

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

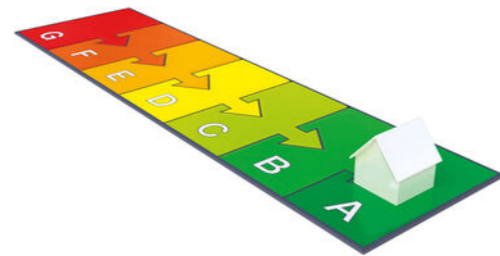


Bosscheweg 59 - Vught

www.tsas.nl

Op TOP-locatie aan doorgaande weg in Vught-Noord gesitueerde, ruim bemeten vooroorlogse (vrijstaand gebouwde) VILLA met inpandige garage (voor meerdere auto's) en bergingen. Gelegen op riant perceel van bijna 1.000 m².

- perceel : 987 m²
- bouwjaar : 1926
- gebruiksopp. : 277 m² (wonen) 71 m² (overige inpandige ruimte)
- bruto inhoud : 1213 m³
- kadastraal bekend : Vught, sectie K nummer 937
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 10 waarvan 6 slaapkamers
- centrale verwarming : warmtepomp - volledig gasloos
- tuin : zuidwest - fraai aangelegd / 50 m¹ diepe achtertuin
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A-label



De Bosscheweg is een prachtige bomenlaan met aan weerszijden ervan karakteristieke, veelal statige vooroorlogse bebouwing. Het is van oudsher de verbindingsweg tussen Vught en 's-Hertogenbosch. De Bosscheweg kent een rijke historie. Wie kent niet het sinds 1954 aan de Bosscheweg gelegen Restaurant de Witte (uitgegroeid tot het huidige Van der Valk Hotel Restaurant)?

Een locatie met een uitstekende infrastructuur. De aansluitingen op de autosnelwegen A2 en N65 bevinden zich in de directe nabijheid zonder daar ook maar enige overlast van te ondervinden. Datzelfde geldt voor de uitermate gunstige bus- en treinverbindingen. Daarnaast zijn zowel het centrum van het bourgondische 's-Hertogenbosch (kortweg Den Bosch) als dat van de eigen gemeente Vught, vlot en probleemloos te bereiken. Een uitgebreid winkelaanbod, prima horecagelegenheden en een levendig en interessant cultureel en uitgaansleven, liggen, net als een breed scala aan onderwijsinstellingen (van buitenschoolse opvang tot en met universitair onderwijs), binnen fietsafstand. En last but not least is Vught bovenal een fraaie groene gemeente. Het is volop genieten en gezond ontspannen op de Vughtse Heide, op of aan recreatieplas de IJzeren Man en in het beschermd natuurgebied het Bossche Broek.

De vrijstaand gebouwde villa is een onder architectuur gebouwd 'herenhuis' uit de jaren twintig. De tijd waarin er nog niet op grootte of materiaalkeuze bekniibeld werd. Dat is anno 2026 (honderd jaar later) nog altijd zichtbaar aan de samengestelde (hoge) daken met stijlvolle overstek, de zinken goten en hemelwaterafvoeren, de dakkapellen, veel ruime, zelfs uitgesproken grote vertrekken, mooie maatvoering, de hoge plafonds, de goed en zwaar uitgevoerde houten ramen en kozijnen, de massief houten paneel-/binnendeuren, de toepassing van veel glas-in-loodramen, gestukadoorde plafonds met sierlijsten/plinten, houten parketvloeren compleet met band en bies, stijlvolle elementen ook zoals vaste zitbankjes in erker (vensterbankjes) en de authentieke kamers en suite met schuifdeuren en ingebouwde kasten.





karacteristieke villa



Bij een dergelijk mooie, sfeervolle en ongelooflijk ruim bemeten woning verwacht je enorm hoge maandelijkse energielasten. Niets is echter minder waar. De huidige eigenaren hebben veel zorg en aandacht besteed aan een duurzame, energiezuinige, tevens zeer comfortabele woon- en leefomgeving. Door de toepassing van onder meer een moderne warmtepomp in combinatie met boiler, vier elektrische warmwaterradiatoren, een drietal airco's en 28 zonnepanelen, zijn ze 'van het gas af'. Ten slotte is de begane grondvloer geïsoleerd en is op vrijwel alle plaatsen isolerende beglazing (van zogenaamde thermopane tot en met HR++) aangebracht. Niet voor niets beschikt het huis dan ook inmiddels over een energie A-label en zijn de maandelijkse energielasten tot een minimum beperkt (€ 236,- p/mnd).

En zeker in tijden van hoge brandstofprijzen is het goed te weten dat deze woning een eigen laadpaal heeft voor het opladen van de elektrische auto.

De villa is uitermate praktisch ingedeeld. De iets verhoogde, overdekte, entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is bereikbaar via de royale voortuin met meerdere parkeerplaatsen, royale in- en uitrit van en naar de achtertuin en garage. Fraai aangelegde borders en beuken hagen.









Vestibule met meterkast (uitgebreide elektrische installatie) en garderobe. Tussendeur naar de centraal gelegen hal. Gastentoilet met staand closet en fonteintje. Toegang tot de voorkamer (zitkamer) met originele zwart natuurstenen schouw en halfronde erker met authentieke 'vensterbanken' (zitbankjes met ingebouwde kast-/bergruimte). Kamers en suite-afdeling (glazen schuifdeuren met aan weerszijden ingebouwde boeken-/servieskasten) naar een grote woonkamer compleet met schouw en (op hout gestookte) open haard. De woonkamer staat in open verbinding met de aan de achterzijde ervan gelegen eetkamer. Deze kamer is gesitueerd over de volle breedte van de woning en heeft door middel van 2x dubbele openslaande deuren toegang tot een eveneens over de volle breedte aangebouwd (overdekt) terras. Deze ideale buitenruimte verdient het om als veranda te mogen aangeduid. Het vormt op mooie voorjaars- en zomerdagen samen met de eetkamer een heerlijke verblijfsruimte voor de eigen gezinsleden en de vele gasten/vrienden.

De eetkamer staat in rechtstreekse verbinding met de nieuwe moderne woonkeuken. De op maat gemaakte keuken is uitgevoerd met een witte inrichting bestaande uit een lage wandopstelling met een zestal brede laden, afgedekt met een composiet werkblad en een geïntegreerde 4-pits BORA keramische kookplaat inclusief afzuigstelsel. Separaat gelegen eiland met kast/bergruimte, afwasmachine en composiet werkblad met RVS-spoelbak. Hoekkastopstelling met koel-/vriescombinatie, oven en kast-/bergruimte. Openslaande buitendeur naar bordes en trap naar de tuin. Trapportaal naar de ondergelegen verdieping.



kamers en suite





eetkamer met veranda







moderne keuken



Een benedenverdieping die van eenzelfde omvang/oppervlakte is als de begane grond woonlaag. Van binnenuit toegankelijk vanuit de keuken en van buitenaf bereikbaar door middel van dubbele houten garagedeuren aan de achter-/tuinzijde.

De indeling van de benedenverdieping is als volgt. Centraal gelegen hal met tegelvloer, vaste kasten en aansluitende provisie-/bergruimte. Toegang tot een naastgelegen (multifunctionele) kamer met tegelvloer en aansluiting wasapparatuur. Garageruimte geschikt voor het stallen van 2 auto's en een aparte ruimte voor het plaatsen van meerdere fietsen en/of tuingereedschap. Aan de achterzijde van de garageruimte bevindt zich nog een flinke berging en een speciaal afgescheiden gedeelte ten behoeve van de cv-installatie.

En als kers op de taart de enorme achtertuin van maar liefst zo'n 50 meter diep, voorzien van sierbestrating, terrassen, overdekte houten buitenruimte (met op het dak een twintigtal zonnepanelen), gazon, borders, heesters en diverse volwassen bomen. Grote mate van privacy. Afsluitbare poort /hekwerk ter plaatse van de in- en uitrit als afscheiding tussen de voor- en achtertuin.

De informatie is met zorg samengesteld, doch buro t'sas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.







Trappenhuis met houten bordestrap naar de 1e verdieping. Overloop met toegang tot de hoofdslaapkamer met dressing en badkamer, 2 overige slaapkamers, een 2e badkamer en een separaat toilet.

De master bedroom is wel heel royaal bemeten. Wat overigens niet wil zeggen dat de andere slaapkamers klein zijn. Integendeel zelfs. De hoofdslaapkamer beschikt over 2 ingebouwde kasten en loopt aan de achterzijde naadloos over in een flinke dressing met vaste kastenwand en een open badkamer gedeelte met tegelvloer en vloerverwarming, ligbad en dubbel wastafelmeubel.

Eén van de overige slaapkamers (aan de voor-/straatzijde) is voorzien van een ingebouwde kast en heeft dubbele openslaande deuren naar een boven de erker van de voorkamer gelegen balkon. De derde slaapkamer met 2 ingebouwde kasten. Badkamer met inlopdouche en vaste wastafel. Separaat toilet met fonteintje.

Bordestrap naar de 2e verdieping. Grote overloop met aansluitend drie slaapkamers, badkamer en berging. De twee aan de achterzijde van de woning gelegen slaapkamers met dakkapel. De andere slaapkamer met een Velux dakraam en volop berg-/kastruimte onder het schuine dakvlak. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, vaste wastafel en urinoir. Vanuit de overloop is er een toegangsluik naar een extra vliering/zolderruimte.









badkamer en suite











nabij natuurgebied

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenplanken/-kasten slaapkamers eerste verdieping	■		
- Kastenwand grote slaapkamer eerste verdieping	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- terrazzovloer keuken	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- magnetron		■	
- oven	■		
- koelkast		■	
- vriezer		■	
- koel-vriescombinatie	■		

lijst van zaken

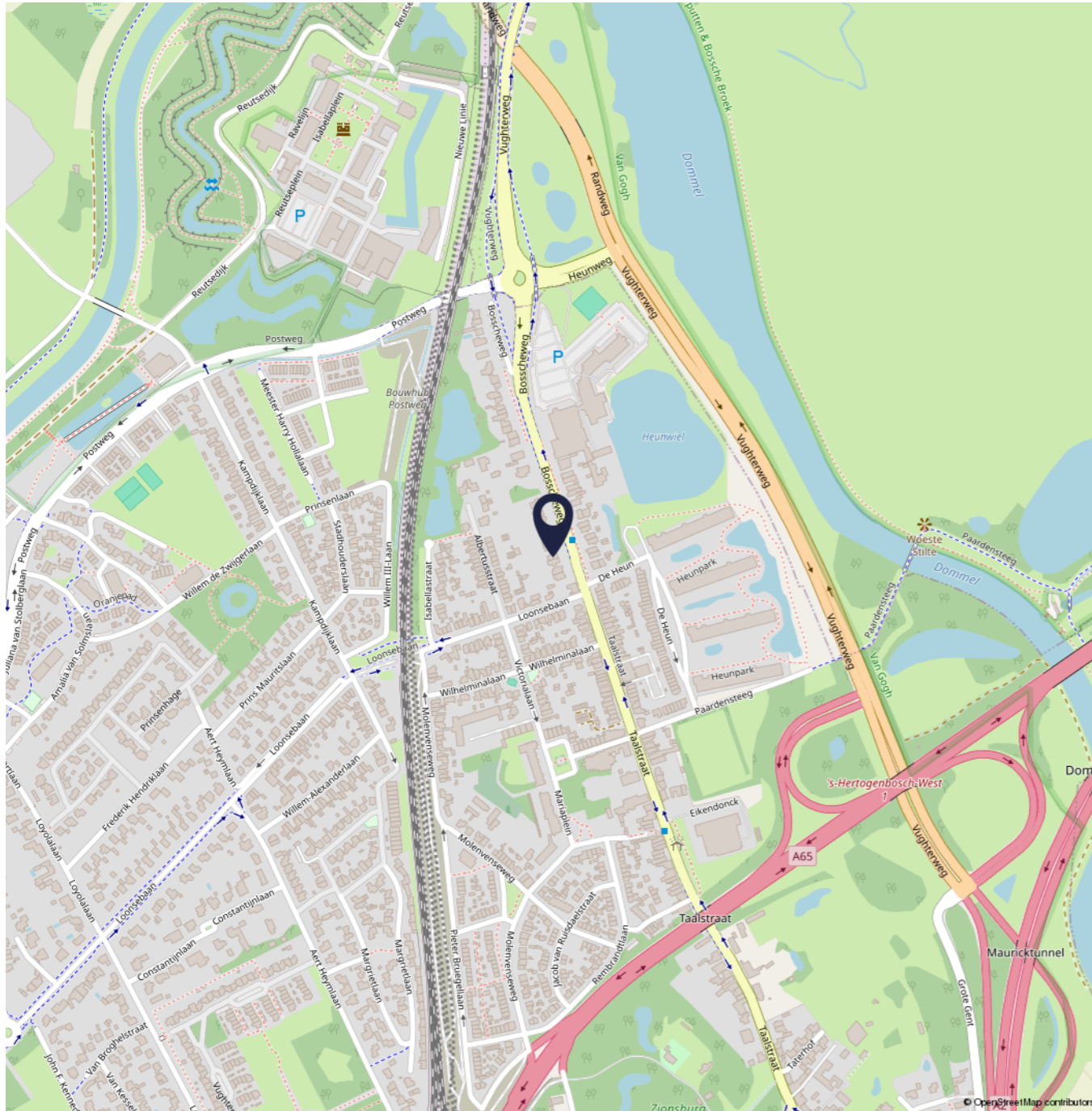
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	■		
- warmtepomp	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Vloerisolatie	■		
- Voorzetramen (studeer-) kamer eerste verdieping	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Trampoline	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Houten draagconstructies met zonnepanelen	■		
Schommel	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		
- rekstok	■		
- steigerhouten tuinmeubilair	■		

lijst van zaken

Boscheweg 59 - 5261 AC Vught

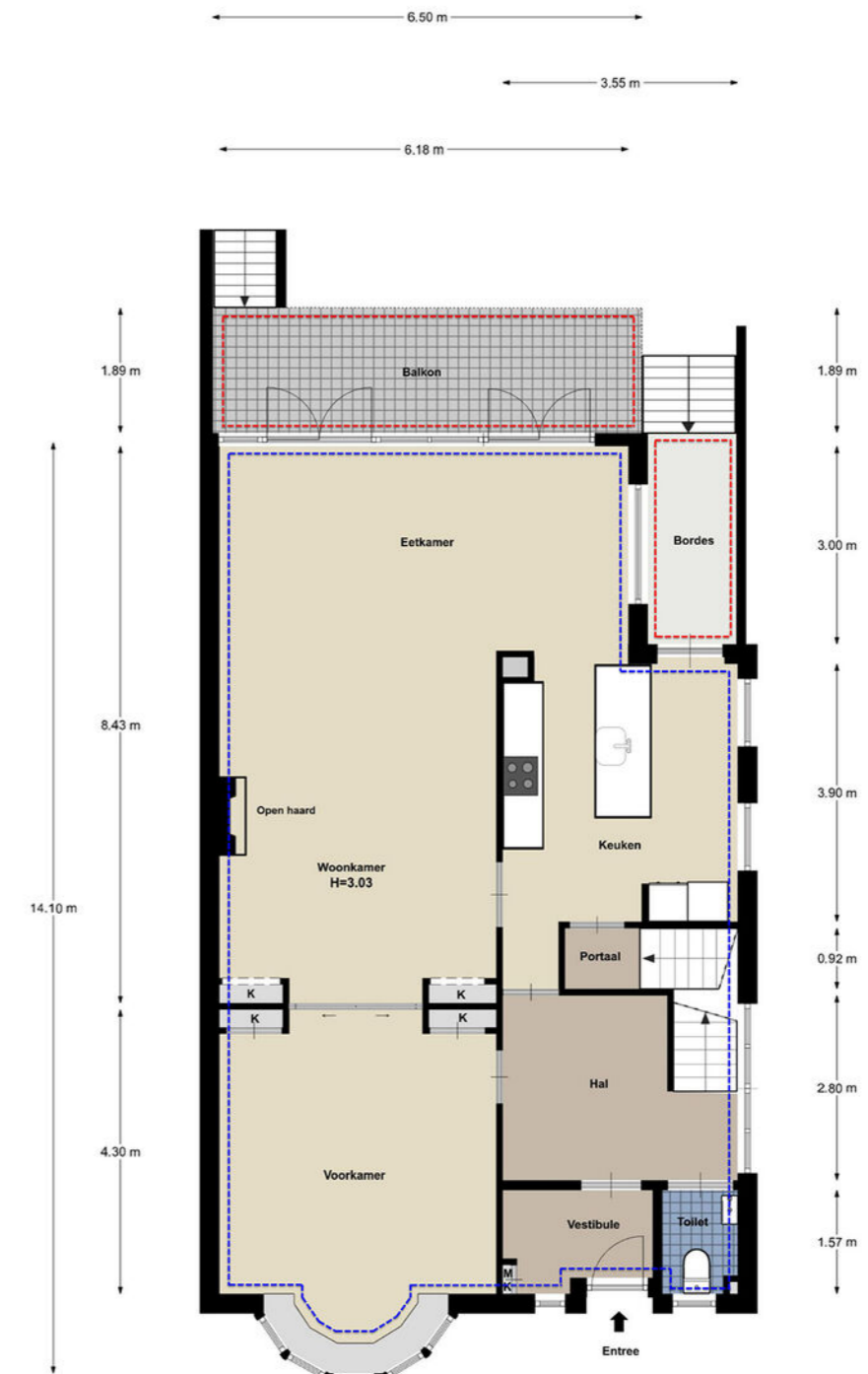


Ter informatie

Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom blijkt van erfdiensbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen geen sprake te zijn.

Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: één geïsoleerde ruit is lek; hier en daar wat kleine gebruikssporen (zie opname in de beschikbare Vragenlijst B). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: voormalige ondergrondse olietank is gesaneerd. Aanwezigheid van asbesthoudende materialen is niet bekend. Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht.

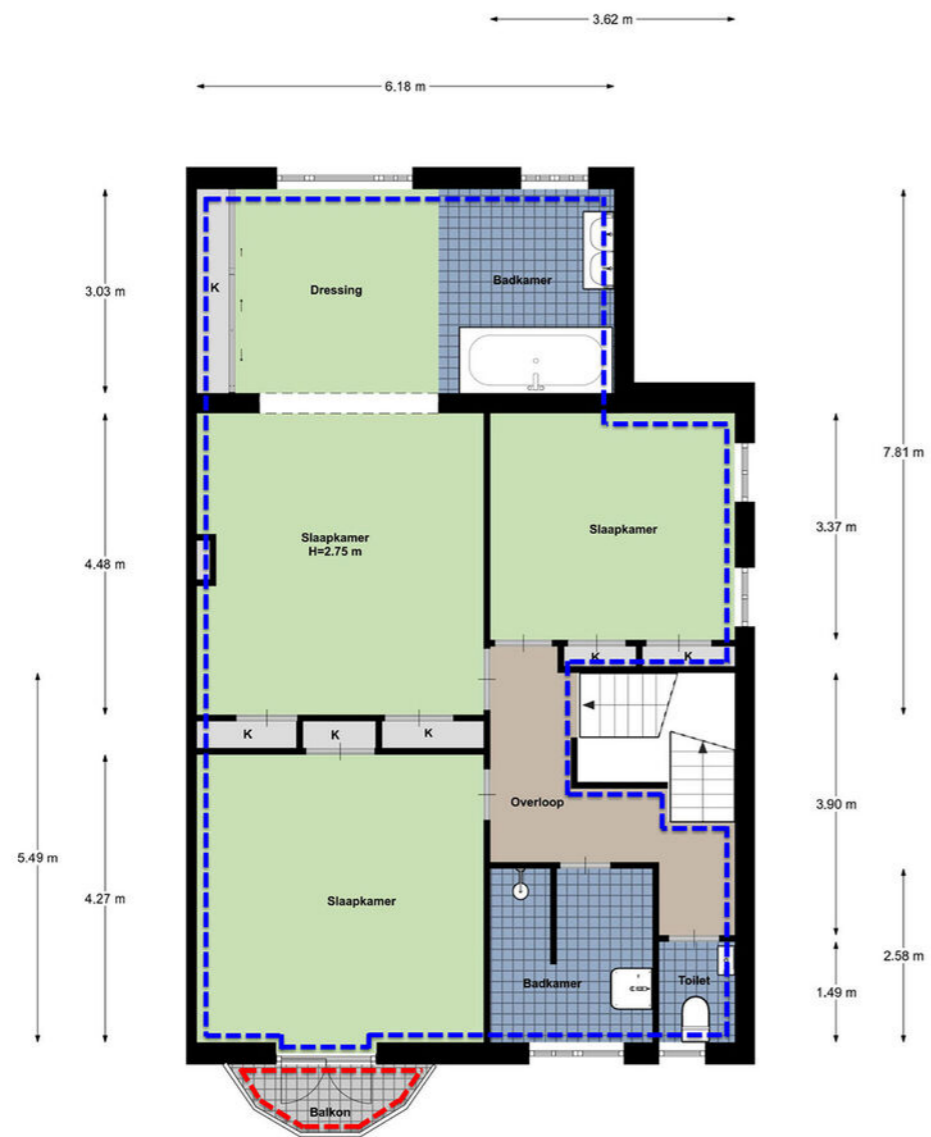
locatieaanduiding



Begane Grond, Boscheweg 59, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	277 m ²
	Overige inpandige ruimte	71 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



1e Verdieping, Bosscheweg 59, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

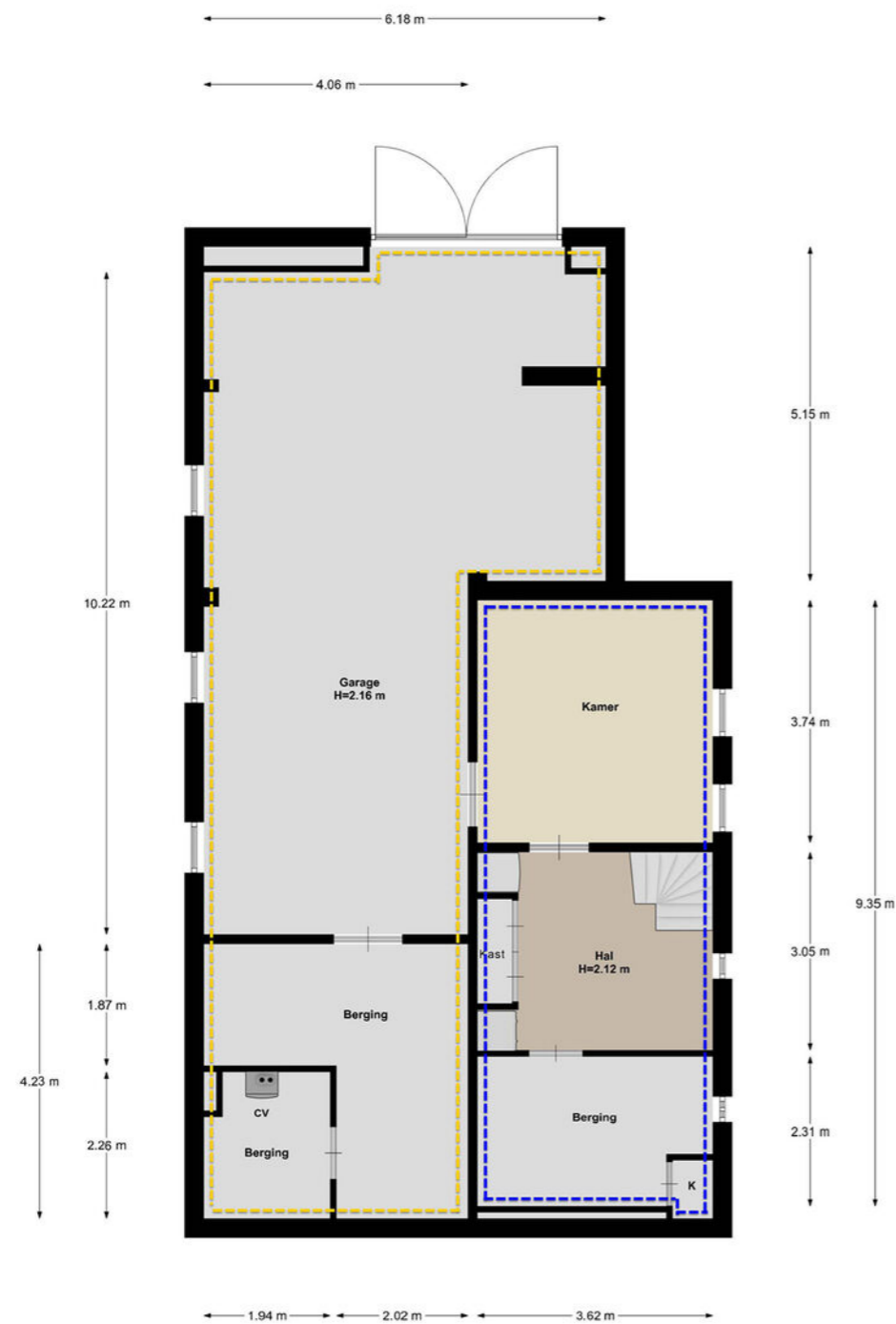
	Gebruiksoppervlakte wonen	277 m ²
	Overige inpandige ruimte	71 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



2e Verdieping, Bosscheweg 59, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	277 m ²
	Overige inpandige ruimte	71 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²




Souterrain, Bosscheweg 59, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	277 m ²
	Overige inpandige ruimte	71 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</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>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Vught</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 937</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>	
--	---	---

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.