

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

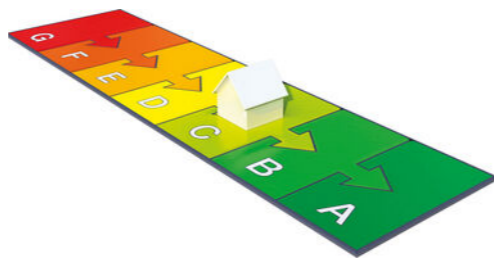


Van Voorst tot Voorststraat 26 - Vught

www.tsas.nl

Op een uitermate geliefde locatie met blijvend vrij uitzicht op park en plantsoen gelegen - geheel verbouwde - HALF VRIJSTAANDE VOOROORLOGSE WONING, type 2/1 kap, fraai aangelegde tuin.

- perceel : 220 m²
- bouwjaar : 1935
- gebruiksopp. : 147 m²
- bruto inhoud : 565 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie L nummer 533
- staat van onderhoud : goed tot uitstekend
- aantal kamers : 7 waarvan 5 slaapkamers
- centrale verwarming : CV-combi ketel Remeha Tzerra Ace 28C (2019)
- tuin : Oost
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : C-label



Een waanzinnig mooi huis! En dan hebben we het niet alleen over de bijzonder fraaie ligging en het blijvend vrije uitzicht op het pal tegenover de woning gelegen park met vijverpartij, of over de karakteristieke vooroorlogse architectuur met veel authentieke stijlkenmerken, bovenal hebben we het over een werkelijk schitterend verbouwde en geheel gerenoveerde woning. Een huis waar de koper/toekomstig eigenaar zonder - bij wijze van spreken - te stofzuigen of te poetsen zijn of haar intrek in kan nemen. Noem het volledig instapklaar. Volkomen eigentijds, zowel voor wat de indeling en gebruiksmogelijkheden betreft, als ook ten aanzien van de uitvoering en smaak, de luxe en het comfort.

Het huis dateert uit de jaren dertig en is een paar jaren geleden (2019) ingrijpend verbouwd en uitgebreid met speciale aandacht op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en comfort. Er is sprake van toepassing van vloerverwarming, spouwisolatie en dakisolatie, in het gehele huis isolerende beglazing in nieuwe houten ramen, deuren en kozijnen (op 2 kleine toiletraampjes na). Gehele begane grond met vloerverwarming, antieke eikenhouten visgraatvloer in woon- en eetkamer, zwart/wit marmeren vloertegels in de hal. Op de beide verdiepingvloeren eveneens eikenhouten vloeren. Vernieuwde en uitgebreide technische installaties. De wandafwerking nagenoeg overal in fijn schuurwerk, hier en daar gesausd of afgewerkt in warme tinten. De plafonds strak gestukadoord, in de woonruimte zelfs nog met de originele plint. Vanzelfsprekend zijn ook de keukeninrichting, de toiletruimtes en de beide badkamers compleet vernieuwd. De staat van onderhoud laat niets te wensen over.





authentieke stijl



De indeling van deze woning komt volledig overeen met wat een modern jong gezin zich maar zou wensen, een grote woon-/leefruimte op de begane grond waarbij het L-vormige zitgedeelte rondom de open haard aan voor-/straatzijde is gelegen, de uitgebouwde en heerlijk lichte eetkamer aan de achter-/tuinzijde, daarbij ook nog eens in open verbinding met de keuken. Tussen het zit- en eetgedeelte bevindt zich een fijne ruimte die uitermate geschikt is om te lezen, te musiceren, dan wel in te richten als speelkamer. We noemen nog wel even met name de sfeervolle hoge plafonds, de houten paneeldeuren, de ingebouwde dubbele servieskast naast de open haard, het televisieplateau met ondergelegen haardhoutvakken, de lichtkoepel in de eethoek en de dubbele openslaande tuindeuren. De keuken is een plaatje met de hoogglans (witte) inrichting en het zwart granieten werkblad en antieke wandtegeltjes erboven, de geïntegreerde spoelbak (met Quooker) en het 6-pits Smeg fornuis inclusief extra grote oven en brede afzuigkap, de afwasmachine en de ijskast. Eikenhouten wandplank en een apart bouwelement met opbergvakken. Vanuit de keuken toegang tot de slechts een paar treden lager gelegen provisie-/wijnkelder.

Vanuit de hal op de begane grond een langs de buitengevel gelegen trappenhuis naar de eerste en tweede verdieping. Het trappenhuis geniet door de in de gevel aanwezige raampartijen een aangename lichtinval. Op de eerste verdieping treffen we een ruime overloop met toegang tot een drietal prima slaapkamers, een luxe uitgevoerde badkamer en een separaat toilet. De aan de achter-/tuinzijde gelegen slaapkamer sluit aan op het balkon.















de beide verdiepingen







Vaste trap naar de tweede verdieping waar we twee fijne slaapkamers aantreffen, beide zijn voorzien van een dakkapel. Een tweede badkamer die ook weer luxe en zeer compleet is uitgevoerd. De royale overloop is voorzien van ingebouwde kasten en een vlizotrap naar de bovengelegen zolderberging. De onder architectuur aangelegde tuin completeert het geheel. Aan de voorzijde een in sierbestrating uitgevoerde parkeerruimte (inclusief laadpaal tbv het opladen van een hybride of elektrische auto) en daarnaast een fraai aangelegd tuingedeelte met veel groen en een voor de kinderen ingebouwde trampoline.

De entree van de woning is aan de zijkant gesitueerd met een natuurstenen ruime traptrede en plateau. Iets verder naar achteren bevindt zich de afsluitbare toegangspoort naar de buitengewoon fraai aangelegde achtertuin. Deze is voorzien van vaste perceel-/erfafscheidingen, groenblijvende leibomen (steeneiken), een solitair geplaatste Japanse esdoorn en prachtige borders in cortenstaal. Aangebouwde, in hout uitgevoerde, (fietsen-)berging.

Een aardig detail is zeker ook het niveauverschil van de tuin ten opzichte van het aan de eetkamer grenzend terras. Heel verrassend.

Dat het hier om het aanbod van een wel heel bijzondere woning op een unieke locatie betreft, hoeft natuurlijk geen verdere toelichting meer. Het enige wat we er nog wel nog aan toe zouden willen toevoegen is het advies om niet te lang te wachten met het maken van een bezichtigingsafspraak.







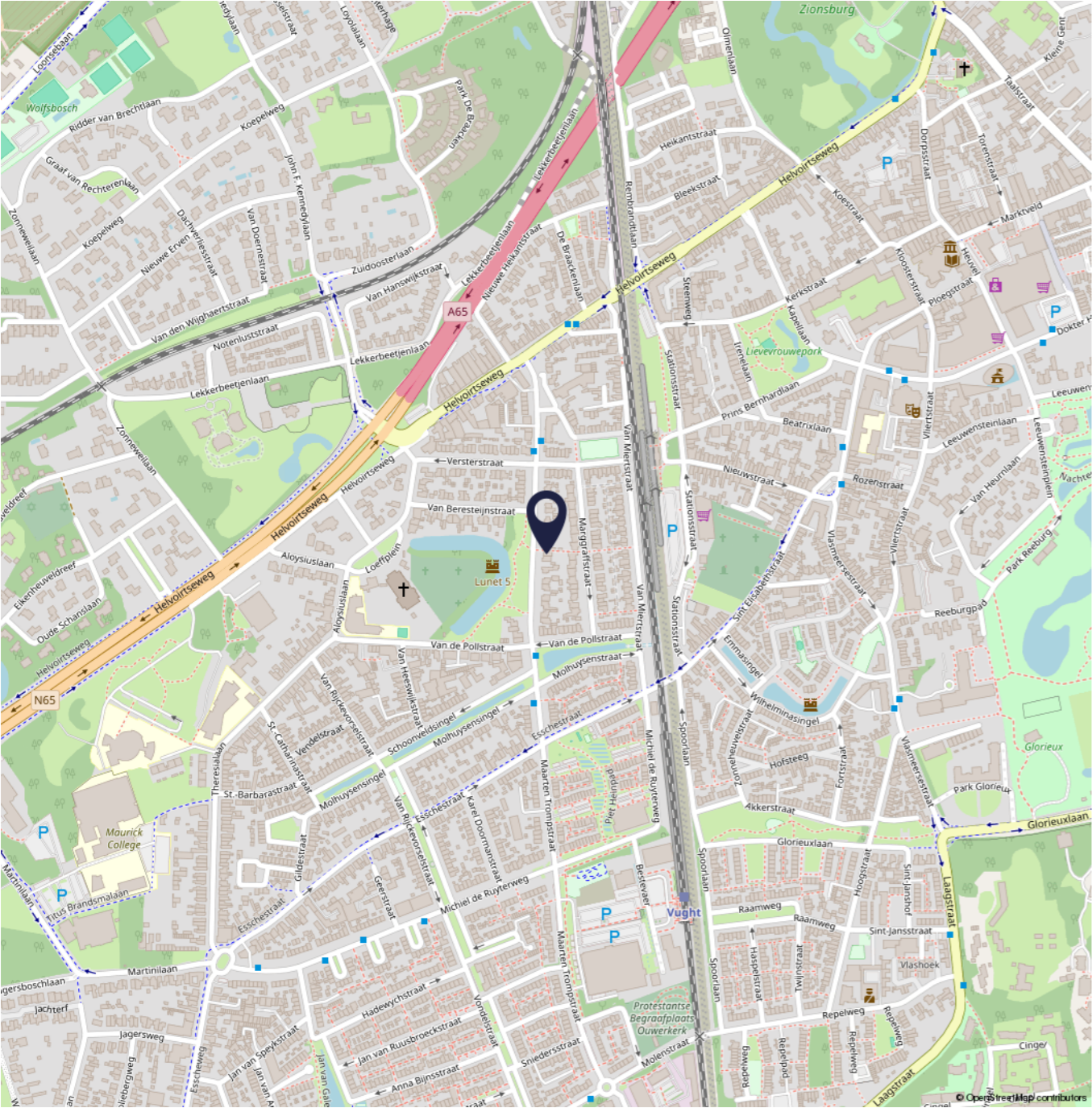
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- rolgordijnen			■
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- Witte Eettafel bank met uitschuifbare lade	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders			■
(Klok)thermostaat	■		
Oplaadpunt elektrische auto	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Appelboom voortuin			
		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
2x cortenstalen houtopslag kasten			■
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline			■
- Loungebank		■	

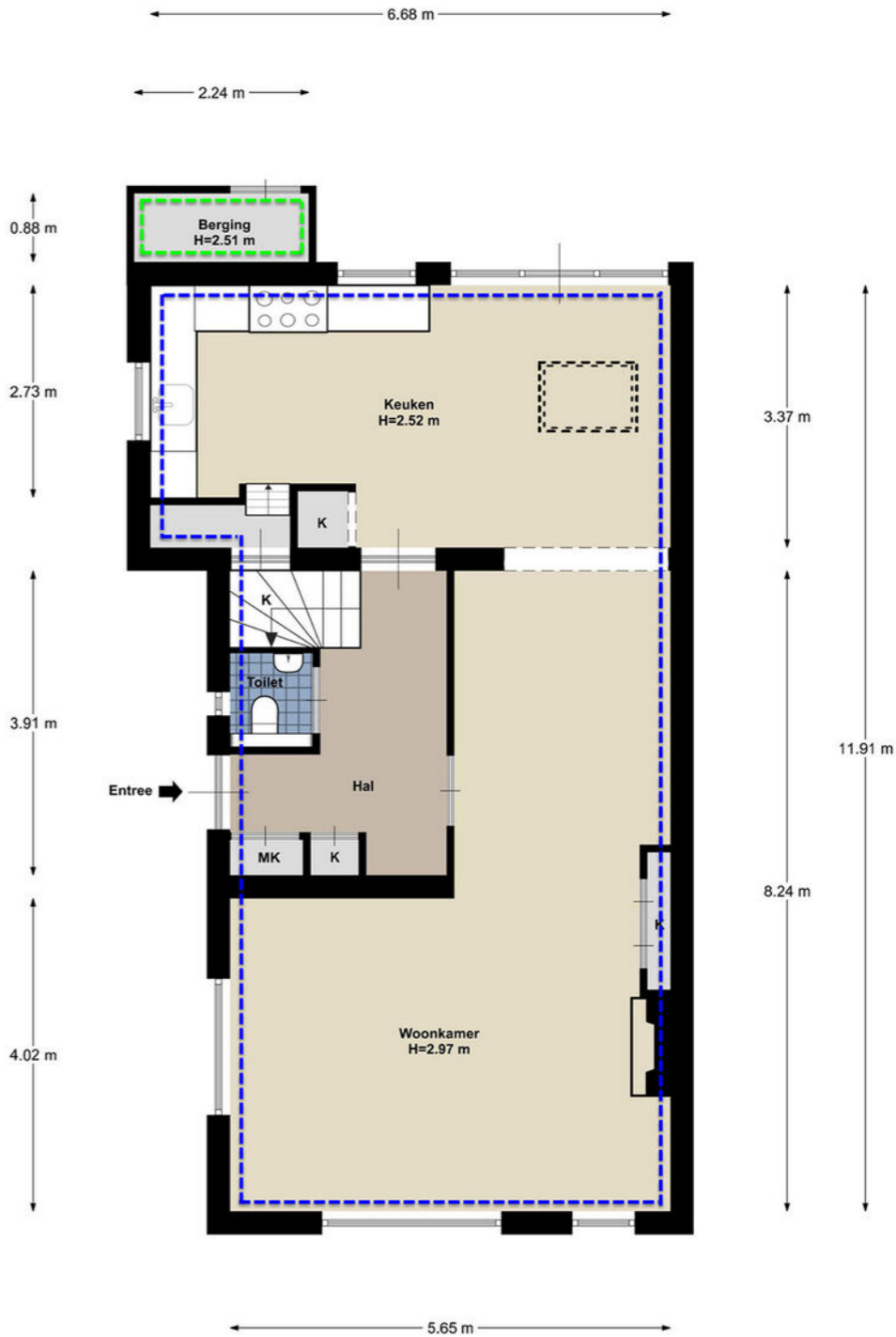
lijst van zaken

Van Voorst tot Voorststraat 26 - 5262 AP Vught



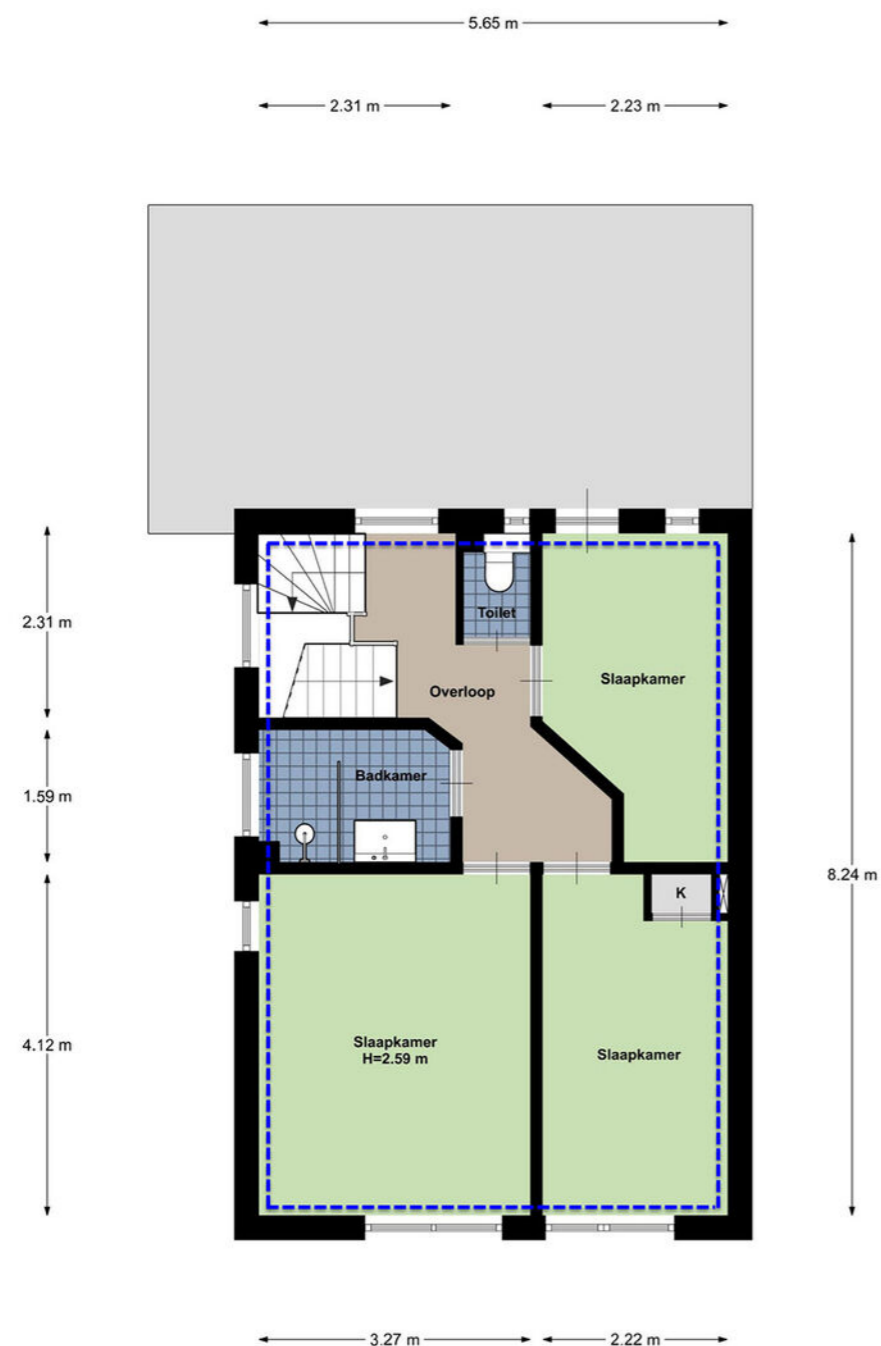
Ter informatie
Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen geen sprake.
Technisch
Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: geen bijzonderheden. Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht.
Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: niet bekend

locatieaanduiding



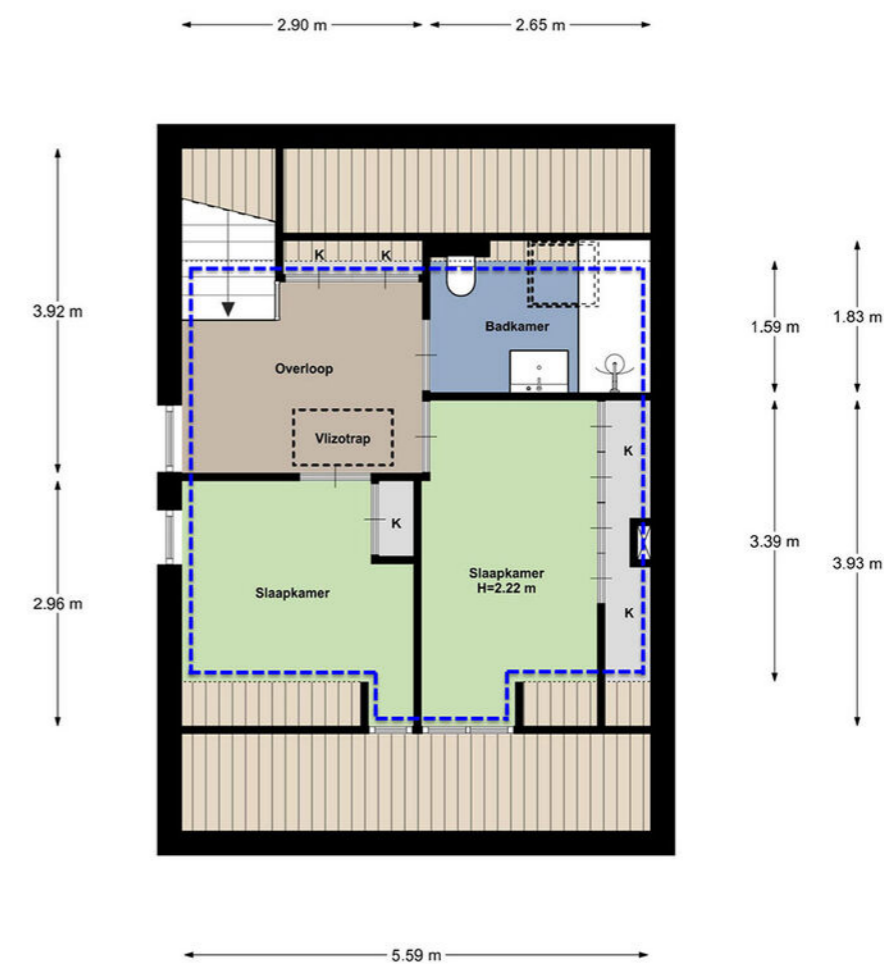
Begane Grond, VUGHT, Van Voorst tot Voorststraat 26
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	147 m²
	Overige inpandige ruimte	5 m²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m²
	Externe bergruimte	2 m²



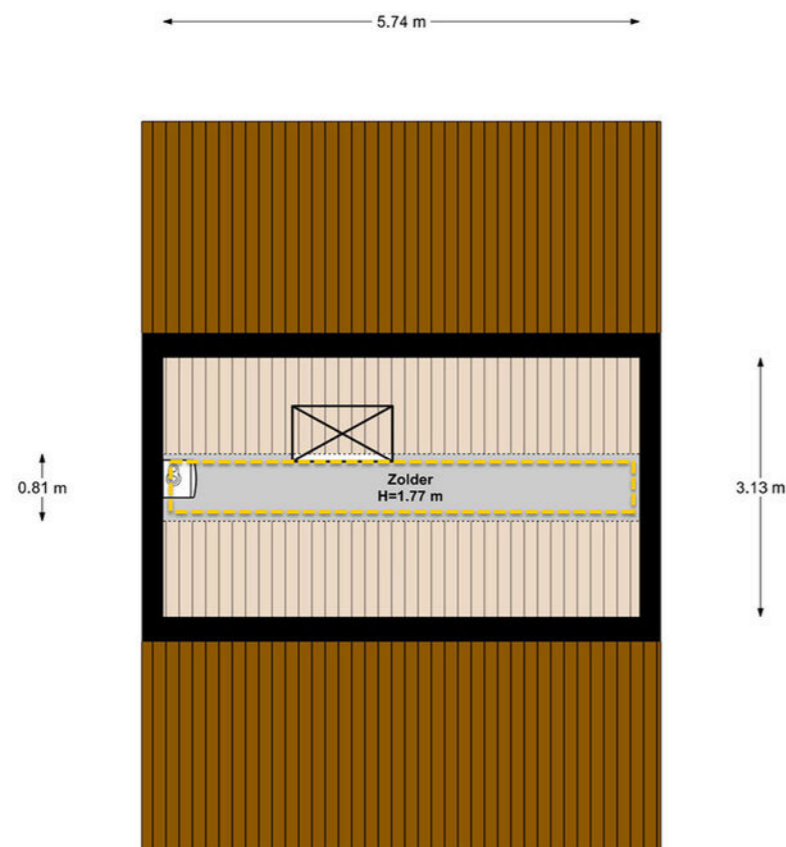
1e Verdieping, VUGHT, Van Voorst tot Voorststraat 26
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	147 m ²
 	Overige inpandige ruimte	5 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
 	Externe bergruimte	2 m ²



2e Verdieping, VUGHT, Van Voorst tot Voorststraat 26
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	147 m ²
 	Overige inpandige ruimte	5 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
 	Externe bergruimte	2 m ²



3e Verdieping, VUGHT, Van Voorst tot Voorststraat 26
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	147 m ²
	Overige inpandige ruimte	5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	2 m ²

Kadastrale kaart



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 533</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>	<p>12345 25</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 eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>kadaster</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.