



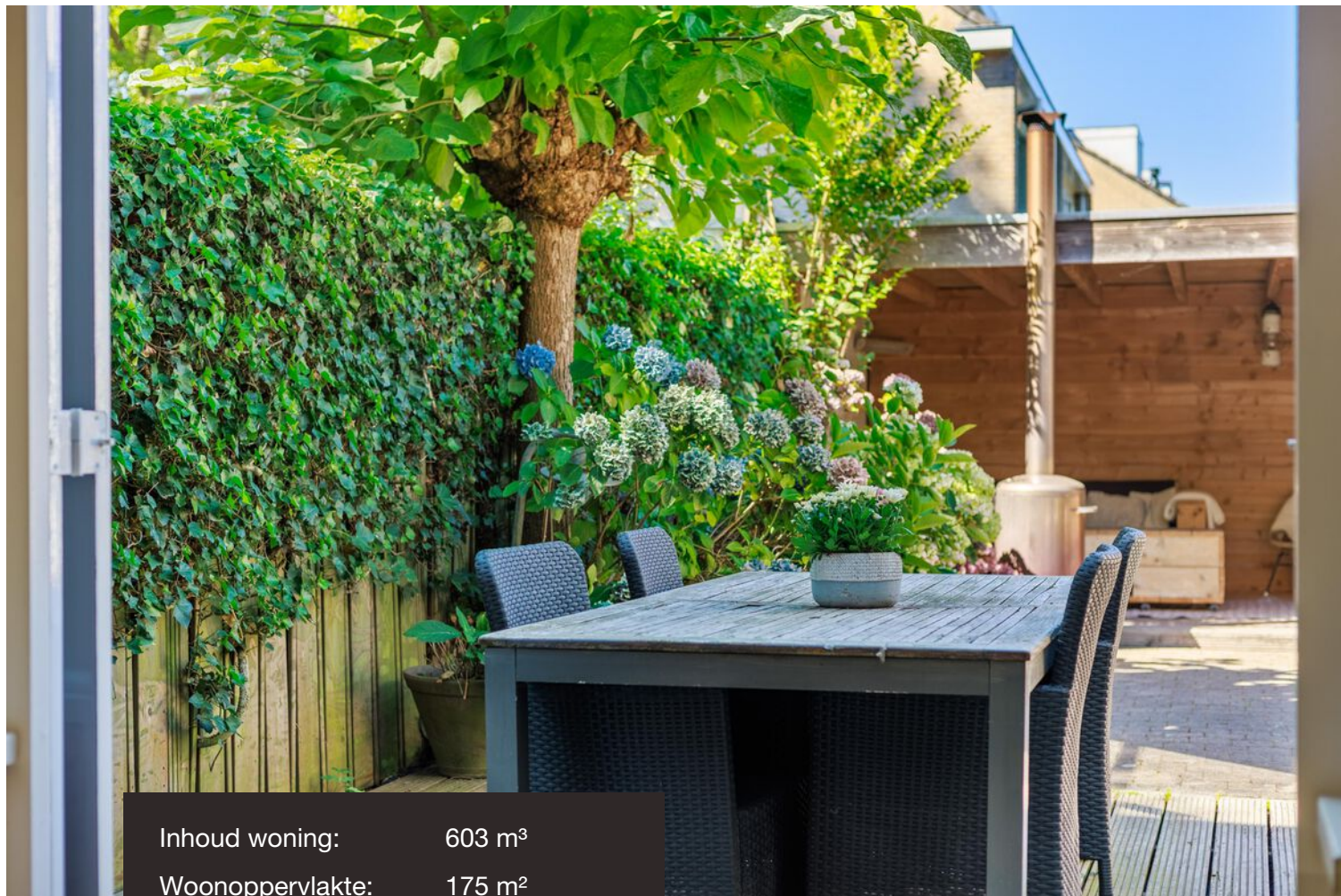
RUIME, UITGEBOWDE TWEEKAPPER MET LOUNGETERRAS EN LANGE OPRIT

VUGHT, BRABANTLAAN 54

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 603 m³

Woonoppervlakte: 175 m²

Perceeloppervlakte: 257 m²

Bouwjaar: 1969

Energielabel: C

- ✓ Ruime, courant ingedeelde tweekapper met flinke L-vormige living, een heerlijke aangebouwde woonkeuken, bijkeuken en maar liefst 5 slaapkamers.
- ✓ Gemoderniseerde badkamer met hoek ligbad, douche, wastafelmeubel en raam, alsmede een separate toiletruimte op de eerste verdieping.
- ✓ Zonnige achtertuin op het westen met overdekt loungeterras, berging en poort naar brandgang



LIGGING

De woning is bijzonder aantrekkelijk gelegen in de geliefde woonwijk 'De Baarzen' op korte afstand van uitvalswegen, winkelstrip met Lidl en winkelcentrum 'Moleneindplein', diverse scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs), jeugd- en jongerencentrum Elzenburg, het 'beweegplein' met fitness-, sport- en spelelementen, het Lidwinaveld met natuurspeeltuin en het beboste buitengebied van Vught met tal van sportclubs en fitnessvoorzieningen.

Ook het gezellige centrum van Vught met ontmoetingsruimte 'DePetrus', diverse (vers)winkels en diverse horecavoorzieningen, het treinstation en recreatieplas 'de IJzeren Man' zijn op fietsafstand gesitueerd.



ALGEMEEN

Ruime, uitgebouwde tweekapper met L-vormige living, aangebouwde woonkeuken en praktische bijkeuken op de begane grond, drie fijne slaapkamers, ingebouwde kasten, separaat toilet en keurige badkamer op de eerste verdieping en vaste trap naar tweede verdieping met overloop, bergruimte, was-/cv-ruimte met dakkapel en 2 slaapkamers.

Achtertuintje op het westen met berging, overdekt loungeterras en achterom.
Lange oprit aan de voorzijde voor plaatsing van 2 auto's.



De woning is door de huidige eigenaar flink verbouwd waardoor een veel courantere indeling is ontstaan; de L-vormige living is nu veel ruimer doordat de oorspronkelijke keuken bij de woonkamer is betrokken, achter de woonkamer is een aanbouw gepleegd die tezamen met een deel van de voormalige garage een heerlijk ruime woonkeuken oplevert en het andere deel van de garage is omgebouwd tot een praktische, betegelde bijkeuken met schuifwandkast. Door de plaatsing van een ruime berging in de tuin blijft er voldoende bergruimte aanwezig voor fietsen ed.

De eerste verdieping is verbouwd door verplaatsing van de badkamer naar een van de slaapkamers, waardoor een ruimere badkamer met daglicht is ontstaan; de oorspronkelijke badkamer is verbouwd tot een separate toiletruimte en ingebouwde kasten ten behoeve van 2 slaapkamers.

Tenslotte zijn op de tweede verdieping 2 slaapkamers gerealiseerd, waarvan 1 met dakkapel en tevens is daar een praktische was-/cv-ruimte aanwezig, eveneens met dakkapel.



BEGANE GROND

Achter de entree bevindt zich een gang met toegang tot de meterkast met vernieuwde en uitgebreide elektra groepenkast, de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang met daaronder een praktische provisieruimte.

De ruime L-vormige living is uitgevoerd met een gashaard met schouw aan de voorzijde en openslaande tuindeuren aan de achterzijde. De aangebouwde woonkeuken is uitgevoerd met een tegelvloer, een gestukadoord plafond met inbouwspots en boxjes en in het platte dak (met recent vernieuwde dakbedekking) zijn solar tubes aangebracht ten behoeve van extra daglicht. Het keukenmeubel is in een L-vorm geplaatst en voorzien van een hardstenen werkblad en inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De woonkeuken geeft toegang tot enerzijds de achtertuin en anderzijds de betegelde bijkeuken aan de voorzijde met schuif wandkast en deur naar de oprit.













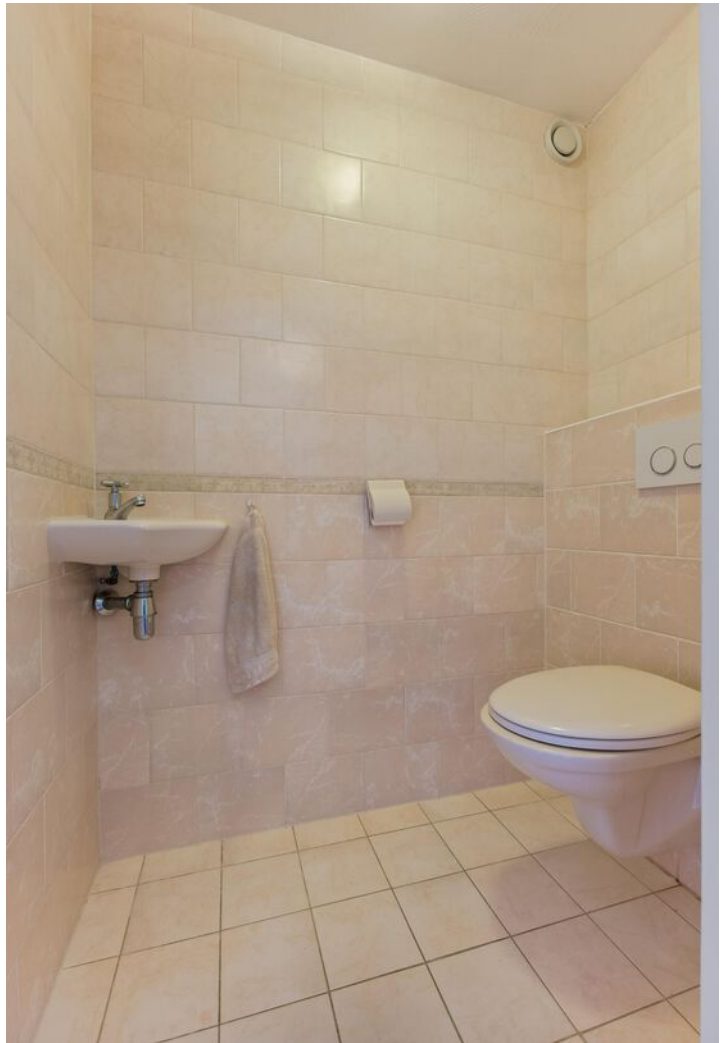
EERSTE VERDIEPING

Een ruime overloop leidt naar 3 slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde en één slaapkamer en de badkamer aan de voorzijde van de woning.

Twee slaapkamers zijn uitgevoerd met praktische ingebouwde kasten. De betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje, de betegelde badkamer is uitgevoerd met een hoek ligbad, een douche met spatwanden en een wastafelmeubel met 2 waskommen. De ruimte wordt mechanisch geventileerd en een raam draagt bij aan daglicht en extra ventilatie.









TWEEDE VERDIEPING

Middels vaste trap bereikbare overloop met toegang tot een bergruimte, een was-/cv-ruimte met dakkapel en aansluitingen ten behoeve van wasmachine/droger en de opstelling van de Intergas cv-combiketel, een slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en een tweede slaapkamer aan de voorzijde met groot dakraam.







TUIN

De zonnige en onderhoudsvriendelijke achtertuin is gesitueerd op het westen en voorzien van een houten berging gecombineerd met een gezellig en verwarmd overdekt loungeterras. Via een poort is een brandgang/achterom bereikbaar.







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

SITUATIETEKENING



Begane grond met tuin
Brabantlaan 54, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Brabantlaan 54, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Brabantlaan 54, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



**Tweede verdieping
Brabantlaan 54, Vught**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brabantlaan 54



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie D

Perceel 4430

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

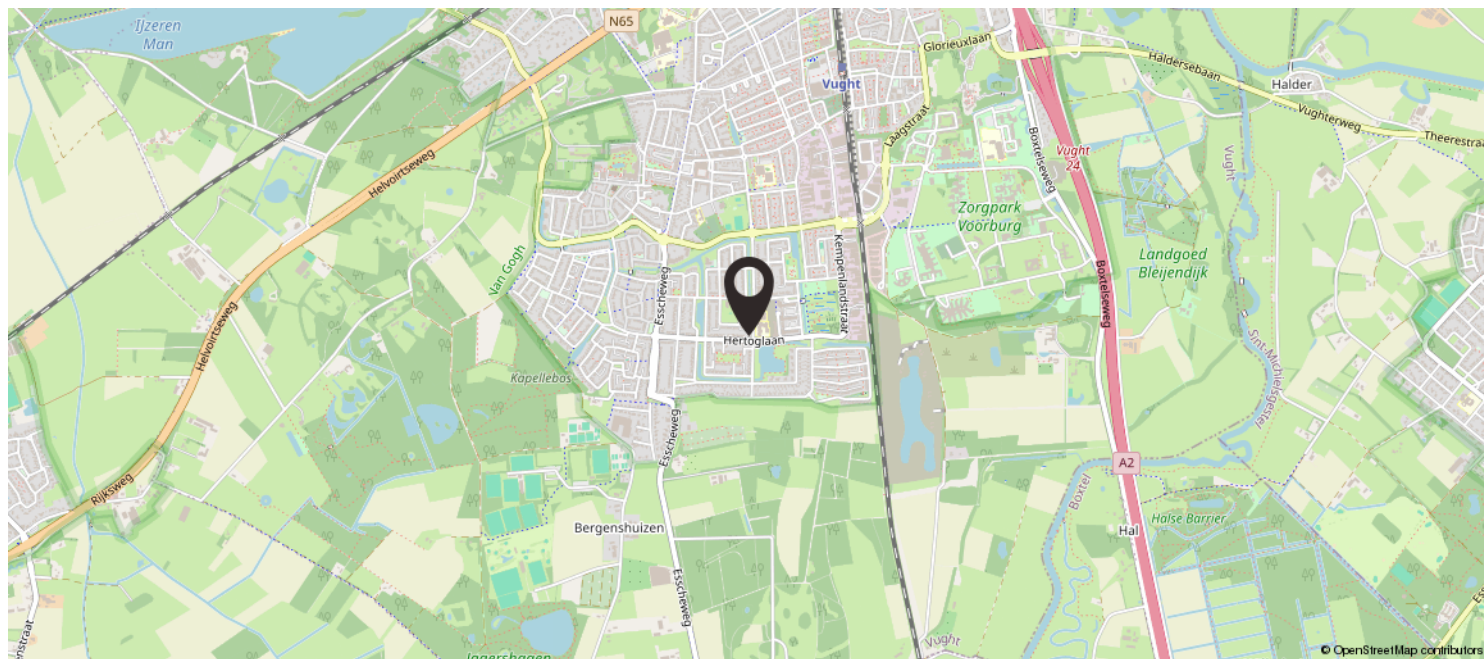
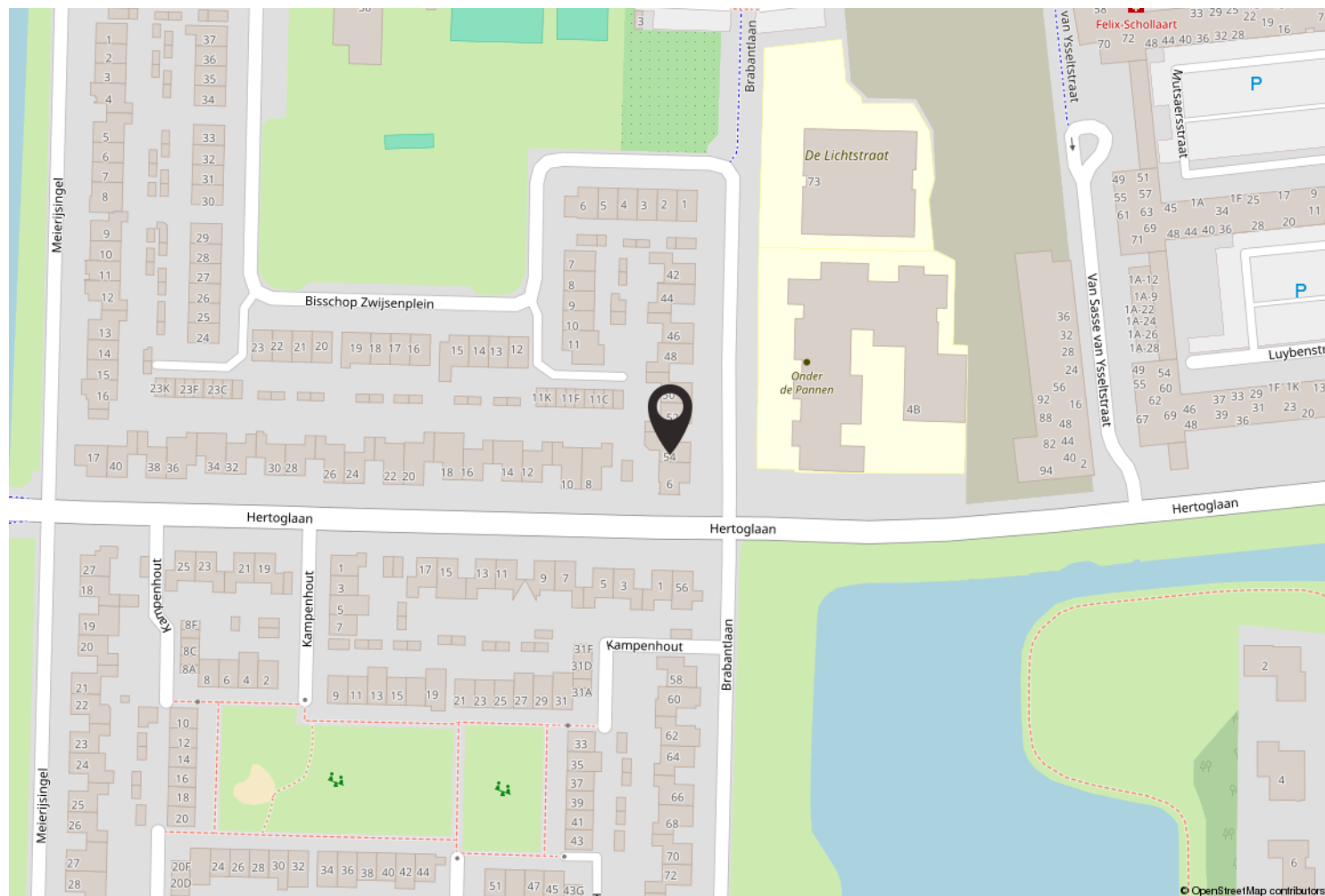
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	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		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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.

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