

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

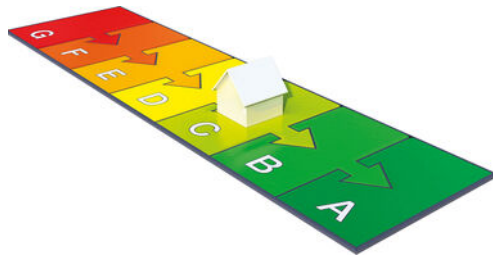


Klein Brabant 15 - Vught

www.tsas.nl

Buitengewoon fraai - met blijvend vrij uitzicht - in Parkplan Klein Brabant gelegen VRIJSTAANDE (dmv garage geschakelde) WONING met inpandige garage/berging en fraai aangelegde tuin op het zuiden.

- perceel : 228 m²
- bouwjaar : 1975
- gebruiksopp. : 139 m² (wonen) en 24 m² (garage)
- bruto inhoud : 593 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie D nummer 2673
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 5 (waarvan 4 slaapkamers)
- centrale verwarming : c.v.-combi Remeha okt.2024, mogelijkheid open haard
- tuin : fraai aangelegd / op het zuiden
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : C



Algemeen

Een heerlijk ruim familiehuis, gelegen op een fantastische locatie in Vught-Zuid. Wie kent deze populaire locatie - Parkplan Klein Brabant - eigenlijk niet? Een nieuwbouwproject uit de midden jaren zeventig met een verscheidenheid aan woningtypen. Het vrijstaande type is daarvan natuurlijk de grote favoriet.

Het royaal bemeten huis op nummer 15 biedt naast een zee van woon- c.q. gebruikruimte bovendien een geheel vrij uitzicht op een brede gemeentelijke groenstrook en aansluitend Natuurpark De Kwebben. Een rustige woonomgeving, tevens ideale speelplek voor met name jonge kinderen.

Goed te weten dat scholen, buitenschoolse opvang en een aantal buurtwinkels zich op loopafstand van Klein Brabant bevinden. Op de fiets is het snel en goed te doen om het gezellige dorpscentrum te bereiken, het NS-station, overige scholen voor bijvoorbeeld middelbaar onderwijs, sportaccommodaties en niet in de laatste plaats ook een groot scala aan culturele activiteiten.

De infrastructuur is zonder meer goed. Via uitstekende, veilig gesitueerde fietspaden en autowegen, zijn steden als Den Bosch, Tilburg en Eindhoven vlot bereikbaar.



uitermate sfeervol



De woning is van een goede bouwkundige constructie, betonfundering en betonnen verdiepingvloeren met geïsoleerde kruipruimte. Hellende, geïsoleerde kap met Velux dakvensters en gedekt met betonpan. Maar liefst twaalf zonnepanelen zorgen voor voldoende energieopbrengst (2.500 kWh). Vanuit de bouw is het huis al geïsoleerd maar nadien zijn alle buitenpuen (veelal voorzien van schuiframen en -deuren) vernieuwd en daarmee vervangen door (gemoffelde) aluminium inclusief HR ++ beglazing. De vloer in de woonkamer is eveneens goed geïsoleerd en voorzien van een eikenhouten parketvloer. De wanden en plafonds gestukadoord. In de woonkamer is een aansluitmogelijkheid ten behoeve van een open haard of kachel.

De entree van de woning bevindt zich aan een besloten patiotuin. Ruime hal met garderobe, gastentoilet en meterkast (met uitgebreide installatie). Toegangsdeuren naar de woonkamer enerzijds als naar de inpandige garage/berging anderzijds.

De woonkamer is uitgesproken groot en er is voldoende ruimte voor een zitgedeelte nabij de brede schuifpui naar de tuin-/achterzijde en een eetgedeelte ter plaatse van de zijtuin. Het trappenhuis is op een prettige wijze aan het oog onttrokken. Scheelt bovendien in kou, tocht en geluid. De keuken staat in verbinding met de woonkamer en is door middel van een schuifdeur af te scheiden. Luxe, zeer complete keukeninrichting, bestaande uit veel kast- en bergruimte, laden, werkbladen (composiet), RVS-spoelbak, close in boiler, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.







fijne zit- en eethoek



De garage is L-vormig en daarmee praktisch voor het plaatsen van (bak)fietsen, de auto en voor heel veel overige spullen. Er is een aansluiting voor de wasmachine. Vloer met extra schrobputje. Aan de voor-/straatzijde is de garage toegankelijk dmv een nieuwe elektrisch bedienbare kunststof roldeur, aan de voor-/pationtuin en aan de zij-/achtertuin is de garage bovendien ook nog via een gewone buitendeur te bereiken.

De verdieping telt een flinke overloop, een compleet uitgeruste badkamer (ligbad, douche, dubbele wastafel, wandcloset en designradiator) en drie mooie en ruime slaapkamers. Alle drie voorzien van aluminium schuiframen, parket en gestukadoorde wand- en plafondafwerking.

Vaste trap naar de tweede verdieping met overloop en toegang tot een mega slaapkamer. Aangrenzend aan deze kamer ten slotte nog een flinke bergzolder met onder andere de cv-ketel en de mechanische afzuiging.

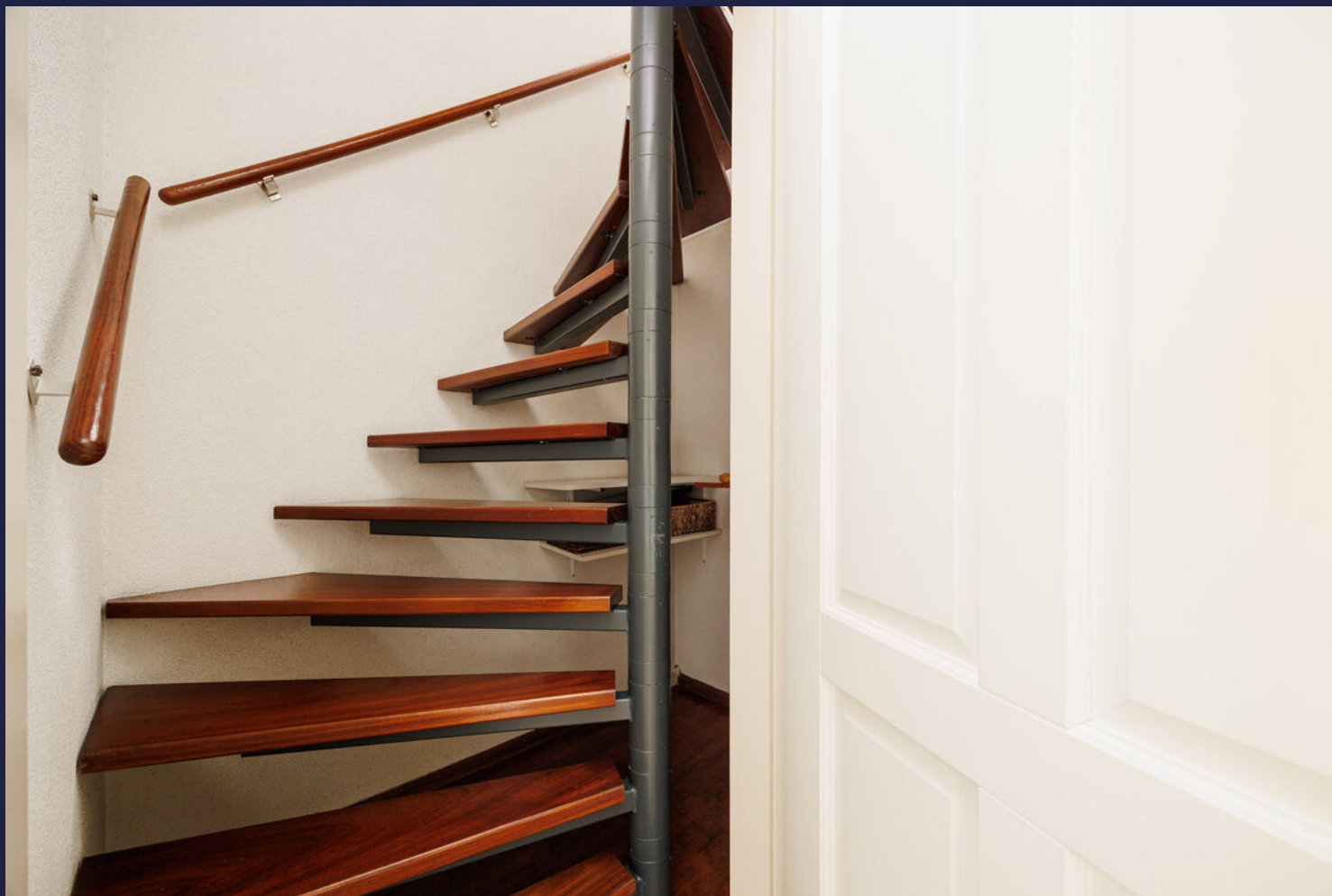




De tuin

De tuin, we zeiden het al in het begin, is fraai aangelegd met bestrating (meerdere zitjes) en prachtige borders. Aparte tuinberging. Veel blijvend groen en daarmee is er grote mate van privacy. De tuin is rondom keurig afgescheiden en mocht daar behoefte aan zijn, dan is deze desgewenst te voorzien van een (afsluitbare) poort als achterom of zij-ingang. Omdat de woning perfect op het zuiden – de zon – is georiënteerd, is er een breed, elektrisch bedienbaar, zonnescherf. De tuin zou niet compleet zijn als er geen verlichting, een buitenkraantje en waterafvoer zou zijn.

Kortom, een heerlijk huis voor, met name, jonge gezinnen.



eerste verdieping













parkplan klein brabant



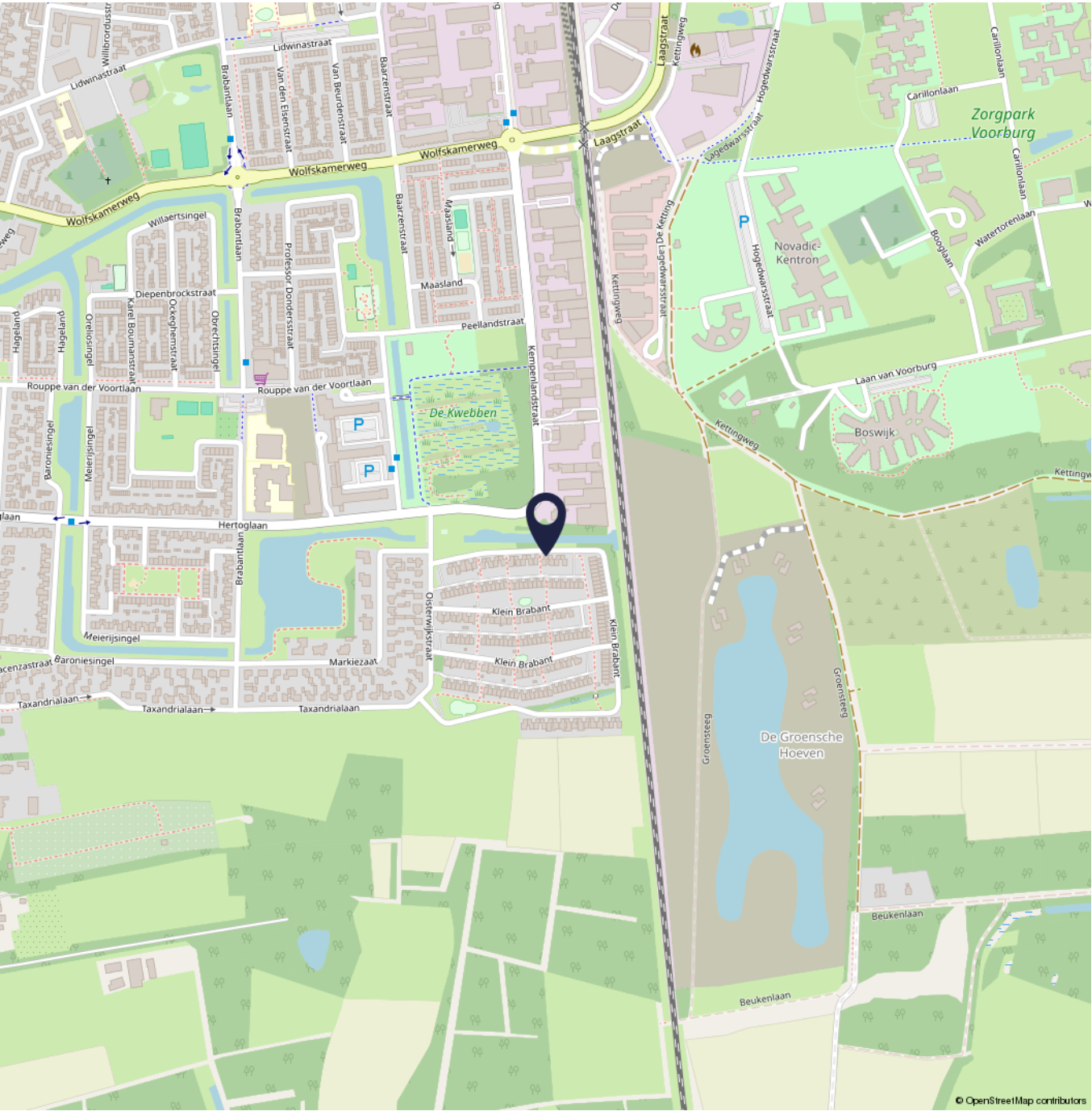
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- fontein	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/schermb)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toiletkast		■	
- toilet	■		
- toilethouder	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

lijst van zaken

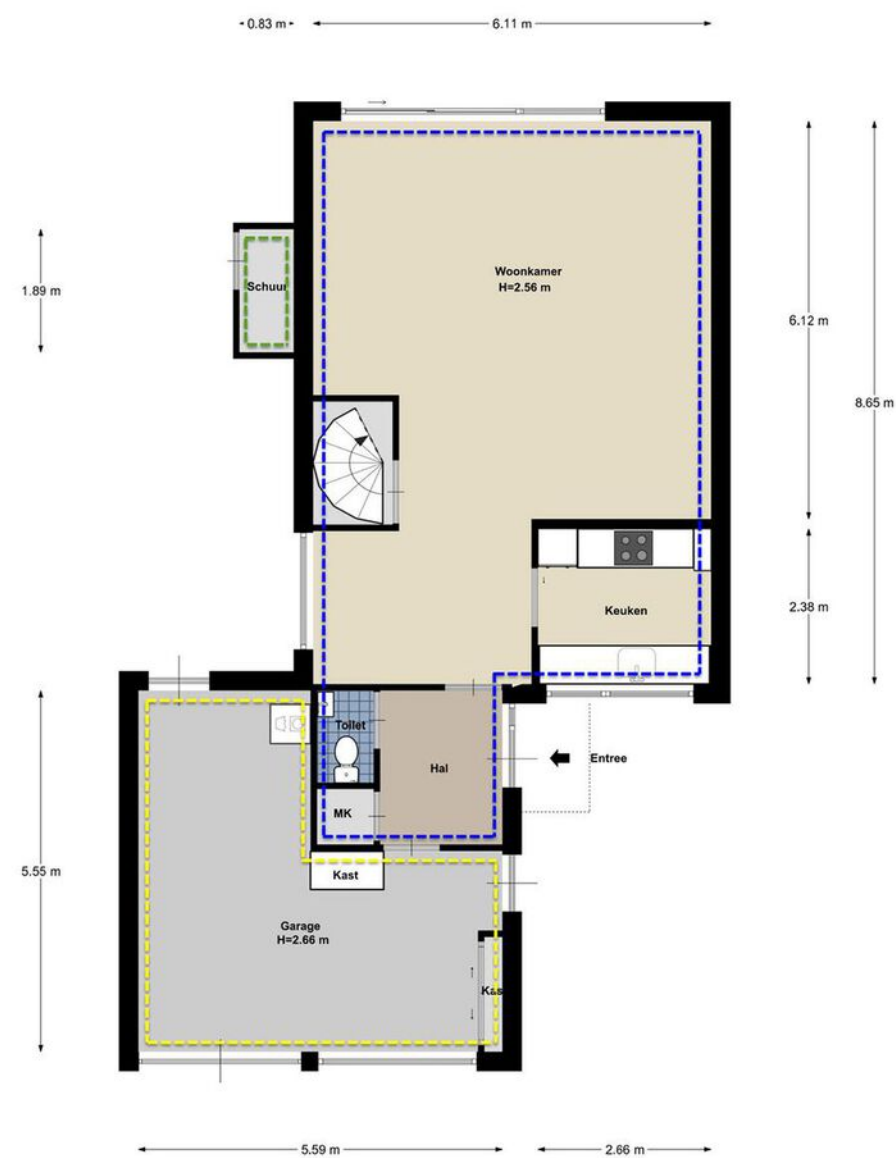
Klein Brabant 15 - 5262 RK Vught



Ter informatie
Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen geen sprake anders dan de gebruikelijke bepalingen tav de bestaande bouwkundige toestand, riolering, leidingen en antennesysteem.

Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: de beide Velux dakramen vertonen condensvorming aan de binnenzijde. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).
Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: gezien het bouwjaar wordt gebruik en dus aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uitgesloten.

locatieaanduiding

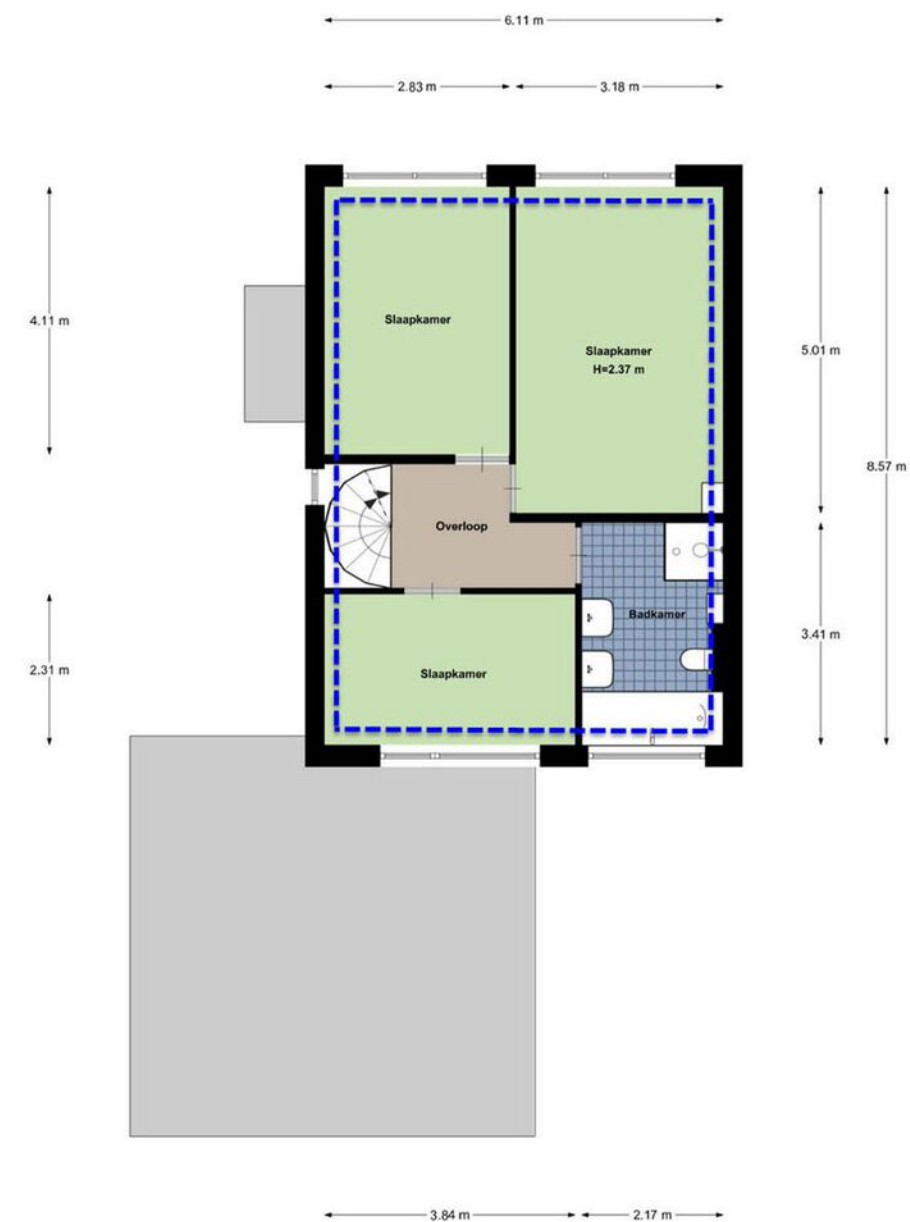


Begane Grond

Begane Grond, Klein Brabant 15, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

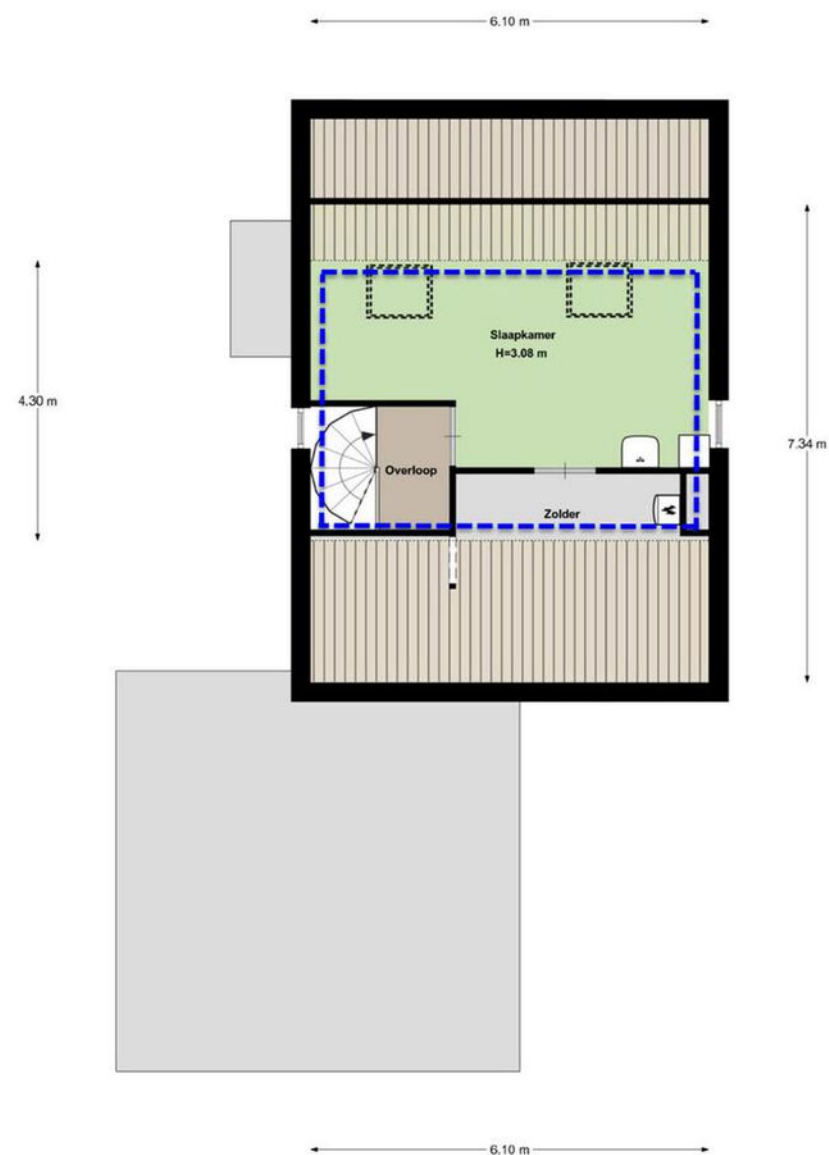
	Gebruiksoppervlakte wonen	139 m ²
	Overige inpandige ruimte	24 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	2 m ²



1e Verdieping, Klein Brabant 15, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	139 m ²
	Overige inpandige ruimte	24 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	2 m ²



Zolder, Klein Brabant 15, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	139 m ²
	Overige inpandige ruimte	24 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	2 m ²

Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Vught Sectie D Perceel 2673	
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <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.</p>				

kadaster

Koopovereenkomst

De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak dient schriftelijk te worden aangegaan (wettelijke verplichting). Indien een schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is getekend, wordt de getekende koopovereenkomst terstond aan de koper overlegd na welke ontvangst hij drie dagen bedenktijd ontvangt. De bedenktijd vangt aan op de dag volgend op de dag waarop de koper de koopovereenkomst heeft ontvangen. Een koper kan binnen deze bedenktijddagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Tevens mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag. Ter voorkoming van misverstanden dient de koper te allen tijde een bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst te tekenen. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De makelaar hanteert een standaard NVM-koopovereenkomst en stelt deze na ondertekening in handen van de notaris.

Identificatieplicht

Algemeen geldt dat identificatie van zowel koper als verkoper wettelijke verplicht is in geval van een onroerendgoedtransactie. De makelaar dient daarom in het bezit te worden gesteld – ter bevestiging van deze identificatie – van een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Notaris

De koper bepaalt doorgaans de notariskeuze en betaalt deze in geval van “kosten koper”. Indien de koper de notariskeuze niet binnen een termijn van 7 werkdagen na de aankoopbeslissing aan de makelaar kenbaar heeft gemaakt, zal de makelaar een notaris aanwijzen die is gevestigd in de plaats waar de aan te kopen onroerende zaak is gelegen.

Lijst van zaken

Dit is een lijst waarop niet alleen onroerende, maar ook roerende zaken kunnen zijn vermeld door verkoper, die al dan niet bij de (ver)koop zijn inbegrepen. Over de waarde van de onroerende zaken is koper aan de fiscus overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover (overgenomen) zaken roerend zijn, behoeft daarover echter géén overdrachtsbelasting te worden betaald. De waarde van de tussen verkoper en koper bepaalde onroerende zaken dient in overeenstemming te zijn met de werkelijke waarde (hierbij uitgaande van over het algemeen: “gebruikte goederen”). De fiscus kan aan de belastingplichtige om opheldering vragen. Blijkt de opgegeven waarde uiteindelijk niet overeenkomstig de realiteit, dan wordt door de fiscus alsnog de verschuldigde overdrachtsbelasting geheven, en in veel gevallen zelfs verhoogd met een boete.

Voorbehoud financiering

Alvorens koper overgaat tot (prijs)onderhandeling dient hij zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden. Koper kan vanaf het moment van overeenstemming tot koop (over het algemeen gedurende een periode van maximaal 3 weken) gebruik maken van een ontbindende voorwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een passende financiering.

Waarborgsom

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze binnen 3 weken na overeenstemming van verkoop en koop, in handen van de notaris een waarborgsom gestort of bankgarantie afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarop koper de zaak heeft bezichtigd en aangetroffen met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten, lasten en canons zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Canons zijn slechts van toepassing indien sprake is van erfpacht.

Risico van overlijden

Het risico van overlijden vanaf het moment van aankoopbeslissing en de uiteindelijke definitieve levering (veelal het transport) ligt bij partijen. Over het algemeen is het mogelijk een overlijdensrisico verzekering hierop aan te passen. Soms voorziet een hypotheekofferte al in een voorlopige dekking.

Ouderdomsclausule - niet bewoningsclausule

In de koopovereenkomst zal bij verkoop van een bestaande woning standaard een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aangekochte woning een bestaande woning betreft en dat verkoper niet instaat voor normale - afhankelijk van de leeftijd van de woning - ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties en eventueel een beperking omtrent de aansprakelijkheid voor asbest. Indien verkopers geen bewoners zijn dan wel nimmer zijn geweest, zal dit worden aangevuld met een niet bewoningsclausule.

Van toepassing zijn ten slotte de algemene voorwaarden der Nederlandse Vereniging van Makelaars in o.g. (de NVM), neergelegd in een aan partijen uitgereikte brochure en waaraan geen aanspraken kunnen worden ontleend.

Deze vrijblijvende informatie wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. De informatie is met zorg samengesteld, doch buro t’sas aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De maten zijn circa-maten. Bezichtiging uitsluitend na afspraak via ons kantoor.

ter informatie



buro t’sas makelaardij

Wat ons kantoor bijzonder maakt? Dat veel klanten bij ons terugkomen. En dat zij ons aanbevelen aan familie, vrienden en kennissen. We hebben veel families in ons bestand staan voor wie wij al decennialang alle aan- en verkopen doen. Daar zijn we trots op!

Klanten vertrouwen erop dat wij voor hen tot het uiterste gaan. Maar ook dat we ons hoofd koel houden en ons niet laten meeslepen door de waan van de dag. We zijn er voor alle klanten en werken voor iedereen even hard. Eigenlijk is het heel simpel: we kopen of verkopen ieder huis alsof het om ons eigen huis gaat. We doen het altijd voor de volle 100 procent.

Gerald P.C. t’sas, register makelaar en taxateur

‘Eerlijk is eerlijk: ik herinner me niet alle namen van mijn klanten meer. Maar ik weet nog altijd exact welk gezicht bij welk pand hoort. Hoe lang de sleuteloverdracht ook geleden is. Ik vind het iedere keer weer fantastisch als ik mensen heb geholpen hun huis te vinden; een plek die past bij hun leven en identiteit. Zo’n match, staat dan in mijn geheugen gegrift. Makelen is mensenwerk. Met iedere klant bouw ik een band op. Voor mij is mijn beroepsethiek daarbij van groot belang. Ik wil iedere zaak afsluiten met een goed gevoel. Integriteit staat voorop. Mijn erecoes zijn me heilig.’

Robert-Jan t’sas, register makelaar en taxateur

‘Makelen zit in mijn bloed. Ik ben er dag en nacht mee bezig. In positieve zin! Zelfs als ik op vakantie ben, let ik nog op de huizen die er te koop staan. Hoe zal het er van binnen uitzien? Wat zal de werkelijke waarde ervan zijn? Die vragen spelen altijd door mijn hoofd. Het leukste van dit vak vind ik, dat je bij mensen thuis komt. Je ziet veel, je hoort veel. Maar dat betekent ook dat je betrouwbaar en discreet moet zijn. Ik houd van een directe benadering en van duidelijkheid. Ja is ja, nee is nee. Voor mijn klanten ga ik tot het uiterste. Ik houd van de spanning van het onderhandelen en alles wat daar bij komt kijken. Eigenlijk is het heel simpel: ik koop of verkoop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.’

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.