

# t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

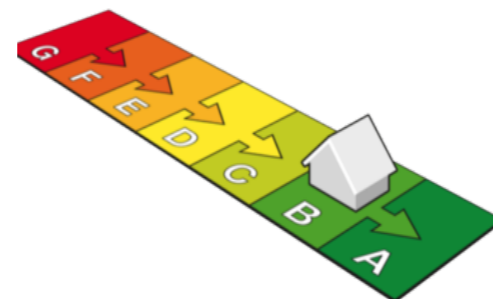


**Zuidoosterlaan 6 A - Vught**

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

**In aantrekkelijke villawijk - aan en nabij spoorzone - gelegen royaal bemeten VRIJSTAANDE VILLA met houten bijgebouw/berging, tuinhuisje. Riante, fraai aangelegde tuin.**

- perceel : 935 m<sup>2</sup>
- bouwjaar : 1993
- gebruiksopp. : 223 m<sup>2</sup> (wonen) en 37 m<sup>2</sup> (buitenruimte)
- bruto inhoud : 760 m<sup>3</sup>
- kadastraal bekend : Vught sectie L nummer 4067
- staat van onderhoud : goed tot uitstekend
- aantal kamers : 7 waarvan 5 slaapkamers
- centrale verwarming : cv combiketel Intergas HR Eco (2018)
- tuin : grote diepe, en zonnige achtertuin
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : B



Op een uitermate aardige locatie gesitueerde vrijstaande villa met royale voortuin annex eigen parkeergelegenheid, zijtuin / tevens achterom, en bijzonder diepe, veel privacy biedende achtertuin. De villawijk is aantrekkelijk gelegen op niet meer dan slechts een paar minuten afstand van het gezellige dorpscentrum, het centraal station, scholen voor basis en middelbaar onderwijs. Eveneens in de directe nabijheid van de Vughtse heide en bebost buitengebied met recreatieplas de IJzeren Man.

Uitstekende infrastructuur. Goede verbindingen met zowel eigen als openbaar vervoer van en naar (het centrum van) 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven. Schitterende fiets- en wandelpaden.

De villa is onder architectuur gebouwd in 1993 en begin 2000 verbouwd en uitgebreid. De huidige eigenaren hebben de woning een aantal jaren geleden tenslotte verder gemoderniseerd. De woning is vanuit de bouw voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie. Alle houten ramen en deuren zijn voorzien van HR-isolerende beglazing (2 ruiten lek), de nieuwe aluminium erker aan de voorzijde is eveneens perfect geïsoleerd. De woonkamer, eethoek, kinderkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Op de eerste verdieping zijn alle vier de slaapkamers voorzien van airco.

Hal, woonkamer, eethoek, kinderkamer en keuken met natuurstenen tegelvloer, de gehele eerste verdieping voorzien van een nieuwe pvc-vloer en op de tweede verdieping ligt een praktische laminaatvloer. Wit gestukadoorde wand- en plafondbewerking.

Zeer complete L-vormige keukeninrichting met een zee aan kast- en bergruimte, granieten werkbladen en Miele inbouwapparatuur (magnetron functioneert niet).

De toiletinrichtingen op de begane grond en eerste verdieping alsook de gehele badkamerinrichting zijn vernieuwd. Daarbij is op de badkamer een grote nieuwe dakkapel geplaatst.

Opvallend ruim bemeten en praktisch ingedeelde villa. Een echt familiehuus.





in stijl verbouwd



Geheel vernieuwde overdekte entree met houten (design) voordeur met zijraam. Voorhal met dubbele toegangsdeur naar multifunctionele kamer (thans in gebruik als kinderkamer). Portaal/halgedeelte, meterkast met uitgebreide installatie. Gastentoilet met wandcloset en fonteintje. Prachtige L-vormige woon-, eetkamer met centraal in de ruimte gesitueerde natuurstenen schouw met (gas) openhaard. Ingebouwde kastruimte. Aan de voorzijde de geheel vernieuwde aluminium erker inclusief elektrisch bedienbare zonwering/screen. Aan de achterzijde van de kamer dubbele openslaande tuindeuren naar het overdekte terras.

De woonkamer staat in open verbinding met de aangrenzende speelkamer.

Dubbele schuifdeuren vormen de afscheiding van en naar de achtergelegen keuken. De keuken is ruim en voorzien van een prima keukeninrichting. Opvallend detail daarbij is de mooie lichtinval via een gunstig geplaatst hoekraam boven het werkblad/aanrecht.

Naastgelegen bijkeuken compleet met opstelling cv-installatie. Openslaande buiten-/tuindeur.





sfeervol wonen











fraai aangelegde tuin





1e Verdieping met overloop en toegang tot een viertal slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

Hoofdslaapkamer compleet met een ingebouwde 4-deurskastenwand en net als de overige (drie) kinderslaapkamers voorzien van airco. Twee van de kinderslaapkamers bovendien met een ingebouwde/vaste kast.

Jaloersmakende badkamer. Ruim, modern en zeer compleet. Vloer met vloerverwarming. Designradiator. Vrijstaand ligbad, grote inloopdouche, wastafelmeubel en spiegelkast, apart gedeelte met aansluiting wasmachine en droger (op verhoogd tableau annex ladenblok), kast-/bergruimte onder schuin dakvlak. Ingebouwde verlichting. Separaat toilet met wandcloset en fonteintje.

Vaste trap naar de 2e verdieping. Overloop/portaal met ingebouwde/vaste kastruimte. Aan de achterzijde een grote slaapkamer met open/oplopend plafond onder het schuine dakvlak. Raam in de achtergevel en een extra Velux dakvenster. De tweede ruimte op deze verdieping is in feite een soortgelijke kamer echter niet in gebruik als slaapkamer maar ingericht als zolderruimte/berging.











Wat het grote en ruim bemeten huis zo extra aantrekkelijk maakt is zeker de fantastische tuin. Aan de voorzijde geeft een fraaie afsluitbare poort met aan weerszijden gemetselde muurtjes toegang tot een keurig bestraat gedeelte ten behoeve als parkeerplaats voor meerdere auto's. Toegang tot de aan de linker zijde gesitueerde, eerder genoemde entree/hal. Aan de rechterkant een tuingedeelte met afsluitbare poort van en naar de achtertuin. De achtertuin is maar liefst circa 48 meter diep. Mooi aangelegd met meerdere paden en terrassen, borders, gazon en vaste erfafscheiding (zowel in hout met hедера als ook met beuken hagen). Groot gazon. Enkele volwassen bomen.

Uitgesproken grote houten schuur met dubbele deuren aan de voor-/kopgevel, aparte openslaande deur in de zijgevel. De schuur heeft een schuin oplopend dak waardoor er extra zolderruimte beschikbaar is. Iets verderop in de tuin bevindt zich nog een extra (eveneens in hout opgetrokken) tuinhuisje.

Zoals eerder omschreven, ligt er pal achter de woning een overdekt terras met houten vloer en elektrisch verwarmingselement.

Een zonnige en bovenal veel privacy biedende tuin.

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.



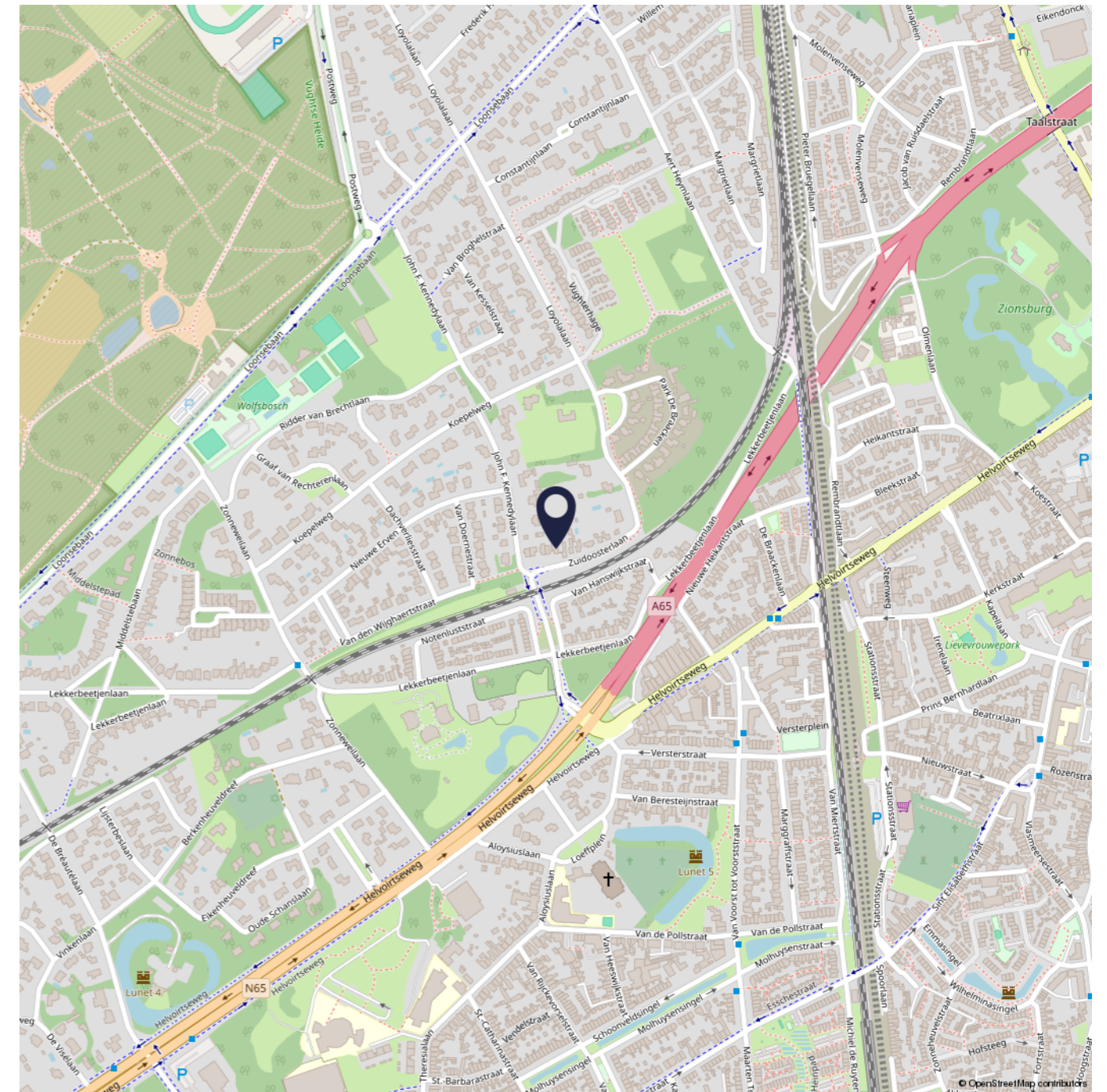


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie			■
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		

## lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Screens	■		
Oplaadpunt elektrische auto			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- Automatische grasmaaier	■		
- Waterput en sproeiinstallatie	■		

## Zuidoosterlaan 6 A - 5263 AM Vught



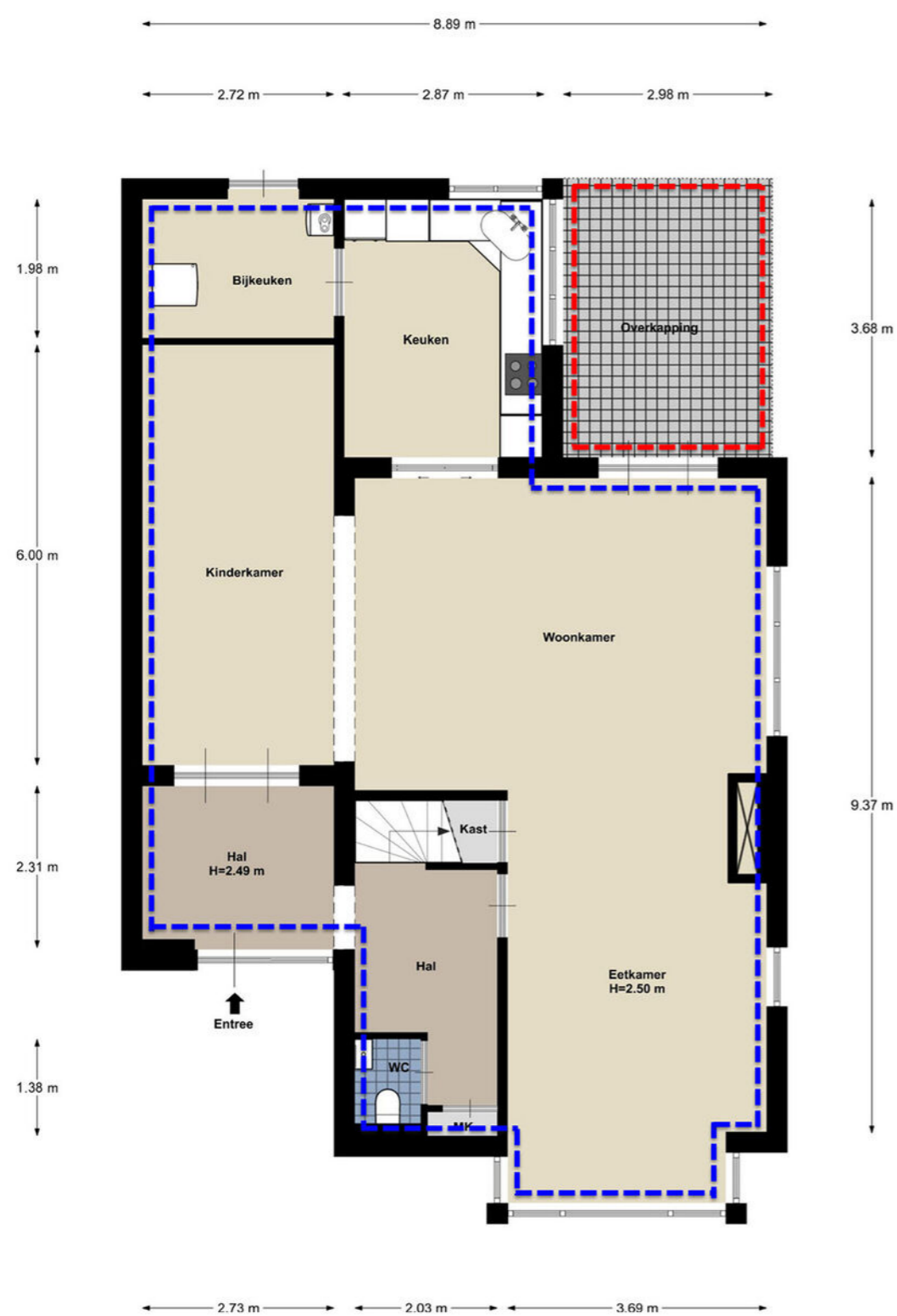
Ter informatie

Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen het navolgende bekend: behoud van de toestand van in (1993) alsnog te stichten naburige opstellen.

Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: lekkage in 2 geïsoleerde ruiten (kinder slaapkamers). Verwarmingsradiator in de hal functioneert niet, evenals de magnetron in de keuken. Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht. Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: niet bekend.

## lijst van zaken

## locatieaanduiding



**Begane Grond, Zuidoosterlaan 6 A, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

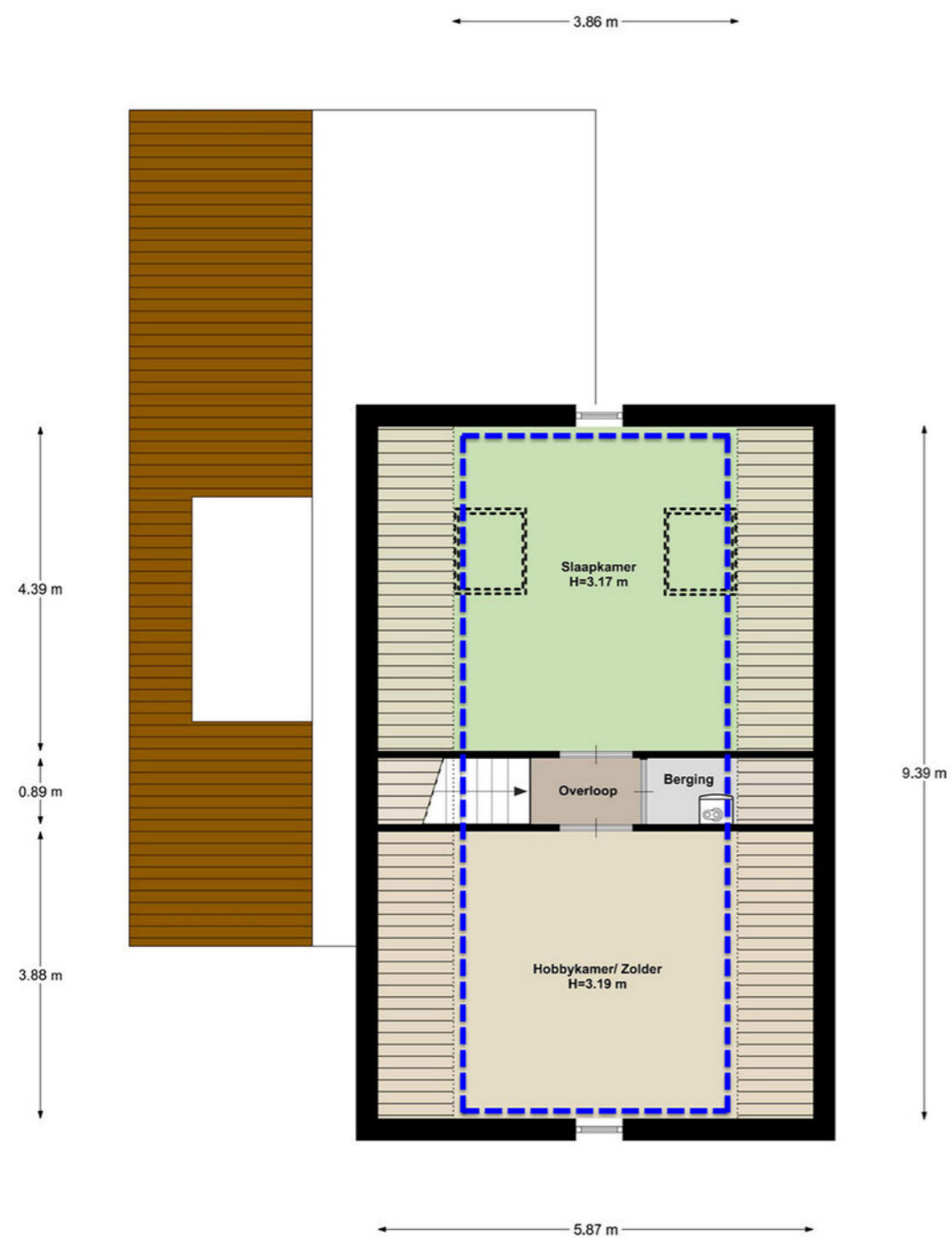
	Gebruiksoppervlakte wonen	223 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	25 m <sup>2</sup>



**1e Verdieping, Zuidoosterlaan 6 A, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

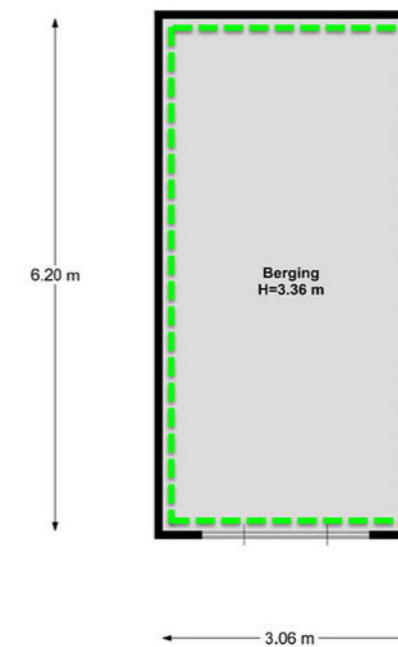
	Gebruiksoppervlakte wonen	223 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	25 m <sup>2</sup>



**2e Verdieping, Zuidoosterlaan 6 A, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

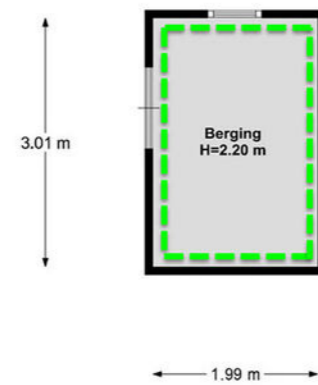
	Gebruiksoppervlakte wonen	223 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	25 m <sup>2</sup>



**Berging 1, Zuidoosterlaan 6 A, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	223 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	25 m <sup>2</sup>




**Berging 2, Zuidoosterlaan 6 A, VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	223 m <sup>2</sup>
	<b>Overige inpandige ruimte</b>	0 m <sup>2</sup>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	12 m <sup>2</sup>
	<b>Externe bergruimte</b>	25 m <sup>2</sup>

**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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4067</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.