

LEVENSLOOPBESTENDIGE HOEKWONING MET RUIME INPANDIGE BERGING

VUGHT, BRONOLIEBERGWEG 10

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Inhoud woning:	513 m³
Woonoppervlakte:	147 m²
Perceeloppervlakte:	292 m²
Bouwjaar:	1962
Energielabel:	C

- Ruime hoekwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond of mogelijkheid van kantoor/praktijk/hobby ruimte met eigen entree vanaf de oprit
- Heerlijk zonnige achtertuin op het westen met bestrating, borders en 2 bergingen
- Aantrekkelijk gelegen in rustige woonstraat nabij winkelcentrum, scholen, NS station en uitvalswegen
- Keurig onderhouden, extra geïsoleerd en voorzien van zowel 3 airco's als 12 zonnepanelen



LIGGING

Uitermate gunstig gelegen nabij winkelcentrum 'Moleneindplein', uitvalswegen, basis- en voortgezet onderwijs, NS-station, zwembad en bebost buitengebied met sport- en fitnessvoorzieningen. Ook recreatiegebied 'de IJzeren man', wandelgebied 'de Vughtse Heide', jeugd- en jongerencentrum Elzenburg en natuurspeeltuin 'het Lidwinapark' zijn 'onder handbereik'.

Gezellige uitgaansgelegenheden, ontmoetingsruimte 'DePetrus' en extra winkels zijn voorhanden in het centrum van Vught, maar ook het nabij gelegen centrum van ’s-Hertogenbosch biedt daartoe ruim voldoende mogelijkheden.



ALGEMEEN

Gemoderniseerde-, verduurzaamde en flink uitgebouwde- levensloopbestendige hoekwoning met ruime T-vormige living, open keuken, verwarmde berging met schuifwandkast en toegang tot de oprit met carport, badkamer, (slaap)kamer en tweede kamer op de begane grond, 3 slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping en vaste trap naar tweede verdieping met overloop en 5e slaapkamer voorzien van dakkapel met nok verhoging.

Deze oorspronkelijk in 1962 gebouwde woning is diverse keren uitgebouwd, waarbij de laatste verbouwing bestond uit het aanbouwen van een extra berging, (slaap)kamer met badkamer en tweede kamer op de begane grond, zodat een levensloopbestendige woning is ontstaan. Uiteraard kunnen deze ruimtes ook prima dienst doen als atelier, speelkamer of praktijk-/kantoorruimte....

In 1986 zijn de kozijnen vernieuwd en uitgevoerd in hoogwaardig hout (merbau) en voorzien van dubbele beglazing. Deze kozijnen zijn in 2026 voor het laatst geschilderd. De keurige keukenopstelling dateert van 2006, maar is in 2020 en 2022 nog voorzien van een nieuwe koelkast en vaatwasser.

Verder zijn in 2022 12 zonnepanelen aangebracht en de binnentemperatuur wordt mede behaaglijk gehouden door 3 airco's. De spouwmuren van de woning zijn na-geïsoleerd.





BEGANE GROND

Achter de voordeur bevindt zich een hal met toegang tot de betegelde- en verwarmde toiletruimte, de kelderkast onder de trapopgang, de meterkast met vernieuwde en uitgebreide elektra groepen en de living.

De T-vormige living is afgewerkt met een laminaatvloer in houtmotief en wanden en plafond zijn gestukadoord. In het plafond zijn bovendien diverse spots aangebracht.

De living staat in een open verbinding met de keuken waarin een meubel in hoekopstelling is geplaatst, voorzien van inbouwapparatuur zoals een 5-pits kookstel, RVS afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en koelkast. Een raam draagt bij aan voldoende lichtinval op het werkblad.

Achterin de living geeft een deur toegang tot de aanbouw bestaande uit een in spouw gebouwde berging met verwarming, 2e meterkast en schuifwandkast waarin de aansluitingen voor wasmachine en droger. Openslaande deuren geven toegang tot de oprit aan de voorzijde. Verder is in het bijgebouw een betegelde badkamer met bubble-ligbad, inloopdouche en wandcloset, een (slaap)kamer met tegelvloer en airco unit gerealiseerd. Vanuit deze kamer toegang tot een tweede kamer met verwarming en ramen.



































TUIN

De diepe, zonnige achtertuin op het westen is voorzien van bestrating met planten borders en achterin is een halfsteens gebouwde berging geplaatst die is voorzien van een betonvloer en elektra en nog een houten opslagruimte met roldeur.











EERSTE VERDIEPING

Een overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. De ramen van de slaapkamers zijn uitgevoerd met (elektrische) rolluiken. Een van de slaapkamer is voorzien van een ingebouwde kast, de ruimste slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met een airco unit.









BADKAMER

Het sanitair in de betegelde badkamer bestaat uit een douche en een wastafelmeubel. De ruimte wordt mechanisch geventileerd en een raam draagt bij aan extra daglicht en ventilatie.







TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar een overloop met bergruimte waarin de cv-combiketel is weggewerkt en een ruime slaapkamer met bergruimtes en een dakkapel waarbij tevens de nok van de woning is verhoogd.





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
Bronoliebergweg 10, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

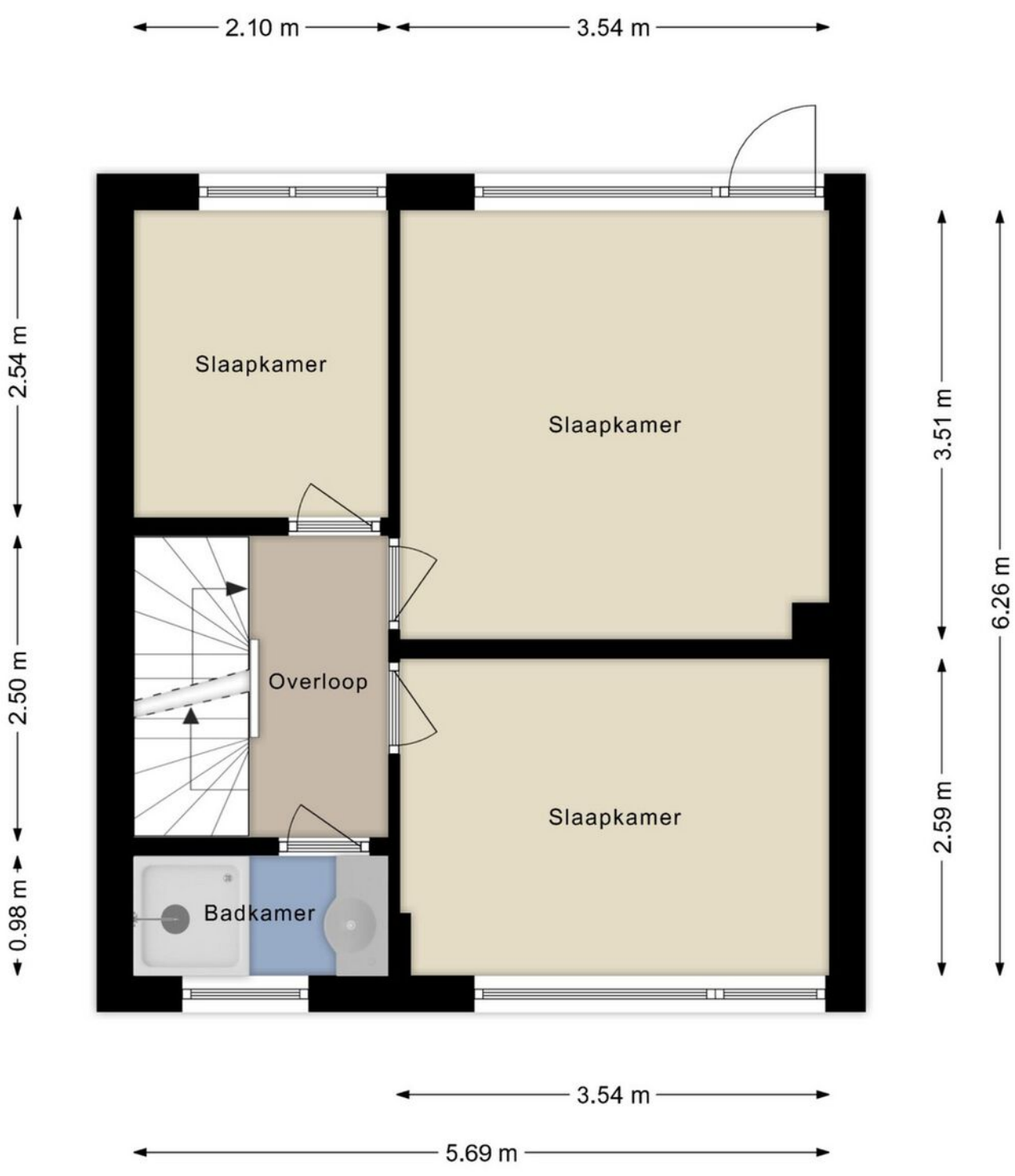
PLATTEGROND
BEGANE GROND



Begane grond
Bronoliebergweg 10, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

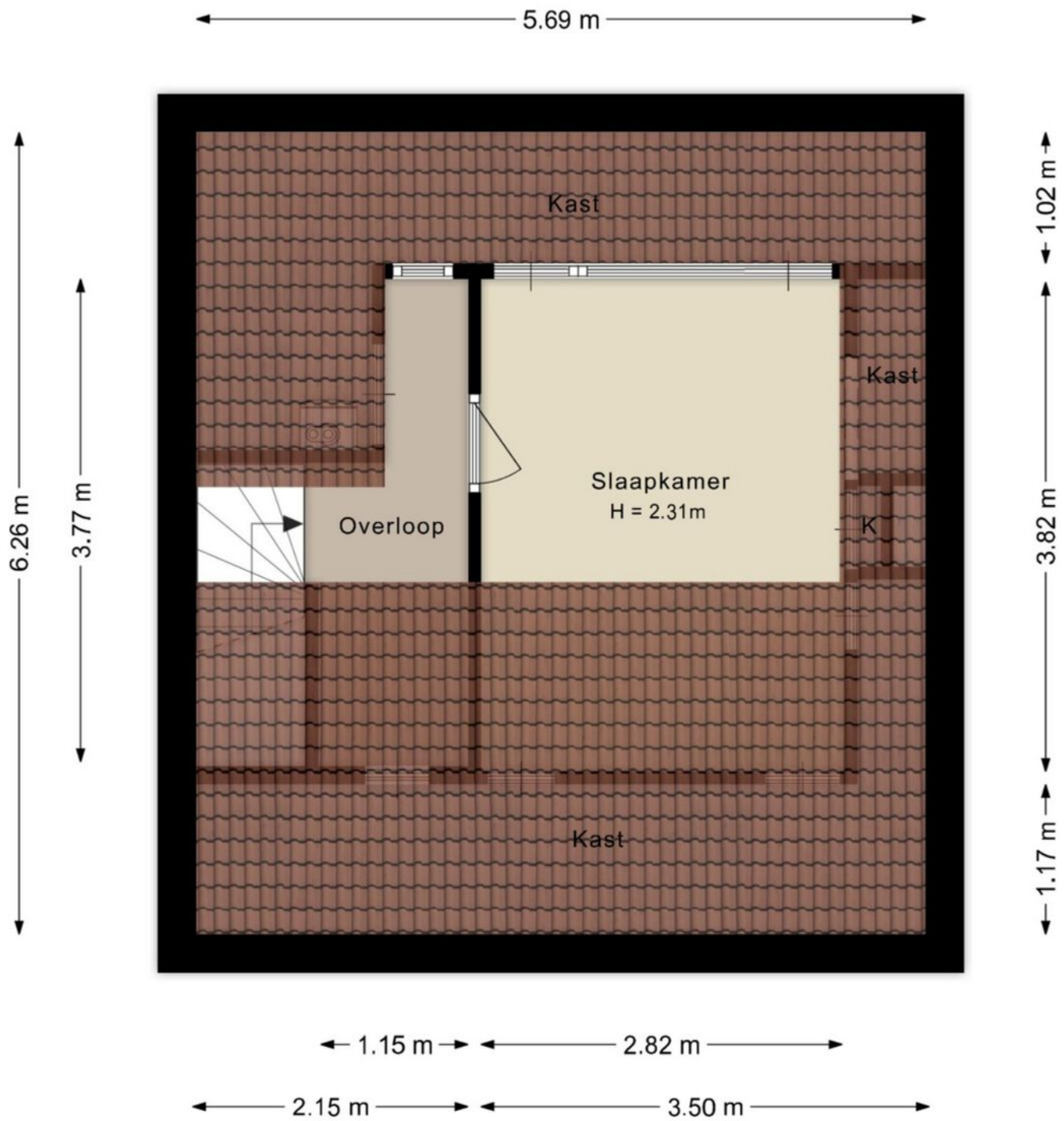
PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Bronoliebergweg 10, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

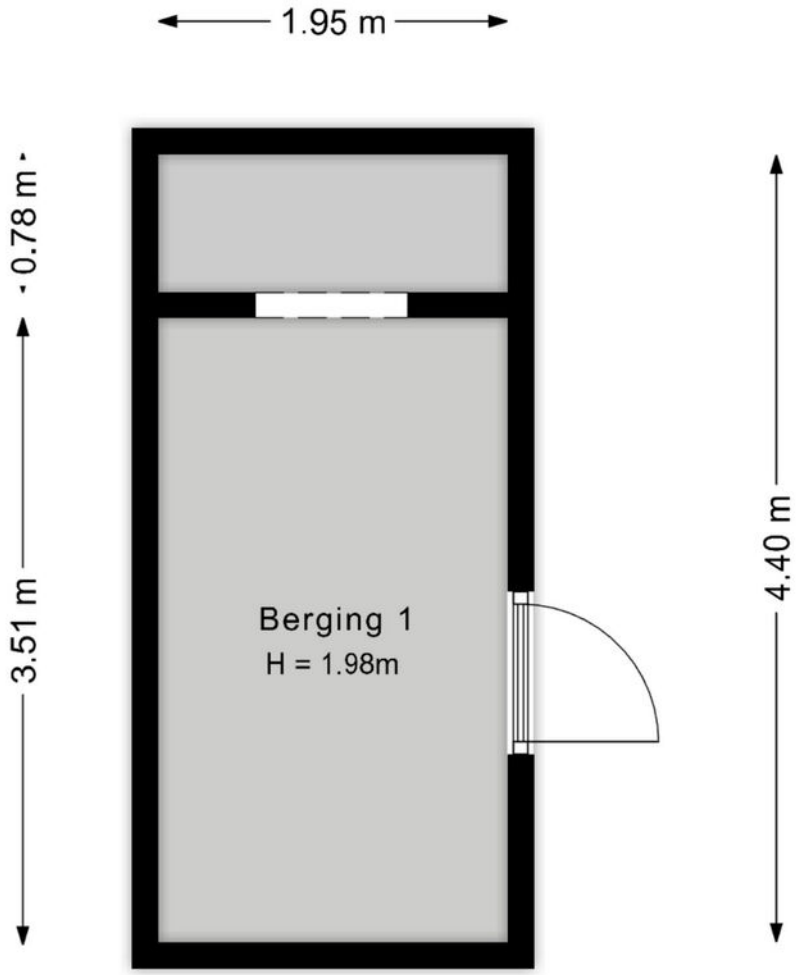
PLATTEGROND
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Bronoliebergweg 10, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

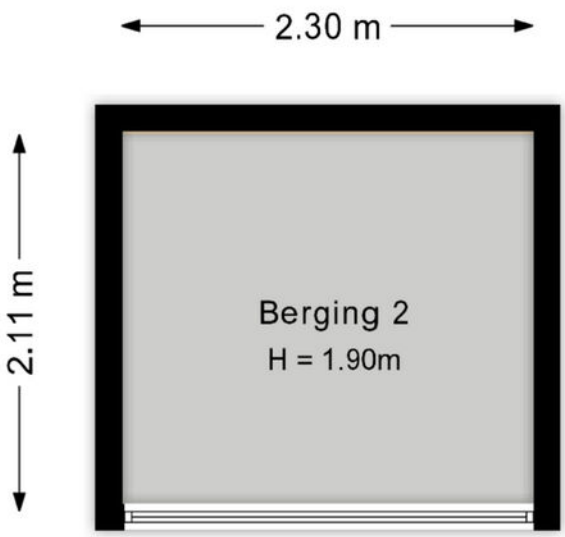
PLATTEGROND
BERGING 1



Berging 1
Bronoliebergweg 10, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
BERGING 2



Berging 2
Bronoliebergweg 10, Vught

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

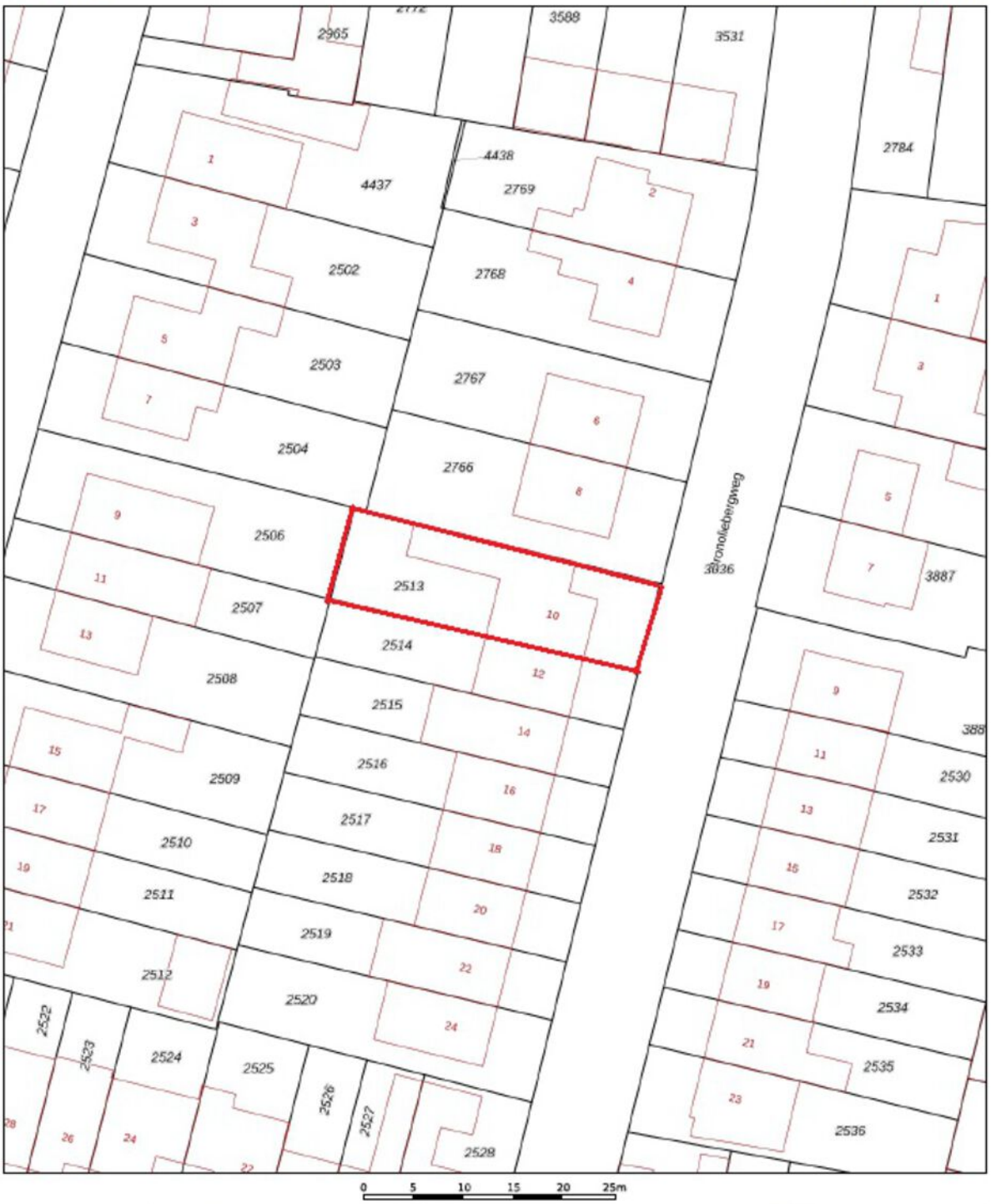
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bronoliebergweg 10



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

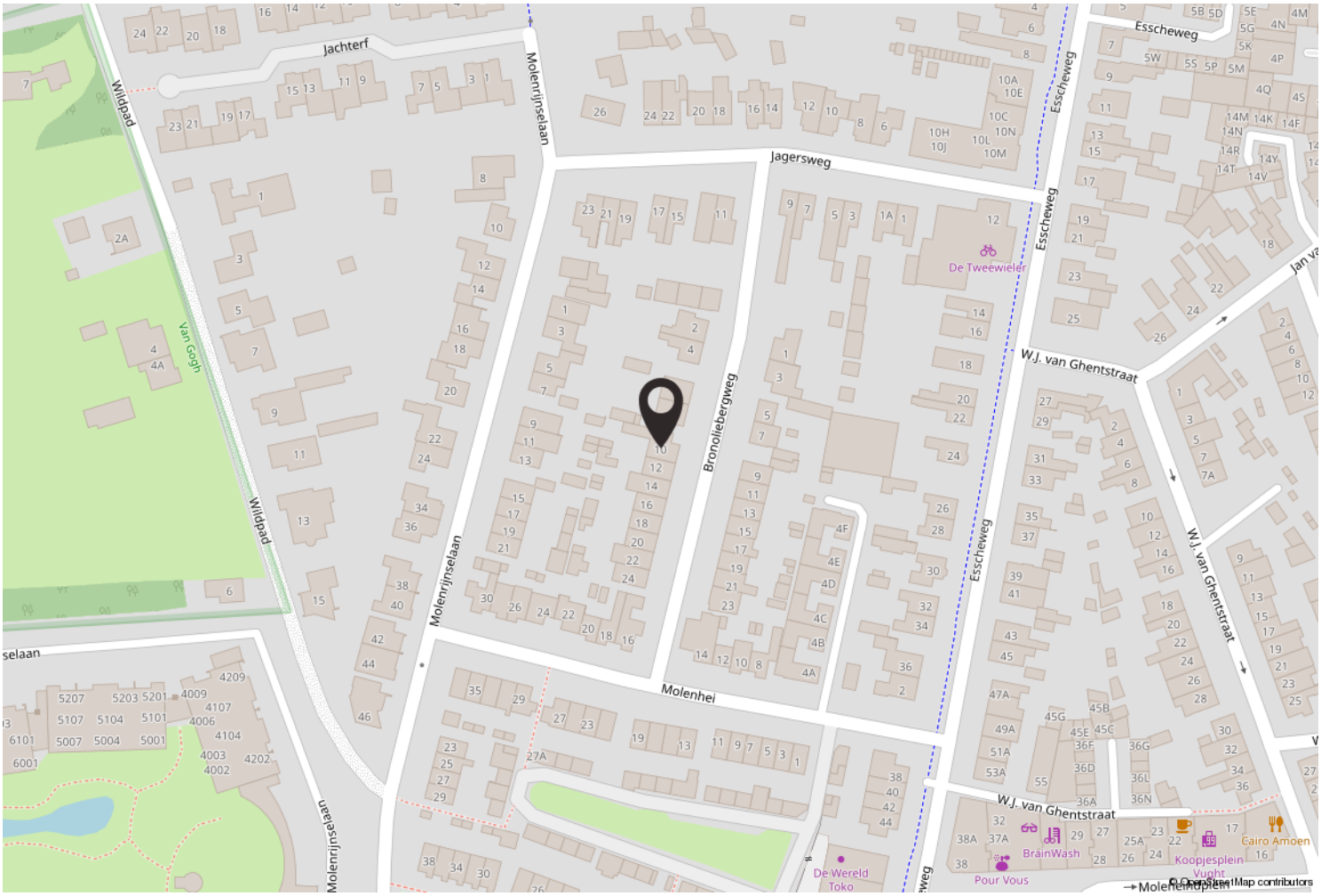
Kadastrale gemeente	Vught
Sectie	E
Perceel	2513

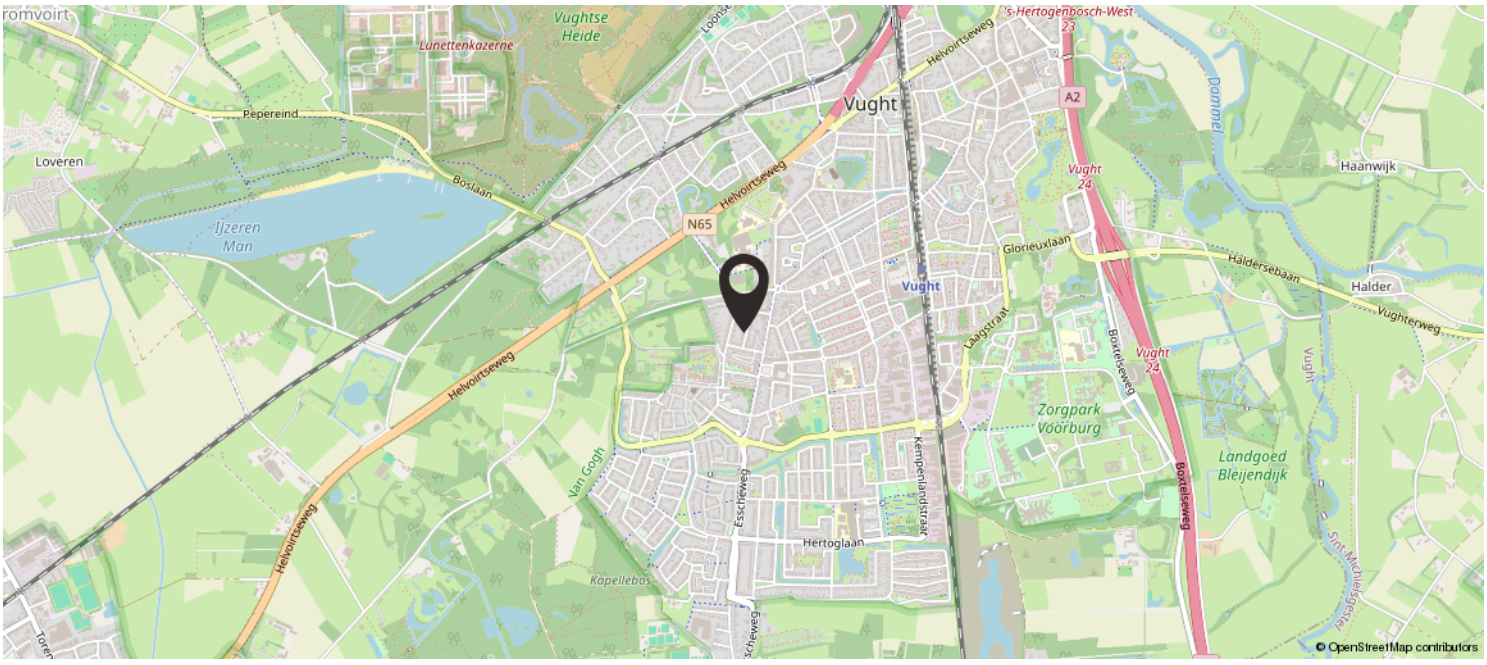
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

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.

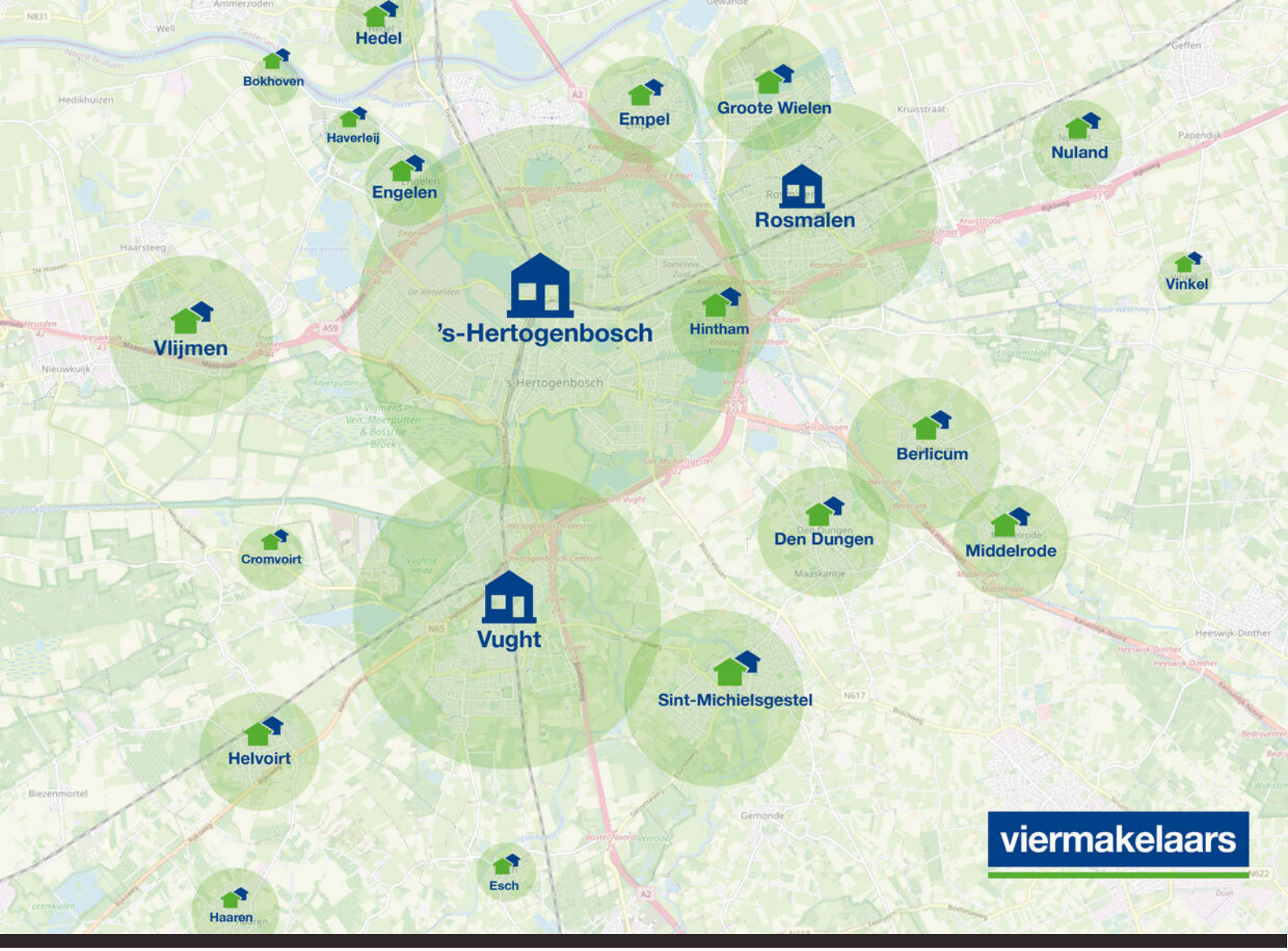
Nogmaals onze dank voor de begeleiding bij de verkoop van het appartement van onze ouders

10

MOLENAKKER 11

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

9.8



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 genoegen 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 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