

# HV VAN DER HEIJDEN MAKELAARDIJ



VUGHT | Jan van Speykstraat 11

vraagprijs € 498.000 k.k.



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2009
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	503 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	148 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	120 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	5 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

# Omschrijving

Het betreft hier een royaal uitgevoerde en uitgebouwde tussenwoning met een woonoppervlak van maar liefst 148 m<sup>2</sup> gelegen in het mooie karakteristieke dorp Vught!

Op de begane grond is de woning ingedeeld met een overdekte entree, hal, meterkast, toiletruimte, royale sfeervolle living, open keuken met een luxe en complete keukeninrichting voorzien van inbouwapparatuur, achtertuin met een afsluitbare achterom en toegang tot de berging. Middels trapopgang in hal te bereiken 1e verdieping met de 3 slaapkamers, moderne en complete badkamer en overloop. Via vaste trap te bereiken 2e verdieping die is ingedeeld met de 4e slaapkamer voorzien van dakkapel en tevens is er de mogelijkheid om via een relatief eenvoudige ingreep een 5e slaapkamer te realiseren gezien de extra grote oppervlak op deze verdieping.

Type woning: Uitgebouwde tussenwoning

Energie label: A

Zonnepanelen: 12 stuks gelegen op het dakvlak

Bouwjaar: 2009

Perceel oppervlak: 120 m<sup>2</sup>

Woonoppervlak: 148 m<sup>2</sup>

Externe buitenruimte: 5 m<sup>2</sup>

Circa 7 meter diepe achtertuin met een houten delen erfafscheiding, tegelvloer berging achterom

Inhoud: 503 m<sup>3</sup>

Isolatie: Vloer-, gevel- en dakisolatie alsmede dubbele beglazing (HR)

Verwarming: Intergas HR c.v. combiketel uit 2009

Aanvaarding: In overleg

Deze woning is gelegen in een rustige woonstraat nabij alle denkbare voorzieningen zoals: Winkelcentra, treinstation, scholen, sportaccommodaties, natuurgebieden en belangrijke uitvalswegen als de A2 en N65.

Bent u geïnteresseerd om deze woning te komen bezichtigen? Neem dan contact op met ons kantoor om met eigen ogen dit goed gebouwd en uitstekend afgewerkt woonhuis te komen bekijken.

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Overdekte entree.

Hal afgewerkt met een schoenenkast, garderobe en afgewerkt met een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.

Meterkast voorzien van de elektrakast voorzien van diverse groepen en aardlekschakelaars.

De elektrakast is tevens uitgebreid met extra groepen zoals voor de airco-unit.

Trap/provisiekast met legschappen.

Deels betegelde toiletruimte met een zwevend closet en een fonteintje.

De royale sfeervolle living met schuifpui is afgewerkt met een mooie tegelvloer voorzien van vloerverwarming die is doorgelegd over de gehele begane grond, strak stucwerk wanden en een stucwerk plafond.

De open keuken is voorzien van een luxe keukeninrichting voorzien van diverse laden en kastjes, pannen carrousel, composiet werkblad, combi oven/magnetron, Liebherr koelkast en vriezer, vaatwasmachine (4 maanden oud), rvs spoelbak, 5-pits gaskookplaat en een rvs afzuigkap met directe afvoer naar buiten.

#### 1E VERDIEPING:

Via trapopgang in hal te bereiken.

Overloop afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 1 aan achterzijde is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2 aan achterzijde afgewerkt met een laminaatvloer, pleisterwerk (stuk) wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 3 aan voorzijde is afgewerkt met een laminaatvloer, pleisterwerk (stuk) wanden en een spuitwerk plafond.

De luxe betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel en geïntegreerde wastafel, design radiator, kunststof ligbad, zwevend closet, design kranen en een separate inloopdouche met thermostaatkraan.

#### 2E VERDIEPING:

Middels vaste trap op overloop te bereiken.

Deze zolderruimte is ingedeeld met de 4e slaapkamer en groot oppervlak die nu in gebruik is als werk/bergruimte met toegang tot de vliering en opstelling van de airco met buitenunit. Deze laatst benoemde ruimte is middels een eenvoudige ingreep als 5e slaapkamer en extra voorzolder te realiseren.

Slaapkamer 4 met een dakkapel aan achterzijde en afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting.

#### BUITEN:

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op zonzijde en voorzien van een afsluitbare achterom, houten delen erfafscheiding en een buitenkraantje met afvoer putje.

Deze is aangelegd met een mooie grote terrastegel en leuke linde boompjes welke het gehele jaar blad dragen.

Vrijstaande berging voorzien van elektra van circa 5 m<sup>2</sup>.

#### ALGEMEEN:

\* Het betreft hier een degelijk en goed onderhouden woonhuis met gemetselde buitengevels, betonnen verdiepingsvloeren, lessenaarsdak met pannen gedekt en een uitbouw voorzien van een bitumen dak.

\* De woningscheidende wanden naar de buurwoningen zijn uitgevoerd in spouwmuur voor een goede geluidsisolatie.

\* Ramen, deuren en kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout.

\* De deur naar de hal is verplaatst zodat er een mogelijkheid is ontstaan om een schuifdeur te plaatsen naar de trapopgang 2e verdieping.

\* Zonwering aanwezig.

\* Energiezuinig door het gebruik van vloer-, gevel- en dakisolatie alsmede dubbele HR beglazing, zonnepanelen en een HR c.v. combiketel.

\* De vloerverwarming is aanwezig over de gehele begane grond in de woonkamer, keuken, hal en toiletruimte.

\* Er is een officieel energielabel A toegekend aan de woning.

\* Gelegen nabij de volgende goede voorzieningen:

- Winkelcentrum het Moleneindplein
- Basisscholen
- Voortgezet onderwijs (Maurick college)
- Kinderdagverblijf
- Treinstation
- Natuurgebieden als de IJzeren man en Vughtse Heide
- Diverse sportaccommodaties
- Uitvalswegen als de A2 en N65
- Het Bourgondisch centrum van 's-Hertogenbosch gelegen op fietsafstand.

\* Deze documentatie is puur informatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend aan ons kantoor of verkopers. De koper heeft het recht en plicht tot het onderzoeken van de technische bouwkundige staat, inzien van de bestemmingsplannen, inhoud en oppervlakte maten en het controleren van de inhoudelijk benoemde zaken in deze brochure en die op Funda vermeld staan.

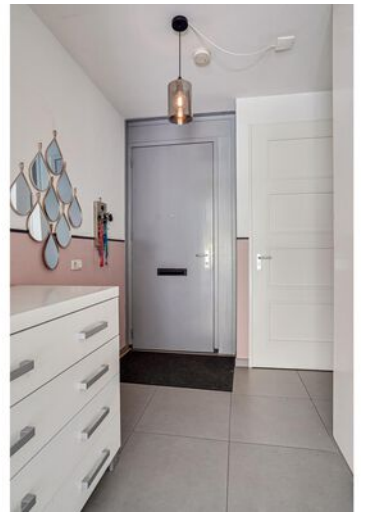




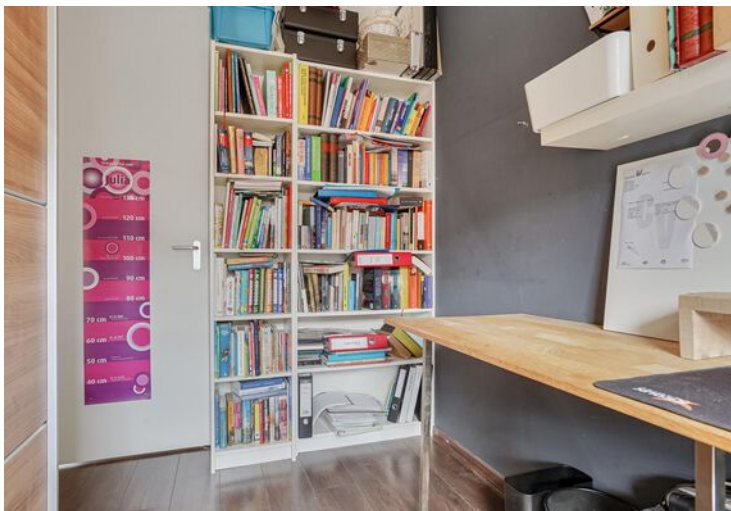
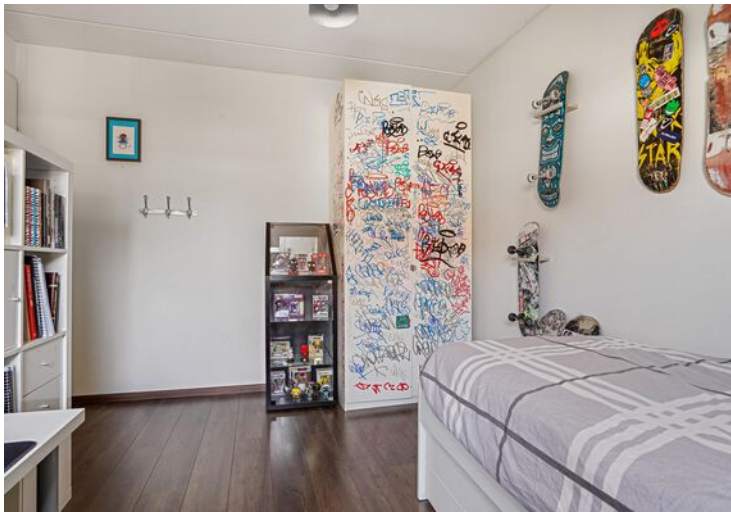




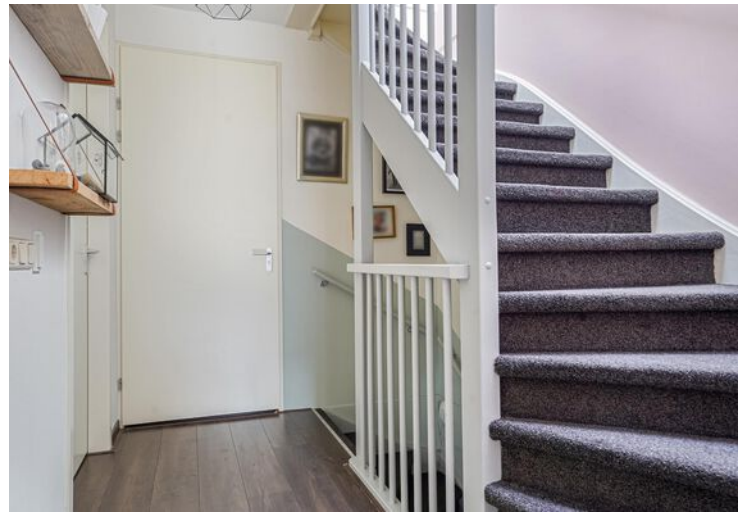














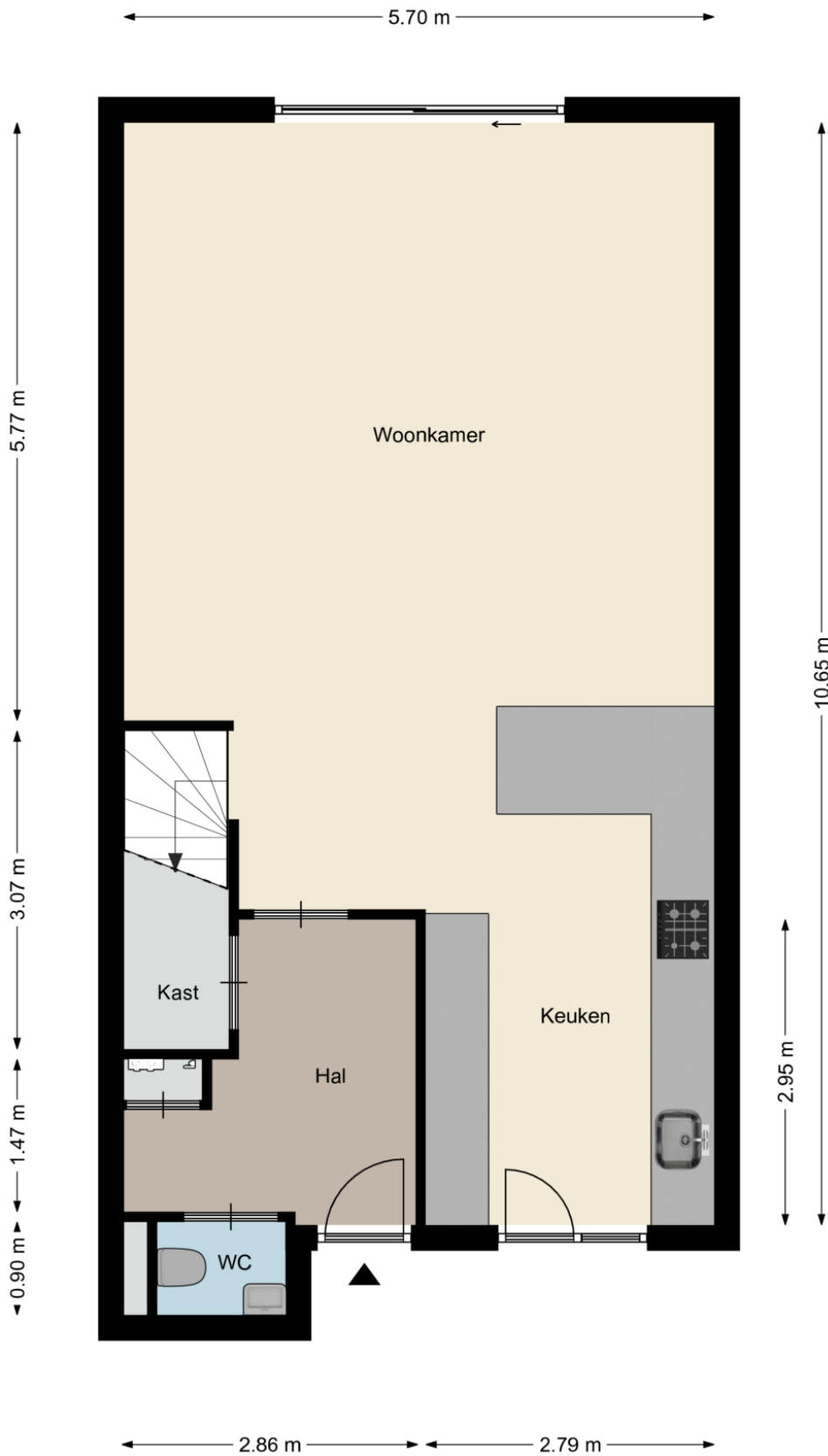




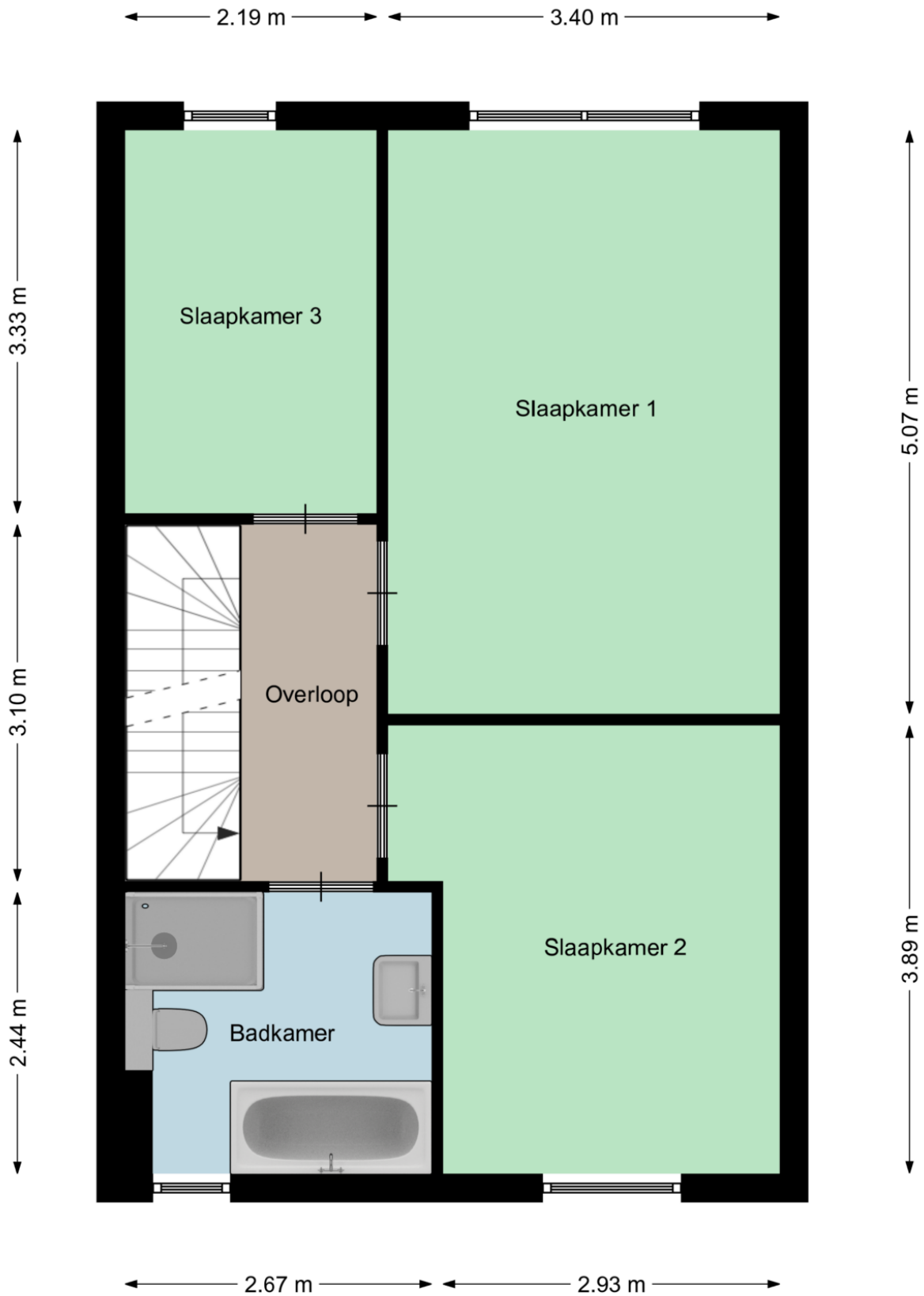




# Plattegrond

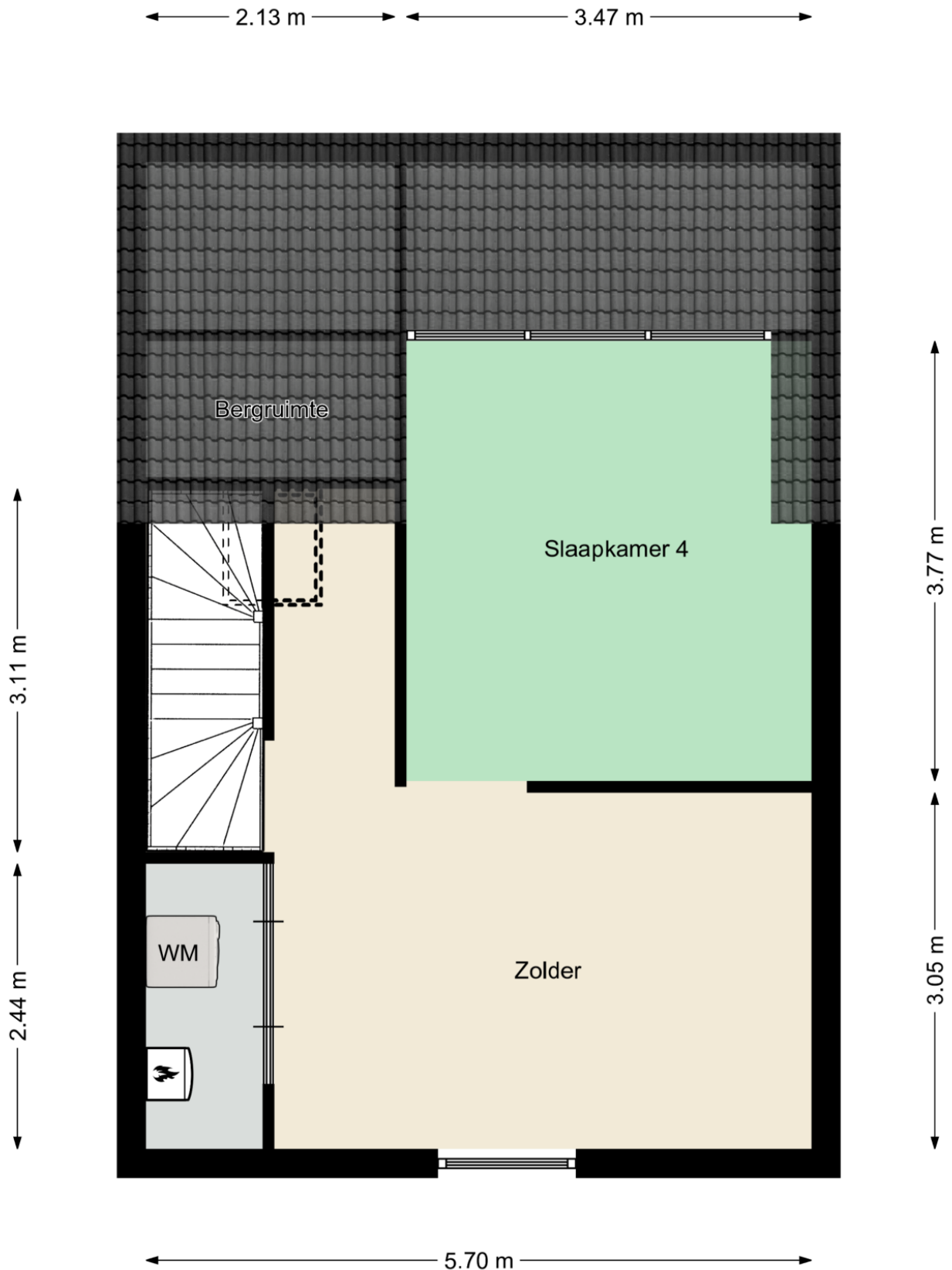


# Plattegrond

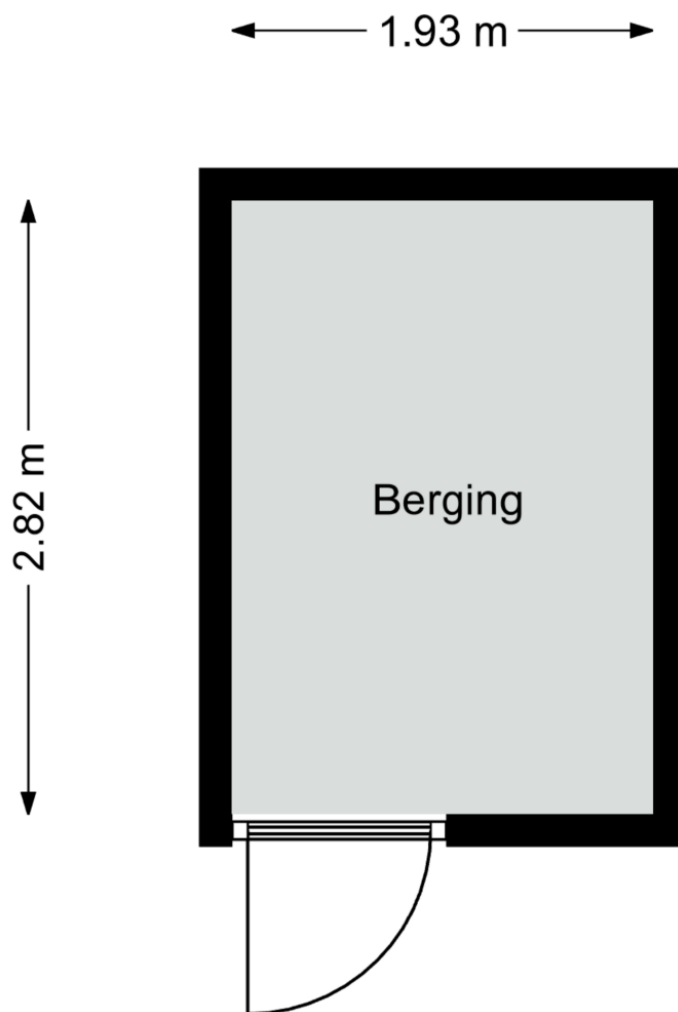




# Plattegrond



# Plattegrond

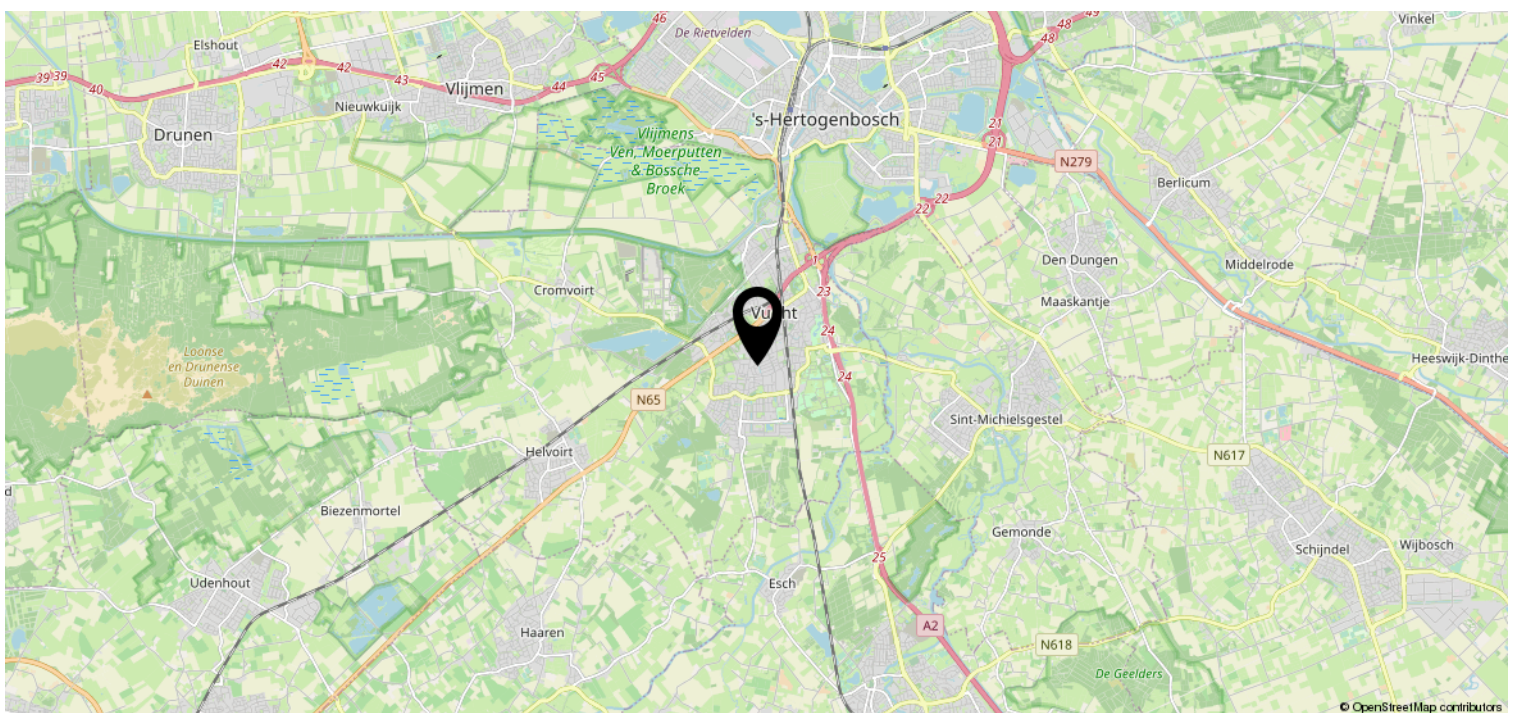
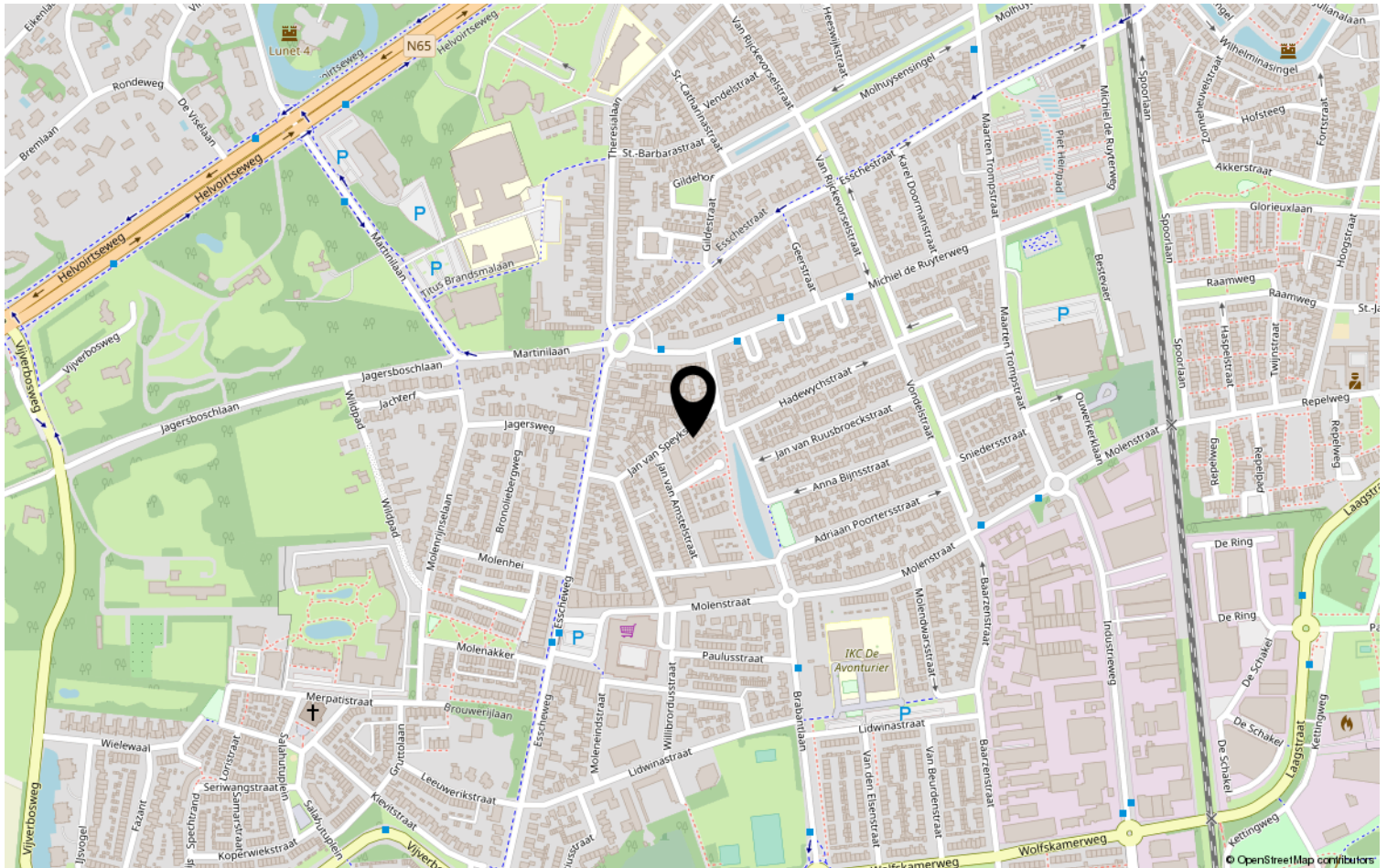


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)





# Locatie op de kaart





# Heeft u interesse?



**HV** VAN DER HEIJDEN  
**MAKELAARDIJ**

Spoorstraat 1, Best  
5684AA

0499-335858

[info@vanderheijdenmakelaardij.nl](mailto:info@vanderheijdenmakelaardij.nl)  
[vanderheijdenmakelaardij.nl](http://vanderheijdenmakelaardij.nl)

