

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

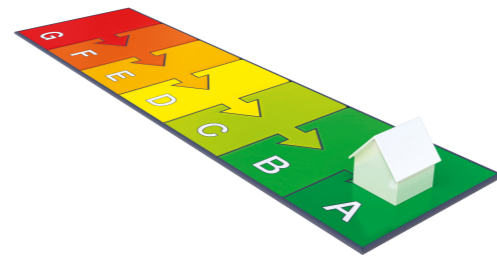


Margrietlaan - Vught

www.tsas.nl

In het prestigieuze, nieuw ontwikkeld villapark 'De Tuinen van Heym' gesitueerde TRENT woning met inpandige garage, royale oprit en grote zonnige (voor-)tuin.

- perceel : 172 m²
- bouwjaar : 2010
- gebruiksopp. : 130 m² (exclusief garage en zolder)
- bruto inhoud : 693 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie K
- staat van onderhoud : uitstekend
- aantal kamers : 4 waarvan 3 slaapkamers
- centrale verwarming : HR combi-ketel en WTW installatie (2010)
- tuin : zuidwest
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A



De Margrietlaan is aantrekkelijk gesitueerd in het spraakmakende nieuwe villaplan 'De Tuinen van Heym' in Vught-Noord. Een werkelijk unieke ligging met veel aandacht voor openbaar groen, veiligheid, autoluwe straat en toch ook 'loopafstand' van het dorpscentrum met een groot scala aan winkels, scholen, sportaccommodaties en bebost buitengebied de Vughtse Heide en watersportcentrum de IJzeren Man. Het plan is uitstekend bereikbaar met eigen vervoer en openbaar vervoer, bovendien bevinden er zich in de directe omgeving fijne fiets- en wandelroutes. De afstand naar het centrum van 's-Hertogenbosch is in slechts luttele minuten af te leggen.

De woningen zijn onder architectuur van Mulleners & Mulleners gebouwd en van een zeer solide constructie, daarbij hoogwaardig afgewerkt. Kenmerkend in de wijk is de grote verscheidenheid aan woningtypen, bouwstijl en toegepaste materialen (gevelsteen, dakpannen en kleurstelling). Vanzelfsprekend voldoet de woning aan alle moderne eisen van isolatie (vloer, spouw, dak en alle beglazing) en het nieuwste energiezuinige verwarmingssysteem.

In de Margrietlaan zijn nog enkele soortgelijke woningen verhuurd die op termijn ook verkocht zullen worden zodra einde looptijd van de huurovereenkomst in zicht is. Alle huizen zijn op eenzelfde wijze, luxe en keurig afgewerkt.

Mede hierdoor zijn de getoonde foto's niet allemaal specifiek van een en hetzelfde huis, maar mogelijk ook gedeeltelijk van soortgelijke (buur-)woningen.





begane grond

De plafonds zijn voorzien van wit stucwerk en alle wanden zijn afgewerkt met eigentijds glasvliesbehang. De entree heeft een enkele binnendeur met glas voor extra lichtinval. De prachtige en sfeervolle living is compleet met een houten vloer en door middel van twee aparte deuren is er een mooie verbinding naar het (zonne-) terras. De halfopen keuken is bijzonder luxe uitgevoerd en is gescheiden van de woonkamer door middel van een kleine bar. De moderne Systemat keukeninrichting in wit mat-uitvoering in combinatie met een donker hardstenen werkblad en kastruimte, compleet met Bauknecht inbouwapparatuur als grote combi/oven, vaatwasser, flinke koelkast, gaskookplaat en design afzuigkap.

De garage, van buitenaf toegankelijk door middel van een roldeur en van binnenuit met een loopdeur, is standaard afgewerkt. Inmiddels is deze garage bij enkele vergelijkbare woningen in deze serie, omgebouwd/gewijzigd in een extra (werk)kamer.





eerste verdieping

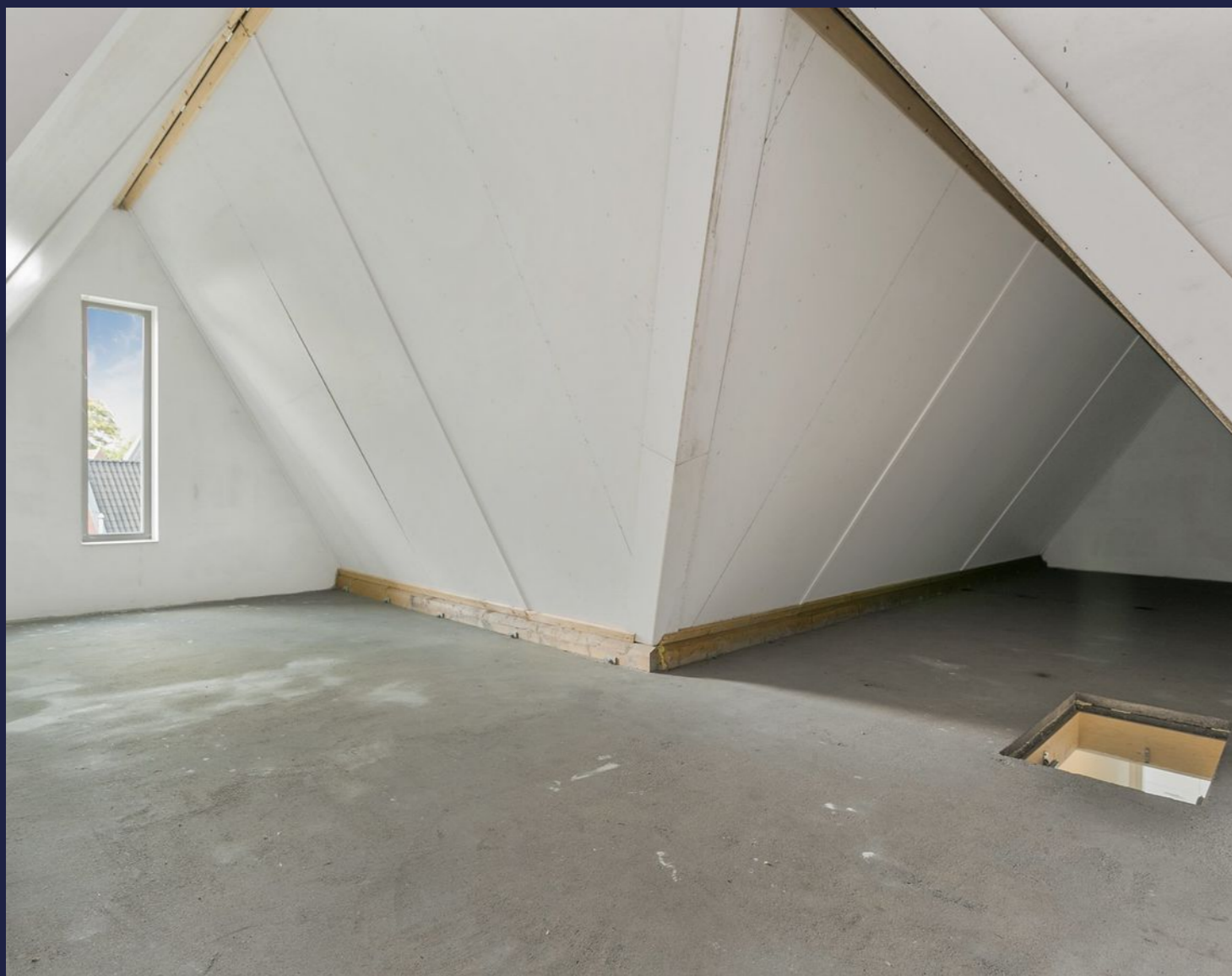


De zeer ruim bemeten eerste verdieping bestaat uit een flinke overloop, 3 royaal bemeten slaapkamers, een complete badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafel. Separate toilet met fontein. Een afzonderlijke wasruimte annex technische (cv-)ruimte. De kamers op de verdieping zijn even als de begane grond keurig afgewerkt met een spuitstucwerk plafond, glasvlies wandafwerking en houten vloeren.

Dan is er ten slotte vanaf de overloop een vlizotrap naar een bijzonder grote zolder-/hobbyruimte (stahoogte en een raam in de voorgevel dat voor een prettige natuurlijke lichtinval zorgt).







bergzolder



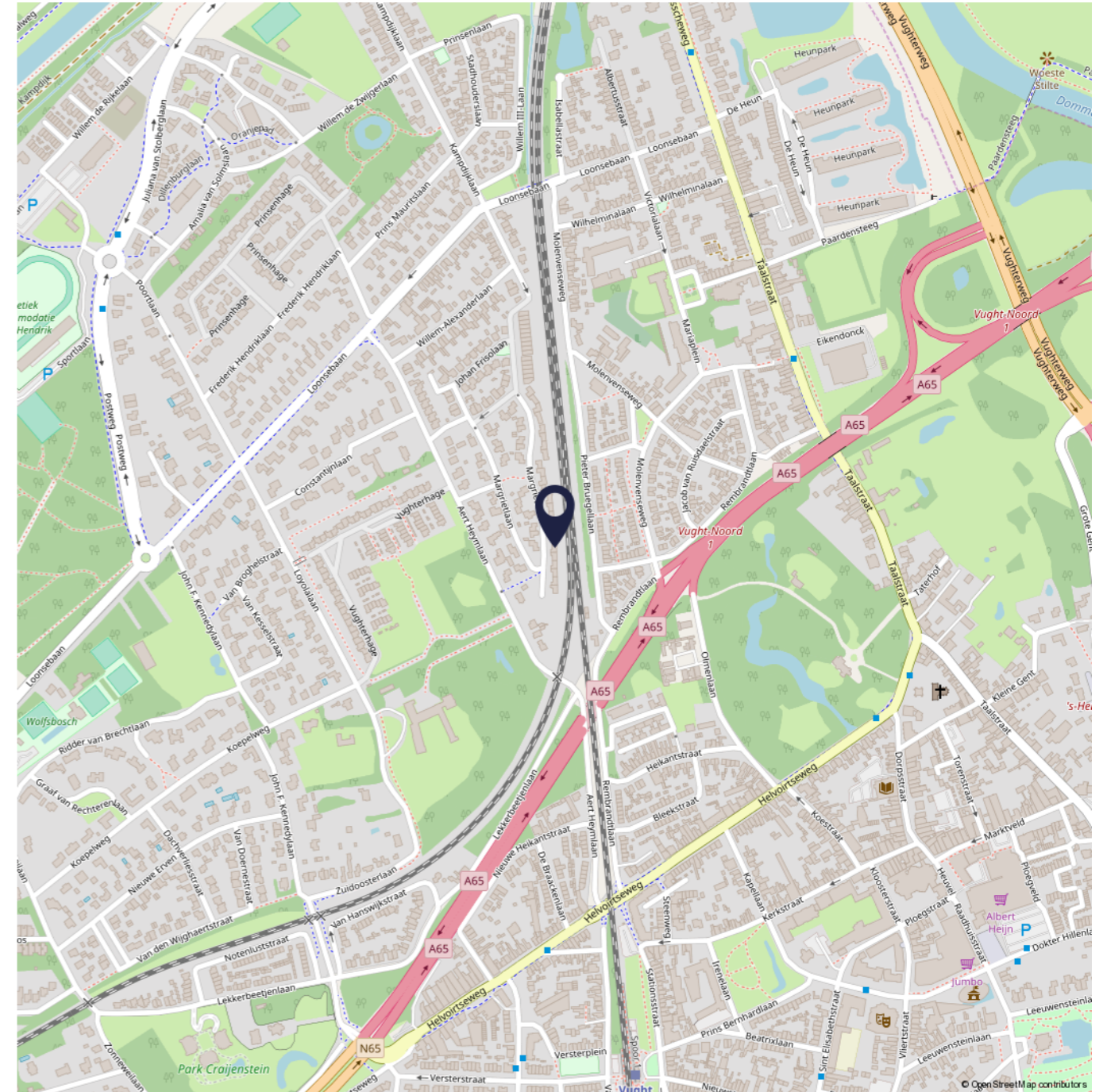
exterieur







Margrietlaan - 5263 BT Vught



Ter informatie:

Uit inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdiensbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen geen sprake anders dan die welke de erfafscheiding betreffen.

Technisch:

- Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: neen. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).
- Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: neen.

locatieaanduiding

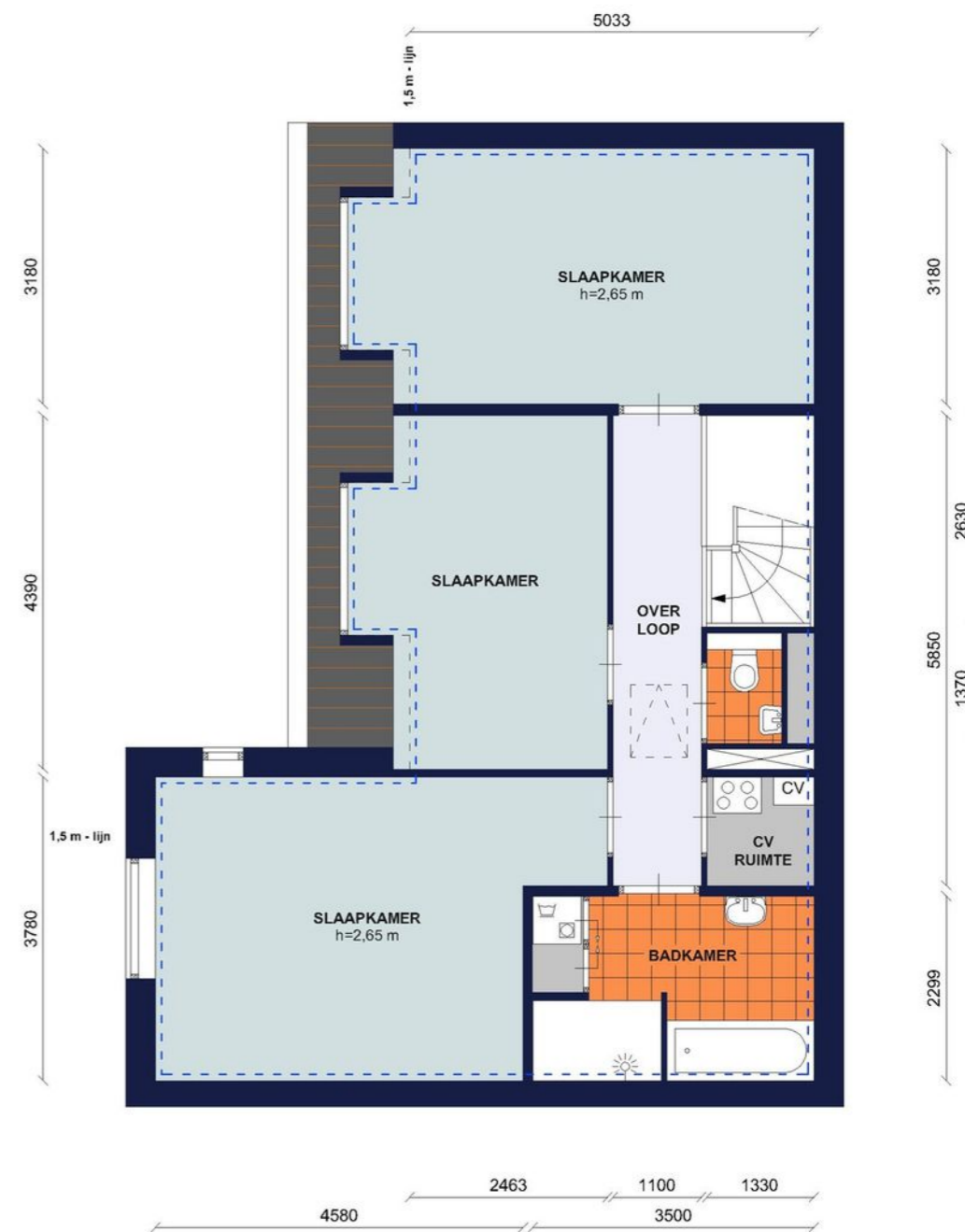


Begane grond, Aert Heymlaan D2 SP, Vught

Tekening type B (NTA 2581:2011:NL); plattegronden op basis van bronbestanden
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

| | | |
|--|------------------------------|----------------------|
| | Gebruiksoppervlakte wonen | 129,8 m ² |
| | Overige inpandige ruimte | 45,6 m ² |
| | Gebouw gebonden buitenruimte | 1,4 m ² |
| | Externe bergruimte | 0,0 m ² |
| | Branchebrede meetinstructie | 176,8 m ² |
| | Inhoud: ca. | 693 m ³ |

begane grond



1e Verdieping, Aert Heymlaan D2 SP, Vught

Tekening type B (NTA 2581:2011:NL); plattegronden op basis van bronbestanden
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

| | | |
|--|------------------------------|----------------------|
| | Gebruiksoppervlakte wonen | 129,8 m ² |
| | Overige inpandige ruimte | 45,6 m ² |
| | Gebouw gebonden buitenruimte | 1,4 m ² |
| | Externe bergruimte | 0,0 m ² |
| | Branchebrede meetinstructie | 176,8 m ² |
| | Inhoud: ca. | 693 m ³ |

eerste verdieping



2e Verdieping, Aert Heymlaan D2 SP, Vught

Tekening type B (NTA 2581:2011:NL); plattegronden op basis van bronbestanden
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

| | | |
|--|------------------------------|----------------------|
| | Gebruiksoppervlakte wonen | 129,8 m ² |
| | Overige inpandige ruimte | 45,6 m ² |
| | Gebouw gebonden buitenruimte | 1,4 m ² |
| | Externe bergruimte | 0,0 m ² |
| | Branchebrede meetinstructie | 176,8 m ² |

Inhoud: ca. 693 m³

bergzolder

Uittreksel Kadastrale Kaart



| | | |
|---|--|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend 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> | |
|---|--|--|

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

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 opgave 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 verplichting 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 erfdiensbaarheden.

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

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.

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 wel 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.