

Raadhuys
Makelaars



Brugstraat 23



raadhuysmakelaars.nl

Vinkel
€ 498.500,-- k.k.





▲ **WONEN OP EEN PERCEEL VAN 813 M² MET PRACHTIGE DIEPE ACHTERTUIN!**

Ben je op zoek naar een plek waar je al je woondromen werkelijkheid kunt laten worden? Welkom aan de Brugstraat 23 in Vinkel!

Als je de handen uit de mouwen wilt steken, is deze vrijstaande woning een schot in de roos. Het huis ligt op een prachtig, riant perceel van maar liefst 813 m². Aan de voorzijde bevindt je je aan de rand van de gezellige dorpskern, terwijl je aan de achterzijde geniet van een heerlijk diepe achtertuin op het zonnige zuiden met veel privacy! De woning is weliswaar gedateerd en dient volledig gemoderniseerd te worden, maar de basis en de uitstekende uitbouw mogelijkheden (groot bouwvlak!) bieden je een unieke kans om hier jouw eigen droomhuis te creëren.

Wonen in het gezellige Vinkel

Het sfeervolle dorp Vinkel behoort tot de gemeente 's-Hertogenbosch en telt nog geen 3.000 inwoners. Het is een heerlijk groene en kindvriendelijke omgeving met diverse wandel- en fietspaden voor de natuurliefhebber. Vinkel beschikt over prima eigen voorzieningen, waaronder een basisschool, kinderopvang en verschillende sportverenigingen. Op korte afstand van de woning vind je een supermarkt en gezellige horecagelegenheden zoals Tapasrestaurant Danny's Eeterij en restaurant/cafetaria Den Driehoek. Daarnaast ben je via de nabijgelegen uitvalswegen binnen no-time in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch.

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

Begane grond

Via de centrale entree aan de voorzijde stap je de hal binnen, waar je de trapopgang naar de eerste verdieping vindt.

Aan de ene zijde bevindt zich de lichte doorzonwoonkamer met een sfeervolle, ouderwetse gaskachel. Aan de andere zijde vind je een extra kamer, die je ideaal kunt inrichten als eetkamer, speelkamer of een fijne thuiswerkplek.

De dichte keuken is eenvoudig van opzet en beschikt over een recht keukenblok, ruimte voor een ontbijttafel en een royale kelderkast voor extra voorraad. Aansluitend loop je door naar de bijkeuken met het toilet, een eenvoudige doucheruimte en de achterdeur naar de tuin.









Eerste verdieping & zolder

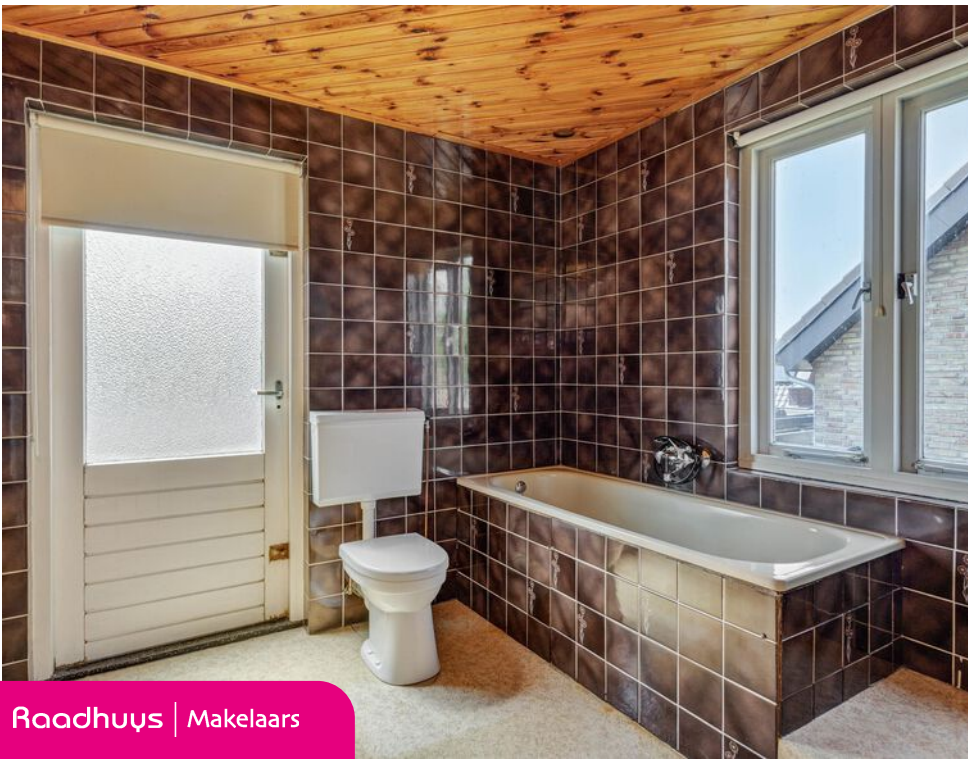
De overloop biedt toegang tot drie (slaap)kamers en een tweede badkamer. De twee slaapkamers aan de voorzijde staan met elkaar in verbinding via een doorloopkast. De badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel en een tweede toilet. Dankzij het grote raam valt er veel natuurlijk licht naar binnen en er is een deur naar het balkon aan de achterzijde.

Bergzolder

Via een luik met vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.







Tuin & garage

De tuin is zonder twijfel een pluspunt van deze woning; gelegen op het zonnige zuiden, ca. 38 meter diep en voorzien van een prachtig groene haag als erfafscheiding (op eigen perceel), een terras en een groot gazon.

Achter de woning ligt een grote, vrijstaande garage op het perceel. Aan de voorzijde beschik je over een ruime voortuin met volop parkeergelegenheid op eigen terrein en de mogelijkheid om een dubbele achterom naar de achtertuin te creëren.

Mogelijkheden

Dankzij het royale bouwvlak op dit perceel kun je hier nog flink verbouwen en uitbouwen. Ook het plaatsen van een flink, nieuw bijgebouw behoort tot de mogelijkheden (binnen de regels van het bestemmingsplan).







Bijzonderheden op een rij:

- Riant perceel van 813 m² met een royale, zonnige tuin op het zuiden.
- Vrij uitzicht aan de achterzijde.
- Kluswoning met enorm veel potentie en een groot bouwvlak (uitbouwmogelijkheden).
- Het is toegestaan om buiten het bestaande bouwvlak een bijgebouw te realiseren met een oppervlakte tot circa 80 m².
- Royale, vrijstaande garage en parkeren op eigen terrein.
- Gelegen in de dorpskern van Vinkel (gemeente 's-Hertogenbosch).

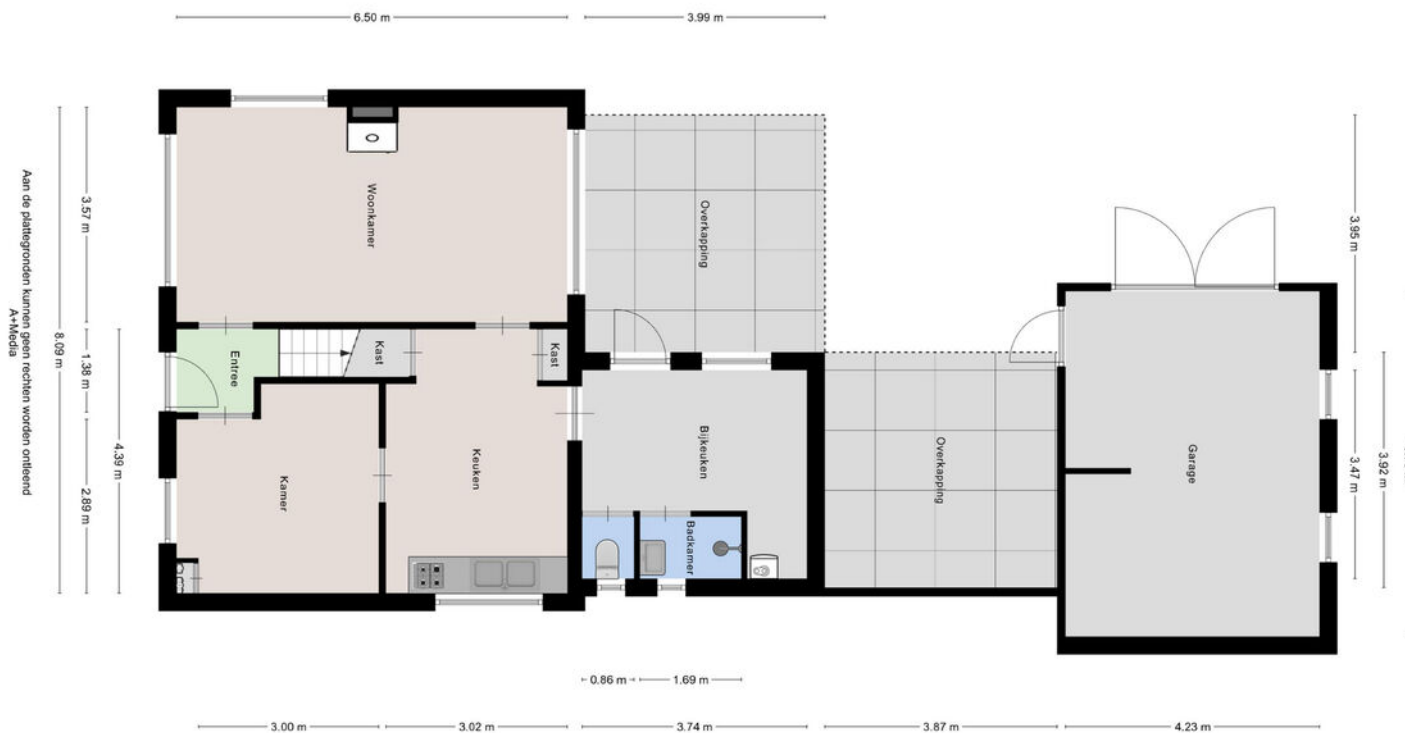
Ontdek de eindeloze mogelijkheden van dit huis op dit prachtige perceel en maak gerust een afspraak voor een bezichtiging. Je bent van harte uitgenodigd!

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

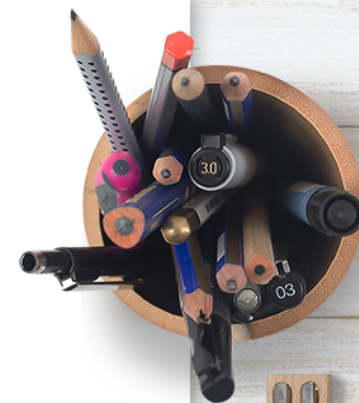




PLATTEGROND **BEGANE GROND**



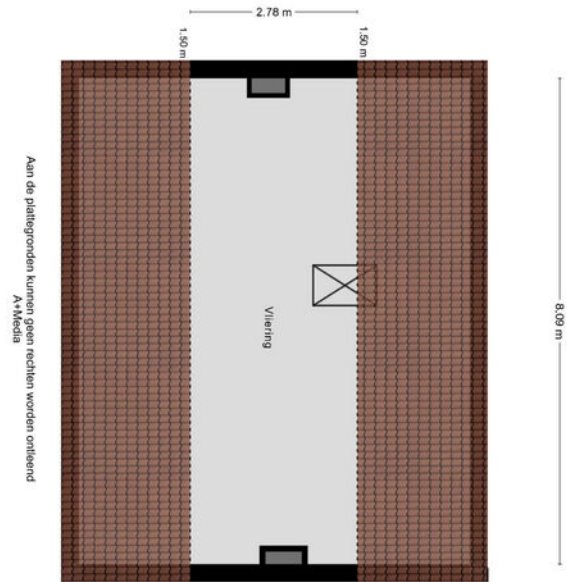
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A-Medias



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

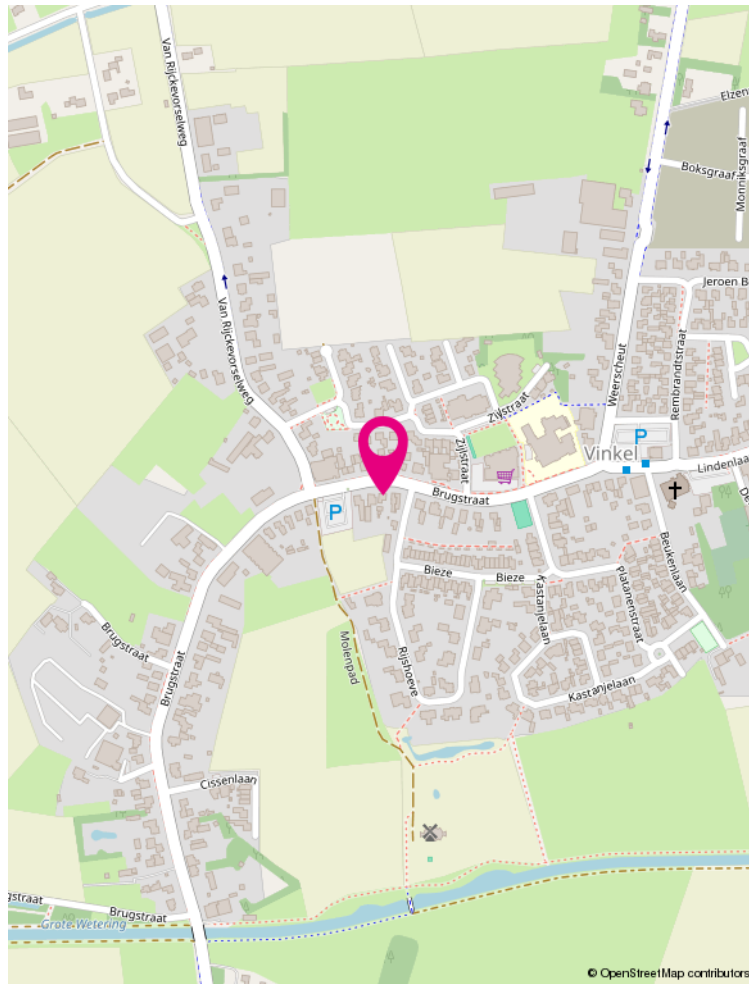


PLATTEGROND **VLIERING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Amfedia

LOCATIE KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart Uw referentie: Raadhuis



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuland	
—	Huisnummer	Sectie C	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2064	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eemuland uittreksel, gelteerd op 22 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

BRUGSTRAAT 23

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 498.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	5 (3 slaapkamers)
Inhoud:	479 m ³
Perceeloppervlakte:	813 m ²
Woonoppervlakte:	119 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1961
Ligging:	In dorpskern
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	vrijstaand stenen garage
Verwarming:	gaskachel
Warm water:	via huurboiler van Kemkens
Energielabel:	G

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Brugstraat 23
Postcode:	5382 JB
Plaats:	Vinkel
Gemeente:	Nuland
Sectie / Perceel:	C / 2064
Oppervlakte:	813 m ²
Soort:	Volle eigendom

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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	✓		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		



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
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- wastafel	✓		
- planchet	✓		
- toilet	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler			✓
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		



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
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
(Broei)kas	✓		
Overig - Contracten			
Boiler: Moet worden overgenomen			



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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

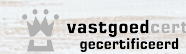
Team Raadhuys Makelaars

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