



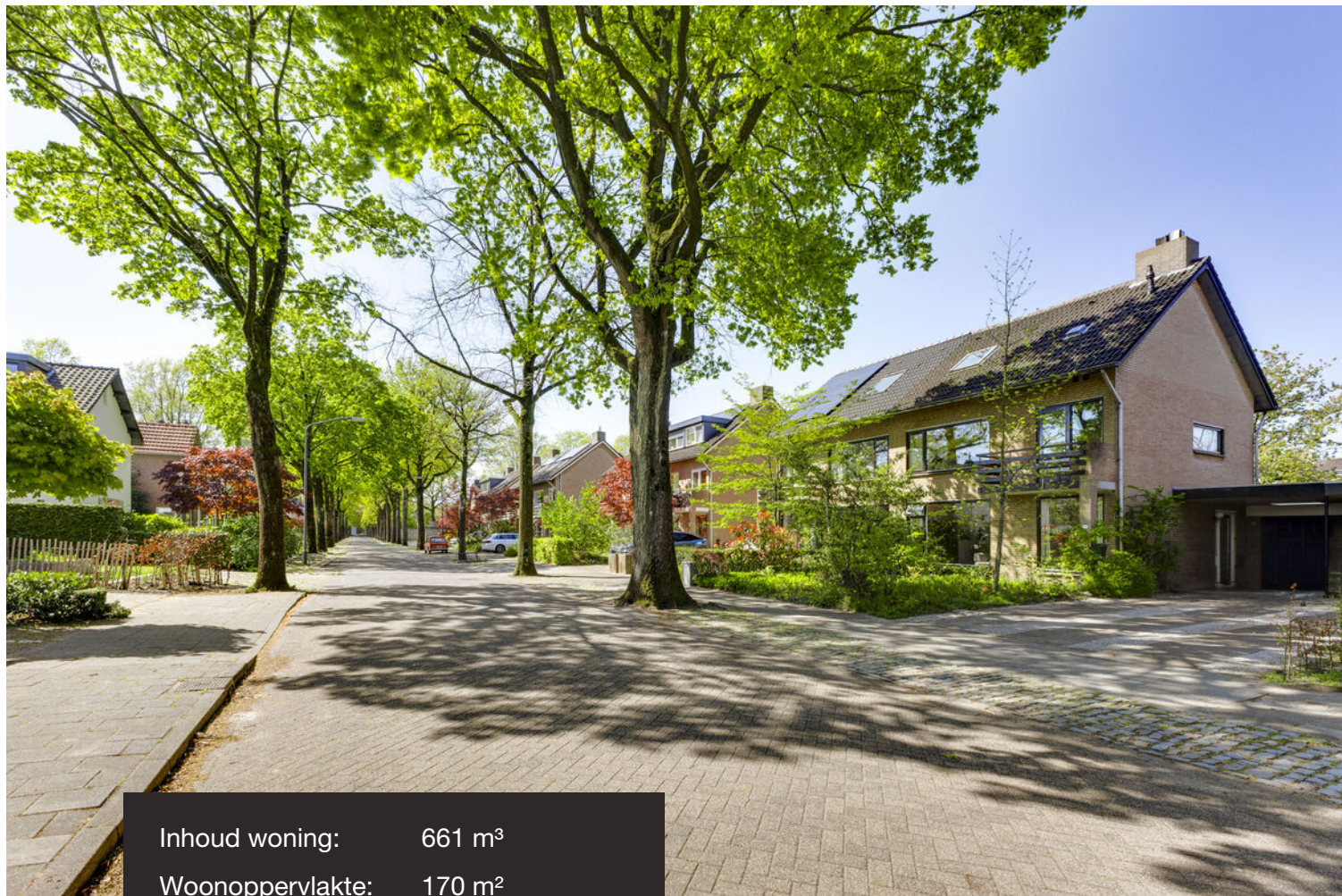
RUIME TWEEKAPPER MET GARAGE, GELEGEN IN ZEER GELIEFDE WOONSTRAAT

VUGHT, PIACENZA STRAAT 10

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	661 m ³
Woonoppervlakte:	170 m ²
Perceeloppervlakte:	389 m ²
Bouwjaar	1974
Energie label:	C

- ✓ Robuuste tweekapper met aangebouwde-inpandig bereikbare en verwarmde garage, lange oprit en diepe achtertuin op het westen.
- ✓ Aantrekkelijk gelegen in een van de mooiste straten van woonwijk 'De Baarzen'.
- ✓ Op korte afstand van onder meer scholen, winkelcentrum, speelpleinen, sportvoorzieningen en uitvalswegen.
- ✓ Ruime L-vormige, uitgebouwde living, open keuken met study, 5 slaapkamers.



LIGGING

Deze halfvrijstaande woning is bijzonder aantrekkelijk gesitueerd in een van de fraaiste woonstraten van Vught. Bovendien op korte afstand van scholen (basis- en voortgezet onderwijs), winkelcentrum, uitvalswegen en bebost buitengebied met tal van sport- en fitnessvoorzieningen.

Aan de voorzijde een diepe tuin met oprit ten behoeve van 2 auto's, aan de achterzijde een bijzonder ruime, sfeervolle tuin op het westen met volop privacy.



ALGEMEEN

Verrassend ruime, bijzonder courant ingedeelde, robuust gebouwde tweekapper met L-vormige living van ruim 52 m², een extra studeer-/eethoek, open keuken en inpandig te bereiken verwarmde garage annex bijkeuken op de begane grond, 3 flinke slaapkamers, complete badkamer en balkon op de eerste verdieping en een overloop, 2 slaapkamers en multifunctionele ruimte (eventueel 2e badkamer mogelijk) met opstelling cv-combiketel op de tweede verdieping. Ruime achtertuin op het westen.

Dat deze woning reeds lange tijd is bewoond door dezelfde eigenaar geeft al aan dat het wel heerlijk wonen moet zijn op deze locatie. In deze periode heeft de eigenaar diverse verbeteringen en veranderingen aangebracht aan de oorspronkelijk in 1974 gebouwde woning en bovendien is de woning tijdens de bouw al vergroot ten opzichte van veel omliggende woningen. De woning is inmiddels nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing, het hellend dak is aan de binnenzijde geïsoleerd en op de platte daken zijn isolatieplaten gelegd. Uiteraard zijn ook de badkamer, de toiletruimte en de keukeninrichting al eens gemoderniseerd.



BEGANE GROND

Een overdekte entree geeft toegang tot een ruime hal met open spiltrap naar de verdiepingen, een betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een meterkast voorzien van 8 groepen en 2 aardlekschakelaars.

De zeer ruime living is afgewerkt met gestukadoorde wanden en plafonds en in de zitkamer aan de voorzijde bevindt zich een open haard. De eetkamer aan de achterzijde geeft middels een schuifpui toegang tot de tuin en grenst aan de open keuken. De keukeninrichting is voorzien van een wandmeubel in L-opstelling met inbouwapparatuur zoals koelkast, vriezer, oven en een kook-/spoeleiland met 4-pits kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak met close-in boiler.

In een uitbouw achter de keuken bevindt zich een extra studeer-/werk-/eetruimte met zicht op de tuin en een deur naar de ruime garage. Deze verwarmde garage is uitgevoerd met openslaande deuren naar de bestrate oprit aan de voorzijde en aan de achterzijde bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van witgoed en een deur naar de tuin.



















PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Piacenzastraat 10, 5262 JZ, Vught
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



TUIN

De brede en diepe achtertuin biedt volop privacy en is voorzien van een bestraat terras, een gazon en diverse borders. Door de ligging op het westen is de tuin zeer zonnig.











EERSTE VERDIEPING

Een ruime en lichte overloop met zijraam geeft toegang tot 3 flinke slaapkamers van respectievelijk circa 9,8, 10,6 en 17,5 m². Een slaapkamer geeft toegang tot het balkon aan de voorzijde en een slaapkamer is uitgevoerd met een wastafel.

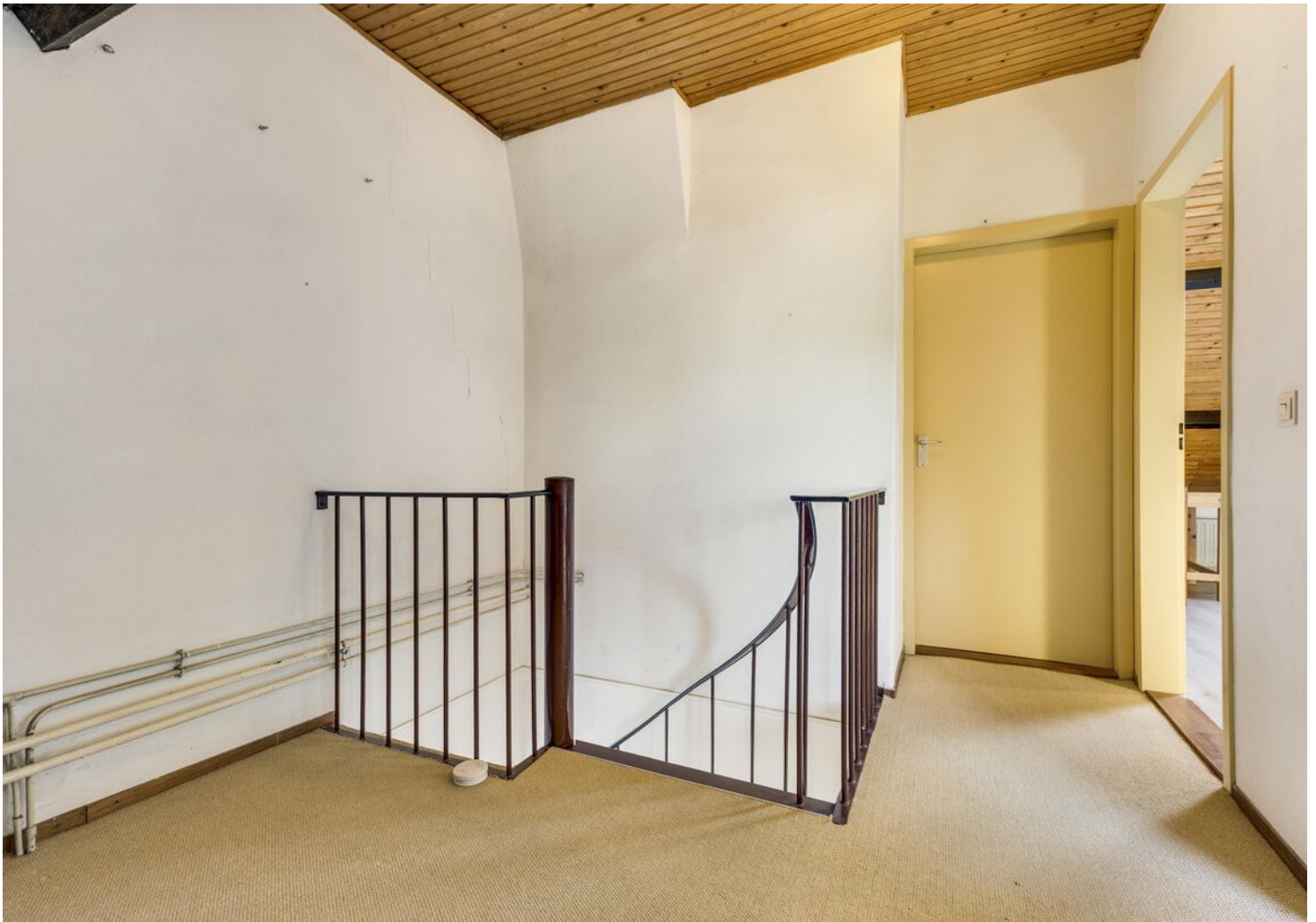
De betegelde badkamer is voorzien van een hoek ligbad, een separate glazen douchecabine, een wastafel en een wandcloset. In het plafond zijn spots aangebracht en een raam draagt bij aan extra ventilatie en daglicht.













TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap bereikbare ruime overloop met wastafel, een grote 4e slaapkamer (ca. 10,8 m² woonoppervlak, vloeroppervlak 16,2 m²) met dakraam aan de voorzijde en een fraaie 5e slaapkamer (ca. 10,8 m² woonoppervlak), vergroot door de plaatsing van een dakkapel voorzien van HR++ beglazing aan de achterzijde. Tenslotte een multifunctionele ruimte met de opstelling van de Intergas cv-combiketel (2024) en een dakraam. Deze ruimte kan relatief eenvoudig worden aangepast tot hobby-/werkruimte en zelfs een tweede badkamer behoort tot de mogelijkheden.





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

EERSTE VERDIEPING

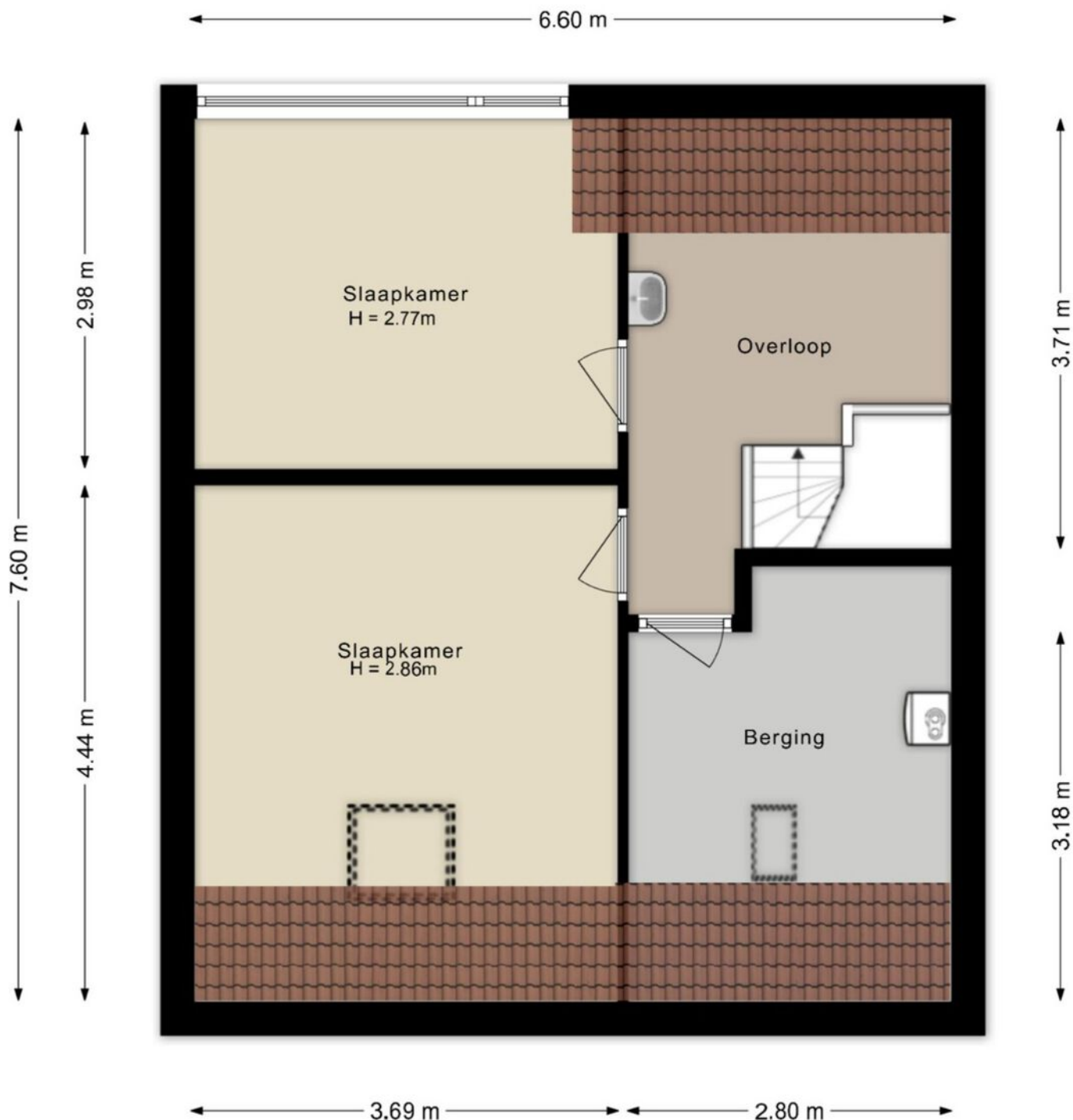


Eerste verdieping
Piacenzastraat 10, 5262 JZ, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Piacenzastraat 10, 5262 JZ, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Luxaflex	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer	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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Piacenzastraat 10



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught Sectie D Perceel 2285</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 databankrecht.</p>	<p>kadaster</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.

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 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

