

# Van den Wijghaertstraat 1 Vught



ATENZIJLSTRA  
makelaars



# Van den Wijghaertstraat 1

Ruime twee-onder-een-kap woning met vier slaapkamers, een zonnige tuin en vrijstaand bijgebouw in Vught-Noord. De woning biedt een fijne combinatie van leefruimte, vier slaapkamers en een verzorgde buitenruimte. Op de begane grond vormen de woonkamer met gashaard, de eetkamer en de open keuken met groot kookeiland een prettig geheel. De eerste verdieping biedt drie slaapkamers en een complete badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich een vierde slaapkamer, aangevuld met praktische bergruimte en een afzonderlijke wasruimte. De achtertuin ligt op het zuidwesten en sluit aan op een vrijstaand bijgebouw met een multifunctionele ruimte, badkamer en separate toiletruimte. Ook de zonnige zijtuin draagt bij aan de ruimte rondom de woning. Een overkapping voor fietsen en een oprit met plaats voor twee auto's completeren het geheel.

## Kenmerken

|                               |                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Soort woning                  | eengezinswoning                                                |
| Type woning                   | 2-onder-1-kapwoning                                            |
| Kamers                        | 5 (waarvan 4 slaapkamers)                                      |
| Woonoppervlakte               | 199 m <sup>2</sup>                                             |
| Perceeloppervlakte            | 516 m <sup>2</sup>                                             |
| Gebouw gebonden buiten ruimte | 12 m <sup>2</sup>                                              |
| Externe bergruimte            | 31 m <sup>2</sup>                                              |
| Inhoud                        | 717 m <sup>3</sup>                                             |
| Bouwjaar                      | 1973                                                           |
| Tuin                          | achtertuin, voortuin, zijtuin                                  |
| Verwarming                    | cv-ketel (Nefit, 2016), vloerverwarming begane grond, gashaard |
| Isolatie                      | dubbel glas, dakisolatie aanbouw, muurisolatie                 |
| Energielabel                  | B                                                              |



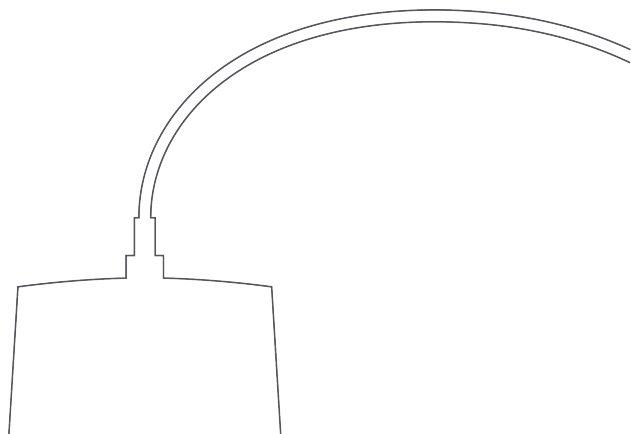




## Binnenkomst

De overdekte entree geeft toegang tot de hal, waar de meterkast, garderobe en een praktische bergkast met de verdeler van de vloerverwarming zijn ondergebracht. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.





## Sfeervolle woonkamer

De woonkamer is een sfeervolle ruimte met een ingebouwde gashaard en volop plaats voor een comfortabele zithoek. De ruimte is afgewerkt met een visgraatvloer en schuifdeuren zorgen er voor een prettige verbinding met de eetkamer. De beide ruimtes kunnen hierdoor afzonderlijk van elkaar worden gebruikt, terwijl de schuifdeuren ook een open verbinding mogelijk maken.

De eetkamer is voorzien van een gietvloer, een ingebouwde kastenwand en leidt via de schuifpui naar de achtertuin. Ook bevindt zich hier de doorgang naar de bijkeuken, waar een tweede garderobe en een kastenwand zijn geplaatst. Vanuit de bijkeuken is tevens de zijtuin bereikbaar.











## Keuken

De eetkamer sluit vervolgens ook aan op de open keuken, die is ingericht met een groot kookeiland met plaats voor vier personen.

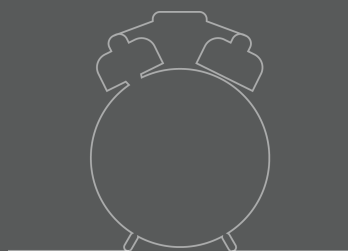
Het eiland beschikt over een Quooker, spoelbak, vaatwasser en inductiekookplaat.

De bijpassende kastenwand biedt veel bergruimte en is voorzien van een koel-vriescombinatie, magnetron, combioven en wijnkoelkast.









## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde ligt een lichte slaapkamer met een deur naar het balkon. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De ruimste slaapkamer is voorzien van een grote vaste kastenwand, terwijl de andere slaapkamer eveneens een prettige ruimte biedt voor een bed en verdere inrichting.





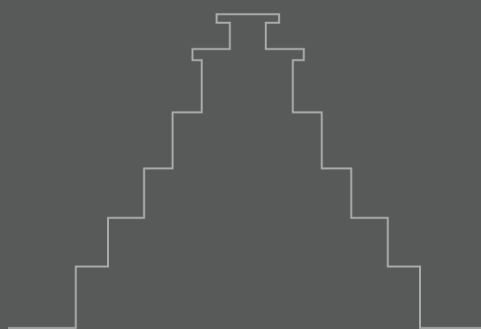




## Badkamer

De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, spiegelkasten, toilet en radiator.





## Tweede verdieping

De overloop biedt toegang tot een vierde slaapkamer die beschikt over een eigen wastafel en twee vaste kasten. Onder de schuine wand aan de voorzijde is in deze ruimte extra bergruimte aanwezig.

Ook bereikbaar vanuit de overloop is de wasruimte, die aan de achterzijde is gelegen. De ruimte biedt plaats aan de wasapparatuur, de cv-ketel en de omvormer van de veertien zonnepanelen. Een dakraam zorgt voor daglicht en ook hier is extra bergruimte aanwezig.

Aan de voorzijde is vanaf de overloop nog een extra bergkast bereikbaar.





## Buiten

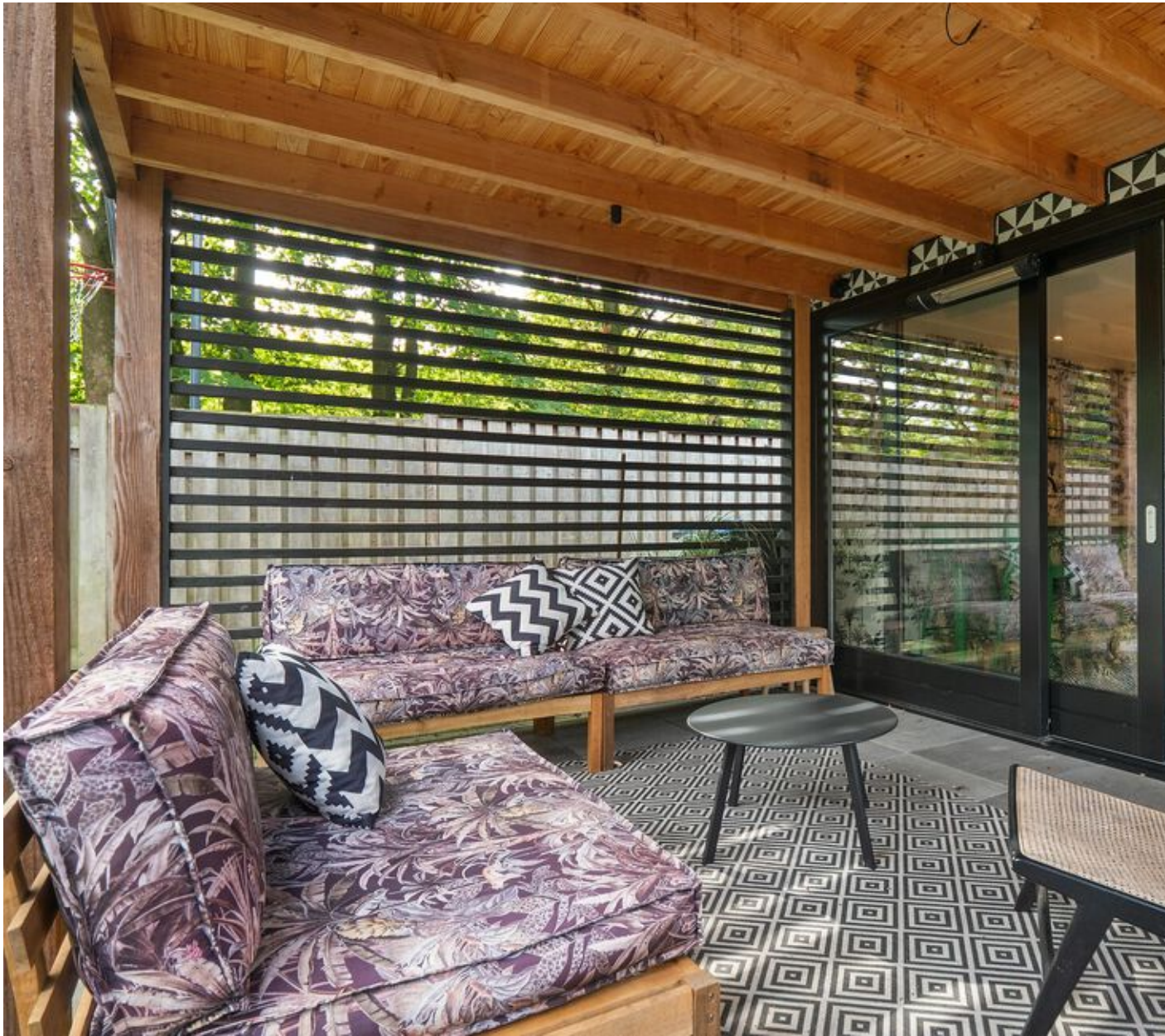
De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor gedurende een groot deel van de dag van de zon kan worden genoten.

De tuin is verzorgd aangelegd met een houten vlonderterras, kunstgazon, bestrating en verschillende borders met beplanting.

Vanuit de tuin is het vrijstaande bijgebouw bereikbaar.









## Bijgebouw & zijtuin

Het bijgebouw is praktisch ingedeeld en biedt vanuit het portaal toegang tot een multifunctionele ruimte met airconditioning, die momenteel is ingericht met een zithoek en bar. Via een schuifdeur is er direct toegang tot de tuin. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een eigen badkamer met douche en wastafelmeubel en een separate toiletruimte.

Naast de woning ligt de zijtuin, die op het zuiden is gelegen. Deze is voorzien van bestrating en kunstgazon en wordt omringd door een groene heg. Aan deze zijde bevindt zich tevens een overkapping voor fietsen.

Een dubbele poort geeft toegang tot de oprit, waar plaats is voor twee auto's.











# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kast in ouderslaapkamer                |               |          | X            |
| - Inbouwkasten op zolderkamer            | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               | X        |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - koelkast en vriezer in de bar          |               | X        |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        |               | X        |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  |               | X        |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinhuis/buitenberging | X             |          |              |
| Kasten opslag          |               |          | X            |
|                        |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)  | X             |          |              |
|                        |               |          |              |

# Situatietekening



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond begane grond



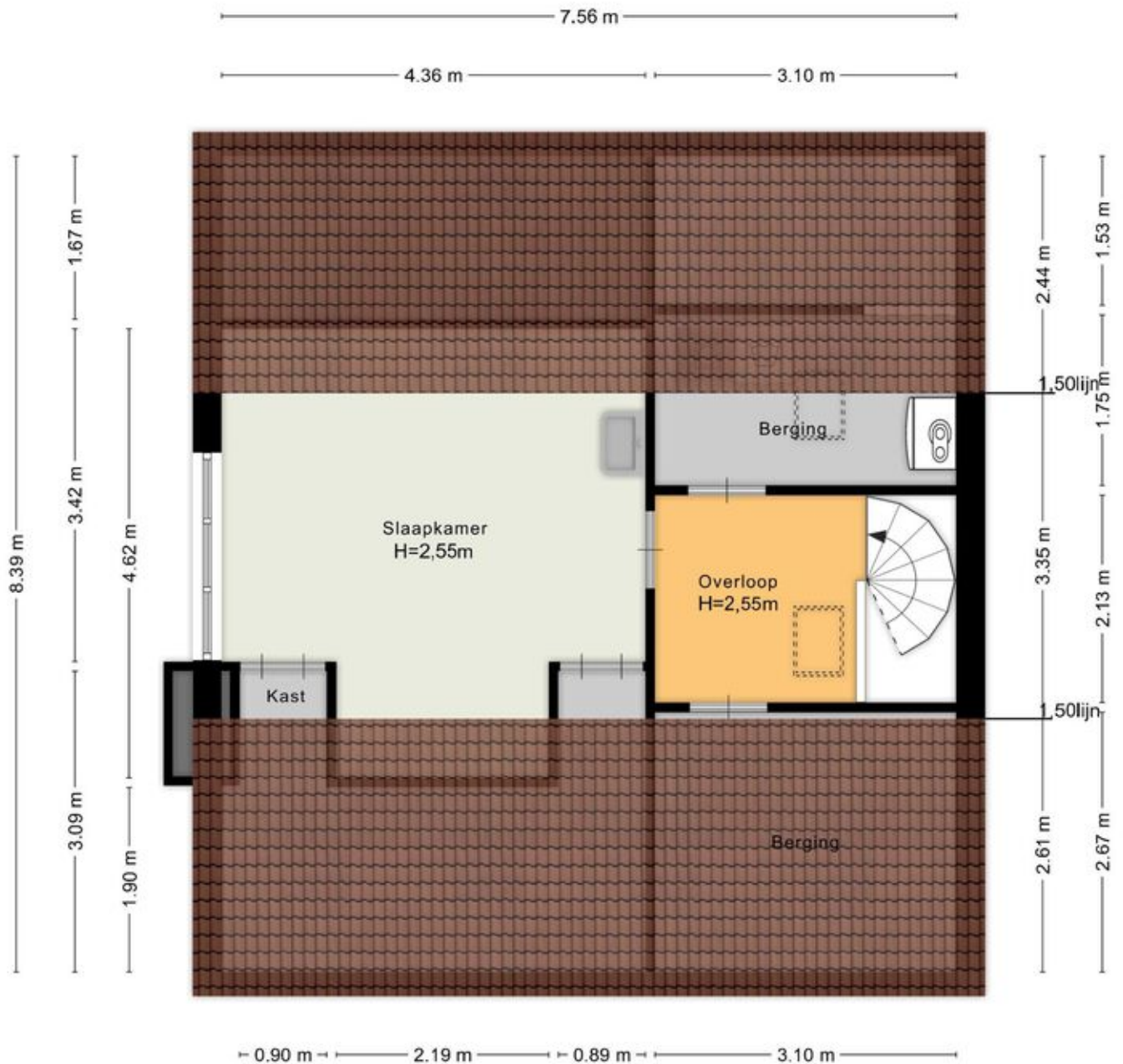
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond eerste verdieping



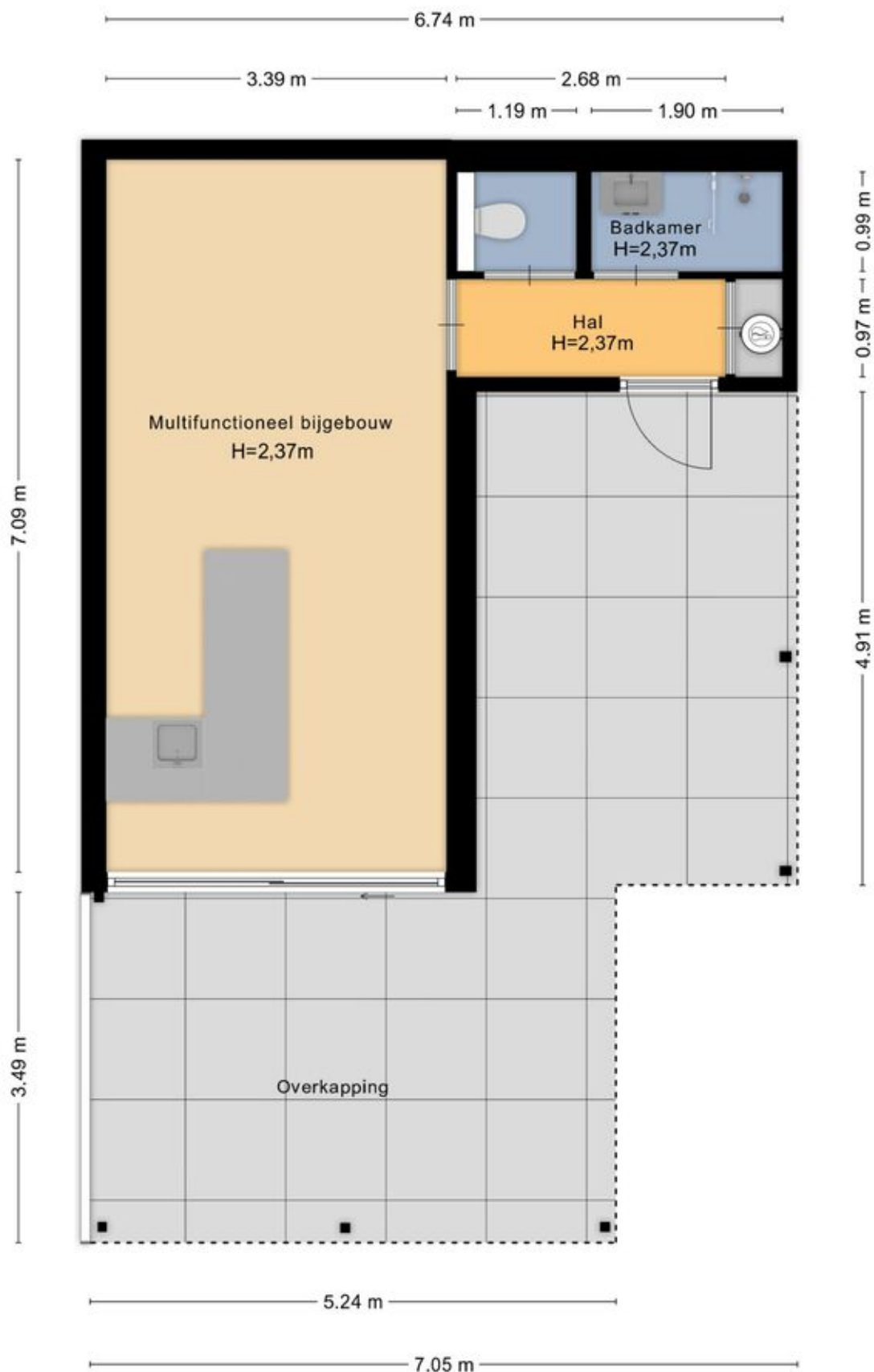
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Multifunctioneel bijgebouw

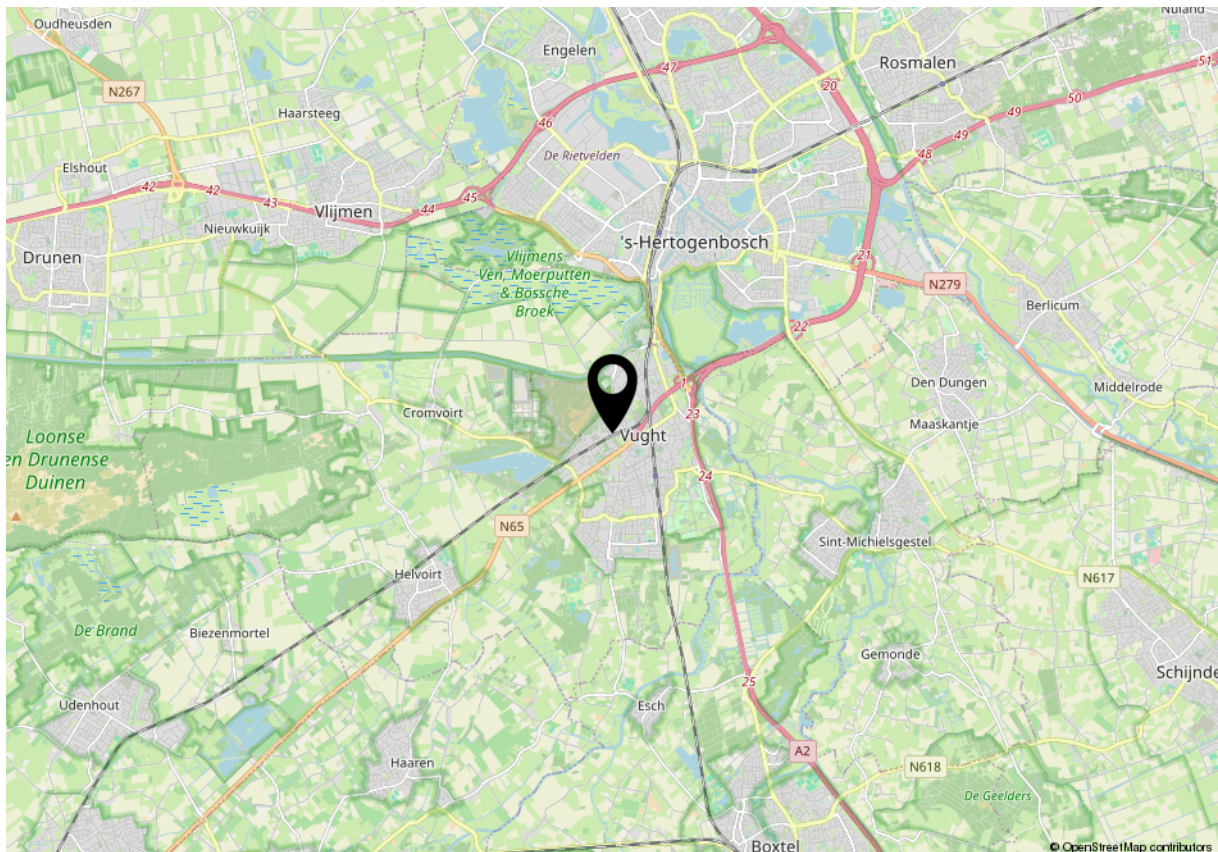
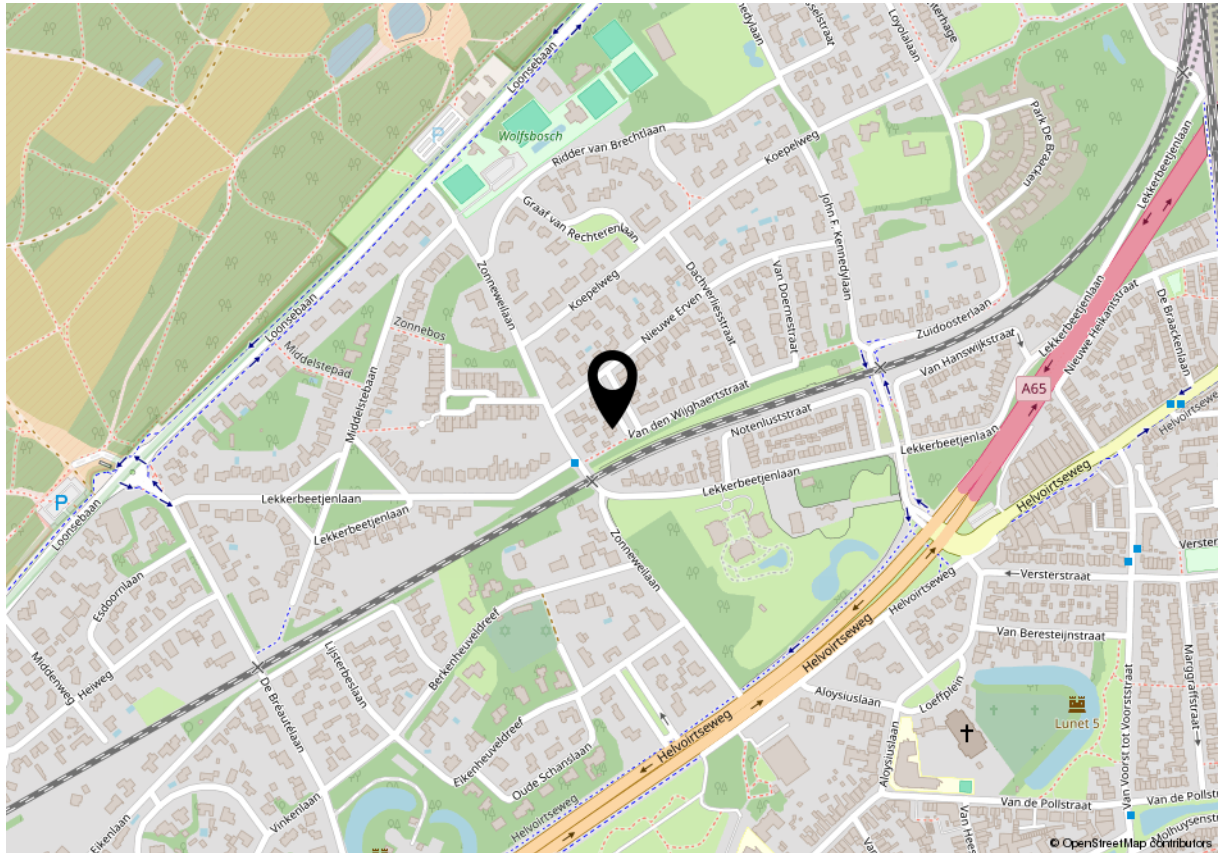


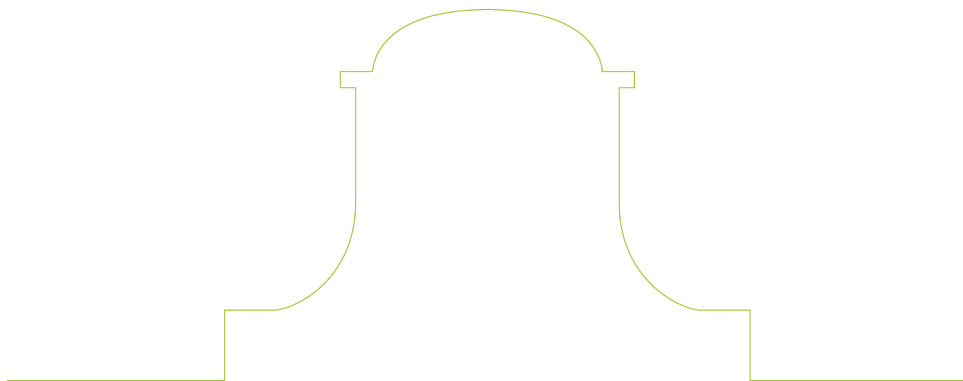
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Kadaster



# Locatie





## Keep on moving

Of u een huis koopt of verkoopt, u kunt als klant van ons kantoor gebruik maken van onze aanhangwagen. Dat maakt verhuizen een stuk gemakkelijker. Vraag ons gerust naar de mogelijkheden en de voorwaarden.



# Onze kracht

U wilt er op kunnen vertrouwen dat wij uw belangen zo goed mogelijk behartigen. Dat vertrouwen willen wij graag winnen en waarmaken. Dat doen wij met ons team, bestaande uit 9 personen.



**Astrid van Wagenberg**  
(Kandidaat) Register  
Makelaar Taxateur



**Daniella van Elderen**  
Administratief medewerker



**Lisa van der Donk**  
Officemanager



**Tjeerd Zijlstra**  
Register Makelaar Taxateur



**Henk van Vliet**  
Register Makelaar Taxateur



**Frank van Dongen**  
Register Makelaar Taxateur



**Jelle Zijlstra**  
Social Media Expert



**Margriet Aten**  
Human Resource Manager



**Margot Delisse**  
Financiële administratie

# Duidelijkheid en informatie

Als u bij ons kantoor in Vught of 's-Hertogenbosch een woning koopt, doen wij onze uiterste best u vooraf uitgebreid te informeren. Wij verstrekken u onder meer informatie over de roerende zaken die bij de woning horen. Ook voorzien wij u van een overzicht van de bouw kundige staat, de exact gemeten metrages en plattegronden. Prettig, want zo kunt u zich tijdens de rondleiding volledig richten op de woning zelf. Heeft u toch nog behoefte aan meer informatie, schroom dan niet dit ons te vragen. Voor zover mogelijk zullen wij u deze verstrekken.

Is u iets niet duidelijk? Dan horen wij dat ook graag. Want ook al treden wij op namens de verkoper, wij vinden dat u van ons mag verlangen dat het proces rondom de koop zo helder mogelijk aan u wordt verteld.



Kantoor Vught



Kantoor 's-Hertogenbosch

# Algemene informatie

## Bouwkundig gekeurd

Onze woningen zijn door een onafhankelijk bouwkundig bureau gekeurd. De aansprakelijkheid ervan draagt de verkoper over op de koper. Bij onduidelijkheden over de keuring of bouwkundige aspecten in het huis kunt u als koper de bouwkundige aanspreken. Raadpleeg voor meer informatie het bouwkundig rapport met de daarin vermelde voorwaarden.

## Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM op basis van de norm NEN2580. Heeft u het rapport niet ontvangen? Bel of mail dan ons kantoor. Dan verstrekken wij deze graag alsnog aan u.

## Koopakte

De koopakte stellen wij op conform het NVM Model, opgemaakt door ons kantoor. Wij gaan uit van een ondertekening van de koopovereenkomst binnen vijf werkdagen, in aanwezigheid van beide partijen bij ons op kantoor. Bij de koopovereenkomst behoren diverse bijlagen, waaronder:

- Vragenlijst (verkoper);
- Roerende zaken-lijst;
- Kadastraal uittreksel en kaart;
- Eigendomsbewijs;
- Verklaring van erfrecht (of testament);
- Bij appartementsrechten: de splitsingsakte, balans, exploitatieoverzicht, MJOP, laatste notulen etc.;
- Toelichting op de koopakte;
- Overige informatie die belangrijk is voor de koper aangaande het huis.

## Financiering van de woning

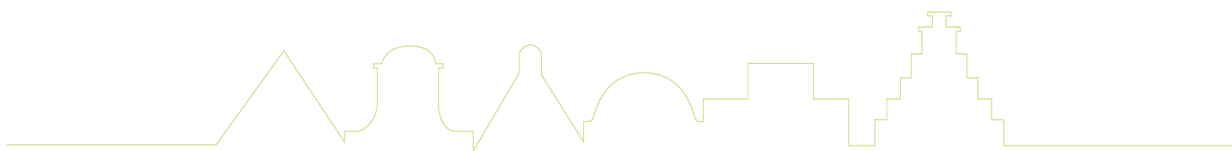
Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. De verkopende partij houdt deze termijn het liefst zo kort mogelijk. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

## Overeenstemming (juridisch)

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) een schriftelijke overeenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste) en als u, de koper, een ontvangstbevestiging heeft ondertekend.

## Bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld. Als u de akte binnen deze bedenktijd ontbindt, bent u ons kantoor administratiekosten verschuldigd. Het gaat om de kosten voor het opmaken van de koopovereenkomst en de door ons gegeven, mondelinge toelichting op de koopovereenkomst.



## Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

## Waarborgsom

Om de verkoper zekerheid te geven, biedt u hem als koper een waarborgsom of bankgarantie aan van tien procent van de koopsom. Deze stort u op de derdenrekening van de notaris.

## Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn) inclusief:

- heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
- kwalitatieve rechten;
- vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van de koper vanaf de datum van notarieel transport. Hieronder vallen ook alle heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of huishoudelijk reglement (indien van toepassing). De lopende baten, lasten en dergelijke van de verkoper voor het lopende jaar (gerekend in het jaar waarin het transport valt), zullen tussen de verkoper en u naar rato worden verrekend. De betrokken notaris zal een en ander uitwerken en verrekenen.

## Algemeen

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa. Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.





# ATENZIJLSTRA

makelaars

**Vught:** Dorpsstraat 33 • 5261 CJ Vught • Telefoon 073 - 656 48 17 • [vught@atenzijlstra.nl](mailto:vught@atenzijlstra.nl)

**'s-Hertogenbosch:** Koningsweg 97 • 5211 BH 's-Hertogenbosch • Telefoon 073 - 6123 202 • [denbosch@atenzijlstra.nl](mailto:denbosch@atenzijlstra.nl)

kijk voor meer informatie en aanbod op [www.atenzijlstra.nl](http://www.atenzijlstra.nl)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa.  
Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden.