



E

**STATIGE VRIJSTAANDE VOORROLOGSE VILLA MET GARAGE EN RUIME ZUID-TUIN
VUGHT, KAMPDIJKLAAN 64**

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 970 m³
Woonoppervlakte: 246 m²
Perceeloppervlakte: 1.205 m²
Bouwjaar: 1932



- ✓ Onder architectuur gebouwde vooroorlogse villa met aangebouwde tuinkamer met studeerruimte voorzien van 5 slaapkamers en 2 badkamers
- ✓ Bijzonder aantrekkelijk gelegen in heel geliefde woonstraat van Vught-Noord
- ✓ In spouw gebouwde ruime garage annex werkruimte met extra bergzolder
- ✓ Tuin op het zuidwesten met volop privacy



LIGGING

Bijzonder gunstig gesitueerd in een zeer geliefde woonstraat met een hoge sociale cohesie tussen de bewoners (onder meer wordt regelmatig een 'walking diner' georganiseerd) en op korte afstand van zowel het Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch als het gezellige Vughtse centrum met supermarkten, versinkels en ontmoetingsruimte 'De Petrus'. Bovendien op fietsafstand van 'de Vughtse Heide', recreatieplas 'De IJzeren Man', sportparken (tennis, atletiek) en 'Fort Isabella' met onder meer volop horecavoorzieningen.







ALGEMEEN

In een van de mooiste lanen van Vught-Noord gelegen, vrijstaande vooroorlogse villa met ruime woonkamers en suite, keuken, bijkeuken en extra tuinkamer op de begane grond, 3 slaapkamers, balkons, separaat toilet en badkamer op de eerste verdieping, vaste trap naar tweede verdieping met 2 slaapkamers en 2e badkamer en een vlizotrap naar een bergzolder. Prachtige voortuin, lange oprit en riante -volop privacy biedende- achtertuin op het zuidwesten met terras, gazon en monumentale eikenbomen met toegang tot een in spouw gebouwde garage annex werkruimte met bergzolder.

De onder architectuur gebouwde villa met grootstedelijke uitstraling is in 1932 op een terp gebouwd met gebruikmaking van een fraaie handvorm baksteen en het hoge hellende dak is gedekt met geglazuurde pannen. De markante halfronde erker met glas-in-lood ramen aan de voorzijde springt direct in het oog; Wat een plaatje...

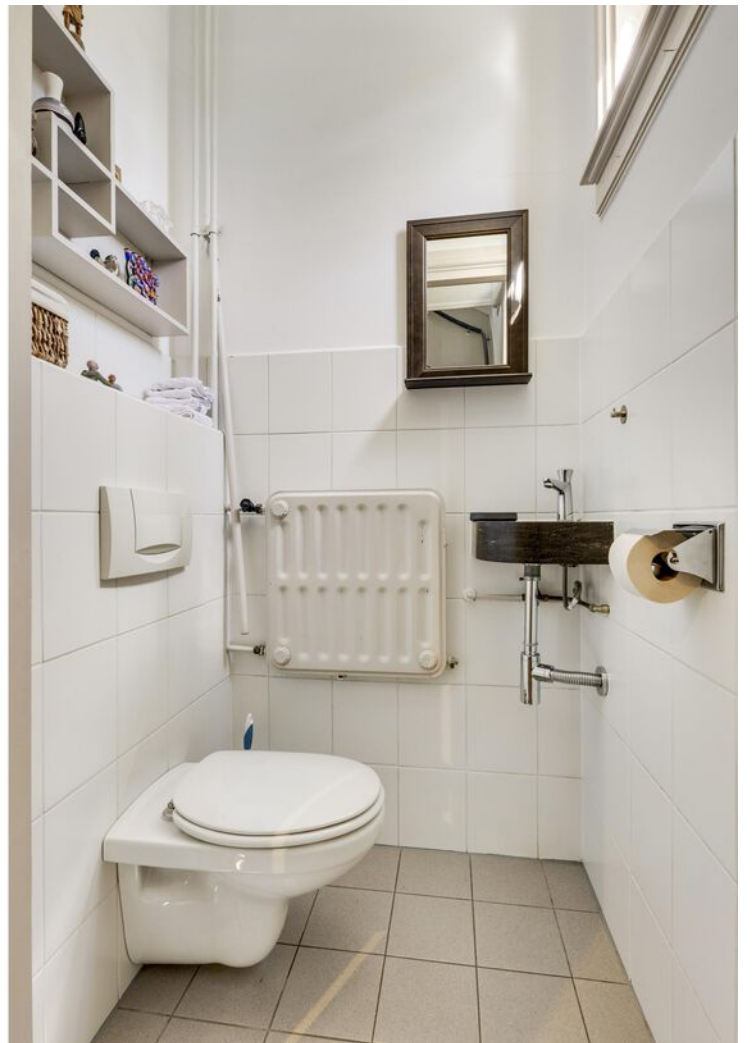
Verder zijn de kenmerkende 30-er jaren details nog volop aanwezig; Woonkamers en suite met schuifdeuren, paneeldeuren, terrazzo vloeren en hoge plafonds met sierlijsten en meerdere ramen zijn uitgevoerd in glas-in-lood. In 1991 is de woning aan de achterzijde uitgebreid met een extra werk-/ speel-/tuinkamer, voorzien van een trap naar een extra verdieping.



BEGANE GROND

Achter de prachtige voordeur bevindt zich een vestibule met kleurige, authentieke wandtegels en een terrazzovloer van waaruit toegang tot de meterkast en een ruime, lichte hal. Vanuit deze hal zijn de betegelde toiletruimte met wandcloset, fonteintje en verwarming, de droge kelder (1,90 m hoog) onder de trapgang naar de verdiepingen, de living en de keuken bereikbaar.

De ruime en lichte -en suite- living is verdeeld in een eetkamer met halfronde erker, fraaie vaste wandkast en tuindeuren aan de voorzijde en een -middels prachtige en suite deuren bereikbare- ruime en lichte woonkamer met ingebouwde kasten, een houtkachel en openslaande deuren naar de tuin. Vanuit deze woonkamer is de aangebouwde extra hoge tuinkamer bereikbaar met tegelvloer waaronder vloerverwarming is aangebracht, voorzien van openslaande deuren naar de tuin en een vaste trap naar een gezellige vide waarop een hobby-/werkruimte is gerealiseerd met dakraam en lichtkoepel.























KEUKEN

De dichte keuken is uitgevoerd met een keukenmeubel in hoekopstelling met volop bergruimte en inbouwapparatuur waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven. Een raam geeft volop licht op het werkblad. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met een deur naar de oprit/zijtuin en aansluitingen voor wasmachine en droger.





EERSTE VERDIEPING

Een ruime en lichte overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. De hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met diverse ingebouwde kasten en openslaande deuren geven toegang tot het halfronde balkon boven de erker. De tweede ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met een ingebouwde kast, een nis met een wastafel en openslaande deuren geven toegang tot een balkon. De derde slaapkamer (nu in gebruik als werkkamer) is uitgevoerd met een nis waarin een boekenkast is gerealiseerd en openslaande deuren geven ook hier toegang tot een balkon.

De betegelde, separate toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een zijraam. De betegelde badkamer is uitgevoerd met een kunststof ligbad voorzien van een spatscherm en een wastafelmeubel met kastruimte. Een raam (glas-in-lood gevat in dubbel glas) draagt bij aan daglicht en extra ventilatie.













TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap bereikbare overloop met dakkapel en de opstelling van de cv-ketel en boiler. Deze overloop geeft toegang tot twee gezellige slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en een tweede badkamer met douchecabine, wastafel en dakraam. Het hellende dak van deze verdieping is geïsoleerd.







ZOLDER

Vanaf de overloop geeft een vlizotrap toegang tot een ruime begaanbare bergzolder met een (Velux) dakraam en een geïsoleerde vloer.





TUIN

De volop privacy biedende, brede en diepe tuin is gelegen op het zuidwesten en is uitgevoerd met een ruim, bestraat terras achter de woning met een trapje naar een iets lager gelegen gazon met bossages en volwassen (eiken)bomen. De tuin is geheel omzoomd door een degelijk hekwerk.

Vanuit de tuin zijn een houten berging, een overdekte houtopslag en de garage bereikbaar. Deze extra brede garage is in spouw gebouwd (1984), voorzien van een betonvloer en de stalen hellende dakconstructie is gedekt met pannen. Via een opklapbare trap is een flinke bergzolder bereikbaar met sta hoogte. De begane grond is uitgevoerd met een keukenmeubel met warm (boiler) en koud water. Uiteraard is de garage voorzien van elektra.









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

BEGANE GROND



Begane grond
Kampdijklaan 64, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

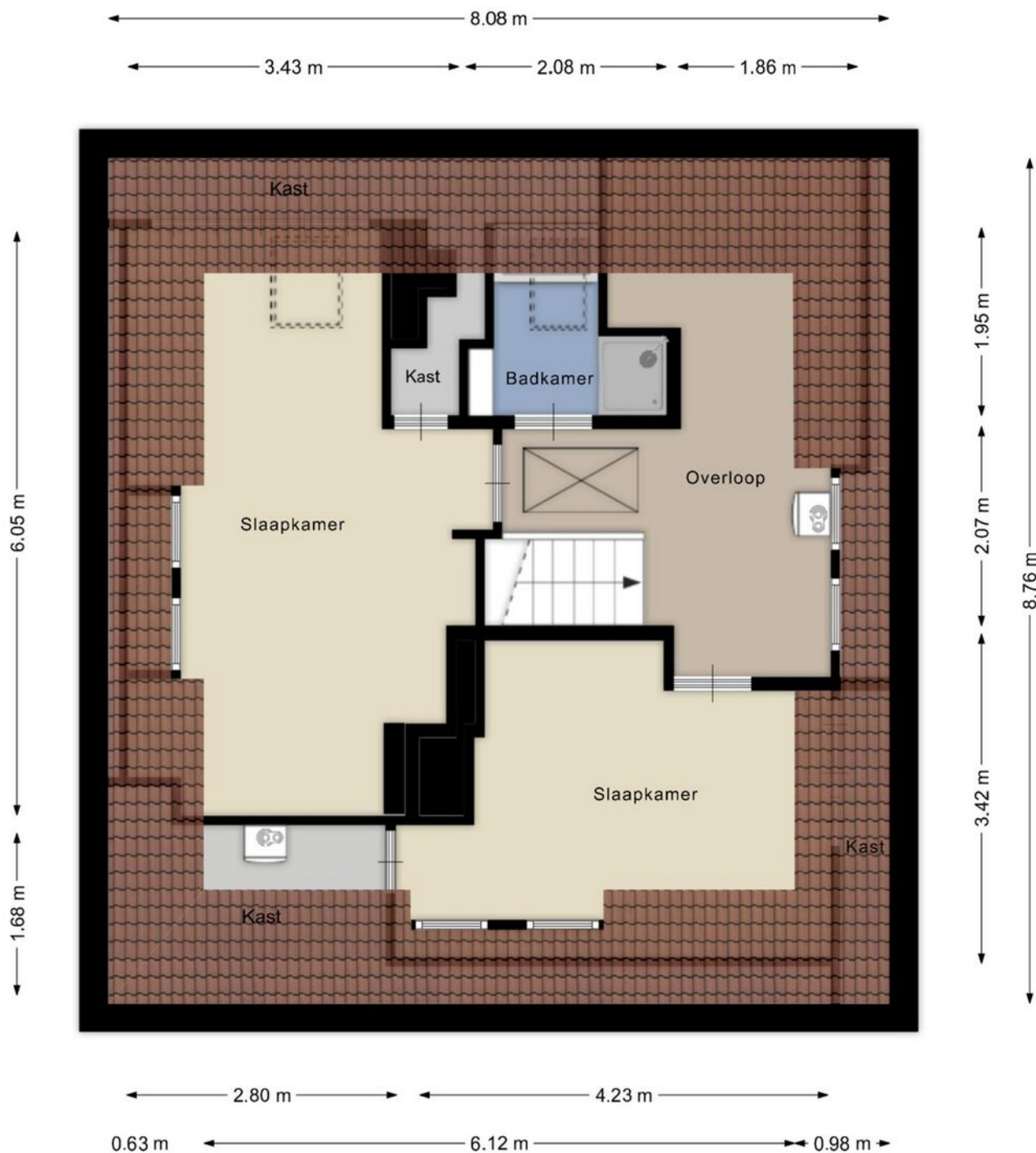


Eerste verdieping
Kampdijklaan 64, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

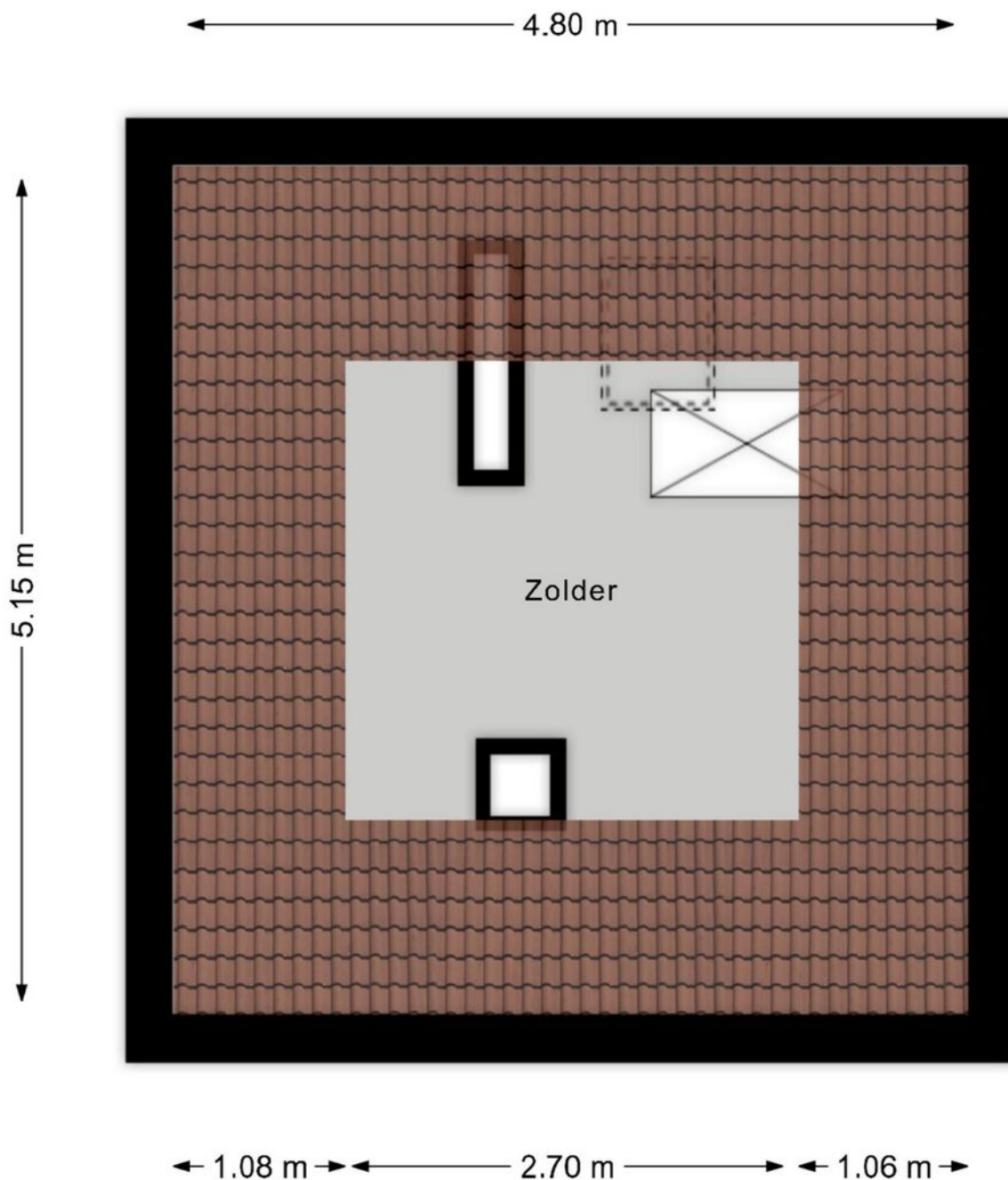
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Kampdijklaan 64, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND ZOLDER

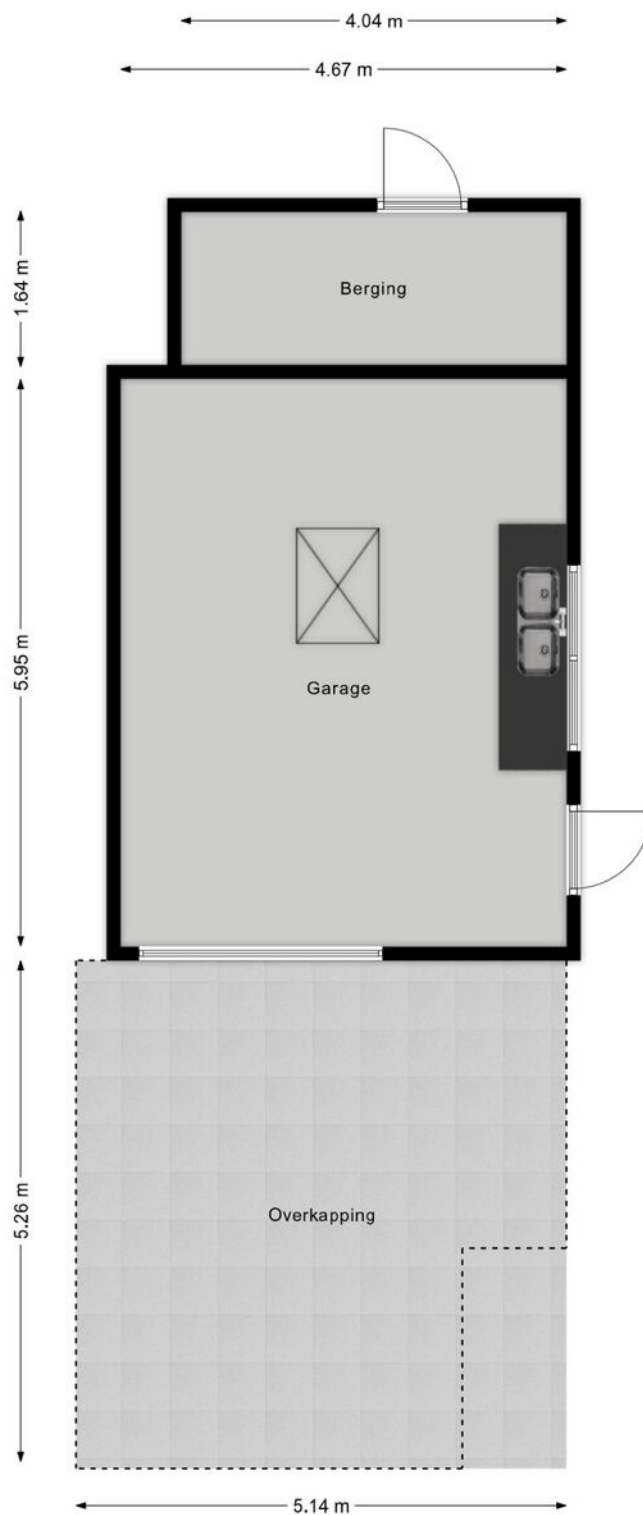


Zolder
Kampdijklaan 64, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

GARAGE/BERGING



Garage
Kampdijklaan 64, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Losse (hang)lampen eetkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Rode kast eetkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- (Gas)kachels (defect) in garage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Koel-vriescombinatie bijkeuken		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Hanglamp		X	
- Hangkastje met lades		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- 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/internetaansluiting	X		
Tuin parasol	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Lange werkbank garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Werkbank carport	X		
- Aanrecht garage	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: kampdijk64



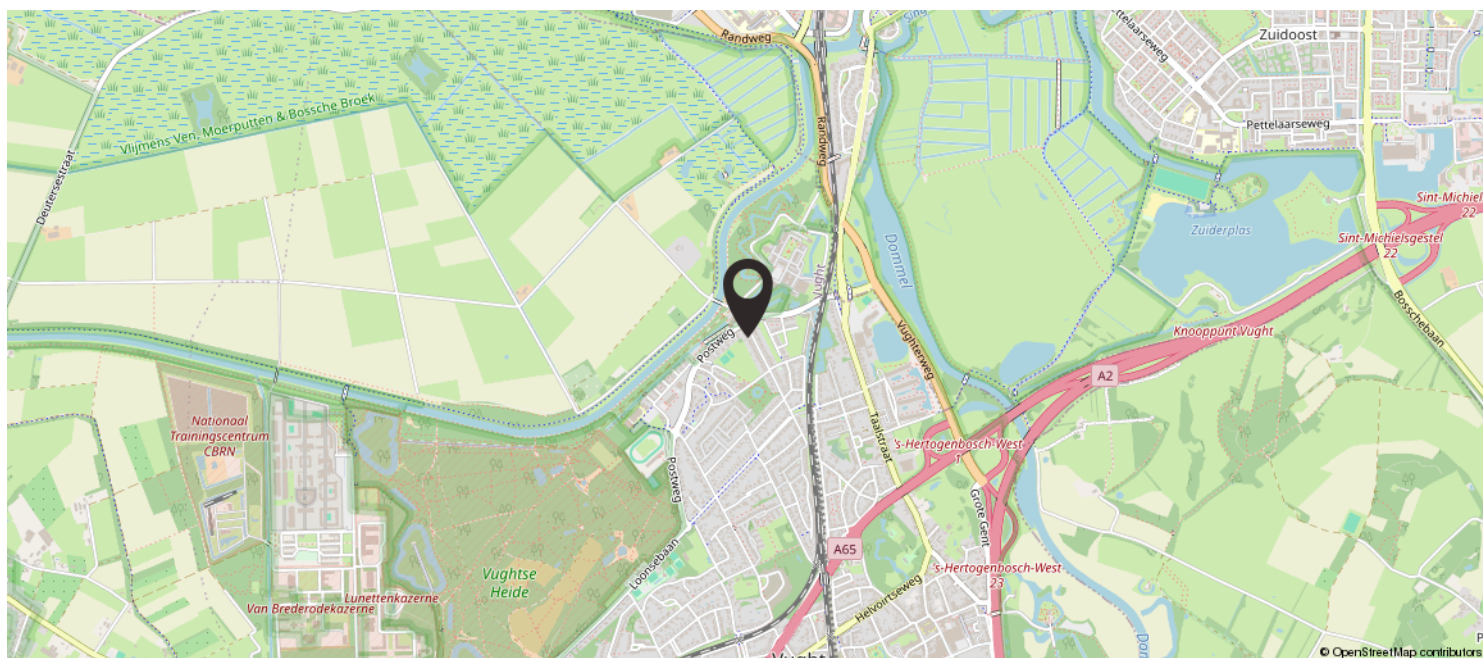
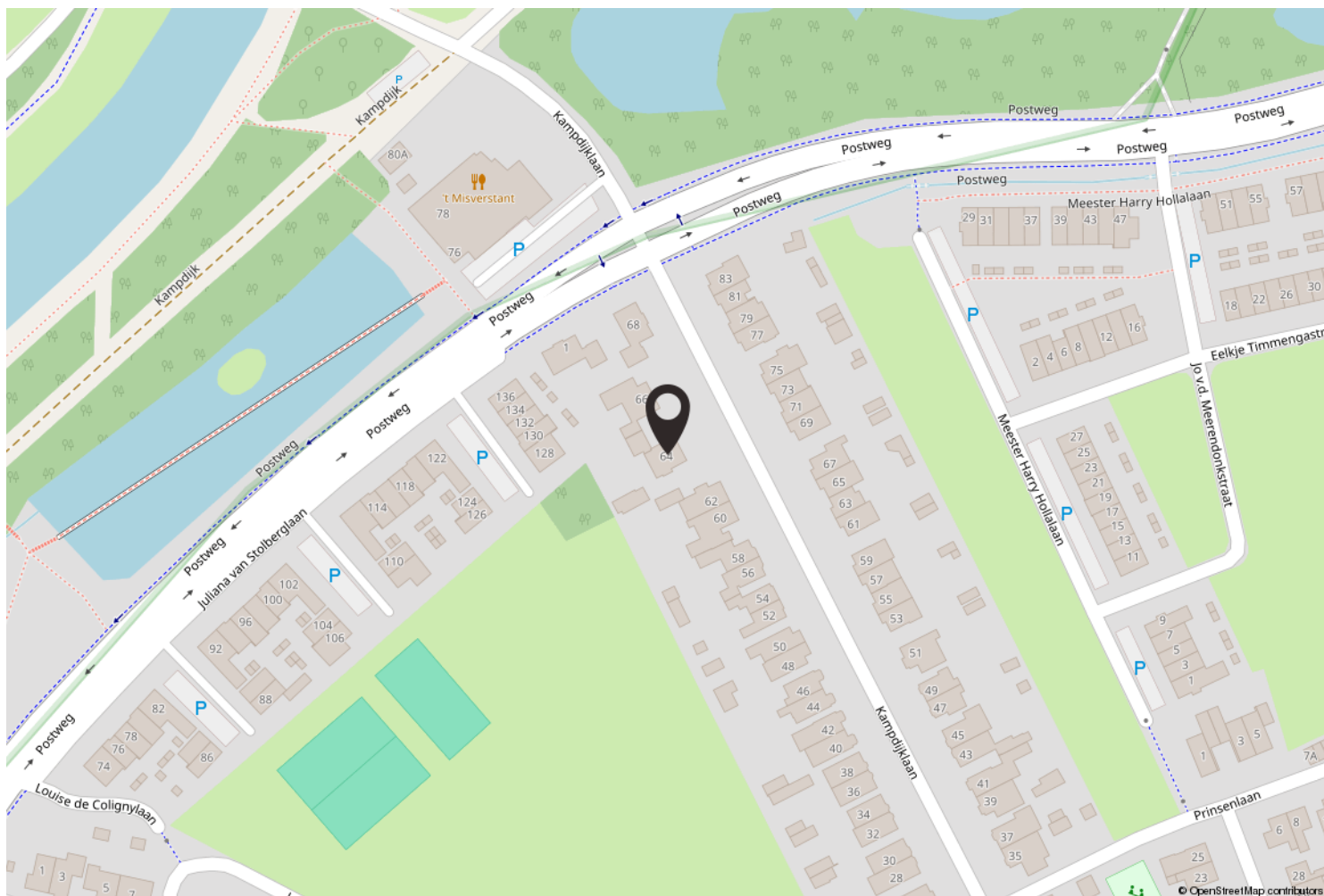
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
28	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vught	
28	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 378	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 januari 2025
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 databankrecht.

LOCATIE OP DE KAART

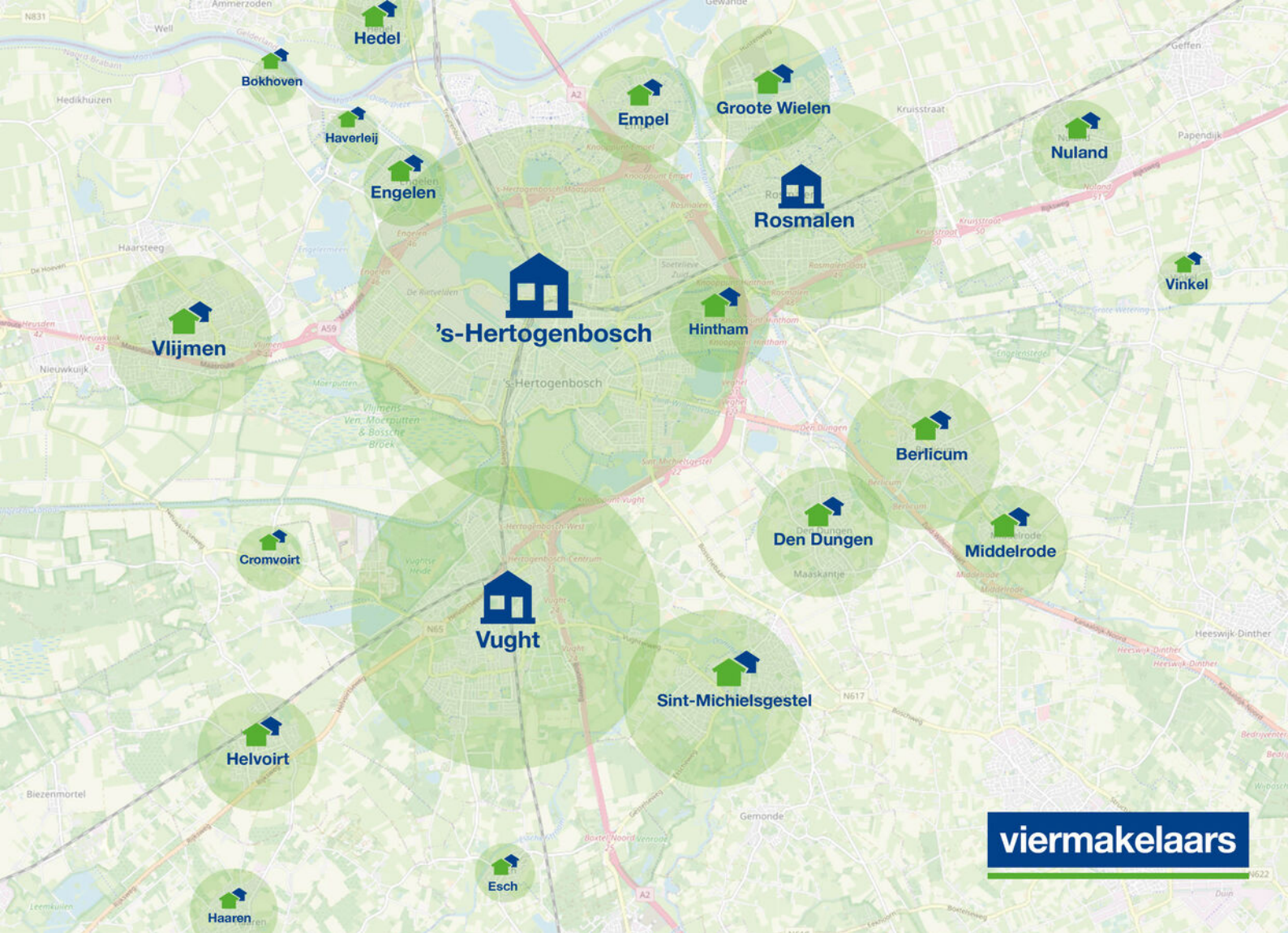




TEAM VIERMAKELAARS

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

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



viermakelaars

ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

10

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 10 werkdagen 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 (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). 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

