



VERRASSEND INGEDEELD, FLINK UITGEBOUWD, LUXE AFGEWERKT

VUGHT, HAVERHOEVE 2

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	493 m ³
Woonoppervlakte:	141 m ²
Perceeloppervlakte:	179 m ²
Bouwjaar:	1982
Energie label:	A

- ✓ Opnieuw ingedeeld, aan de voorzijde uitgebouwd met een erker bij de woonkeuken, aan de achterzijde circa 4 meter uitbouw aan de living en een grote dakkapel op het dakvlak.
- ✓ Voorzien van 12 zonnepanelen, 2 airco's, dubbele beglazing, sfeervolle gashaard en vloerverwarming onder marmeren tegelvloer.
- ✓ Keurig onderhouden, modern, luxe en 'strak' afgewerkt.
- ✓ Rustige woonwijk nabij voorzieningen.



LIGGING

Bijzonder gunstig gesitueerd in de geliefde en rustige woonwijk van Vught-Zuid, direct nabij zowel een wandelbos (het Kapellebos) met sport- en fitnessfaciliteiten als weilanden en op korte afstand van winkels (winkelcentrum Moleneindplein), diverse scholen (basis- en voortgezet onderwijs), jongerencentrum Elzenburg en uitvalswegen. Zowel het Vughtse centrum, het NS-station en de Vughtse Heide met recreatieplas de IJzeren Man zijn op fietsafstand gelegen.



ALGEMEEN

Uitstekend onderhouden, gemoderniseerde en flink uitgebouwde hoekwoning met ruime tuingerichte living, praktische provisieruimte en riante woonkeuken op de begane grond, 2 slaapkamers (oorspronkelijk 3) en complete badkamer op de eerste verdieping en prachtige slaap-/werkruimte op de tweede verdieping met dakkapel.

Vanuit de bouw is de woning voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en zijn de ramen/kozijnen uitgevoerd met dubbele beglazing. Op de dakvlakken zijn in totaal 12 zonnepanelen aangebracht en de living en hoofdslaapkamer zijn voorzien van een airco-unit. De oorspronkelijke indeling van de begane grond is ingrijpend gewijzigd; de keuken is naar de voorzijde verplaatst en vergroot met een erker en de living is gelegen aan de achterzijde en eveneens flink vergoot en uitgevoerd met een recent vernieuwde lichtkoepel. De begane grondvloer is afgewerkt met een lichte marmeren tegel waaronder vloerverwarming is aangelegd. De tweede verdieping is uitgebreid door plaatsing van een dakkapel op het dakvlak aan de voorzijde, waardoor daar een heerlijk lichte slaap-/hobbykamer aanwezig is.



BEGANE GROND

De entree leidt naar een ruime hal met toegang tot de meterkast uitgevoerd met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, krachtstroom, glasvezelaansluiting en de woonkeuken. Deze woonkeuken is voorzien van een licht keukenmeubel in hoekopstelling met een hardstenen blad, volop bergkasten en inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en close-in boiler.

Tussen de woonkeuken en de living is een bijzonder praktische provisieruimte (zonder vloerverwarming) aangebracht en onder de trapopgang is een kelderkast met daarin de pomp en verdeler van de vloerverwarming. In een tussen portaal bevindt zich de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trap naar de verdiepingen. De heerlijk lichte, tuingerichte living is voorzien van een gashaard, een schilderij ophangstelsel en openslaande tuindeuren (met vliegen hor) geven toegang tot de tuin.















EERSTE VERDIEPING

Een overloop geeft toegang tot thans 2 slaapkamers (oorspronkelijk 3) en de badkamer. Over de volle breedte van de woning aan de voorzijde is de bijzonder ruime hoofdslaapkamer gelegen. Deze kamer is voorzien van airco en screens. De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde.

De betegelde badkamer is uitgevoerd met een fraai wastafelmeubel met brede wasbak en bergruimte, een wandcloset, een douche met spatwand en glazen schuifdeur en een flink ligbad. Een raam draagt bij aan extra ventilatie en daglicht en verwarming geschied middels een radiator en vloerverwarming.









TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar een heerlijk lichte slaap-/werk-/hobbyruimte met hardhouten dakkapel voorzien van draai-kiep ramen aan de voorzijde en een groot dakraam aan de achterzijde.

Nabij de trapopgang is de was-/cv-ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelling van de Remeha cv-combiketel.





TUIN

Fraai aangelegde achtertuin met borders, wandelpad, steen/houten erfafscheiding met poort naar de brandgang en halfsteens gebouwde berging met betonvloer en elektra.

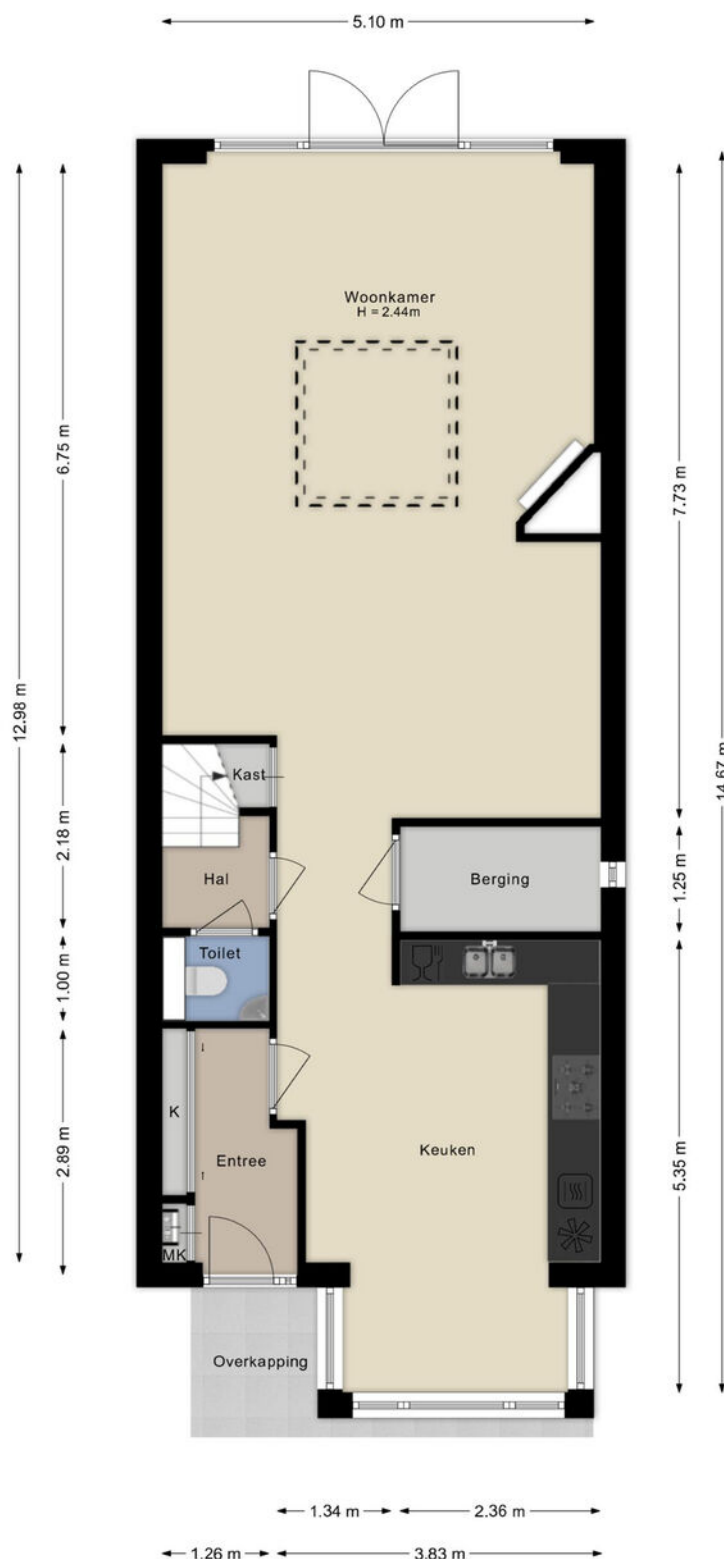




Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

BEGANE GROND

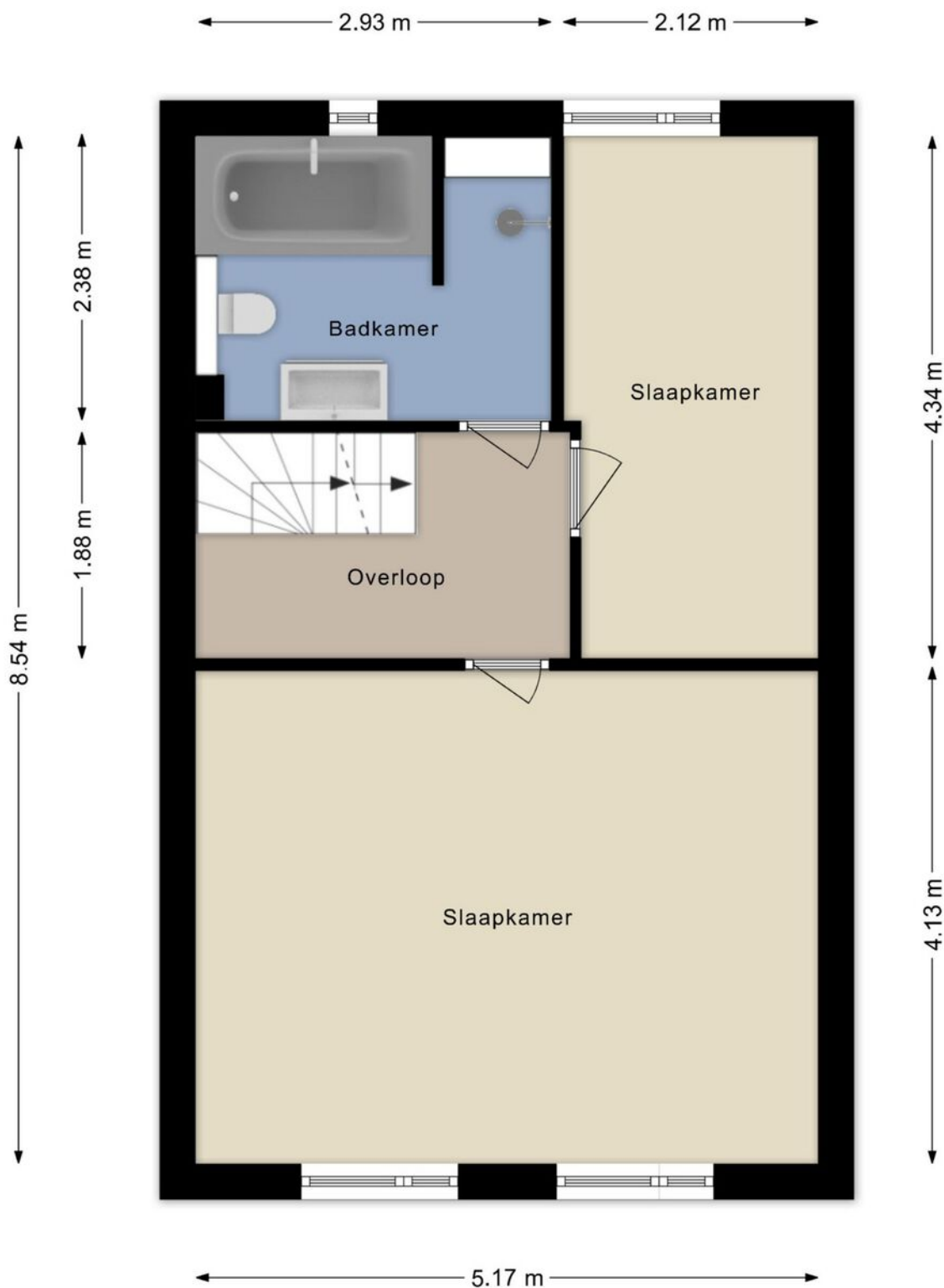


Begane grond
Haverhoeve 2, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



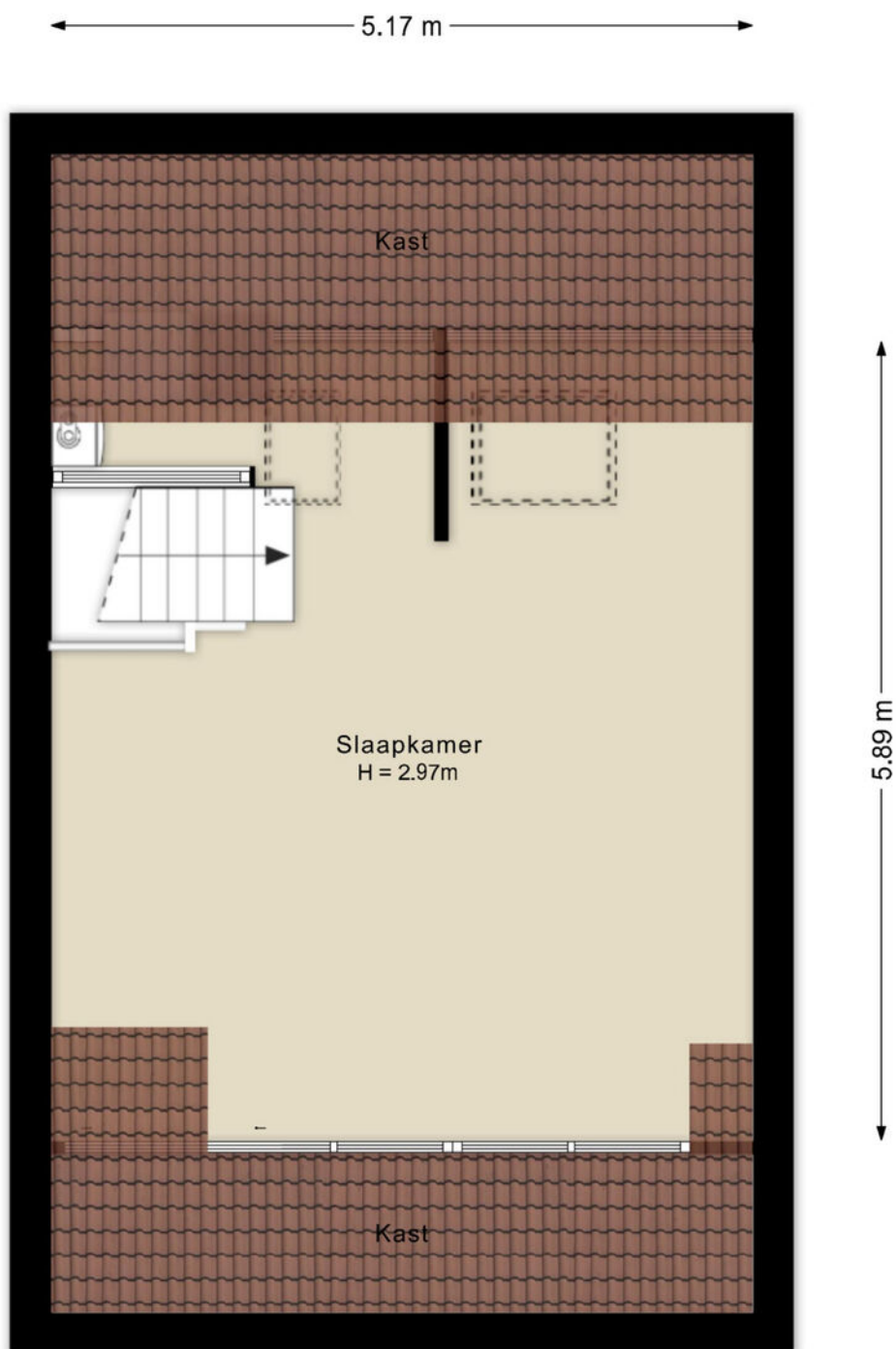
Eerste verdieping

Haverhoeve 2, Vught

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Haverhoeve 2, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Zonwering in koepel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

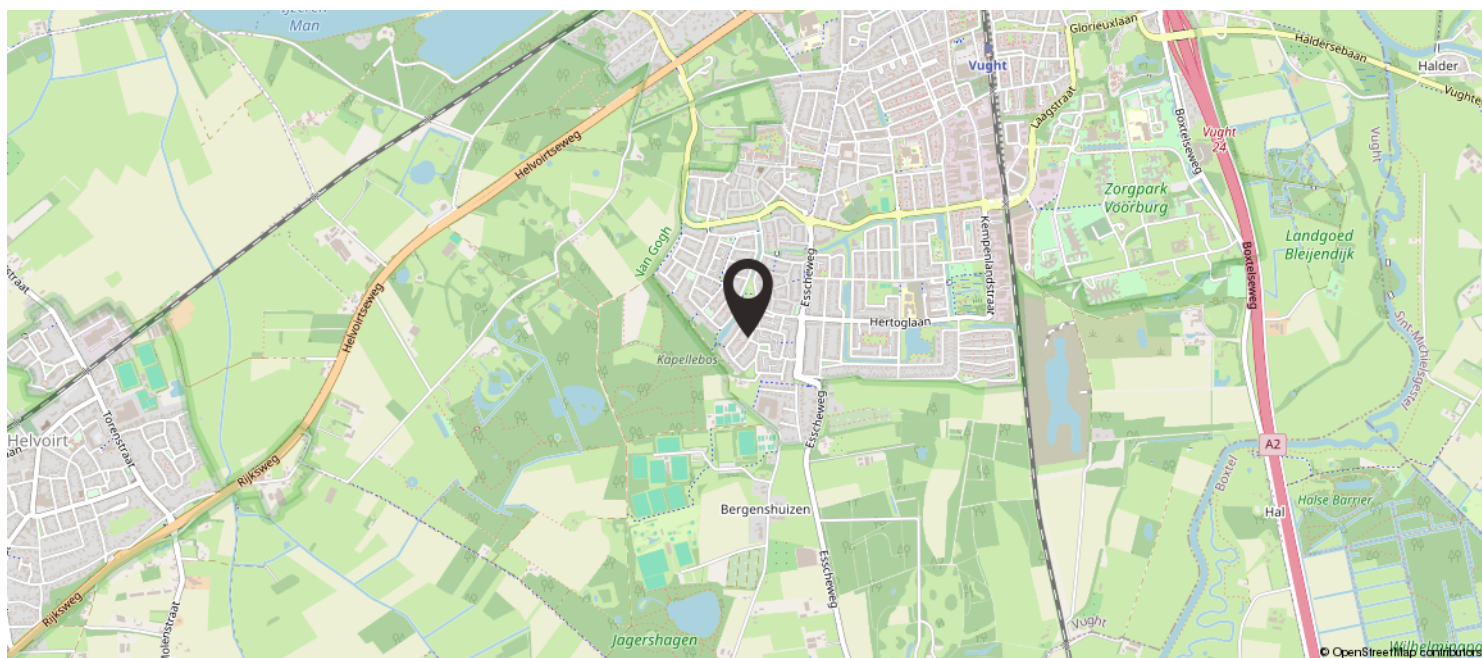
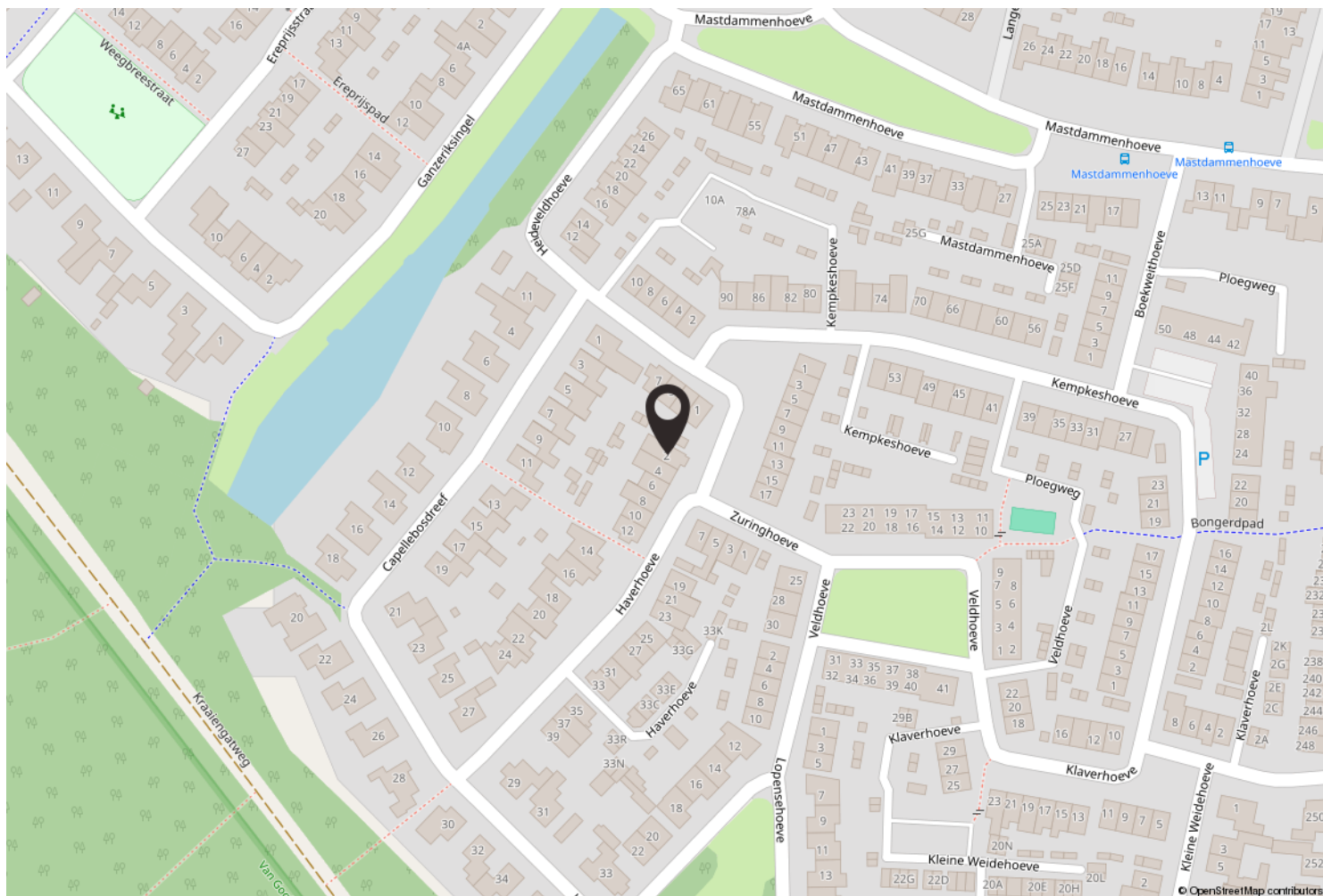
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



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 inkomsten, 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.

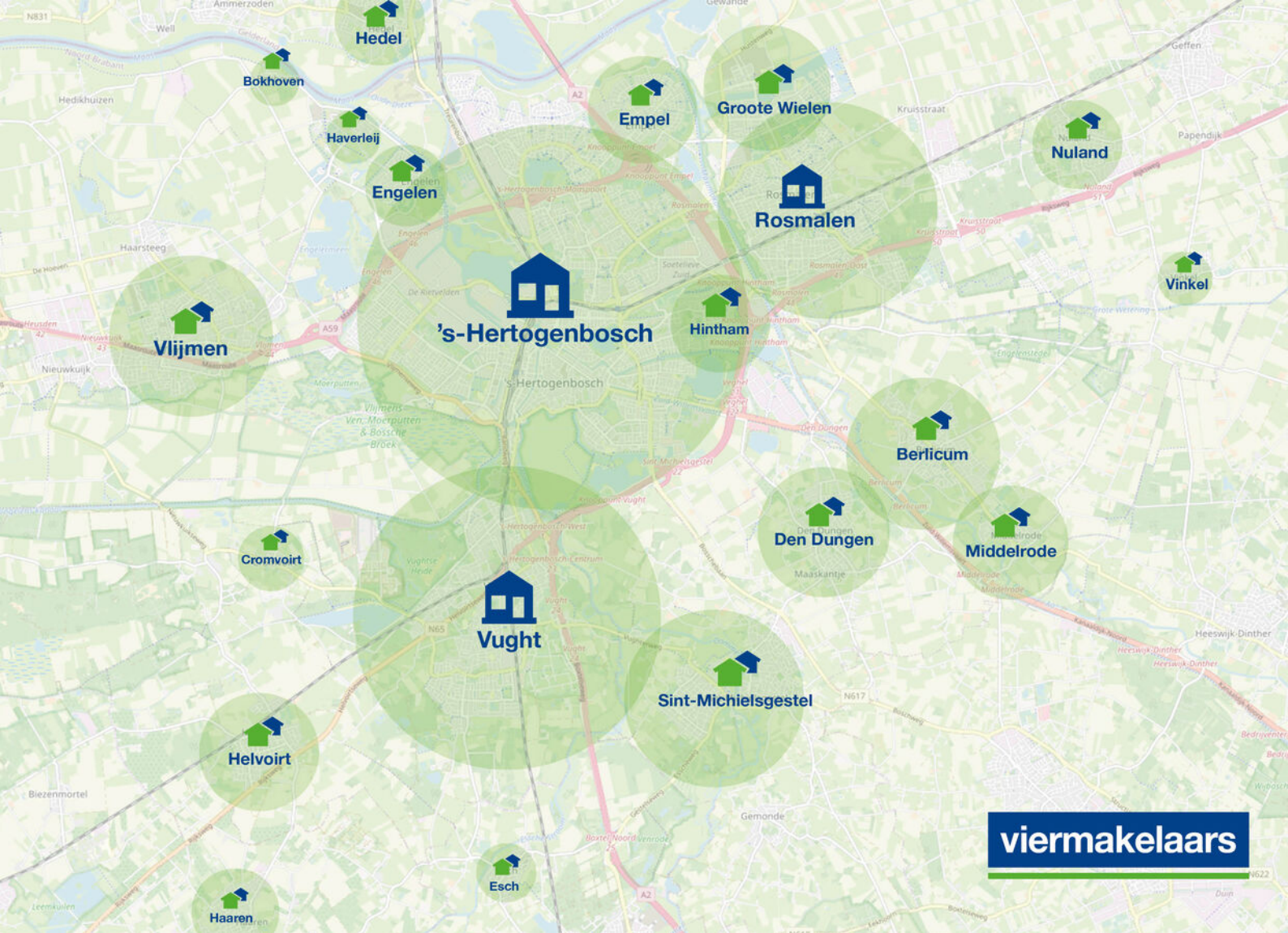


TEAM VIERMAKELAARS

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

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