

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

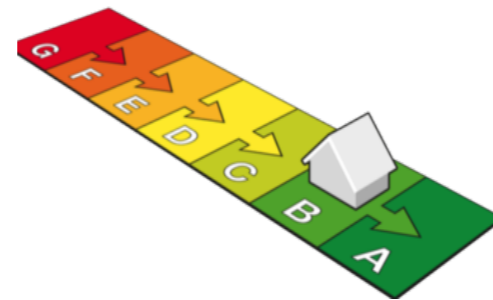


Eikendonck 12 - Vught

www.tsas.nl

Buitengewoon aantrekkelijk - op de 1e verdieping - in SERVICEFLAT EIKENDONCK gesitueerd 3-kamer appartement met balkon, privé berging, wijnkast én aan het binnenterrein gelegen garage.

- bouwjaar : 1970
- gebruiksopp. : 107 m² (wonen)
- bruto inhoud : 315 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie K nummer 928 index A-5
- staat van onderhoud : keurig
- aantal kamers : 3 - waarvan 1 slaapkamer
- centrale verwarming : blokverwarming
- balkon : op het zuiden / met zicht op de binnentuin
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : B-label
- * voorschot/bijdrage servicekosten : € 751,- p/mnd
- * voorschot energiekosten : € 90,- p/mnd)



“Comfortabel en veilig wonen in een eigendomsappartement. Eikendonck heeft een samenwerkingsovereenkomst met een particuliere organisatie voor het leveren van persoonsgerichte zorg.” Zo wordt Serviceflat Eikendonck in Vught door de actieve Vereniging van Eigenaars heel treffend aangeduid. Wat we er nog aan willen toevoegen is de persoonlijke vrijheid (keuze) om al dan niet gebruik te maken van en/of deel te nemen aan geboden voorzieningen en gemeenschappelijke faciliteiten (waaronder begrepen de dagelijkse warme maaltijden). U wordt volledig eigenaar van uw eigen appartementsrecht en de algemene ruimtes staan u daarbij ter beschikking.

De Culturele Commissie heeft ook voor komend jaar weer een rijk gevarieerd programma samengesteld met onder andere een viertal diner-concerten in samenwerking met Podia Klassiek. Tijdens een persoonlijke bezichtiging aan het appartement is er volop gelegenheid om uitgebreid alle details van het wonen in een serviceappartementencomplex te bespreken.

Eikendonck is vanuit de Taalstraat via een eigen (afsluitbare) toegangsweg bereikbaar. Voldoende parkeergelegenheid voor eigenaren en bezoekers op het eigen terrein.

Overdekte entree met portaal inclusief brievenbussen en bellentableau en modern intercomsysteem. Receptie. Grote en gezellige lounge met zitjes, leestafel en koffiehoeke. Aansluitend toegang tot de fraai aangelegde binnentuin. Brede gang naar ruimtes als lees-/kaartkamer, biljartruimte en de multifunctionele ‘Tuinzaal’ met (de naam zegt het al) rechtstreekse verbinding van de tuin.

Het onder architectuur van de Bossche School ontworpen gebouw staat te midden van een kleinschalig parkplan op slechts enkele minuten loopafstand van het centrum van Vught en binnen een paar autominuten van de gezellige binnenstad van het bourgondische ‘s-Hertogenbosch. Het nabijgelegen beschermd natuurgebied Het Bossche Broek, het Dommeldal en de uitgestrekte Vughtse Heide, bieden de nog actieve wandelaar of fietser ongekende mogelijkheden om er dagelijks even op uit te trekken.





ontvangsthal / lounge



Het op de eerste verdieping gelegen appartement behoort qua grootte en ligging tot een van het meest geliefde woningtype op Eikendonck.

Aantrekkelijk gesitueerd met de zitkamer en het balkon op het zuiden georiënteerd. Daarmee een uitermate fraai uitzicht op de met veel groen en een grote verscheidenheid aan bloemen en planten omzoomde binnentuin. De keuken en eetkamer bevinden zich aan de noordzijde met zicht op de skyline van 's-Hertogenbosch en weide omgeving.

Het gehele appartement heeft een volledige upgradering ondergaan. Zo zijn alle binnenmuren gestukadoord en daarbij tevens de wandcontactdozen en lichtschaakelaars vernieuwd, de plafonds eveneens gestukadoord en daarbij voorzien van klassieke lijsten. De grote vaste ramen in houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing. Nieuw geplaatste aluminium opendraaiende ramen met uitstekende thermische en sonische isolatievoorzieningen. De keukeninrichting ziet er prachtig uit, compleet met L-vormige inrichting bestaande uit kast- en bergruimte, kunststof werkblad met geïntegreerde rvs-spoelbak inclusief mengkraan en Quooker, de achterwand met een aardig tegeltje, ingebouwde Bosch apparatuur, te weten 4-pits elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast en diepvries, losse Miele afwasmachine. Extra (hoge) kastenwand.









De ruime entree/hal - voorzien van een nieuwe brandveilige voordeur, brandmelder en een moderne videofooninstallatie - staat in open verbinding met de riante, ruim bemeten zit- en eetkamer. De beide kamers zijn van elkaar gescheiden door een speciale (niet bouwkundige/dragende) room divider, afgewerkt in een zacht groene tint. Alle overige muren in een frisse licht gele kleur. De radiatoren van de centrale verwarming zijn voorzien van op maat gemaakte houten radiatorombouw met cannée front. Ten slotte een op maat gemaakte boeken-/tv-kast. Aan de voor-/balkonzijde van de zitkamer een elektrisch bedienbaar zonnescherm en als extra's nog een airco. Openslaande deur naar het zonn balkon dat aan weerszijden is voorzien van een glazen (opendraaiend) scherm.

Grenzend aan de hal een tussenruimte garderobe en vaste kast. Toilet met wandcloset en fonteintje, witte vloer- en wandtegels, stucplafond met ingebouwde verlichting (sensor). Toegang tot de eerder omschreven keuken.

Slaapkamer (afwerkingsniveau identiek aan hal, woon- en eetkamer) met zowel ingebouwde garderobekasten als een op maat gemaakte kastenwand (aan weerszijden van en boven ledikant).

De geheel vernieuwde badkamer is zowel vanuit de hal alsook rechtstreeks vanuit de slaapkamer bereikbaar. Ingericht met één een ligbad én een inloofdouche met thermostatische mengkraan en glazen wand, wastafelmeubel met spiegelkast, designradiator, De vloer en wanden afgewerkt met een wit tegeltje, het plafond met ingebouwde verlichting.





met zicht op binnentuin





slaapkamer met kasten



Het appartement beschikt over een in het souterrain gelegen privé berging en een speciale wijnkast alsmede een op het buitenterrein aan de achterzijde van het appartementengebouw gesitueerde privé garage. De garage is voorzien van een op afstand bedienbare elektrische kanteldeur.

We willen het zeker hier niet onvermeld laten dat juist dit appartement in deze fraaie uitvoering 'model' heeft gestaan voor de informatiebrochure van Serviceflat Eikendonck.

Het appartement ziet er keurig uit en kan desgewenst per direct worden bewoond zonder dat de nieuwe eigenaar er nog extra kosten voor schilderwerk, andere afwerking en/of een nieuwe keuken en sanitaire voorzieningen aan uit moet geven.



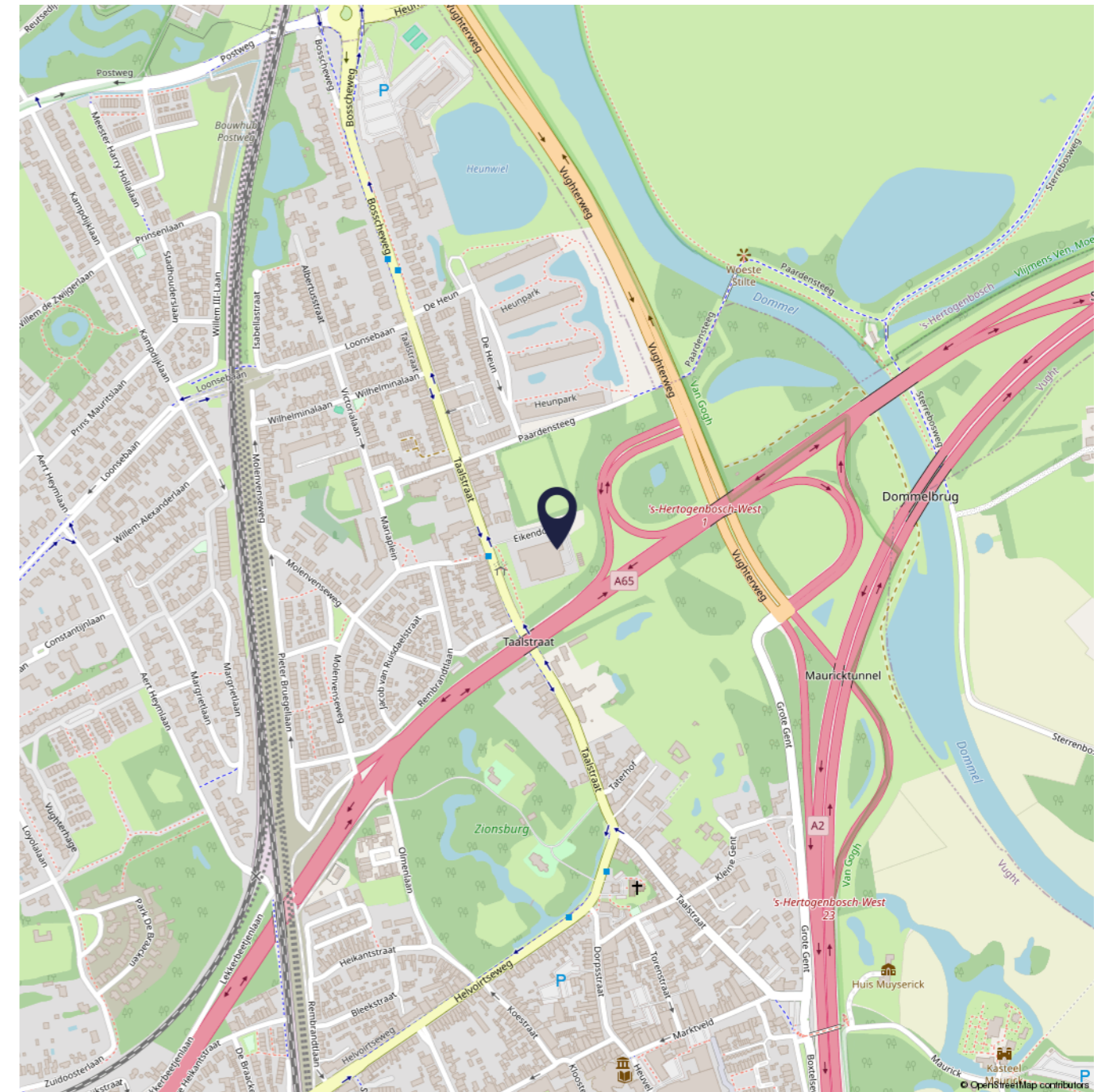


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vast kasten	■		
- Losse meubels/kasten		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen			■
- vitrages			■
- rolgordijnen			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- Wasmachine / droger	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Spiegelkast	■		
- Douchestoel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
Airconditioning	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		

Eikendonck 12 - 5261 BN Vught



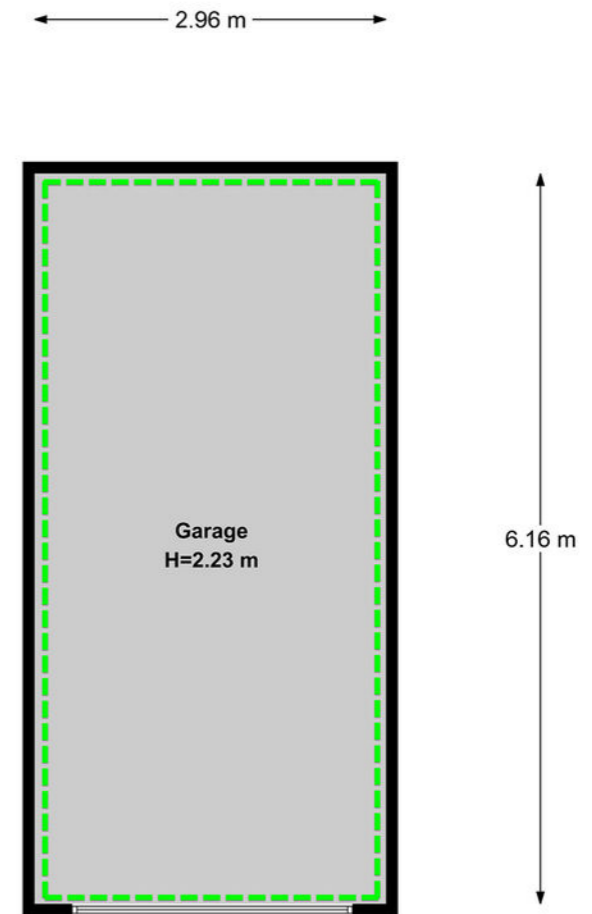
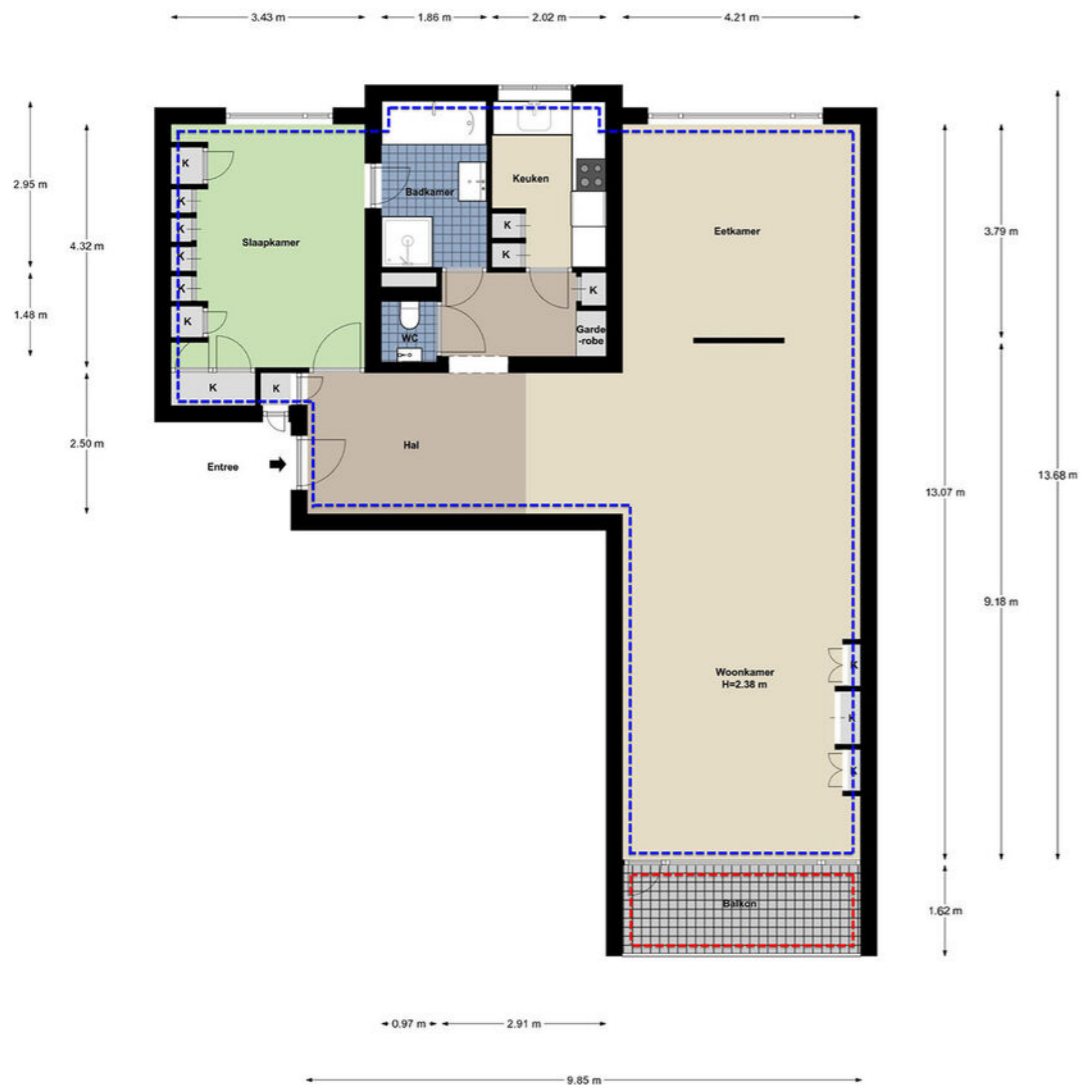
Ter informatie

Juridisch :Uit inzage in Bewijs van Eigendom blijken van toepassing de voor appartementsgebouwen gebruikelijke bepalingen/erfdienstbaarheden, alsmede bepalingen omtrent het (gemeenschappelijk) gebruik van binnen- en buitenruimten.

Technisch: aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: niet van toepassing. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).

lijst van zaken

locatieaanduiding



Appartement, Eikendonck 12, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	107 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
	Externe bergruimte	315 m ²

Garage, Eikendonck 12, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	107 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
	Externe bergruimte	315 m ²

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.