



hoeveel makelaar wil jij?



Woning met karakter
en veel ruimte

VUGHT
Esscheweg 166



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	640 m ³
Woonoppervlakte	171 m ²
Perceeloppervlakte	282 m ²

- ✓ Living circa 75 m²
- ✓ Veel licht en ruimte
- ✓ Grote werkkamer begane grond
- ✓ 9 Stuks zonnepanelen
- ✓ Nieuwe c.v.-comb-ketel

Omschrijving

Wil je graag een volgende stap maken in je woon-carrière? Dan is dit een hele mooie kans! Deze woning is zo ver uitgebouwd dat er nu een living is van ca. 75 m². Naast deze hele grote living is er ook een tv-kamer/werkruimte op de begane grond met een oppervlakte van ca. 18 m². Dus ruimte genoeg voor iedereen die ongestoord 'zijn eigen ding' wil doen.

Locatie

Deze woning ligt op een mooie plek aan een parallelweg van de Esscheweg. Van het verkeer op de Esscheweg heb je door de grote afstand geen hinder. Vanuit deze locatie ben je in drie minuten met de fiets op het Moleneindplein, waar onder andere een aantal dagwinkels te vinden zijn. Het gezellige centrum van Vught bereik je binnen tien fietsminuten. Onderweg naar het centrum passeer je het station. Wanneer je van de stadse faciliteiten gebruik wilt maken kun je met de trein, auto of fiets naar 's-Hertogenbosch. Met de trein ben je er in vijf minuten. Er zijn meerdere lagere scholen in de buurt van de Esscheweg. Wil je genieten van de natuur? De IJzeren Man en de Vughtse Heide zijn vlakbij. De bossen tussen Vught en Helvoirt zijn op nog geen 800 meter afstand. Ten zuiden van Vught zijn verschillende sportfaciliteiten: voetbal-, tennis- en hockeyvelden, een golfbaan, een manege en twee sportscholen daarbij aansluitend een bosrijke omgeving. Het is allemaal dichtbij. Kortom, een fijne plek om te wonen.

Indeling woning

Begane grond:

De entree is opzij van de woning. In de hal treffen we het toilet (met fonteintje) en de meterkast aan. Hier is ook de trapopgang naar de verdieping. Bij het betreden van de woonkamer vallen gelijk de ruimte en het vele licht je op. Aan de achterzijde en opzij is de woning, onder architectuur, uitgebouwd. Al deze ruimte is bij de woonkamer getrokken. Ter plaatse van de woonkamer zit een vide (spitse kap), die doorloopt tot in de open keuken. In deze spitse kap zitten veel ramen waardoor er erg veel daglicht naar binnen komt. Richting de tuin zijn er twee dubbele openslaande deuren. Ook aan de voorzijde zijn er, bij de verbouwing, meerdere ramen gekomen. Deze ramen zitten boven het aanrecht en in het dak. Daardoor is er ook in de keuken een zee van licht. De keuken bestaat uit een L-vormige aanrecht met een terrazzo blad en een keramische spoelbak. Er is een groot fornuis met gaskookplaat en meerdere ovens, een koelkast en afzuigkap. Naast de spoelbak is de vaatwasser. Een hele grote en praktische bijkeuken grenst direct aan de keuken. Hier staan de wasmachines opgesteld en is een gootsteen. Deze bijkeuken kan ook worden gebruikt als achterom ingang en is ideaal voor jassen, sportkleding, schoenen, schoonmaakpullen en de voorraad levensmiddelen.

Aan de voorzijde van de woning is een grote werk-/studeerkamer die op dit moment vooral gebruikt wordt als bibliotheek. Deze ruimte wordt door een glazen wand met deur afgescheiden van de woonkamer. De wanden zijn voorzien van op maat gemaakte boekenkasten. Dus als je in alle rust wilt werken of tv wilt kijken dan kun je je hier terugtrekken. Voor de sfeer is er een houtkachel aanwezig.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn een overloop, drie slaapkamers, een inloopgarderobe en een badkamer. De ouderslaapkamer is over de volle breedte aan de achterzijde. Deze is nog ruimer dan hij doet lijken. Achter de losse kast is nog een flinke ruimte die nu als bergruimte wordt gebruikt. Hier zit ook de omvormer van de zonnepanelen.

In het midden van de woning is de badkamer. Deze is strak van ontwerp, heeft een inloofdouche met ingebouwde thermostaatkraan, een dubbele wastafel en een wandcloset. Het grote dakraam geeft hier voldoende daglicht en een goede mogelijkheid tot ventileren. De twee kinderkamers zijn aan de voorzijde van de woning. Deze hebben beiden een mooi formaat. Tegenover de badkamer is een inloop-garderobe die tevens de doorgang biedt tot de vaste trap naar de zolderverdieping.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping is één grote open ruimte. Je komt in het midden van deze ruimte de verdieping op. Daardoor is er als het ware een voor- en achterkamer. Beide 'kamers' zijn voorzien van een groot, dubbel dakraam. Aan licht dus ook hier geen gebrek. Deze verdieping is heel geschikt als slaap-/speelkamer voor één van de kinderen. Zo is hij door de huidige bewoners ook altijd gebruikt geweest.

Buiten

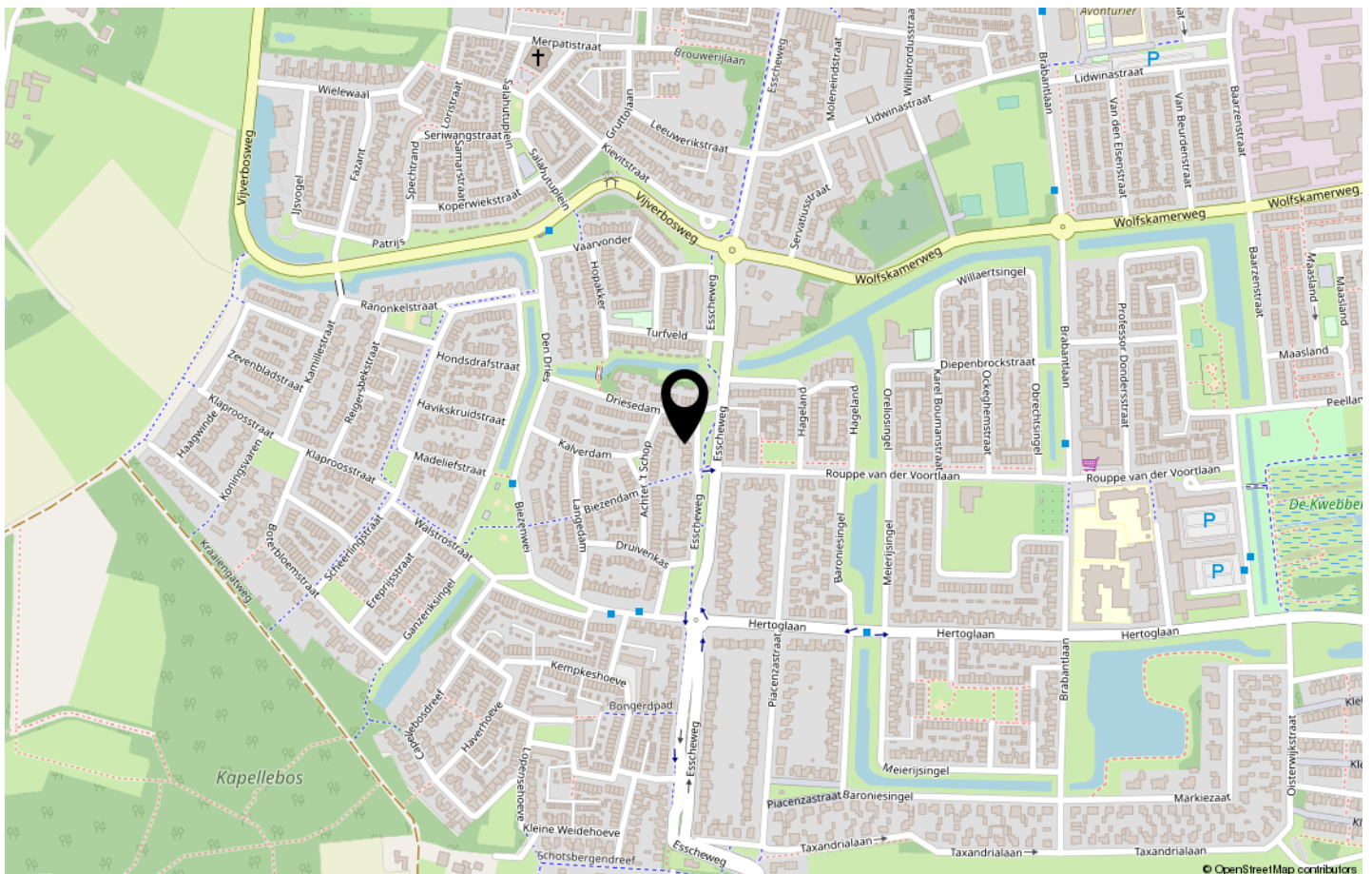
Achter de woning is een hele brede, groene tuin die op het Westen ligt. Door de vele struiken en vaste bloemen is het een kleurrijk geheel. Een deel van de tuin is met stenen muren omheind. Op de warme dagen kun je verkoeling zoeken onder de tuindouche (warm en koud water). In de linker hoek staat een houten tuinberging waar tuingereedschap, de barbecue en tuinkussens in kunnen worden opgeslagen. Een deel van de tuin is bestraat waardoor het onderhoud beperkt is. De tuin heeft een achterom naar een brandgang.

Kenmerken

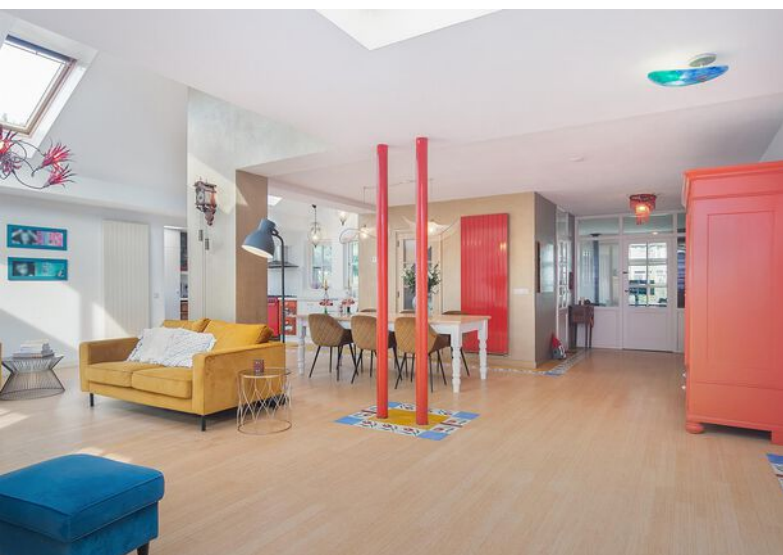
Vraagprijs	€ 595.000 k.k.
Type woning	geschakelde woning
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	640 m ³
Perceel oppervlakte	282 m ²
Woonoppervlakte	171 m ²
Extra	in alle kamers zijn horren aanwezig
Bouwjaar	1986
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel, bouwjaar: 2020
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Esscheweg 166, 5262 LC Vught



















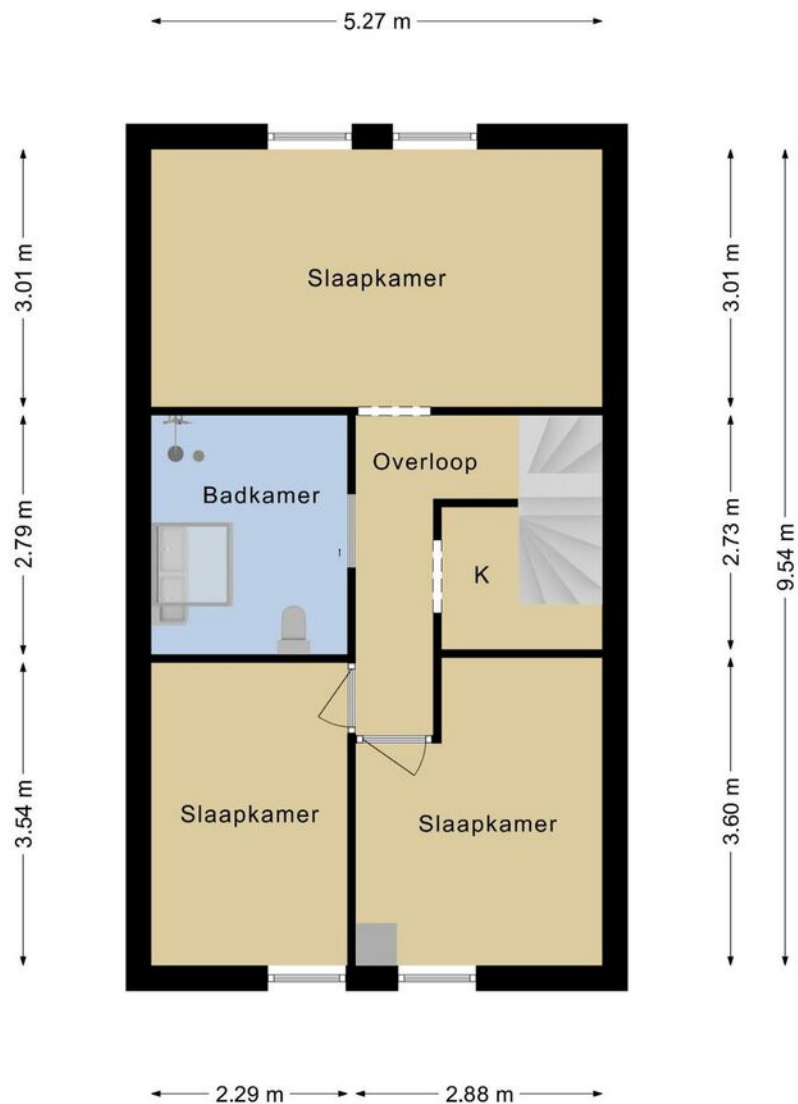


Plattegronden



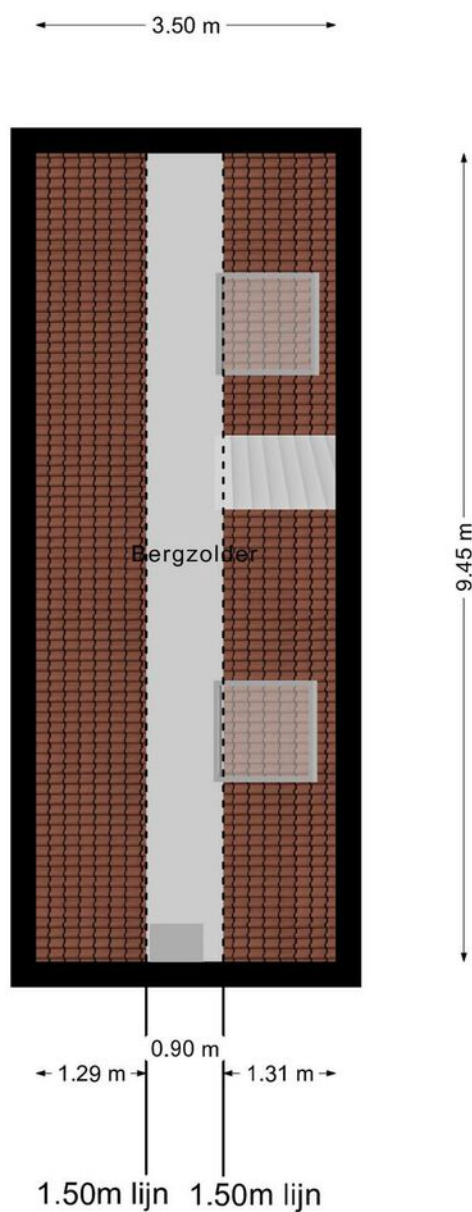
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



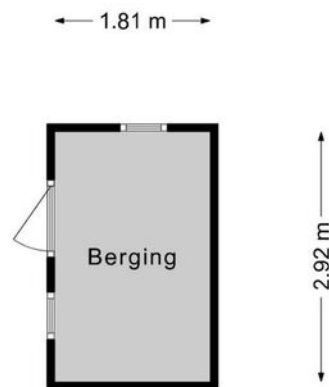
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sanne



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vught
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3203
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2021.
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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Over ons

Makelaar073 is een innovatief makelaarskantoor dat zich richt op de verkoop van woningen in en rondom Den Bosch. De verkoper kan er bij ons voor kiezen om een deel van de werkzaamheden zelf uit te voeren; bijvoorbeeld het schrijven van de verkoopteksten en het begeleiden van de bezichtigingen. Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebepaling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Als verkoper kunt u zelf in uw online dossier werken op het klantenportaal 'Mijn Makelaar073'. Het klantenportaal begeleidt u door het hele verkoopproces en is zo ingericht dat u daar alles zelf in kunt voeren. U weet daarmee zeker dat u niets over het hoofd zult zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal

aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Deze zijn naar wens in te kopen via Mijn Makelaar073. Als verkoper bepaalt u dus zelf welke diensten u afneemt en hoe hoog uw kosten worden.

De voordelen:

u betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
u heeft zelf de touwtjes in handen
uw kennis over uw woning wordt optimaal ingezet

Heeft u interesse om op deze manier uw woning te verkopen? Kijk op www.makelaar073.nl en meld uw woning aan. Wilt u meer informatie? Bel ons op 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.



Buurtinformatie

Buurtinformatie - Vught / De Vughtse Hoeven

Leeftijd



0 - 14: 17% 15 - 24: 13% 25 - 44: 23%
45 - 64: 37% 65+: 10%

Koop / huur



Koop: 61% Huur: 39%

Huishoudens



Eenpersoons: 30% Zonder kinderen: 29%
Met kinderen: 41%



50%



50%



1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 243.000

Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Over Makelaar073
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woningpresentatie op Funda
- bij de woningpresentatie op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op twee manieren: via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl of in een telefoongesprek met Makelaar073, op het telefoonnummer 073 - 8200 730.

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.

De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als op het bod een tegenvoorstel van de verkoper volgt. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Er is pas sprake van overeenstemming tussen koper en verkoper wanneer er zowel op hoofdzaken als op details een akkoord bereikt is. Hoofdzaken zijn bijvoorbeeld prijs en leveringsdatum. Details zijn bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden.

Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

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'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl