

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



**De Bréautélaan 6 - Vught**

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



**In bebost villapark gesitueerde, royaal bemeten VRIJSTAANDE VILLA met grote vrijstaande garage en rondom aangelegde tuin.**

- bouwjaar : 1970
- perceel : 916 m<sup>2</sup>
- gebruiksopp. : 201 m<sup>2</sup> (wonen) en 45 m<sup>2</sup> (garage)
- bruto inhoud : 770 m<sup>3</sup> (woonhuis excl. garage)
- kadastraal bekend : Vught sectie E nummer 2829
- staat van onderhoud : redelijk - normaal
- aantal kamers : 7 waarvan 5 slaapkamers
- centrale verwarming : Nefit Ecomline HR cv-combi ketel (2005) , open haard
- tuin : rondom aangelegde tuin
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : E - label



Op een van de mooiste locaties in het villapark van Vught gesitueerde vrijstaande villa. De Bréautélaan is onlangs geheel vernieuwd inclusief grondwerk en riolering en daarbij heringericht waarbij de fietser voorrang geniet op het overige verkeer. Dat houdt tevens in dat er geen afzonderlijke fietspaden en/of trottoirs zijn maar juist extra brede, natuurlijke bermen met schitterende bomen. De laan loopt vanaf de bekende (doorgaande) Helvoirtseweg tot aan de Loonsebaan en eindigt (gaat over) in de Vughtse Heide.

En alhoewel rust, ruimte en natuur op deze fantastische plek op één staat, laat de overige infrastructuur niets te wensen over. Gewoon lekker te voet of op de fiets van en naar het gezellige dorpscentrum, naar scholen voor lager en middelbaar onderwijs, naar sportaccommodaties of naar watersportgebied de IJzeren Man. Openbaar vervoer (bus- en trein) op korte afstand. Prima aansluitingen ook op de nabij gelegen autosnelweg (Tilburg, Eindhoven en Utrecht). Het stadscentrum van 's-Hertogenbosch ligt op niet meer dan een paar kilometer afstand.

Het is de eerste bebouwing op deze voormalige paardenwei. De huidige eigenaren hebben de villa er in 1970 geheel naar eigen wens laten bouwen. Het ontwerp is van ir. L. van der Lee. Midden jaren tachtig aan de achterzijde uitgebreid/vergroot. Ook dat naar ontwerp van ditzelfde Bossche architectenbureau. Het resultaat was en is nog steeds een heerlijk ruime gezinswoning, maar na meer dan vijftig jaar is het nu tijd geworden voor weer een nieuwe generatie. Omdat de indeling en de uitvoering nog grotendeels origineel zijn, kunnen we ons voorstellen dat de villa voor de nieuwe eigenaren wel enige modernisering en verdere verduurzaming behoeft. De basis is er in ieder geval zeer geschikt voor en ook de extra kosten voor deze upgrading lijken ons zeer verantwoord en naar de toekomst toe ook zeker een goede investering.







## de villa

Het huis is van een goede constructie met betonfundering en begane grond en verdiepingvloer in beton/steen. De zoldervloer en de kap in hout uitgevoerd. Baksteen gevels en in spouw opgetrokken. De latere uitbreiding daarbij geïsoleerd.

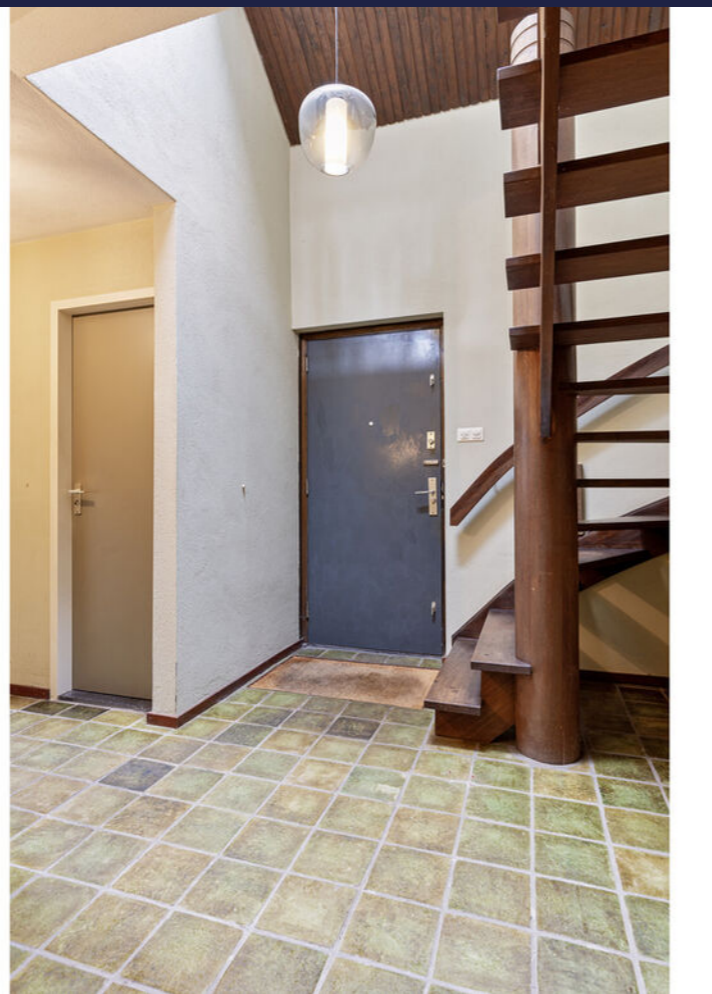
Fijne indeling met allereerst een aan de zijkant van de woning gelegen overdekte entree. Ruime hal met vide en open houten trappartij, meterkast, garderobe en gastentoilet met fonteintje. Riante U-vormige woonkamer voorzien van een tegelvloer en gestukadoorde wand- en plafondbewerking. Open haard met aan weerszijden een plateau. Aluminium schuifpui naar een overdekt terras (glazen overkapping). Overige ramen en kozijnen in hout. De beglazing gedeeltelijk geïsoleerd. Schuifdeuren naar de aangebouwde tuinkamer, eveneens met tegelvloer en gestukadoorde wanden. Hoge houten plafonds (schuin oplopend/hellend). Aan de achterzijde een drietal schuifdeuren terwijl er aan de zijkant dubbele openslaande tuindeuren zijn aangebracht die toegang geven tot het eerder genoemde overdekte terras.

Uitermate praktisch is de afzonderlijke (vanuit de hal toegankelijke) werkkamer. De keuken is zowel vanuit de hal als ook vanuit de woonkamer bereikbaar. De keukeninrichting is functioneel maar eenvoudig. Ruim genoeg voor een aanrecht/werkblad, kast- en bergruimte, desnoods nog een eethoek. Aangrenzende bijkeuken met cv-installatie en openslaande tuindeur (achterom).













Trappenhuis met vide, overloop. Separaat toilet met fonteintje. Slaapkamer met dakvenster en vaste kasten. Gang met de daaraan gelegen overige 4 slaapkamers en een extra inloopkast. De hoofdslaapkamer voorzien van een badkamer en suite (ligbad met thermostatische mengkraan en douchewand, dubbele wastafel) en walk in closet. De andere slaapkamers maken gebruik van de tweede badkamer (douche met thermostatische mengkraan en vaste wastafel). De slaapkamer aan de voor-/straatzijde met balkon.

Tenslotte een toegangsluik naar een behoorlijk ruime vliering/zolder (momenteel slechts gedeeltelijk begaanbaar).

Aan het eind van de links van de villa gelegen oprit bevindt zich een grote garage. Ruim genoeg voor 2 auto's (of zoals bij de huidige eigenaar voor 1 auto en een zeilbootje voor op de IJzeren Man). De garage is in spouw gebouwd en voorzien van een flinke bergzolder. Aan de achterzijde van het gebouw nog een aparte ruimte voor tuingereedschap en houtopslag.

Rondom aangelegde tuin met bestrating, terrassen, gazon en borders. Volwassen heesters en bomen.











verdieping



















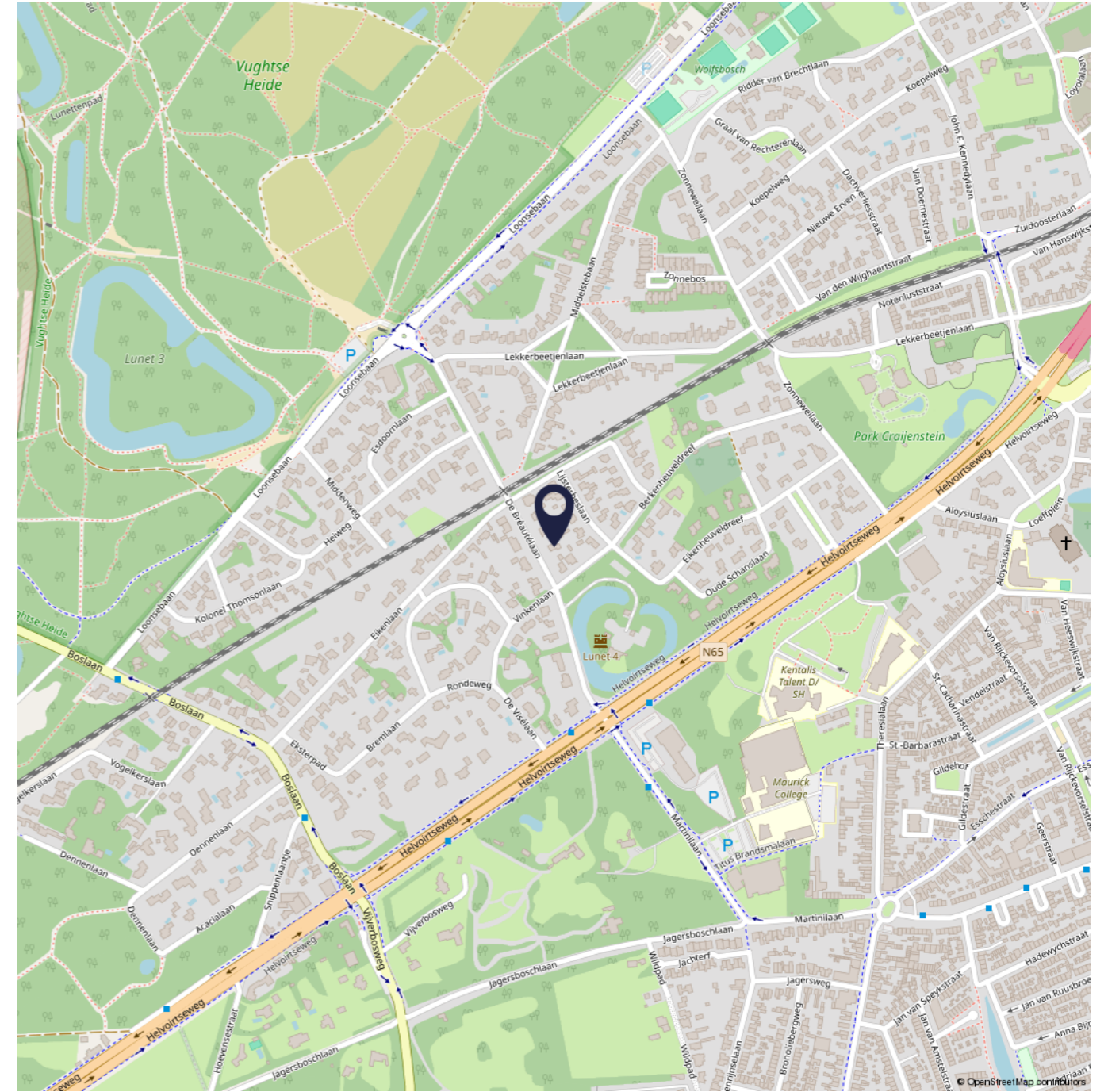


op steenworp afstand





## De Breautelaan 6 - 5263 GD Vught



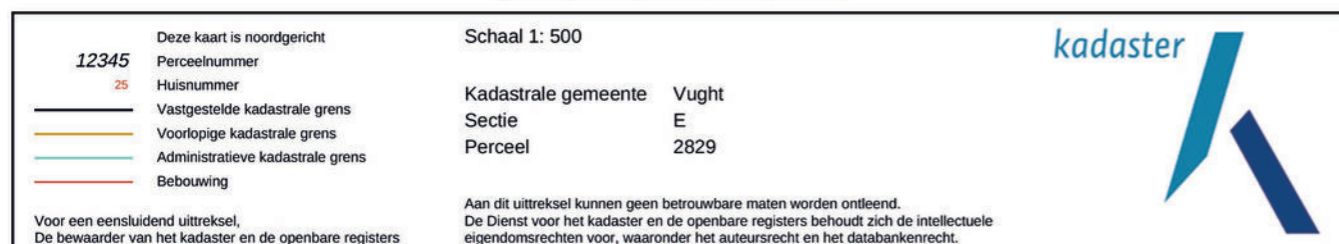
Ter informatie:

Juridisch: uit inzage in het Bewijs van Eigendom blijkt geen sprake te zijn van bijzondere erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten of beperkingen. Een aan de voor-/straatzijde van het perceel gelegen strook gemeentegrond is bij de huidige eigenaren in gebruik als tuin.

Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: voor zover bekend geen bijzonderheden\* maar omdat de woning nog nagenoeg origineel is dient koper rekening te houden met extra kosten voor modernisering. Sporen van houtworm op zolder. \*Het ontslaat koper echter nimmer van een eigen onderzoeksplicht. - Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: geen sprake van een tank en/of asbest, echter gezien het bouwjaar van de woning wordt niet uitgesloten dat asbesthoudend materiaal is toegepast in bijvoorbeeld leidingen en/of afvoer(kanalen).

## locatieaanduiding





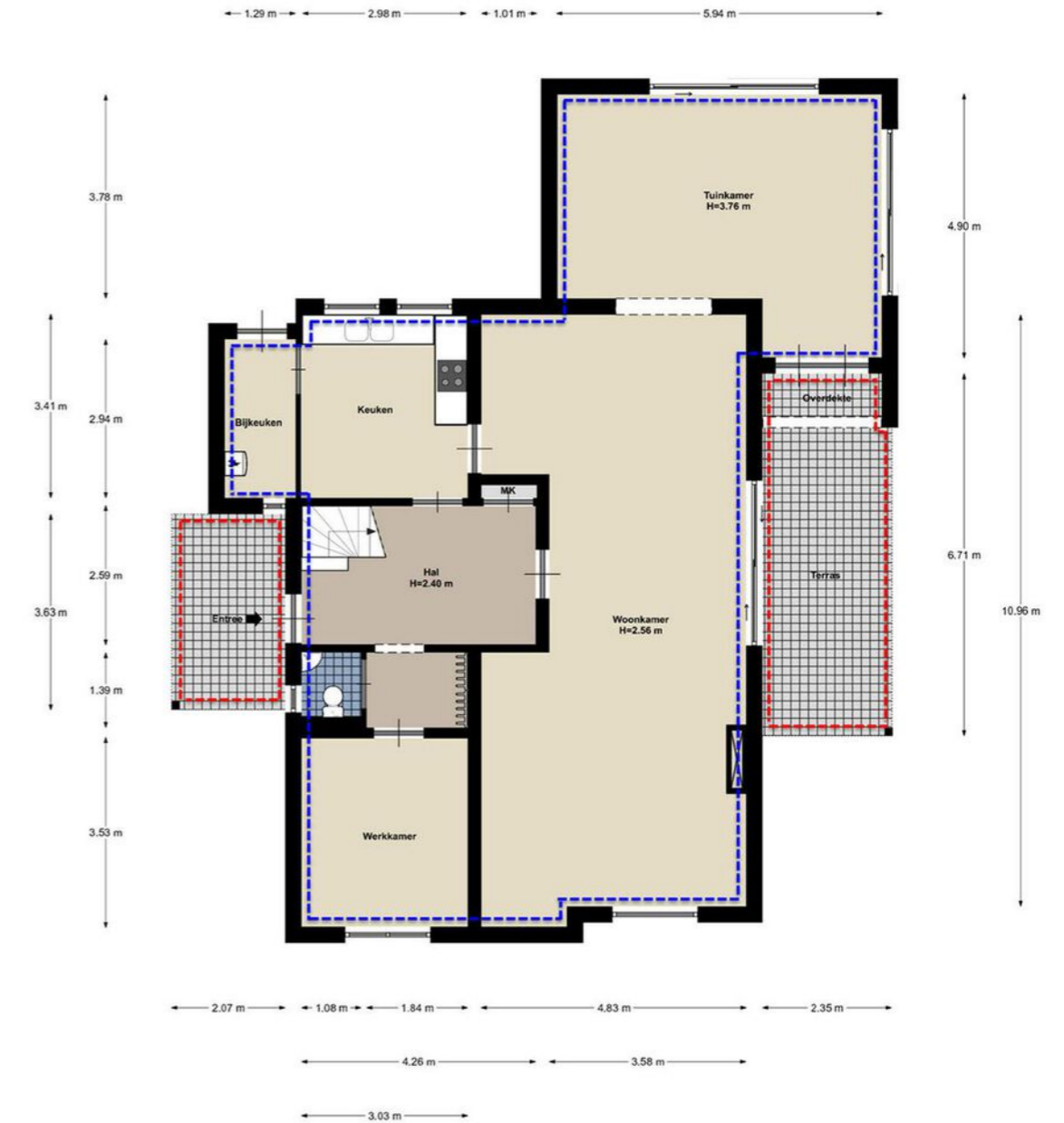
kadaster

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
(Gas)kachels	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle aanwezige planken en kasten	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- vaatwasser	■		
- elektrisch fornuis	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- beugels in de douche	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		

lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		



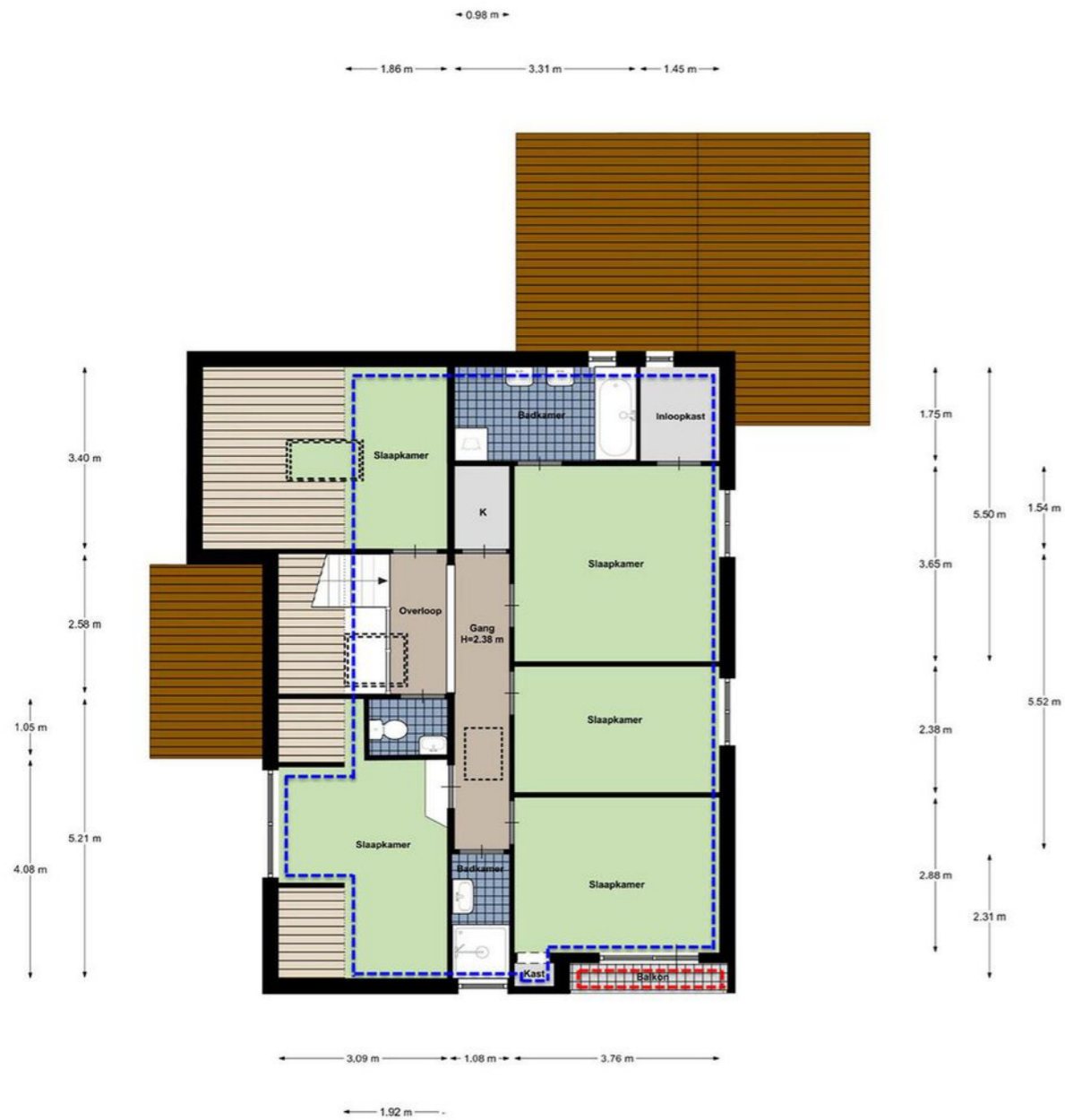
**BEGANE GROND, De Bréautélaan 6, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	201 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	25 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	45 m <sup>2</sup>

## lijst van zaken

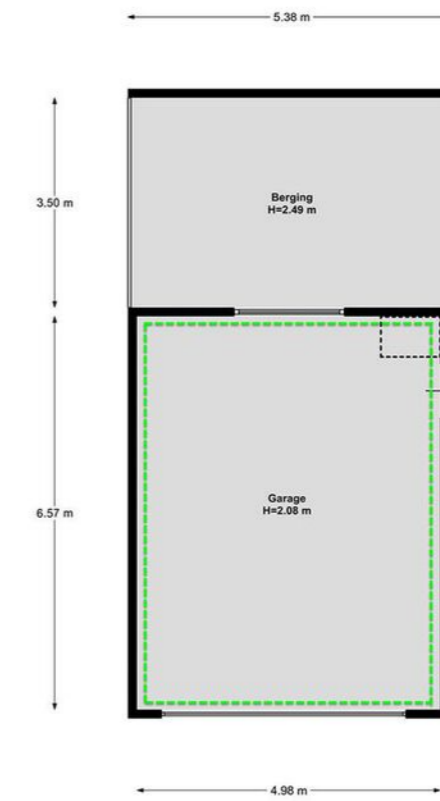




**1e VERDIEPING, De Bréautélaan 6, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	201 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	25 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	45 m <sup>2</sup>



**GARAGE, De Bréautélaan 6, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	201 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	25 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	45 m <sup>2</sup>



### 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.