



VERDUURZAAMD 'INSTAPKLAAR' WOONHUIS MET GROTE BERGING EN ZUID TUIN

VUGHT, JAN VAN RUUSBROECKSTRAAT 7

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	326 m ³
Woonoppervlakte:	85 m ²
Perceeloppervlakte:	151 m ²
Bouwjaar:	1964
Energielabel:	A

- ✓ Keurig onderhouden, gemoderniseerd, volledig geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen, warmtepomp en thuisbatterij!
- ✓ Rustige woonstraat met eenrichting verkeer, speeltuintje 'om de hoek' en winkelcentrum op loopafstand.
- ✓ Zonnige achtertuin op het zuiden met verwarmde berging over de volle breedte van het perceel.



LIGGING

De woning is aantrekkelijk gelegen in een kindvriendelijke woonwijk aan een rustige woonstraat met bestemmingsverkeer (een richting).

De ligging ten opzichte van winkels is gunstig (zowel winkelcentrum 'Moleneindplein' als het centrum van Vught zijn goed bereikbaar) en uitvalswegen, NS-station, sporthal, zwembad met fitnessvoorzieningen alsmede diverse sportvoorzieningen zijn binnen handbereik. Bovendien bevinden zich in de directe omgeving een natuurspeelplaats met skatebaan en (jongeren)centrum Elzenburg.

Tenslotte is een breed aanbod aan basis onderwijs (katholiek, openbaar en Jenaplan) en voortgezet onderwijs binnen 5 minuten bereikbaar.



ALGEMEEN

Volledig gemoderniseerd en verduurzaamd, instapklaar woonhuis met vergrote living en open keuken op de begane grond, 3 slaapkamers en moderne badkamer op de eerste verdieping en middels vlizotrap bereikbare bergzolder. Fijne achtertuin op het zuiden met, over de volle breedte gebouwde, stenen berging voorzien van elektra, verwarming en tegelvloer.

De woning is circa 2016/2018 gemoderniseerd en verduurzaamd en daarbij onder andere voorzien van nieuwe kunststof kozijnen/ramen met HR++ beglazing en draai-kiep systeem, nieuw sanitair/tegelwerk in badkamer en toiletruimte, een nieuwe keuken en 10 zonnepanelen met warmtepomp. Bovendien is zeer recent een thuisbatterij geplaatst en zijn de spouwmuur voorzien van isolatie.



BEGANE GROND

Entree/hal met trapopgang, trapkast voor proviand, meterkast met vernieuwde en uitgebreide elektra groepenkast en de toiletruimte.

De toiletruimte is uitgerust met een wandcloset en fonteintje. Ventilatie geschiedt middels het raampje wat tevens voor daglicht zorgt.

De woonkamer is vergroot middels een erker aan de voorzijde in het zitgedeelte en het eetgedeelte aan de achterzijde staat in een open verbinding met de keuken. Het keukenmeubel is geplaatst in een hoekopstelling en is uitgerust met inbouwapparatuur zoals een combi-oven, 5 pits gaskookplaat met afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. In het kunststof werkblad is een gootsteen aanwezig met daaronder een close-in boiler.

De tuin is vanuit de keuken bereikbaar.







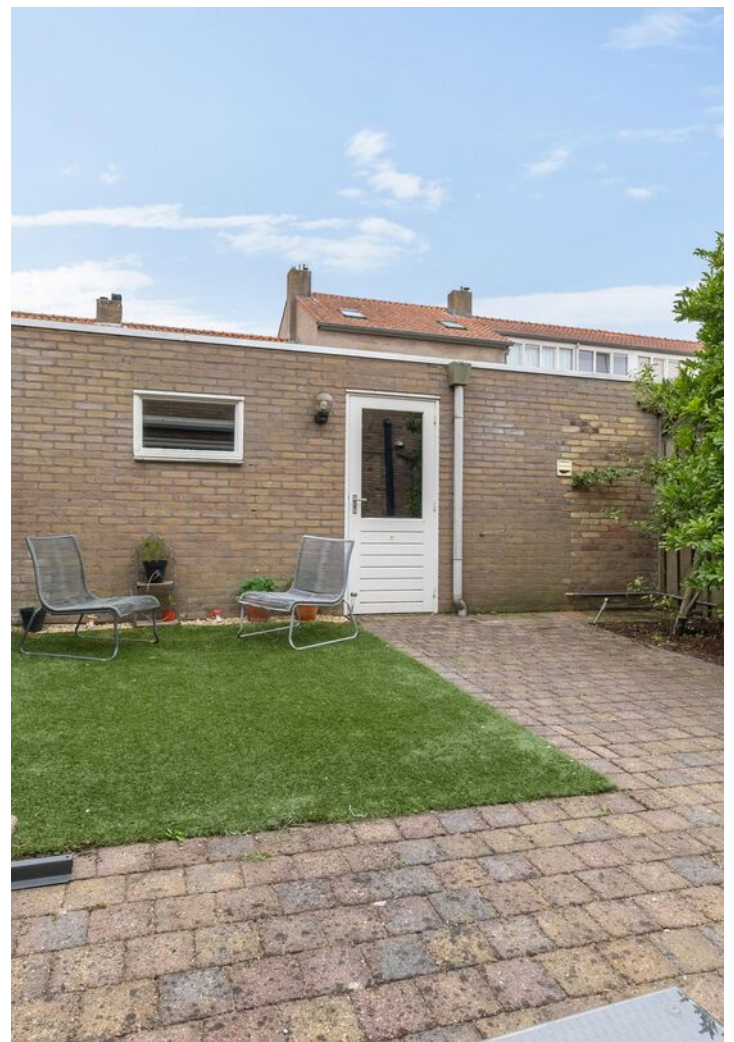






TUIN

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Over de volle breedte is een stenen (halfsteens) berging (18 m²) gerealiseerd die multifunctioneel te gebruiken is. Uiteraard als ruime berging voor fietsen en andere toebehoren, maar zou ook prima dienst kunnen doen als werkruimte door de aanwezigheid van een betegelde vloer, elektra, verwarming en zelfs dubbele beglazing in het raamkozijn.







VERDIEPINGEN

EERSTE VERDIEPING

Een overloop geeft toegang tot 3 prima slaapkamers en de moderne badkamer. De kamer aan de straatzijde heeft toegang tot het balkon met recent vernieuwde vloer. De kamer aan de tuinzijde van de woning is voorzien van een ingebouwde kast. De hoofdslaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning.

De badkamer is in 2017 vergroot en gerenoveerd en daarbij uitgevoerd met een witte wandtegels, een grijze vloertegel en in het plafond zijn spots aangebracht. Het sanitair bestaat uit een wastafelmeubel met spiegelkast in hout look, een inlopdouche met regendouche en een tweede toilet. De ruimte wordt mechanisch geventileerd en een raam draagt bij aan extra ventilatie en daglicht.

TWEDE VERDIEPING

Middels vlizotrap te bereiken geïsoleerde bergzolder met de opstelling van de cv-combiketel en de omvormer van de zonnepanelen. Enkele burens hebben een dakopbouw geplaatst waardoor deze zolder een volwaardige kamer kan worden.





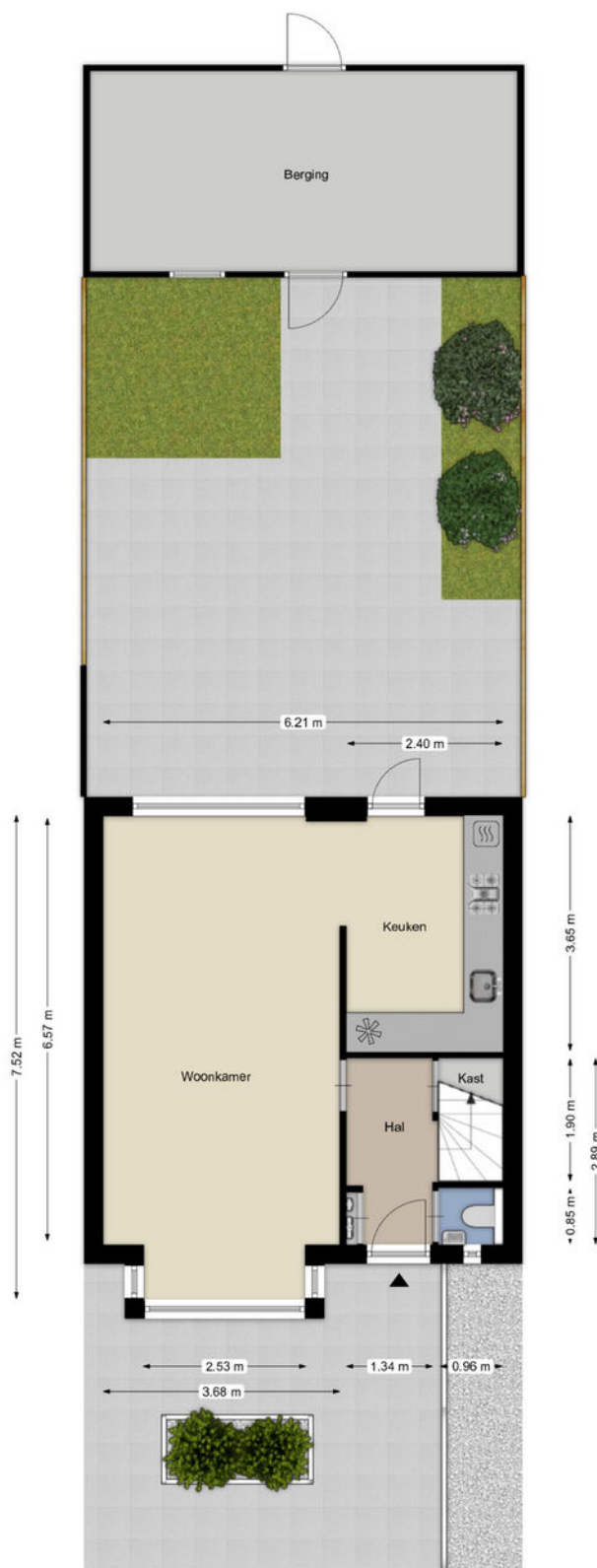




Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken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

PLATTEGROND

BEGANE GROND & TUIN

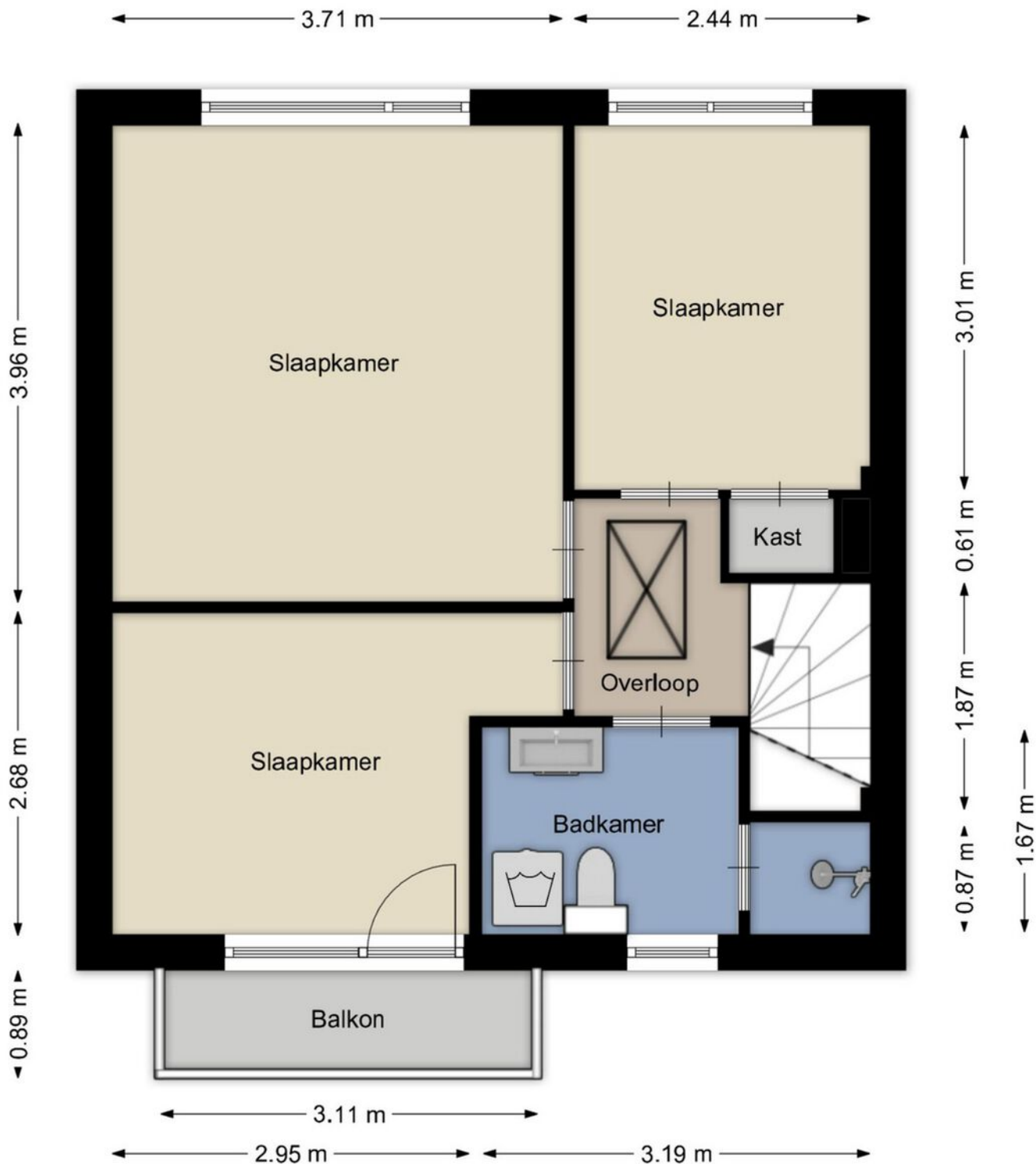


Begane grond met tuin
Jan van Ruusbroeckstraat 7, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

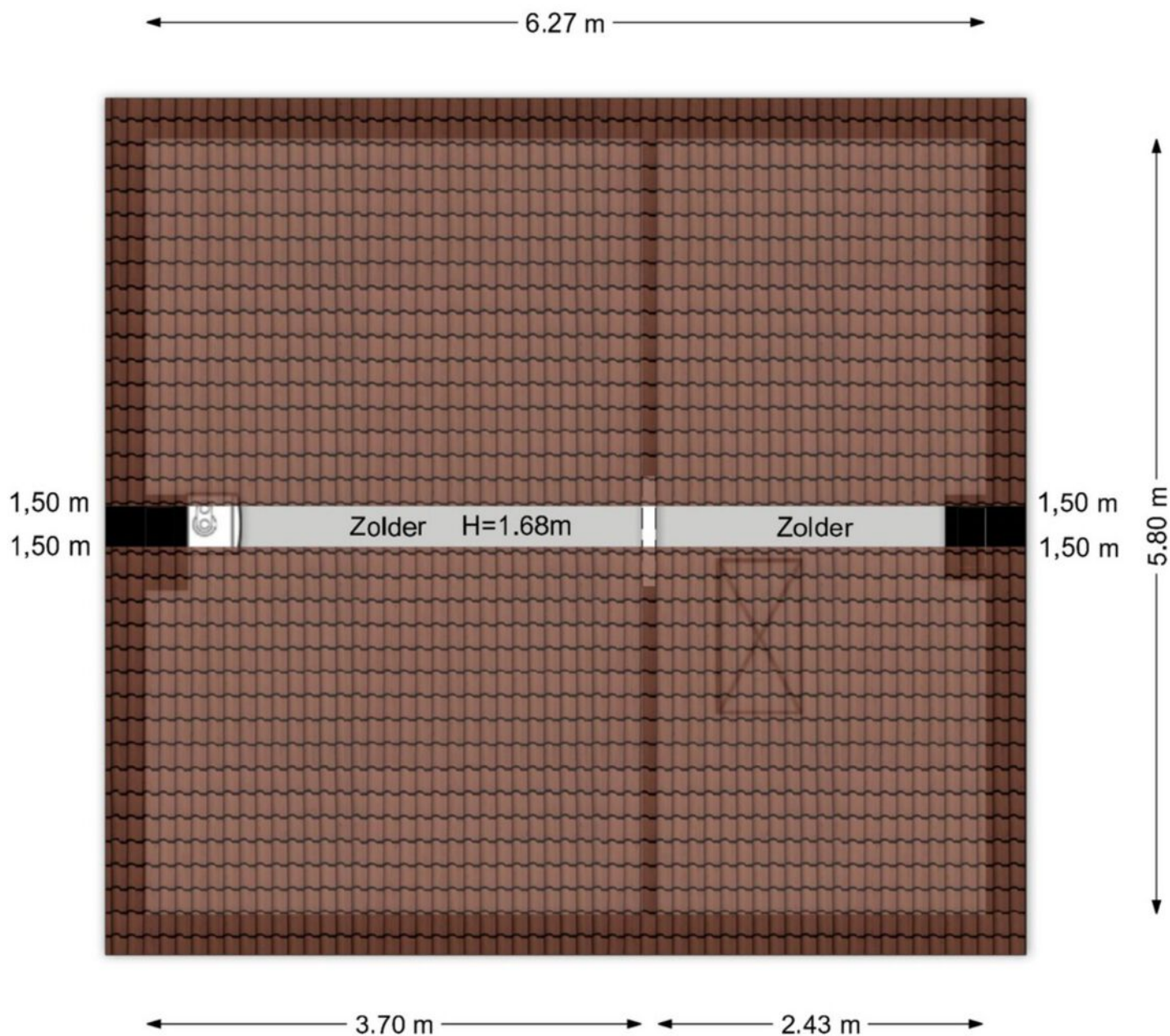


Eerste verdieping
Jan van Ruusbroeckstraat 7, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Zolder

Jan van Ruusbroeckstraat 7, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Slaapbank			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- elektrische boiler	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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
thuisbatterij 10 kw	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

KAART

Uw referentie: J van Ruusbroeck 7



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Vught B 7976	kadaster 
---	---	---

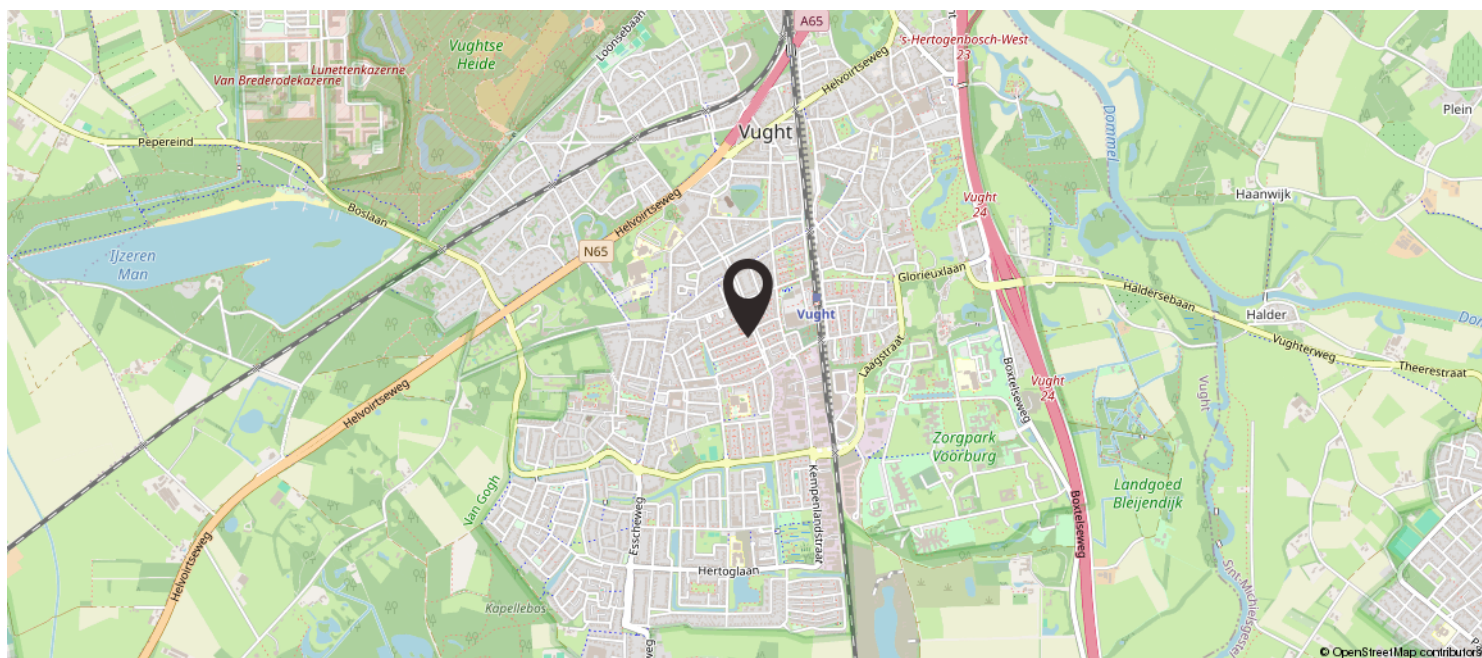
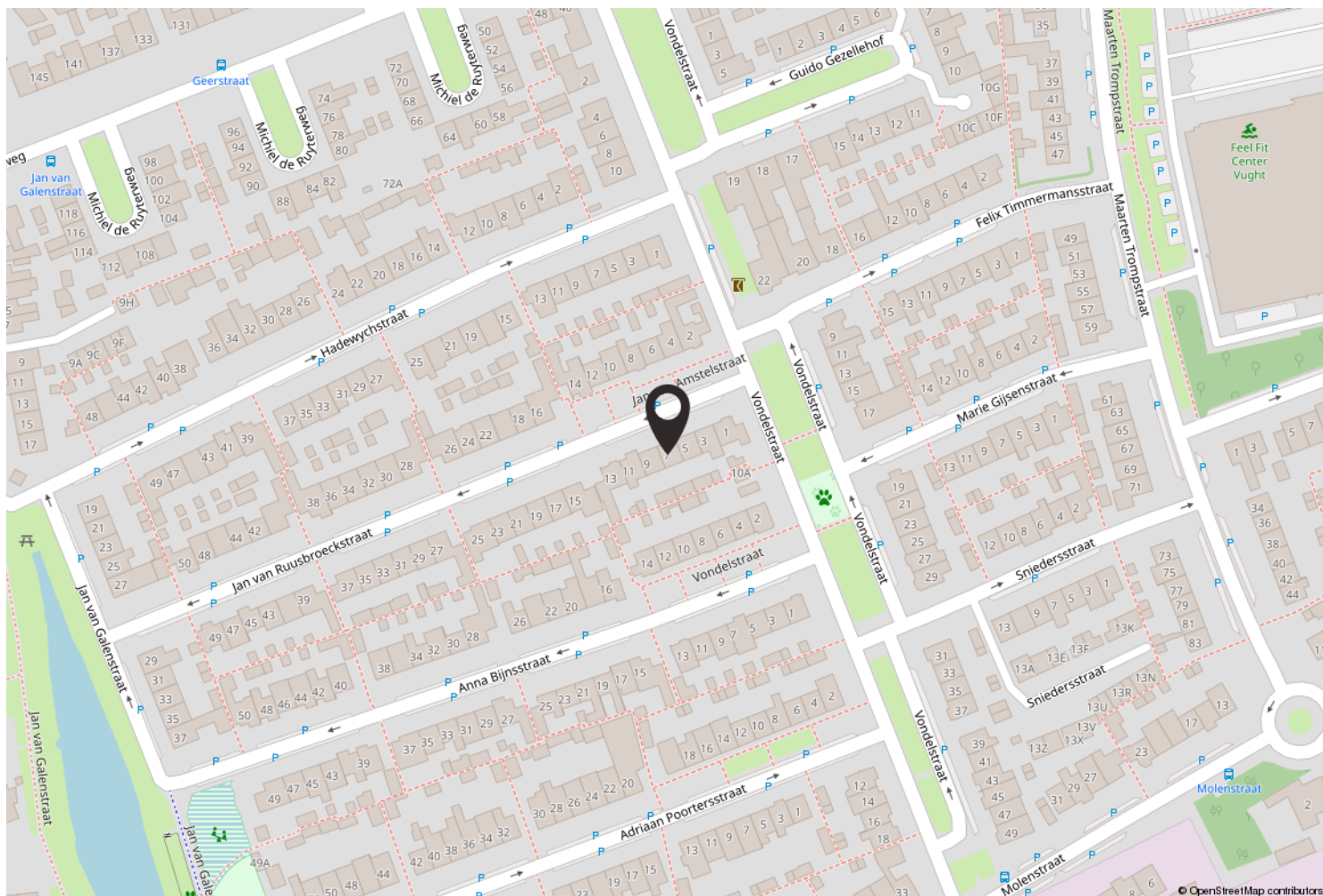
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 2026

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.

LOCATIE OP DE KAART



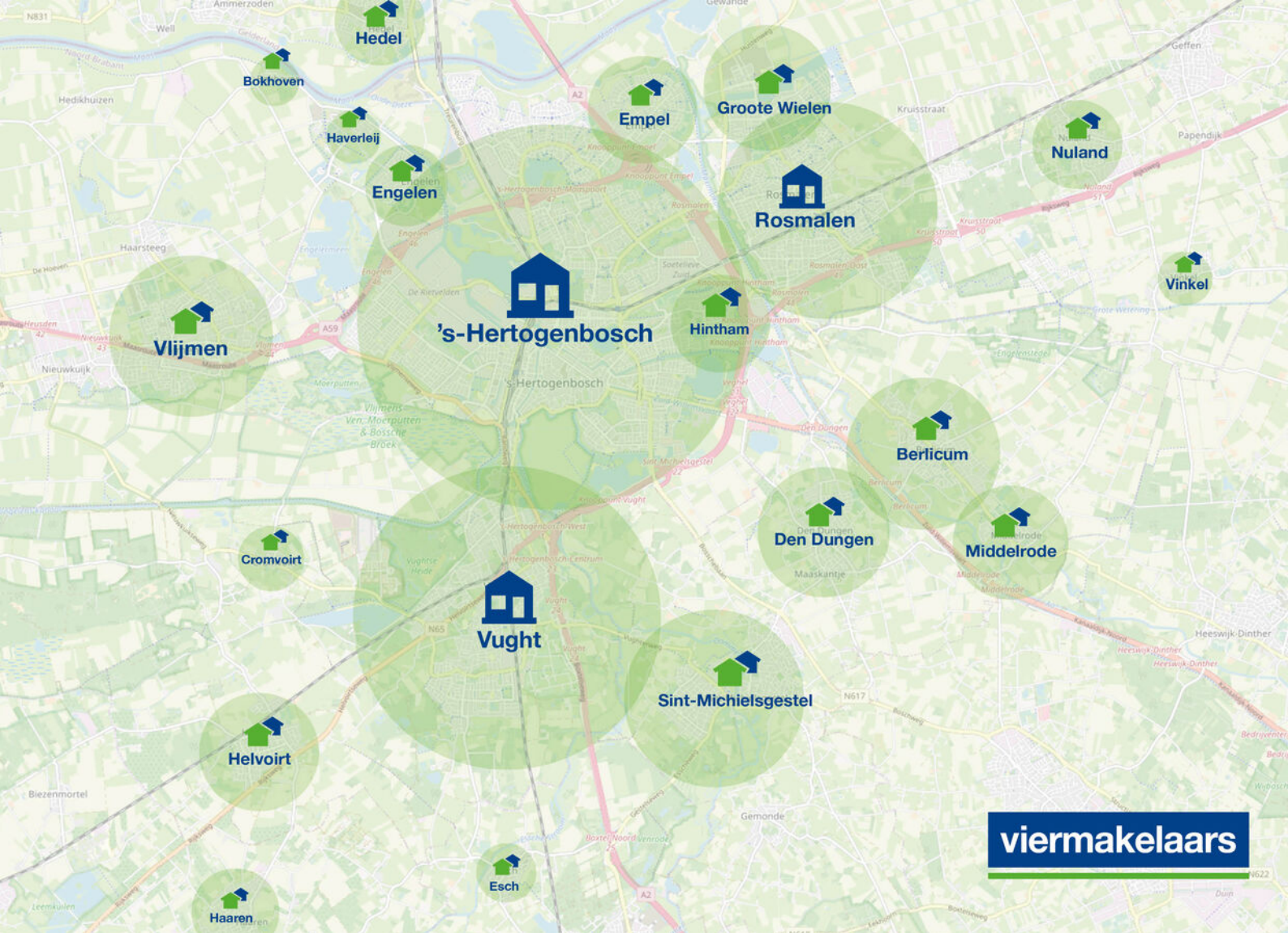


TEAM VIERMAKELAARS

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