

# VESTGRAAF 42

## SINT-MICHIELSGESTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



**Algemene informatie:**

**Soort:** tussenwoning  
**Kamers:** 5 (waarvan 4 slaapkamers)  
**Woonoppervlakte:** ca. 127 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** ca. 453 m<sup>3</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 145 m<sup>2</sup>  
**Bouwjaar:** 2017 (Energie label: A)

## Sint-Michielsgestel / Fijn wonen aan Vestgraaf

Strak en modern vormgegeven, met een mooie detaillering van de gevel, tiptop onderhouden en gelegen op een hele mooie plek in Sint-Michielsgestel. Deze ruime woning is er een om verliefd op te worden. Licht en ruimte is er in overvloed en aan de afwerking hoeft u werkelijk niets meer te doen.

Vestgraaf 42 ligt op korte afstand van alle voorzieningen en staat garant voor heel veel woonplezier. De woning heeft een praktische indeling en beschikt over vier slaapkamers met mogelijkheid van een vijfde slaapkamer en een prachtige voor- en achtertuin. De tuin achter het huis is groot (met ca. 13 x 5,50 meter) en ligt vrij. Achterin de tuin staat een berging voor fietsen en tuinspullen en hij is ook toegankelijk via een ingang achterom.

Vanuit de bouw is de woning voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en de hardhouten kozijnen zijn uitgevoerd met dubbele beglazing.



Met energielabel A betreft het dan ook een erg energiezuinig huis. De woning ligt dichtbij het centrum van Sint-Michielsgestel. Het gezellige plein met vele winkels en horecagelegenheden ligt om de hoek. Net buiten het dorp zijn prachtige wandelingen in de natuur te maken.

Ook de bourgondische stad 's-Hertogenbosch en uitvalswegen naar de A2 zijn gemakkelijk te bereiken.



# Begane grond

## HAL

De voortuin scheidt de woning van het trottoir en biedt daardoor extra privacy. In de hal bevindt zich de meterkast, een praktische vaste kast, de garderobe, de toiletruimte en de vaste trap naar de eerste verdieping. De toiletruimte is deels betegeld en is voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

## SFEERVOLLE WOONKAMER

De woonkamer met open keuken is ongeveer 40m<sup>2</sup> en hier komt het licht volop binnen dankzij de grote raampartij. Er is ruimte genoeg voor een gezellige zit- en eethoek en ook om spulletjes op te bergen in de praktische trapkast. Op de gehele benedenverdieping ligt een lichte pvc-vloer met vloerverwarming. De woonkamer heeft aan de achterzijde een loopdeur naar de achtertuin.

## MODERNE OPEN KEUKEN

De keuken in hoekopstelling ligt aan de voorkant en is ingericht met een kunststof werkblad en beschikt over diverse boven- en onderkastjes. Hij is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasmachine, een koelkast en 3 vrieslades.











# Eerste verdieping

## 3 RUIME SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers van ongeveer 15m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup> en 7m<sup>2</sup>. Op deze verdieping ligt een pvc met vloerverwarming. De temperatuur van de vloerverwarming op de slaapkamers zijn afzonderlijk regelbaar. De wanden van de slaapkamers zijn voorzien van glad stucwerk cq behangwandafwerking (1 wand van kinderkamer). De kozijnen zijn van hout met raamverdeling en zijn voorzien van dubbele beglazing. Nagenoeg alle ramen in de woning zijn voorzien van draaikiepramen.

## FRISSE BADKAMER

In de keurige badkamer bevindt zich een ligbad met thermostatische kraan, een wastafel, een inloopdouche, een wandradiator en een zwevend closet. De ruimte is fris en heeft witte wandtegels en een donkere vloertegel.

Via de vaste trap op de overloop bereikt u de tweede verdieping.





# Tweede verdieping en tuin

## VOORZOLDER & ZOLDERKAMER

Op de tweede verdieping bevindt zich een praktische voorzolder met vliering en een fijne vierde slaapkamer en eventueel een vijfde slaapkamer. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel (Intergas Hr eco / bouwjaar: 2017), de aansluiting ten behoeve van de wasapparatuur, de venitlatiebox en de omvormer ten behoeve van 3 zonnepanelen. Tevens is er een werkblad met spoelbak (de kraan is niet aangesloten). Boven de voorzolder is een vliering gerealiseerd voor het opbergen van diverse spullen. Er bevindt zich een fijne vierde slaapkamer met kunststof dakvenster.

## TUIN & BERGING

Het huis heeft zowel een voor- als een achtertuin. De achtertuin op het westen is deels bestraat en deels voorzien van een gazon en is helemaal omheind door een houten erfafscheiding. Er is ruim voldoende plaats voor een buitentafel en stoelen of een loungeset. Achterin in de tuin staat een berging. De berging heeft een afmeting van ca. 2,80 x 1,80 meter en biedt voldoende ruimte om uw spulletjes op te kunnen bergen. De tuin bereikt u via de poort.







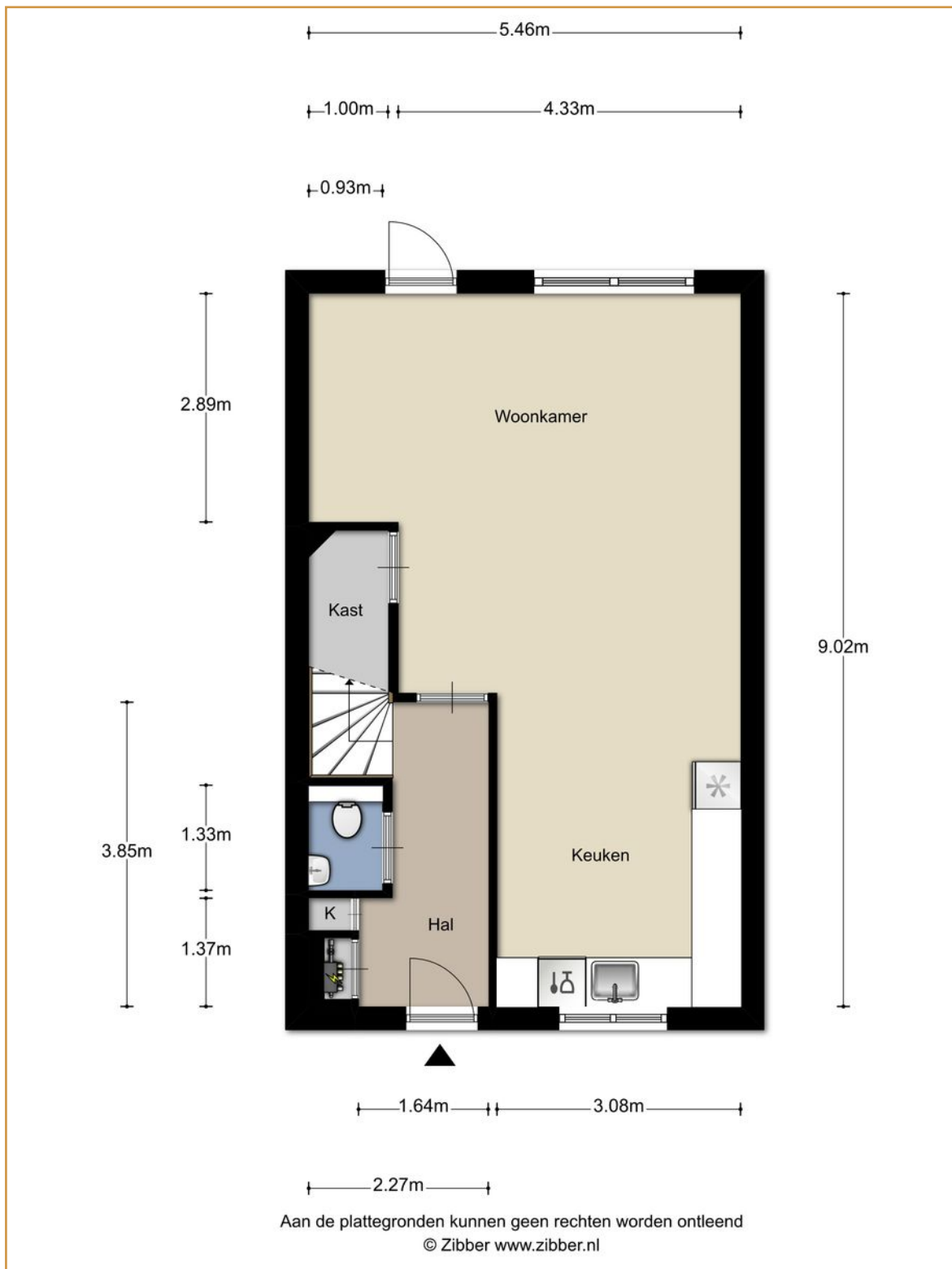




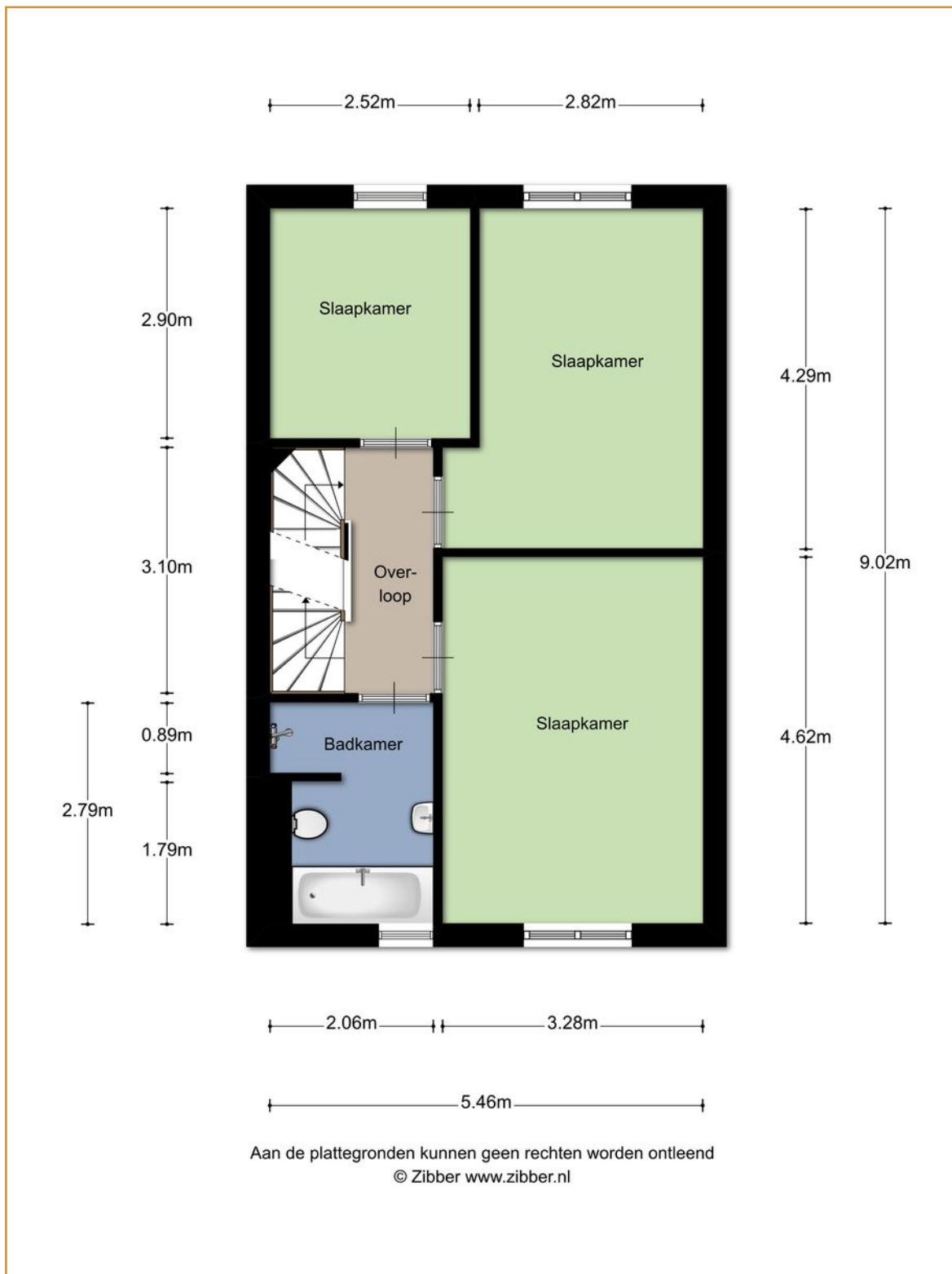




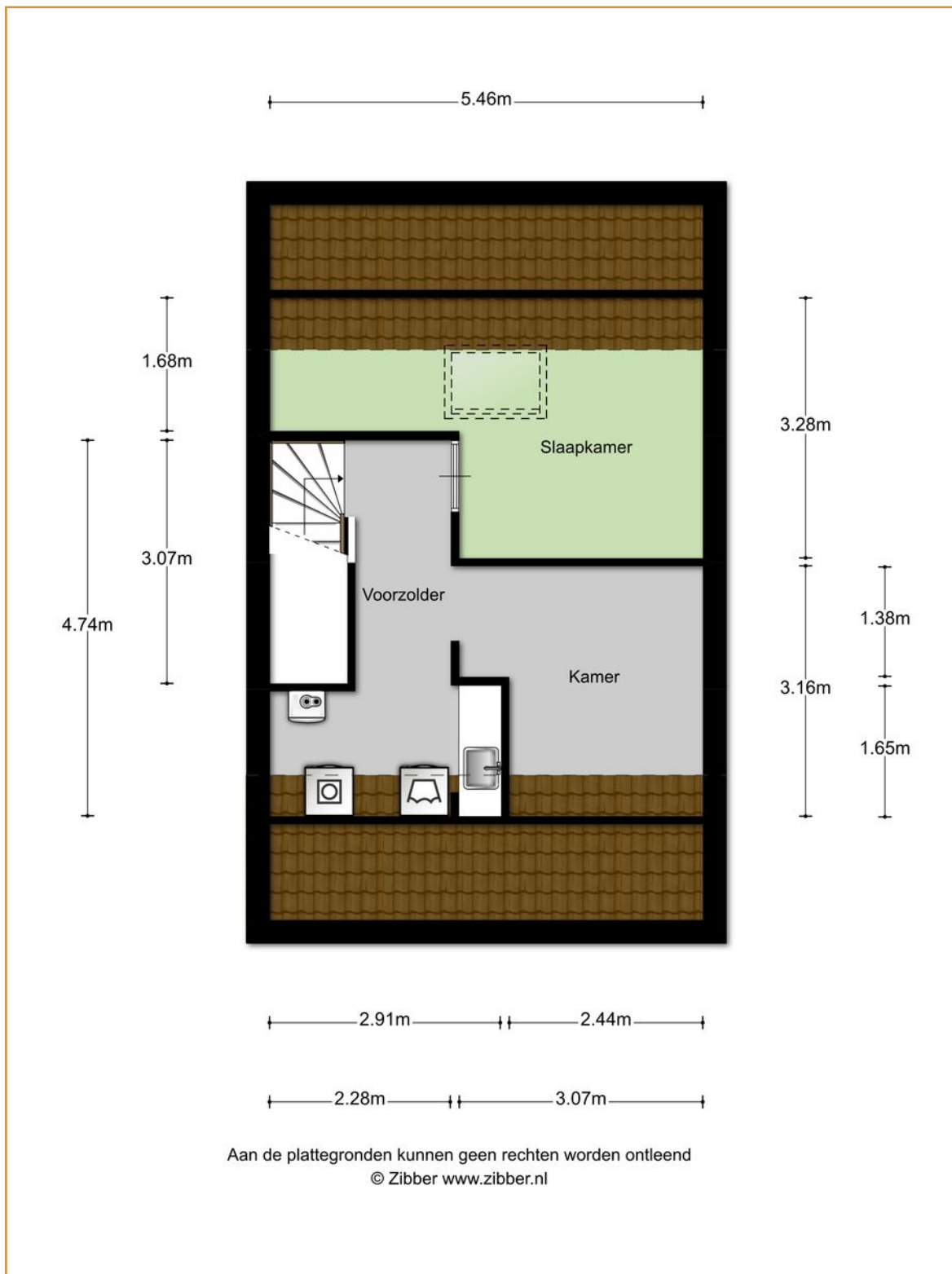
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - interieur</b>				
<b>Verlichting, te weten:</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
- aanwezige losse kasten		x		
-				
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
Gordijnrails				x
Gordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen			x	
Lamellen				x
Jaloezieën			x	
(losse) rollen/rolhorren			x	
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
PVC	x			
(voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
<b>Overige, te weten:</b>				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Keuken</b>				
Keukenblok met bovenkasten	x			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
Kookplaat	x			
(gas)fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
-				
-				
<b>Sanitair/sauna, te weten:</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	x			
Toiletrolhouder		x		
Toiletborstel(houder)		x		
fontein	x			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren, te weten:</b>				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)	x			
Wastafel	x			
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder		x		
Tandenborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
Zonnepanelen	X			
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
Via CV-installatie	X			
Boiler				X
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie	X			
Luchtbehandeling				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
-				X
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
<b>Tuin - inrichting, te weten:</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
<b>Bebouwing, te weten:</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X



# Algemene informatie

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

## REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

## BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

## VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

## FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

## NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

# Algemene informatie

## **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

## **BOD EN SLUITEN KOOP**

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

## **VRAGEN?**

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

Lierenbout 10  
5283 AT Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

[info@vandervenmakelaardij.nl](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

