

# t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

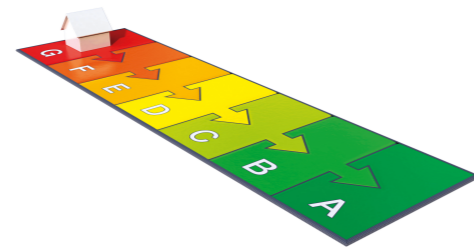


**Heiweg 20 - Vught**

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

**Op TOP-locatie in het beboste villapark – net naoorlogse – VRIJSTAANDE VILLA met garage/berging, plantenkas, paardenstallen en paardenweide. Mogelijk te splitsen (bouw-) kavel(s)\*.**

- perceel : 2670 m<sup>2</sup>
- bouwjaar : 1954
- gebruiksopp. : 187 m<sup>2</sup> (wonen)
- bruto inhoud : 780 m<sup>3</sup> (woonhuis)
- kadastraal bekend : Vught sectie E nummer 2309
- staat van onderhoud : matig tot redelijk
- aantal kamers : 9 (waarvan 4 slaapkamers)
- centrale verwarming : gasgestookte cv-ketel (Bosch)
- tuin : riant perceel - tuin respectievelijk weiland
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : G



Op een buitengewoon fraaie locatie in het beboste villapark van Vught ligt een prachtig perceel ter grootte van maar liefst 2.670 m<sup>2</sup> en waarop in 1955 een vrijstaand landhuis werd gebouwd. Korte tijd later zijn er diverse paardenstallen aan toegevoegd en is het achterste gedeelte van het perceel als paddock in gebruik genomen. De woning zelf werd vervolgens in de jaren zestig en zeventig uitgebreid en vergroot.

Het is zonder meer vermeldenswaard dat de oorspronkelijke eerste eigenaren nu, na bijna 65 jaar, hebben besloten om het huis, tuin en weiland van de hand te doen. Het is een unieke kans en tegelijk ook een mooie uitdaging voor weer een nieuwe, jongere, generatie om op dit kavel aan de Heiweg een nieuwe vrijstaande villa te bouwen. Misschien kan de bestaande bebouwing daarbij als basis dienen, maar het is ook denkbaar dat een nieuwe eigenaar uiteindelijk zal besluiten de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse een geheel nieuwe, volledige eigentijdse, woning op te richten.

Het kavel is aan de voor-/straatzijde ongeveer 44 meter breed en heeft een diepte - gerekend vanaf de straatzijde tot aan de achtergelegen spoorlijn - van om en nabij de 60 meter.

Aan de achter-/spoorzijde heeft de huidige eigenaar nog een tweetal stroken grond (ter grootte van circa 135 m<sup>2</sup> respectievelijk 125 m<sup>2</sup>) van derden in gebruik, 'om niet', wel te verstaan.

De bouwpercelen in deze straat en directe omgeving zijn doorgaans circa 20 meter breed en dat zou dus kunnen betekenen dat het hierbij aangeboden perceel in principe geschikt zou zijn om het te splitsen en er in de toekomst een tweetal (geschakelde of vrijstaande) villa's op te bouwen. Uiteraard in overleg en met toestemming van de gemeente Vught.





\*Ter informatie verwijzen wij hierbij naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) - Bestemmingsplan Vught Noord 2022 - waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

#### 19.3.1 Afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een extra woning

Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 19.2.1 voor het realiseren van één extra woning per bestaande woning onder de voorwaarden dat:

- a. de inhoud van de bestaande woning minimaal 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de inhoud van elke woning minimaal 350 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de te realiseren extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. voor de parkeerbehoefte wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 22.2;
- e. de cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden te blijven;
- f. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu van belendingen.

## bestemming wonen





## begane grond



De Heiweg is gesitueerd tussen de Helvoirtseweg (doorgaande weg vanuit het centrum van Vught richting Tilburg) enerzijds, de Loonsebaan (pal grenzend aan de Vughtse Heide) anderzijds. Dat betekent een uitermate gunstige ligging op slechts minuten afstand van het gezellige dorpscentrum en het NS-station, maar tegelijk ook op steenworp afstand van een uitgestrekt beschermd bos- en heidegebied alsmede watersportgebied de IJzeren Man.

Een scala aan onderwijsinstellingen, een uitgebreid winkelaanbod, voldoende culturele instellingen en talrijke sportaccommodaties, allemaal op fietsafstand bereikbaar. Uitstekende overige infrastructuur. Nog geen vijf kilometer vanaf het centrum van 's-Hertogenbosch. Vanaf de aansluiting met de autosnelwegen A2 en N65 zijn Tilburg, Eindhoven en de Randstad snel en goed bereikbaar.

Enige details over de huidige bebouwing. In de voorgevel bevindt zich de entree met hal, tussenportaal met meterkast, garderobe, toiletruimte en wasruimte. Provisie- en stookkelder. Aangrenzende slaapkamer. Grote en sfeervolle zitkamer met schouw en open haard, openslaande tuindeuren, houten vloeren en eikenhouten balkenplafond. Open verbinding met naastgelegen eetkamer en aangrenzende werk- of speelkamer. Uitgebouwde keuken compleet met dienkeuken, eetkamer, provisie ruimte en inloopkoelcel. Aparte bijkeuken met aansluiting wasapparatuur en openslaande buitendeur (achterom).











Bordestrap naar de eerste verdieping alwaar zich een tweetal grote en twee kleinere (slaap-)kamers bevinden Diverse ingebouwde kasten en overige bergruimte. Badkamer met douche, vaste wastafel en warmwater badgeiser.

Ten slotte is er via een vlizotrap nog een grote vliering/bergzolder bereikbaar.

De woning is voorzien van houten ramen en kozijnen, daarbij gedeeltelijk voorzien van dubbele (voorzet) ramen en/of isolerende beglazing. Hier en daar glas-in-loodramen. De platte daken zijn geïsoleerd.

Grote (dubbele) garage annex berging met (gedeeltelijke) bergzolder. Diverse houten paardenstallen en een (voormalige) volière en plantenkas.

Uitdrukkelijk wordt hierbij vermeld dat de woning en de bijgebouwen verouderd zijn en in matige staat van onderhoud verkeren. Het is aan de nieuwe eigenaar om te kiezen voor een verbouwing en modernisering ervan, dan wel (zoals hierboven eerder werd aangegeven) sloop van het bestaande en het oprichten van een geheel nieuwe villa (of villa's).

## extrieur & paardenwei



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast slaapkamer beneden	■		
- boekenkast slaapkamer boven	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- vriezer			■
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
- koelcel met koelsysteem	■		
Keukenaccessoires, te weten			

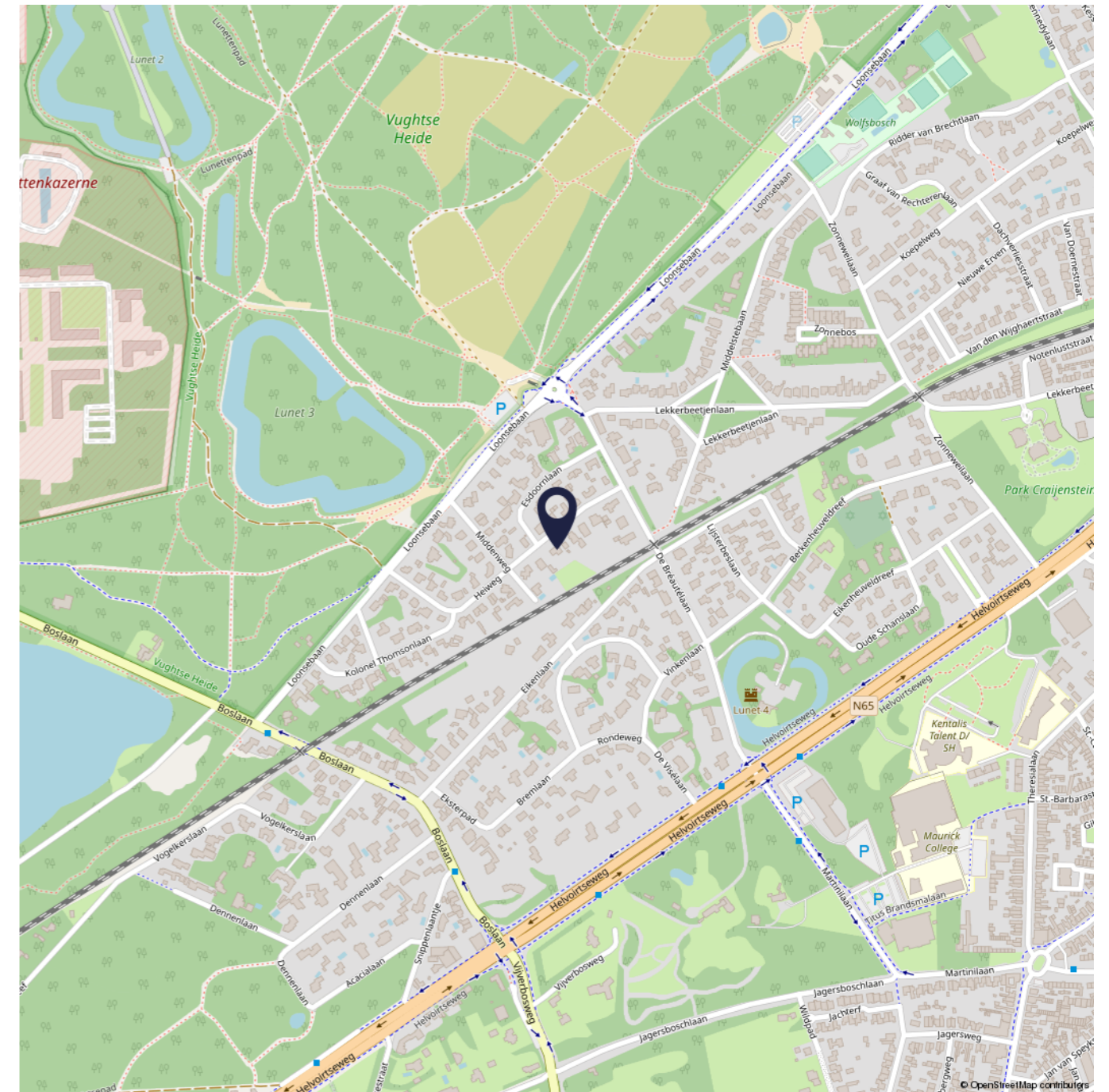
## lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- hakblok		■	
- keukenkastjes voorruimte	■		
- schappen voorruimte	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- waruimte met wasbak en bovenkastje	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toiletkast	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
Kluis		■	
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- geiser	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen waar aanwezig	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		

## lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
schrikdraad instllatie	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
(Broei)kas	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- kippenhok en ren	■		
- 2 paardenstallen (3 boxen)	■		

## Heiweg 20 - 5263 GH Vught



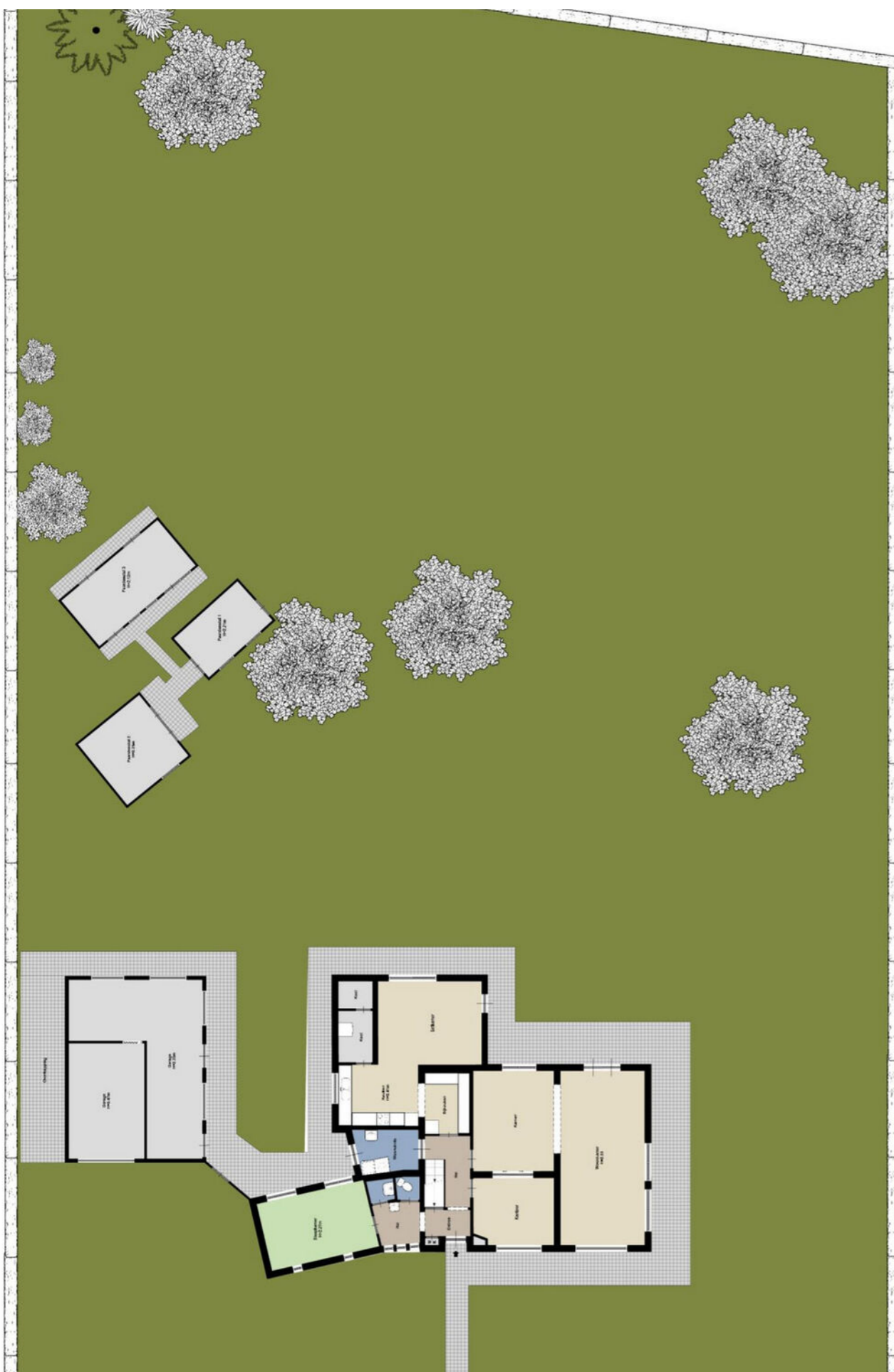
Ter informatie: In het Bewijs van Eigendom zijn geen bijzondere erfdienstbaarheden, zakelijke rechten of bepalingen opgenomen, anders dan de in 1953 door de "C.V. Bouwgrondonderneming Villapark Vught" op het perceel en de te bouwen woning gevestigde 'Bijzondere Bepalingen'.

Technisch: Aan verkoper bekende (al dan niet zichtbare) gebreken of tekortkomingen: algehele staat is matig. Kelder vochtig na hevige regenval. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).

Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: in het perceel bevindt zich een voormalige olietank (volgens opgave zou deze gesaneerd zijn en waarvan een certificaat ontbreekt). Nabij de paardenstallen bevindt zich een ondergrondse bezinkput. Ten aanzien van mogelijk asbesthoudende materialen kan worden vermeld dat in ieder geval de dakplaten van de paardenstallen asbesthoudend zijn. De aanwezigheid van andere en/of meerdere asbesthoudende materialen niet bekend.

## lijst van zaken

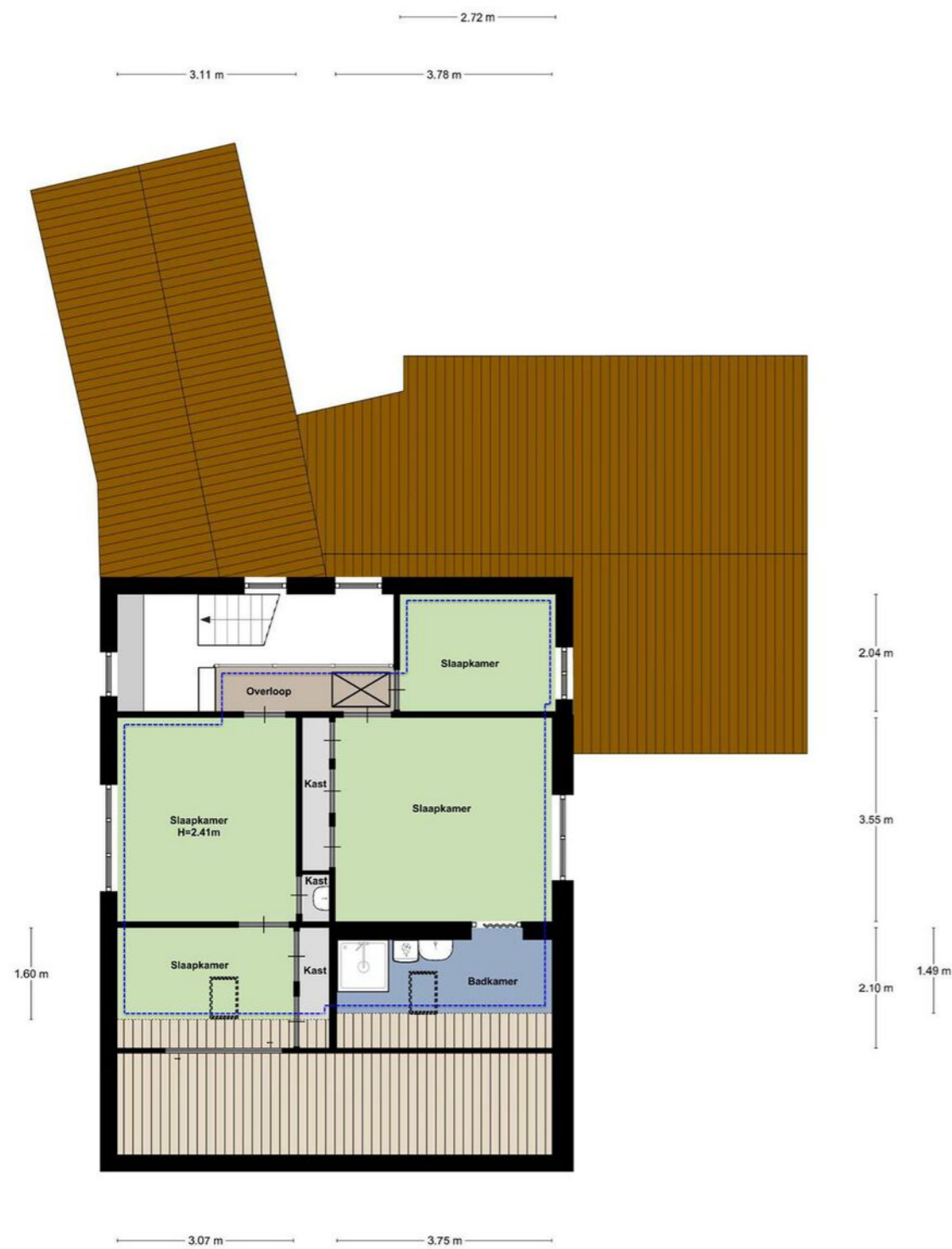
## locatieaanduiding



**BEGANE GROND, Heiweg 20, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

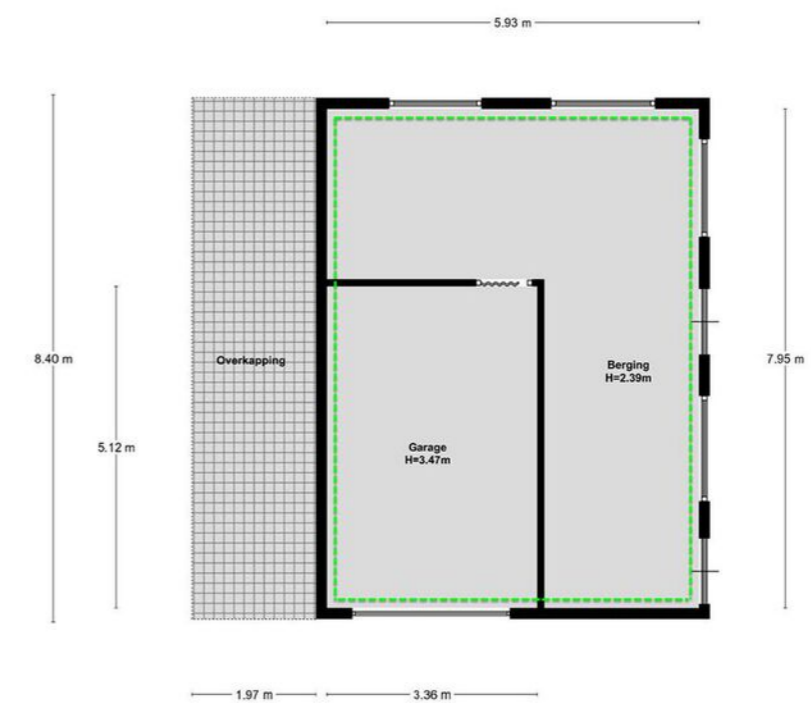
	Gebruiksoppervlakte wonen	187 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	9 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	83 m <sup>2</sup>



**1e VERDIEPING, Heiweg 20, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	187 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	9 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	83 m <sup>2</sup>




**GARAGE, Heiweg 20, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	187 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	9 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	83 m <sup>2</sup>



0 10 20 30 40 50m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vught	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2309	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel,  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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**

**Vught Noord 2022**  
Gemeente Vught  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2023)

PLEKINFO DOCUMENTEN

📍 147094.7, 407303.8

**Enkelbestemming**  
Wonen

**Bouwvlak**

**Maatvoering**  
maximum aantal wooneenheden

**Gebiedsaanduiding**  
veiligheidszone - vervoer  
stoffen

+

### 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 bedenktijd kosteloos afzien van de koop, zonder opgaaf van redenen. Volgens de Algemene Termijnwet mogen twee van de bedenktijd dagen 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 ertocodes 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.