



**BURO KUITEN**

WONINGMAKELAARDIJ

0732200478

info@burokuiten.nl

[www.burokuiten.nl](http://www.burokuiten.nl)

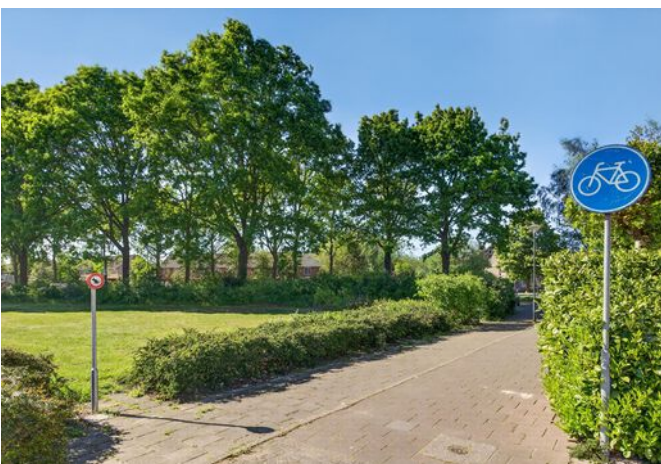


# VAARVONDER 52

## VUGHT

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
112 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
163 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
376 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1987

**ENERGIELABEL**  
A

# OMSCHRIJVING

Op een rustige en groene locatie in Vught ligt deze verzorgde en verrassend ruime gezinswoning met vier slaapkamers, een lichte woonkamer, moderne voorzieningen en een fijne achtertuin met veel privacy. De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving en is de afgelopen jaren op diverse punten verduurzaamd en gemoderniseerd. Met onder meer 8 zonnepanelen, airconditioning en kunststof kozijnen met HR++ glas. Door de energiebesparende voorzieningen is dit een comfortabele woning (A-label) waar je direct prettig kunt wonen.

De woning beschikt over een praktische indeling verdeeld over drie woonlagen. Dankzij de grote raampartijen is er veel natuurlijk licht aanwezig wat zorgt voor een aangename woonbeleving. De combinatie van ruimte, functionaliteit en de rustige ligging maakt dit een ideale woning voor gezinnen of mensen die comfortabel willen wonen op een fijne locatie in Vught.

## Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en direct toegang tot de woonkamer. De toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping treffen we in het tweede halletje centraal in de woning. De lichte doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel ontstaat. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken in hoekopstelling. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koelkast en kookplaat. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin. Je stapt "droog" naar buiten omdat direct aan de achtergevel een serre / overkapping is voorzien.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn van goed formaat en praktisch in te delen als slaap-, werk- of

hobbykamer. De badkamer is uitgevoerd met een douche, wastafel en toilet. Er is een nieuw dakvenster voorzien.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met dakkapel. Daarnaast is er voldoende praktische bergruimte aanwezig en bevinden zich hier de opstelling van de cv-installatie en de aansluitingen voor wasapparatuur. Dit in een separate kamer. Onder de schuifdeur tref je diverse opberg mogelijkheden.

## Tuin

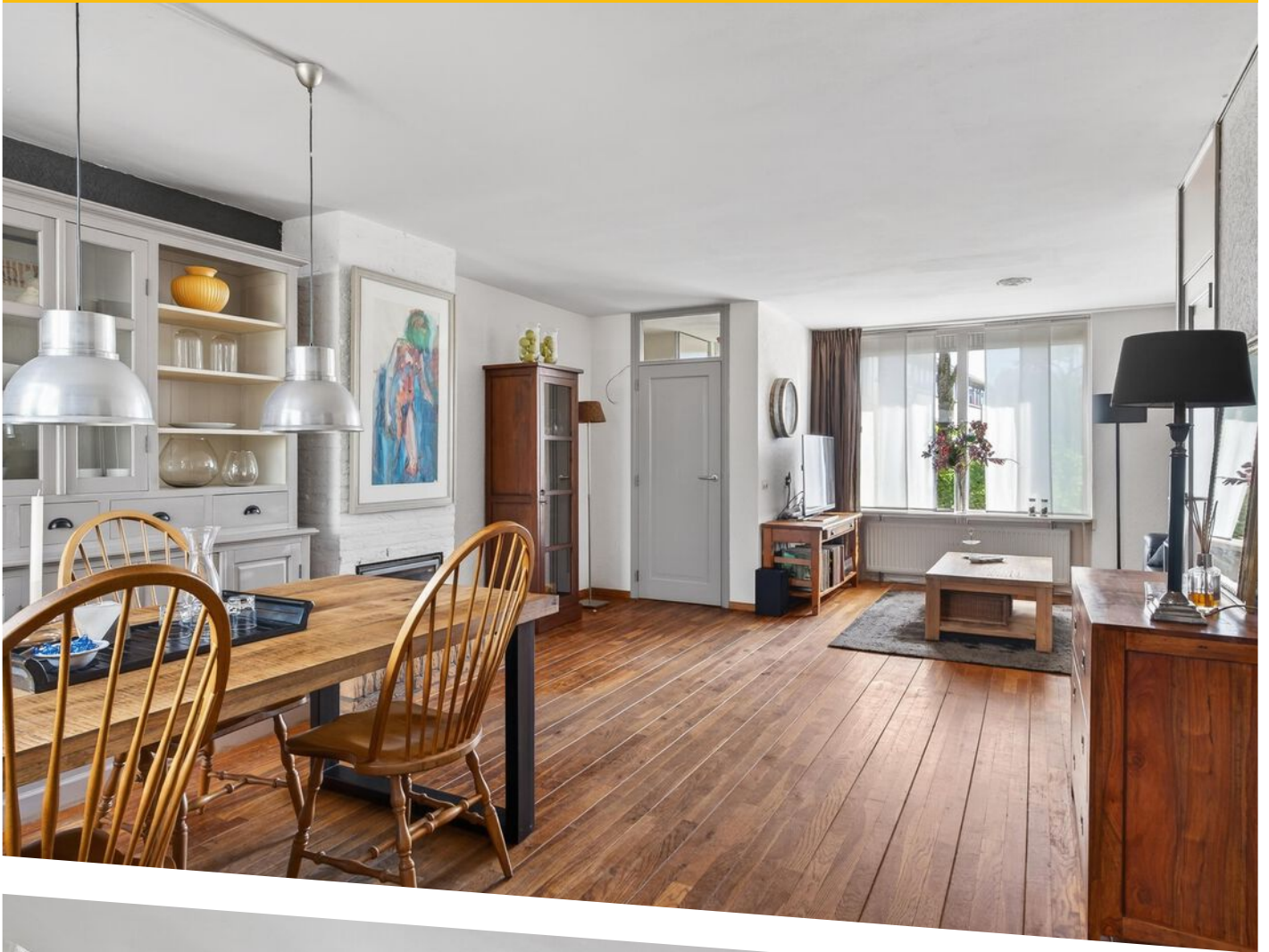
De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne buitenruimte met veel privacy. Er is voldoende ruimte voor een terras en groenvoorzieningen. Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging voor fietsen en opslag. De woning ligt aan de achterzijde aan een gemeente plantsoen met volwassen groen.

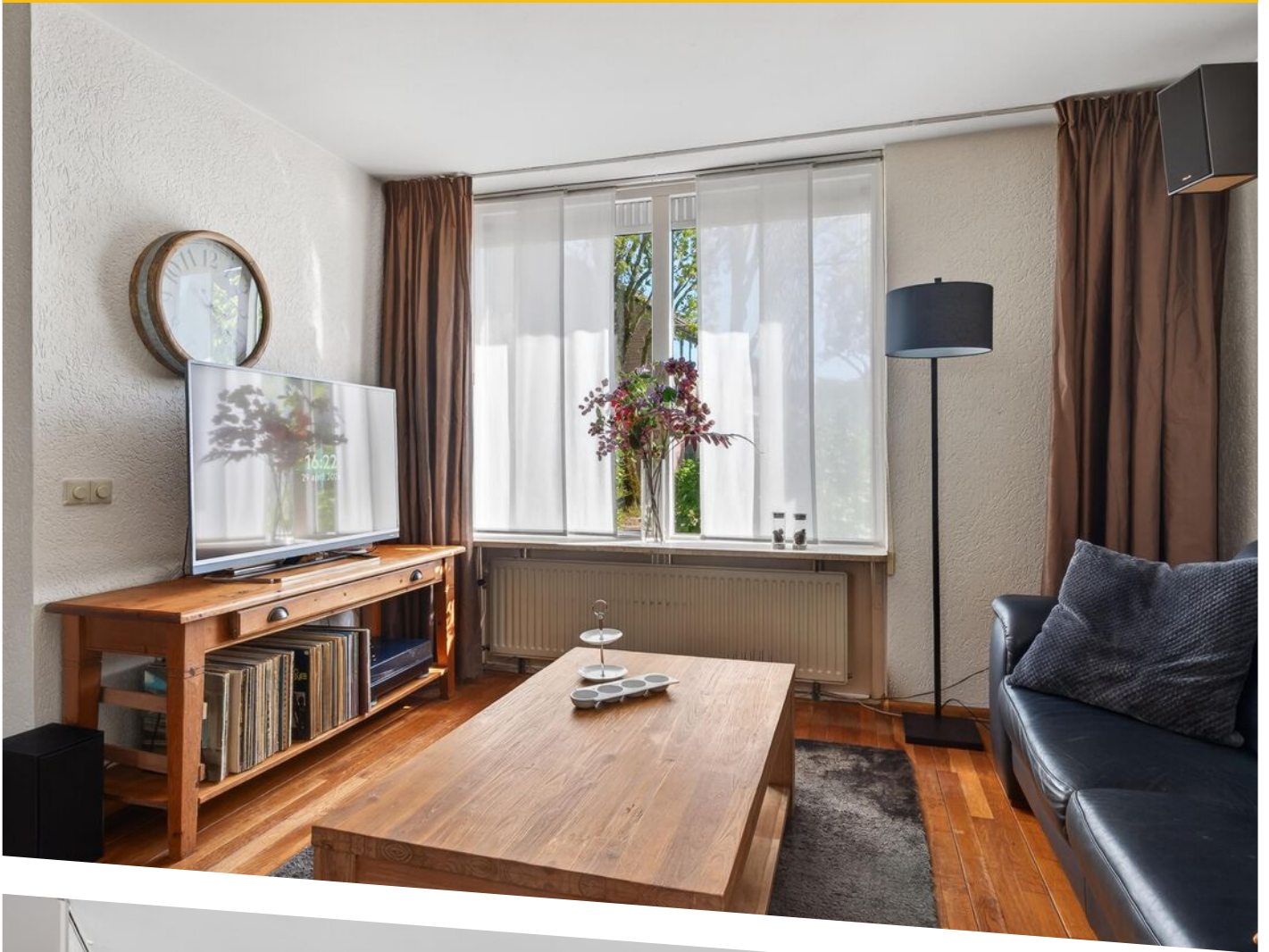
## Bijzonderheden

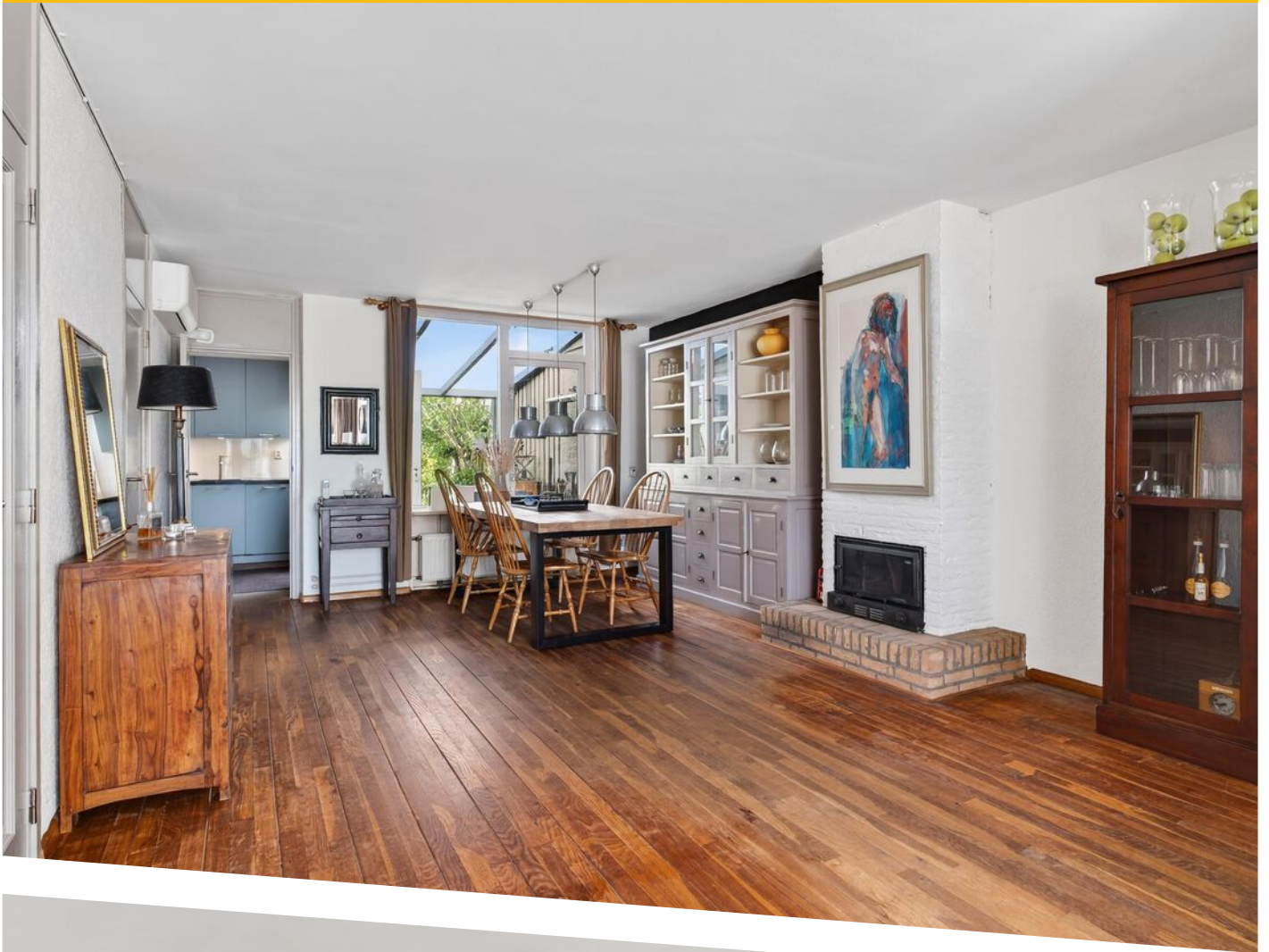
- Energielabel A;
- Verzorgde gezinswoning op rustige locatie in Vught;
- Vier slaapkamers;
- Kunststof kozijnen op de eerste en tweede verdieping met HR++ glas;
- Airconditioning geplaatst in 2024;
- Cv-ketel Intergas Kombi Kompakt HRE uit 2018;
- Cv-installatie en airconditioning onderhouden in 2025;
- 8 zonnepanelen geplaatst in mei 2024;
- Meterkast vernieuwd in 2024;
- Glasvezelinternet aanwezig;
- Diepe achtertuin met berging;
- Oplevering in overleg.

Een fijne en complete gezinswoning op een prettige locatie in Vught, met verrassend veel ruimte en diverse duurzame voorzieningen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







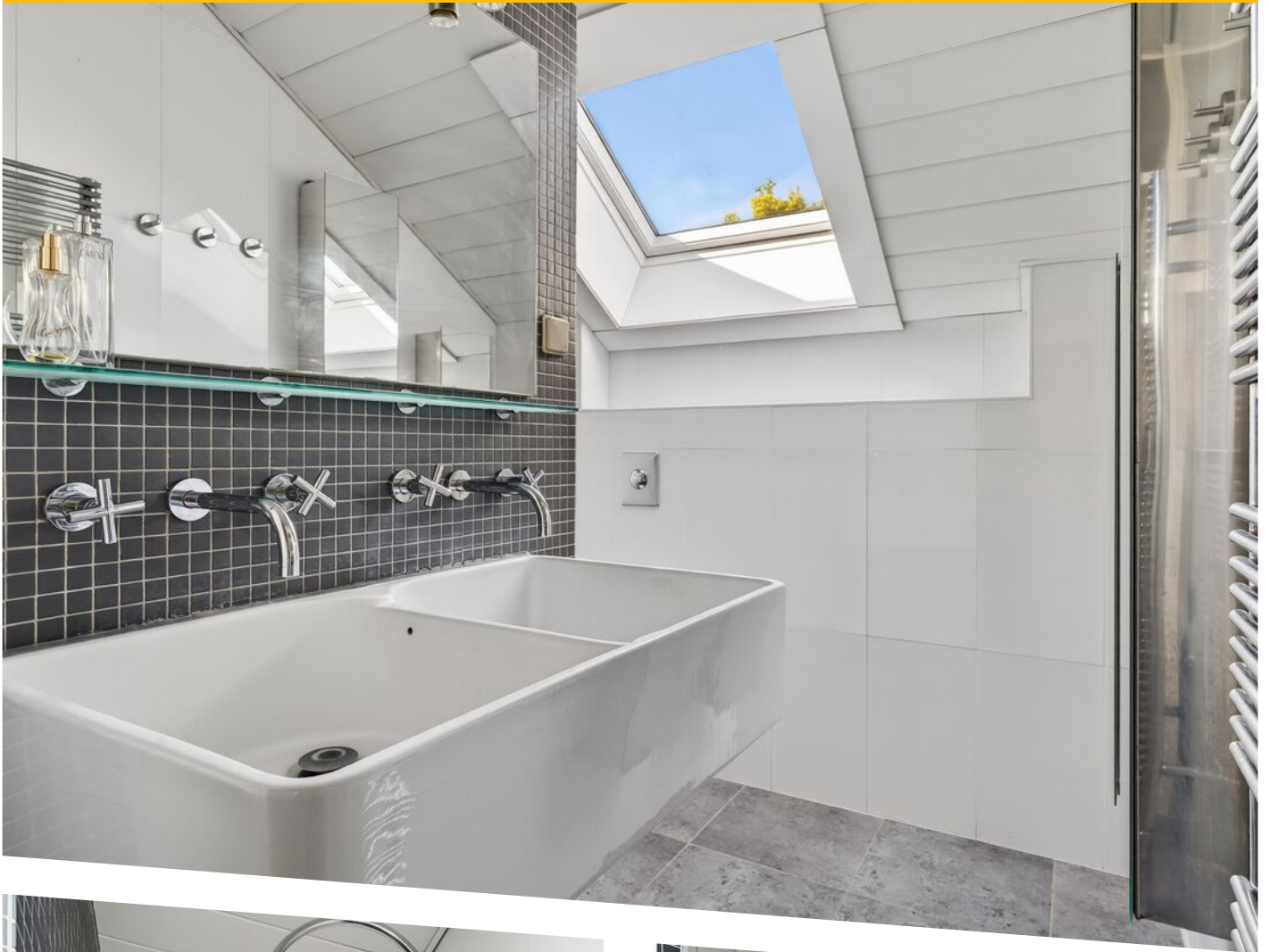






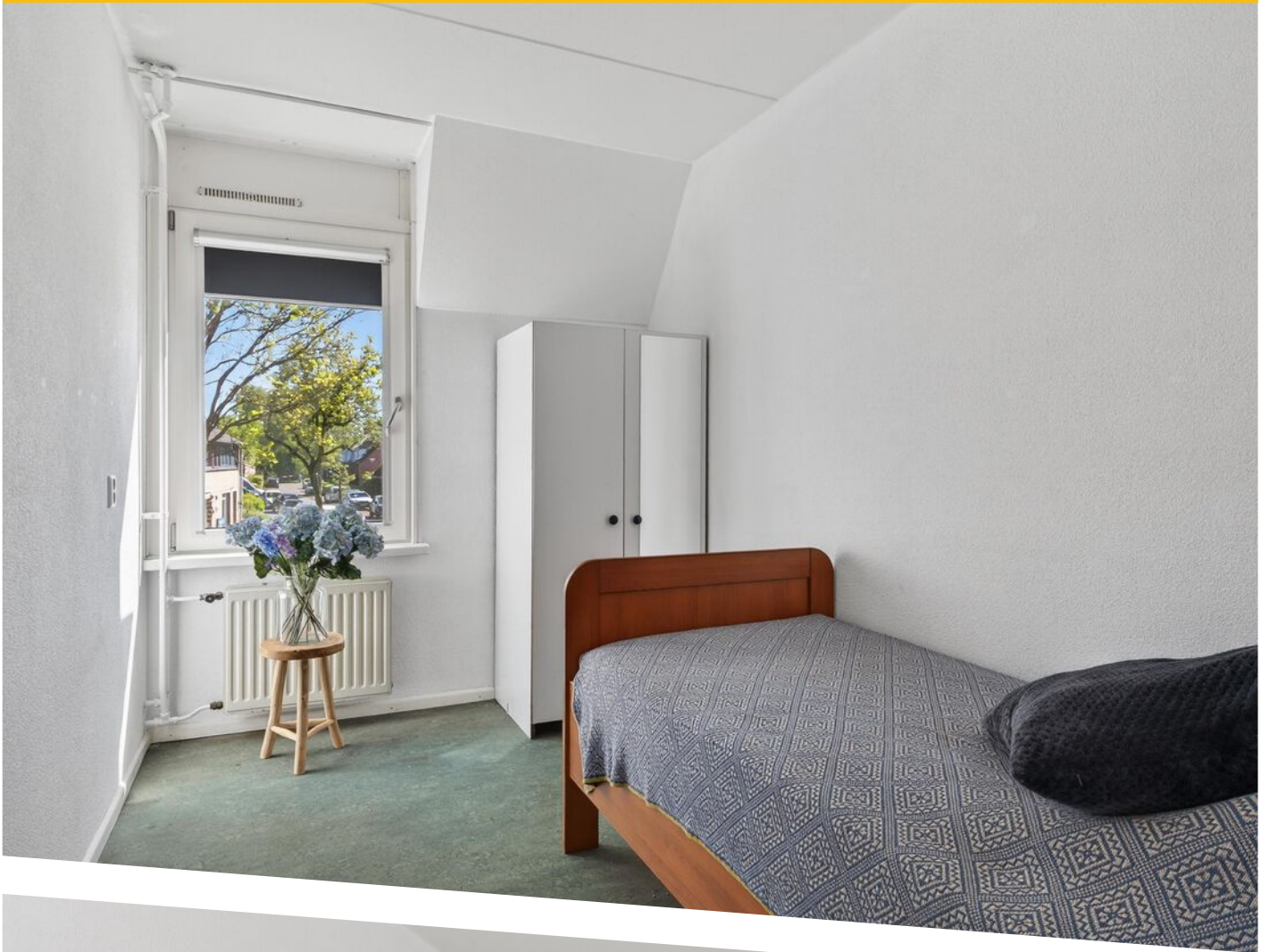






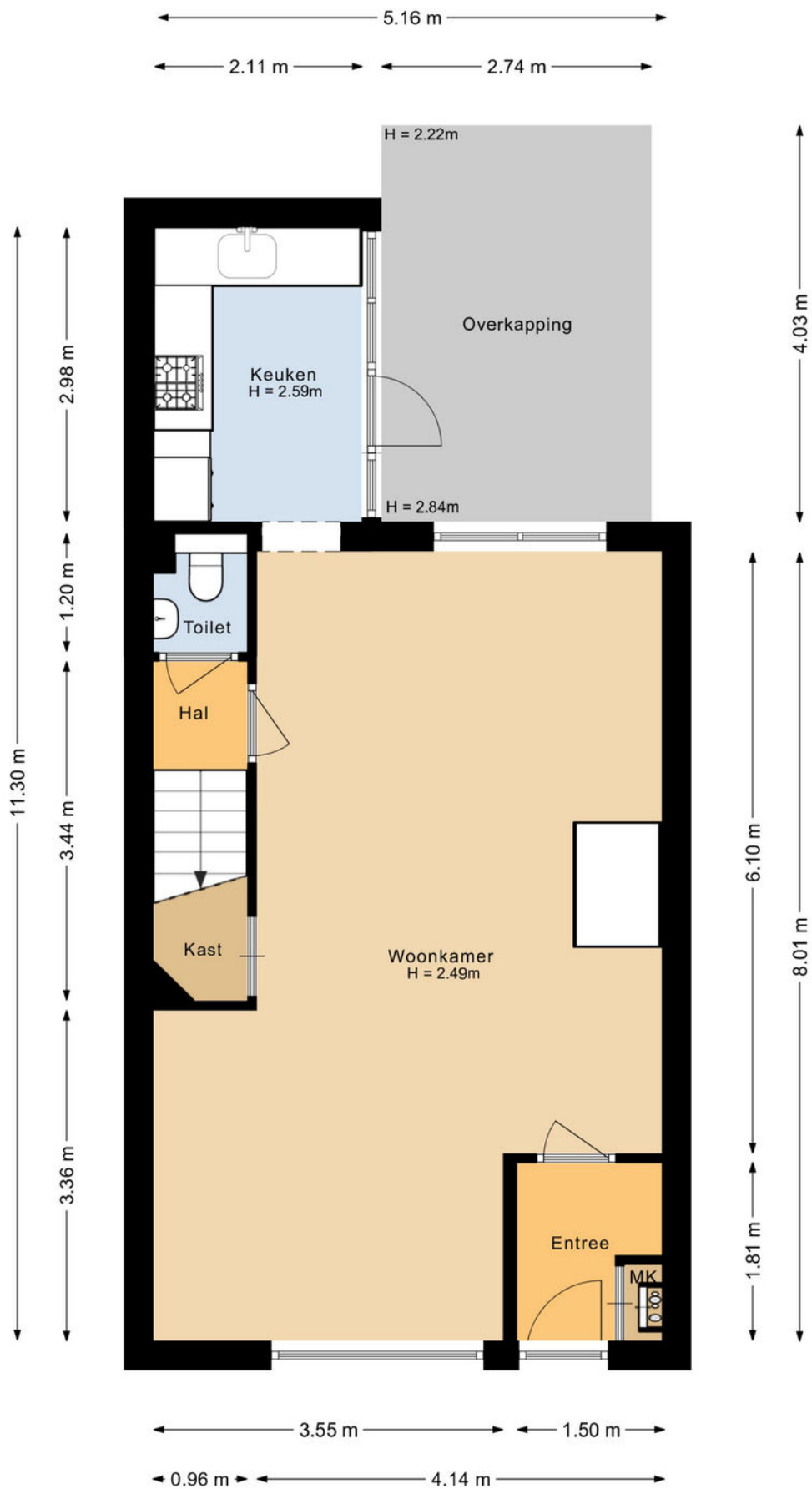




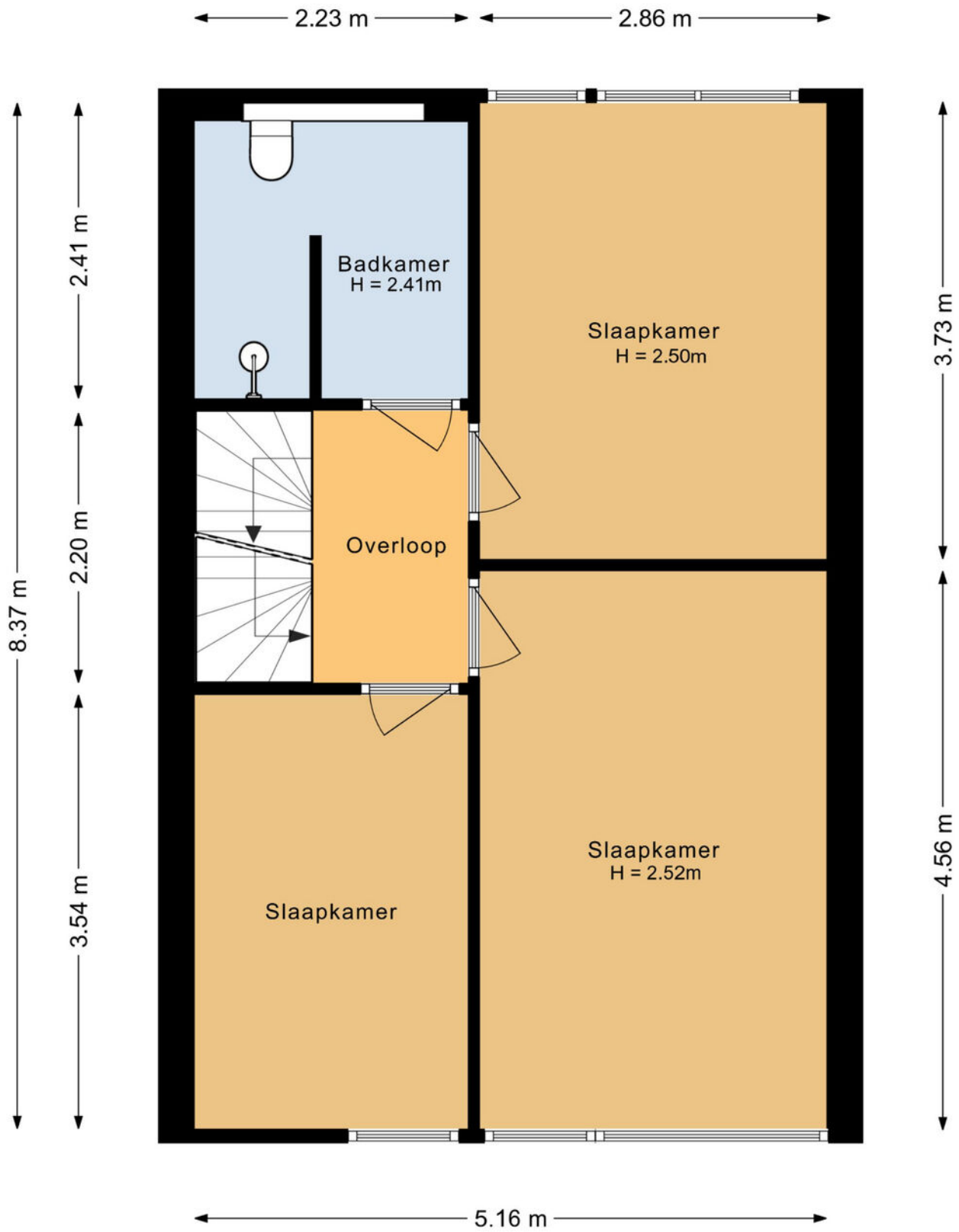




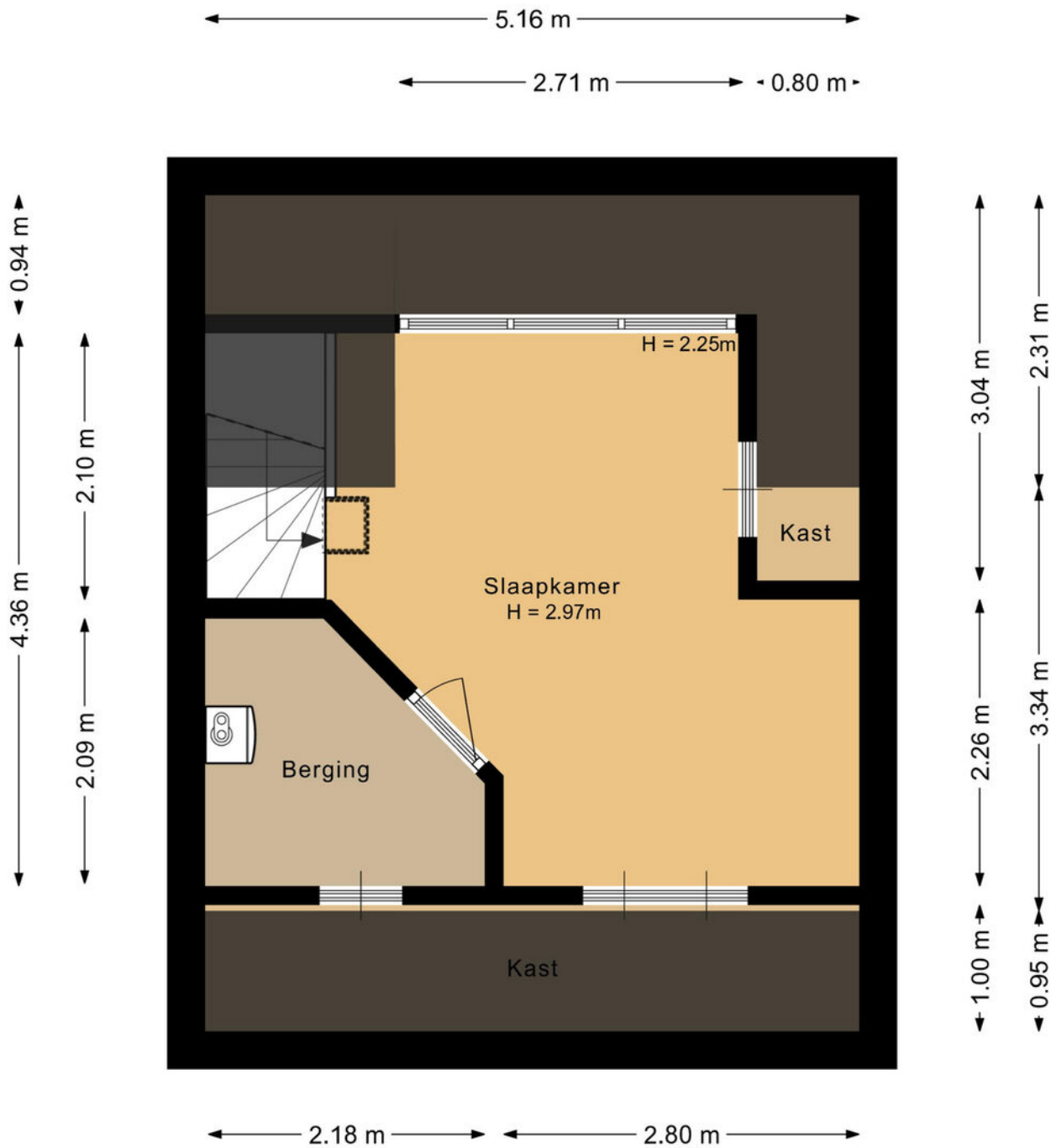




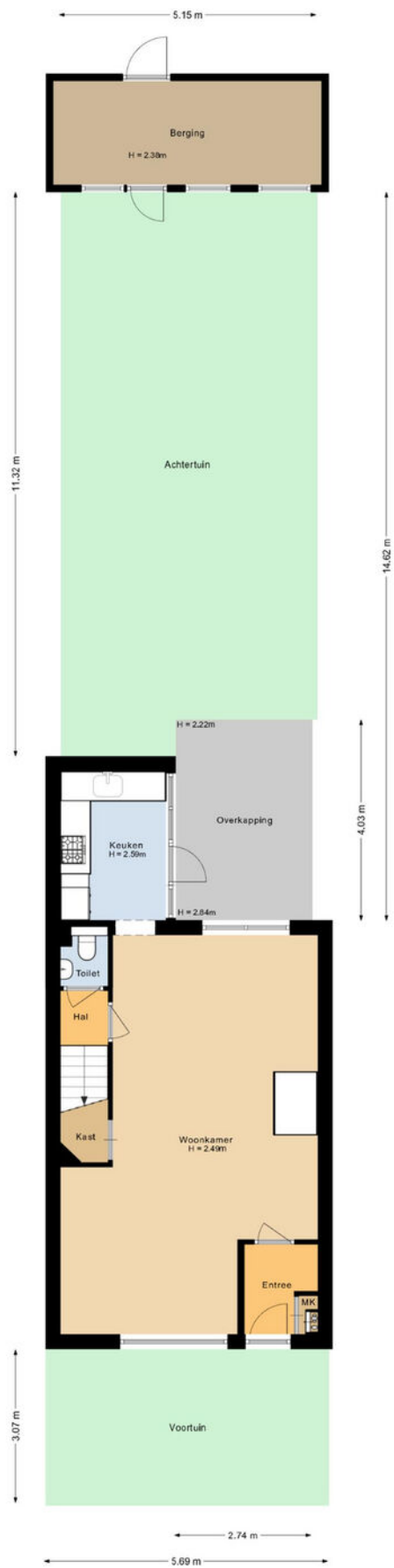
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



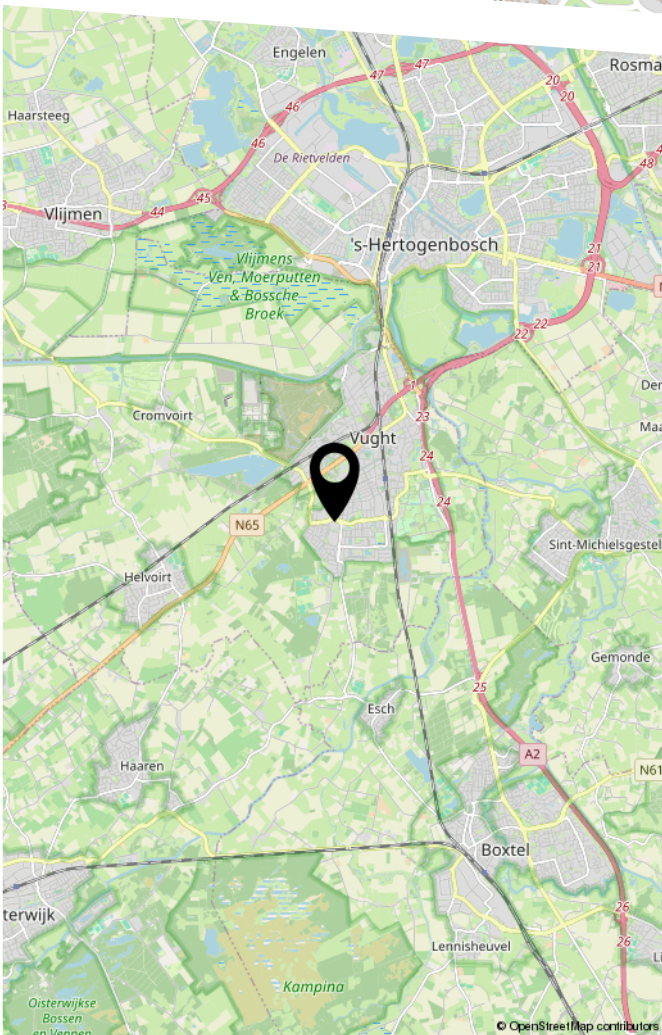
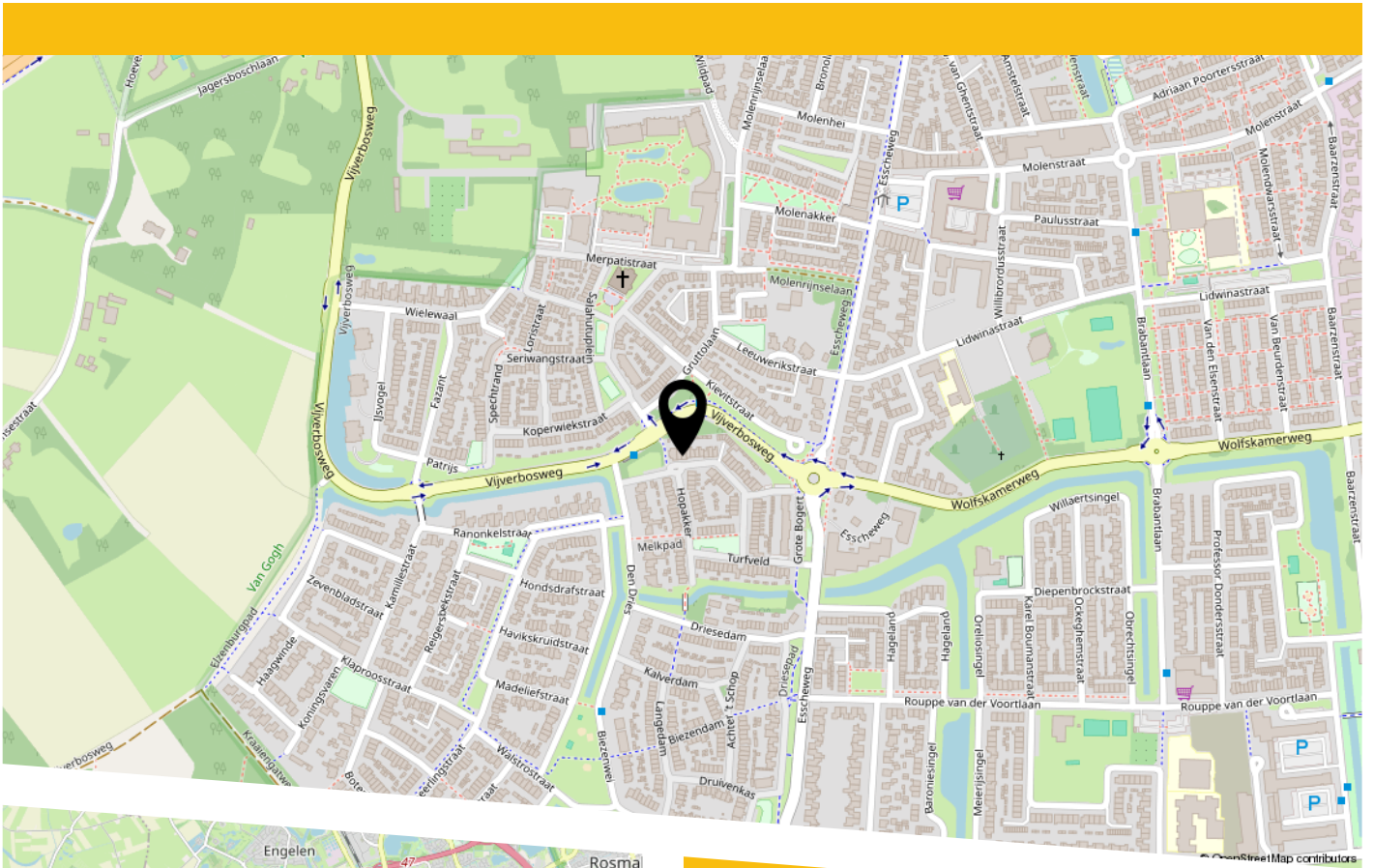
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vught	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3596	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 2026  
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 databankenrecht.

# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART



## Locatie

Vaarvonder 52 ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk (Vughtse Hoeve) in Vught met veel groen in de directe omgeving. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en speelgelegenheden bevinden zich op korte afstand van de woning. Ook het centrum van Vught, natuurgebieden (Capelle Bos, Vughtse Heide en de IJzeren Man) en uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven (A2) en Tilburg (N65) zijn eenvoudig bereikbaar.

## Indeling

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	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
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Heater onder de overkapping	X		

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**vaarvonder52.nl**

  
BURO KUITEN  
WONINGMAKERS

Vaarvonder 52, Vught



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



BURO KUITEN

WONINGMAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

BURO KUITEN B.V.  
Van Heeswijkstraat 4 A  
5262 XG, Vught

0732200478  
info@burokuiten.nl  
www.burokuiten.nl