



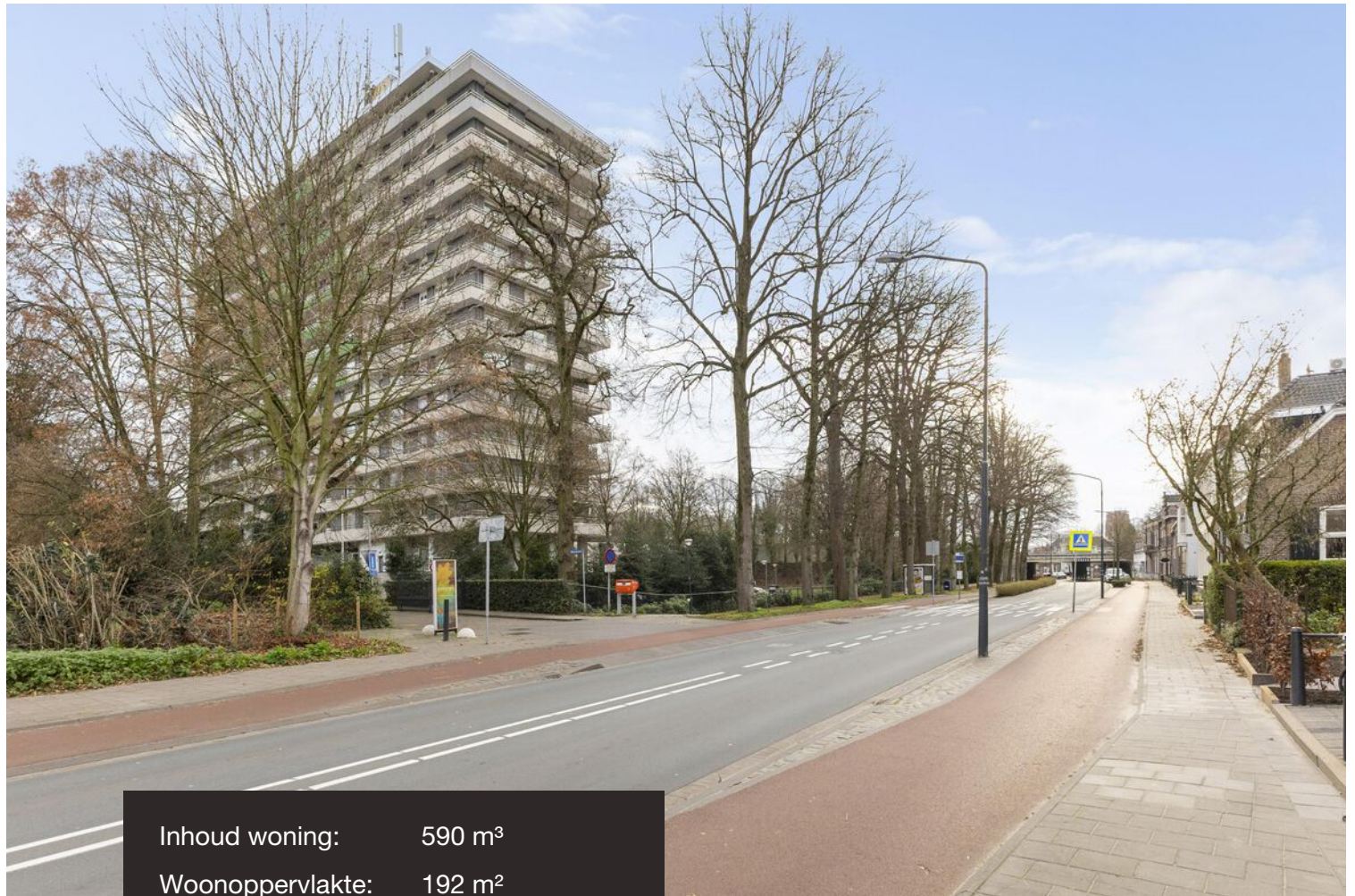
VOLLEDIG GERENOVEERD, RUIM 5-KAMER APPARTEMENT MET GARAGE EN PP

VUGHT, EIKENDONCK 76

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 590 m³
Woonoppervlakte: 192 m²
Bouwjaar: 1972
Bijdrage VvE p/mnd: € 975,50
Energie label: E

- ✓ Volledig gemoderniseerd, luxe afgewerkt en extra geïsoleerd 5-kamer service appartement met 2 slaapkamers, 2 badkamers en volop bergkasten.
- ✓ Optimale lichtinval door grote- geïsoleerde raampartijen met prachtig uitzicht richting zowel de skyline van 's-Hertogenbosch als Vught.
- ✓ Riante living met aansluitend een werk-/ studeerkamer, ruime keuken met inbouwapparatuur en diverse balkons.



ALGEMEEN

Bijzonder fraai op de 7e verdieping van SERVICE APPARTEMENTENGEBOUW 'EIKENDONCK' gesitueerd - ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd 5-KAMER (HOEK) APPARTEMENT met schitterend uitzicht richting zowel 'Het Bossche Broek' met de sky-line van 's-Hertogenbosch als richting Vught met ontmoetingscentrum 'DePetrus', de Vughtse Toren en Maria kerk.

'EIKENDONCK' staat voor zelfstandig, comfortabel en veilig wonen met de mogelijkheid om gebruik te maken van persoonsgerichte zorg en naar believen deel te nemen aan geboden voorzieningen en faciliteiten.

Op de begane grond van het appartementengebouw bevindt zich de overdekte entree met receptie, een mooie grote ontvangsthal (lounge) met zitjes en leestafel, trappenhuisen en liftpartijen, een verbindingsgang naar biljartruimte, lees-/vergaderkamer, administratie, kapsalon en een royaal bemeten multifunctionele 'Tuinzaal' met garderobe en kitchenette.

Op kelderniveau de centrale keuken, de privébergingen en wijnkasten als ook de garage, fietsenstalling en ruimte voor (gescheiden) afval. Op het dak van de garage is een schitterend aangelegde (besloten) binnentuin met fraaie borders, plantenbakken en royale terrassen. De tuin grenst direct aan - en heeft daarmee ook een rechtstreekse toegang tot - de lounge en Tuinzaal. Het complex is gunstig gelegen op fietsafstand van zowel het gezellige centrum van Vught met een breed aanbod aan winkels, supermarkten en horecavoorzieningen met terrassen als het Bourgondische 's-Hertogenbosch.





EIKENDONCK 76

Het exclusieve 5-kamerappartement is ingrijpend verbouwd, verduurzaamd en gemoderniseerd waarbij tevens de ruimtes opnieuw zijn ingedeeld en volop kastenwanden zijn gerealiseerd. Wanden en plafonds zijn 'strak' gestukadoord. Aan de buitenzijde zijn nieuwe draaiende ramen en deuren aangebracht, uitgevoerd in aluminium en voorzien van HR beglazing.

De vele ramen dragen bij aan volop lichtinval waardoor een heerlijk licht appartement is ontstaan. Bovendien zijn er elektrisch -en op afstand- bedienbare zonnescreeens en -luifels aangebracht.

Een gemeenschappelijke overloop (3 appartementen) geeft toegang tot de voordeur met daarachter een hal met verlaagd plafond en ingebouwde spots. In de ruime hal bevinden zich een videofoon installatie, een (doorgeef) servicekast, een afsluitbare garderobekast en het gastentoilet met modern wandcloset en fonteintje. De riante living is onderverdeeld in een studeerkamer met ingebouwde kast, een woonkamer met airco en een eetkamer met kastenwand en toegang tot de keuken. De woonkamer geeft toegang tot een serre met bankirai vloerdelen en aluminium puien met glas en een prachtig uitzicht richting 's-Hertogenbosch. De ruime en lichte keuken is uitgevoerd met een houten keukeninrichting voorzien van een natuurstenen werkblad en geïntegreerde spoelbak, vaatwasser, oven, warmhoudlade en veel kast- en bergruimte, een tweede wandmeubel met koelkast en vriezer en een kastruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. In het midden van de ruimte is een kookeiland geplaatst met keramische 4-pits kookplaat.





















SLAAPKAMERS EN BADKAMERS

Het slaapgedeelte bestaat uit een riante hoofdslaapkamer met praktische garderobe/walk-in closet en toegang tot de ruime, betegelde badkamer met vloerverwarming, uitgerust met ligbad (Whirlpool), inloofdouche, separaat toilet (wandcloset) en wastafelmeubel, bestaande uit dubbele wastafel en kastruimte. Pal grenzend aan de hoofdslaapkamer bevindt zich een van de twee op het zuiden georiënteerde balkons. Tenslotte nog een tweede slaapkamer met vaste kastenwand en eigen badkamer (douche en vaste wastafel/fonteintje).

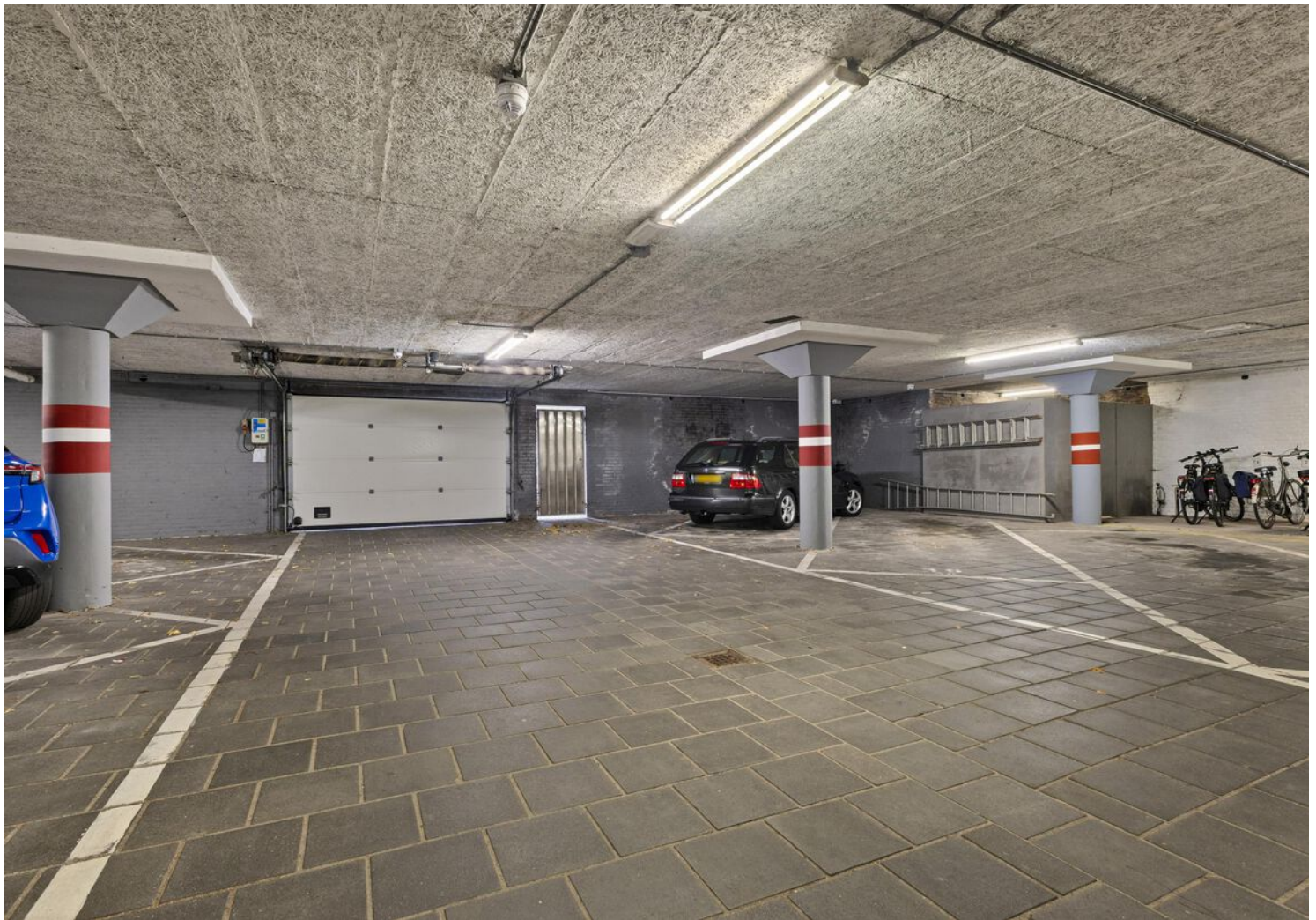












Ieder appartement op Eikendonck heeft de beschikking over een privé wijnkast en berging in het souterrain. Dit appartement beschikt ook nog over een inpandige privé parkeerplaats in dit (via elektrisch bedienbare in-/uitritten) beveiligde souterrain.

Buiten het gebouw, direct aan de achterzijde, zijn in het verleden nog een paar garageboxen bijgebouwd. Een van deze boxen met stalen kanteldeur behoort eveneens tot dit appartement. Zowel de parkeerplaats als de garagebox kan/mag aan een andere bewoner worden verhuurd of verkocht.

Op het dak van de garage is een schitterend aangelegde (besloten) binnentuin met fraaie borders, plantenbakken en royale terrassen.







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.

PLATTEGROND

APPARTEMENT



Appartement
Eikendonck 76, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Houten vloer serre	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

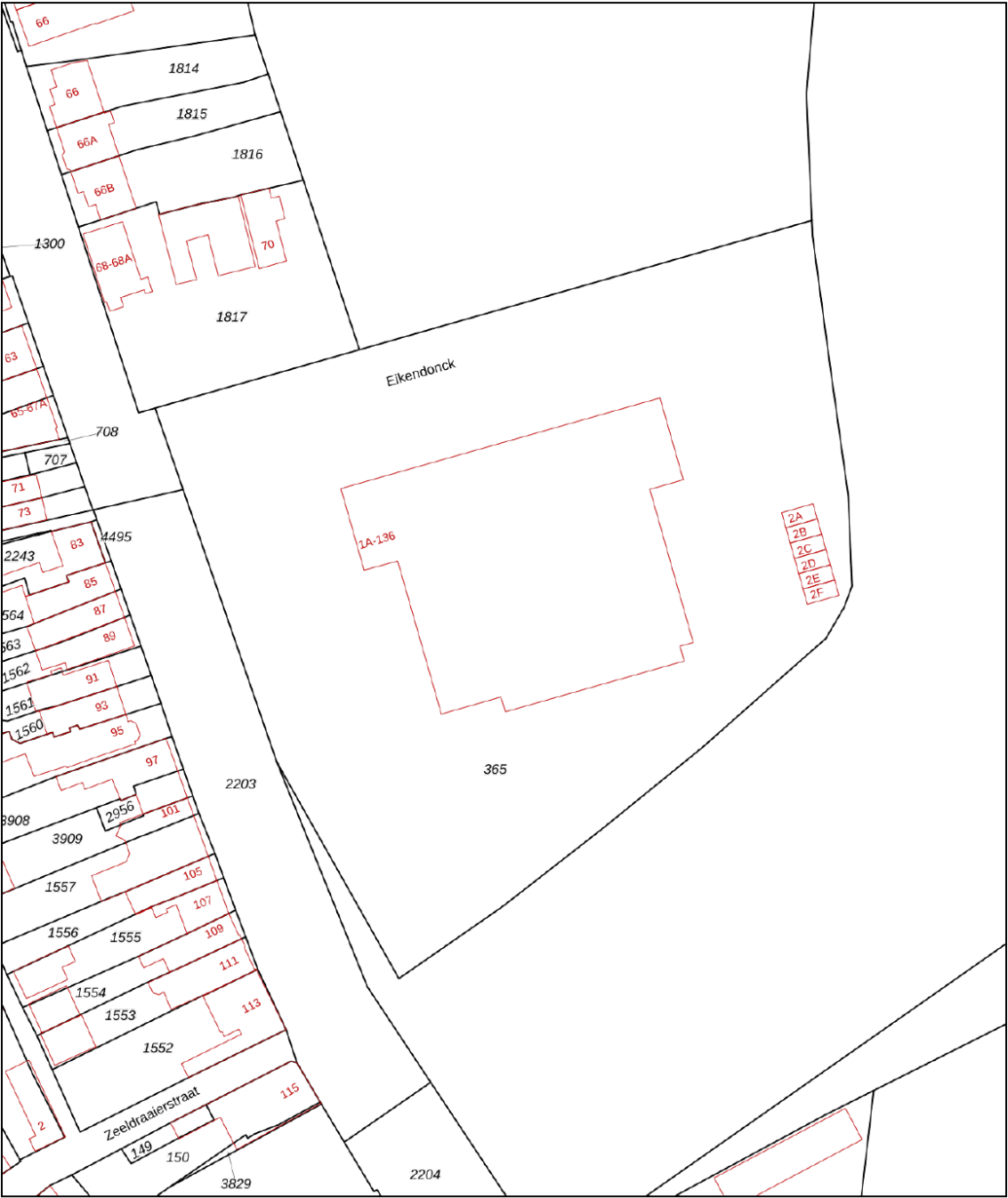
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuin tafel terras			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eikendonck 76



0 10 20 30 40 50m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

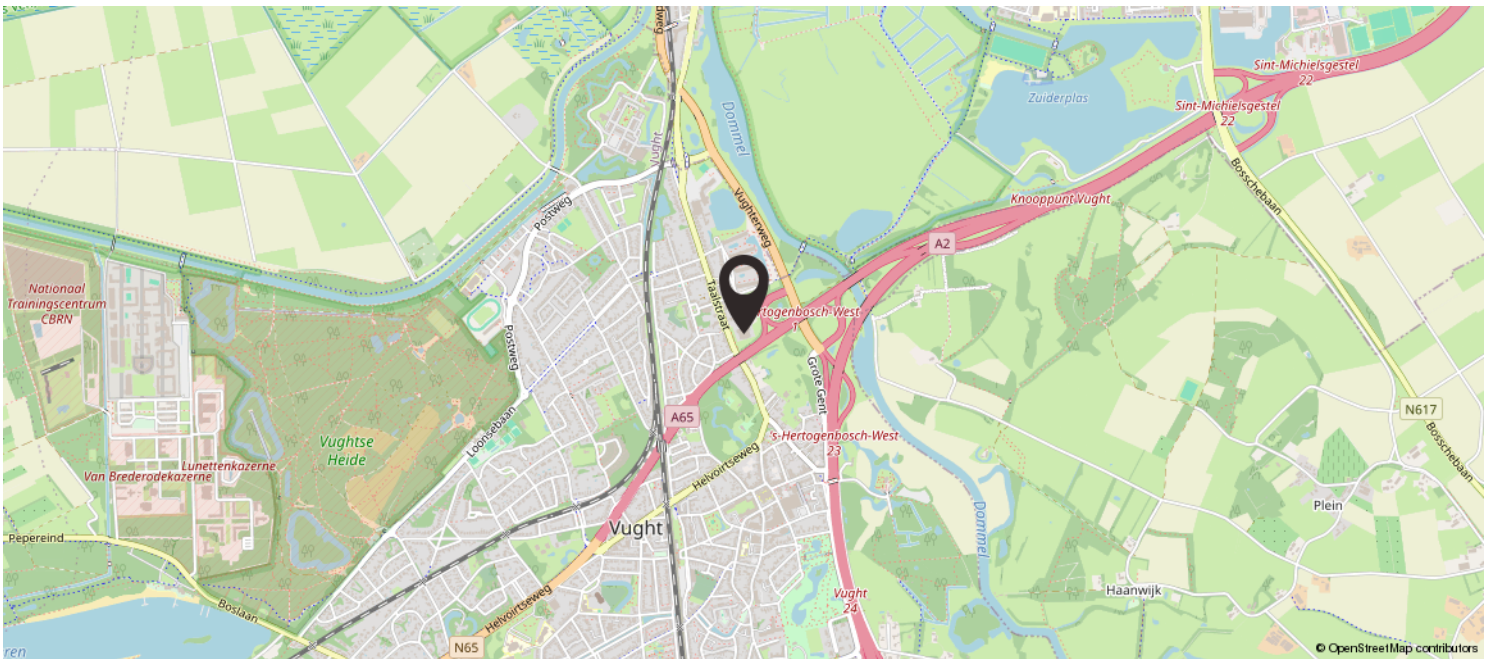
Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Vught
Sectie K
Perceel 365

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

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