



# PRINS BERNHARDLAAN 3 VUGHT

DE KOSTER  
makelaars

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

# UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

## De Koster Makelaars

Het beeldmerk van ons kantoor, de Nautilus schelp, staat symbool voor geborgenheid en groei. De schelp herbergt een inktvissoort die zich beschermd voelt door zijn schelp. Telkens als hij door groei een beetje meer ruimte nodig heeft, bouwt hij zijn schelp een stukje uit. Ook wij mensen zoeken geborgenheid in ons huis en net als bij de inktvis kunnen we uit ons jasje groeien of gewoon behoefte hebben aan meer ruimte. De Koster Makelaars gaat graag met u op zoek naar een nieuwe veilige basis.

De Koster Makelaars, opgericht in 2002, is in de loop der jaren uitgegroeid tot een topspeler met als specialisme particuliere woningen in de Bossche binnenstad of directe omgeving.

De Koster Makelaars onderscheidt zich door hun klantgerichte benadering en weet als geen ander dat een thuis van onschatbare waarde is. Achter ieder pand zit een persoon en deze wordt centraal gesteld in de gehele transactie. Het is van groot belang dat een koper of verkoper op zo'n belangrijk moment persoonlijk en professioneel wordt bijgestaan. Verder kenmerkt De Koster Makelaars zich door hun kwaliteit.



Elke verkooppresentatie onderscheidt zich met professionele fotografie en NEN plattegronden.

Het kleine, zeer goed ingespeelde team, werkt voor een breed scala aan opdrachtgevers. Dit zijn met name particulieren, maar ook banken, vastgoedinvesteerdere en projectontwikkelaars. U kunt bij De Koster Makelaars terecht voor:

- verkoopbemiddeling
- aankoopbemiddeling
- waardebeoordeling
- bedrijfsonroerend goed

De Koster Makelaars is actief in elke prijsklasse en heeft kennis van zowel starterswoningen als luxe vrijstaande villa's in huis. Door de flexibele houding en persoonlijke aanpak creëert De Koster Makelaars een meerwaarde en het spreekt voor zich dat dit niet altijd binnen kantooruren past.



# PRINS BERNHARDLAAN 3 VUGHT

Tegenover het karakteristieke stationsgebouw van Vught, op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Stationsstraat, bevindt zich op de eerste verdieping van appartementencomplex Beukenhof dit ruime en netjes afgewerkte 3-kamerappartement. Het appartementencomplex is voorzien van een lift en ligt op loopafstand van het uitgebreide aanbod aan voorzieningen, dat Vught te bieden heeft.

## Algemene informatie

Soort woning: portiekflat  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 2002  
Perceeloppervlakte: -  
Woonoppervlakte: 79 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 252 m<sup>3</sup>  
Aantal kamers: 3  
Aanvaarding per: in overleg

## Bijzonderheden

- Op loop- en fietsafstand van alle voorzieningen
- Tegenover Station gelegen

## Technische gegevens:

Verwarming: c.v.-ketel  
Warm water: c.v.-ketel  
Electra: voldoende groepen met aardlek  
Isolatie: dubbel glas





## BEGANE GROND & EERSTE VERDIEPING

### Wonen op een toplocatie

Hier woon je letterlijk tegenover het station, met optimale verbindingen in alle richtingen. Het levendige centrum van Vught ligt op loopafstand, met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants en de bibliotheek. Ook de supermarkt voor de dagelijkse boodschappen bevindt zich op korte afstand. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

### Representatieve entree

Het appartementencomplex heeft een moderne, lichte en royale entree, voorzien van een vide, trapopgang, lift, bellentableau en video-installatie. Via een zij-entree is tevens de praktische berging bereikbaar.

### Eerste verdieping

Via de ruime hal bereik je de verschillende vertrekken. In de hal bevindt zich een moderne toiletruimte met vrij-hangend closet en fonteintje.

De sfeervolle living met open keuken vormt het hart van de woning. Grote glaspartijen aan de voorzijde zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden vrij uitzicht over een royale groenstrook met volwassen bomen en het karakteristieke station.

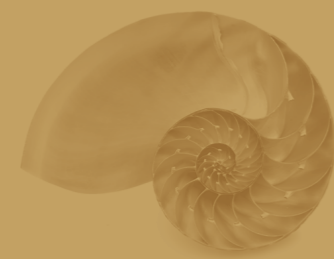
Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het riante balkon van circa 12 m<sup>2</sup>. Dankzij de afsluitbare kozijnen is dit een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten — zowel op warme zomerdagen als tijdens de wintermaanden.

De keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. In een separate kast bevindt zich de c.v.-ketel.

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer is uitgerust met een praktische kastruimte. De tweede kamer is uitermate geschikt als logeer-, werk- of studeerkamer.

De ruime, modern afgewerkte badkamer beschikt over een ligbad met douchescherm, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

Kortom: een comfortabel appartement, een uitstekende ligging en alle voorzieningen binnen handbereik. Een ideale woning voor wie centraal en zorgeloos wil wonen in Vught. Koper dient rekening te houden met enige renovatie/upgrading.







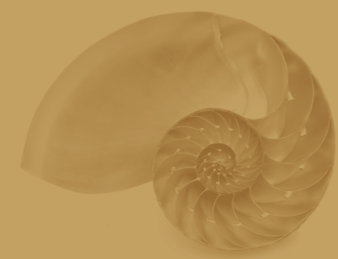




## EXTERIEUR

### Ligging en omgeving

De gemeente Vught bestaat uit de dorpen Vught, Helvoirt en Cromvoirt. Vught is een mooie groene gemeente met veel bossen en natuurschoon, denk bijvoorbeeld o.a. aan de Vughtse Heide en de IJzeren Man. Over zowel het centrum van Vught als van 's-Hertogenbosch kunnen we kort zijn; beide gemeentes hebben een riant aanbod aan voorzieningen. Vught biedt u een eigen theater en een zeer royaal en divers winkelaanbod, zowel in de Marktveldpassage als op het Moleneindplein. Tevens treft u hier diverse horecagelegenheden, een actief verenigingsleven en uitgebreide onderwijsvoorzieningen.









## Voorwaarden

### Koopakte

Conform model NVM/de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 2 werkdagen door koper en verkoper op ons kantoor aan het Julianaplein 13 te 's-Hertogenbosch.

### Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

### Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze 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 de partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

### Notaris

Door koper te bepalen.

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

### Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### Algemeen

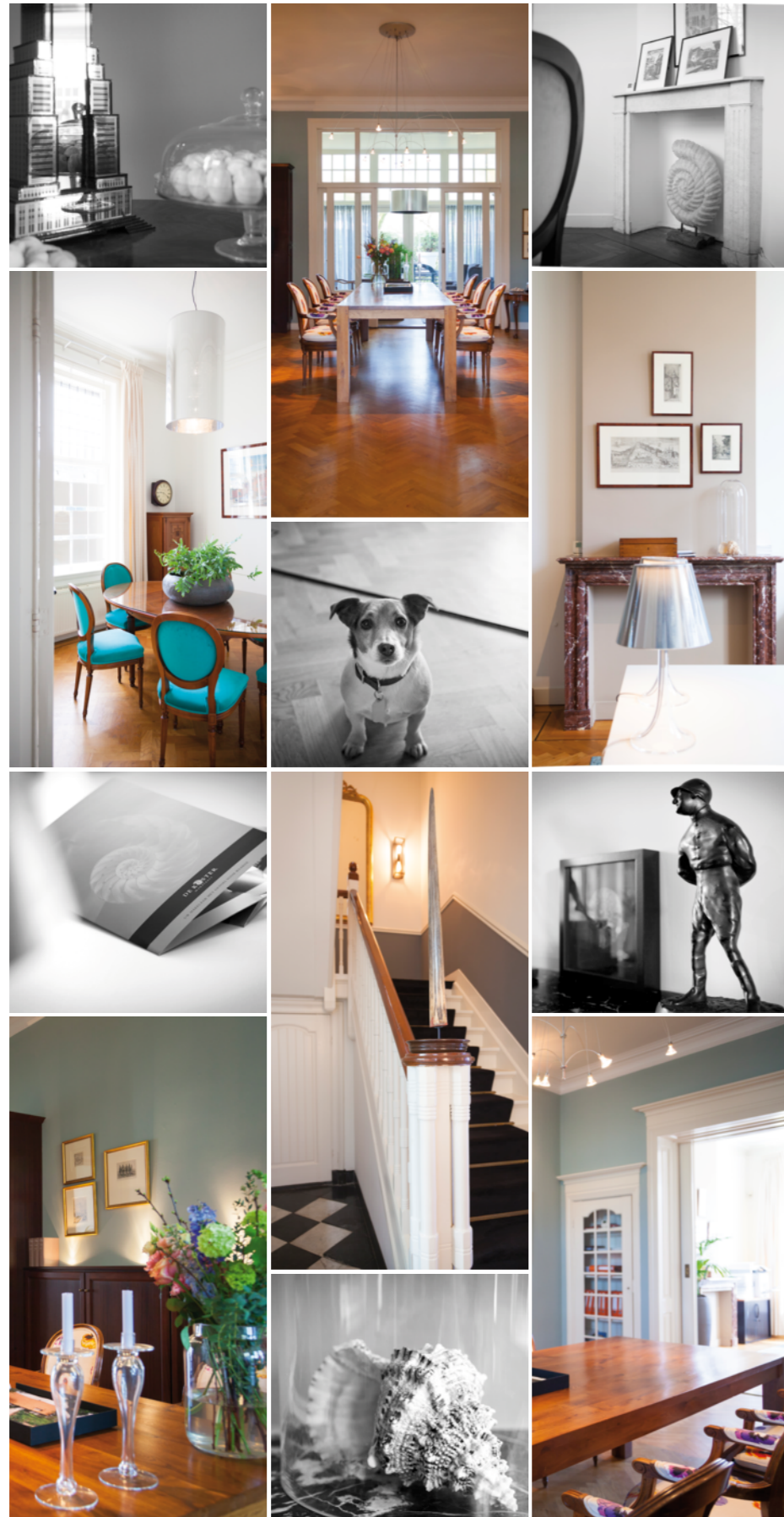
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit, ons inziens, betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Eventuele bijgevoegde tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.

### Meetinstructie

De verkoopbrochure is met de uiterste zorgvuldigheid samengesteld, waarbij voor wat betreft het vaststellen van de gebruiksoppervlakte gebruik wordt gemaakt van de meetinstructie. 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.





## Het specialisme van de Koster Makelaars

De Koster Makelaars heeft zich in de afgelopen jaren ook gespecialiseerd in andere facetten van de onroerend goed markt, zoals monumenten, landgoederen en ander cultureel erfgoed. Bij transacties van dergelijke objecten komen hele andere zaken om de hoek kijken dan bij een transactie in de reguliere woningmarkt.

### Landgoederen

Realisatie natuurschoonwet landgoederen: Als eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed, kunt u het landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet. Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren zodat deze hun landgoed gemakkelijker in stand kunnen houden. De onroerende zaak moet aan bepaalde kenmerken voldoen. De Koster Makelaars heeft de kennis in huis om u hierin bij te staan en uw aanvraag te begeleiden.

### Monumenten

Onroerende zaken die als monument aangemerkt zijn kunnen als volgt gecategoriseerd worden:

- gemeentelijk monument
- provinciaal monument
- rijksmonument

Elk type monument heeft zijn eigen regels en wetgeving. Voor alle monumenten geldt dat de eigenaar verplicht is tot instandhouding van de cultuurhistorische kwaliteiten. De Koster Makelaars heeft zich gespecialiseerd in de aan- en verkoop van monumenten. Bij een transactie van een monument krijgt men te maken met additionele regelgevingen en vergunningen. Hierin kan De Koster Makelaars u wegwijs maken en begeleiden. Bij bijvoorbeeld een beoordeling van een omgevingsaanvraag is het monumentaspect een extra aandachtspunt. Maar ook bij het vraagstuk lage rentelening óf subsidie kunt u geadviseerd worden.

### Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed vallen o.a. kloosters en andersoortig erfgoed zoals fabrieken, scholen en watertorens. Omdat ieder gebouw wat onder cultureel erfgoed valt zo uniek is, kunnen de regels omtrent elk object anders zijn. Cultureel erfgoed kan natuurlijk ook nog een monument zijn of zich op een landgoed bevinden. Kortom, u doet er verstandig aan hiervoor een specialist in de arm te nemen. Bij De Koster Makelaars bent u hiervoor aan het juiste adres.

Uw makelaar met gevoel voor waarde.





De Koster Makelaars • Julianaplein 13 • 5211 BA 's-Hertogenbosch • Telefoon (073) 614 10 50  
E-mail: [info@dekostermakelaars.nl](mailto:info@dekostermakelaars.nl) • [www.dekostermakelaars.nl](http://www.dekostermakelaars.nl)

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**