TE KOOP



Weerscheut 36, VINKEL

Vraagprijs € 545.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl



“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

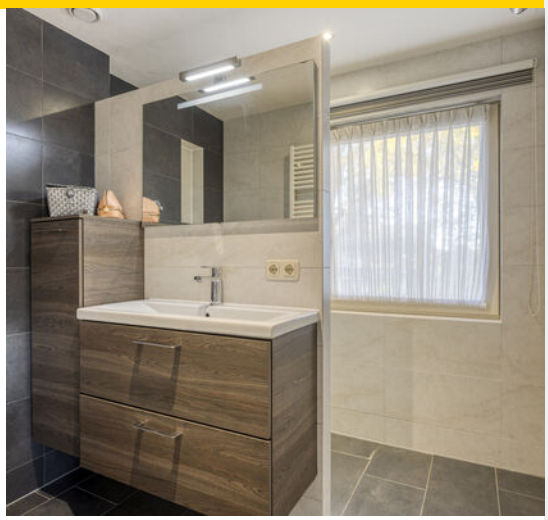
Woonoppervlakte
112 m²

Perceeloppervlakte
413 m²

Inhoud
468 m³

Bouwjaar
1967

Energielabel
C



> Omschrijving

Deze goed onderhouden vrijstaande woning met royale garage, carport en een heerlijke achtertuin biedt een prachtige combinatie van ruimte, comfort en veelzijdige mogelijkheden! Gelegen aan een doorgaande woonstraat nabij het centrum van Vinkel, geniet u hier van een fijne woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woning is door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd, waaronder de badkamer, kozijnen en dakgoten. Daarnaast is de begane grond uitgebouwd, wat zorgt voor extra leefruimte. Binnen beschikt de woning over een sfeervolle L-vormige woonkamer, een halfopen keuken, een praktische bijkeuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer en een ruime zolder met mogelijkheden voor een vierde slaapkamer. De absolute pluspunten zijn de royale garage met multifunctionele hobbyruimte en de fraai aangelegde achtertuin met gezellige overkapping. Een heerlijke plek waar comfortabel wonen, ontspannen en hobby's perfect samenkomen!

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal met meterkast, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereikt u de sfeervolle L-vormige woonkamer met een gezellig zit- en eetgedeelte. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, uitgevoerd in een landelijke stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combimagnetron en koelkast. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, waar zich de cv-installatie en witgoedaansluitingen bevinden. Via het achterportaal bereikt u de toiletruimte.

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer. Twee slaapkamers beschikken over praktische inbouwkasten, wat zorgt voor extra opbergruimte. De badkamer is stijlvol afgewerkt met een royale inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, zwevend toilet en designradiator. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich momenteel een ruime bergzolder bevindt. Deze verdieping biedt bovendien volop mogelijkheden om eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de royale garage met aangrenzende carport. De garage beschikt over een praktische opslagkelder en is aan de achterzijde uitgebreid met een multifunctionele hobbyruimte. Dankzij de aanwezigheid van water, elektra en verwarming biedt deze ruimte tal van gebruiksmogelijkheden. Of u nu droomt van een eigen werkplaats, hobbyruimte, atelier of extra opslagruimte, hier heeft u alle vrijheid om uw wensen vorm te geven!



Ook buiten is het volop genieten! De heerlijke, fraai aangelegde achtertuin op het oosten vormt een fijne plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. De combinatie van een verzorgd gazon, groene beplanting en nette bestrating zorgt voor een sfeervol geheel. Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging met aansluitend een gezellige overkapping. Hier creëert u eenvoudig een comfortabele loungehoek waar u heerlijk beschut kunt zitten en tot in de avonduren kunt genieten van het buitenleven. De fijne tuin, de verrassend veelzijdige garage en de comfortabele leefruimtes maken deze vrijstaande woning tot een bijzonder aantrekkelijk geheel met volop mogelijkheden!

Bijzonderheden:
- Zeer goed onderhouden vrijstaande woning met royale garage en carport
- Gelegen nabij het centrum van Vinkel en diverse dagelijkse voorzieningen
- Uitgebouwde begane grond met sfeervolle L-vormige woonkamer
- Halfopen keuken met landelijk keukenmeubel en diverse inbouwapparatuur
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan twee met inbouwkasten
- Moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming
- Tweede verdieping met vaste trap en mogelijkheid voor een vierde slaapkamer
- Royale garage met opslagkelder en multifunctionele hobbyruimte
- Hobbyruimte voorzien van water, elektra en verwarming
- Heerlijk aangelegde achtertuin op het oosten met gazon, berging en gezellige overkapping
- In de loop der jaren zijn nagenoeg alle kozijnen vervangen

Locatie:
- Vinkel behoort tot de gemeente 's Hertogenbosch
- Het is een gemoedelijk Brabants kerkdorp
- Er zijn basisvoorzieningen zoals een basisschool en supermarkt
- Voor overige voorzieningen kunt u terecht in het naburige dorp Heesch
- Binnen vijf minuten bent u bij de oprit naar de A59, de snelweg richting Den Bosch of Nijmegen

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel




































BOLLEKE




























BIJOUX


Professioneel
Verhuisdoos


Professioneel
Verhuisdoos
Extra sterk
KAR WEI
Deceris










Comfort 210
Heineken










Makita










HYUNDAI





> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



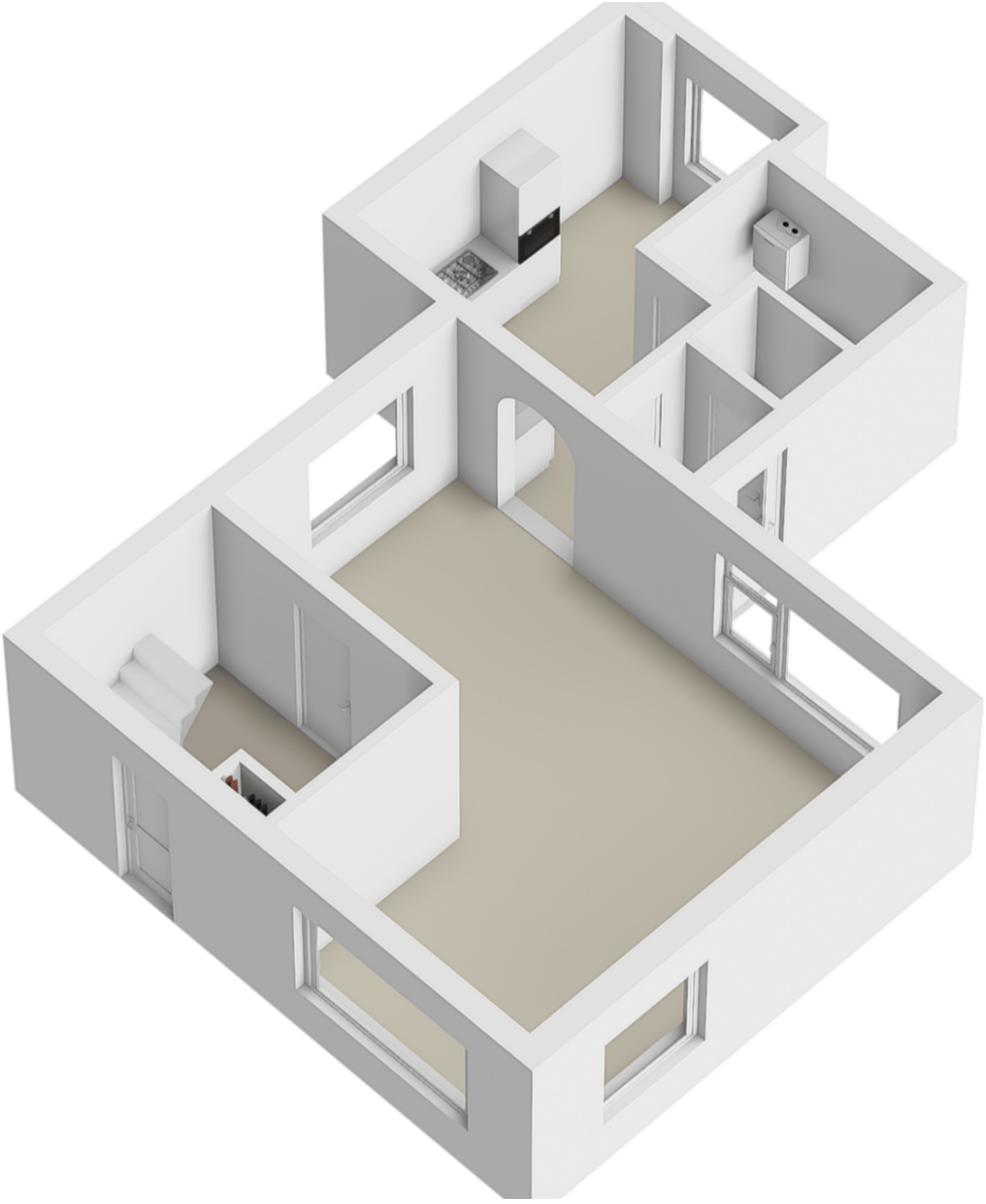
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

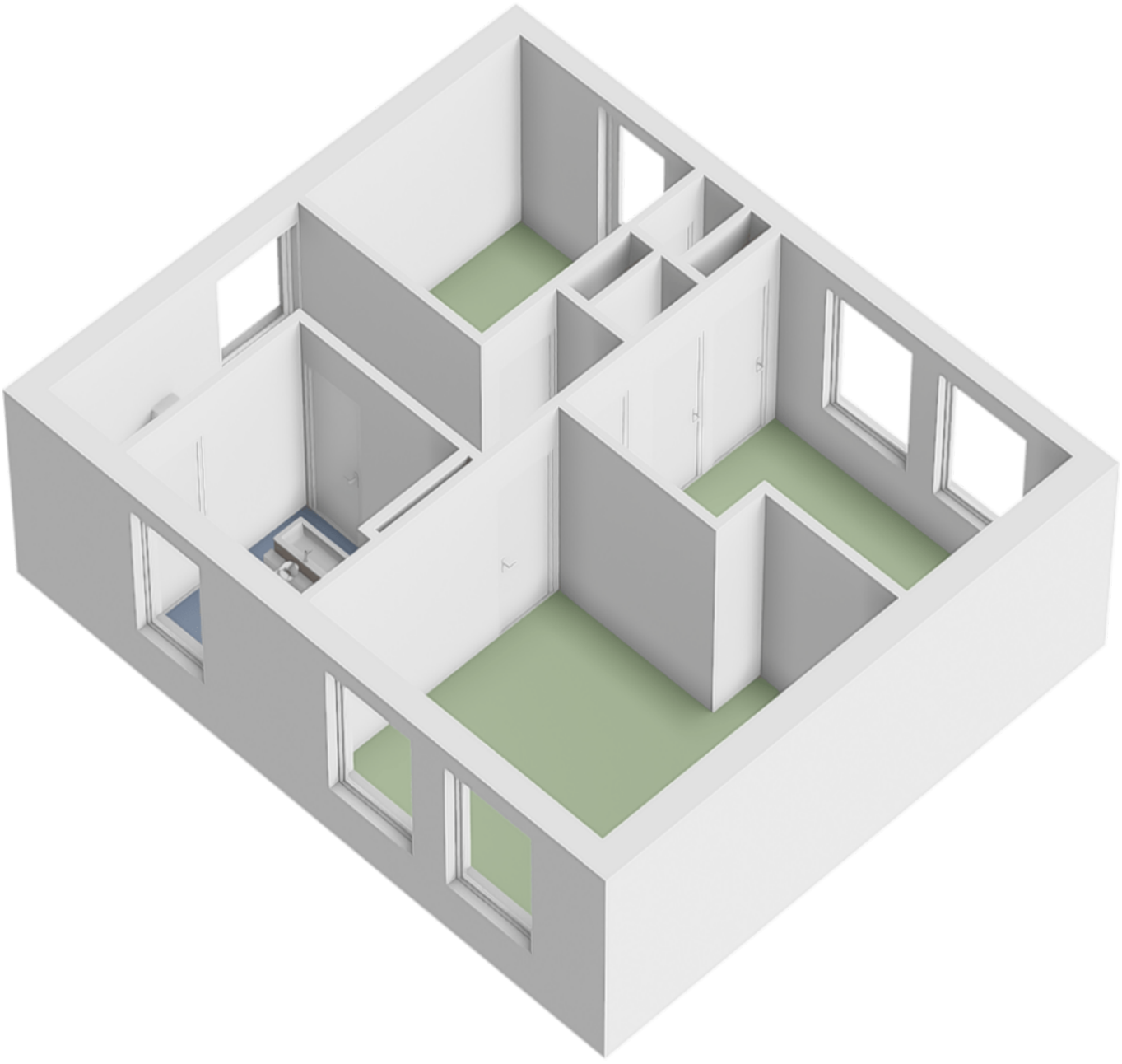
> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

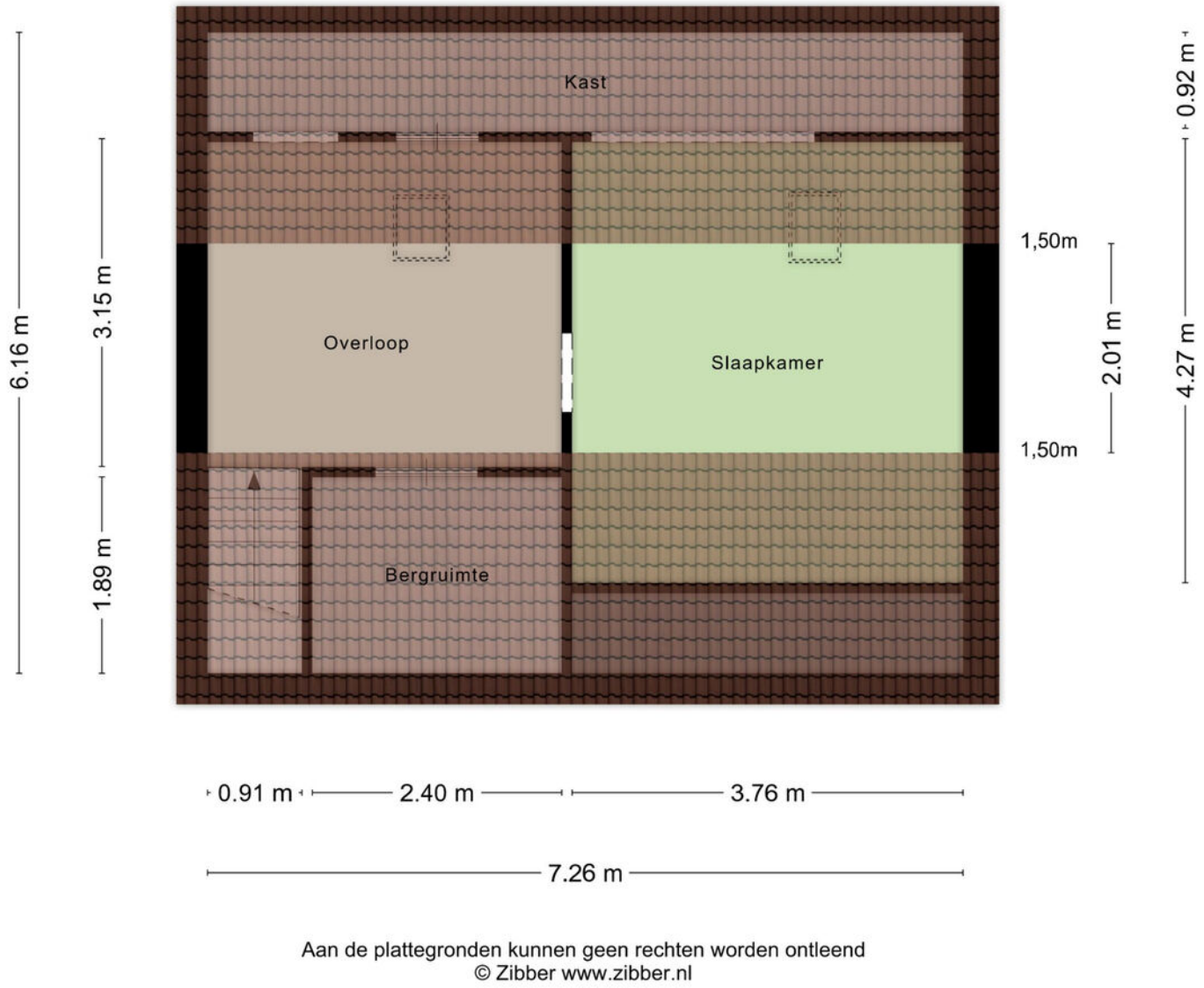
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

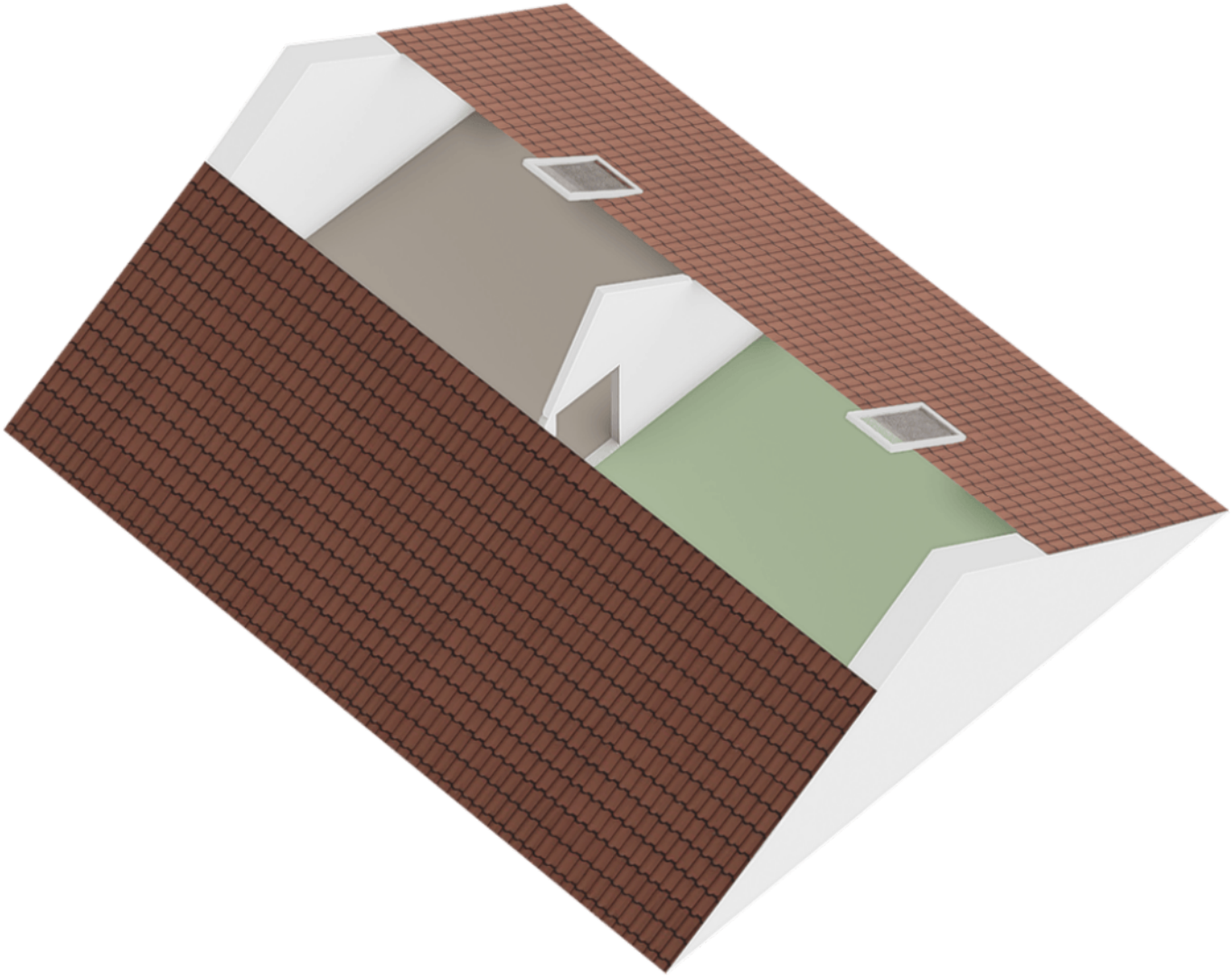
> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

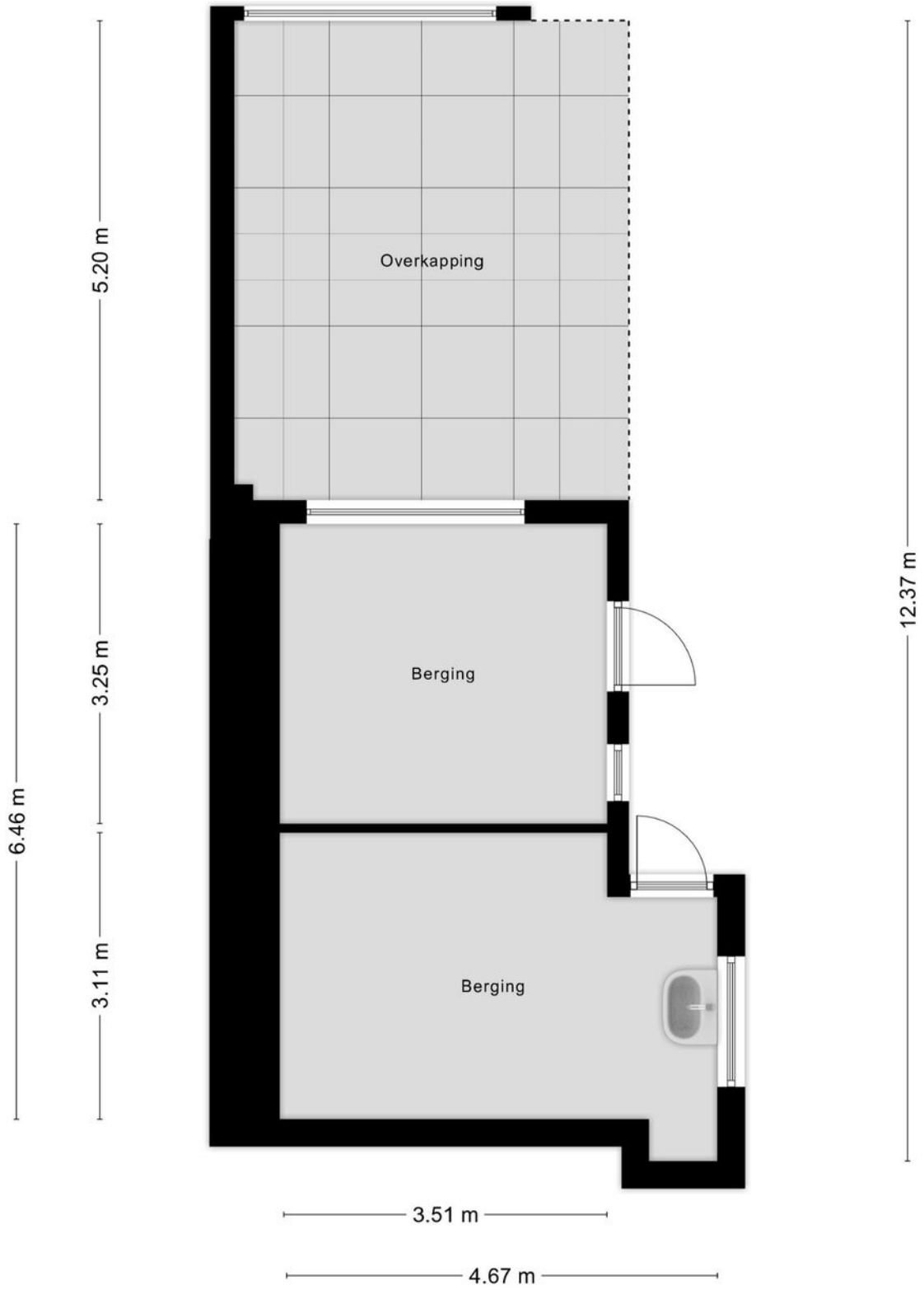
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



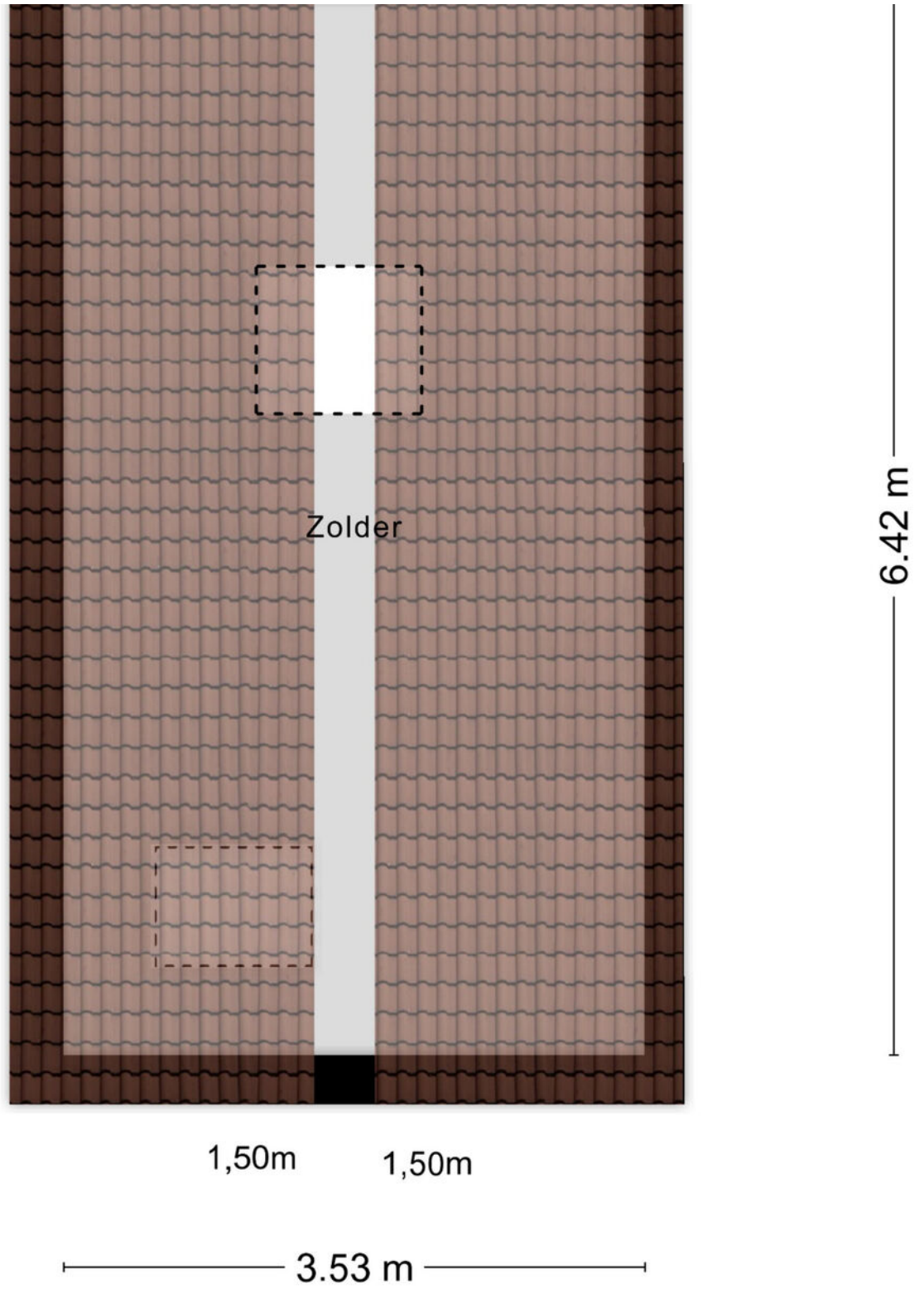
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



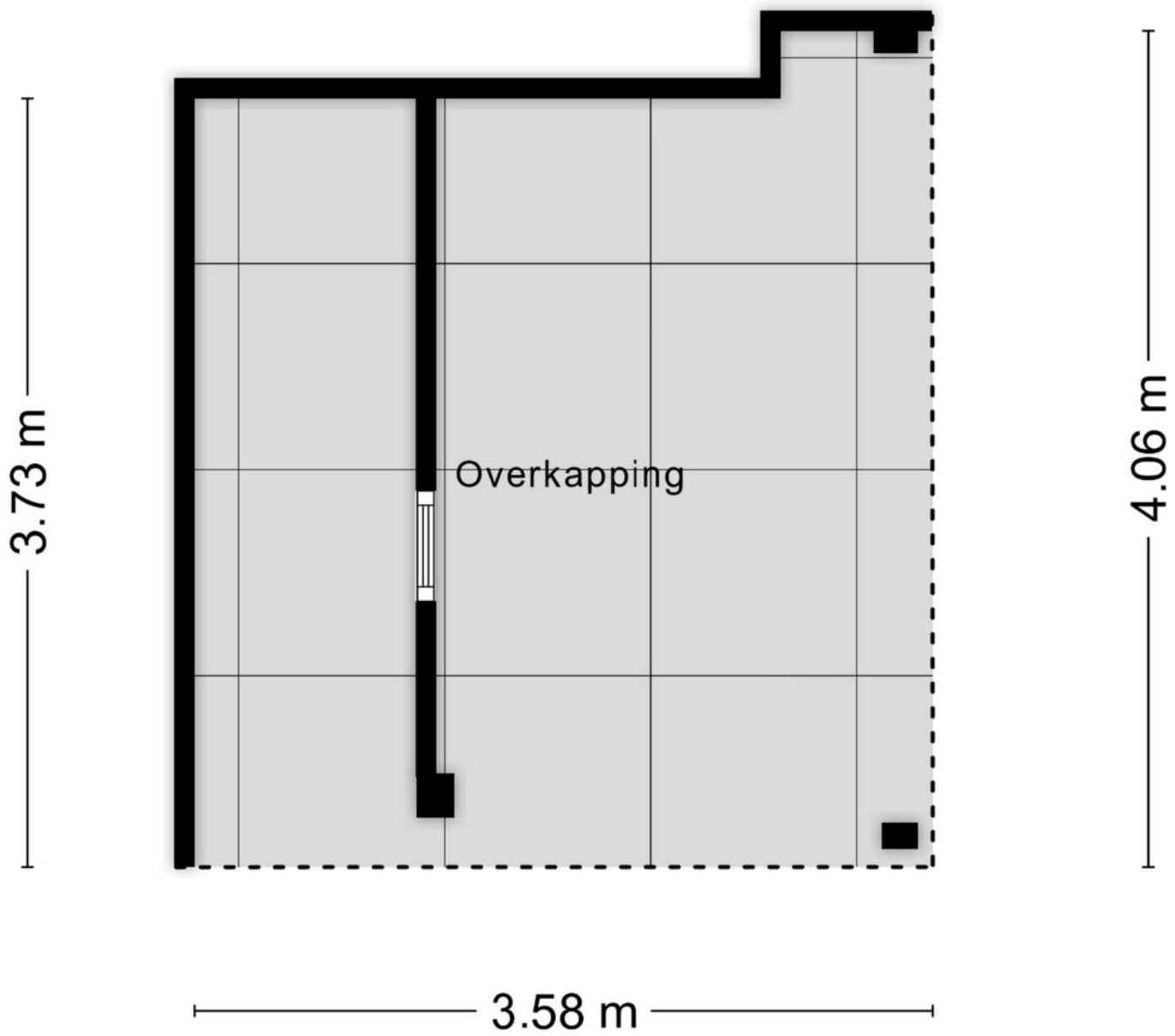
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond

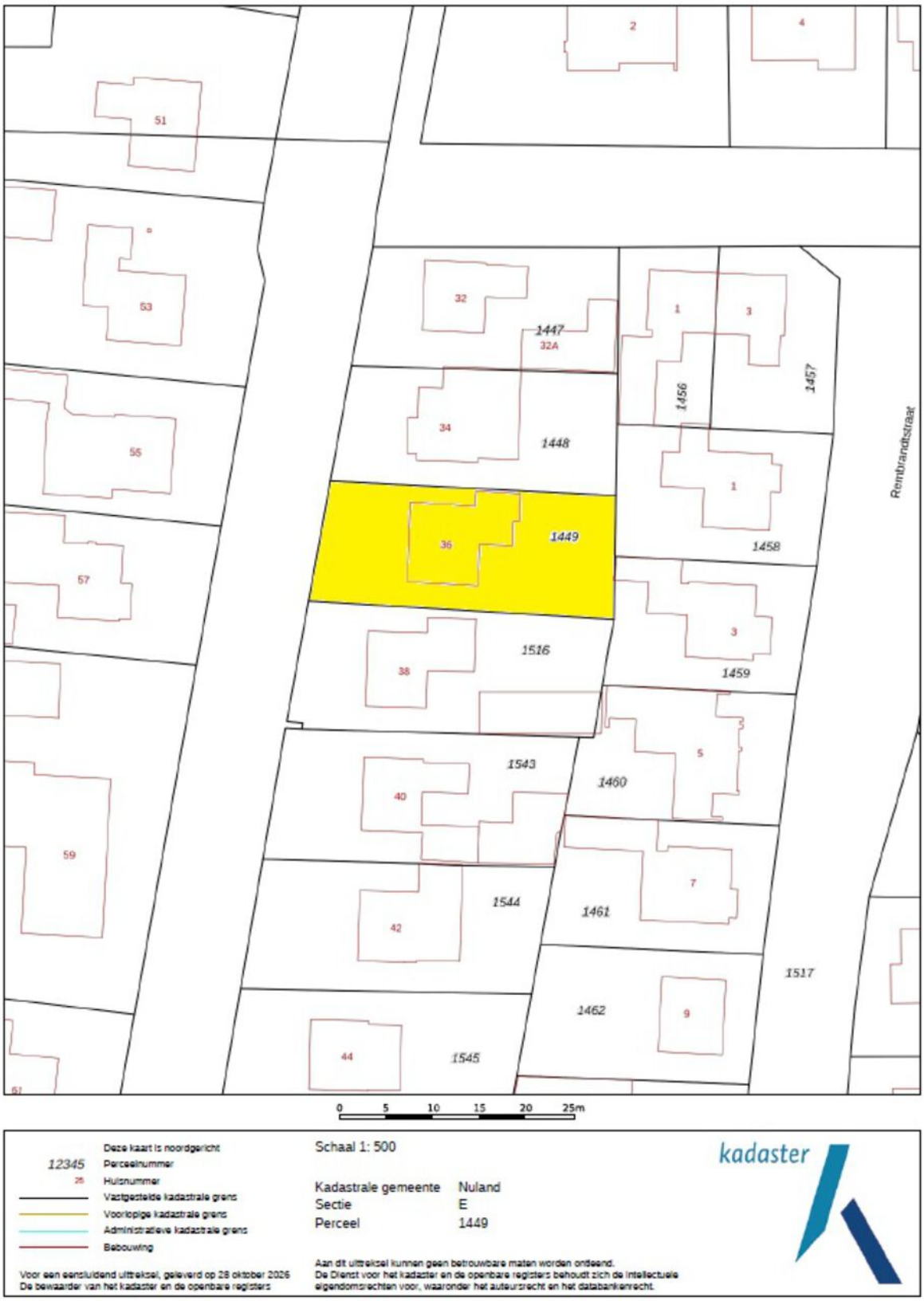


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Weerscheut 36



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- meubels				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- inbouwkast	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- heater aan plafond	X			
-				X

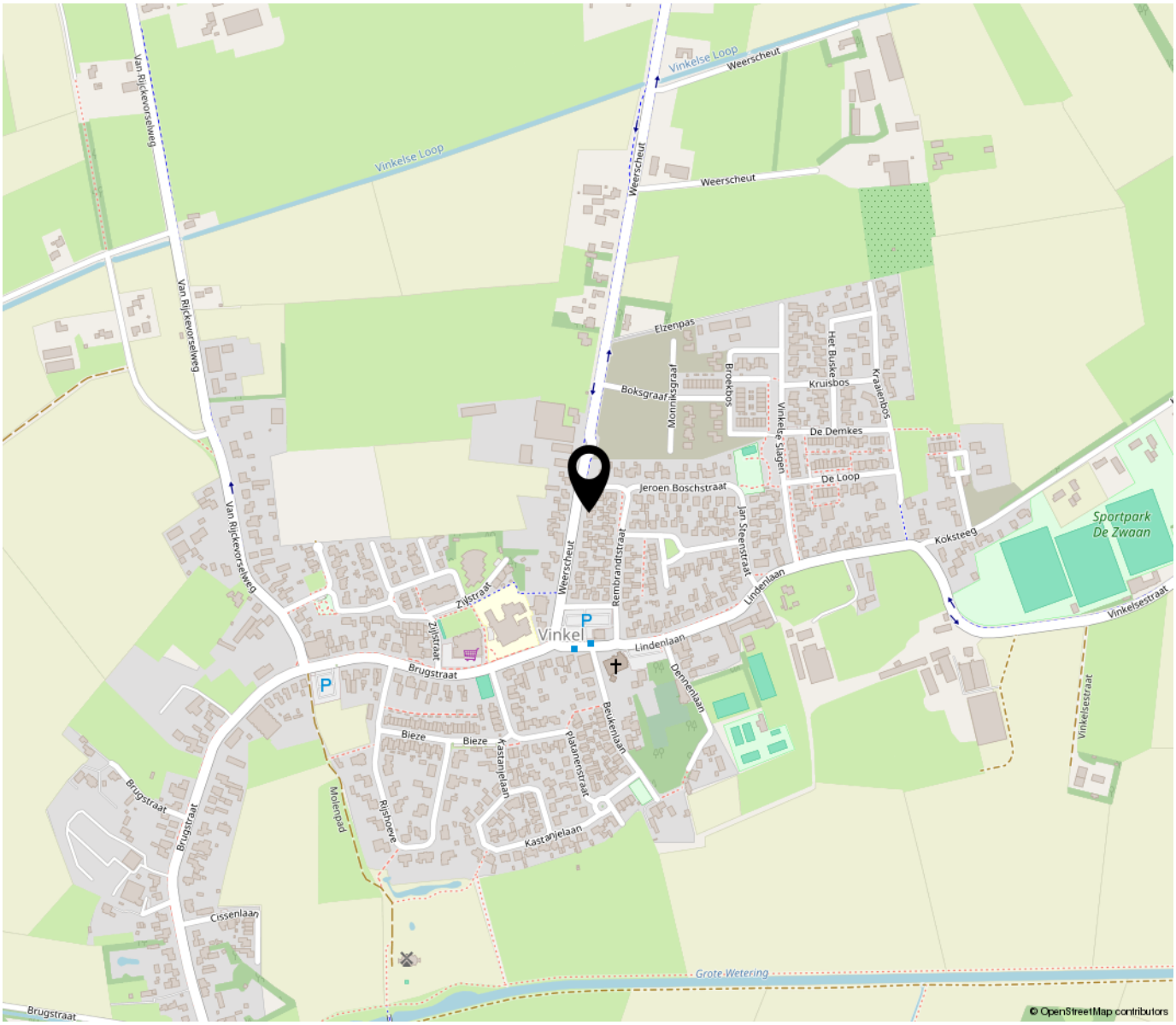
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

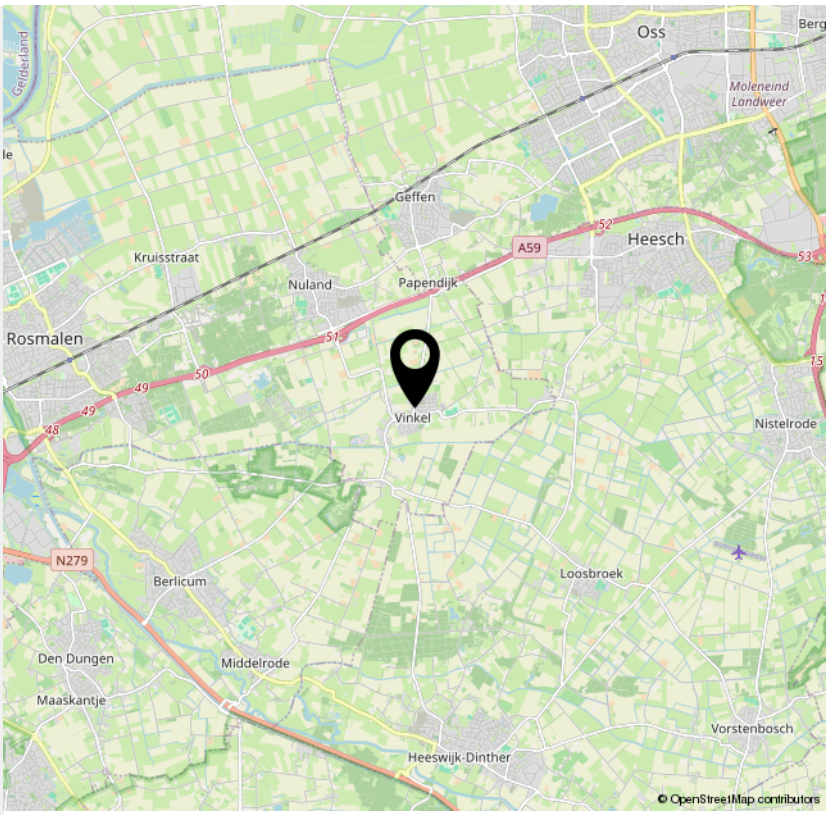
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- radiatoren	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas		X		
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening
Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een 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 overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een “ondertekende koopovereenkomst”.

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)
De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten
Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst
Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest
Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris
De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten 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 partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

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 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. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

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 niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht ontleden, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen
Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl
www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS
bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.





Telefoon: 0412-474687

Whatsapp: 06 14 92 02 83

of mail ons op: info@akkermakelaardij.nl

Volg ons op facebook: facebook.com/akkermakelaardij

Volg ons op Instagram: instagram.com/akkermakelaardij

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

AKKER MAKELAARDIJ