



3-KAMER HOEKAPPARTEMENT MET VRIJ UITZICHT, ZONNIG BALKON EN PARKEERPLAATS

VUGT, HEUNPARK 2311

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Woonoppervlakte	123 m ²
Balkon	14 m ²
Bijdrage VvE	€ 248,- per maand
Bouwjaar	1999
Energie label	C

- ✓ Heerlijk licht hoekappartement met een geweldig uitzicht over de omgeving
- ✓ Living maar liefst circa 51 m² en hoofslaapkamer circa 17 m²
- ✓ Gunstige ligging ten opzichte van zowel het centrum van 's-Hertogenbosch als Vught en een prima uitvalsbasis voor fietstochten naar Het Bossche Broek of Dommeldal
- ✓ Goed onderhouden wooncomplex met een actieve- en financieel gezonde VvE
- ✓ Eigen parkeerplaats in souterrain



LIGGING

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 mooi en rustig 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 dicht bij de gezellige centra van zowel Vught als het Bourgondische 's-Hertogenbosch.



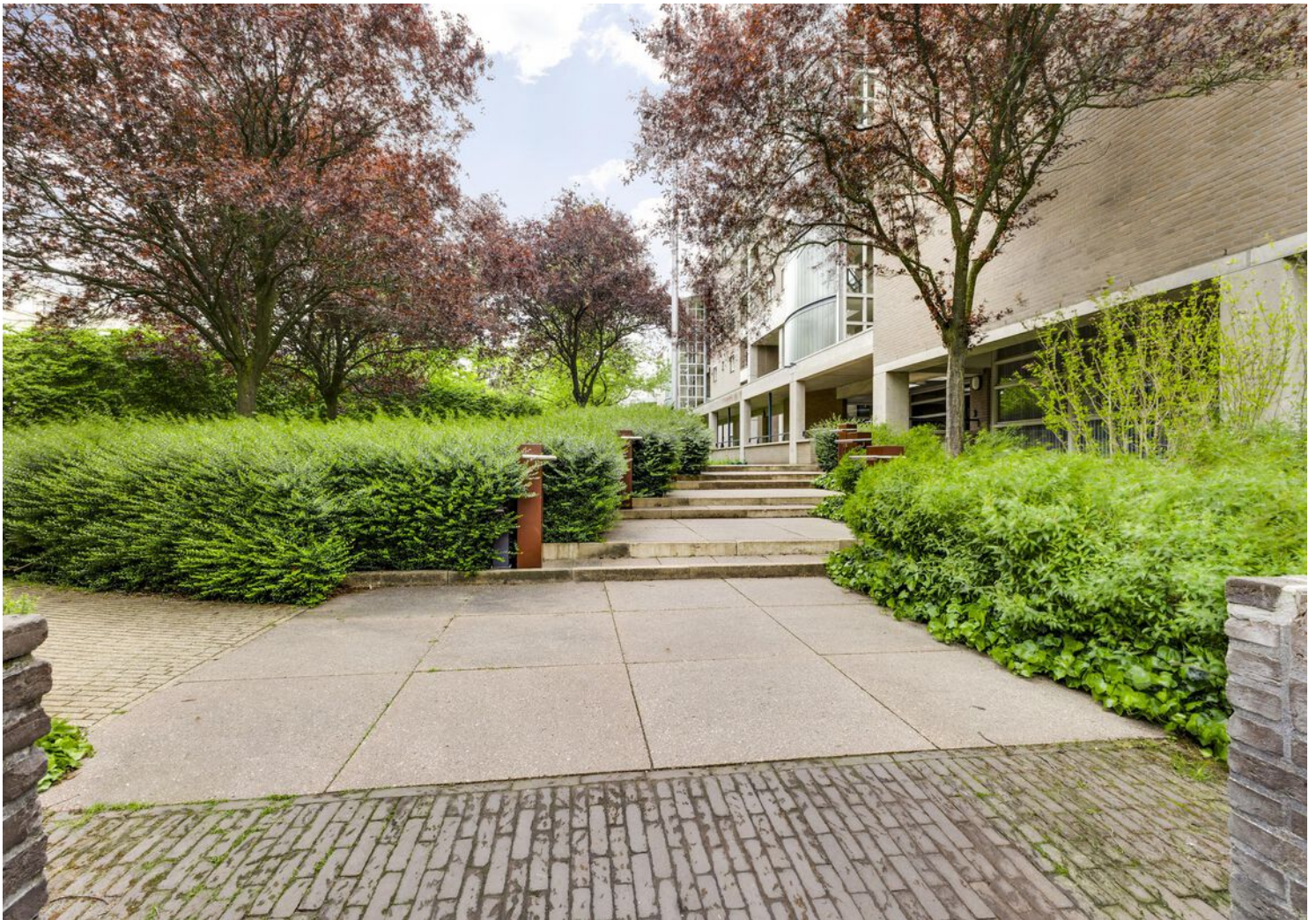
ALGEMEEN

Op de derde verdieping van het markante wooncomplex Heunpark II ligt dit ruime en lichte hoekappartement met een prachtig vrij uitzicht over de omgeving. Door de ligging op de kop van het gebouw, de grote raampartijen en het ruime balkon op het zuidwesten geniet u hier van veel licht, privacy en heerlijke middag- en avondzon.

Het appartement beschikt over een royale living van circa 51 m², twee slaapkamers, een dichte keuken, een bijkeuken, een eigen parkeerplaats in het souterrain en een balkon van circa 14 m². De basis is ruim, licht en functioneel, maar de afwerking is grotendeels oorspronkelijk. Dat maakt dit appartement bij uitstek geschikt voor kopers die de woning volledig naar eigen smaak willen moderniseren.

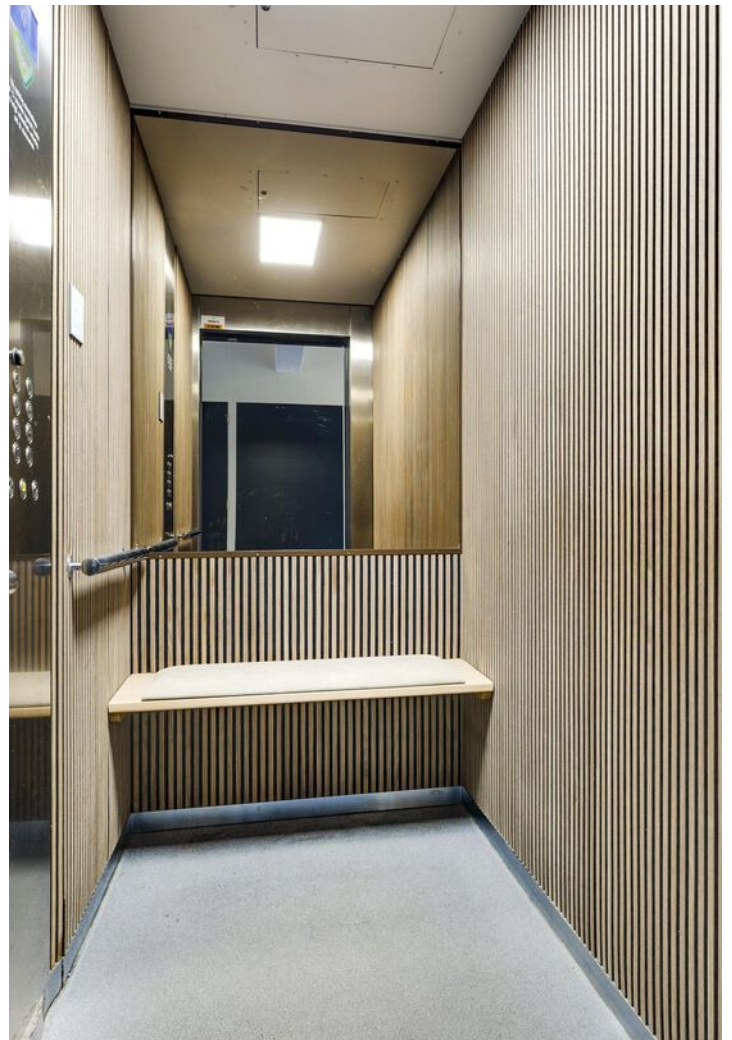
Het gebouw heeft een actieve VvE met een enthousiast bestuur, dat wordt ondersteund door een Technische Commissie. Het onderhoud van het complex wordt nauwgezet uitgevoerd door professionals op basis van een vastgesteld Meerjaren Onderhouds Plan. De maandelijkse servicekosten bedragen € 248,-.

Het appartement is afgewerkt met een lichte tegelvloer waaronder gedeeltelijk vloerverwarming is aangebracht en de slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking. 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 een elektrisch bediend zonnescreeen en het balkon is voorzien van een elektrisch bediend uitval zonnescerm. Wanden zijn hoofdzakelijk gestukadoord. 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.



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.







DERDE VERDIEPING

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





ENTREE EN BADKAMER

Achter de voordeur bevindt zich een ruime centrale hal voorzien van berg-/garderoberuimte, een videofoon installatie, toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de badkamer met een ligbad, wastafel en een douchebak met spatwanden.







SLAAPVERTREKKEN

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





LIVING

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 een uitval zonnesherm.

De woonkamer geeft eveneens toegang tot de dichte keuken met een keukenmeubel in hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur als gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en koelkast. 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 bijkeuken biedt volop bergruimte en bovendien bevinden zich hier de aansluitingen van de wasmachine, de mechanische ventilatie unit en de cv-combiketel.



huidige situatie



sfeerimpressie













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.





Waar bij veel woningen recent uitgevoerde keuzes al in de vraagprijs zijn verwerkt, biedt dit appartement juist de mogelijkheid om zelf te bepalen hoe keuken, badkamer, vloeren en wandafwerking eruit komen te zien. Zonder kapitaalvernietiging en zonder concessies aan stijl of smaak. De vraagprijs is hierop afgestemd.

Kortom: een royaal hoekappartement met uitzicht, zon, ruimte, lift, parkeerplaats en een uitstekende ligging. Een woning met een sterke basis en veel potentie voor wie op zoek is naar comfortabel wonen op een mooie plek in Vught.



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



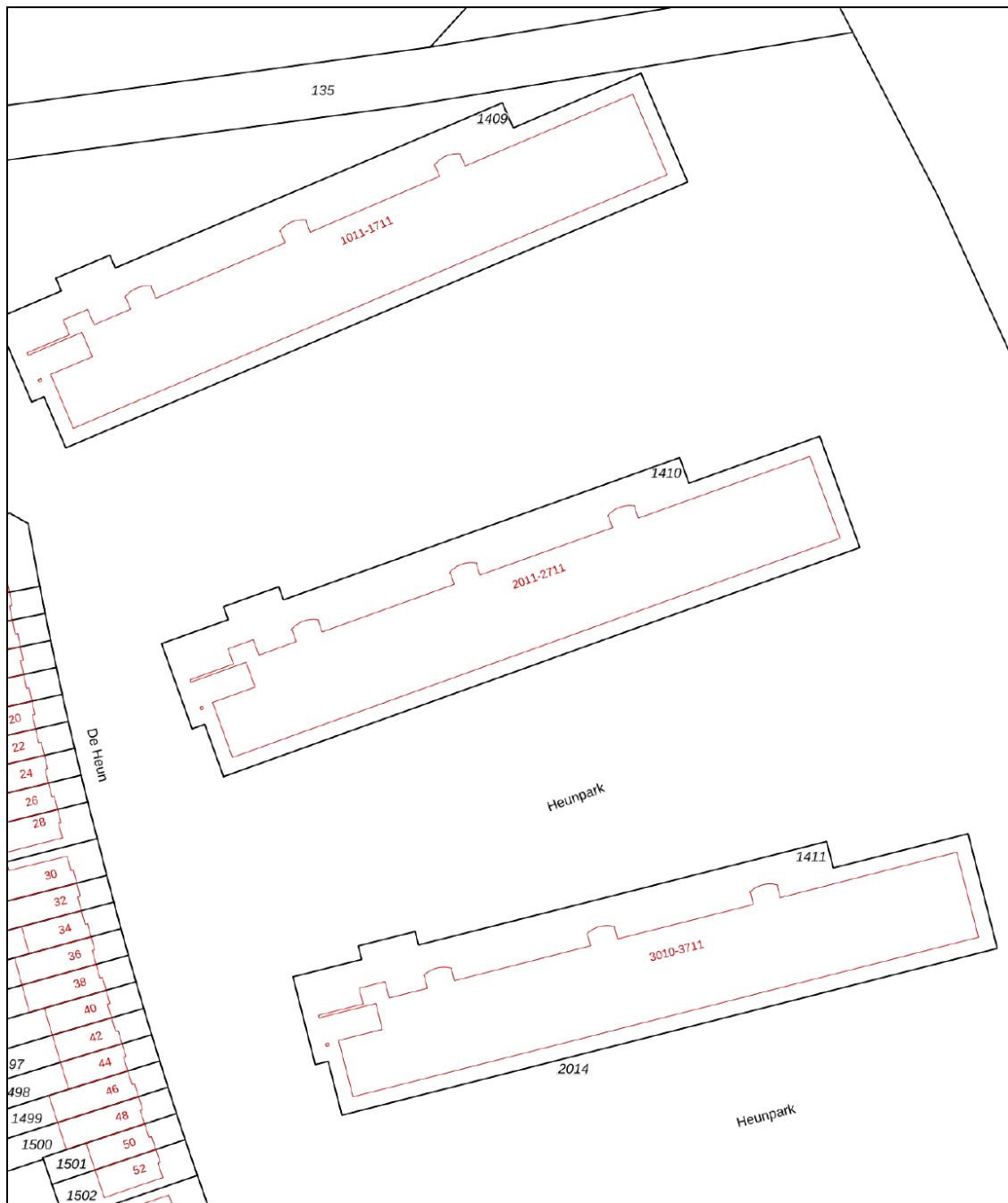
**Appartement
Heunpark 2311, Vught**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heunpark 2311



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Vught</p> <p>Sectie K</p> <p>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>	
---	--	---

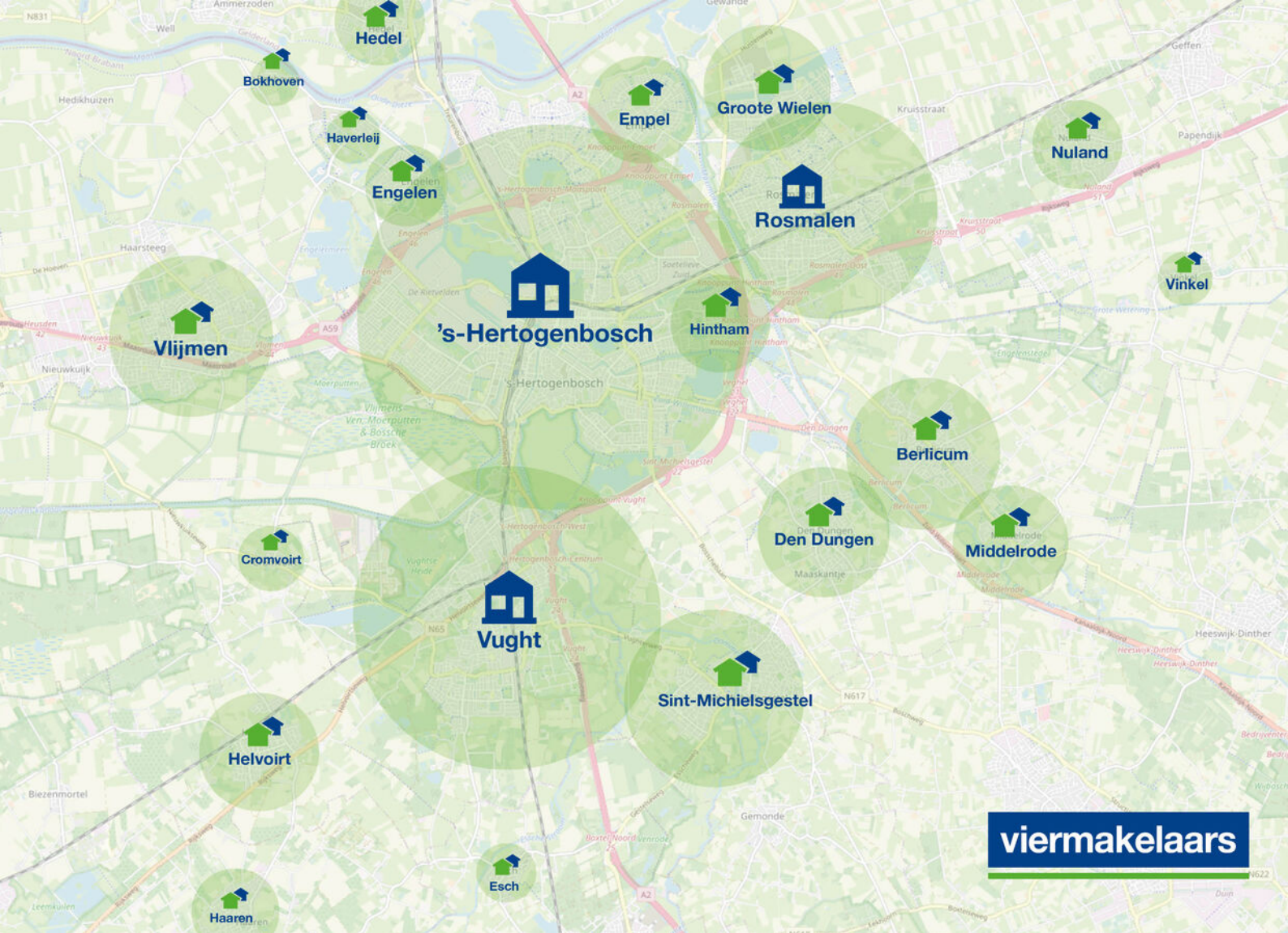


TEAM VIERMAKELAARS

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 notaris kantoren 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, notaris kosten 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 notaris keuze 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

