

Vughterstraat 207 A

5211 GC 's-Hertogenbosch





“Sfeervol wonen, midden in de stad”

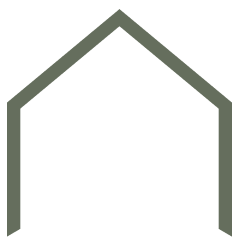
In de levendige en karaktervolle Vughterstraat, één van de bekendste straten richting de Bossche binnenstad, ligt dit verrassend sfeervolle appartement op de begane grond. Met een slaapkamer op de entresol en een royale kelder. Het geheel biedt meer leefruimte dan de officiële m² opgave.

Gevestigd in een monumentaal herenhuis woon je hier op loopafstand van winkels, horeca, cultuur en het centraal station. Een unieke combinatie van historie, charme en stedelijk comfort.

BOUWJAAR	1875
WOONOPPERVLAKTE	31 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	208 m ²
SLAAPKAMERS	1
ENERGIELABEL	G







“Een entree met allure en historie”

Achter de monumentale voorgevel van nummer 207 bevindt zich de gezamenlijke entree. De lange gang met hoog plafond en donkere tegelvloer ademt direct de sfeer van het bouwjaar en vormt een stijlvolle binnenkomst die past bij het karakter van het pand.

Via de eigen voordeur in de gang bereik je het appartement. De woonkamer is voorzien van een nette tegelvloer, een karakteristiek hoog plafond en een praktische bergkast onder de trap. Een fijne, overzichtelijke leefruimte met een prettige en intieme sfeer.

Aansluitend aan de woonkamer ligt de keuken. Deze is uitgerust met een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Praktisch ingericht en van alle gemakken voorzien voor dagelijks gebruik.



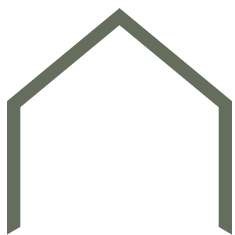












Om de hoogte van het appartement optimaal te benutten is er een slaapvertrek gerealiseerd. Deze ruimte mag formeel niet meegeteld worden in het woonoppervlak, maar vormt, mede dankzij het gebruiksoppervlakte van circa 17 m², wel een prettige en functionele slaopoplossing binnen het appartement.

Vanuit de keuken is er toegang tot de badkamer. Deze is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel, witgoed aansluiting en mechanische ventilatie. Compact, verzorgd en praktisch ingedeeld.

“Slim gebruik van de hoogte”











“Extra ruimte en een stadse buitenplek”

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een kleine gang met toegang tot de kelder en de binnentuin.

De kelder heeft een lagere plafondhoogte en mag daarom officieel niet worden meegerekend als woonoppervlakte (van circa 18 m²), maar is wel een verrassend bruikbare ruimte, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De stadse binnentuin is klein maar fijn: een beschutte buitenruimte waar je midden in de stad toch even buiten kunt zitten.









BIJZONDERHEDEN

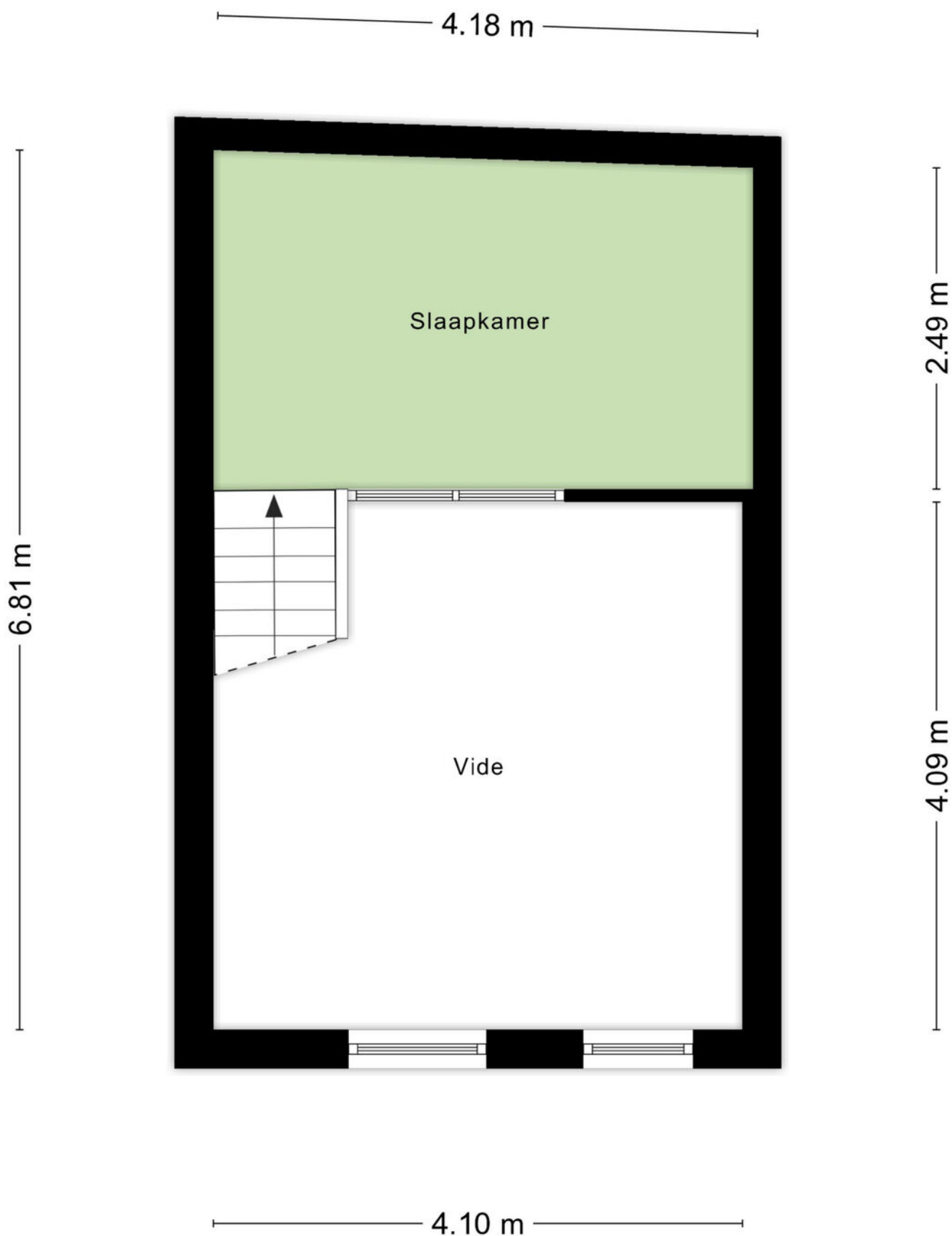
- Appartement op de begane grond.
- Gelegen in monumentaal herenhuis.
- Op loopafstand van centrum, centraal station en natuurgebied 't Bossche Broek.
- Complete keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.
- Slaapvertrek gerealiseerd op hoogte (formeel geen woonoppervlak).
- Badkamer met inloepdouche, toilet, wastafel en witgoedaansluiting.
- Extra kelderruimte aanwezig (formeel geen woonoppervlak).
- Kleine, beschutte stadse binnentuin.
- Kortom: een karaktervol stadsappartement op een toplocatie in 's-Hertogenbosch!



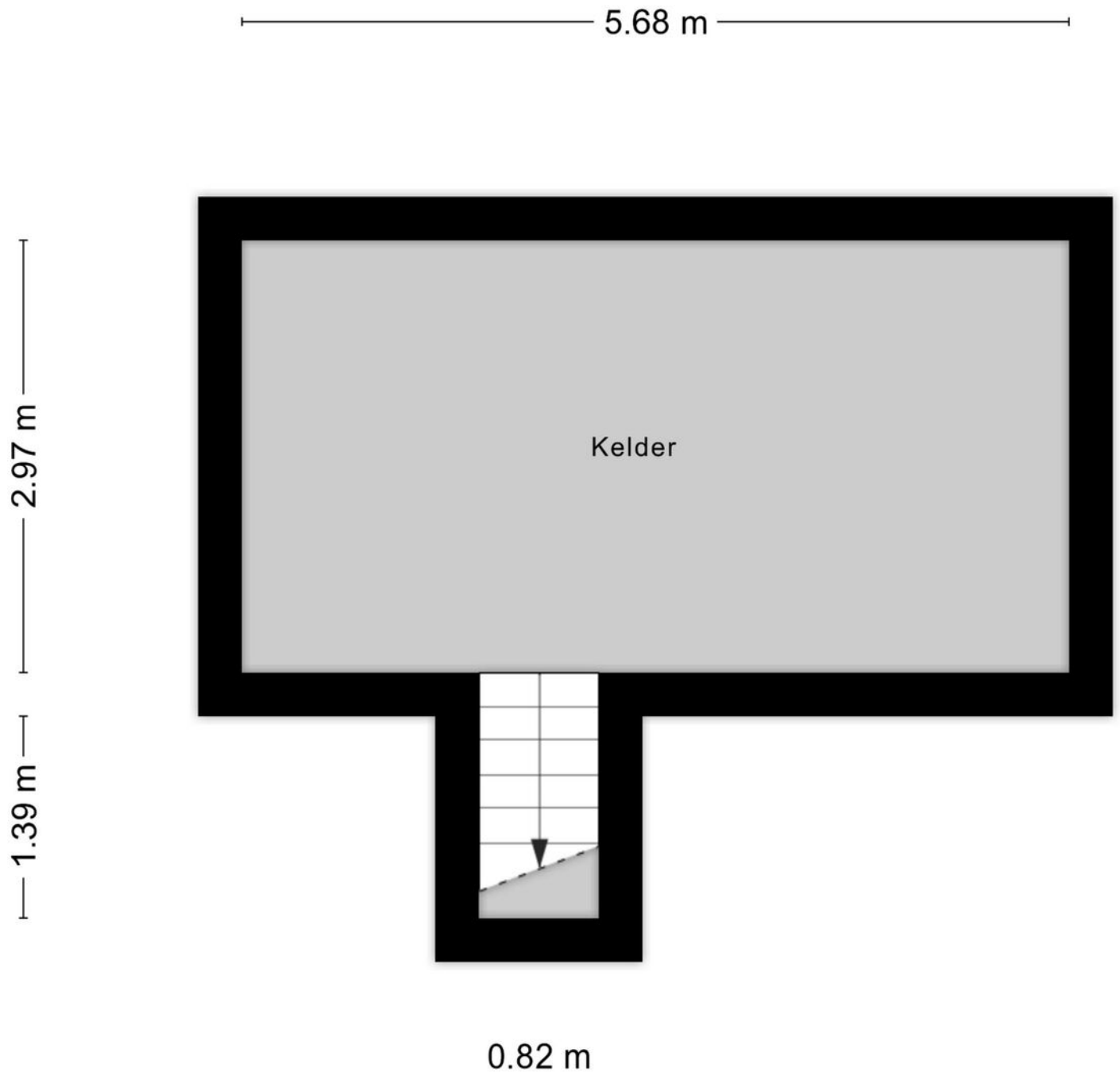
Appartement



Slaapvertrek



Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vughterstraat 207 A



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie G

Perceel 6756

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.

kadaster



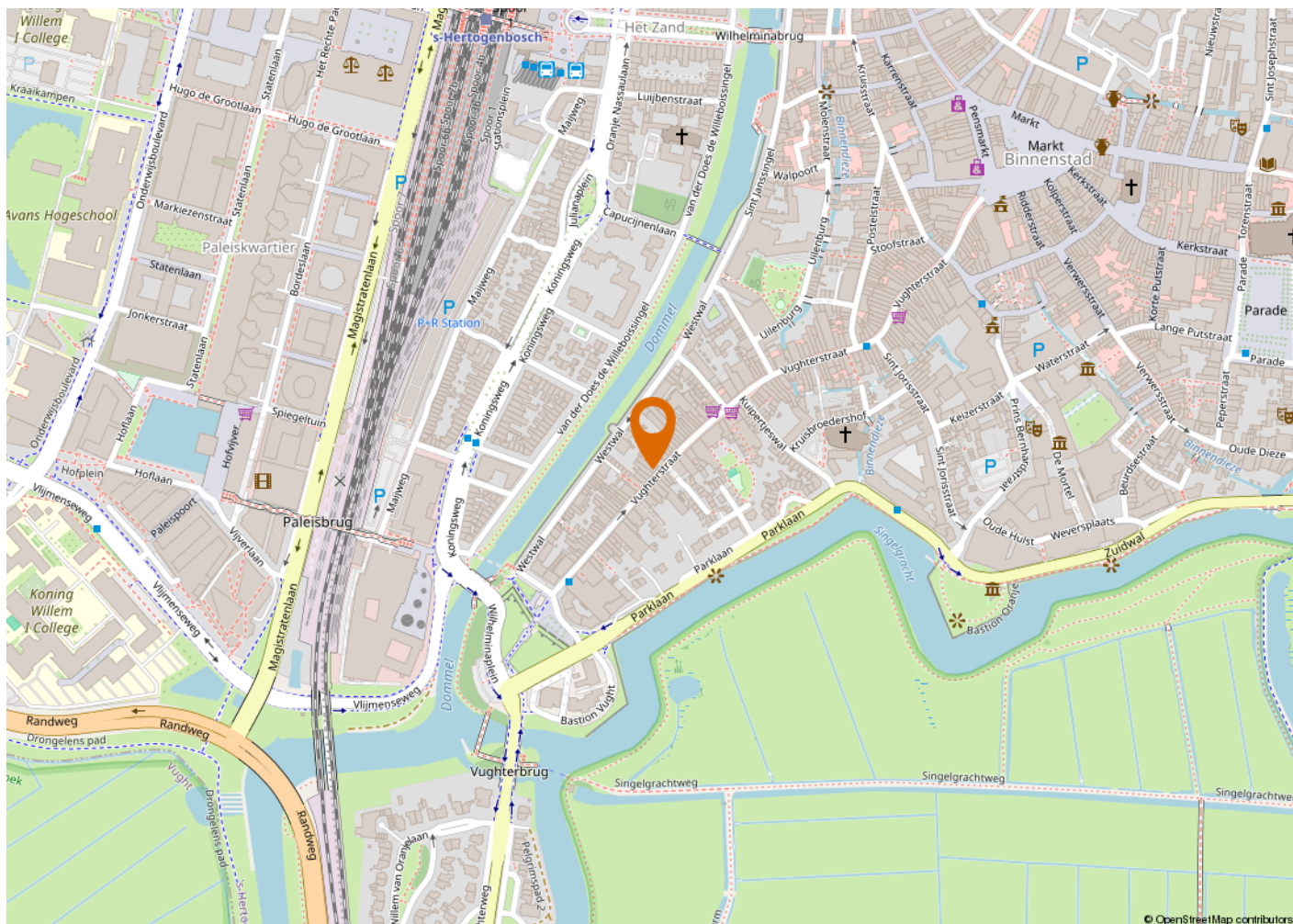
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

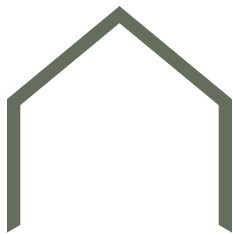


“Bourgondisch wonen met natuur om de hoek”



De Vugterstraat is één van de belangrijkste toegangstraten naar de Bossche Markt en vormt het kloppend hart van het bourgondische 's-Hertogenbosch. Winkels, horecavoorzieningen, cultuur en ontspanning bevinden zich letterlijk om de hoek. Het NS-station is goed te voet bereikbaar. Daarnaast liggen in de directe omgeving natuurgebied 't Bossche Broek, de gerestaureerde Westwal en het Bolwerk. Een unieke woonlocatie waar stad en natuur naadloos samenkomen.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 349.500 k.k.
In overleg
1875
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

31 m²
29 m²
198 m³
208 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

Niet nodig ivm monumenten status
Dubbel glas
C.v.-ketel
C.v.-ketel
Intergas

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Stadse binnentuin
Noord-oost

VASTE LASTEN

OZB
SERVICEKOSTEN (VVE)

€205,- per jaar
€130,- per maand incl. voorschot
stookkosten



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 5% 15 - 24: 13% 25 - 44: 44%
45 - 64: 22% 65+: 16%

Koop / huur



Koop: 32% Huur: 68%

Huishoudens



Eenpersoons: 62% Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 9%



50%



50%



0,7 per huishouden

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 hypotheken, 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.

