t'sas

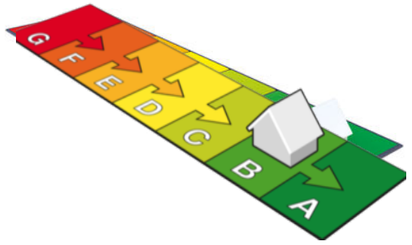
buro t'sas makelaardij o.g.

Heunpark 2423 - Vught

www.tsas.nl

Buitengewoon fraai en aantrekkelijk gesitueerd, ruim bemeten 5-KAMER APPARTEMENT met terras en balkon op het zuiden, inpandige berging en 2 privé parkeerplaatsen in de parkeergarage. Gemeenschappelijke fietsenberging.

• bouwjaar	: 1999
• gebruiksopp.	: 183 m² (wonen) en 38 m² (terras/balkon)
• bruto inhoud	: 628 m³
• kadastraal bekend	: Vught sectie K nummer 1447 index A-45
• staat van onderhoud	: keurig
• aantal kamers	: 5 waarvan 3 slaapkamers
• centrale verwarming	: c.v. combi ketel Remeha HR (2012)
• terras en balkon	: op het zuiden
* service bijdrage	: € 325,63 p/mnd
• aanvaarding	: in overleg
• energielabel	: B



Het geliefde HEUNPARK is bijzonder aantrekkelijk gesitueerd zowel aan de rand van de bebouwde kom van Vught als ook nabij het Bossche Broek. De woonbeleving in en vanuit dit op de 5e verdieping gelegen mooie appartement is werkelijk fantastisch. Vanuit alle vertrekken, het ruime terras en het balkon kun je genieten van een schitterend en vrij uitzicht op het omliggende parklandschap en het beschermd natuurgebied het Bossche Broek.
Vanuit het appartement sta je binnen enkele minuten in het centrum van Vught met een uitgebreid winkelaanbod van speciaalzaken tot supermarkten, café-restaurants met gezellige terrasjes, theater en cultureel centrum DePetrus met bibliotheek en museum.
Vught heeft een uitstekende infrastructuur en is goed bereikbaar met openbaar vervoer (bus en trein) en met eigen vervoer (autorondweg A2 Utrecht-Eindhoven en N65 Tilburg).
Het appartementencomplex ligt in een onder architectuur van Pieter Buys ontworpen fraai en vrij toegankelijk parkplan dat naadloos aansluit op het aangrenzend natuurgebied. Je stapt als je het appartement uit gaat, direct de open natuur in. Voldoende gelegenheid om te ontspannen en er dagelijks al wandelend of fietsend op uit te trekken.
Het rerrasvormig gebouw is een markant ontwerp onder architectuur van de Bossche School. Solide gebouwd en voorzien van goede isolatievoorzieningen, hardhouten ramen en kozijnen. Openslaande ramen in draai/kiepsysteem compleet met dubbele beglazing. Zwevende dekvloeren waardoor minimale geluidsoverdracht van en naar de onder- of bovenburen. Mooie hoge plafonds van ruim 2.70 m¹ en extra hoge en brede binnendeuren. Moderne lift- en intercominstallatie.

Appartementengebouw HEUN II is ingedeeld in meerdere appartementen van uiteenlopende grootte en indelingsvarianten. U bereikt de hoofdentree via een prettig en goed verlichte overdekte gaanderij. Bellentableau met intercom-/videosysteem. Ruime ontvangsthal met lift, separaat trappenhuis. Terras-appartement nummer 2423 is gelegen op de vierde verdieping (vijfde woonlaag).

HEUNPARK II

Bij binnenkomst van dit royaal bemeten appartement (er zijn slechts drie van deze grote appartementen in het gehele gebouw) valt niet alleen de mooie brede L-vormige hal en gang op maar bovenal de prachtig lichtinval door de brede glazen pui gelegen aan de zuidzijde met zicht op een deel van het fraai aangelegde park. De ruimte is voorzien van een parketvloer, de wanden en het plafond gestukadoord. Ruime garderobe. Toiletruimte met wandcloset en fonteintje, in marmer betegelde vloer en wanden (tot plafondhoogte).

De uitgesproken grote living is onderverdeeld in verschillende met elkaar in open verbinding staande ruimtes. We komen vanuit de hal de living binnen in de eetkamer. Brede raampartij aan de zuidzijde met een op afstand elektrisch bedienbaar zonnescherm. De opengaande ramen van het type draai/kiep. De zwevende dekvloer is voorzien van tapijt. De geïsoleerde buitengevels en de overige binnenwanden zijn, net als het plafond, gestukadoord.

De eetkamer staat in direct contact met de aangrenzende halfopen keuken. De luxe L-vormige keukeninrichting is van het merk Eggersmann en biedt veel kast- en bergruimte, laden, hoek-/carrouselkast en een handig ingebouwd uitschuiftafeltje. Granieten werkblad compleet met geïntegreerde 1½ rvs-spoelbak, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, ijskast, afwasmachine en gecombineerde oven/magnetron. De achterwand boven het werkblad in rookglas. Bovenkastjes met ingebouwde verlichting. Grenzend aan de keuken ligt de bijkeuken annex berging met aansluitingen voor wasmachine en droger, cv-wandketel en unit van de mechanische ventilatie.

Centraal in de woonruimte bevindt zich het zitgedeelte rondom de Boley (gas) openhaard. De vloer-, wand- en plafondafwerking is identiek aan die van de eerder genoemde eetkamer. Ingebouwde boeken-/tv-kast. Brede schuifpui naar het op het zuidoosten georiënteerde terras. De pui is voorzien van een hordeur en een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Op het terras zijn houten bloembakken en geluid-/windschermen aangebracht, er is buitenverlichting, een buitenkraantje en een praktische (verwarmde) berging ten behoeve van tuinmeubels, tuinkussens en nog veel meer.

Vanuit de zitkamer ten slotte nog een open verbinding met een fijne en heel lichte werkkamer. De afwerking is gelijk aan de woon- en eetkamer. Vanuit de werkkamer eveneens een brede schuifpui inclusief elektrisch bedienbare screen naar het eerder genoemde terras.

Aan de hal/gang zijn naast de al genoemde garderobe en toiletruimte, ook de drie slaapkamers en de beide badkamers gelegen.
De hoofdslaapkamer is uitgesproken groot (breed) zodat er meer dan voldoende plaats is voor de bedden, een extra zitje en de nodige kastruimte. Openslaande deur naar een op het zuiden gelegen balkon. De slaapkamer heeft een badkamer en suite, compleet met douche inclusief thermostatische mengkraan, dubbel wastafelmeubel inclusief spiegelkast/-wand en verlichting, wandcloset en bidet.

AEG

De overige twee slaap-/logeerkamers met draai-/kiepramen, elektrisch bedienbare zonwering en een afwerking van vloeren, wanden en plafonds zoals omschreven bij de andere kamers.
Deze beide slaapkamers hebben de beschikking over een eigen badkamer compleet met (hoek-) ligbad/whirlpool, douche met thermostatische mengkraan, dubbele wastafel en een designradiator. De badkamer is even luxe afgewerkt en betegeld als de toiletruimte en de badkamer van de hoofdslaapkamer.
Vanuit iedere ruimte geniet dit appartement over een werkelijk schitterend en vrij uitzicht op het rondom het gebouw gelegen, mooi aangelegde park en het omliggende natuurlandschap.
Het appartement heeft in het souterrain maar liefst twee eigen (naast elkaar gelegen) parkeerplaatsen. De garage(rol)deur is op afstand bedienbaar. Dan is er nog de beschikking over een speciale opbergruimte voor bijvoorbeeld de golftassen en/of een fietsenrek.
De fietsen zelf staan veilig in een gemeenschappelijke (afsluitbare) ruimte. Goed te weten dat er naast de garagedeur een aparte loopdeur is speciaal voor voetgangers en fietsers.

We noemden het al eerder, van dit type (en grootte van) appartement zijn er in dit gebouw slechts drie. Ze zijn zeer gewild, met name bij senioren die hun huidige (doorgaans vrijstaande en te grote) woning graag willen verruilen voor een veilige, luxe en comfortabele stek in een mooie, rustige groene omgeving met alle voor hen noodzakelijke voorzieningen in de directe omgeving.

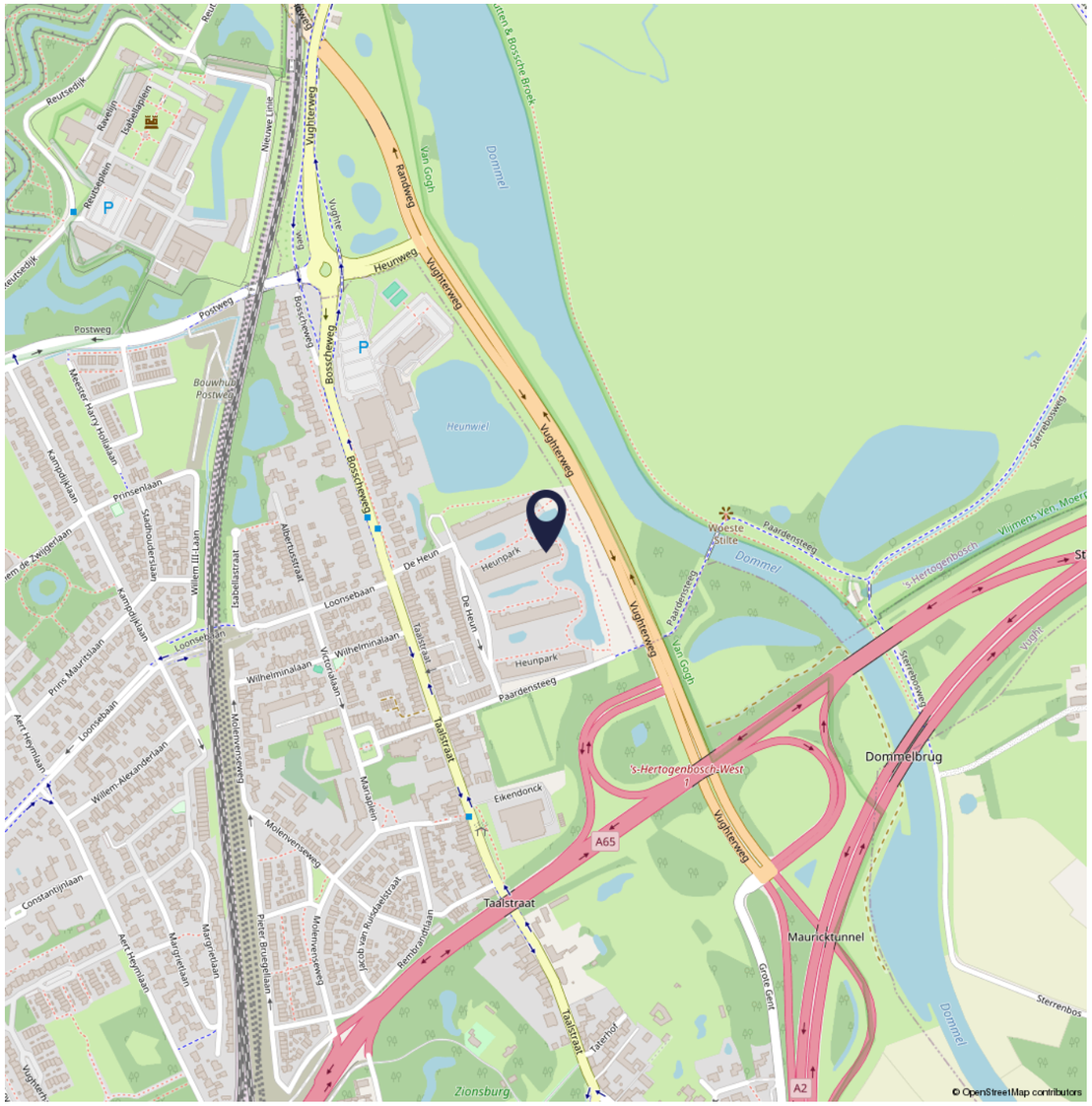
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken bijkeuken	■		
- planken en kasten berging	■		
- Boekenkast in werkkamer			■
- Kasten aanwezig in hoofdslaapkamer			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- woonkamer & slaapkamers	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- Verlichting	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Beugels	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen via VVE	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

Heunpark 2423 - 5261 WC Vught



Ter informatie:
Juridisch: geen bijzondere zakelijke rechten of bepalingen, anders dan die welke gebruikelijk zijn bij het in appartementsrechten splitsen van een gebouw.
Technisch: aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: in en aan het appartement zijn een tweetal 'gebreken' bekend (één isolatieruit is lek en de onderdorpel van een houten schuifdeur dient hersteld te worden). Herstel (incl. de kosten daarvan) vallen echter binnen het onderhoud van de Vereniging van Eigenaars en zijn als zodanig gemeld.

locatieaanduiding

Appartement, Heunpark 2423, VUGHT
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebruiksoppervlakte wonen	183	m²
Overige inpandige ruimte	5	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	38	m²
Externe bergruimte	0	m²

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

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.

Dorpsstraat 27, 5261 CJ Vught | T.073 656 26 49 | info@tsas.nl | www.tsas.nl