

*Akker Makelaardij*  
*Makelaardij en alle taxaties*



**Vladerackenstraat 7**

**Nuland**

**Alle informatie kan worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.**

*Akker Makelaardij*  
*'t Dorp 126, 5384 MD Heesch, tel: 0412-474687*  
*E-mail: [info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl) [www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)*

## NULAND – VLADERACKENSTRAAT 7



*Zeer goed onderhouden vrijstaande woning welke aan de achterzijde volledig (op de begane grond, eerste en tweede verdieping) is uitgebouwd. De woning is volledig geïsoleerd en de kap is vervangen.*

*De woning is gelegen op een riant perceel van 1.124m<sup>2</sup> in het centrum van Nuland. De begane grond is uitgevoerd met een royale woonkamer, gesloten tuingerichte woonkeuken, zeer ruime extra slaap- werkkamer en bijkeuken.*

### Indeling woning

#### Begane grond

U betreedt de woning via de overdekte entree. In de hal bevinden zich de garderobe, de trapopgang en de toiletruimte. Er is toegang naar de L-vormige woonkamer. Deze beschikt over een schouw met open haard en een trapkast. Er ligt een tegelvloer in lichte kleurstelling voorzien van vloerverwarming. De woonkeuken is aan de achterzijde gesitueerd en biedt prachtig uitzicht over de tuin. Via openslaande tuindeuren bereikt u het overdekt terras. Het keukenblok in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals combimagnetron, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Vanuit deze keuken bereikt u de extra ruimte om te werken of om te slapen op de begane grond. In de bijkeuken is de opstelplaats van het witgoed en van de CV combiketel (Daalderop Combifort).

#### Eerste verdieping

Middels de trapopgang in de hal bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers en een royale badkamer. De ouderslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd over de gehele breedte van de woning. Een wand is voorzien van een praktische schuifwandkast. De overige slaapkamers beschikken ook over een vaste kast. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad en stort/hand douche, wastafel en vaste kast. Deze verdieping is voorzien van een separate toiletruimte (zwevend toilet met fontein).

#### Tweede verdieping

De bergzolder op de tweede verdieping is met een vaste trap te bereiken. Optioneel kan hier een slaapkamer gerealiseerd worden.

#### Tuin

De grote achterliggende tuin is keurig aangelegd met gazon, haag en borders met beplanting en geheel omsloten met eigen achterom. De tuin is heerlijk op het zuiden gelegen en biedt volop privacy. Aan de woning is een royaal overdekt terras gerealiseerd. Er is een houten fietsenberging, houten tuinhuis (2x), tuinverlichting en een beregeningsinstallatie aangelegd.

## NULAND – VLADERACKENSTRAAT 7



### Oppervlakten

Begane grond: hal ( $\pm 5\text{m}^2$ ), meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), garderobe en toiletruimte, woonkamer ( $\pm 38\text{m}^2$ ), keuken ( $\pm 24\text{m}^2$ ), bijkeuken ( $\pm 7\text{m}^2$ ), werk/slaapkamer ( $\pm 20\text{m}^2$ ).

Eerste verdieping: overloop ( $\pm 5\text{m}^2$ ), slaapkamers ( $\pm 20 - 12 - 8,5$  en  $7\text{m}^2$ ), badkamer ( $\pm 7\text{m}^2$ ), separate toiletruimte.

Tweede verdieping: bergzolder ( $\pm 26\text{m}^2$ ).

Overdekt terras ( $\pm 23\text{m}^2$ ), overdekte entree ( $\pm 5\text{m}^2$ )

Berging ( $\pm 13\text{m}^2$ ), tuinhuis ( $\pm 11\text{m}^2$ ), overkapping ( $\pm 15\text{m}^2$ ).

### Kenmerken

Soort woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1960
Perceeloppervlakte	1124m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	Ca.163m <sup>2</sup>
Inhoud	Ca.687m <sup>3</sup>
Isolatie	Muur – vloer – dak – dubbel glas
Verwarming	cv-ketel (Daalderop Combifort) – vloerverwarming ged. – open haard
Aantal slaapkamers	4 optioneel 5
Berging	Vrijstaand hout (2 x)
Ligging tuin	Zuiden
Parkeren	Op eigen terrein, openbaar
Energielabel	C
<b>Vraagprijs</b>	<b>€ 495.000,- k.k.</b>
<b>Aanvaarding</b>	<b>in overleg</b>

### Bijzonderheden

- Fraaie vrijstaande woning
- in 2005 uitgebouwd op begane grond, eerste en tweede verdieping
- volledig geïsoleerd, kap vervangen
- royale woonkamer met open haard
- royale woonkeuken tuingericht met openslaande deuren
- voorzien van keukenblok in hoekopstelling en inbouwapparatuur
- extra werk/slaapkamer op de begane grond
- eerste verdieping vier slaapkamers
- ruime badkamer met ligbad en wastafel en separate toiletruimte
- grote achterliggende tuin op het zuiden met veel privacy!

*Akker Makelaardij*

*'t Dorp 126, 5384 MD Heesch, tel: 0412-474687*

*E-mail: [info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl) [www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)*



## NULAND – VLADERACKENSTRAAT 7



### **Locatie: Vladerackenstraat 7 Nuland**

- in het centrum
- in woonwijk
- aan rustige weg
- nabij basisschool en alle voorzieningen
- goede aansluiting naar de A59

### Nuland en omgeving

Nuland is een rustig kerkdorp in de provincie Noord-Brabant, gelegen aan de A59 tussen Oss en 's-Hertogenbosch. Nuland is onderdeel van de gemeente 's-Hertogenbosch en telt ongeveer 4.300 inwoners. U kunt heerlijk rustig landelijk wonen en toch binnen een aantal autominuten bent u in Oss of 's-Hertogenbosch. Ook voor forenzen richting 's-Hertogenbosch of Nijmegen is Nuland gunstig gelegen. Alle basisvoorzieningen zijn aanwezig en er is een actief verenigingsleven.

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Nuland  
Sectie en nummer : B 1964 en 3000  
Oppervlakte : 11 are en 24 centiare



*Akker Makelaardij*  
*'t Dorp 126, 5384 MD Heesch, tel: 0412-474687*  
*E-mail: [info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl) [www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)*



Begane grond





NULAND – VLADERACKENSTRAAT 7









NULAND – VLADERACKENSTRAAT 7









Eerste verdieping















Tuin





NULAND – VLADERACKENSTRAAT 7







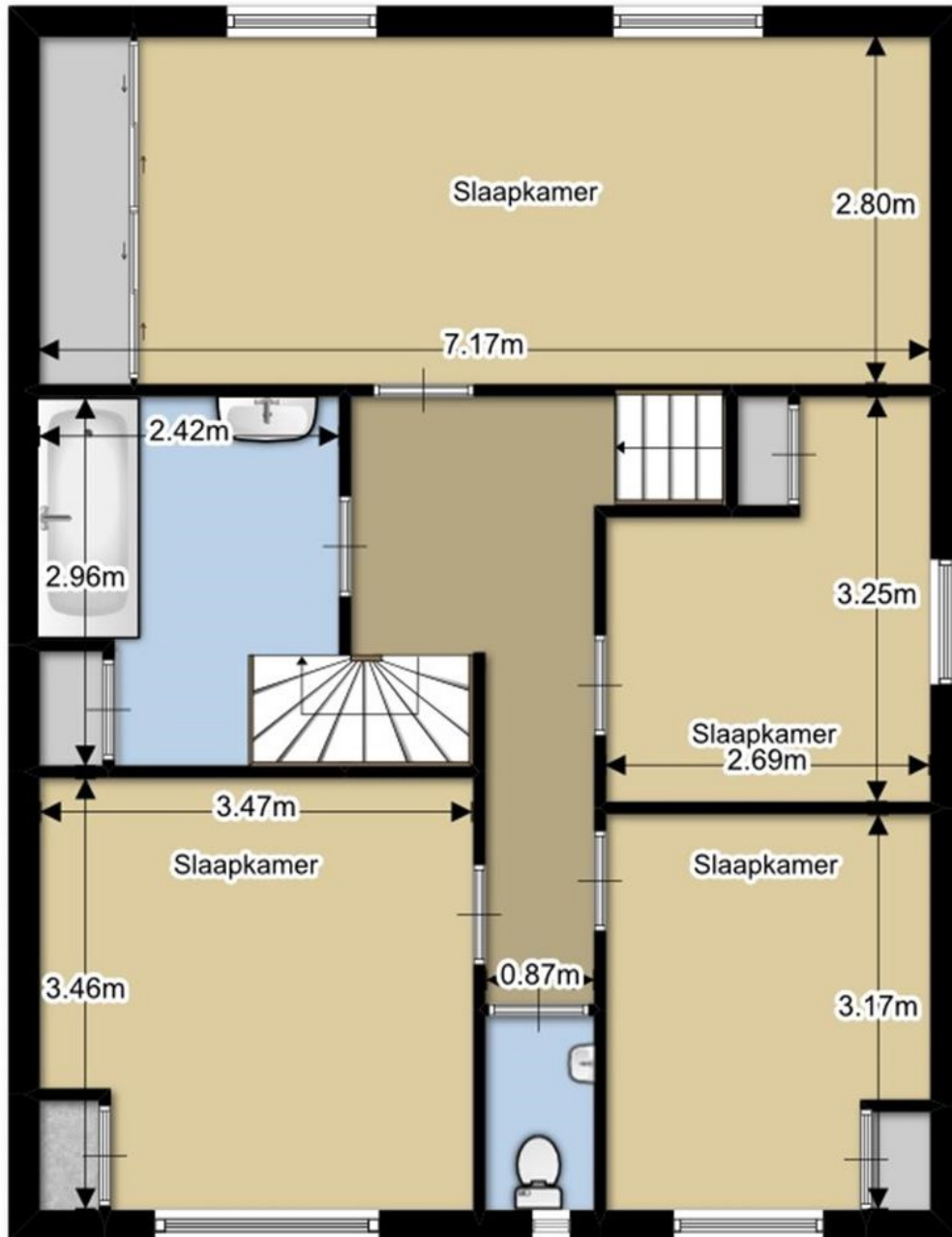
Plattegronden



*Plattegrond begane grond*

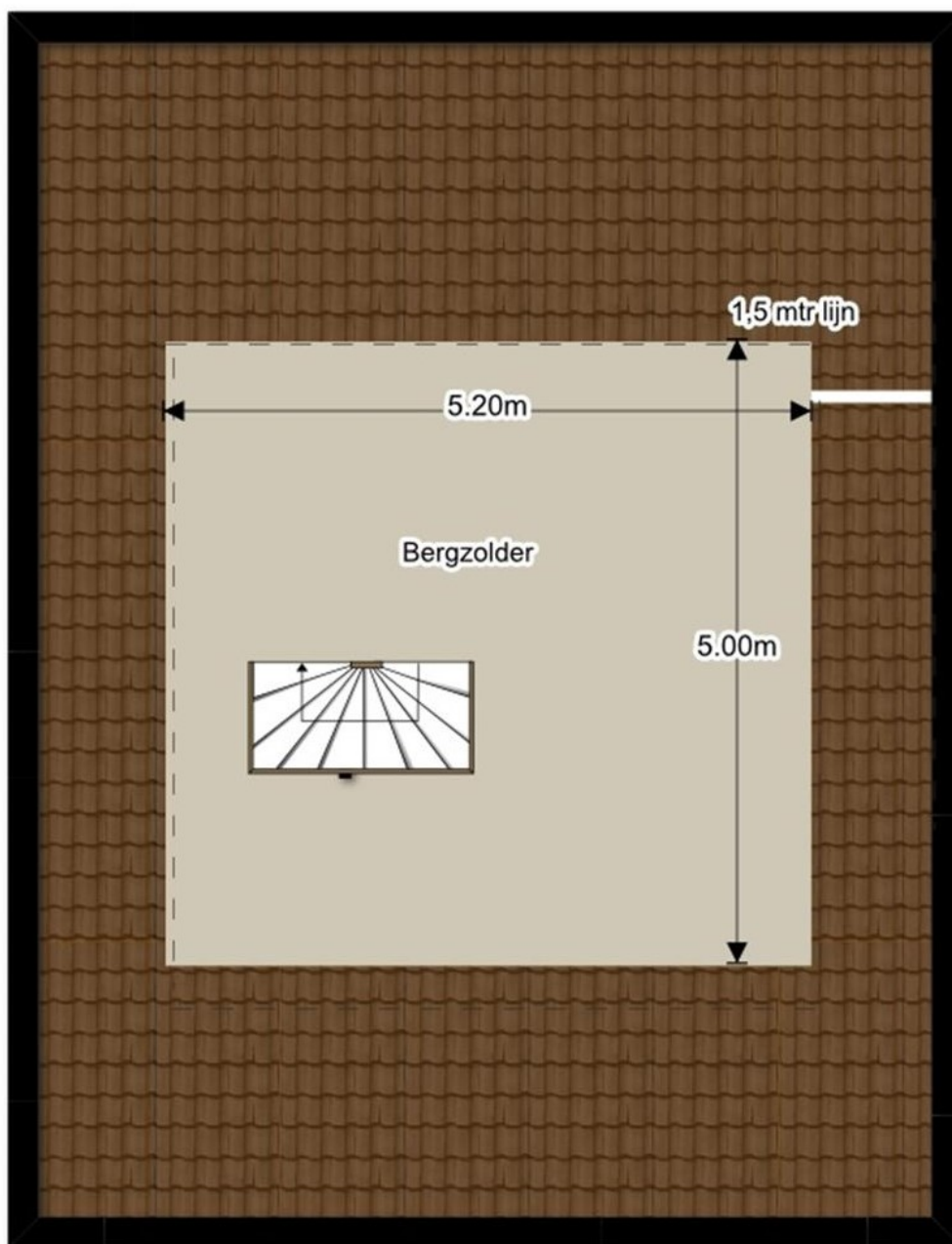
*De tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.*





*Plattegrond eerste verdieping*

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



*Plattegrond tweede verdieping  
De tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.*



# NULAND – VLADERACKENSTRAAT 7



## Kadastrale kaart



0m 5m 25m

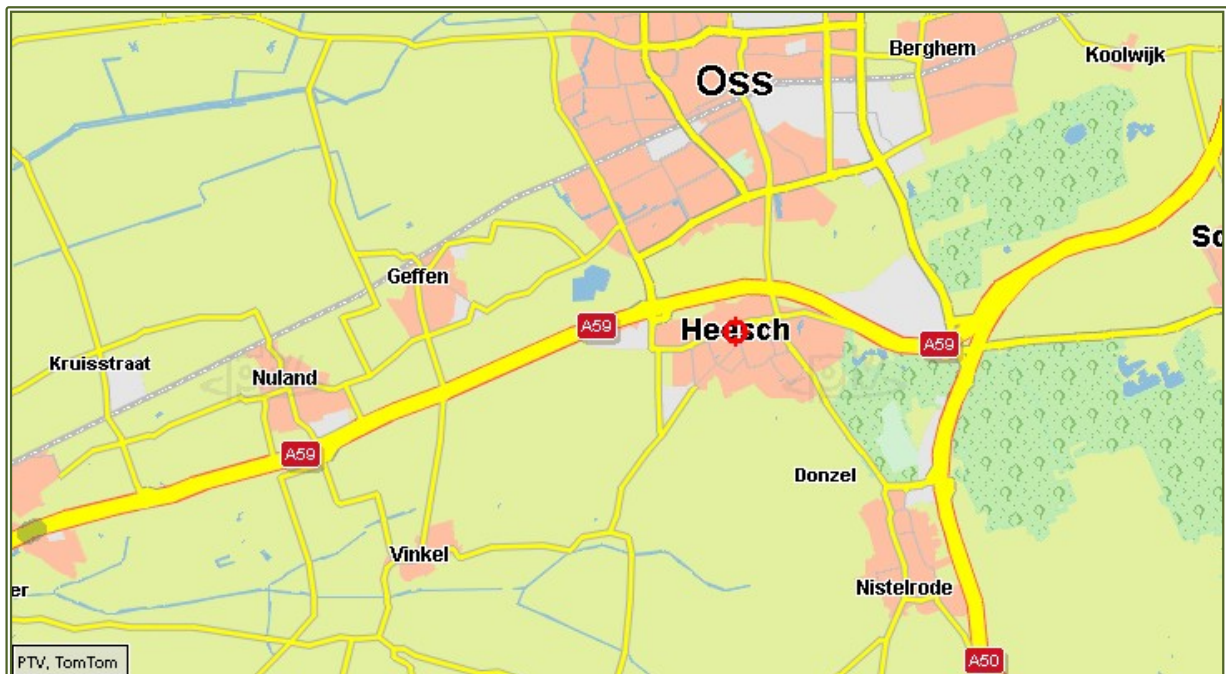
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eenduidend uittreksel, Apeldoorn, 23 januari 2018</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente NULAND</p> <p>Stctie B</p> <p>Perceel 1964</p>	
--	---	--

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.

# NULAND – VLADERACKENSTRAAT 7



## Routenet





Lijst van zaken

BESCHRIJVING ZAKEN	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t
<b>Begane grond:</b>				
Vitrage		X		
Gordijnen			X	
Gordijnrails		X		
Rolgordijnen		X		
Jaloezieën / lamellen				X
Horren				X
Rolluiken		X		
Vloerbedekking / linoleum		X		
Laminaat / parket / kurk				X
<b>Eerste etage:</b>				
Vitrage		X		
Gordijnen			X	
Gordijnrails		X		
Rolgordijnen				X
Jaloezieën / lamellen				X
Horren				X
Rolluiken en zonwering voor / achter		X		
Vloerbedekking / linoleum		X		
Laminaat / parket / kurk				X
<b>Tweede etage:</b>				
Vitrage				X
Gordijnen				X
Gordijnrails				X
Rolgordijnen				X
Jaloezieën / lamellen				X
Horren				X
Rolluiken en zonwering voor /achter				X
Vloerbedekking / linoleum				X
Laminaat / parket / kurk				X
<b>Warmwatervoorziening/CV/kachels:</b>				
Geiser – cv ketel				X
Combiketel Daalderop Combifort		X		
Close - in				X
Thermostaat		X		
Houtkachel / elektrische kachel				X
Open haard met toebehoren		X		
<b>(Inbouw)apparatuur keuken:</b>				
Magnetron		X		
Kookplaat: gas		X		
Oven		X		
Stoomoven				X
vaatwasser		X		
Koelkast		X		
Afzuigkap		X		
Inbouw koffiezetapparaat				X
Quooker				X
Overig:				

## NULAND – VLADERACKENSTRAAT 7



BESCHRIJVING ZAKEN	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t
<b>In-/Opbouwverlichting:</b>				
Inbouw verlichting		X		
Opbouwverlichting			X	
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>				
Badkamer accessoires (vast)		X		
Toiletaccessoires (vast)		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
<b>(Losse) Kasten/Planken:</b>				
Losse kast(en) aantal ..			X	
Boeken/legplanken				X
<b>Overig:</b>				
Wasmachine			X	
Vijver				X
Vissen				X
Buitenverlichting		X		
Tuinhuisje/buitenberging		X		
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Brievenbus				X
Bel (voor-/achterdeur)		X		
Televisiesteun				X
Pomp beregeningsinstallatie	X			
Sproei-installatie		X		
Werkbank in schuur/garage				X
Sauna				X
Jacuzzi				X
Auto oplaadpunt				X
Airco-installatie				X
Overig:				
<b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten, of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b>				



### VOORWAARDEN:

Een tussen koper en verkoper te sluiten overeenkomst komt pas tot stand indien beide partijen schriftelijk de koopovereenkomst hebben ondertekend.

#### 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 € 185,- (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.

#### 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.

#### Koopovereenkomst

Indien een (mondelijke) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. Deze koopovereenkomst dient binnen vijf dagen na de mondelinge overeenkomst door koper te zijn ondertekend. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering met een termijn van 14 dagen opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

#### Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, wordt door koper binnen vier weken na het moment van ondertekening van de koopovereenkomst aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden, een waarborgsom gestort 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 erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheeken, 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.

#### 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.

Bij het vermelden van maten die zijn overgekomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.