

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

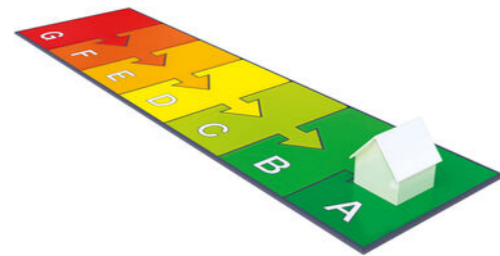


Kleine Gent 2 C - Vught

www.tsas.nl

Aantrekkelijk in kleinschalig nieuwbouwplan in het centrum van Vught gesitueerde (geheel onderkelderde) SEMI-BUNGALOW met inpandige garage en fraai aangelegde tuin met berging.

- perceel : 325 m²
- bouwjaar : 2007
- gebruiksopp. : 296 m² (wonen) en 19 m² (garage)
- bruto inhoud : 1043 m³
- kadastraal bekend : Vught, sectie K nummer 1779
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 8 waarvan 3 slaapkamers
- centrale verwarming : Vaillant HR cv-combiketel (2007), gashaard
- tuin : aangelegde voor- en achtertuin (zuidoost)
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A-label



Uitermate fraai en heel rustig gelegen geschakelde - levensloopbestendige - semi-bungalow met inpandige garage, voor- en achtertuin, fietsenberging en achterom. Multifunctioneel, dat wil zeggen geschikt voor uiteenlopende doelgroepen (zowel voor jongeren als voor ouderen) met de mogelijkheid om uitsluitend gelijkvloers te wonen, maar anderzijds ook voor mensen die 'ruimte' zoeken om vanuit huis te werken.

De locatie is uitzonderlijk. Wonen in de luwte van de Taalstraat enerzijds, wonen in het gezellige centrum anderzijds. De 'straat' is doodlopend en dat betekent dan ook dat er geen ander verkeer is dan dat van - en voor - aanwonenden. De 'straat' is bovendien lekker smal en niet voorzien van fiets- en of voetpaden. Het parkeren van de eigen auto of die van het bezoek vindt over het algemeen plaats geheel op eigen terrein aan de voorzijde van de verschillende huizen. Bovendien is er een (inpandige) garage. Het is ook wel praktisch dat er een zogenaamde achterom is om de fietsen eventueel achter in de tuinberging te kunnen zetten.

Lopen naar het dorpscentrum doe je in een paar minuten. Je vindt er een geheel vernieuwd winkelcentrum compleet met supermarkten, tal van speciaalzaken en natuurlijk het cultureel centrum DePetrus. Van hieruit met de (stads- of streek-) bus of met de trein naar het centrum van 's-Hertogenbosch of (veel) verder. In de directe omgeving is er meer dan voldoende aanbod om te wandelen (Park Reeburg of nabij Kasteel Maurick) of te fietsen (natuurgebieden Het Bossche Broek of rondom de IJzeren Man en de Vughtse Heide).

De aansluiting op de autosnelweg (A2) bevindt zich op een paar honderd meter afstand.





de woning

De geschakelde woning is een ontwerp van Architectenbureau Visser en Bouwman terwijl BDW Bouwgroep garant heeft gestaan voor de realisatie ervan. Het resultaat is een alleraardigst nieuwbouwplan met een aantrekkelijke uitstraling en solide gebouwd, opgetrokken uit duurzame materialen en daarbij uitstekend afgewerkt. Vanzelfsprekend is sprake van vloerisolatie, spouwisolatie, dakisolatie en overal dubbele beglazing in de hardhouten ramen en kozijnen. Het hellende dak is voorzien van zinken dakbedekking, zinken goten. Het platte dak is bitumineus gedekt. De buitengevels van de woning zijn opgetrokken uit baksteen en daarna in een lichte tint gekeimd. Het gehele buitenschilderwerk is van recente datum. Elektrisch bedienbare garage-/kanteldeur. Datzelfde geldt trouwens ook voor de beide zonneschermen aan de achterzijde van de woning.

De indeling, we vermelden het al, is multifunctioneel.

De entree is overdekt en voorzien van inbouwspots. Hal/gang met tegelvloer en vloerverwarming (dat geldt overigens voor de gehele begane grondvloer), de wanden in fijn schuurwerk, de plafonds eveneens gestukadoord. Meterkast met uitgebreide installatie. Toilet met wandcloset en fonteintje. De inpandige garage is naast de kanteldeur ook van binnenuit te bereiken.







Prachtige en heel royaal bemeten - aan de achterzijde van de woning gelegen - woon-/zitkamer met een (kamer)brede schuifpui naar tuin en terras. Openhaard op gas. De wanden zijn afgewerkt in fijn schuurwerk of met decoratiemateriaal. Op enkele plaatsen zijn wandaansluitingen aangebracht voor verlichting. Dubbele wandcontactdozen en schakelaar (één van de schakelaars ten behoeve van centrale verlichting). Aan de voor-/straatzijde van de woning bevindt zich een eet- of werkkamer. De tussen de zit- en eet-/werkkamer gelegen ruimte is voorzien van een op maat gemaakte kastenwand. Exact op deze plaats zijn aansluitingen van water en afvoer en dus - al naar gelang de behoefte - een mogelijkheid om hier een keuken te plaatsen.

Vanuit en direct grenzend aan de woon-/zitkamer bevindt zich een bijzonder ruime kamer die bij de huidige eigenaar is bestemd en ingericht als keuken en eetkamer. Deze ruimte zou, indien gekozen zou worden voor levensloopbestendig wonen, uitermate schikt zijn om tot slaap- en badkamer te formeren. De keuken heeft een dichte wandopstelling met werkblad in composiet, geïntegreerd ATAG-fornuis (5-pits kookstel) met extra brede itho-afzuigkap. Een groot aantal laden en overige kastruimte. Ingebouwde Liebherr koelkast, Liebherr diepvries en Miele gecombineerde oven/magnetron. Kookeiland met composiet werkblad, geïntegreerde spoelbak, ingebouwde afwasmachine en tenslotte nog de nodige kast-/bergruimte. Het eetkamer gedeelte met brede schuifpui naar tuin en terras.

living







verdieping



Op de eerste verdieping een royale overloop/hal met dakkapel, ganggedeelte met inbouw kastruimte en separate cv- annex wasruimte. Grote slaapkamer aan de voor-/straatzijde. Een nog weer grotere slaapkamer (de zogenaamde master bedroom) ligt aan de achterzijde en deze is tevens voorzien van een luxe inloop-badkamer compleet met ligbad, inloofdouche wastafelmeubel en wandcloset.

De woning is geheel onderkelderd. Trappenhuis (toegang) vanuit de hal. Royale slaapkamer met daglichttoetreding vanuit een brede koekkoek compleet met 2 vaste ramen en 2 draai-/kiepramen. Vervolgens beneden nog een tweetal mega open ruimtes en dus uitermate geschikt om te bestemmen/gebruiken als werkplek(ken), hobbyruimte of atelier.

De tuin tenslotte. Aan de voorzijde aangelegd en ingericht ten behoeve voor het parkeren van 2 auto's met daarnaast een ruime, fraai aangelegde groenstrook. De achtertuin is beschermd en biedt een grote mate van privacy. Gunstige ligging op het zuidoosten. Terrassen in natuursteen, vijverpartij met natuurstenen randafwerking, paden, taxus haagjes, gazon en borders. Rondom houten tuinafscheiding met beplanting, aan de achterzijde terras van grind met pergola en afsluitbare houten poort (achterom). Opgemetselde fietsenberging met plat dak. Tuinverlichting, buitenkraantje en putje. De beide schuifpuien zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonnescermen.

Een dergelijke woning op zo'n unieke plek met ook nog eens een veelvoud aan gebruiksmogelijkheden wordt maar zelden aangeboden. Wacht dus vooral niet te lang met het maken van een bezichtigingsafspraak.













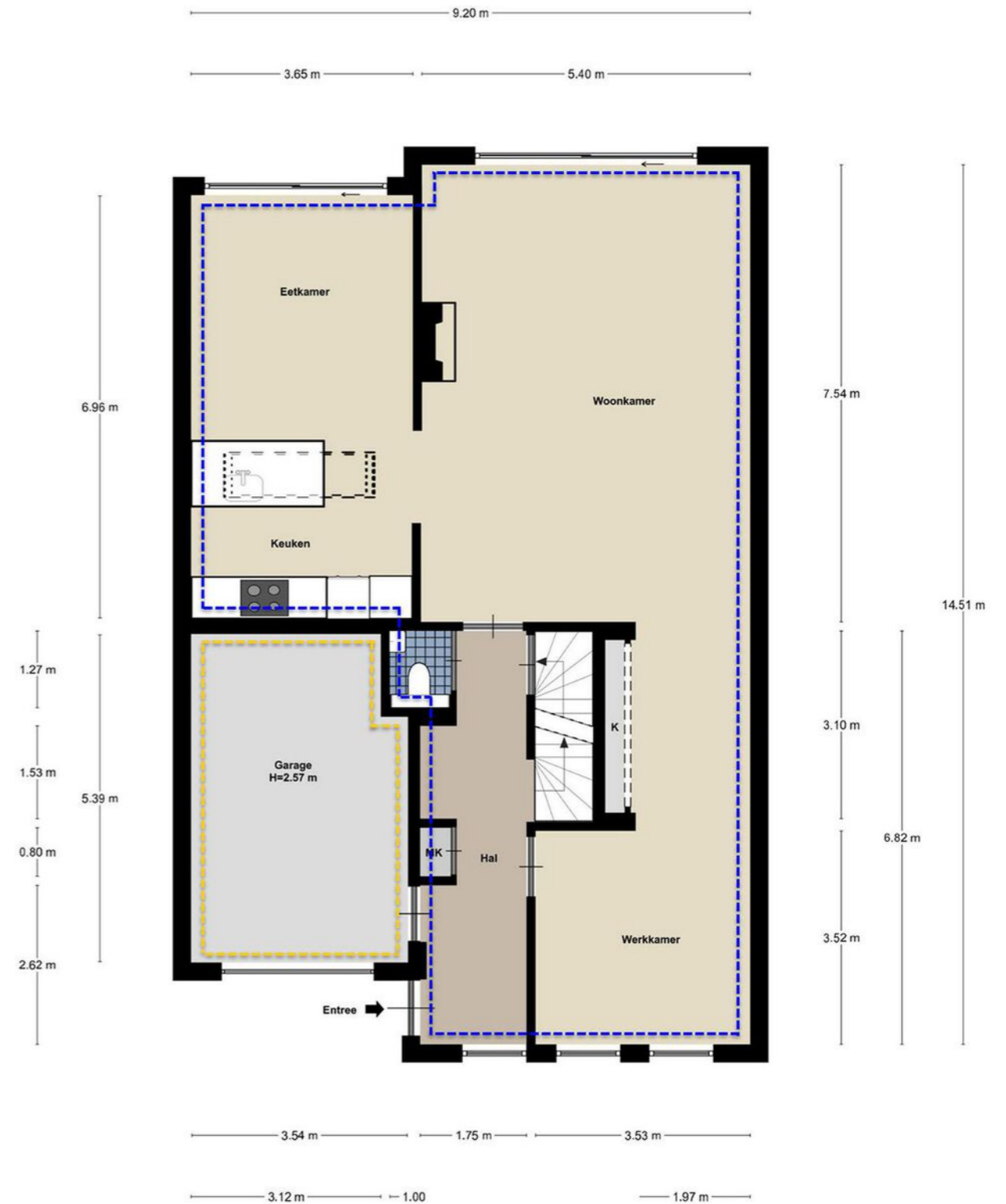
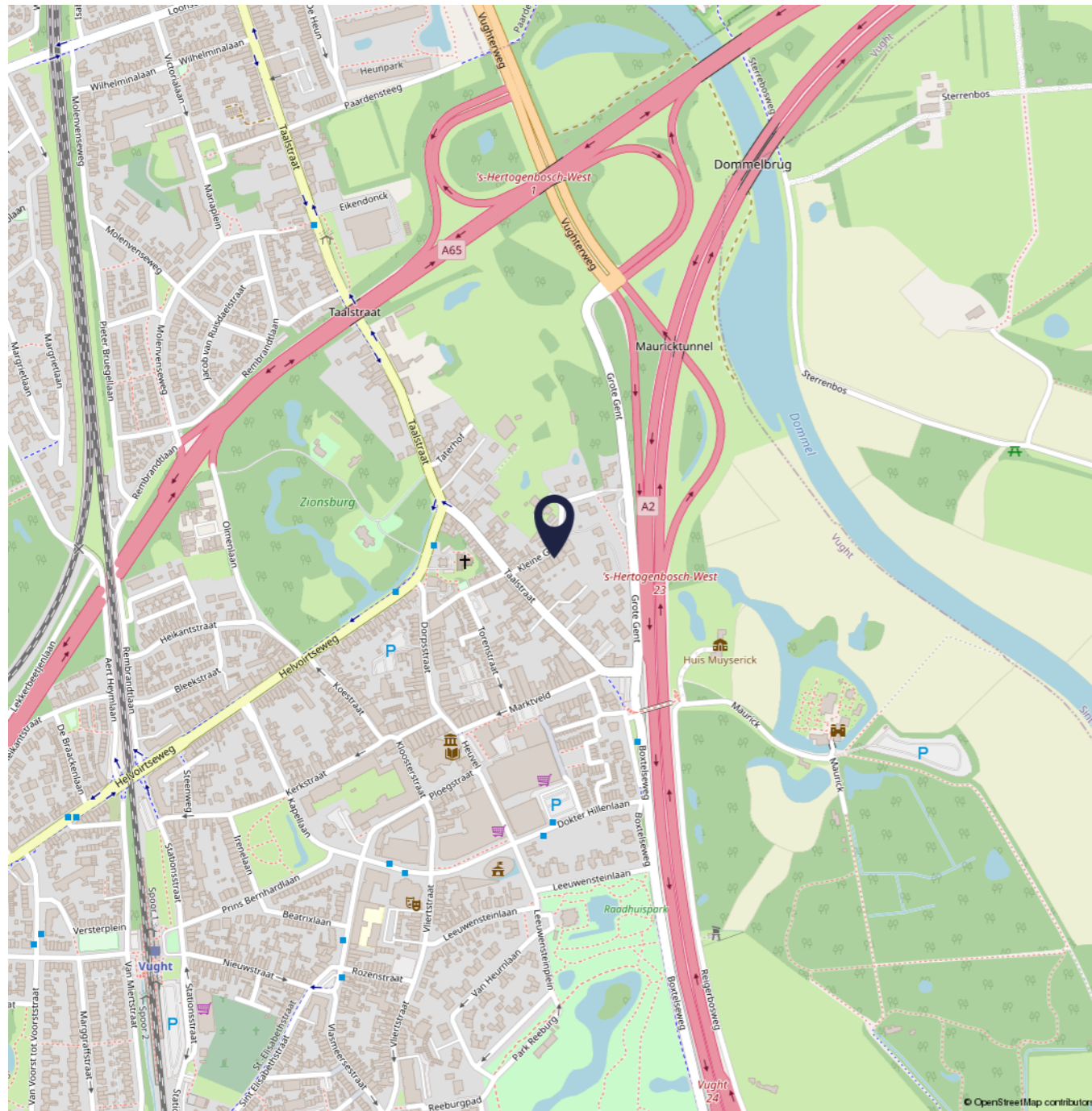
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
- Staande lampen		■	
- wandverlichting	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast ter plaatsen voormalige keuken	■		
- Linnenkasten in souterrain	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- fontein	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

lijst van zaken

Kleine Gent 2 C - 5261 BS Vught



BEGANE GROND, Kleine Gent 2 C, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	296 m ²
	Overige inpandige ruimte	19 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	7 m ²

Ter informatie:

Uit inzage in het Bewijs van Eigendom blijkt geen sprake van bijzondere erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten of beperkingen anders dan die betrekking hebben op een recht van weg en voetpad (brandgang), behoud bestaande (bouwkundige) toestand van en met de aangebouwde buurpercelen, het verbod tot het realiseren van gestapelde bouw op het achterterrein alsmede het verbod tot commerciële verhuuractiviteiten.

Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: voor zover bekend geen bijzonderheden. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: geen sprake van een ondergrondse tank en/of asbest.

locatieaanduiding



1e VERDIEPING, Kleine Gent 2 C, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

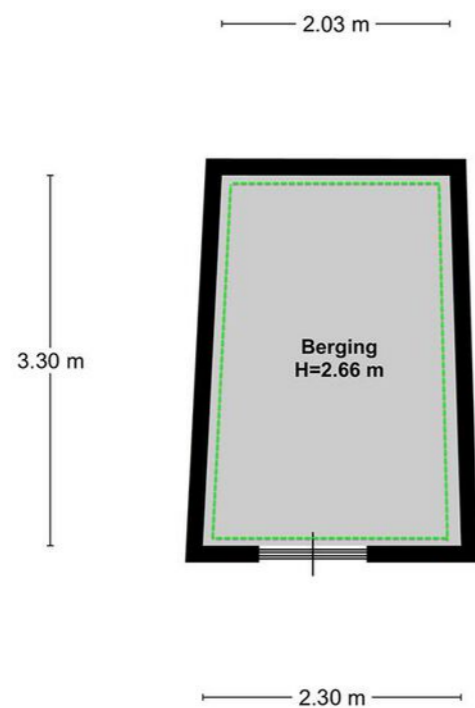
	Gebruiksoppervlakte wonen	296 m ²
	Overige inpandige ruimte	19 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	7 m ²



SOUTERRAIN, Kleine Gent 2 C, VUGHT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	296 m ²
	Overige inpandige ruimte	19 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	7 m ²




BERGING, Kleine Gent 2 C, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	296 m ²
	Overige inpandige ruimte	19 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	7 m ²

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgerichte</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensludend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1779</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 databankrecht.</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 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.