazing en op de verdieping zijn (op een kamer na) elektrisch bediende rolluiken aangebracht.

Het buitenschilderwerk en de cv-combiketel (voorbereid voor hybride) dateren van 2024, de inbouwapparatuur van de keuken en het sanitair/tegelwerk van de badkamer dateren van 2023 en de voordeur is zelfs nog vernieuwd in 2025. De bij te kopen garage is bereikbaar vanaf het parkeerterrein en is voorzien van een stalen kanteldeur.



BEGANE GROND

De nieuwe voordeur geeft toegang tot een hal met natuursteen vloer, de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de meterkast met vernieuwde en uitgebreide elektra groepen, de garderobe en de deur naar de living. Deze living is afgewerkt met een fraaie pvc-vloer met eikenhout print, airco en een dichte eikenhouten trap leidt naar de verdiepingen. Een glazen deur geeft toegang tot de keuken aan de voorzijde van de woning.

Vanuit de living is verder de aangebouwde eetkamer bereikbaar, eveneens voorzien van een pvc-vloer met eikenhout print en ingebouwde plafondspots. Het dak van deze uitbouw is recent extra geïsoleerd. Aan de achtergevel is een veranda bevestigd met glazen dakplaten, voorzien van warmtelamp, een elektrisch bedienbaar zonnescreeen en af te sluiten middels een elektrisch bedienbaar screen met venster.



Visual







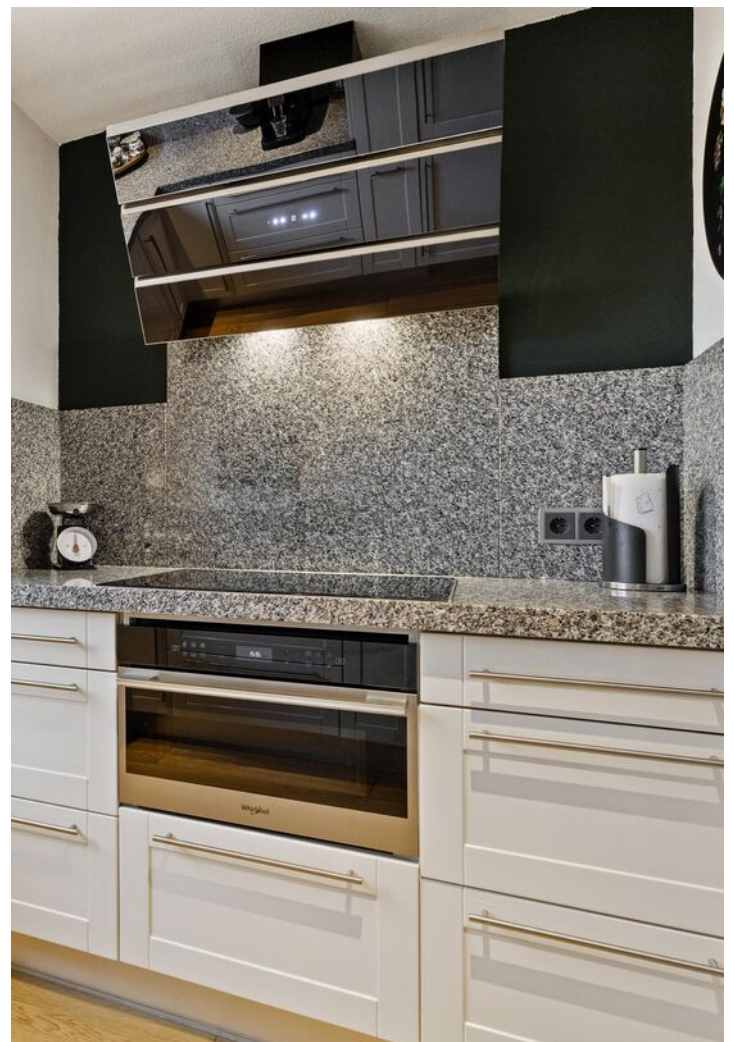
Visual





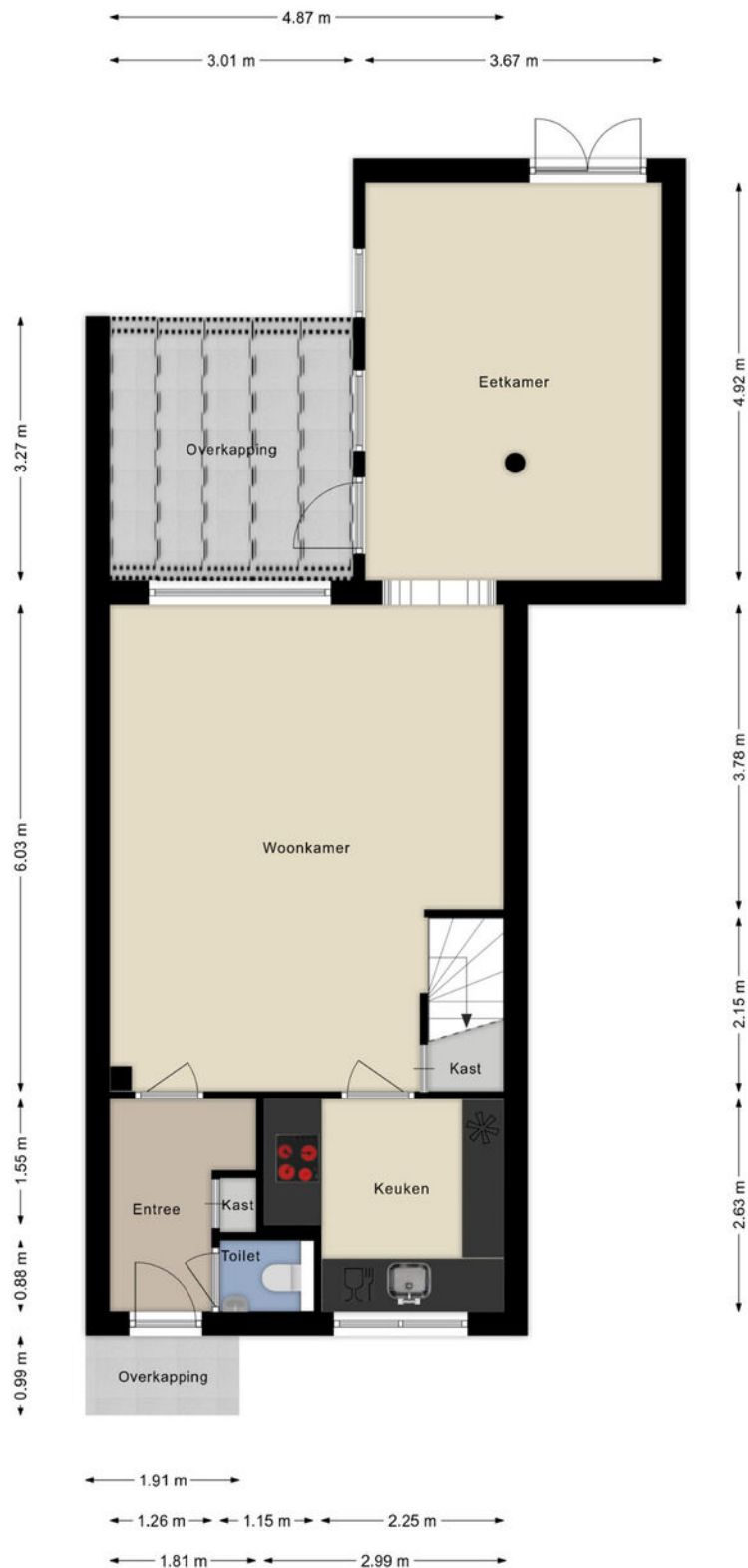
KEUKEN

De keuken is voorzien van een keurige inrichting in U-opstelling met voldoende kastruimte (waaronder een carrousel kast en een apothekerskast), een granieten werkblad en inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat, moderne afzuigkap, een combi-oven/magnetron, een vaatwasser, een koelkast en een vriezer. Een raam geeft licht op het werkblad en biedt een fraai uitzicht op de groene omgeving.



PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Repelweg 97, Vught
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



EERSTE VERDIEPING

Een overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een werkkast en de badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien van hardhouten ramen met dubbele beglazing, een draai-kiep systeem en rolluiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en de grootste slaapkamer is gelegen over de volle breedte aan de voorzijde van de woning en voorzien van een vaste kast en een airco unit.

De nieuwe badkamerinrichting is uitgevoerd met een inloopdouche met spatscherms en sunshower, een badkamermeubel, een wandcloset en een strak gestukadoord plafond met ingebouwde spots.









TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap bereikbare overloop met zijraam, bergruimtes, de opstelling van de Remeha cv-combiketel, aansluiting wasmachine en toegang tot een ruime 4e slaapkamer met dakkapel voorzien van draai-kiep ramen en rolluik. De gehele verdieping is afgewerkt met een pvc-vloer.





TUIN

Aangelegde achtertuin op het zuiden met bestraat terras, kunstgras, houten erfafscheidingen en poort naar openbaar terrein. Verder voorzien van een houten berging in chalet stijl met wandcontactdozen en verlichting. Aan de zijgevel is nog een tweede houten berging gerealiseerd.

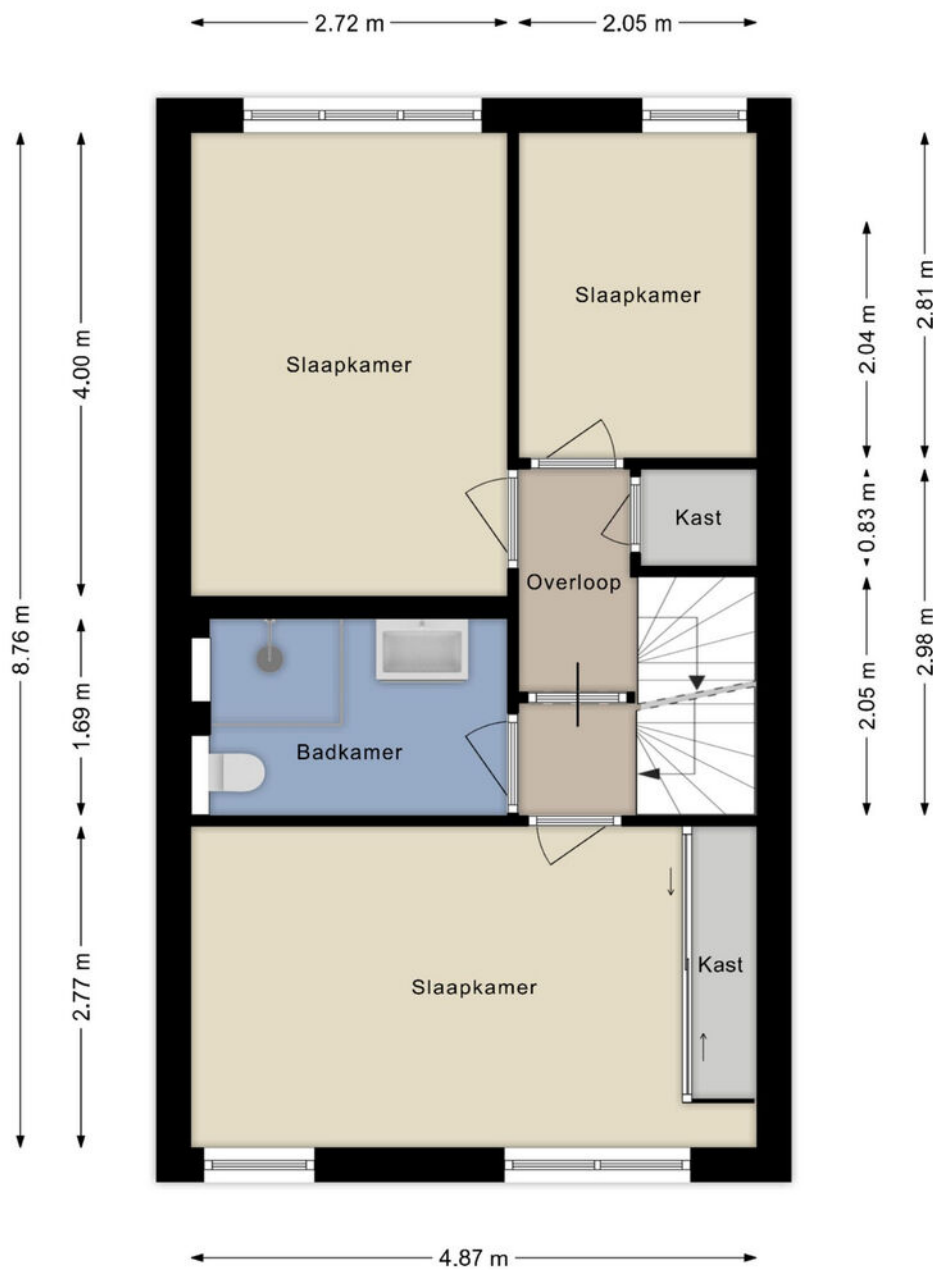






PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

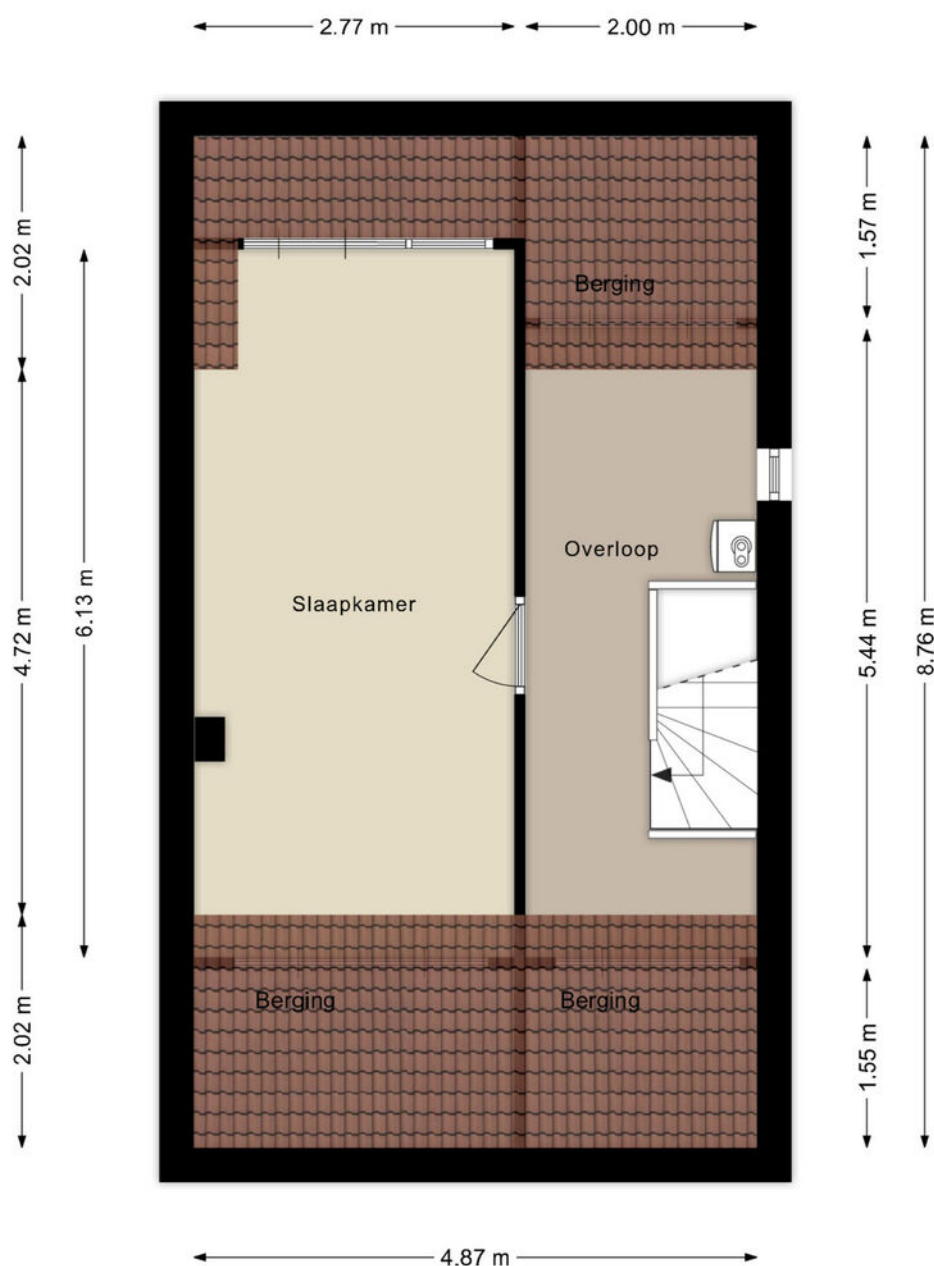


Eerste verdieping
Repelweg 97, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Repelweg 97, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



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.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Repelweg 97



0 5 10 15 20 25m

12345
28

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie B

Perceel 9344

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geverd op 30 september 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.

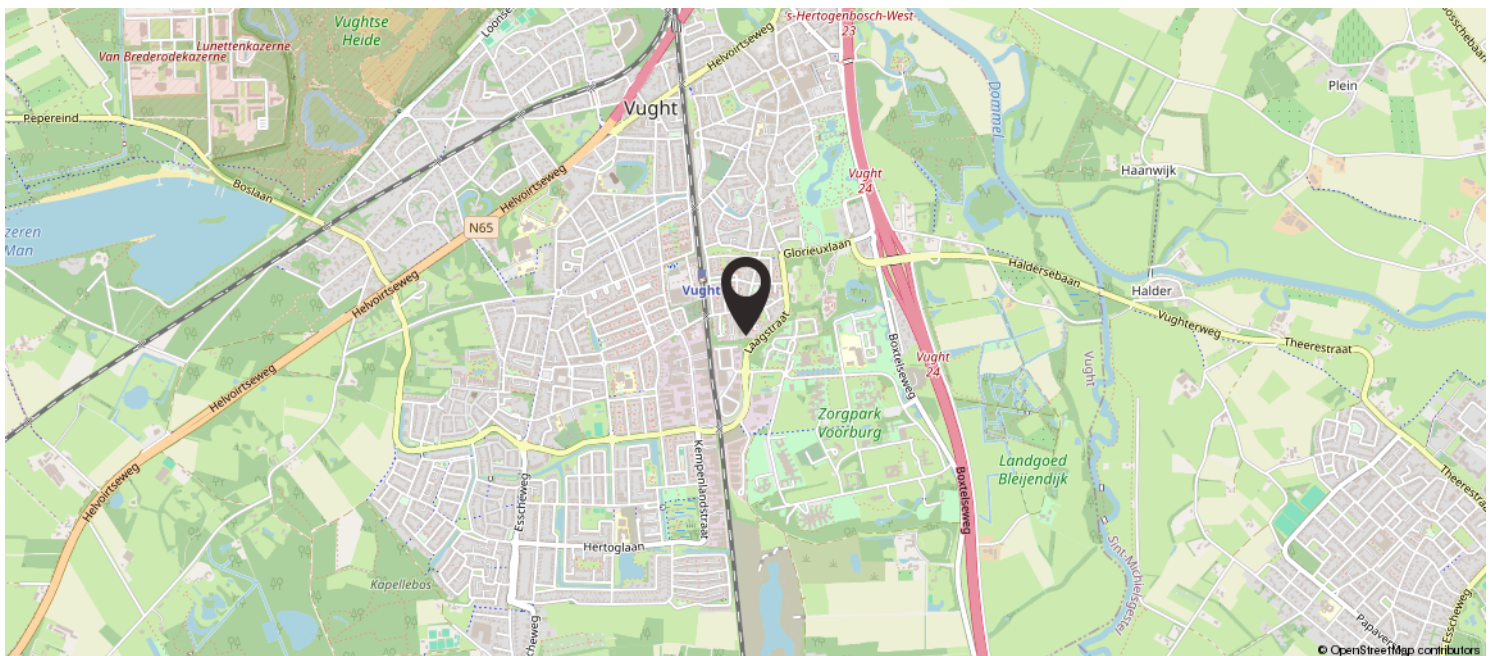
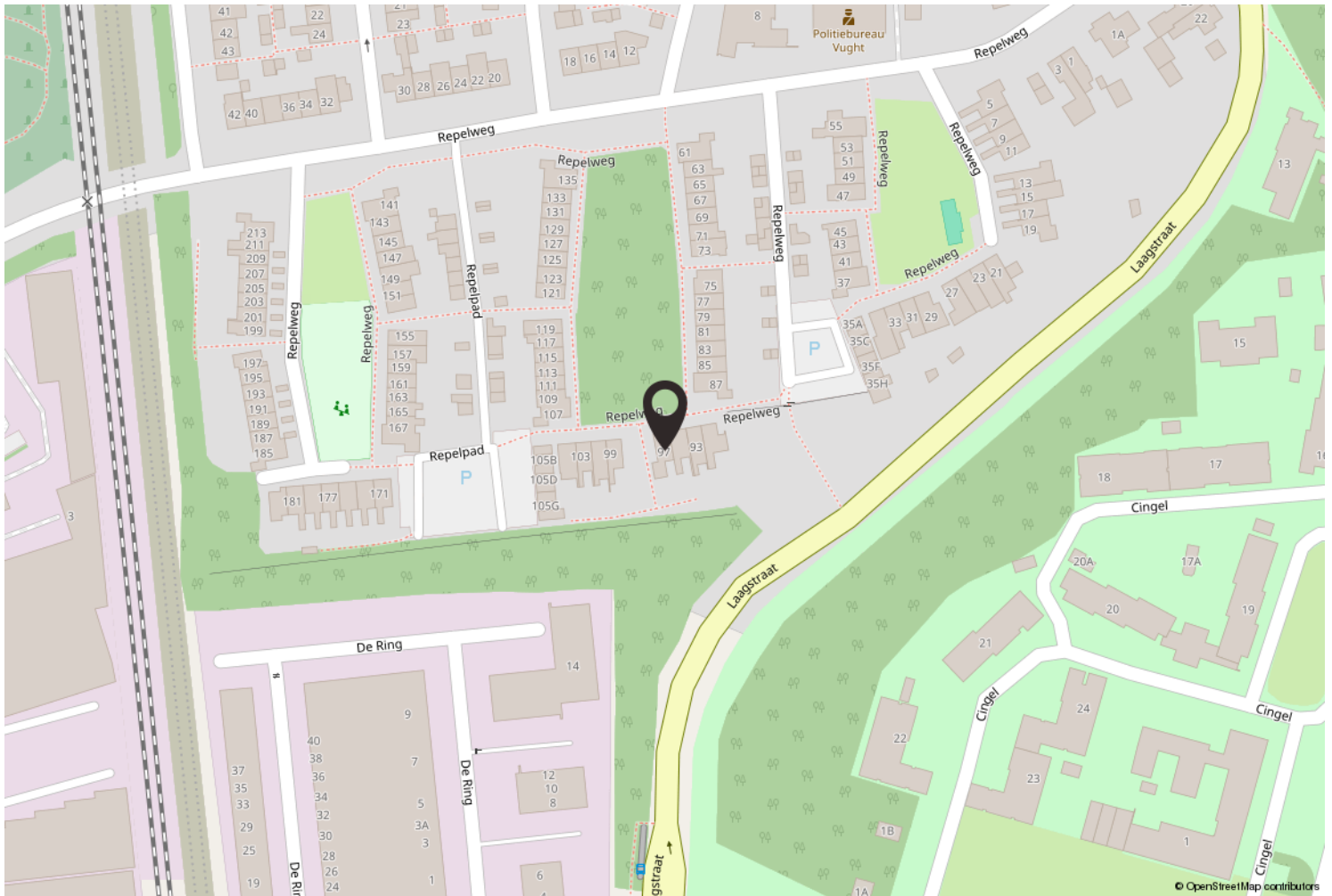
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten op slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duo gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc vloeren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Sunshower	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LOCATIE OP DE KAART





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 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

Voordat 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. 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