



# STADHOUDERSLAAN 10 VUGHT

DE KOSTER  
makelaars

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

# UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

## De Koster Makelaars

Het beeldmerk van ons kantoor, de Nautilus schelp, staat symbool voor geborgenheid en groei. De schelp herbergt een inktvissoort die zich beschermd voelt door zijn schelp. Telkens als hij door groei een beetje meer ruimte nodig heeft, bouwt hij zijn schelp een stukje uit. Ook wij mensen zoeken geborgenheid in ons huis en net als bij de inktvis kunnen we uit ons jasje groeien of gewoon behoefte hebben aan meer ruimte. De Koster Makelaars gaat graag met u op zoek naar een nieuwe veilige basis.

De Koster Makelaars, opgericht in 2002, is in de loop der jaren uitgegroeid tot een topspeler met als specialisme particuliere woningen in de Bossche binnenstad of directe omgeving.

De Koster Makelaars onderscheidt zich door hun klantgerichte benadering en weet als geen ander dat een thuis van onschatbare waarde is. Achter ieder pand zit een persoon en deze wordt centraal gesteld in de gehele transactie. Het is van groot belang dat een koper of verkoper op zo'n belangrijk moment persoonlijk en professioneel wordt bijgestaan. Verder kenmerkt De Koster Makelaars zich door hun kwaliteit.



Elke verkooppresentatie onderscheidt zich met professionele fotografie en NEN plattegronden.

Het kleine, zeer goed ingespeelde team, werkt voor een breed scala aan opdrachtgevers. Dit zijn met name particulieren, maar ook banken, vastgoedinvesteerdere en projectontwikkelaars. U kunt bij De Koster Makelaars terecht voor:

- verkoopbemiddeling
- aankoopbemiddeling
- waardebeoordeling
- bedrijfsonroerend goed

De Koster Makelaars is actief in elke prijsklasse en heeft de kennis van zowel starterswoningen als luxe vrijstaande villa's in huis. Door de flexibele houding en persoonlijke aanpak creëert De Koster Makelaars een meerwaarde en het spreekt voor zich dat dit niet altijd binnen kantooruren past.



# STADHOUDERSLAAN 10 VUGHT

Heerlijk wonen; deze geschakelde twee-onder-één kapwoning met voor- en achtertuin met vrijstaande berging. Gelegen in een heerlijke groene omgeving, op een strategische locatie nabij het centrum van Vught met al haar voorzieningen waaronder een diversiteit aan winkels, (hoogstaande) horeca, Fort Isabella, natuur- en recreatiegebied de IJzeren man alsmede de uitvalswegen N65 en A2. Dit is genieten onder de rook van 's-Hertogenbosch.

## Algemene informatie

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1950
Perceeloppervlakte:	237 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	148 m <sup>2</sup>
Inhoud:	488 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- vier slaapkamers waarvan één op de beg, grond
- zonnepanelen
- heerlijke voor- en achtertuin

## Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	deel dubbel glas en dakisolatie



## BEGANE GROND

### Indeling

Via de eigen oprit met besloten voortuin, komen we bij de overdekte entree in de ruime hal van nummer 10 binnen. In de hal treffen we de meterkast, een bergkast, een separate kast met de c.v. - installatie en omvormer voor de zonnepanelen het (gasten) toilet alsmede toegang tot de woonkamer en een multifunctionele kamer.

### Living - open keuken

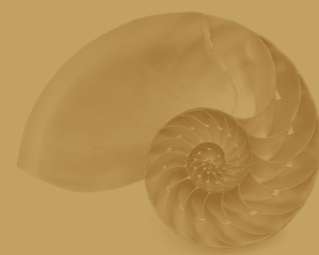
De woonkamer, voorzien van een houten vloer (massief - visgraat gelegd), vormt één geheel met de open keuken omdat de vloer overal is doorgelegd. Aan de straatkant van de woonkamer is het heerlijk vertoeven, enerzijds door de echte sfeermaker in de vorm van een open haard (hout) en anderzijds door de erker die veelal uit glas bestaat waardoor je fraai wegblijkt op de voortuin en de omgeving. Overal is het prettig en natuurlijk licht via de erker alsmede de uitbouw met lichtstraat.

Aan de achterzijde is de grijze in een U-opstelling keuken gelegen met een composiet werkblad(aan zijkanten gefrijnd) en voorzien van inbouwapparatuur zoals een 4-pits gasfornuis met wokbrander, r.v.s. afzuigkap, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie, magnetron en een kokend waterkraan en een spoelbak met kraan. De vaste kastenwand in de keuken is ideaal voor het opbergen van keukengerei en/of voorraad.

Via de schuifpui, die nagenoeg de gehele achtergevel beslaan, bereikt u de tuin. Wanneer de deuren open staan betreft u als het ware de tuin bij de woonkamer.

### Kamer

Thans is deze kamer in gebruik als werkkamer/study, maar een extra slaapkamer of speelkamer behoren tot de vele mogelijkheden. Heerlijk is de deur naar die direct toegang geeft tot de fraaie achtertuin, tenslotte treffen we ook verdekt opgesteld de aansluitingen/opstelling wasmachine/droger.























## EERSTE VERDIEPING

### Drie slaapkamers

Via de overloop zijn de drie slaapkamers, in pandige berging alsmede de badkamer toegankelijk. Aan de voorzijde treffen we twee slaapkamers, de ouderslaapkamer met dakopbouw is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een grote inloop(kleding)-kast.

### Badkamer

De badkamer is in het midden van de eerste verdieping tussen de slaapkamers in gelegen en voorzien van een inlopdouche, designradiator, toilet(hang) en dubbele wastafel met meubel.









## EXTERIEUR

### Tuin

De woning heeft een besloten voor- en een bijna onderhoudsvrije achtertuin met borders. De achtertuin met een groot terras is op het Oosten gelegen en heeft een vrijstaande stenen berging.

### Parkeren

Op eigen terrein is er de mogelijkheid tot het parkeren van een auto. Tevens kan er in de straat en de directe omgeving geparkeerd worden.

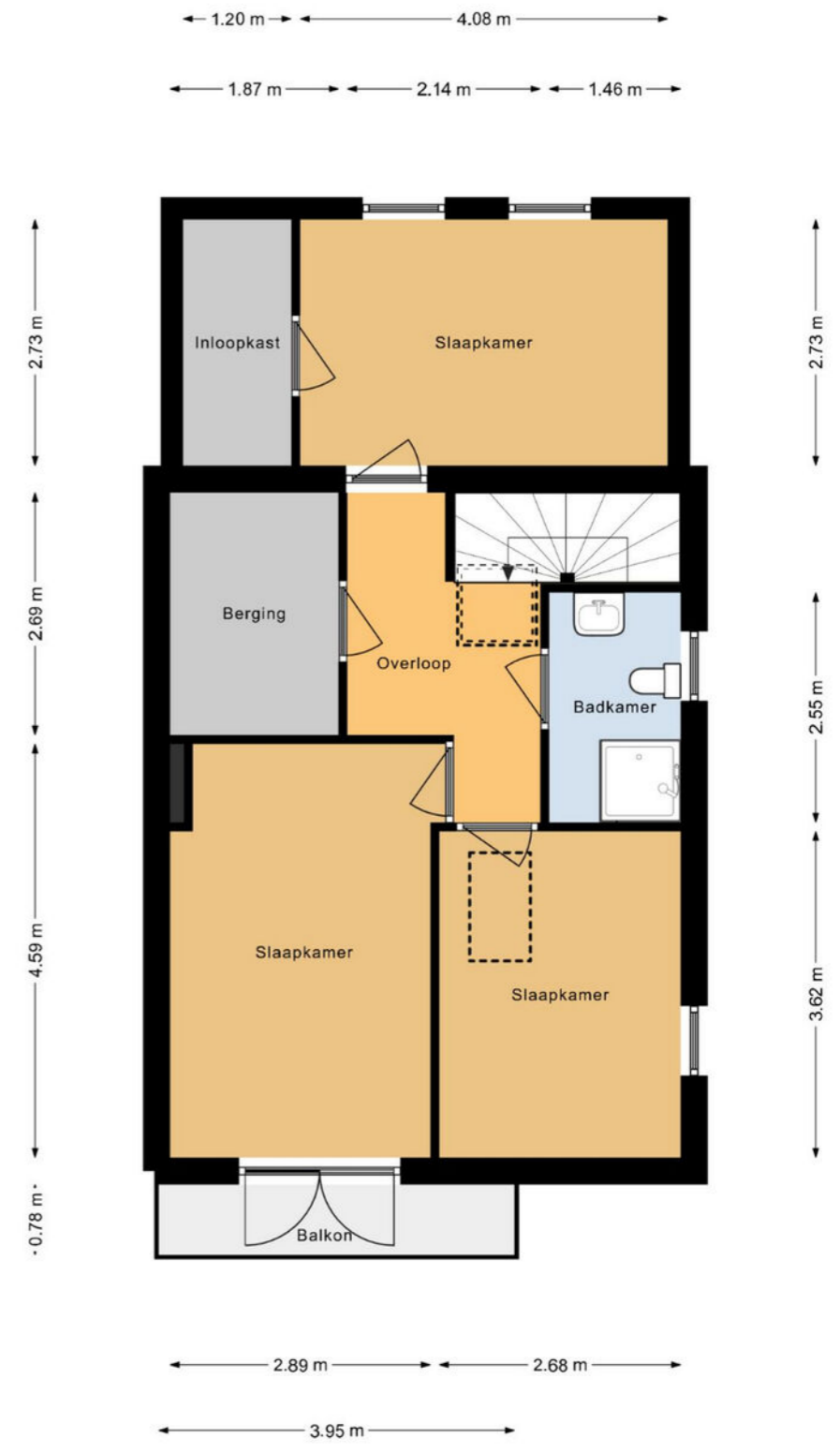
### Omgeving

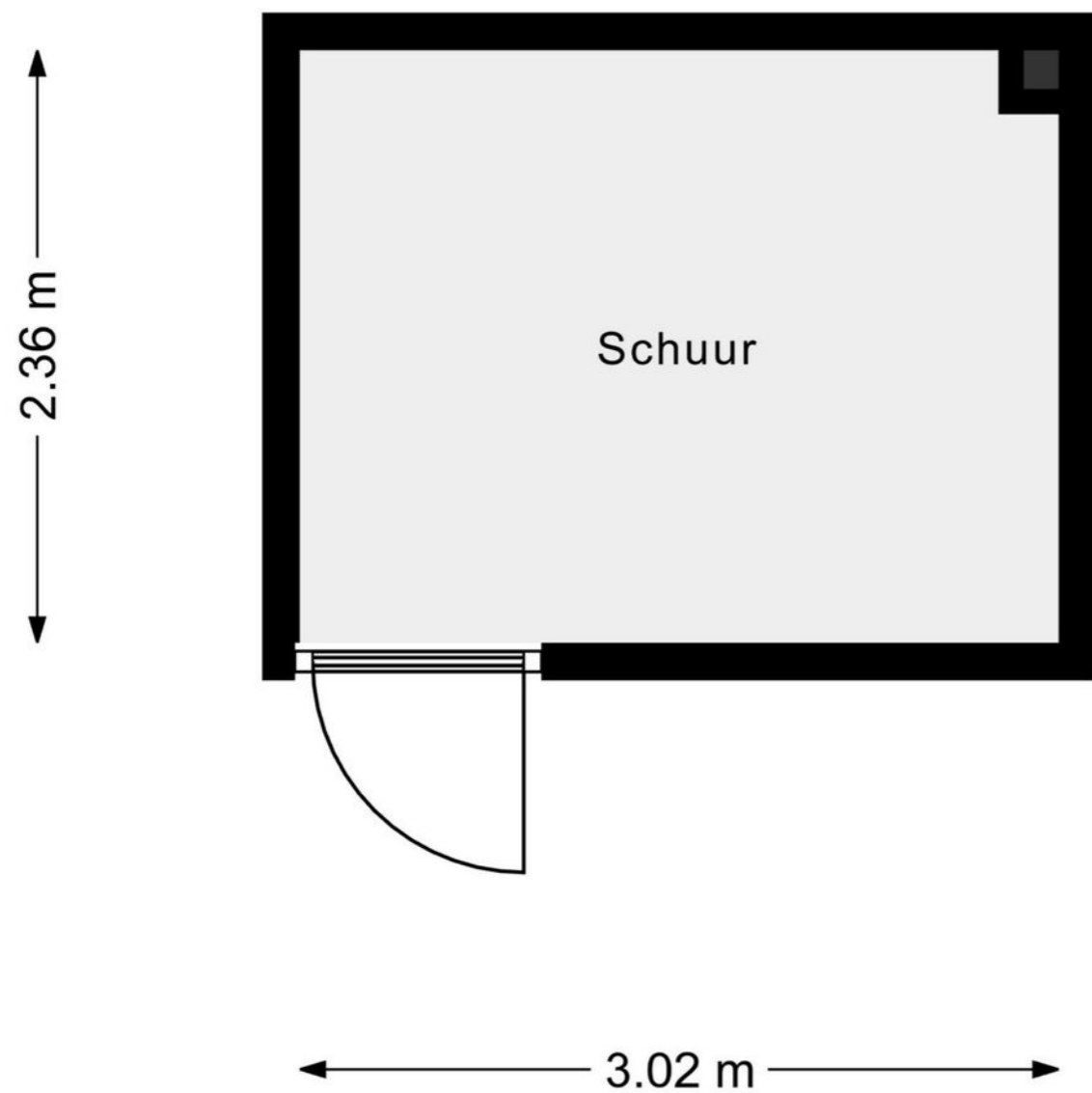
De gemeente Vught bestaat uit de dorpen Vught en Cromvoirt. Vught is een mooie groene gemeente met veel bossen en natuurschoon, denk bijvoorbeeld o.a. aan de Vughtse Heide en de IJzeren Man. Over zowel het centrum van Vught als van 's-Hertogenbosch kunnen we kort zijn; beide gemeentes hebben een riant aanbod aan voorzieningen. Vught biedt u een eigen theater en een zeer royaal en divers winkelaanbod, zowel in de Marktveldpassage als op het Moleneindplein. Tevens treft u hier diverse horecagelegenheden, een actief verenigingsleven en uitgebreide onderwijsvoorzieningen.

Diverse golfbanen liggen allen op enkele autominuten afstand, waaronder dé befaamde Bernardus golfbaan in Cromvoirt. Vught biedt u dan ook tal van mogelijkheden om te recreëren in het groen. Met name zijn dan natuurlijk bekend het natuurgebied en paviljoen De IJzeren Man (op loop- dan wel fietsafstand) evenals het tussen Vught en 's-Hertogenbosch gelegen natuurgebied 't Bossche Broek.

Qua vervoer heeft Vught een eigen station. De A2 naar Amsterdam of Maastricht en de N65 naar Tilburg, liggen nagenoeg om de hoek alsmede basisscholen.







## Voorwaarden

### Koopakte

Conform model NVM/de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 2 werkdagen door koper en verkoper op ons kantoor aan het Julianaplein 13 te 's-Hertogenbosch.

### Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

### Bedenktime

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

### Notaris

Door koper te bepalen.

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

### Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### Algemeen

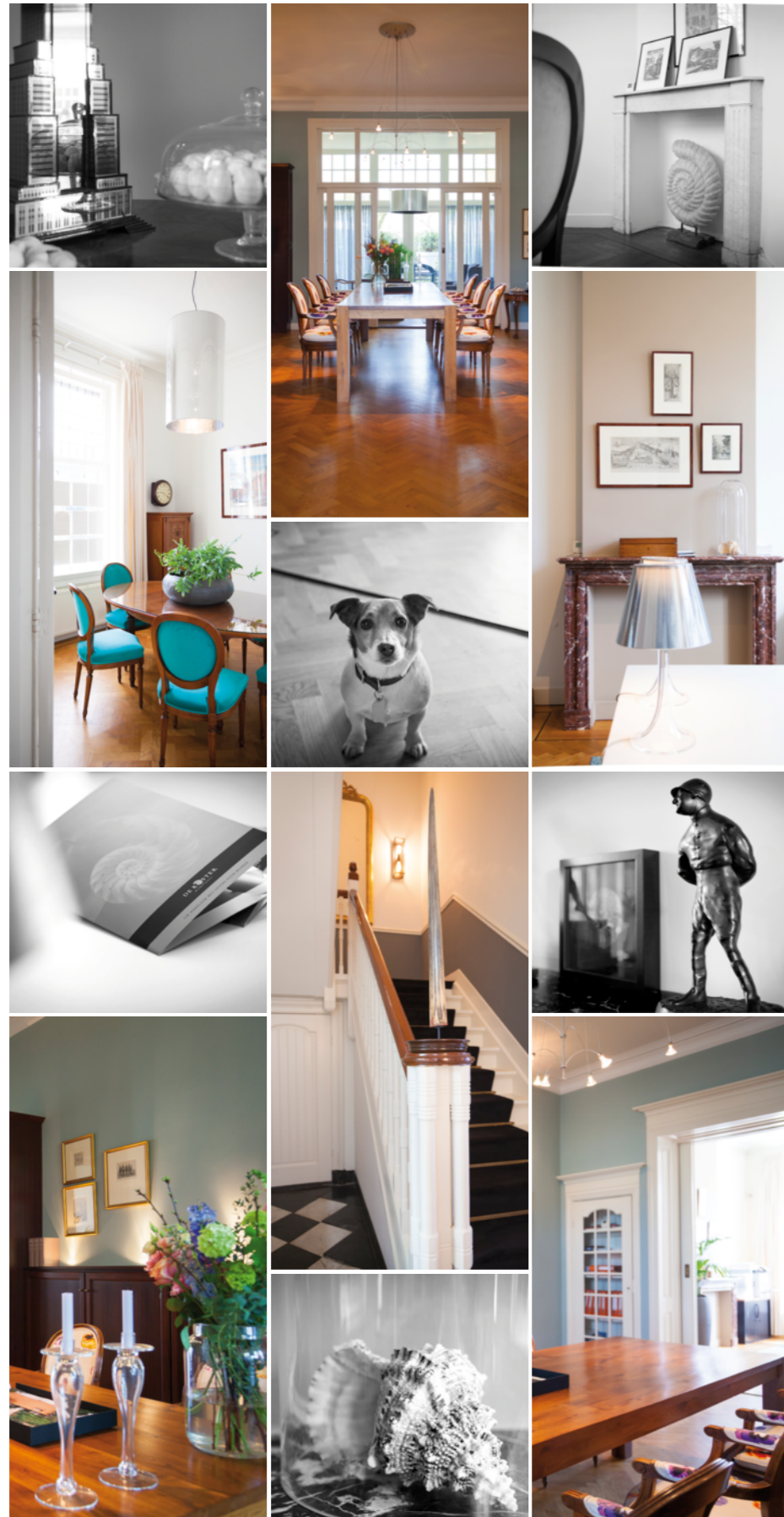
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit, ons inziens, betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Eventuele bijgevoegde tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.

### 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.





## Het specialisme van de Koster Makelaars

De Koster Makelaars heeft zich in de afgelopen jaren ook gespecialiseerd in andere facetten van de onroerend goed markt, zoals monumenten, landgoederen en ander cultureel erfgoed. Bij transacties van dergelijke objecten komen hele andere zaken om de hoek kijken dan bij een transactie in de reguliere woningmarkt.

### Landgoederen

Realisatie natuurschoonwet landgoederen: Als eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed, kunt u het landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet. Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren zodat deze hun landgoed gemakkelijker in stand kunnen houden. De onroerende zaak moet aan bepaalde kenmerken voldoen. De Koster Makelaars heeft de kennis in huis om u hierin bij te staan en uw aanvraag te begeleiden.

### Monumenten

Onroerende zaken die als monument aangemerkt zijn kunnen als volgt gecategoriseerd worden:

- gemeentelijk monument
- provinciaal monument
- rijksmonument

Elk type monument heeft zijn eigen regels en wetgeving. Voor alle monumenten geldt dat de eigenaar verplicht is tot instandhouding van de cultuurhistorische kwaliteiten. De Koster Makelaars heeft zich gespecialiseerd in de aan- en verkoop van monumenten. Bij een transactie van een monument krijgt men te maken met additionele regelgevingen en vergunningen. Hierin kan De Koster Makelaars u wegwijs maken en begeleiden. Bij bijvoorbeeld een beoordeling van een omgevingsaanvraag is het monumentaspect een extra aandachtspunt. Maar ook bij het vraagstuk lage rentelening óf subsidie kunt u geadviseerd worden.

### Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed vallen o.a. kloosters en andersoortig erfgoed zoals fabrieken, scholen en watertorens. Omdat ieder gebouw wat onder cultureel erfgoed valt zo uniek is, kunnen de regels omtrent elk object anders zijn. Cultureel erfgoed kan natuurlijk ook nog een monument zijn of zich op een landgoed bevinden. Kortom, u doet er verstandig aan hiervoor een specialist in de arm te nemen. Bij De Koster Makelaars bent u hiervoor aan het juiste adres.

Uw makelaar met gevoel voor waarde.





De Koster Makelaars • Julianaplein 13 • 5211 BA 's-Hertogenbosch • Telefoon (073) 614 10 50  
E-mail: [info@dekostermakelaars.nl](mailto:info@dekostermakelaars.nl) • [www.dekostermakelaars.nl](http://www.dekostermakelaars.nl)

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**