

Raadhuys  
Makelaars



Gruttolaan 15



raadhuysmakelaars.nl

Vught  
€ ..... k.k.





## ▲ Instapklare, levensloopbestendige tussenwoning met tuin!

---

Aan een autovrije en groene straat gelegen, bevindt zich deze instapklare levensloopbestendige woning met (slaap)kamer en badkamer op de begane grond én een zonnige achtertuin met achterom. Verscholen in het groen, wordt de Gruttolaan 15 omringd door een speeltuin aan de voorzijde en een binnenplaats aan de achterzijde. Beschut wonen mét vrij uitzicht, centraal in Vught-Zuid dichtbij voorzieningen en uitvalswegen!

Deze fijne woning is goed onderhouden en heeft de nodige verbouwingen ondergaan om bij de tijd te blijven. Zo is de woning o.a. voorzien van een nieuw toilet en nieuwe badkamer (2017), een nieuwe poort en overkapping in de achtertuin (2020), airconditioning in de slaapkamer op de verdieping (2021) en de houten voorgevel is vervangen door Keralit (2025).

Op de begane grond is de woning voorzien van een woonkamer met ensuite deuren naar de eetkamer. Deze kamer kan ook ideaal en eenvoudig gebruikt worden als slaapkamer, want naast deze kamer bevindt zich de badkamer. Terug in de woonkamer lopen we door naar de keuken met deur naar de berging met toegang tot de achtertuin. Op de verdieping bevindt zich de royale tweede (slaap)kamer en een was-/stookruimte. De achtertuin is gelegen op het noorden en is voorzien van een terras bij de woning en overkapping aan de berging. Parkeren kan o.a. op het parkeerterrein aan het begin van de groenstrook. Kortom een fijne levensloopbestendige woning met onderhoudsvriendelijke tuin!

Wonen aan de Gruttolaan staat garant voor volop woon-, leef- en speelgenot in rust en ruimte met alle voordelen van het landschap rondom.

**E** [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of **T** 073-4400220



## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met vernieuwde meterkast, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de verdieping.

De royale woonkamer is goed ingedeeld met o.a. grote raampartijen aan de voorzijde en doorloop naar de keuken én de eet-/slaapkamer met toegang tot de badkamer.

Vanuit de woonkamer komen we in de half open keuken welke aan de achterzijde van de woning is gesitueerd. De moderne en licht afgewerkte keuken, met granieten aanrechtblad, is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: spoelbak, vaatwasmachine, 5-pits gaskookplaat incl. wokbrander, afzuigschouw, koelkast, combi oven/magnetron en opbergruimte in de kastjes. Vanuit de keuken hebben we toegang tot de aangebouwde berging met elektra en verwarming. Tevens is vanuit de berging de achtertuin te bereiken.









Terug in de woonkamer lopen we door naar de eetkamer. De woonkamer en de eetkamer worden van elkaar gescheiden via ensuitedeuren, waardoor deze ruimte ook eenvoudig gebruikt kan worden als slaapkamer. Via deze kamer is er toegang tot de volledig betegelde badkamer met witte wandtegels en antraciet vloertegel. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en designradiator.



De begane grond is voorzien van een lichte laminaatvloer en de muren zijn afgewerkt met stucwerk. Licht, luchtig en netjes verzorgd: een woning waar buiten en binnen samenkomen.

Terug in de hal gaan we met de vaste trap naar de verdieping.









## INDELING VAN DE WONING

---

### Verdieping:

De overloop biedt toegang tot de tweede (slaap)kamer en de was-/en stookruimte. Deze verdieping is voorzien van een lichte Vinyl houtlookvloer.

De bijzonder ruime slaapkamer over de gehele lengte van de woning is voorzien van airconditioning en een Velux-dakraam aan de voorzijde.

De was-/stookruimte beschikt over een eenpansdakraam, de opstelplaats van de c.v.-combiketel, mechanische

ventilatie en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger.

De woning biedt met deze verdieping ook veel potentie voor starters. De ruime vierkante meters kunnen met een andere indeling makkelijk tot twee of drie (slaap)kamers worden vermaakt. Met een extra dakraam, dakkapel of dakopbouw waar andere omliggende woningen je al voor zijn gegaan in de vergunningsprocedure, hoeft u zich geen zorgen te maken voor de toekomst.







## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin:

Vanuit de berging is de leuke, ruim 7 meter diepe, achtertuin met achterom te bereiken. De tuin is gelegen op het noorden en is voorzien van sierbestrating, groenborders, elektra en buitenkraan. Aan de berging is een overkapping geplaatst, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en/of de klikbakken. In 2020 is de poort vernieuwd en is de overkapping aan de berging geplaatst. Kortom een leuk ingedeelde tuin!

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)



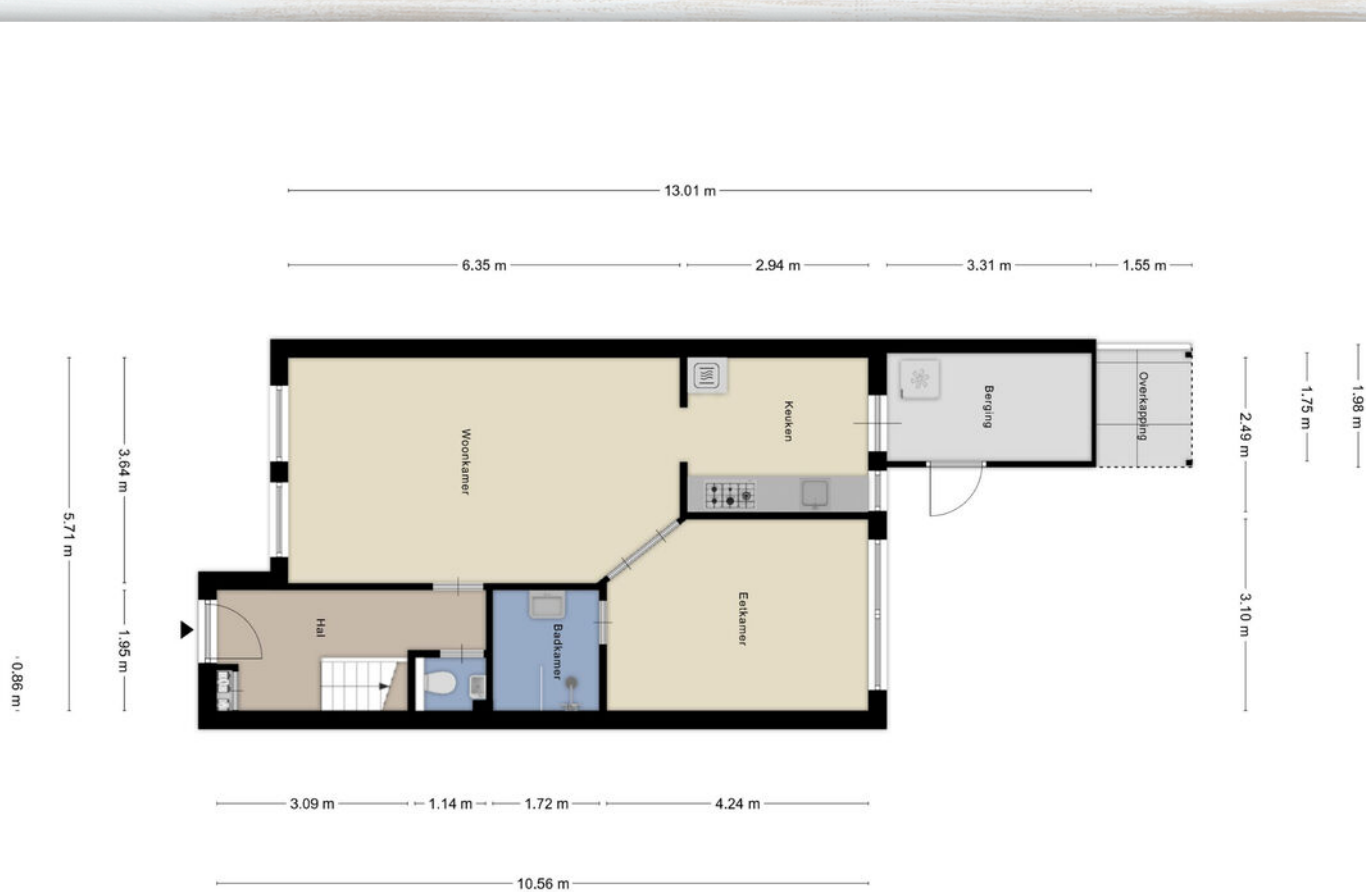




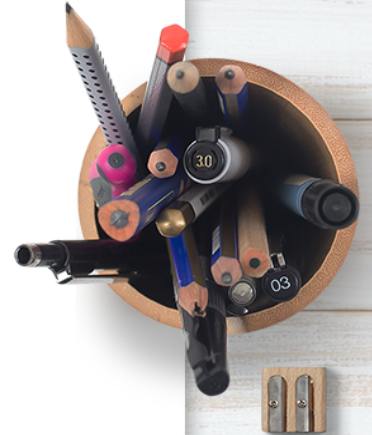
Wonen in Vught is wonen in de directe omgeving van de vele recreatieplekken, alle belangrijke uitvalswegen en binnen enkele minuten loopafstand van het winkelcentrum 'Moleneindplein'. Ook de IJzeren Man, de Vughtse Heide en het Jagershagenbos zijn lopend bereikbaar. In de buurt liggen verschillende scholen, winkels, sportmogelijkheden, restaurants en gezellige terrasjes. De bushalte zit om de hoek, op korte fietsafstand bevindt zich Station Vught en in 20 minuten fietsen sta je in het centrum van 's-Hertogenbosch.



# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



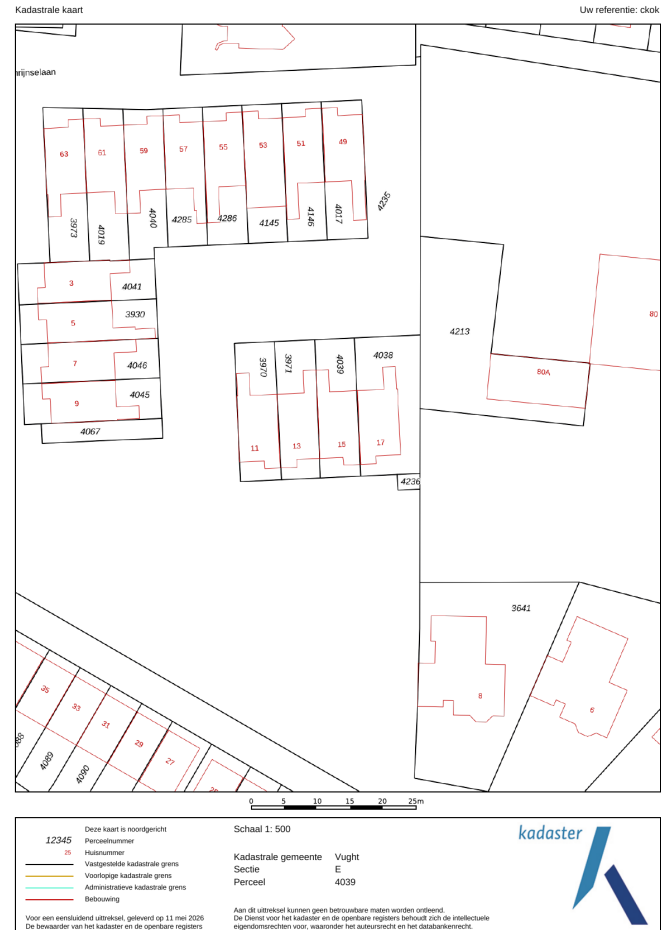
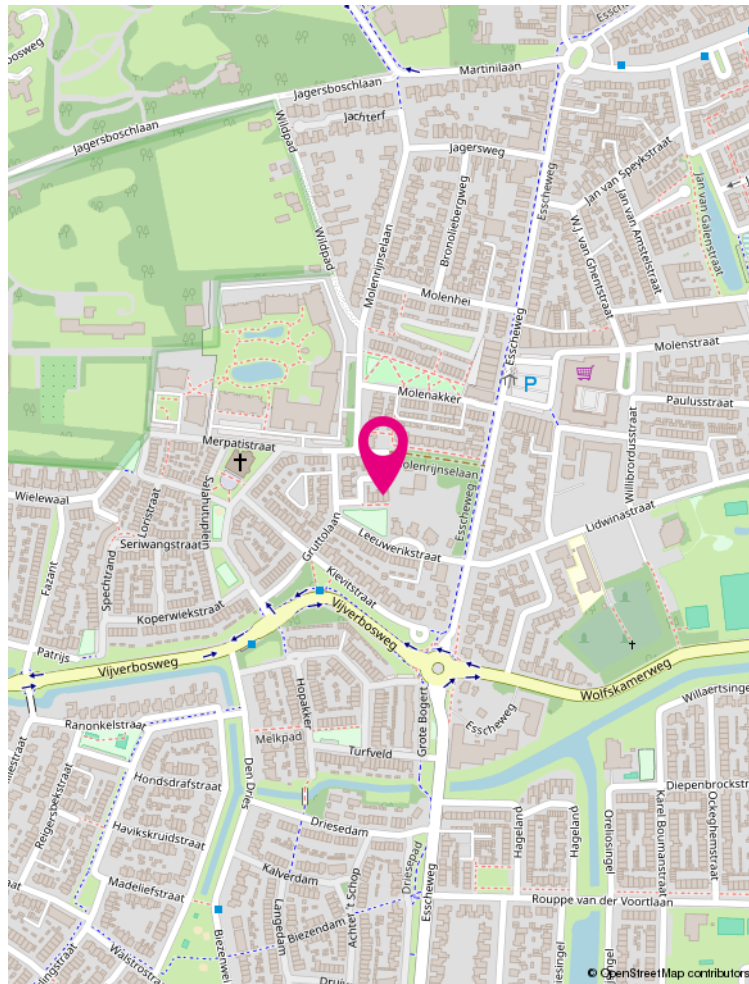
# PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LOCATIE **KADASTRALE KAART**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden



# GRUTTOLAAN 15

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ ..... k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	tussenwoning
<b>Aantal kamers:</b>	3
<b>Inhoud:</b>	327 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	87 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige</b>	6 m <sup>2</sup> (berging)
<b>Bestandbouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1991
<b>Ligging:</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin:</b>	achtertuin, voortuin
<b>Garage:</b>	geen garage
<b>Isolatie:</b>	dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Energielabel:</b>	*****

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Gruttolaan 15
<b>Postcode:</b>	5262 ZG
<b>Plaats:</b>	Vught
<b>Gemeente:</b>	Vught
<b>Sectie / Perceel:</b>	E / 4039
<b>Oppervlakte:</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](http://raadhuysmakelaars.nl)





# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast (slaapkamer)			✓
- Wandplank Eiken Boomstam (zitkamer)	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- Plissé gordijn	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Overig, te weten			
- Televisie			✓
- Universele televisiebeugel			✓
- Kapstok	✓		



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- planchet	✓		
- Badkamerkast	✓		



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	✓		



# ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

**Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.**

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!

Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

## ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

**Raadhuys**  
Makelaars



### Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

**Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!**  
**073-4400220**

Team Raadhuys Makelaars





# AANDACHTSPUNTEN

---

## **KOSTEN KOPER**

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

## **KOOPAKTE**

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

## **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 voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **FINANCIERINGS-VOORBEHOUD**

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

### **WAARBORG SOM/BANKGARANTIE**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

### **LEVERING**

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **ENERGIELABEL**

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

### **ASBESTCLAUSULE**

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **OUDERDOMSCLAUSULE**

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

### **NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE**

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

### **AANSPRAKELIJKHEID**

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM ([www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)).



**raadhuysmakelaars.nl**

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

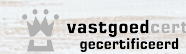
Team Raadhuys Makelaars

**Raadhuys**  
Makelaars



**RAADHUYS MAKELAARS**

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen  
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl