

Lekkerbeetjenlaan 70

5263 AH Vught





“Sfeervolle tussen-woning op een uitstekende locatie”

Welkom aan de Lekkerbeetjenlaan 70 in Vught!

Deze zeer sfeervolle tussenwoning biedt alles wat je zoekt in een gezinswoning: een lichte woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer en zowel een voor- als achtertuin.

De voorzijde biedt een heerlijk vrij uitzicht op het zeer groene terrein van Villa Craijenstein en een rustige ligging nabij het centrum en diverse voorzieningen zoals De IJzeren Man. Deze woning combineert comfort, gezelligheid en een uitstekende locatie.

BOUWJAAR	1964
WOONOPPERVLAKTE	103 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	158 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	C







“Sfeervolle en lichte living met vrij uitzicht”

Je betreedt de woning via de hal met eikenhouten vloerdelen welke is doorgelegd in de woonkamer en keuken.

De hal geeft toegang tot de meterkast (zes groepen / twee aardlekschakelaars), een handige bergkast onder de trap, toiletruimte met zwevend closet en de woonkamer.

De woonkamer is licht en ruim dankzij de grote raampartijen. De eikenhouten vloer zorgt voor een warme en huiselijke sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met een eetgedeelte. De keuken is ingericht met een kunststof werkblad, koelkast, combi-oven, 4-pits gasfornuis, afzuigkap en vaatwasser.

Door het kookeiland blijf je altijd in contact met familie of gasten. Net als bij de burens is er de mogelijkheid om de ruimte aanzienlijk te vergroten met een uitbouw.





















VERDIEPING

“Twee ruime slaapkamers en riante badkamer”

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, met inbouwkasten, en een inloopkast wat voorheen de badkamer was. De slaapkamer aan de achterzijde meet circa 14 m² en die aan de achterzijde circa 10 m².

Waar zich oorspronkelijk de derde slaapkamer bevond aan de achterzijde is een royale badkamer gerealiseerd. Deze moderne en ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel in meubel, zwevend toilet, handdoekradiator, mechanische ventilatie en een te openen raam.



















“Heerlijke ruime derde slaapkamer en grote berging met mogelijkheid voor een tweede badkamer”



VERDIEPING

De tweede verdieping is in 2017 volledig verbouwd en voorzien van een dakkapel. Hierdoor is een volwaardige en lichte verdieping ontstaan. Via de overloop bereik je een extra kamer met aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-combiketel. Indien gewenst kan hier een tweede badkamer worden gerealiseerd. Verder is er een ruime derde slaapkamer met brede dakkapel, die veel daglicht binnenlaat.







Vanuit de woonkamer en de keuken stap je direct de achtertuin in, waar een ruim terras uitnodigt tot heerlijke lange avonden buiten.

Ook via een achterom is de tuin bereikbaar. De achtertuin is gelegen op het noord-westen en heeft door zijn diepte van circa 11 meter vele zonuren. Verder beschikt de tuin nog over een praktische stenen berging die voorzien is van elektra.

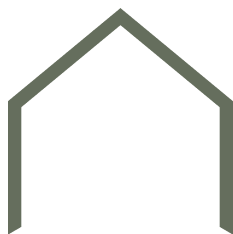
De relatief diepe voortuin ligt op het zuiden en is omheind door een groene haag. Hier kun je eenvoudig een fijn zitje creëren om ook volop van de zon te genieten.

“Zowel voor als
achter genieten
van buiten zijn”









BIJZONDERHEDEN

- De woning is, met uitzondering van het raam boven de voordeur, volledig voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Vloerisolatie in de woonkamer (na-geïsoleerd via kruipruimte) en de binnenzijde van het dak is na-geïsoleerd;
- meterkast met 6 groepen en twee aardlekschakelaars;
- cv HR combiketel Remeha Avanta geplaatst in 2021;
- diverse keukenapparatuur, zoals kookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast vervangen in 2021;
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2017;
- zolderverdieping gerealiseerd in 2017;
- mechanische ventilatie geplaatst in 2017;
- Kortom, een sfeervolle, goed ingedeelde tussenwoning op een rustige locatie in Vught!



Begane grond met tuin



Begane grond



Eerste verdieping

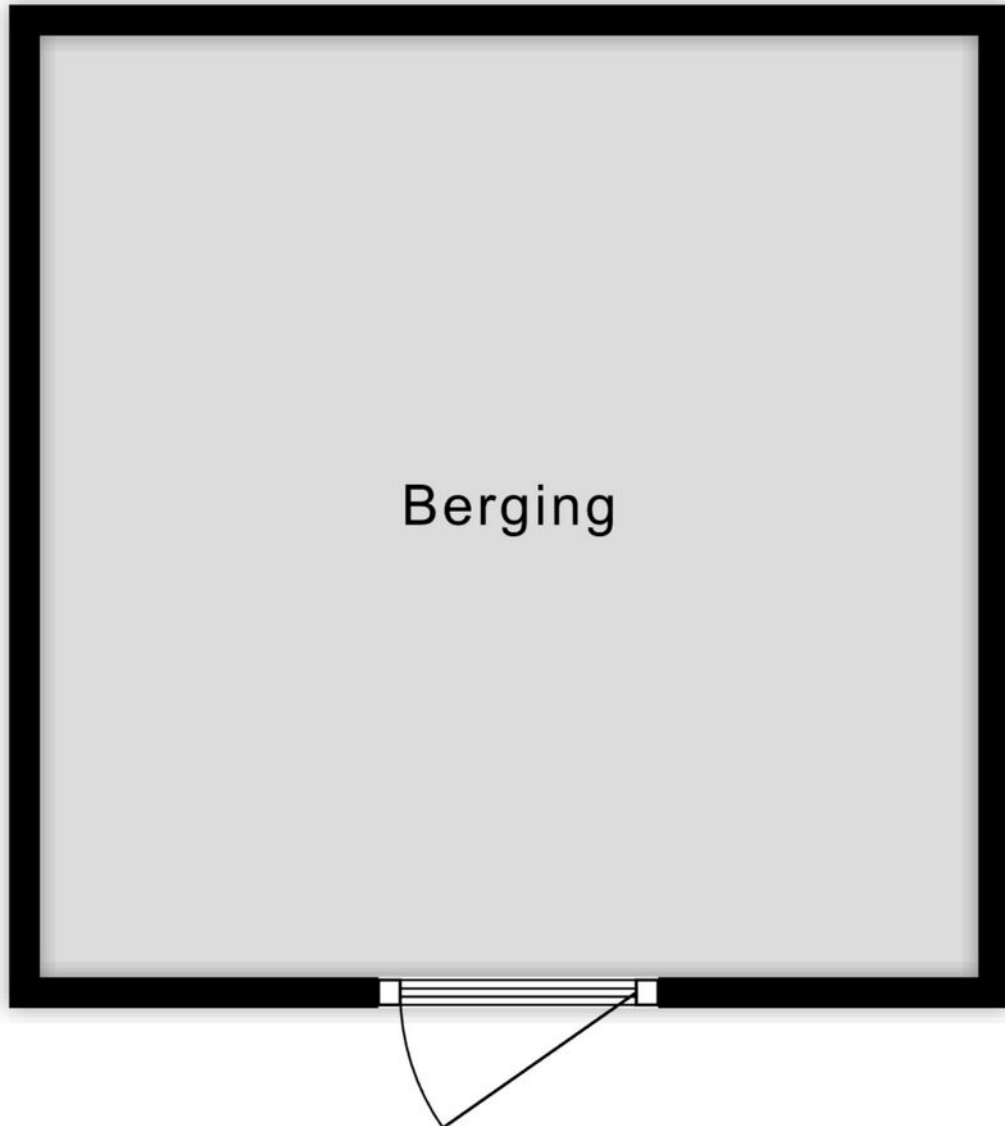


Tweede verdieping



Berging

← 3.02 m →



Berging

↑ 3.03 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lekkerbeetjenlaan 70



12345

Deze kaart is noordgericht

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie	L
--------	---

Perceel	3789
---------	------

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

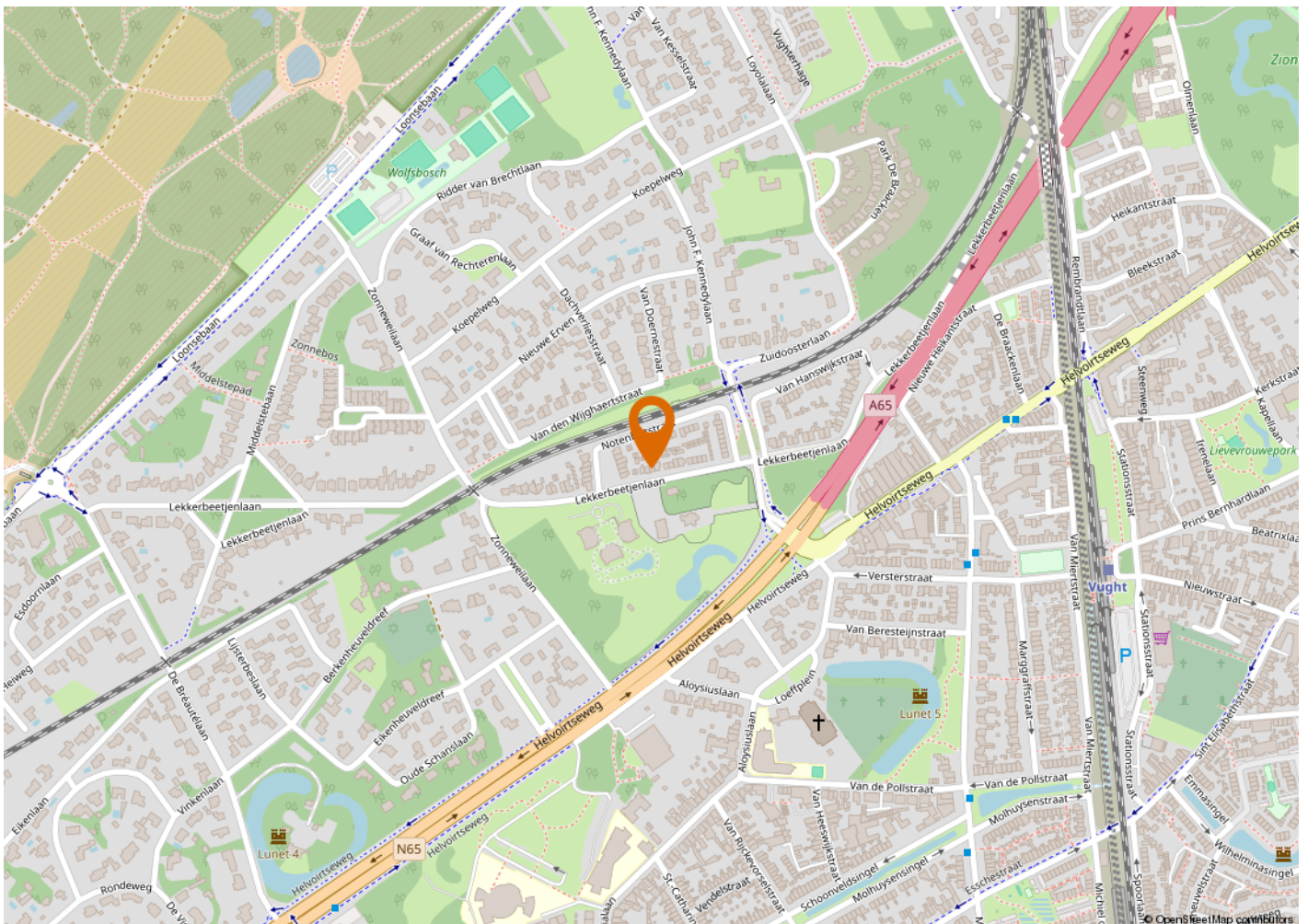
kadaster



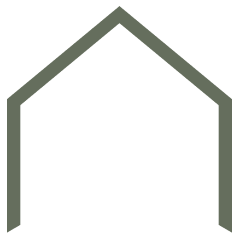
“Gelegen op
fietsafstand
van het
centrum,
station Vught,
diverse scholen
en De IJzeren
Man”



De woning is gelegen in Vught Noord, op fietsafstand van het centrum en station van Vught. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, basisscholen, kinderopvang en middelbare scholen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Voor ontspanning en recreatie liggen De IJzeren Man en de Vughtse Heide dichtbij, evenals diverse sportaccommodaties. De uitvalswegen richting Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Utrecht zijn snel te bereiken.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 489.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1964
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	103 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	-
EXTERNE BERGRUIMTE	9 m ²
INHOUD	348 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	158 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel
CV KETEL	Remeha HR avanta 28c 2021

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuin
POSITIE	Noord

VASTE LASTEN

OZB	€342,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	niet bekend



ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA 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. Zie ook 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'.

KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

WAARBORGSM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/ leveringsakte.

BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

