

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

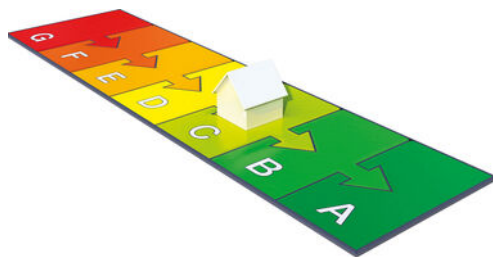


Koestraat 4 - Vught

www.tsas.nl

Op een uitstekende locatie in het centrum van Vught gelegen, alleraardigst, charmant VOORROOLGS HALF VRIJSTAAND WOONHUIS met atelier of slaapkamer op de begane grond. Diepe, fraai aangelegde tuin met carport , berging en (afsluitbare) achterom.

- perceel : 289 m² eigen grond
- bouwjaar : 1927
- gebruiksopp. : 135 m² (wonen)
- bruto inhoud : 501 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie L nummer 1717
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 6 waarvan 4 slaapkamers
- centrale verwarming : c.v.-combi ketel Intergas HR (2021)
- tuin : fraai aangelegd
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : C-label



De Koestraat is een rustige, in het hart van Vught gelegen straat met overwegend karakteristieke vooroorlogse woonhuizen. Een van de meest in het oog springende panden is het charmante half vrijstaande woonhuis op nummer 4. En het is juist dit huis en deze mooie plek waar ruim een halve eeuw een bekende Vughtse kunstschilder de rust en de creatieve inspiratie vond voor zijn grote oeuvre.

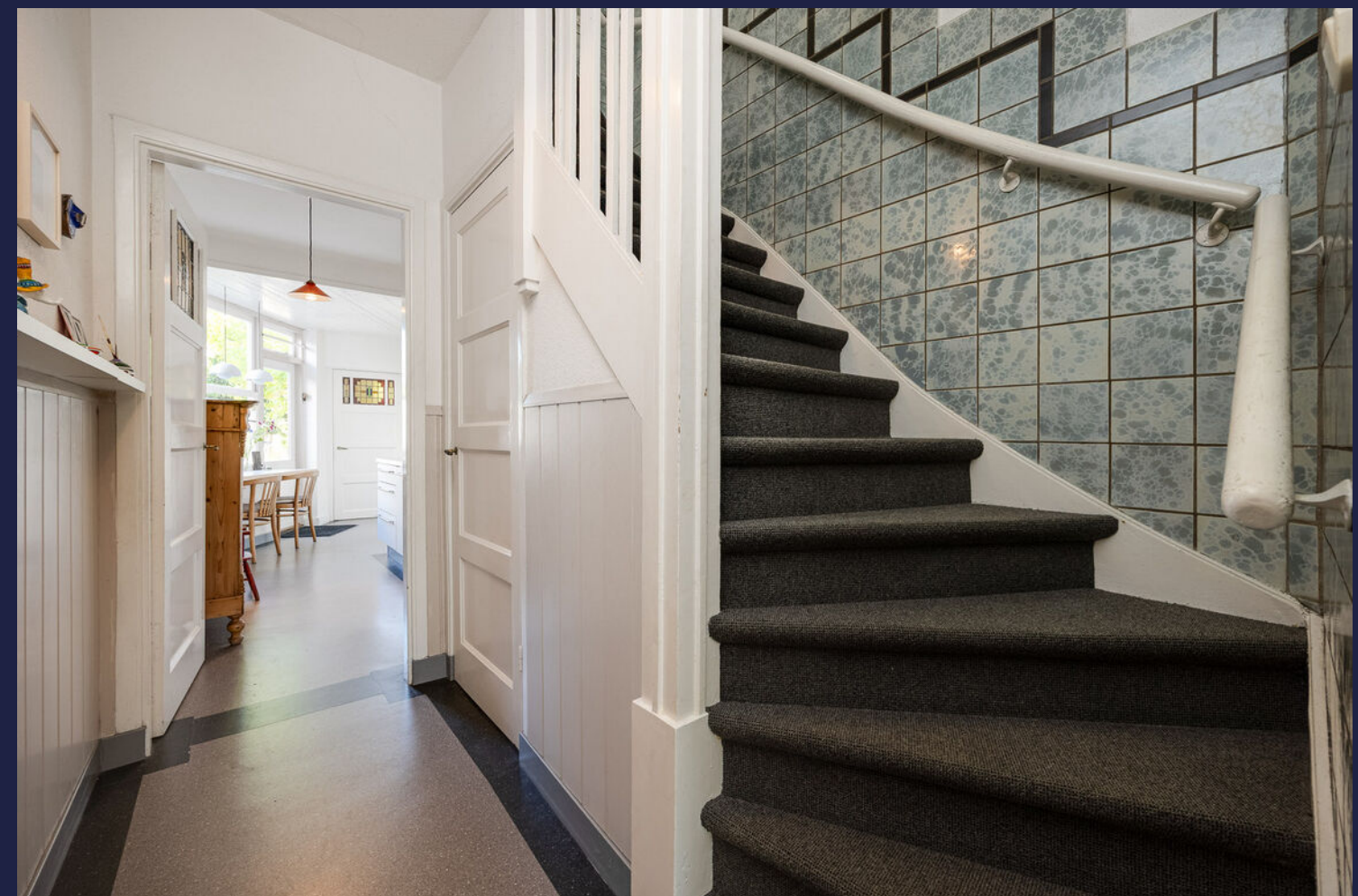
Eenzijds is de plek zo ideaal omdat je binnen een paar minuten midden in het bruisende centrum van het fijne dorp Vught staat met een gevarieerd en uitgebreid winkelaanbod, je er tal van uitstekende horecagelegenheden met gezellige terrasjes en culturele mogelijkheden als Theater de Speeldoos en ontmoetingscentrum DePetrus. Natuurlijk zijn er ook scholen voor basisonderwijs en is er buitenschoolse opvang. Anderzijds kun je in de directe omgeving volop genieten van de stilte en het vele groen. Neem nu bijvoorbeeld het schitterend aangelegde acht hectare groot (praktisch naastgelegen) landgoed Zionsburg, of het op korte afstand gelegen, ook vele hectare groot, Reeburgpark. Wat te denken van het beboste gebied rondom kasteel Maurick?

Iets verder van huis, maar nog altijd op loop- of fietsafstand, treffen we een scala aan onderwijsinstellingen, een groot aanbod aan sportfaciliteiten, watersportgebied en recreatieplas de IJzeren Man, het uitgestrekte natuurgebieden de Vughtse Heide en het Bossche Broek of de Gement. De infrastructuur is precies wat het moet zijn, namelijk uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer (bus en trein) en goede aansluitingen op de autosnelwegen van en naar steden als 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven.





charmante woning







Het woonhuis is vooroorlogs, eind jaren twintig van de vorige eeuw. Een periode die kenmerkend is voor buitengewoon karakteristieke bouw, een architectuur waar velen van ons nog altijd grote waardering voor opbrengen. Het is met name deze stijl waar sfeer en warmte vanuit gaat en niet voor niets dus een grote belangstelling geniet bij jonge mensen (gezinnen). Koestraat 4 is zo'n huis waar de jaren twintig stijlkenmerken bewaard gebleven zijn en waar toch ook voldoende eigentijds comfort in is aangebracht.

Entree met portiek, nieuwe voordeur met zijraam. Vestibule met houten lambrisering. Meterkast met nieuwe groepenkast. Gang, vloer met zeil (granieten-look) inclusief zwarte randafwerking en lambrisering als in vestibule. Kleine - onder trap en gang gelegen - kelderruimte met plavuizen vloertegel. Prachtig, origineel, trappenhuis. Houten paneel-/binnendeuren met glas-in loodramen erboven. Woonkamer bestaande uit zit- en eetgedeelte (voorheen kamers en suite) met aan de voor-/straatzijde een erker met geïsoleerde beglazing, vensterbank en boekenkastjes. De wanden en het plafond gestukadoord. Schoorsteen/schouw (niet functioneel). Dubbele openslaande deuren, inclusief isolerende beglazing, naar tuin en terras. Keuken (inrichting dateert uit 2014) met veel kast- en bergruimte, laden, RVS-werkblad met geïntegreerde spoelbak, 4-pits inductie kookplaat en afzuigkap, ingebouwde heteluchtoven, marmeren wandtegeltjes. Open/doorlopende ruimte met eethoek, vaste kast en openslaande tuindeur. Gang met kastruimte (waarin de cv-ketel is geplaatst) en de toiletruimte (wandcloset en fonteintje), bergkast annex wasruimte, openslaande tuindeur.







Aangebouwde kamer met een multifunctionele gebruiksfunctie. Voor de een 'n atelier, voor de ander een heerlijke werkplek of chill kamer, en voor weer een ander (zoals in de huidige situatie) een slaapkamer. Een ruimte met een prettige lichtinval door de toepassing van nieuwe houten ramen inclusief isolerende beglazing. Vaste kast, gestukadoorde plafondafwerking met ingebouwde spots. Aangrenzende badkamer met inloopdouche (regendouche en thermostatische mengkraan), wastafelmeubel, wandcloset en designradiator.

Verdieping met overloop en toegang tot de badkamer en een drie- of viertal slaapkamers. Hoofdslaapkamer aan de achter-/tuinzijde met vaste kast en nieuwe hardhouten ramen voorzien van dubbele beglazing. De andere grote slaapkamer ligt aan de voor-/straatzijde en heeft dubbele (nieuwe) hardhouten balkondeuren, eveneens goed geïsoleerd. Deze kamer is bovendien voorzien van een vide met toegang tot een entresol en bergzolder, extra Velux dakraam. Dan ten slotte de derde en vierde slaapkamer. De 'derde' slaapkamer is er al vanuit de bouw in 1927/28, maar staat nu, na een ingrijpende verbouwing, in open verbinding met een 'vierde' slaapkamer. Een heel speels opgebouwde in houten constructie uitgevoerde ruimte met een glazen dakopbouw. Deze kamer is in gebruik geweest als atelier. De badkamer - met dakkapel - is voorzien van een ligbad, vaste wastafel en toilet. Vloer en wanden in licht tegelwerk.

Nog een vermeldenswaardig detail is het plafond van de overloop. Hierin is ten behoeve van de lichtinval een glas-in-loodraam opgenomen.











zonnige sfeervolle tuin



Het huis heeft een fraai aangelegde voortuin en een naast de woning gelegen (afsluitbare) achterom. De achtertuin is uitgesproken diep. Eveneens fraai aangelegd met enig niveauverschil, paden en terrassen in sierbestrating, borders en leibomen. Als erfafscheiding aan de achterzijde een grote brede en hoge houten wand met dubbele poort (in een van origine betonconstructie) en is de toegang tot de in de achtertuin gelegen grote carport en afzonderlijke berging. Er kunnen zeker twee auto's op eigen terrein geparkeerd worden. Aan de andere/buitenzijde van de tuinafscheiding bevindt zich een openbaar parkeerterrein (toegankelijk vanuit de Dorpsstraat).

Het is meer dan de moeite waard om bij dit heerlijke huis, met tal van gebruiksmogelijkheden, snel een bezichtigingsafpraak te maken.







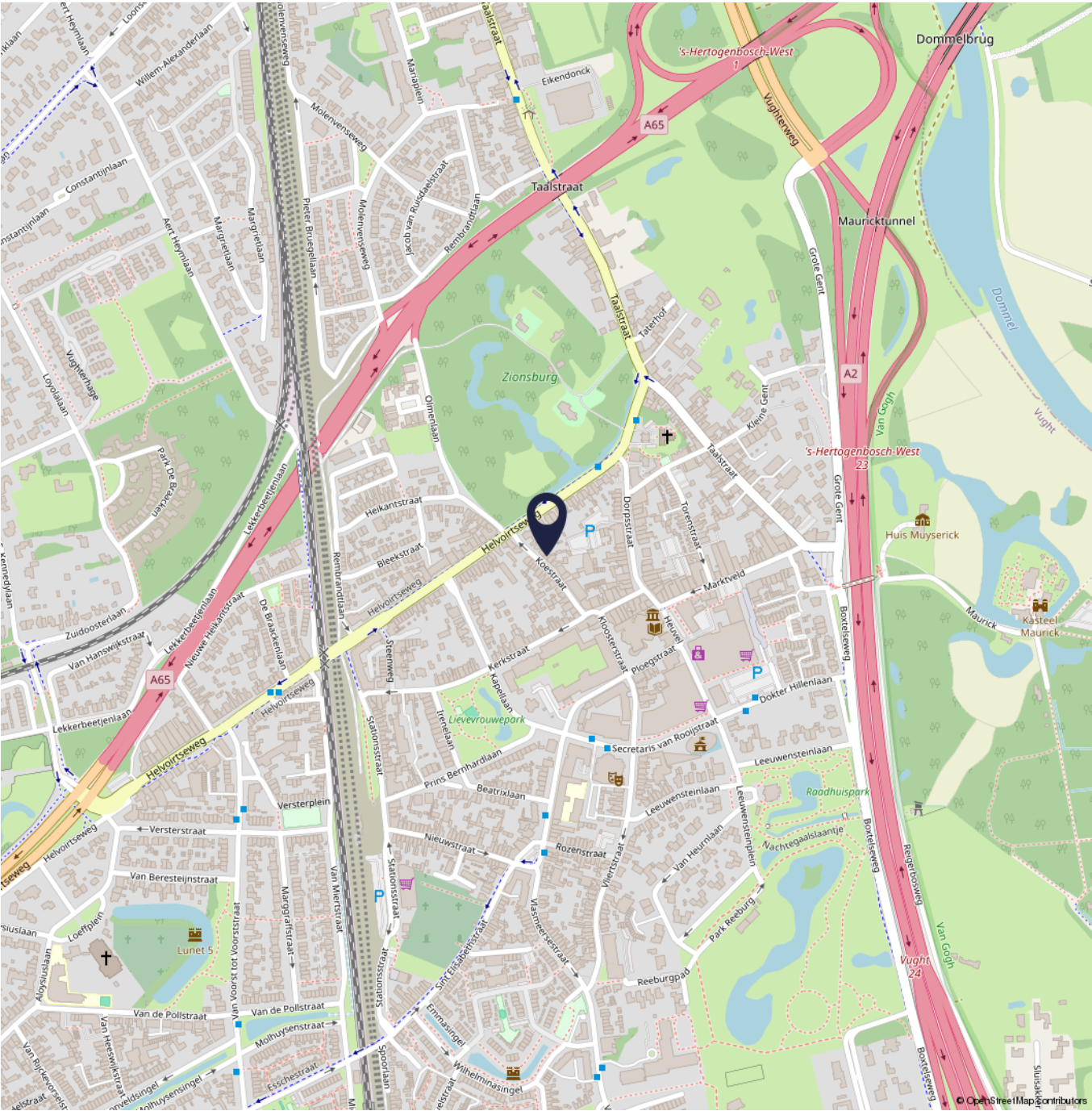
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			■
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
- Lamp gastentoilet		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- vitrages	■		
- Luxaflex	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- Vloerbedekking en zijl	■		
Overig, te weten			
- Tegeltje aan de schoorsteen		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- vriezer			■
- koel-vriescombinatie			■
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Losse potten		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			■
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

lijst van zaken

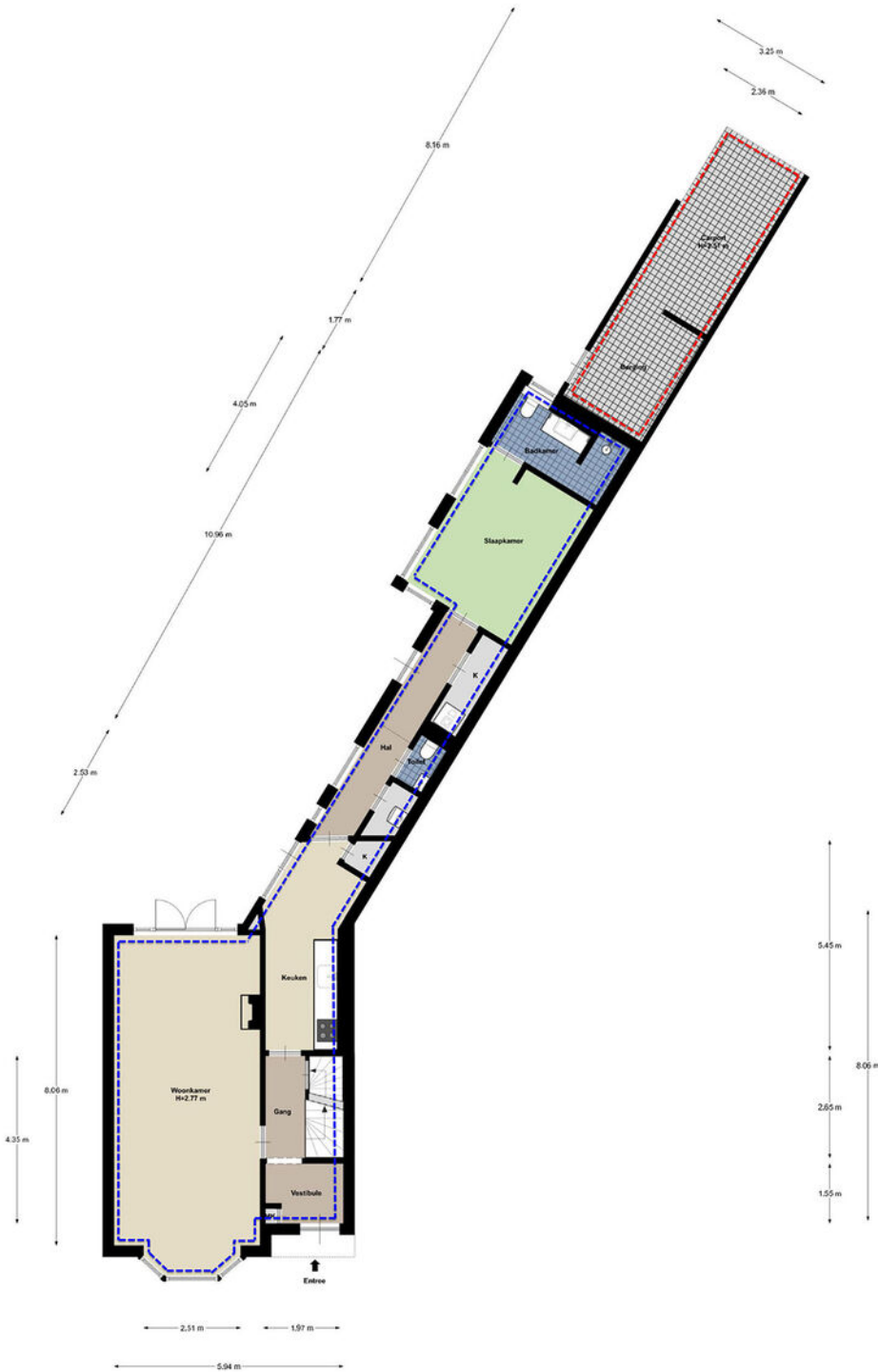
Koestraat 4 - 5261 CM Vught



Ter informatie:

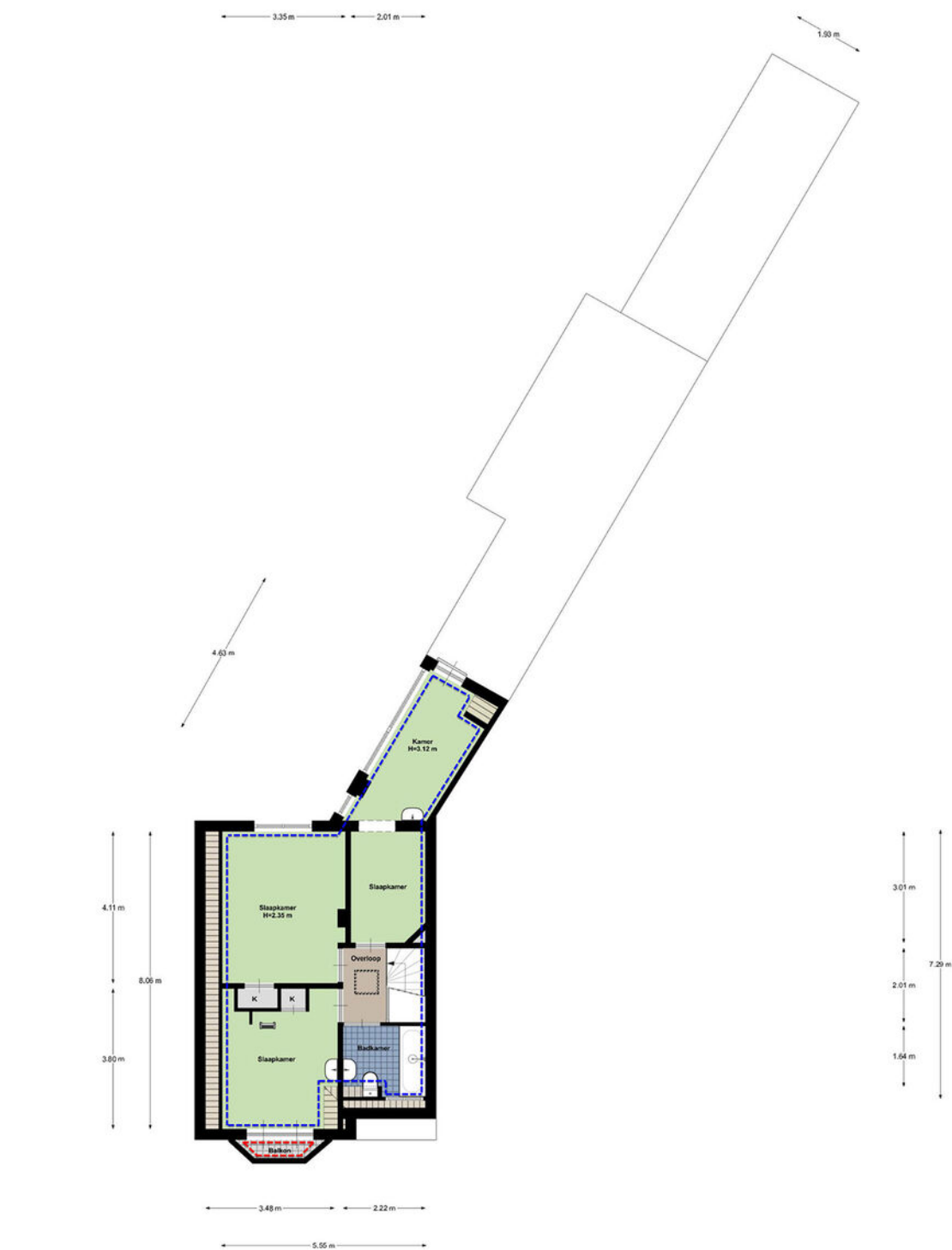
In het Bewijs van Eigendom zijn geen bijzondere erfdienstbaarheden, zakelijke rechten of bepalingen opgenomen.
Technisch: Aan verkoper bekende (al dan niet zichtbare) gebreken of tekortkomingen: ongeveer 10 jaar geleden heeft een zwambestrijding plaatsgevonden (vloer woonkamer, hal en gang). Onder de vloerbedekking in de keuken is er een kleine oneffenheid/verhoging geconstateerd. De woning is circa 100 jaar oud en de verkopers geven expliciet aan er niet zelf gewoond te hebben. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: niet bekend.

locatieaanduiding



Begane Grond, Koestraat 4, VUGHT
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 Gebruiksoppervlakte wonen	135 m²
 Overige inpandige ruimte	2 m²
 Gebouw gebonden buitenruimte	20 m²
 Externe bergruimte	0 m²



1e Verdieping, Koestraat 4, VUGHT
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	135 m ²
	Overige inpandige ruimte	2 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	20 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie L

Perceel 1717

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.

12345
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

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 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



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 erecodes 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.