



RUIM 3-KAMER HOEKAPPARTEMENT MET RUIM BALKON OP HET ZUIDWESTEN

VUGHT, HEUNPARK 2211

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Woonoppervlakte:	123 m ²
Balkon::	14 m ²
Bijdrage VvE:	€ 248,00 per mnd
Bouwjaar:	1999
EnergieLabel:	C

- ✓ Licht appartement met een living van maar liefst 51 m² en een hoofd- slaapkamer van 17 m²
- ✓ Aantrekkelijk gelegen in goed onderhouden wooncomplex met actieve en financieel gezonde VvE
- ✓ Gunstige ligging ten opzichte van zowel het centrum van 's-Hertogenbosch als Vught en een prima uitvalsbasis voor fietstochten
- ✓ Eigen parkeerplaats in afsluitbare parkeerkelder



HEUNPARK II

Het Heunpark II is een prestigieus wooncomplex, solide gebouwd met duurzame materialen (onder invloed van de architectuurstroming 'de Bossche School'), uitstekend geïsoleerd (zowel thermisch als akoestisch), prima beveiligd en bijzonder fraai gelegen in een parkachtige omgeving met groenvoorzieningen en vijverpartij. Bovendien heel gunstig gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen, natuurgebied 'Het Bossche Broek', 'de Vughtse Heide' en de gezellige centra van zowel Vught als het Bourgondische 's-Hertogenbosch.

Het gebouw heeft een actieve VvE met een enthousiast bestuur, dat wordt ondersteund door een Technische Commissie. Het onderhoud van het complex wordt nauwgezet uitgevoerd door professionals op basis van een vastgesteld Meerjaren Onderhouds Plan.

De maandelijkse servicekosten bedragen € 248,-.



ALGEMEEN

Aantrekkelijk op 'de kop' van het markante wooncomplex 'Heunpark II' gelegen, fraai afgewerkt 3-kamerappartement op de tweede verdieping met een ruim balkon op het zuidwesten, een riante- en lichte living met prachtig uitzicht, een keuken met uitgebreid meubel en inbouwapparatuur, een bijkeuken, 2 slaapkamers en een moderne badkamer. In het afsluitbare souterrain bevinden zich een eigen parkeerplaats en een (gemeenschappelijke) fietsenstalling met ruimte voor twee fietsen.

Het appartement is uitgevoerd met extra hoge plafonds (2,70 m) waardoor een ruimtelijk gevoel ontstaat. Verder zijn de vloeren uitgevoerd in beton met daarop een zwevende dekvloer, geschikt voor meerdere vloerafwerkingen.

De living, slaapkamers en hal van het appartement zijn afgewerkt met een fraaie parketvloer. De badkamer, toiletruimte en keuken zijn voorzien van een tegelvloer. Kozijnen en ramen zijn uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing, de openslaande ramen zijn voorzien van een draai-kiep systeem. De raampartij op de kopzijde is uitgevoerd met elektrisch bediende zonnescreefs, de korte zijde van het balkon is voorzien van een elektrisch bediend screen en de lange zijde van het balkon is voorzien van een elektrisch bediend uitval zonnescrm. Wanden zijn hoofdzakelijk gestukadoord. De badkamerinrichting is vernieuwd en daarbij voorzien van onder meer een ruime inloepdouche met spatwanden, een tweede toilet en een wastafelmeubel.



BEGANE GROND

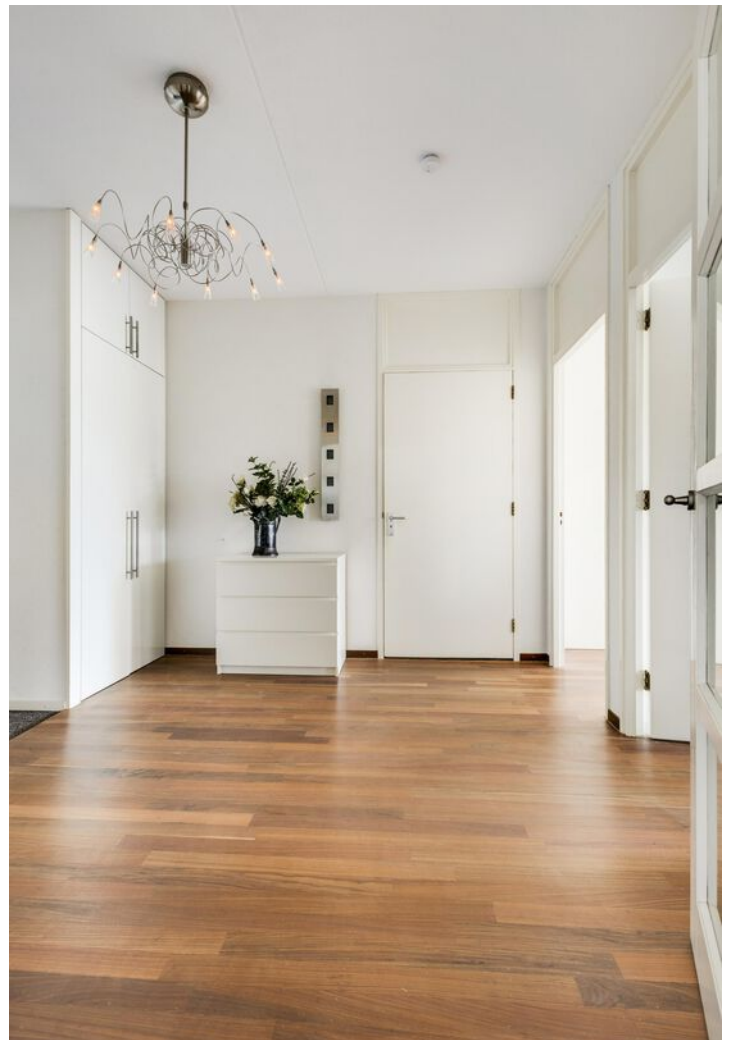
De hoofdentree met elektrisch bediende toegangsdeur geeft toegang tot een fraai afgewerkte en keurig onderhouden algemene ruimte met brievenbussen en toegang tot de trappenhal en lift.





TWEEDE VERDIEPING

Via een gemeenschappelijke overloop met vloerbedekking is de entree van het appartement bereikbaar.





APPARTEMENT

Achter de voordeur bevindt zich een ruime centrale hal voorzien van 2 ingebouwde kasten annex berg-/garderobruimte, een videofooninstallatie, toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de moderne badkamer met tweede wandcloset, een flinke inloopdouche met glazen spatwanden, een breed wastafelmeubel met lades en een spiegelkast.

Direct naast de badkamer is de grote (circa 17 m²) hoofdslaapkamer gelegen met voldoende ruimte voor kasten en met deur die toegang geeft tot het balkon. Naast deze slaapkamer bevindt zich de tweede slaap-/studeer-/hobbykamer met een oppervlak van circa 13 m².









De lichte living heeft een oppervlak van circa 51 m² en biedt een prachtig uitzicht op/over de omgeving. Het ruime balkon op het zuidwesten is vanuit deze living bereikbaar. Dit balkon is voorzien van zowel een uitval zonnenscherm als een zonnescreeen en een inklapbaar windscherm tempert een teveel aan wind.

De woonkamer geeft eveneens toegang tot de dichte keuken met een licht en strak keukenmeubel in hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur als keramische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser (ouder model) en koelkast (recentelijk vervangen). Een raam boven het werkblad geeft volop licht en biedt tevens een schitterend uitzicht op de parkachtige omgeving tussen de woongebouwen en het Bossche Broek.

De keurig afgewerkte bijkeuken is voorzien van zeil op de grond en biedt volop bergruimte. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen van wasmachine en droger, de opstelling van de mechanische ventilatie unit en de cv-combiketel.



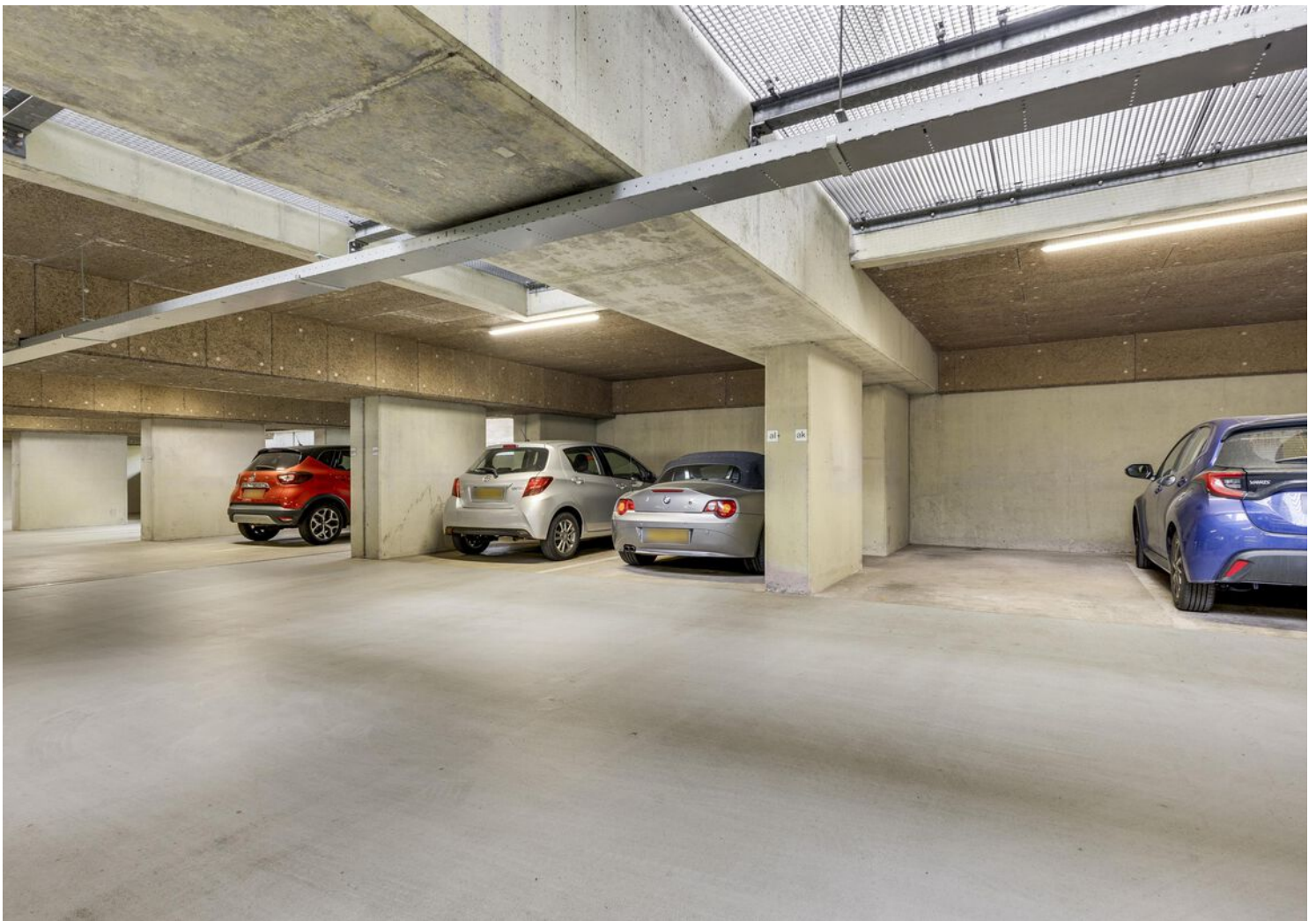












SOUTERRAIN

Overdekte, afgesloten parkeergarage met een eigen parkeerplaats en een gemeenschappelijke fietsenberging met ruimte voor 2 fietsen. Gemeenschappelijke containerruimte met gescheiden afvalinzameling en een gemeenschappelijke ruimte met daarin een eigen (open) bergplaats.





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
Heunpark 2211, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garderobekasten slaapkamer	X		
- Schuifdeurkasten kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

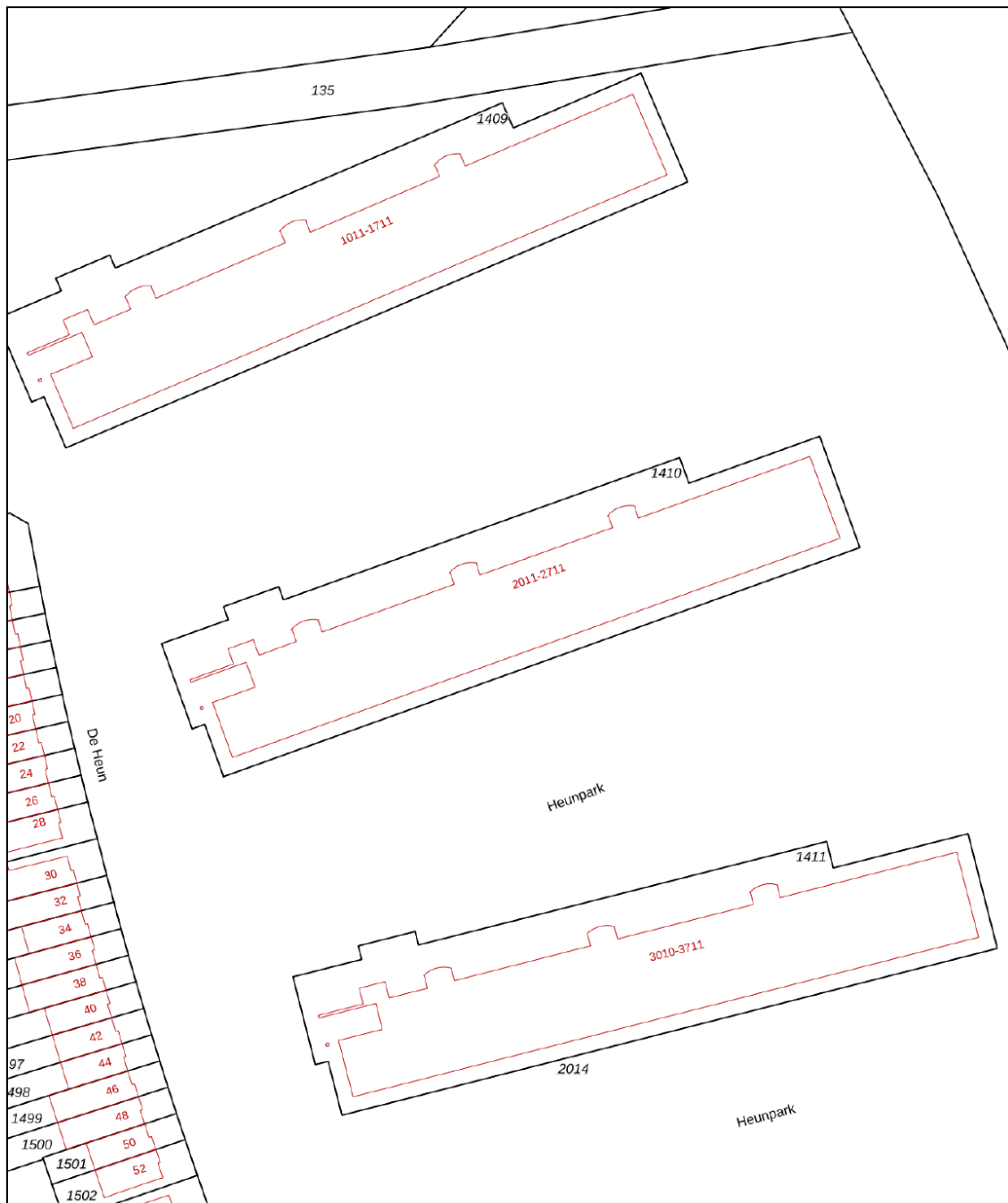
LIJST VAN ZAKEN


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heunpark 2211



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Vught Sectie K Perceel 1410</p> <p>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.</p>	
---	--	---

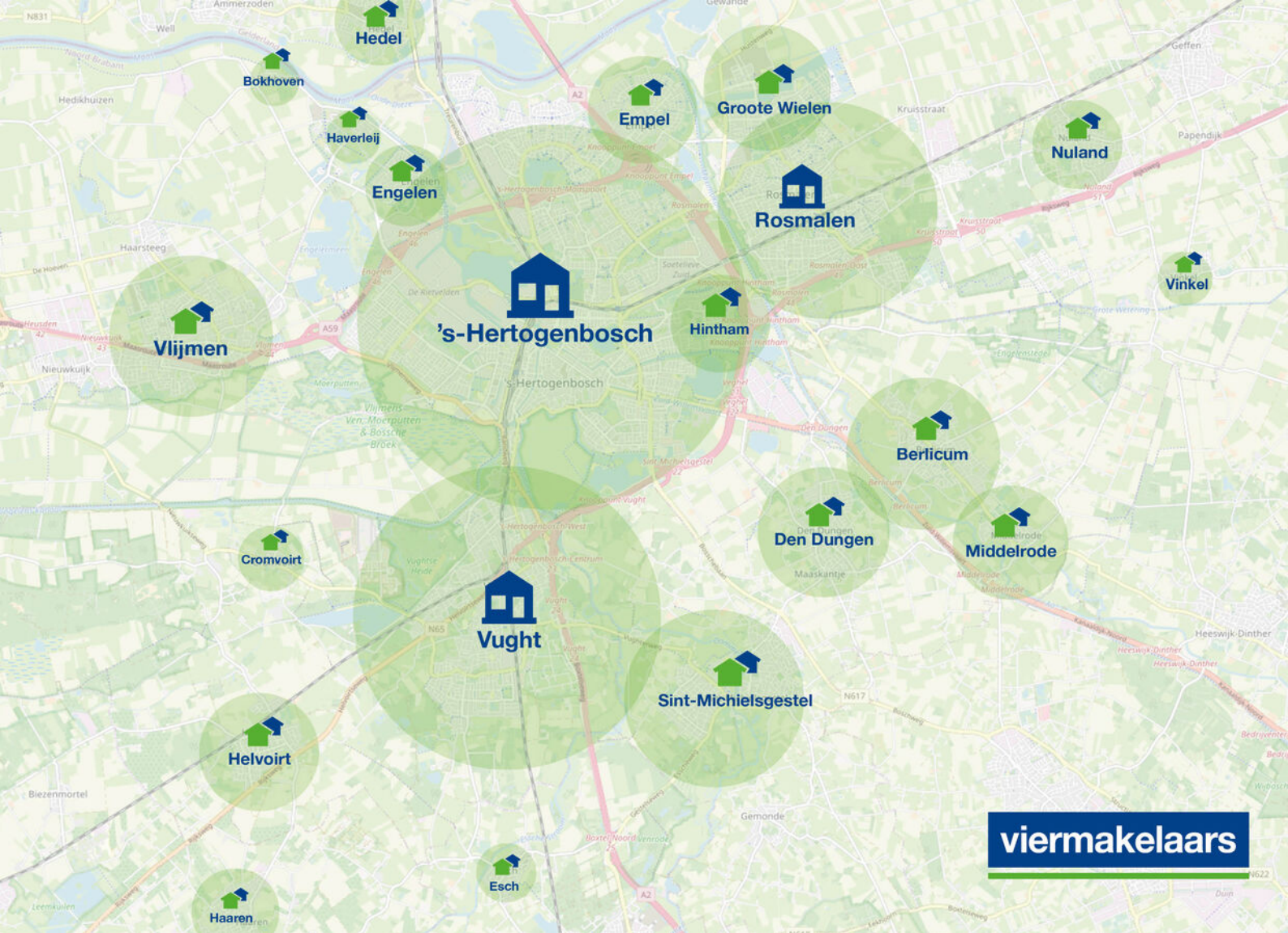


TEAM VIERMAKELAARS

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.



WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



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 onaangeeroerd 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 gebruiksovervlakte. 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

