

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

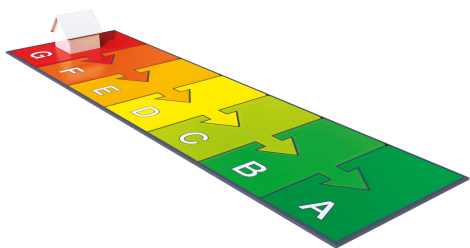


Torenstraat 8 - Vught

www.tsas.nl

In het centrum van Vught gelegen, verrassend ruime, sfeervolle vooroorlogse HALFVRIJSTAANDE WONING met bijgebouw (berging annex atelier) en besloten tuin met achterom.

- perceel : 215 m²
- bouwjaar : 1905
- gebruiksopp. : 134 m² (wonen) en 27 m² (berging/atelier)
- bruto inhoud : 478 m³
- kadastraal bekend : Vught
- staat van onderhoud : normaal
- aantal kamers : 6 waarvan 4 slaapkamers
- centrale verwarming : c.v.-ketel (Remeha combiketel), open haard
- tuin : fraai aangelegde achtertuin
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : G



Op een fantastische locatie in het hart van het oude centrum van Vught gelegen vooroorlogse halfvrijstaande woning met een fijne, besloten achtertuin en een ruime berging (atelier).

De Torenstraat is nog een van de resterende oorspronkelijke karakteristieke straatjes rondom het Marktveld en de Vughtse Sint-Lambertustoren. Een buitengewoon sfeervolle woonlocatie met een uitgebreid winkelaanbod en tal van horecagelegenheden met vele gezellige terrasjes letterlijk 'om de hoek'. Op loopafstand ook van zowel voorzieningen als het station, busverbindingen, scholen, theater, cultureel centrum DePetrus en niet in de laatste plaats ook het schitterende Reeburgpark en het Reigerbos rondom Kasteel Maurick.

Het woonhuis dateert van oorsprong uit de beginjaren van de vorige eeuw maar kent verschillende uitbreidingen en modernisering van latere data.

Het huis zoals het nu anno 2026 wordt aangeboden is dan ook een heerlijk ruim bemeten woning waar een jong gezin zich uitermate comfortabel in zal voelen. Denk daarbij met name aan de prettige indeling met afzonderlijke voorkamer en aparte eetkamer, de ruime keuken en een viertal prima slaapkamers. Een aantrekkelijke tuin voor het hele gezin en tot slot nog een separaat achter in de tuin gelegen berging die uitermate geschikt is als hobby- of atelierruimte.

Natuurlijk is er ook nog wel een slag te slaan met het oog op verduurzaming. Denk daarbij aan verbeterde isolatie van vloeren, wanden en dak. In de veelal in de loop der jaren vernieuwde ramen en kozijnen is destijds al meteen isolerende beglazing geplaatst.





met sfeervolle tuin



De indeling van het woning is praktisch en speels tegelijk. Entree met hal, meterkast en toiletruimte met duobloc en fonteintje. Z-vormige woonkamer inclusief eikenhouten vloeren en gestukadoorde wand- en plafondafwerking. Centraal gelegen zithoek rondom de sfeervolle open haard en de dubbele openslaande tuindeuren, apart zitje of werkplek aan de voor-/straatzijde. Aan-/uitgebouwde eetkamer met toegang tot de oude/oorspronkelijke provisie- annex wijnkelder.

Aan de achterzijde van de eetkamer bevindt zich de keuken. Deze is ingericht met een witte inrichting compleet met onder- en bovenkastjes, composiet werkblad en geïntegreerde 4-pits inductie kookplaat, combi oven/magnetron, afzuigkap, apothekerskast, koelkast, diepvries en vaatwasser. Openslaande tuindeuren.









complete keuken





een oase van rust



Eerste verdieping met overloop, 2 slaapkamers en badkamer met ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel, toilet en designradiator.

Vaste trap naar de tweede verdieping met overloop, werkkast, 2 slaapkamers, badkamer met douche, wastafel en toilet, rechtstreekse toegang tot berging annex wasruimte.

De woning beschikt over een royale, besloten tuin met afsluitbare achterom. De tuin is fraai aangelegd met terrassen, paden, bordes en heesters. Achterin de tuin een berging annex hobbyruimte/atelier en badkamer met douche, wastafel en toilet.



verdiepingen







	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
(Gas)kachels	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		

lijst van zaken

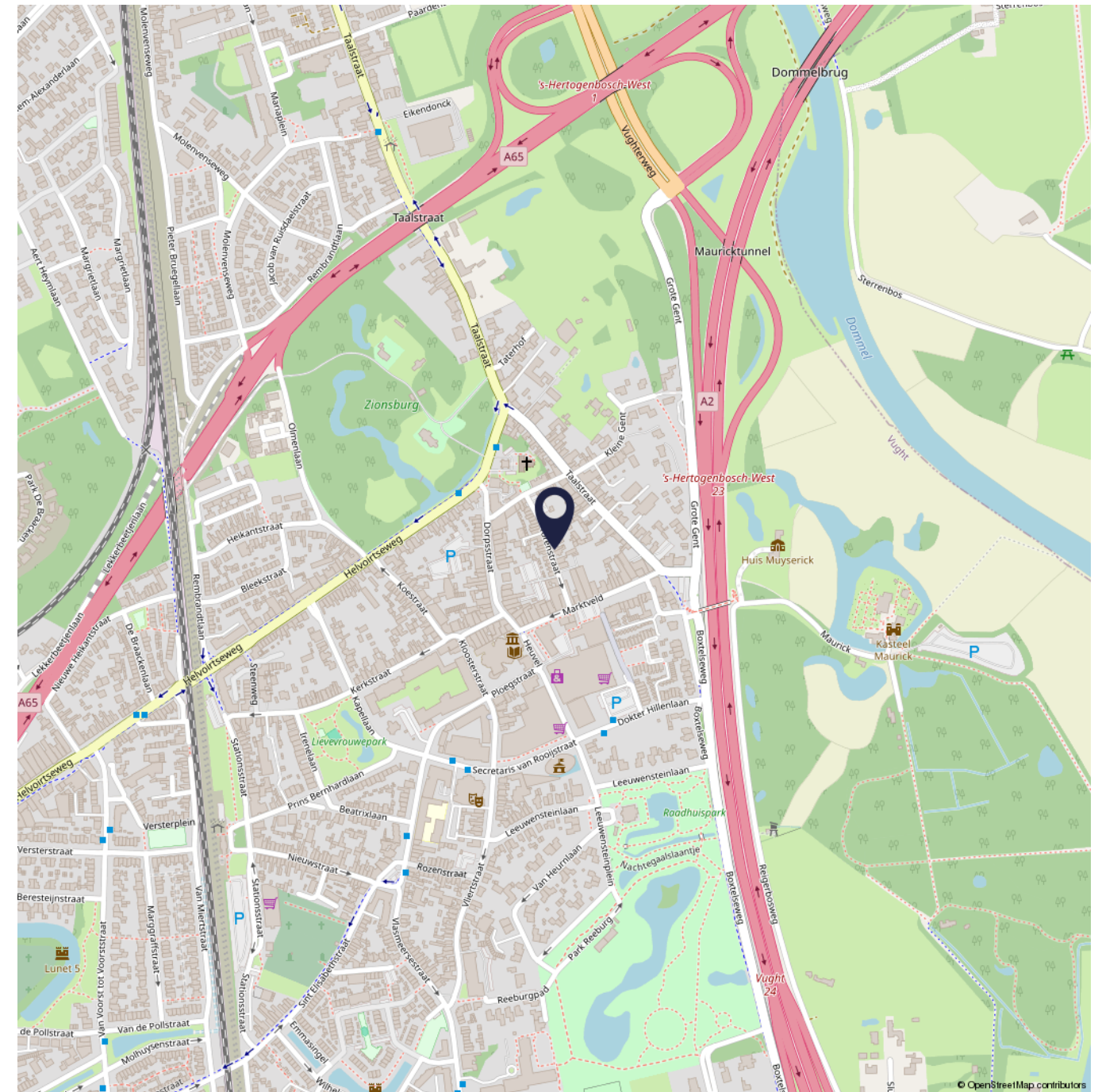
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Klok)thermostaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

lijst van zaken



kadaster

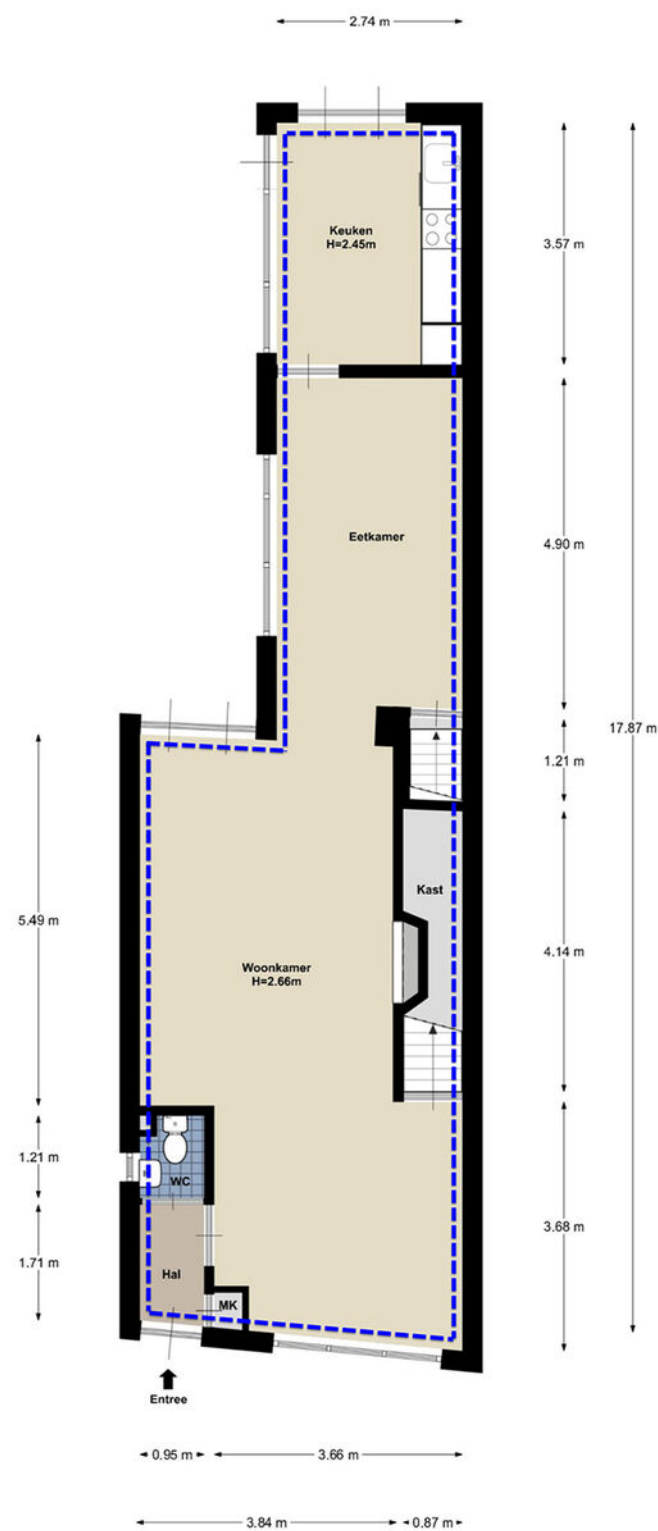
Torenstraat 8 - 5261 BR Vught



Ter aanvulling: Uit inzage in het Eigendomsbewijs is van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen het navolgende bekend: een erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van perceel Torenstraat 10 om door de gang te komen en te gaan naar de Torenstraat alsmede erfdienstbaarheid inzake het behoud van bestaande toestand ten opzichte van de naburige woningen inclusief een verbod om te bouwen of te verbouwen. De kadastrale grenzen wijken af van de feitelijke situatie.

Technisch: het betreft de verkoop van een meer dan 120 jaar oude woning. Van toepassing is derhalve een zogenaamde 'ouderdomsclausule' en een 'as-is-were-is-clausule'.
Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: het is verkoper niet bekend. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).

locatieaanduiding



Begane Grond

Begane Grond, Torenstraat 8, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	134 m ²
 	Overige inpandige ruimte	4 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
 	Externe bergruimte	0 m ²



1e Verdieping, Torenstraat 8, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

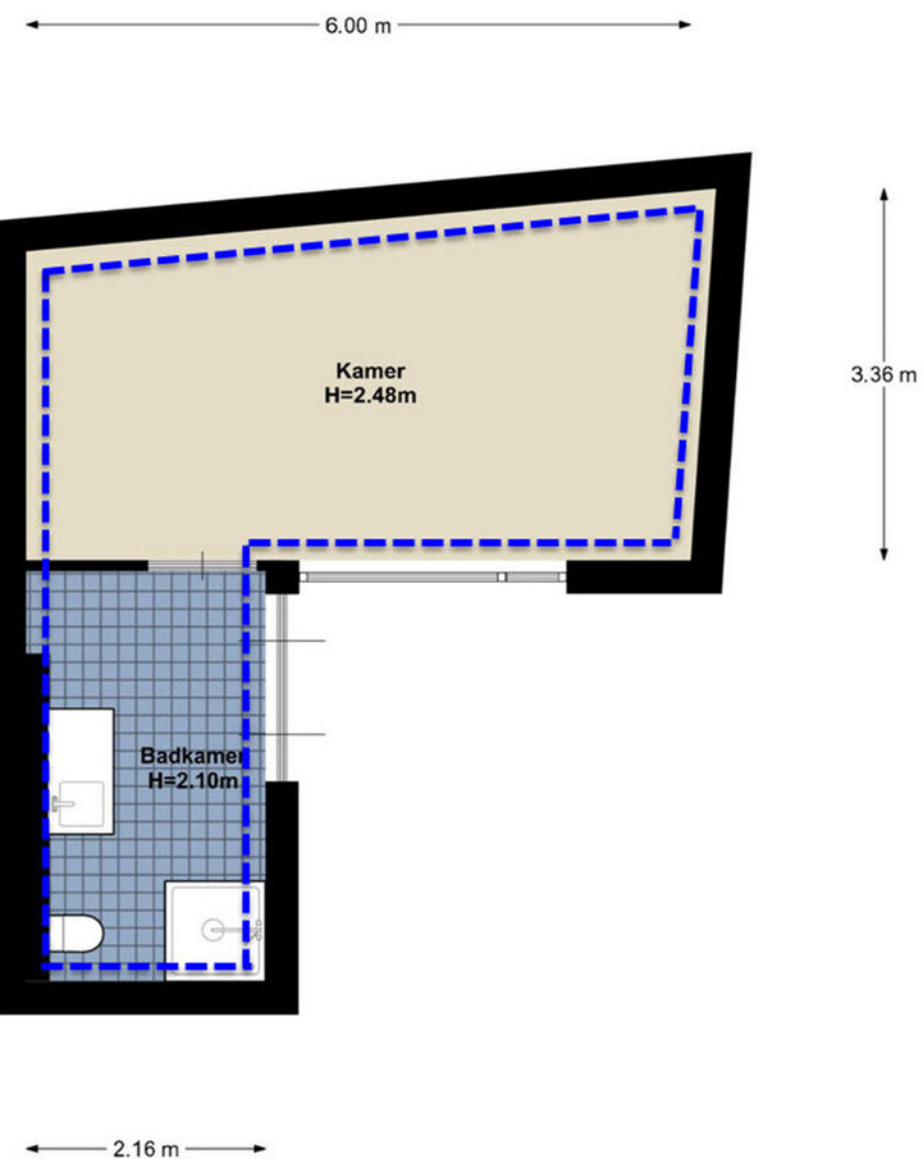
 	Gebruiksoppervlakte wonen	134 m ²
 	Overige inpandige ruimte	4 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
 	Externe bergruimte	0 m ²



2e Verdieping, Torenstraat 8, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	134 m ²
 	Overige inpandige ruimte	4 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
 	Externe bergruimte	0 m ²



Bijgebouw, Torenstraat 8, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	27 m ²
 	Overige inpandige ruimte	0 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
 	Externe bergruimte	0 m ²



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 erecoodes 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.’

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 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

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.