

t'sas
buro t'sas makelaardij o.g.

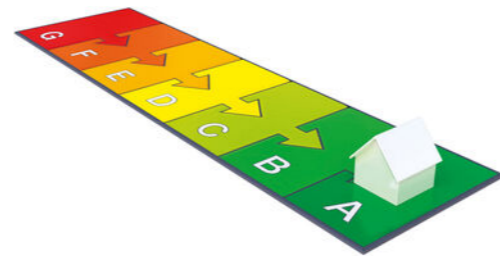


Wildpad 11 - Vught

www.tsas.nl

‘Buiten wonen’ aan de rand van de bebouwde kom in een royaal bemeten VRIJSTAANDE VILLA met multifunctioneel BIJGEBOUW en rondom aangelegde tuin.

- perceel : 626 m²
- bouwjaar : 1991
- gebruiksopp. : 285 m² en 54 m² bijgebouw
- bruto inhoud : 1037 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie E nummer 3572
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 11 waarvan 7 slaapkamers
- centrale verwarming : bodemwarmte en zonnepanelen – volledig gasloos
- tuin : rondom aangelegde tuin
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A



“Klaar voor de toekomst en gelegen op een van de mooiste plekjes van Vught”, zo zou je deze royaal bemeten vrijstaande villa, een echt ‘familiehuis met nauwelijks energie lasten’, kort en krachtig kunnen duiden.

Op de eerste plaats is de bijzondere, zelfs uitzonderlijke, locatie waarbij je in tegenstelling tot veel plaatsen in Vught geen geluidshinder ondervindt van spoorlijnen en snelwegen. De villa is namelijk gesitueerd aan een zogenaamde onverharde weg, een ‘pad’ als het ware (vandaar natuurlijk ook de straatnaam: Wildpad), met aan weerszijden nog authentieke natuurlijke bermen van gras en een rij heuse knotwilgen. Een locatie zoals je dat vroeger veelal zag in kleine idyllische dorpjes. Afgelegen zo lijkt het bijna, maar niets is minder waar. Alle denkbare voorzieningen aan winkels, scholen, sport en/of recreatie, bevinden zich letterlijk ‘om de hoek’. We noemen bijvoorbeeld het plaatselijk bekende winkelcentrum aan het Moleneindplein, scholen voor lager en middelbaar onderwijs, buitenschoolse opvang, gezondheidscentrum, sportfaciliteiten (onder andere hockey, voetbal en golf). Je wandelt vanuit de voordeur gemakkelijk naar zowel het winkelcentrum als naar een uitgestrekt bebost buitengebied (o.a. watersportgebied De IJzeren Man). Ook aan goede infrastructuur laat deze prachtige locatie niets te wensen over. Vlakbij de bushalte, het iets verderop gelegen de NS-station, en het dorpscentrum voor een nog groter scala aan winkels, cultuur en horecagelegenheden. Ten slotte de nabijgelegen aansluitingen op de autosnelwegen (N65 en A2) van en naar Tilburg, Utrecht en Eindhoven. De Randstad en/of het vliegveld liggen zo in feite dichtbij.

Zeer bijzonder en toekomstbestendig is het feit dat de villa volledig gasloos is. De verwarming en het warmwater bestaat uit een nieuw geïnstalleerde warmtepomp (aardwarmte) en maar liefst 47 zonnepanelen. De maandelijkse energielasten zijn - met gemiddeld 33 euro - te verwaarlozen, en dan te bedenken dat de elektrische auto daarbij ook nog eens dagelijks wordt opgeladen. Over duurzaamheid gesproken ...





de villa



De villa is geheel vrijstaand gelegen, van een goede bouwkundige constructie, duurzame materiaaltoepassing en uitstekend geïsoleerd. Vrij uniek in Nederland: de goten en de hemelwaterafvoeren zijn van roestvrijstaal. De staat van onderhoud is binnen en buiten goed. De gebruiksmogelijkheden talrijk

We kunnen ons hier een groot of samengesteld gezin voorstellen, maar net zo goed bewoning in combinatie met mantelzorg of een aan huis gebonden beroepsuitoefening.

Overdekte entree, ruime hal met garderobe, meterkast met uitgebreide installatie, gastentoilet met wandcloset en fonteintje, toegang tot een grote kelder met stahoogte (hier staat ook de cv-installatie opgesteld). Vanuit de hal kom je allereerst binnen in een enorm grote woon-/leefkeuken. Deze ruimte is het centrale (ontmoetings-) punt in huis. De uitgebreide keukeninrichting met onder- en bovenkastuimte, houten frontjes, granieten werkblad en geïntegreerde 1½ rvs-spoelbak en Quooker. Schouw met een Siemens Studioline inductiekookplaat (pannen kunnen op een willekeurig plek neergezet worden), oven en afzuigkap. Ingebouwde combi oven/magnetron en vaatwasser. De vloer bestaat uit een antracietkleurige PVC-tegel. De woonkeuken staat in open verbinding met een aan de achterzijde van de woning gelegen tuinkamer (al naar gelang de behoefte een eetkamer of chill-plek) met dubbele openslaande tuindeuren en een PVC-vloer in eikenhout look.













Aan de voorzijde een gezellige woonkamer een open haard (inclusief houtkachel) en dezelfde vloerafwerking als in de eetkamer. Tussen de woonkamer en de woonkeuken dubbele openstaande deuren. Aan de zijkant van de woning ligt een, eveneens door middel van dubbele openstaande deuren gescheiden, werkkamer. Ook hier de PVC-eikenhouten vloer. Tot slot de bijkeuken. Identieke vloer, geheel betegelde wanden en compleet met wasmachineaansluiting, openstaande tuindeur en separaat toilet. Vermeldenswaard is de opnieuw goed geïsoleerde betonvloer van de gehele begane grond met overal toepassing van (eveneens nieuwe) vloerverwarming.

Alle wanden zijn gestukadoord (fijn glad stucwerk) en de plafonds nagenoeg overal voorzien van sierlijsten. De ramen en kozijnen van hardhout, roedeverdeling en isolerende beglazing.

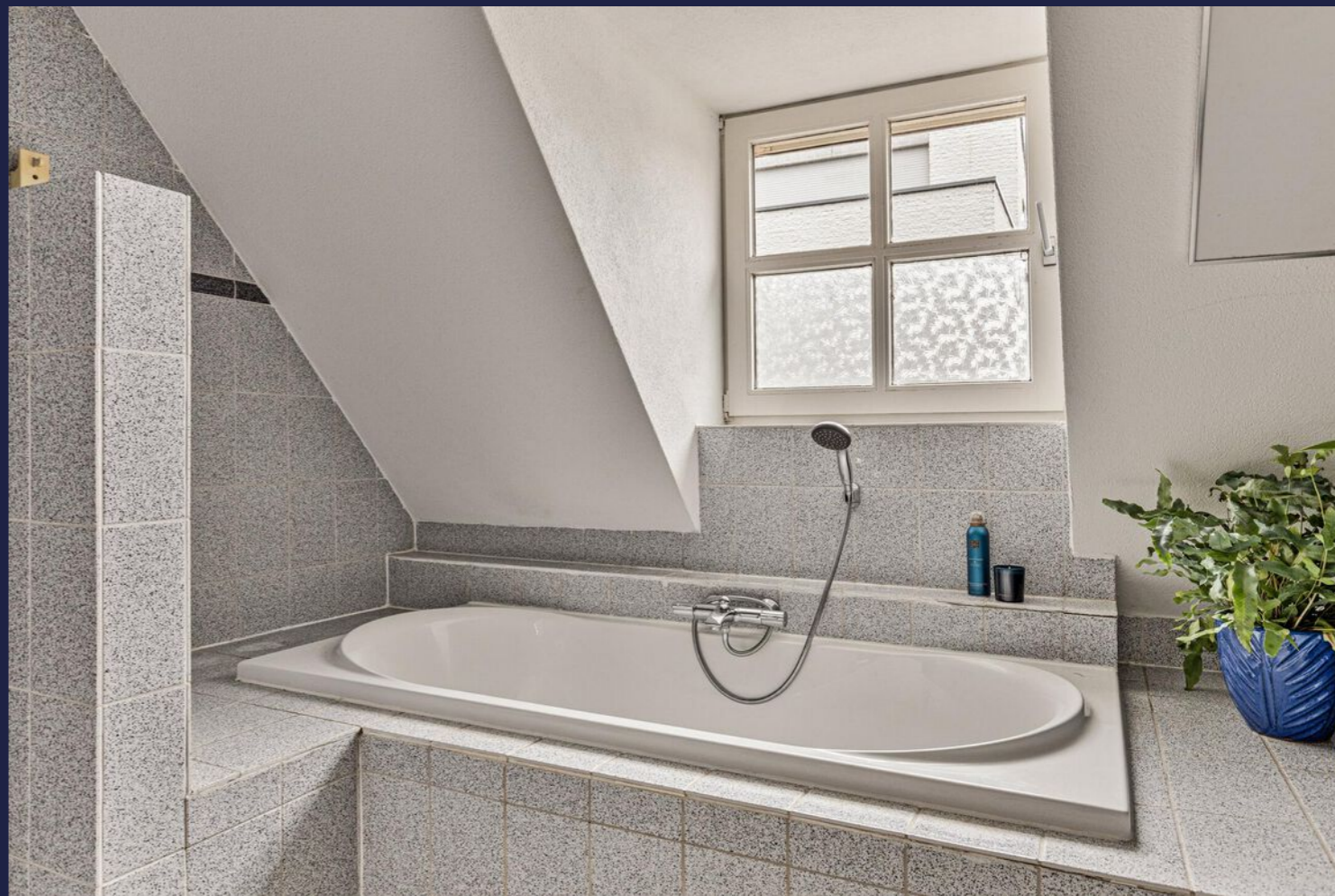
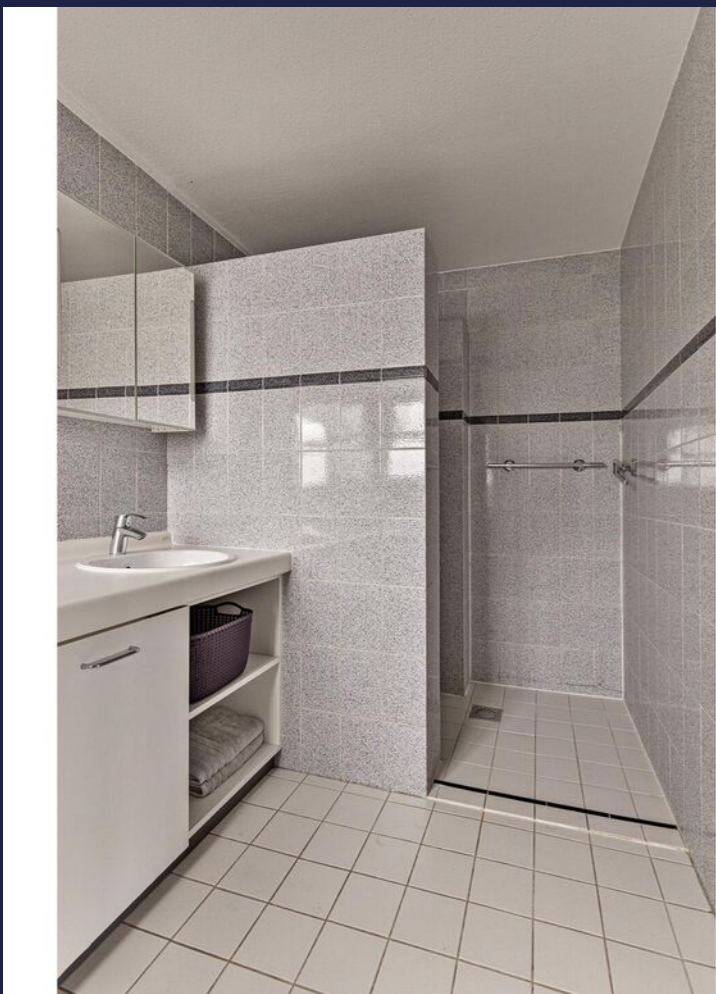
verdieping





Hardhouten trap naar de eerste verdieping. Ook hier een betonvloer met vloerverwarming, afgewerkt met een PVC-eikenhouten vloer, gestukadoorde wand- en plafondbewerking. We noemden het al eerder: een groot huis. Zes slaapkamers op de eerste verdieping, de meeste met een schuin dakvlak met dakkapel (aan de buitenzijde afgewerkt met onderhoudsvrij Unipanel), de hoofdslaapkamer met badkamer en suite (inclusief dakkapel, inloopdouche en wastafelmeubel). De andere slaapkamers maken gebruik van een badkamer met dakkapel, ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Er is een separaat toilet. Vaste, hardhouten trap naar de tweede verdieping (met betonvloer en afgewerkt met laminaat). Hier treffen we nog eens twee slaapkamers. De grootste kamer met een drietal Velux dakvensters in het schuine (goed geïsoleerde) dakvlak, bergruimte en vaste wastafel. De andere kamer/ruimte is eveneens voorzien van een Velux dakvenster. Al naar gelang de behoefte kan deze ruimte gebruikt worden als slaap-/hobbykamer of gewoon als bergzolder. Vanaf de overloop is er nog een flinke kast-/bergruimte bereikbaar.

verdieping







Als kers op de taart het bijgebouw. Dit van de woning door middel van een dubbele (tuin-) poort gescheiden gebouw is dermate royaal van afmeting dat het zich uitstekend leent voor tal van mooie bestemmingen. Allereerst natuurlijk als dubbele garage. Omdat het gebouw volledig in spouw is gebouwd, voorzien is van een tegelvloer en op de tuin gerichte raam- en deurpartijen, zou het ook een ideale kantoor- of andere werkfunctie kunnen vervullen. Het bijgebouw is al voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie alsmede van isolerend glas. Er is zelfs al een keukentje aanwezig, een toiletruimte en de voorbereiding voor centrale verwarming (vloerverwarming). Direct grenzend aan de achtergevel bevindt zich een overdekte (fietsen-)berging. Daar weer aangrenzend nog een aparte afsluitbare berging. De bedekking van het gehele platte dak is vernieuwd in 2022. Rondom de woning een keurig aangelegde tuin. Deze is heel praktisch ingericht op met name gebruik voor en door de kinderen en hun vriendjes/vriendinnetjes. De twee ruime terrassen bieden royaal plaats voor lounge sets en ander meubilair voor vele gezellige uurtjes en etentjes met vrienden en familie. Aan de voorzijde met zowel links als rechts een oprit en/of voldoende gelegenheid om de auto's te parkeren. Aan de achterzijde ligt de hoofdtuin met een zee van ruimte aan betegelde terrassen en in het midden een verlaagd speelveld met kunstgras wat gebruikt wordt als hockey-/ voetbalveld. Er is elektra en er zijn buitenkraantjes en putjes. Rondom is de tuin voldoende afgescheiden van de buurpercelen.

exterieur





	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Houtkachel	■		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in de garage en berging		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- PVC vloer	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast		■	
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- fontein	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toilethouder	■		
Woning - Exterior/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Vijgenboompje in de voortuin		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

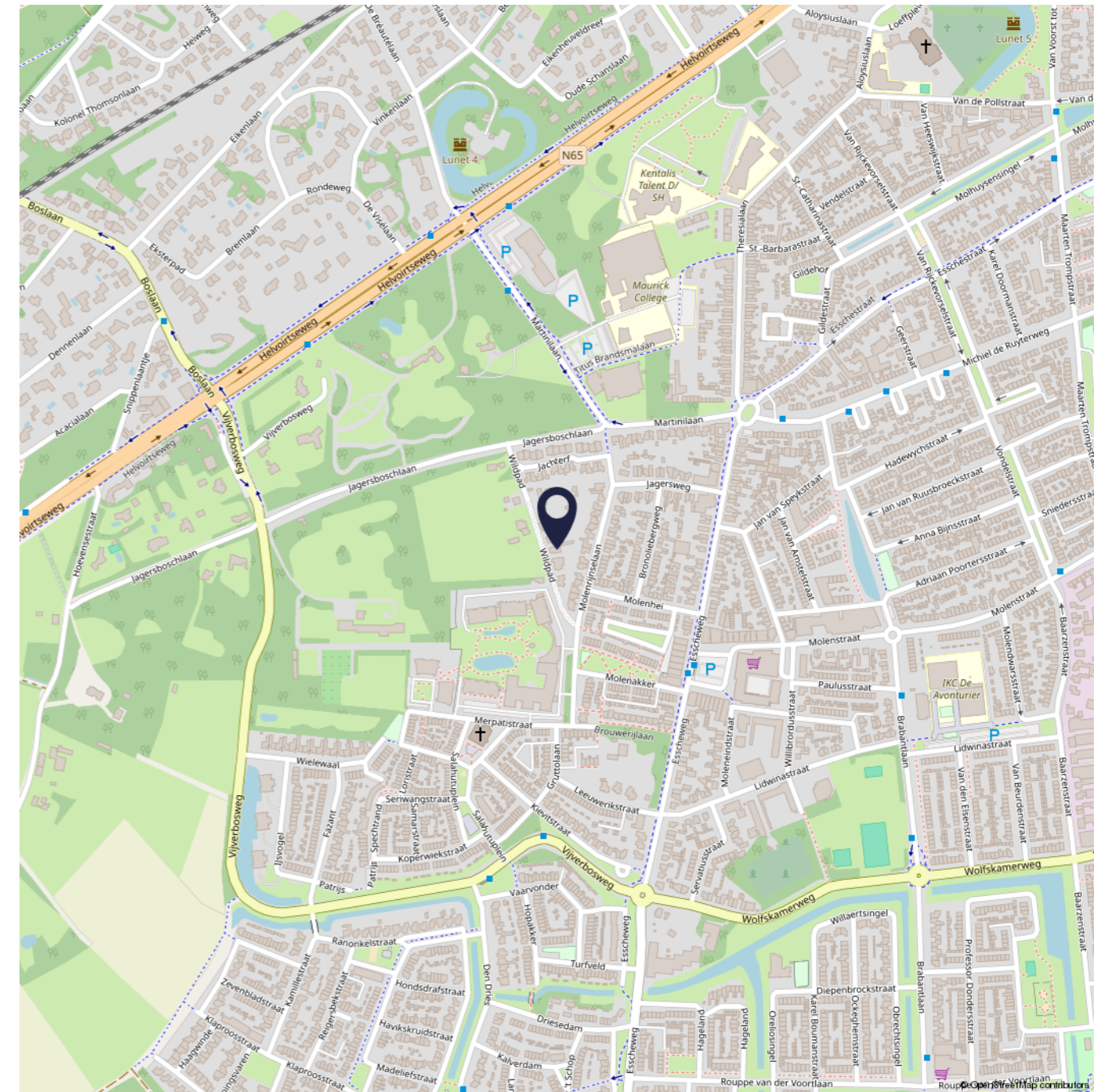
- Trampoline



- Speeltoestel met schommel en glijbaan



Wildpad 11 - 5262 TL Vught



Ter informatie

Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen geen sprake anders dan

Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: de kelder is (zeker na de recente hoge grondwaterstand) niet droog; er zijn een paar kleine ruitjes in de buitenramen en/of -deuren lek; Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht. Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: voor zover bekend geen ondergrondse tank en geen asbesthoudend materiaal.


lijst van zaken

locatieaanduiding



Begane Grond, Wildpad 11, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

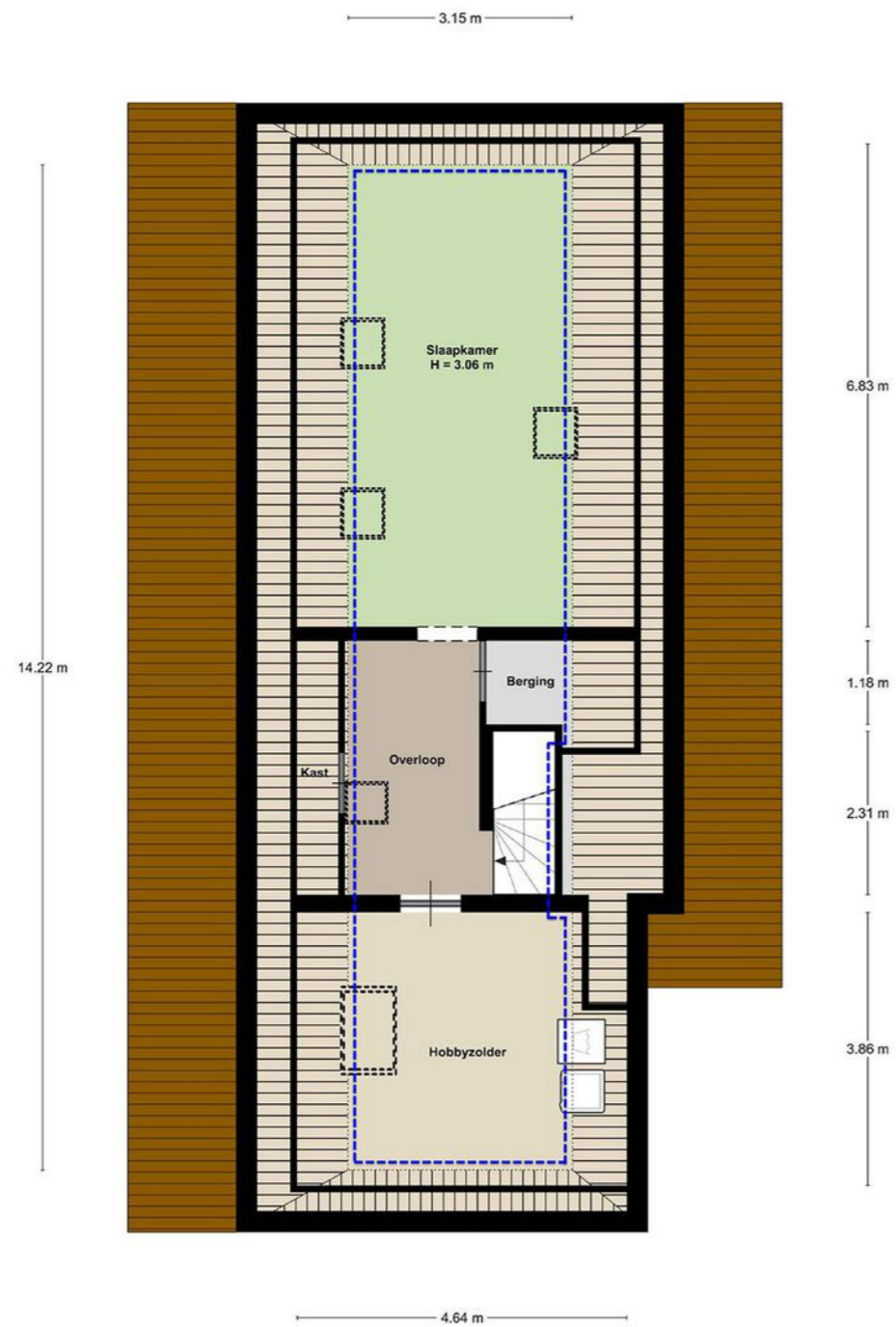
	Gebruiksoppervlakte wonen	285 m ²
	Overige inpandige ruimte	34 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
	Externe bergruimte	54 m ²



1e Verdieping, Wildpad 11, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

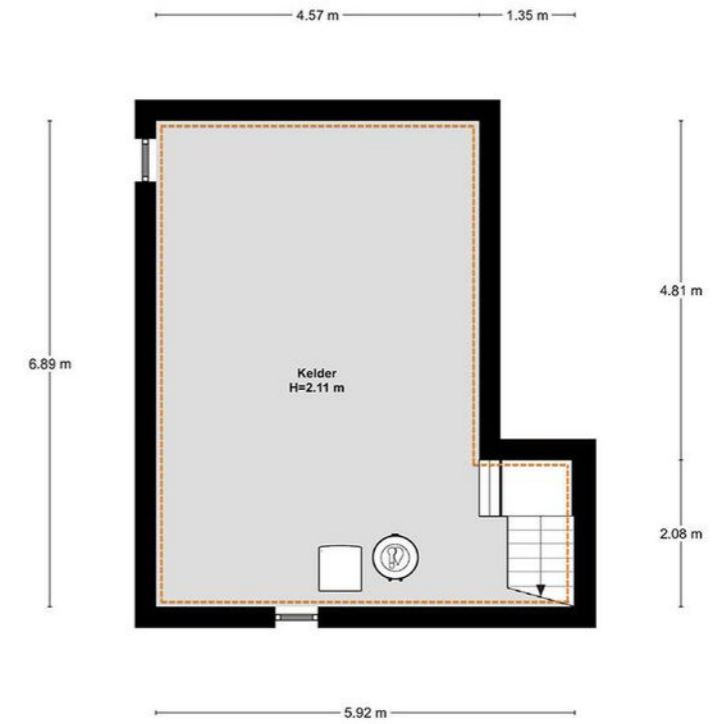
	Gebruiksoppervlakte wonen	285 m ²
	Overige inpandige ruimte	34 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
	Externe bergruimte	54 m ²



2e Verdieping, Wildpad 11, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

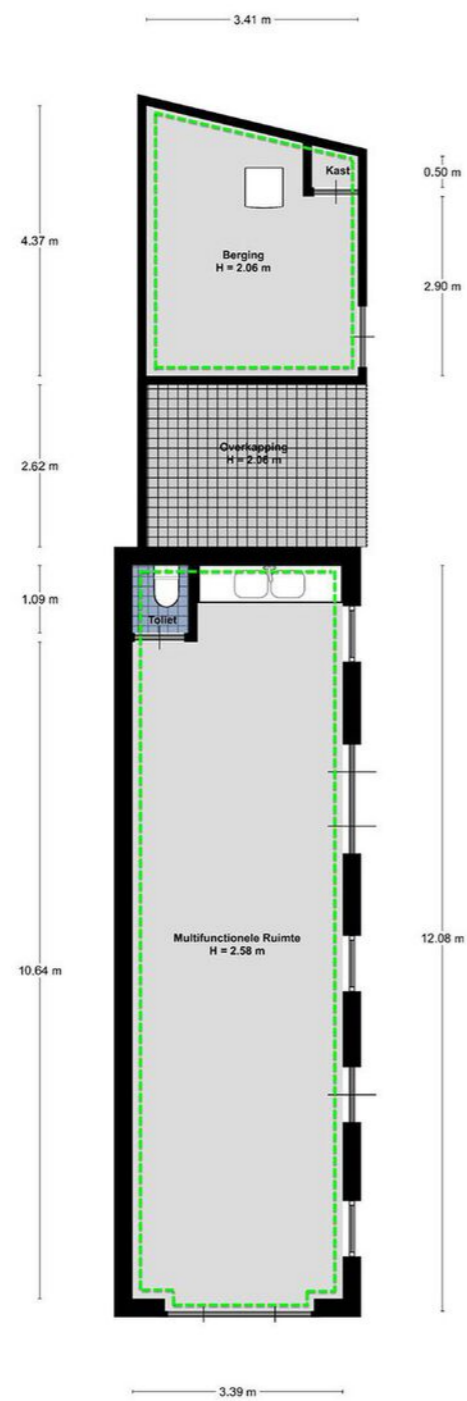
	Gebruiksoppervlakte wonen	285 m ²
	Overige inpandige ruimte	34 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
	Externe bergruimte	54 m ²



Kelder, Wildpad 11, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	285 m ²
	Overige inpandige ruimte	34 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
	Externe bergruimte	54 m ²




Bijgebouw, Wildpad 11, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	285 m ²
	Overige inpandige ruimte	34 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
	Externe bergruimte	54 m ²

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer 12345	Kadastrale gemeente Vught	
Huisnummer 25	Sectie E	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.
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3572	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

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

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