

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

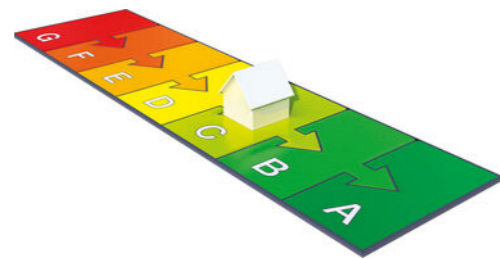


**Hertoglaan 36 - Vught**

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

**Aan mooie bomenlaan in Vught-Zuid gelegen, geheel uitgebouwde en verbouwde 2/1 KAP WONING met fijne besloten tuin en meerdere (deels overdekte) terrassen. Direct aan de achtertuin grenzende garage/berging.**

- perceel : 311 m<sup>2</sup> woonhuis incl. garage en mandelig terrein
- bouwjaar : 1969/70 met ingrijpende verbouwingen uit 2011
- gebruiksopp. : 195 m<sup>2</sup> (wonen)
- bruto inhoud : 688 m<sup>3</sup>
- kadastraal bekend : oa. Vught sectie D nummers 4395, 4732 & 4381
- staat van onderhoud : overwegend goed
- aantal kamers : 8 waarvan 5 slaapkamers
- centrale verwarming : Remeha CR Calente combi-ketel (2017)
- tuin : volledig aangelegd
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : C-label



Buitengewoon interessante - in een fraaie en ruim opgezette woonomgeving in Vught-Zuid gelegen - geheel uitgebouwde en verbouwde 2/1 kap woning. De Hertoglaan is een betrekkelijk rustige straat bestemd voor (plaatselijk) doorgaand verkeer, 30 km zone. Heerlijk brede laan met aan weerszijden ruime trottoirs en volwassen bomen, rijweg met gescheiden fietsstroken. Een geliefde woonwijk met prachtig aangelegde groenvoorzieningen inclusief water- en vijverpartijen. Een plek ook van waaruit basisscholen, buurtwinkelcentra, sportaccommodaties en bebost buitengebied te voet en per fiets snel en goed bereikbaar zijn.

De infrastructuur is er uitstekend. In mum van tijd met de auto of met het openbaar vervoer van en naar het gezellige centrum van Vught of naar het op slechts een kwartiertje afstand gelegen hart van 's-Hertogenbosch. Vught is gunstig gesitueerd aan een knooppunt van spoorwegen en autosnelwegen. Uitermate praktisch. En niet onbelangrijk is het daarbij bovenal te vermelden dat je aan de Hertoglaan geen enkele overlast van de snelwegen of het spoor ondervindt. Het is er dus heerlijk rustig wonen.

En wat dat wonen betreft kunnen we gerust zeggen dat het huis dat we hierbij mogen aanbieden er een is met uitzonderlijk veel (multifunctionele) gebruiksruimte. En dat alles gegoten in een exclusief jasje. Heel sfeervol uitgebouwd en verbouwd in 2011. De foto's geven alvast een goede eerste indruk. Het is, mede door de ingrijpende uitbreiding en verbouwing, een echt familiehuis. Geschikt voor ouders en (een stel grotere of kleinere) kinderen, huisdieren, vrienden en eventuele logees. Door de aanwezigheid van maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers hebben ook alle huisgenoten een eigen plek en hoeven ze niet op elkaar te wachten om te badderen. Los van het aantal slaapkamers beschikt het huis door de verbouwing ook over een eigen kantoor-/werkruimte of als die behoefte er is, over een aparte speel- of chillkamer. De grote woonkeuken is daarbij het centrale punt, een echte ontmoetingsplek.





fraai gelegen 2/1 kap



De woning heeft een - in 2022 goed geïsoleerde - kruipruimte. De begane grond (excl. bijkeuken) is voorzien van vloerverwarming. De buitengevels zijn in 2023 geïsoleerd, de daken in 2009. In het hele huis houten ramen, deuren en kozijnen. Voorzien van HR++ beglazing. De raampartijen in de woonkeuken en werkkamer zelfs met een nog hogere isolatiewaarde. Een huis dat voldoet aan de eisen van duurzaamheid en energiezuinig wonen. Maandelijks voorschot aan gas en elektra is slechts € 250,--.

Wat is er uitgebouwd en verbouwd? De entree is verplaatst naar de rechter zijkant van de woning waar aanvankelijk de oprit naar de garage was. De buitengevel is daarbij bekleed met ruwe houten delen. Stoer en eigentijds. De toiletruimte is verplaatst en vanzelfsprekend geheel gemoderniseerd. De elektrische installatie in de meterkast uitgebreid. De oorspronkelijke hal is verbouwd en bestemd tot een fijne en praktische bijkeuken. De binnendeur van hal naar woonkamer is komen te vervallen waardoor de kamer aan de voor-/straatzijde nu een veel aangenamere en heel rustige zitkamer is geworden. En dan misschien wel de allerbelangrijkste verandering is de grote, volledig uitgebouwde, woonkeuken. Deze leefruimte is van de zitkamer gescheiden door middel van een modern vormgegeven houten schuifpui met glas. Ook de schuifdeur vanuit de hal is in hout met glas uitgevoerd, net als de deur vanuit de woonkeuken naar de aangrenzende werk-/speelkamer.

De afscheiding van de woonkeuken met de tuin bestaat uit een over de volle hoogte en breedte uitgevoerde houten schuifpui (voorzien van Uniglass Top).

















De tweede verdieping is volledig heringedeeld en geüpgraded. Een riante slaapkamer met dakkapel en een compleet nieuwe badkamer. De dakkapel van de slaapkamer loopt over de volle breedte door tot en met de badkamer.

De begane grondvloer is uitgevoerd in siermortel. Sterk, stoer, naadloos en onderhoudsvriendelijk. Dankzij de fijne korrelstructuur heeft de vloer een moderne en ambachtelijke look. De houten, op maat gemaakte, keukeninrichting bestaat uit een zee aan kast-/bergruimte en laden voorzien van houten front. De werkbladen van de wandopstelling en eiland in beton. Geïntegreerde RVS-spoelbak, 5-pits Boretti gasfornuis, afzuigkap, ingebouwde Boretti hete lucht oven én combi oven/magnetron, grote Siemens ijskast en Bosch afwasmachine. In het plafond een drietal lichtkoepels en enkele inbouwspots.

Alle wanden gestukadoord, al dan niet gesausd in warme tinten. Wit gestukadoorde plafonds met hier en daar ingebouwde verlichting/spots. De betonvloeren van de beide verdiepingen zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

Het vernieuwde sanitair in neutraal wit, de wanden tot plafondhoogte betegeld. De hoofdslaapkamer en de tweede badkamer inclusief draai-/kiepraam. De badkamer op de eerste verdieping met dubbele douche, dubbele wastafel, wandcloset en designradiator. De badkamer op de tweede verdieping met ligbad en vaste wastafel.







luxé badkamer(s)



De voortuin is ruim genoeg om er een of twee auto's te parkeren. Het middengedeelte van de voortuin is verhard om er gemakkelijk een aantal fietsen te kunnen plaatsen. Rondom beplanting.

Aan de achterzijde van de woning een heerlijke tuin met aan weerszijden een erfafscheiding van blijvend groene (liguster) haag. Zonneterras aangrenzend aan de brede schuifpui van de woonkeuken. Over de volle breedte vervolgens een (kunst-) grasperk. De buitengevel van de uitgebouwde werk-/ speelkamer is - net als bij de nieuwe entree aan de voorzijde - voorzien van ruwe houten delen. Achteraan in de tuin een tweetal grote terrassen waarvan de linker helft geheel in hout is uitgevoerd en daarbij overdekt. Afsluitbare houten poort als achterom.

Pal aan de achterzijde bevindt zich een kleine serie garages (gelegen aan het Bisschop Zwijssenplein). Eén van deze garages (nr. 23G) is via een schuifdeur vanuit het overdekte terras rechtstreeks toegankelijk en behoort bij deze woning / is bij de koop inbegrepen.



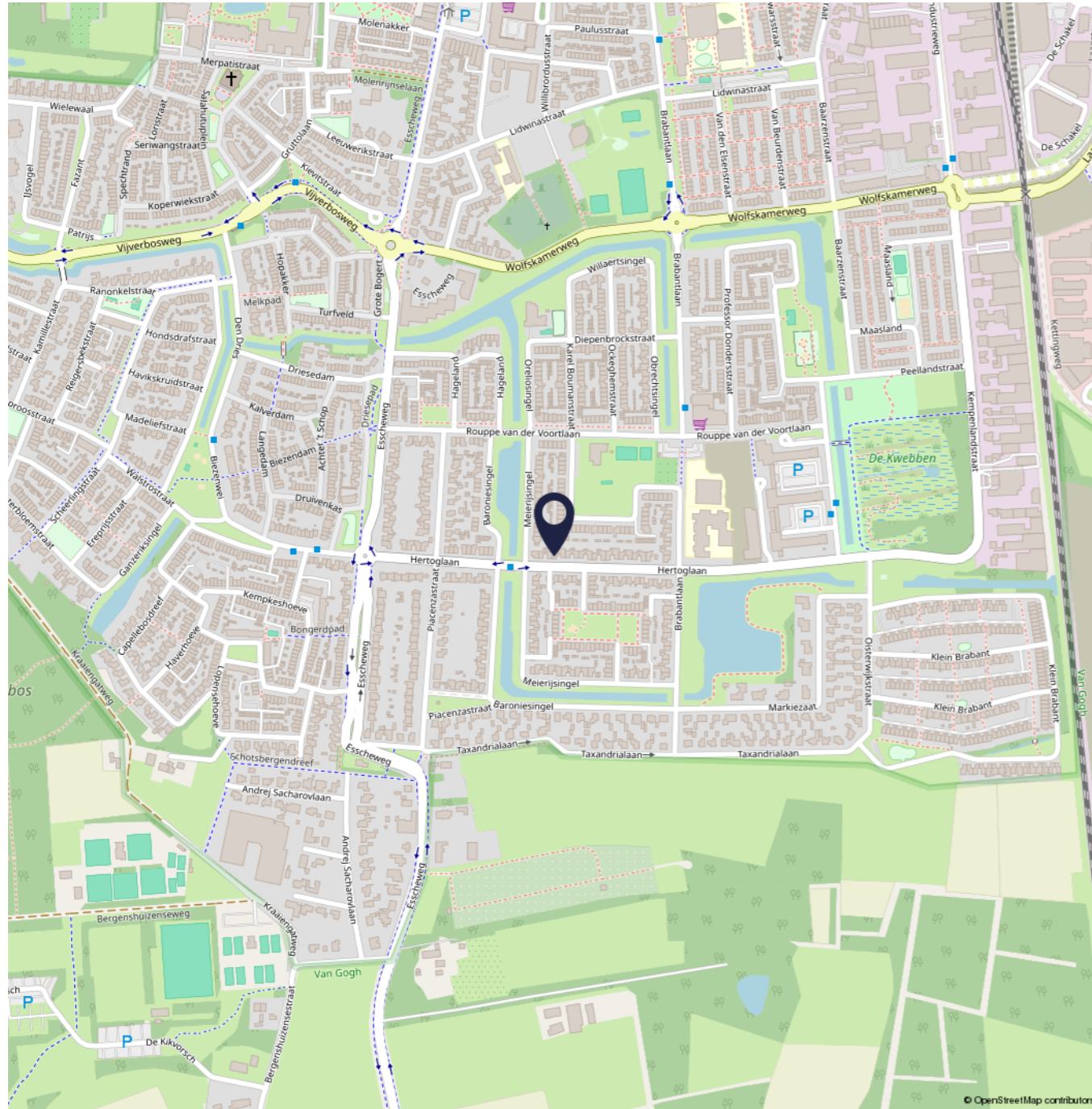
|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | ■             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | ■             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | ■             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | ■            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ■             |          |              |
| - gordijnen                              | ■             |          |              |
| - rolgordijnen                           | ■             |          |              |
| - jaloezieën                             | ■             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | ■             |          |              |
| - Siermortelvloer                        | ■             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ■             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | ■             |          |              |
| - afzuigkap                              | ■             |          |              |
| - oven                                   | ■             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | ■             |          |              |
| - koelkast                               | ■             |          |              |
| - vaatwasser                             | ■             |          |              |
| - Quooker                                | ■             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | ■             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | ■             |          |              |
| - fontein                                | ■             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | ■             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                 | ■             |          |              |
| - wastafel                               | ■             |          |              |

## lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - wastafelmeubel   | ■             |          |              |
| - toilet   | ■             |          |              |
| - toiletrolhouder  | ■             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   |               | ■        |              |
| (Voordeur)bel  | ■             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | ■             |          |              |
| Rookmelders  | ■             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | ■             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | ■        |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | ■        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | ■             |          |              |
| - boiler   | ■             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | ■             |          |              |
| Beplanting   | ■             |          |              |
| Losse potten   |               | ■        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  |               | ■        |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging   | ■             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | ■        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten   |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)  | ■             |          |              |

## lijst van zaken

## Hertoglaan 36 - 5262 JN Vught



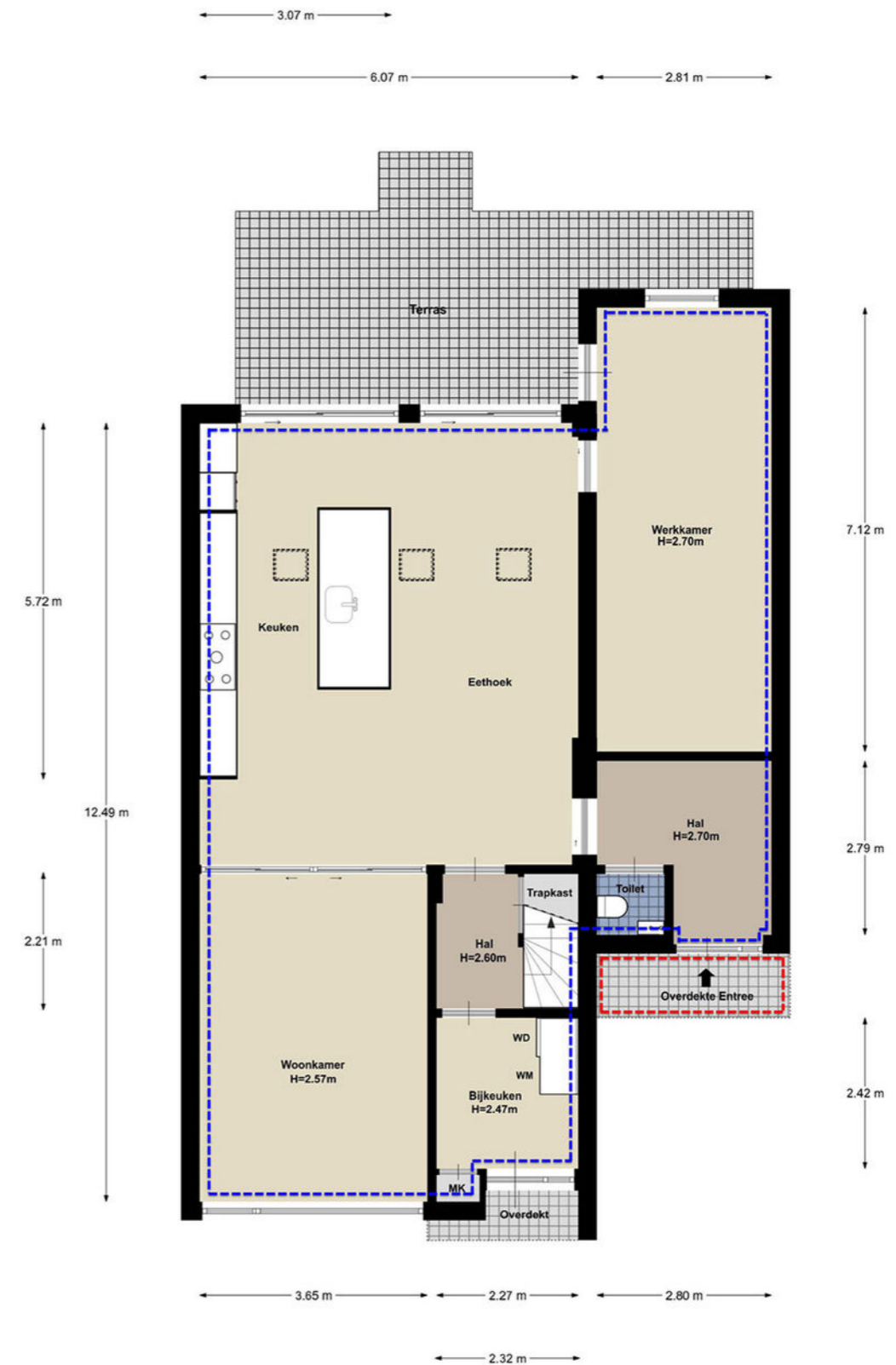
Ter informatie:

Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom blijkt dat er navolgende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve rechten bestaan: behoud van de bestaande (bouwkundige) toestand van de woning en het perceel ten opzichte van de naburige woningen en percelen alsmede bepalingen ten aanzien van een mandelige brandgang.

Technisch: Verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: rechter schuifdeur tuinzijde werkt niet met sleutel wel met hendel. De staat van afwerking en onderhoud tenslotte: hier en daar zullen nog wat puntjes op de i gezet mogen worden.

(Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: geen ondergrondse tank aanwezig en toepassing en/of gebruik van asbesthoudende materialen is niet bekend.

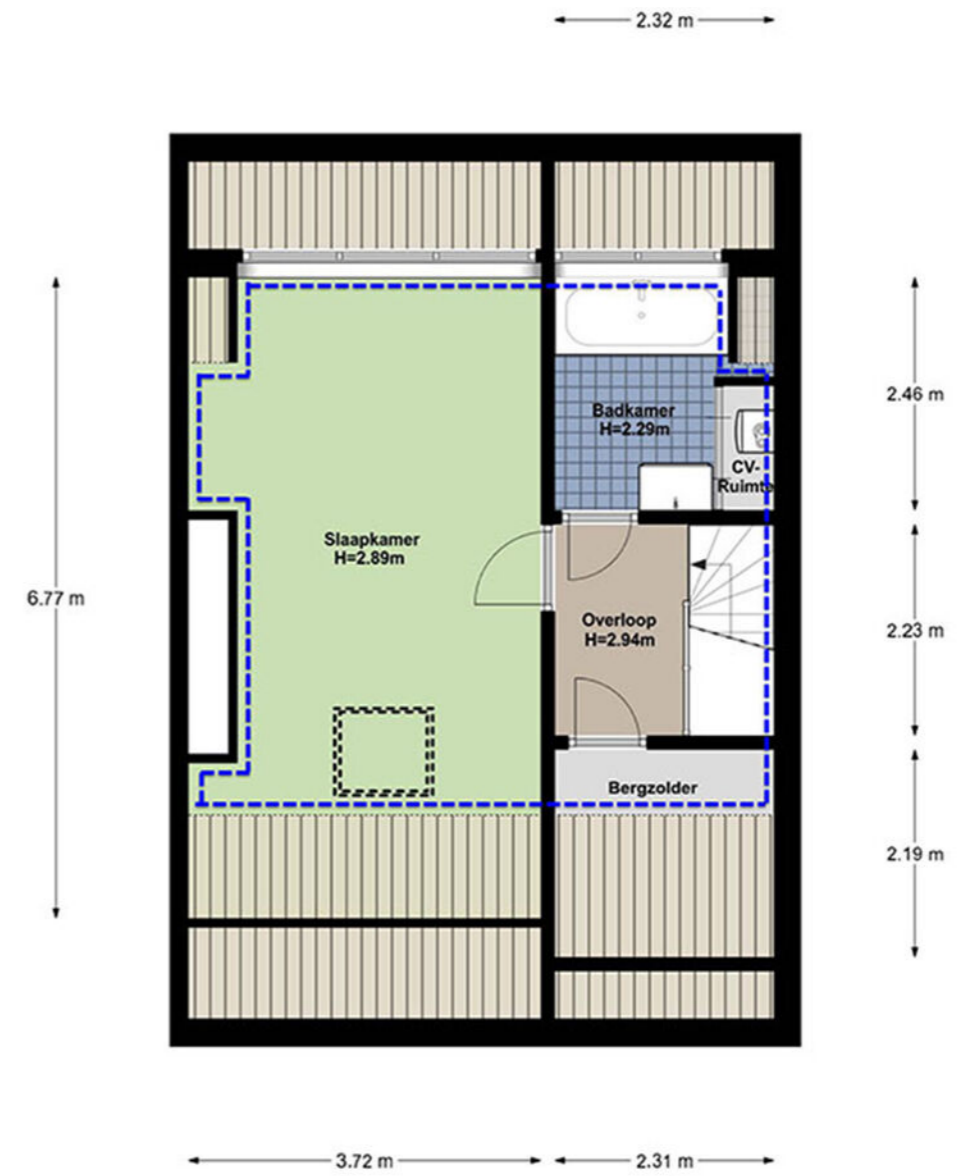
## locatieaanduiding



### Begane Grond, Hertoglaan 36 VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

|  |                              |                    |
|--|------------------------------|--------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte wonen    | 195 m <sup>2</sup> |
|  | Overige inpandige ruimte     | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | Gebouw gebonden buitenruimte | 3 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe bergruimte           | 17 m <sup>2</sup>  |



1e Verdieping, Hertoglaan 36 VUGHT

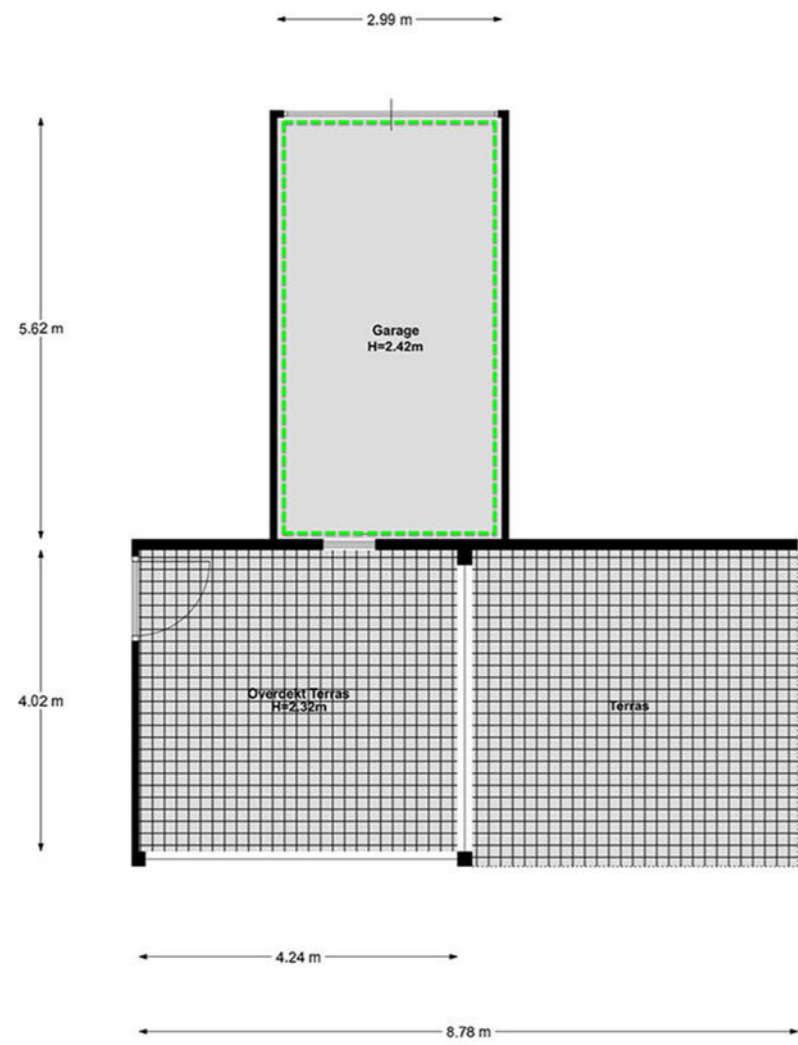
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

|  |                              |                    |
|--|------------------------------|--------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte wonen    | 195 m <sup>2</sup> |
|  | Overige inpandige ruimte     | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | Gebouw gebonden buitenruimte | 3 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe bergruimte           | 17 m <sup>2</sup>  |

2e Verdieping, Hertoglaan 36 VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

|  |                              |                    |
|--|------------------------------|--------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte wonen    | 195 m <sup>2</sup> |
|  | Overige inpandige ruimte     | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | Gebouw gebonden buitenruimte | 3 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe bergruimte           | 17 m <sup>2</sup>  |



**Garage, Hertoglaan 36 VUGHT**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

|  |                                     |                    |
|--|-------------------------------------|--------------------|
|  | <b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>    | 195 m <sup>2</sup> |
|  | <b>Overige inpandige ruimte</b>     | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | 3 m <sup>2</sup>   |
|  | <b>Externe bergruimte</b>           | 17 m <sup>2</sup>  |

**Kadastrale kaart**



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel,<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught<br/>Sectie D<br/>Perceel 4395</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>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.