FLINK UITGEBOUWD HALFVRIJSTAAND VOOROORLOGS HERENHUIS MET BERGING

VUGHT, WILHELMINALAAN 27

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES

Inhoud woning:	716 m³
Woonoppervlakte:	197 m²
Perceeloppervlakte:	237 m²
Bouwjaar:	1937
Energielabel:	F

- Bijzonder aantrekkelijk gelegen in rustige woonstraat van Vught-Noord, nabij recreatieplas, sportvoorzieningen, de centra van zowel Vught als 's-Hertogenbosch, natuurgebied 'Het Bossche Broek' en uitvalswegen.
- Flink uitgebouwd en opnieuw ingedeeld met thans een riante tuingerichte living en een ruime eetkamer aan de voorzijde.

LIGGING

Dit halfvrijstaand vooroorlogs herenhuis is buitengewoon aantrekkelijk gesitueerd in de populaire wijk Vught-Noord. Op loop- en fietsafstand van het gezellige, vernieuwde dorpscentrum met een uitgebreid aanbod aan winkels, tal van restaurants en leuke terrasjes, theater, ontmoetingscentrum 'DePetrus' met o.a. de bibliotheek en natuurlijk ook in de directe nabijheid van scholen (van buitenschoolse opvang tot en met middelbaar onderwijs) en sportaccommodaties. Vanuit de Wilhelminalaan is het ook maar een klein stukje naar natuurgebied de Vughtse Heide en recreatieplas 'de IJzeren Man'.

Het Bourgondische centrum van ’s-Hertogenbosch bevindt zich op slechts enkele kilometers afstand. En omdat Vught over een eigen NS-station beschikt en bovendien direct aan de autosnelwegen ligt, kunnen we met recht spreken over ‘uitstekende bereikbaarheid’ van en naar Tilburg, Eindhoven en Utrecht.

ALGEMEEN

Op zeer geliefde locatie in Vught-Noord gelegen, in het verleden flink uitgebouwd en op eigen wijze ingedeeld halfvrijstaand vooroorlogs herenhuis met eigen oprit, riante entree/hal, inpandige berging/ bijkeuken, flinke sfeervolle voorkamer annex eetkamer met erker aan de voorzijde, dichte keuken en tuingerichte living met volop lichtinval en schuifpui naar de tuin op de begane grond, 2 (oorspronkelijk 3) riante slaapkamers, een bergkast, balkon en badkamer op de eerste verdieping en vaste trap naar geïsoleerde tweede verdieping met dakkapel en mogelijkheid van (2) extra kamer(s). Volop privacy biedende achtertuin met halfsteens gebouwde berging.

Na modernisering, eventuele herindeling en verduurzaming zal deze woning weer jaren woongenot bieden!

De kunstzinnig uitgebouwde, verbouwde en opnieuw ingedeelde woning heeft een woonoppervlak van nagenoeg 200 m² en is daardoor zeer geschikt (te maken) als heerlijke gezinswoning.

De hal is afgewerkt met een leisteen vloertegel en de eetkamer is afgewerkt met een sfeervolle planken vloer en ramen zijn uitgevoerd in glas-in-lood. Indien gewenst kan de dichte keuken relatief eenvoudig bij de eetkamer worden getrokken waardoor een heerlijke leefkeuken ontstaat (zie artist impression)

De tuingerichte living is uitgevoerd met een PVC vloer in leisteen look waaronder (recent vernieuwde) vloerverwarming is aangebracht en een convectorput geeft nog extra warmte bij de brede schuifpui naar de tuin. Het hoge plafond met lichtstraat geeft extra lichtinval en zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Een schouw met open haard draagt bij aan extra sfeer en warmte op winterse dagen.

De slaapkamers zijn afgewerkt met gestukadoorde muren en plafonds. Thans is de hoofdslaapkamer gelegen over de volle breedte aan de voorzijde doordat de derde slaapkamer bij deze ruimte is gevoegd. Indien gewenst kan dit weer eenvoudig worden hersteld.

De tweede verdieping is jaren in gebruik geweest als geïsoleerde atelierruimte met volop lichtinval door de 2 dakramen en de dakkapel. Deze ruimte kan relatief eenvoudig andere bestemmingen krijgen.

BEGANE GROND

Een vergrote hal geeft toegang tot de betegelde toiletruimte met closet en fonteintje, de geïsoleerde berging annex bijkeuken met tegelvloer, aansluitingen ten behoeve van wasmachine/droger en toegang tot de tuin, de living en de eetkamer.

In de eetkamer bevindt zich de meterkast met 8 elektra groepen, aardlekschakelaar en glasvezel aansluiting.

De keuken is gelegen tussen de eetkamer en de living en is voorzien van een meubel in hoekopstelling met volop bergruimte waaronder een apothekerskast en inbouwapparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, oven en koelkast.

De heerlijk lichte living aan de achterzijde van de woning is voorzien van 2 schuifpuien waardoor de achtertuin in de zomer een verlengstuk wordt van deze ruimte.

huidige situatie

artist impression

huidige situatie

artist impression

EERSTE VERDIEPING

Een lichte overloop met zijraam geeft toegang tot een praktische werkkast, de extra ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde met planken vloerdelen, een ingebouwde kast en een wastafelmeubel, de tweede ruime slaapkamer met houten vloer aan de achterzijde met schuifwand kast en de betegelde badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, wandcloset en design radiator.

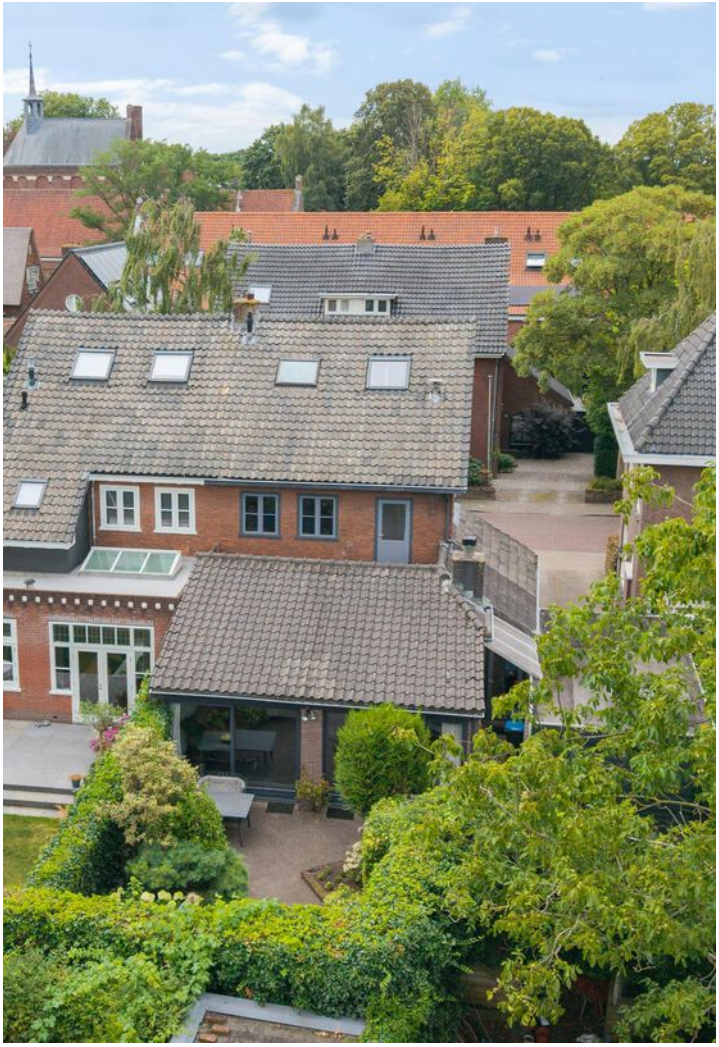
Vanuit de badkamer is een balkon bereikbaar.

ENTRÉE

1
2
3
4

TWEEDE VERDIEPING

Middels vaste trap bereikbare ruime open verdieping met de opstelling van de Remeha Avanta cv-combiketel en een uitstort gootsteen voorzien van warm/koud water.



TUIN

Intieme achtertuin met terras, bestrating, borders, een steen/groene erfafscheiding en een halfsteens gebouwde berging.

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

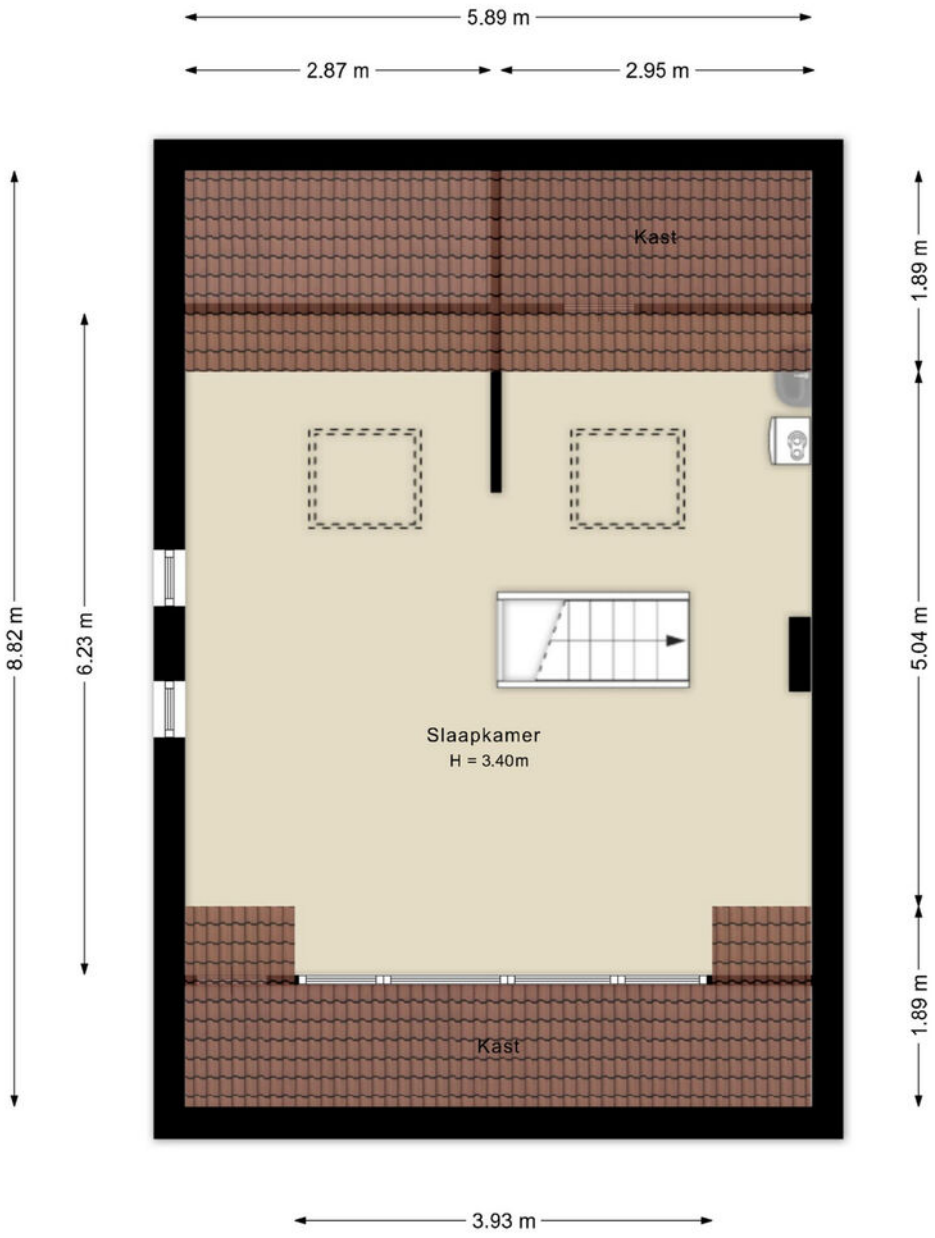
Begane grond met tuin
Wilhelminalaan 27, Vught
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING

Eerste verdieping
Wilhelminalaan 27, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Wilhelminalaan 27, 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kast hoofdslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	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
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilhelminalaan 27

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vught
Sectie	K
Perceel	629

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.

kadaster

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.

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 gebruiksoppervlakte. 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

funda NVM