



'INSTAPKLAAR' 3 KAMER APPARTEMENT MET RUIME BERGING IN CENTRUM

VUGHT, KOESTRAAT 40

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	200 m ³
Woonoppervlakte:	61 m ²
Bijdrage VvE per mnd:	€ 108,38
Bouwjaar:	1985
Energie label:	C

- ✓ Bijzonder aantrekkelijk gelegen in het centrum van Vught met een ruim aanbod aan winkels, horeca gelegenheden, bibliotheek en schouwburg op loopafstand en NS station, recreatiegebied "de IJzeren Man" , de Vughtse Heide en het Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch op fietsafstand
- ✓ Keurig onderhouden kleinschalig appartementencomplex met actieve VvE
- ✓ Parkeerplaats separaat bij te kopen.



LIGGING

De ligging van het complex is zeer aantrekkelijk; een rustige straat in het gezellige Vughtse centrum met ruim voldoende aanbod aan (vers)winkels, supermarkten, horecavoorzieningen met terrassen en ontmoetingscentrum 'DePetrus' met onder meer de bibliotheek.

Bovendien zijn zowel het NS-station als recreatiegebied 'De IJzeren Man' op fietsafstand gelegen en zijn het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch als uitvalswegen richting Eindhoven/Utrecht en Waalwijk prima bereikbaar. Parkeren kan in de directe omgeving, maar een eigen ruime parkeerplaats op het afsluitbare binnenterrein is eventueel bij te kopen.



ALGEMEEN

Bijzonder aantrekkelijk in het Vughtse centrum gelegen, gemoderniseerd en 'instapklaar' 3-kamer appartement met 2 balkons, 2 slaapkamers, een ruime living met open keuken, een modern separaat toilet en een moderne badkamer, gesitueerd op de tweede (bovenste) verdieping. Op de begane grond een extra ruime berging met vliering gelegen in het stenen bijgebouw op het afsluitbare binnenterrein waar tevens de extra bij te kopen ruime parkeerplaats is gesitueerd.

De huidige eigenaar heeft de afgelopen jaren diverse verbeteringen doorgevoerd; De badkamerinrichting is geheel vernieuwd in 2023, de hoogwaardig afgewerkte toiletruimte in 2025 en toen is tevens de cv-combiketel vernieuwd. Verder wordt het appartement gekoeld met een airco in de living.

Het degelijk gebouwde, kleinschalige complex dateert van circa 1985 en is gedurende deze periode keurig onderhouden op initiatief van een actieve VvE. Het dak van het complex is zelfs in 2019 nog voorzien van een nieuwe, geïsoleerde dakbedekking, de betonnen trapopgang is recent voorzien van een geluiddempende coating en het buitenschilderwerk dateert van 2026! De ramen/kozijnen zijn vanuit de bouw uitgevoerd met dubbele beglazing.

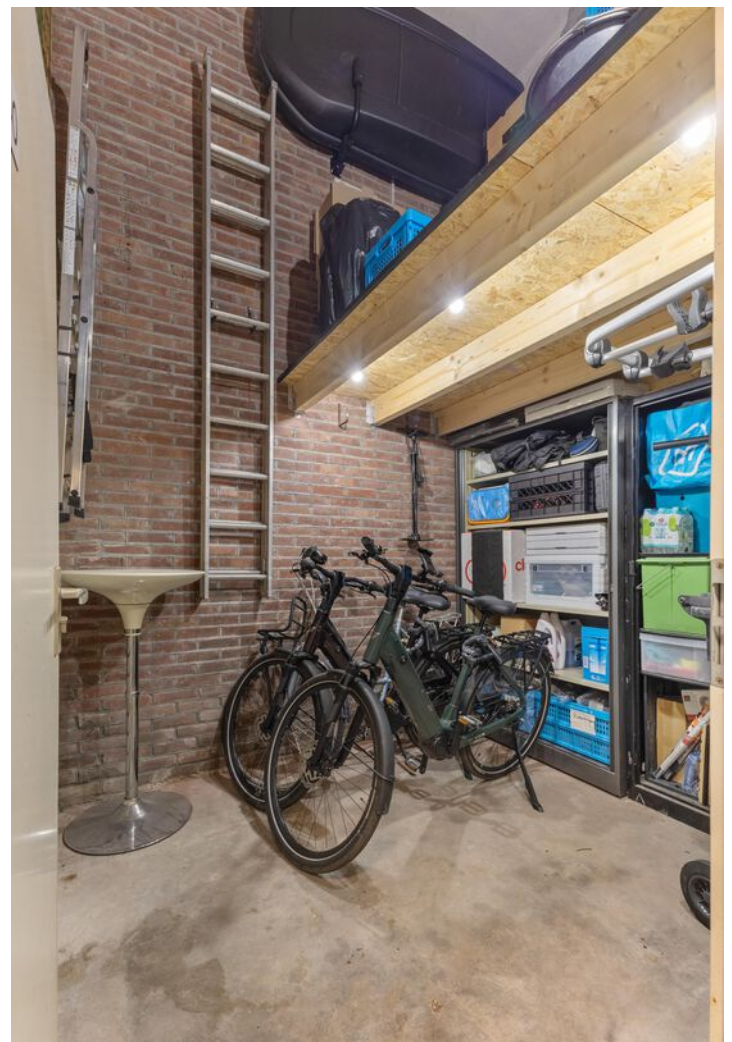
De bijdrage ten behoeve van de VvE bedraagt thans slechts € 108,38 per maand.



BEGANE GROND

Centrale entree/hal met toegang tot de meterkast voorzien van vernieuwde groepenkast en glasvezel aansluiting en de trapopgang naar de verdiepingen.

Via de afsluitbare poort aan de zijkant van het complex is het binnenterrein bereikbaar met toegang tot een stenen bijgebouw waarin de bijzonder ruime eigen berging is gelegen met volop bergruimte op de begane grond en een extra verdieping voor nog meer opslag.



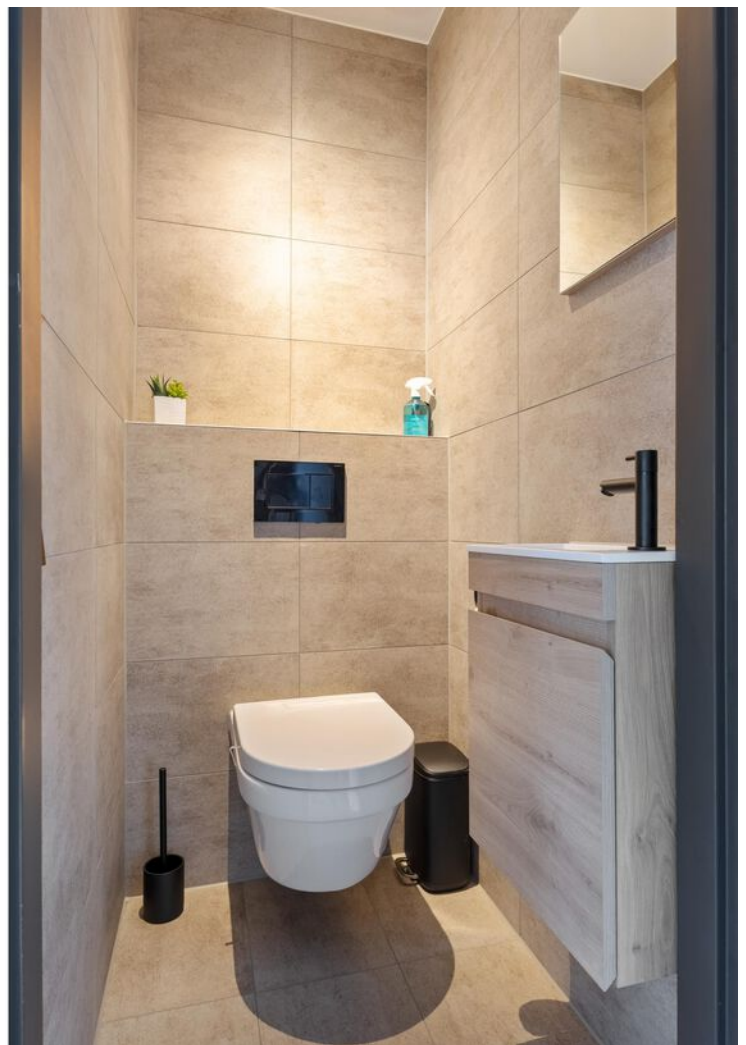


TWEEDE VERDIEPING

Een lichte overloop geeft toegang tot een bergkast waarin tevens de opstelling van de cv-combiketel (Vaillant) is bevestigd alsmede de entree van het appartement.

Achter de voordeur bevindt zich een fraai afgewerkte hal van waaruit alle ruimtes bereikbaar zijn. Een videofoon installatie is in de hal bevestigd.

De betegelde en hoogwaardig afgewerkte toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje en wordt eveneens mechanisch geventileerd.





WOONKAMER & KEUKEN

De ruime woonkamer beschikt over een prettige lichtinval en biedt zowel vanuit het raam als vanaf het kleine balkon op het zuid-westen een fraai zicht op de historische panden aan de Koestraat.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd met een keukenmeubel in hoekopstelling voorzien van volop bergruimte, een kunststof werkblad en inbouwapparatuur waaronder een 5-pits kookplaat, heteluchtoven, afzuigkap en vaatwasser.











SLAAPVERTREKKEN & BADKAMER

De twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van het appartement gelegen. De kleinere slaapkamer geeft toegang tot het balkon, gelegen op het noordoosten en heeft zicht op het binnenterrein.

De andere -grotere- slaapkamer is uitgevoerd met een dakkapel en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoons bed met nachtkastjes en een kledingkast.

De volledig gemoderniseerde badkamer is voorzien van een inloofdouche met spatscherm, regendouche met handdouche en easy drain afvoer, een wastafelmeubel en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De ruimte wordt mechanisch geventileerd.













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
Koestraat 40, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast master bedroom	X		
- Kapstok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
- Buiten zonwering	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Deurmat	X		
Overig, te weten			
- Bureaubed logeerkamer			X
- Kastombouw logeerkamer			X
- Whiteboard			X
- Latten wandbekleding	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

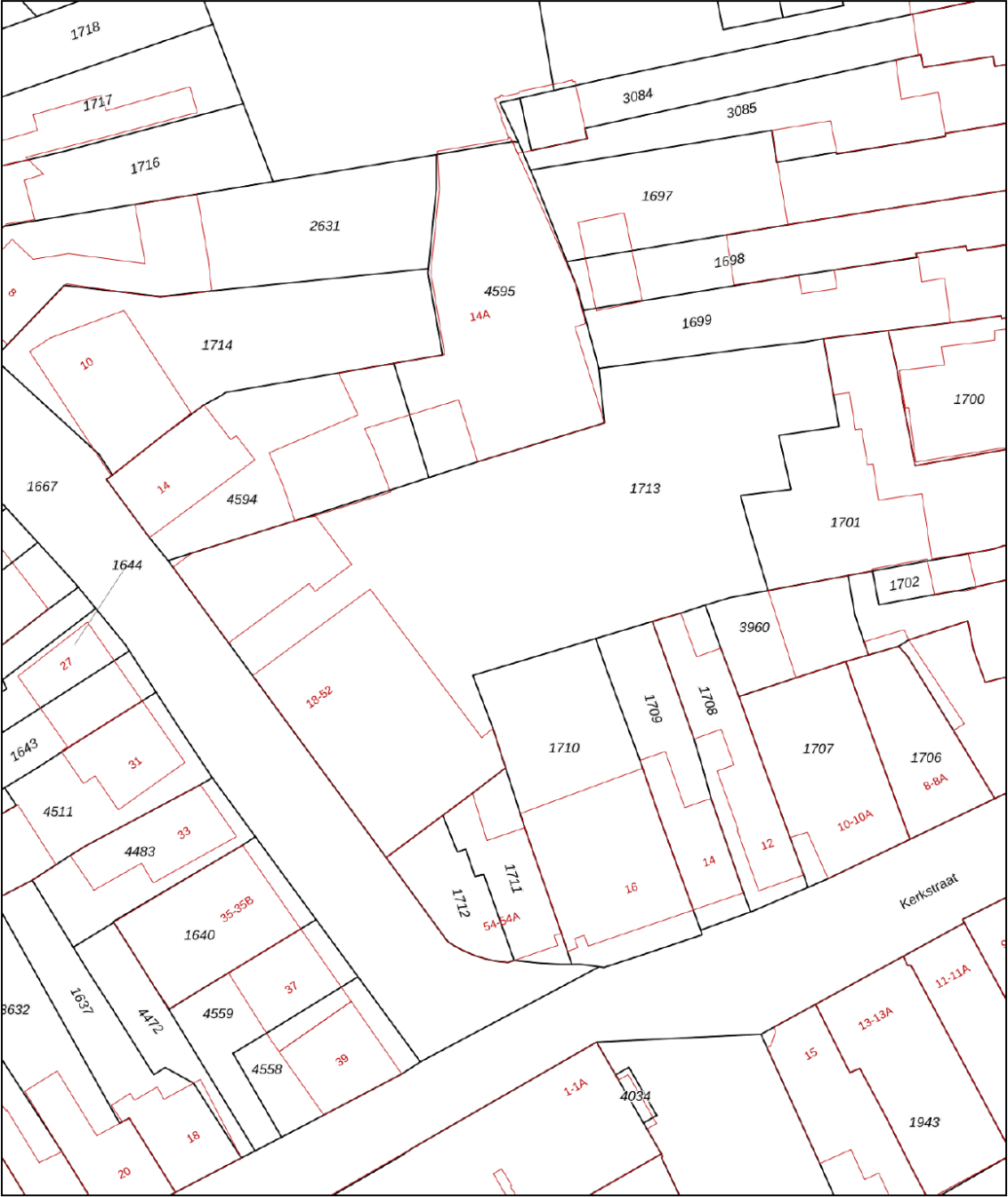
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Inbouw ventilator badkamer	X		
- Inbouw ventilator toile	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting		X	
Balkonbar			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinuis/berging	X		
Parkeerplaats			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Balkon bankje			X
- Balkon klapstoel & plank voor			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koestraat 40



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vught

L

1713

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026

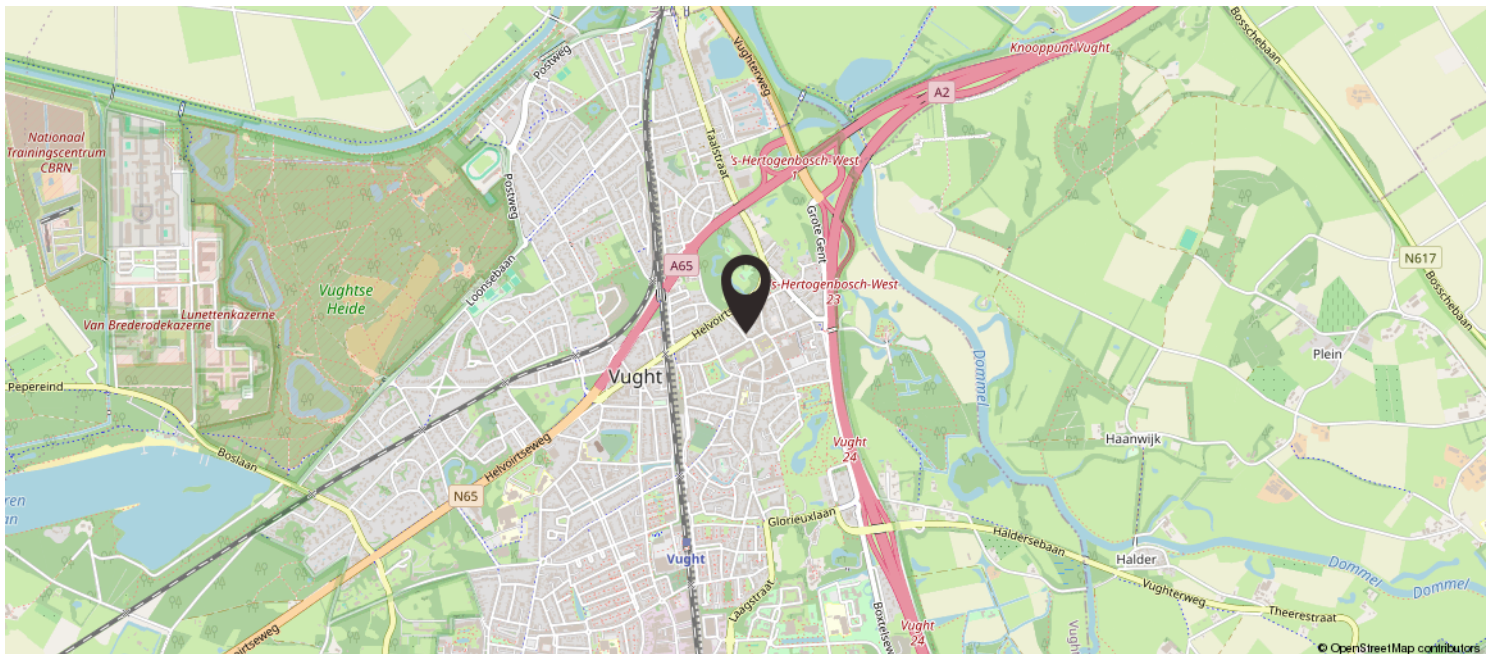
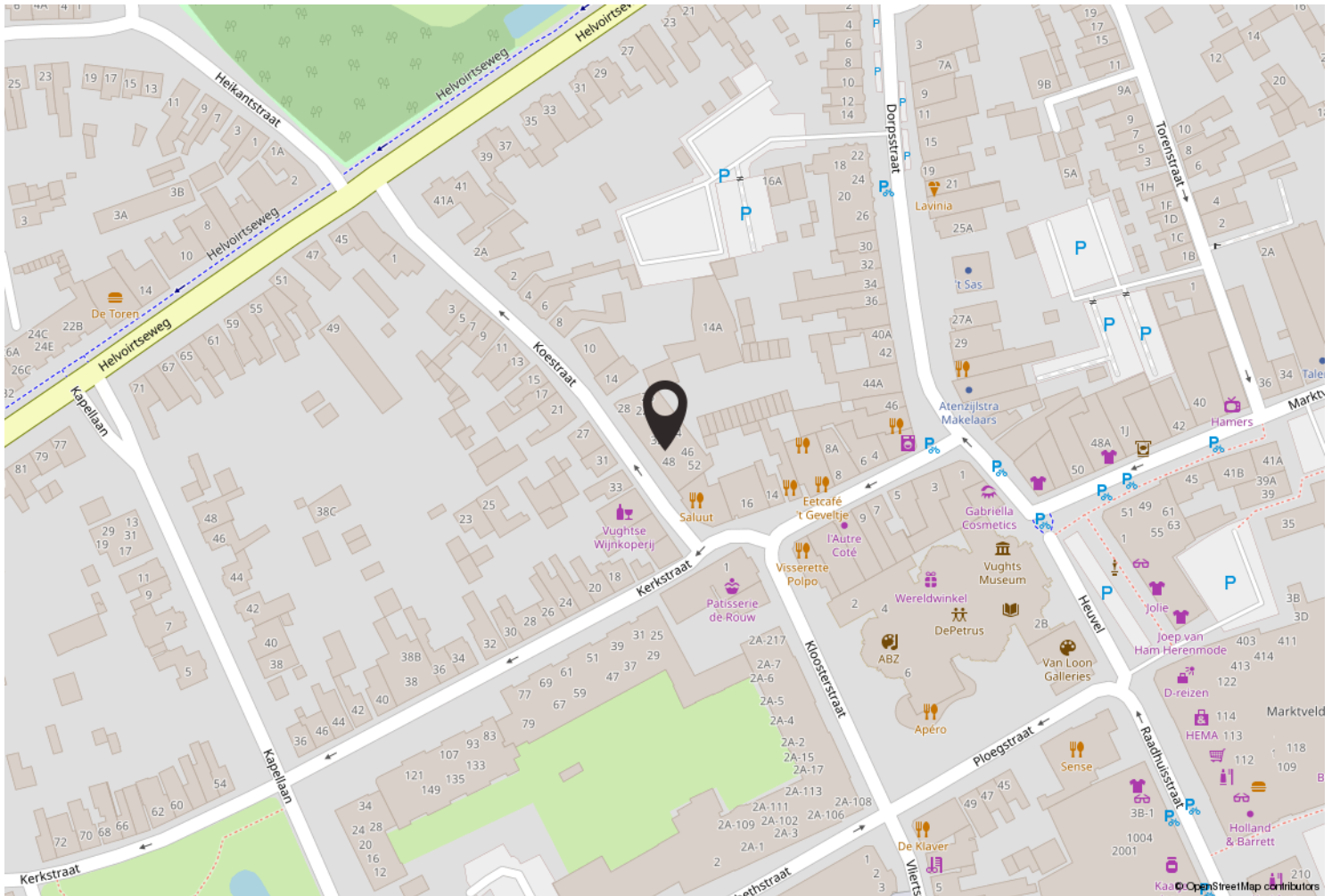
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



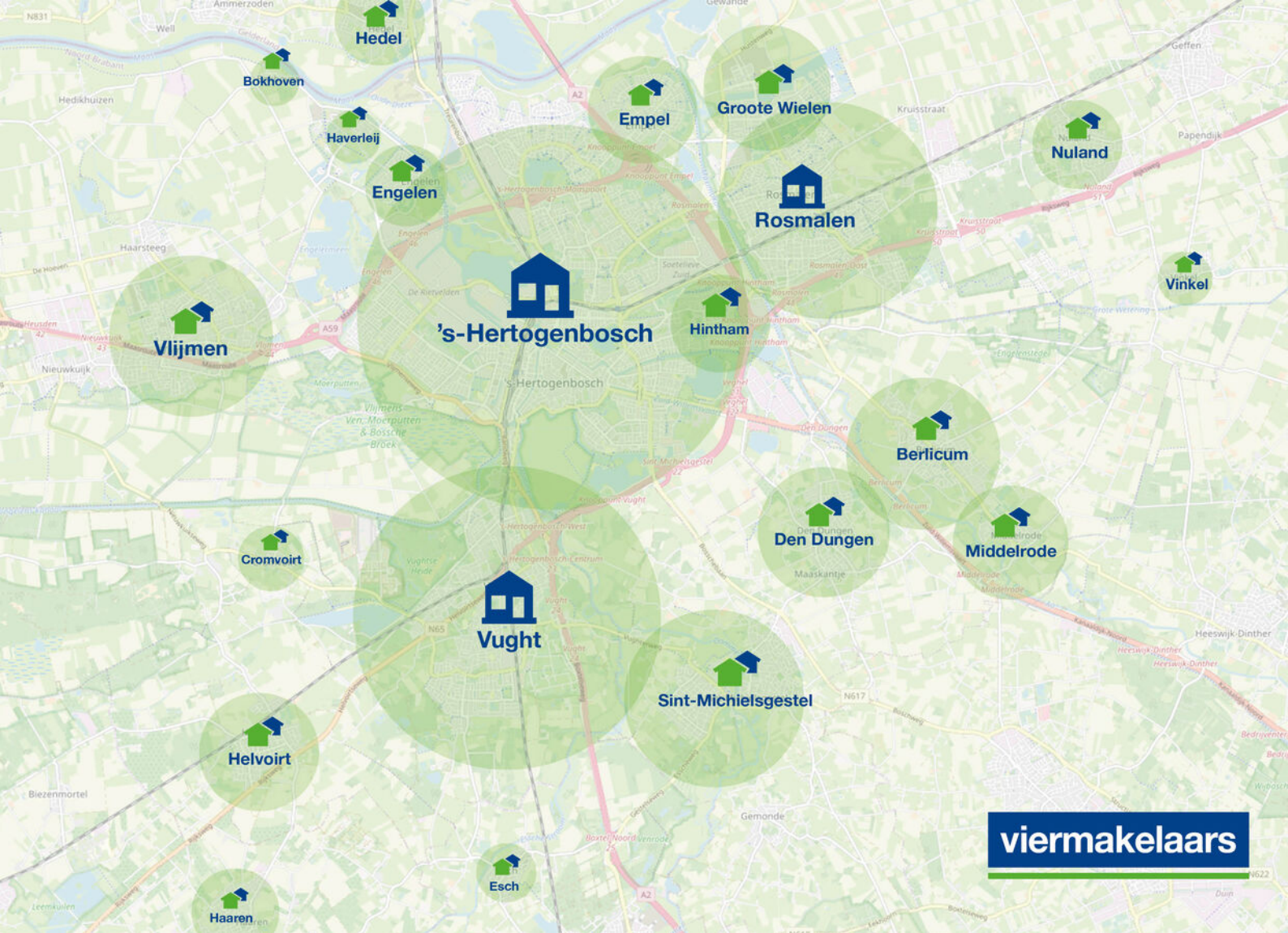


TEAM VIERMAKELAARS

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.



viermakelaars

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

9.2!



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



HEUNPARK 1232

Fijne communicatie van begin tot eind.
Komen afspraken na en denken mee.
Als je langs kantoor gaat of belt weten ze direct wie je bent en welk pand daarbij hoort.
Dat voelt heel prettig.

Nogmaals onze dank voor de begeleiding bij de verkoop van het appartement van onze ouders

10

MOLENAKKER 11

Snelle en prettige communicatie - Deskundig advies -
Transparantie naar potentiële kopers - Fijne mensen om mee te werken

9.8

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 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, 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. 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 gebruiksoverlappende. 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