



CHARMANT, LEVENSLLOOPBESTENDIG WOONHUIS MET ACHTERTUIN OP WEST
VUGHT, ESSCHEWEG 176

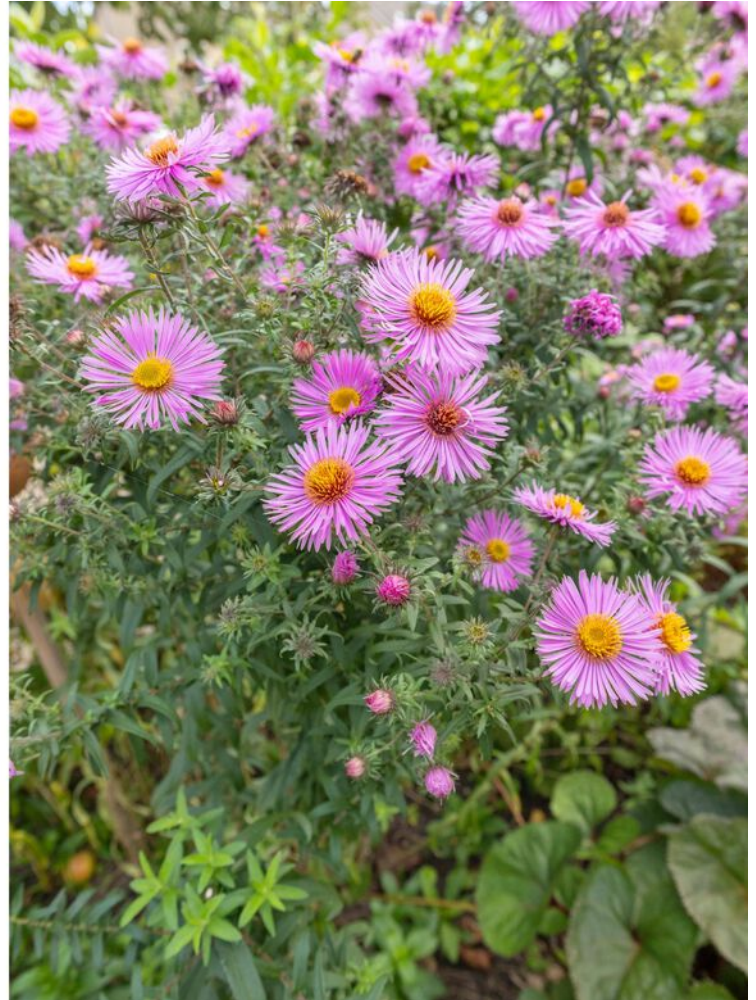
viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	568 m ³
Woonoppervlakte:	151 m ²
Perceeloppervlakte:	276 m ²
Bouwjaar:	1986
Energie label:	B



- ✓ Sfeervolle woning met multifunctionele extra leefruimtes op de begane grond, te gebruiken als kantoor, speel-/werkruimte, atelier of slaapkamer met toekomstige badkamer;
- ✓ Aan de achterzijde zijn zowel op de begane grond als 1e verdieping diverse screens geplaatst;
- ✓ De recent vernieuwde groene luiken aan de voorzijde zijn kenmerkend voor deze woning aan de Esscheweg. De luiken werken extra isolerend in winter en zomer.



LIGGING

Bijzonder aantrekkelijk gesitueerd in een kindvriendelijke woonwijk van Vught-Zuid, aan de ventweg langs de Esscheweg met slechts bestemmingsverkeer, 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

Charmante, flink uitgebouwde, gemoderniseerde en verduurzaamde half vrijstaande 'levensloopbestendige' woning (door middel van voormalige garage geschakeld) op een ruim perceel. De woning beschikt over een zeer royale leefruimte op de begane grond, bestaande uit een L-vormige living, een open keuken met moderne inrichting en inbouwapparatuur, een riante tuinkamer (ruim 21 m²) en een extra werk-/speelkamer met deur naar de bestrate oprit.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een complete- gemoderniseerde badkamer, een wasruimte en een flinke geïsoleerde bergruimte met dakraam. De tweede verdieping is via een vlizotrap bereikbaar met daarop een flinke bergzolder, eveneens met dakraam. Volop privacy biedende achtertuin op het westen met achterom en voortuin met eigen oprit.

De woning is de afgelopen jaren op tal van fronten gemoderniseerd en verduurzaamd; in 2022 zijn 14 zonnepanelen geplaatst, diverse ramen zijn voorzien van HR++ beglazing en diverse daken zijn van binnenuit na-geïsoleerd. De keukeninrichting is circa 8 jaar geleden vernieuwd en zowel de badkamer als de toiletruimte zijn circa 5 jaar geleden uitgevoerd met nieuw sanitair en tegelwerk. In 2024 is het houtwerk aan de buitenzijde geschilderd en de karakteristieke houten luiken bij de ramen zijn nog vernieuwd in 2025.



BEGANE GROND

Een oprit met overdekte entree geeft toegang tot de hal met PVC vloerafwerking. Vanuit de hal toegang tot de meterkast met uitgebreide en vernieuwde elektra groepenkast, de trapopgang naar de verdieping, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, alsmede de woonkamer.

De L-vormige woonkamer heeft aan de voorzijde een zithoek met een aansluiting ten behoeve van een houtkachel en raampartijen met uitzicht over een groenstrook en aan de achterzijde een eethoek met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin.

De eethoek staat in een open verbinding met de keuken, voorzien van een modern keukenmeubel met volop bergruimte in lades en kasten, een composiet werkblad en inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en oven.











Vanuit de keuken is een portaal bereikbaar met toegang tot een bergkast waarin de opstelling van de cv-combiketel, een deur naar de tuin en een deur naar de tuinkamer. Deze multifunctionele, fraai afgewerkte tuinkamer is heerlijk licht door diverse raampartijen, voelt extra ruim door het hoge plafond en heeft een deur naar de tuin.

Via de tuinkamer is een portaal bereikbaar met vaste kast (voormalige toiletruimte) van waaruit toegang tot een fraai afgewerkte kantoorruimte met pvc vloer, verwarming, raam en deur naar de oprit.









EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een wasruimte en een speel-/bergzolder.

Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde- en één over de volle breedte van de woning aan de achterzijde. Deze kamer is voorzien van vaste kastenwand met schuifdeuren en een fraaie laminaat vloer.

De badkamer is uitgevoerd met een Velux dakraam en een moderne gietvloer in beton look. Het sanitair bestaat uit een kunststof ligbad, een wandcloset, een wastafelmeubel en een inloopdouche met spatwanden, regendouche en handdouche. De ruimte wordt mechanisch geventileerd en verwarming geschiedt middels een design radiator.

In de wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine/-droger en tevens de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen. Vanuit de wasruimte is een praktische, geïsoleerde berg- annex speelruimte boven de voormalige garage bereikbaar voorzien van een dakraam, een cv-radiator en de opstelling van de mechanische ventilatie unit.

2e verdieping: vanaf de overloop geeft een vlizotrap toegang tot een ruime- geïsoleerde zolderberging met kunststof Velux dakraam.

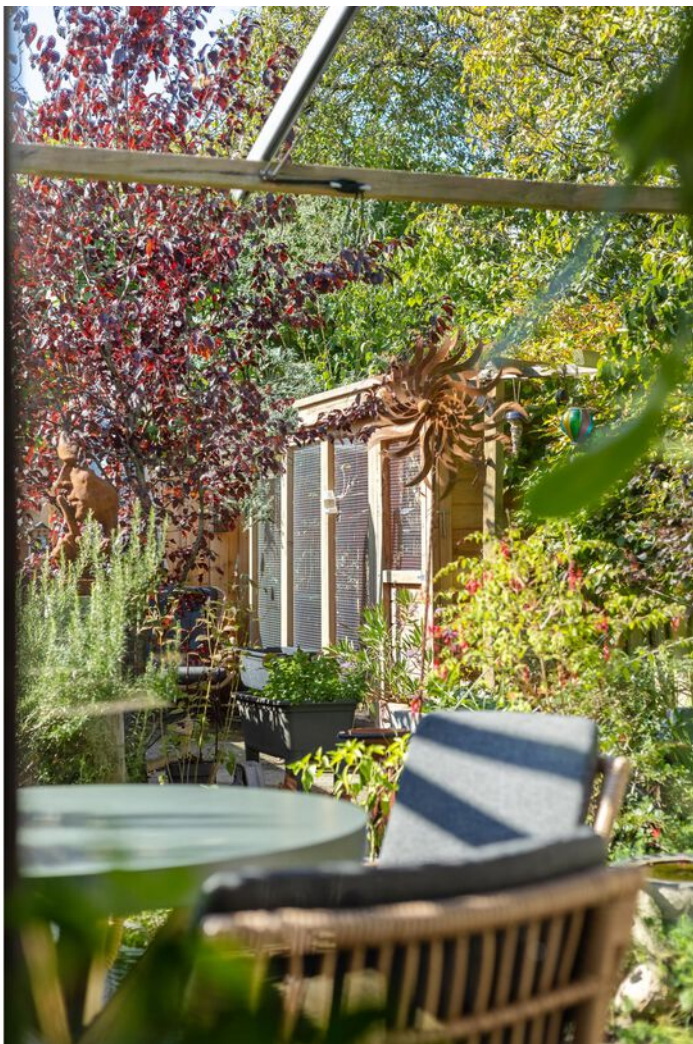












TUIN

Fraai aangelegde, zonnige achtertuin op het westen met deels vernieuwde houten erfafscheiding voorzien van een poort naar de brandgang, terrasbestrating, borders en een ruime houten 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

SITUATIETEKENING



Begane grond met tuin
Esscheweg 176, Vught
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Esscheweg 176, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

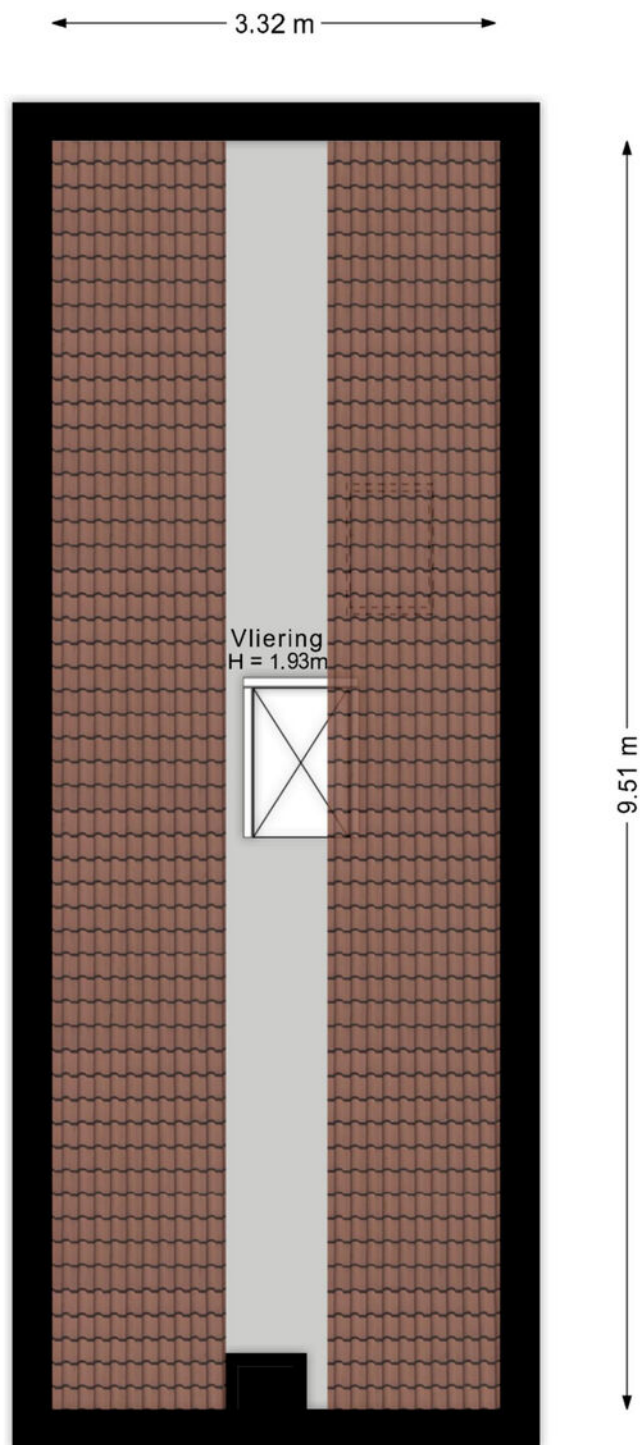


Eerste verdieping
Esscheweg 176, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Vliering
Esscheweg 176, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

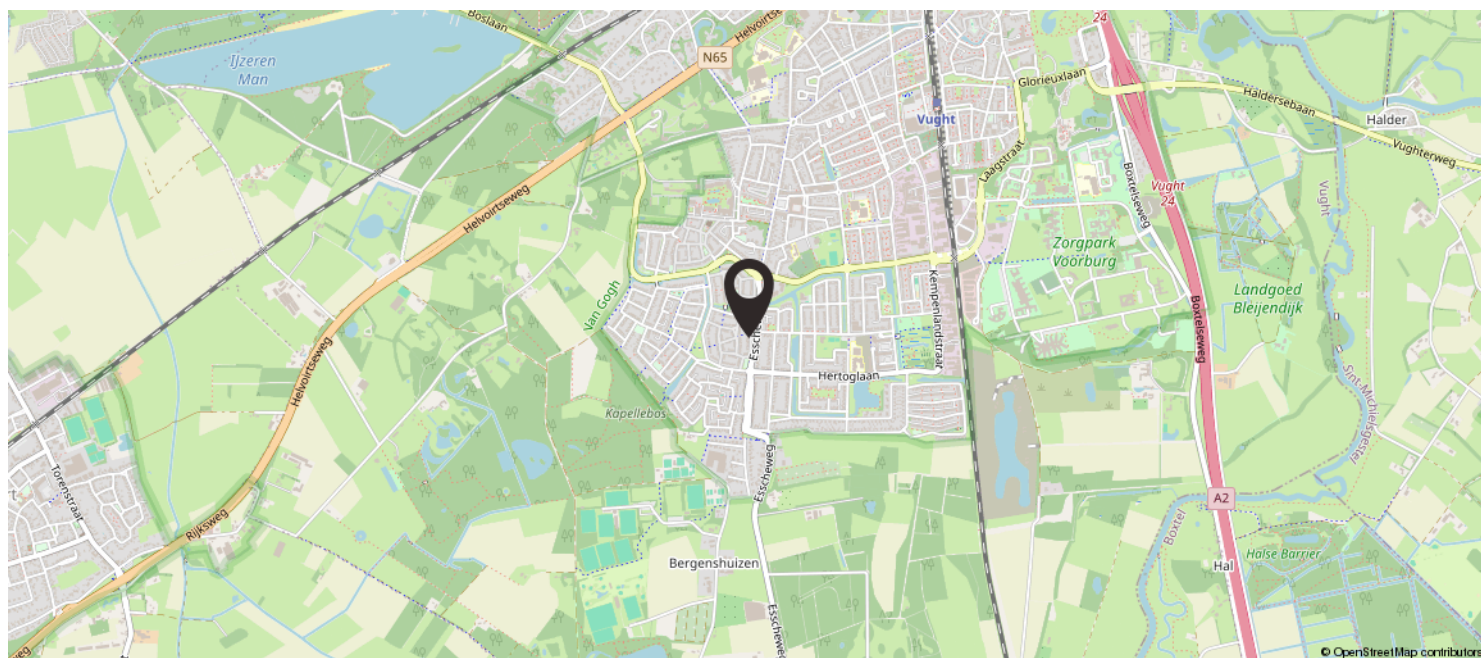
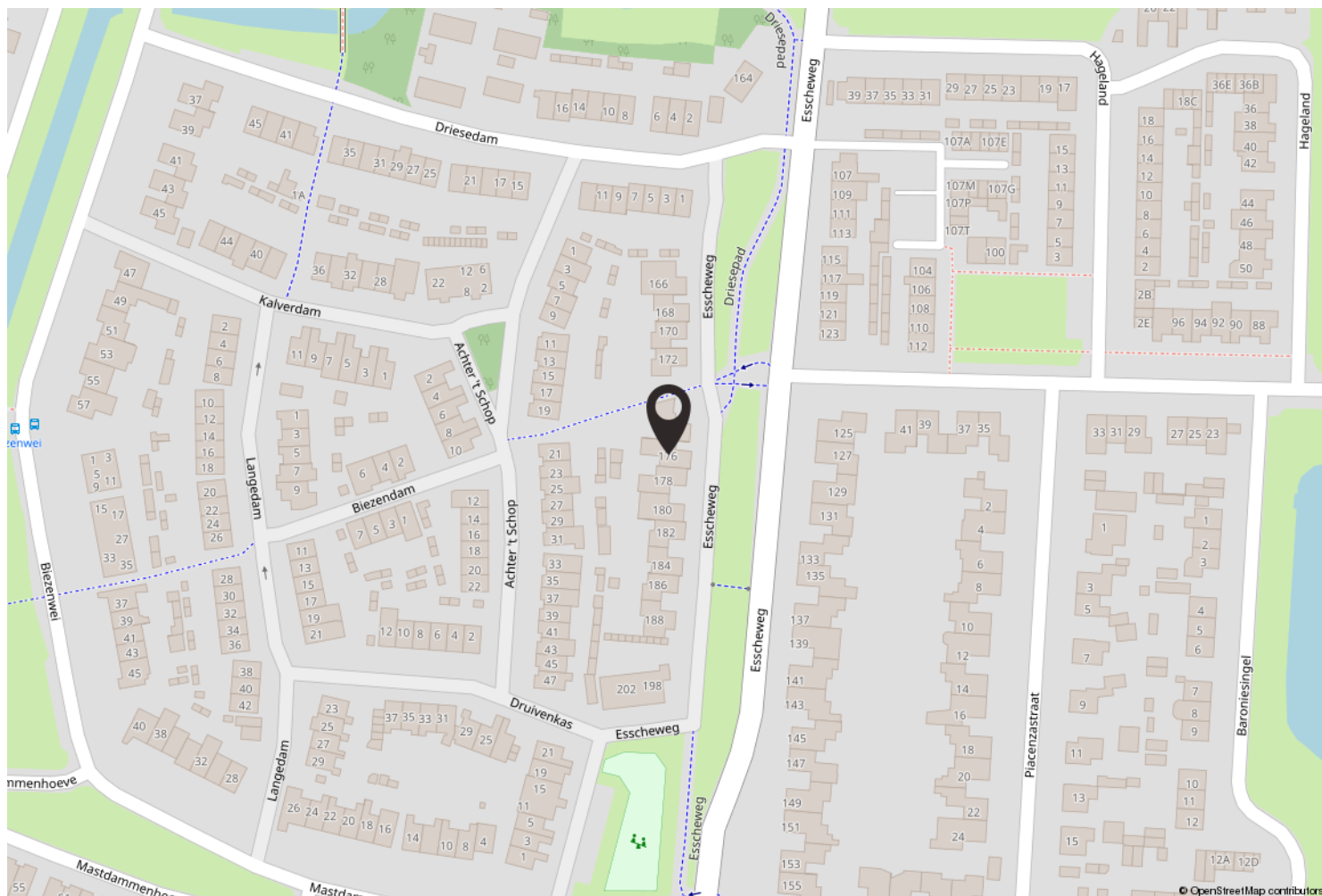
KAART

Uw referentie: Esscheweg 176



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

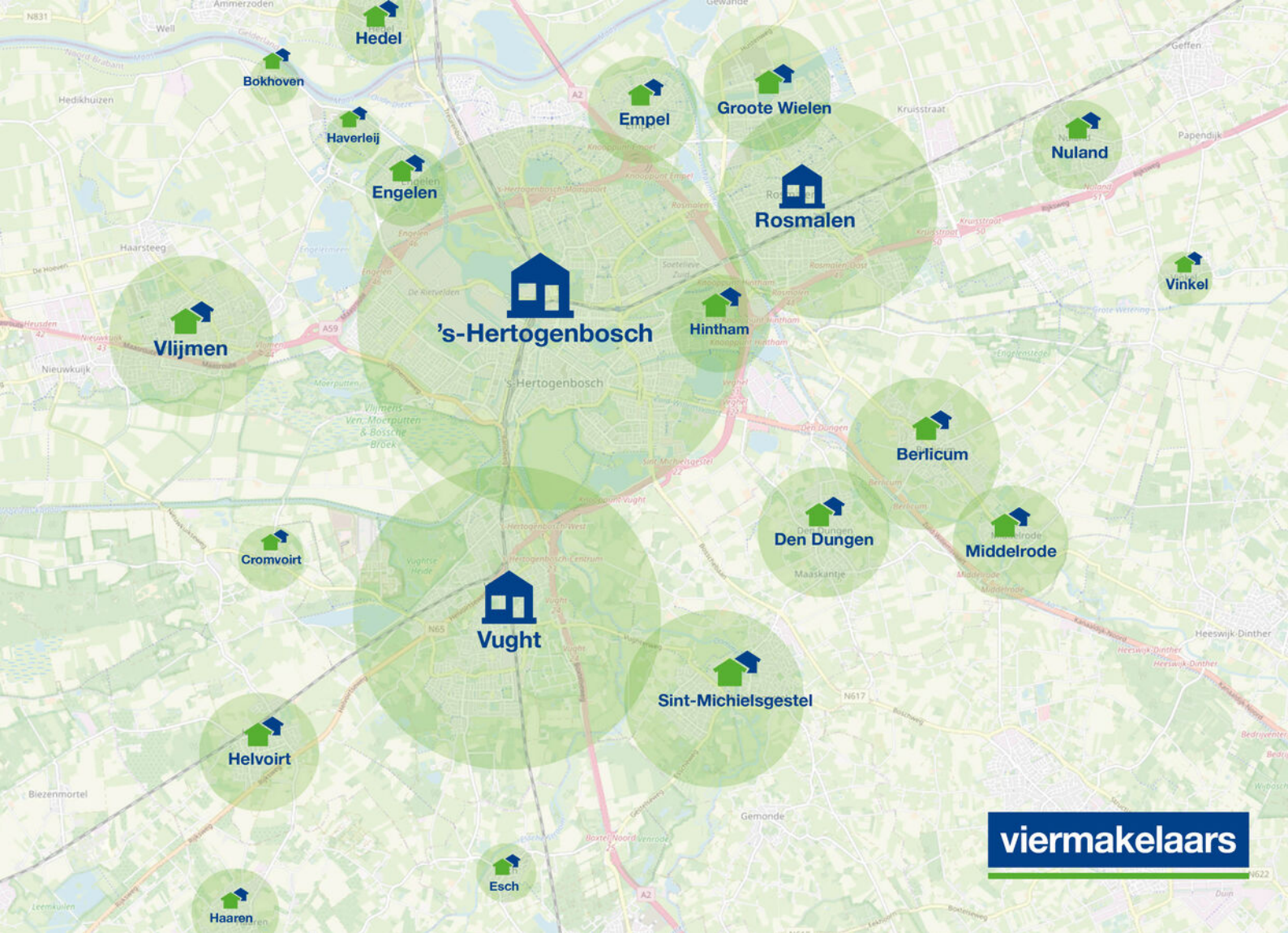
Nogmaals onze dank voor de begeleiding bij de verkoop van het appartement van onze ouders

10

MOLENAKKER 11

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

9.8



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!



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