

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

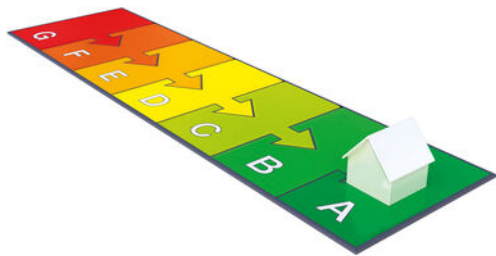


Heunpark 4032 - Vught

www.tsas.nl

Buitengewoon aantrekkelijk in HEUN IV met vrij uitzicht op park en plantsoen gelegen 3 -KAMER APPARTEMENT met royaal balkon op het zuiden, inpandige berging en privé parkeerplaats in parkeerkelder. Gemeenschappelijke fietsenberging.

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| • bouwjaar | : 2001 |
| • gebruiksopp. | : 98 m² (wonen) en 15 m² (balkon) |
| • bruto inhoud | : 330 m³ |
| • kadastraal bekend | : Vught sectie K nummer 1578 - A8 |
| • staat van onderhoud | : goed |
| • aantal kamers | : 3 kamers waaronder 2 slaapkamers |
| • centrale verwarming | : Remeha HR cv-combi ketel |
| • balkon | : royaal balkon op het zuiden |
| • energielabel | A-label |
| * bijdrage servicekosten | : € 244,-- p/mnd |
| * aanvaarding | : in overleg - eventueel per direct |



Het geliefde APPARTEMENTENCOMPLEX HEUNPARK is bijzonder aantrekkelijk gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom van Vught als ook op steenworp afstand van beschermd natuurgebied het Bossche Broek.

Vanuit het appartement bent u in enkele loop- of fietsminuten midden in het centrum van Vught met een uitgebreid scala aan winkels, uitstekende café-restaurants, 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), alsook 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 natuurgebied. U stapt als u 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.





fraai gesitueerd in park



Het gebouw is een markant ontwerp onder architectuur van de Bossche School. Solide gebouwd en voorzien van goede isolatievoorzieningen, hardhouten ramen en kozijnen (openstaande ramen in draai/kiepsysteem compleet met dubbele beglazing), mooie hoge plafonds van ruim 2.70 m¹, extra hoge en brede binnendeuren. Moderne lift- en intercominstallatie.

Het appartement dat wij hierbij aanbieden is gesitueerd op de begane grond (eerste woonlaag) van het laatste (vierde) gebouw (HEUN IV) en geniet van een heerlijk vrij uitzicht op het park, plantsoen en speel-/trimweide.

Praktisch ingedeelde woning met royale entree/hal met laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking. Garderobe. Gastentoilet met wandcloset, fonteinje en de wanden tot plafondhoogte betegeld. Riante living met een identieke vloer-, wand- en plafondafwerking. Hardhouten ramen en kozijnen (waaronder een tweetal draai-/kiepramen) voorzien van isolerende beglazing en elektrisch bedienbare zonwering. Openslaande deur naar ruim balkon compleet met houten vlonders, elektra en eveneens een elektrisch bedienbaar zonnescherf.







eerste woonlaag







vrij uitzicht



De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. U-vormige keukeninrichting in vanillekleur. Onder- en bovenkastjes, hoekkast en laden, granieten werkblad, geïntegreerde RVS-spoelbak en 4-pits gasfornuis, afzuigkap, afwasmachine, gecombineerde oven/magnetron en koelkast. Aangrenzende bijkeuken annex berging met cv-combi ketel, mechanische afzuiging en aansluiting wasapparatuur.

Grote (hoofd-) slaapkamer met vaste kastenwand, openslaande balkondeur. Logeer- of werkkamer. Beide kamers met novilon vloerafwerking en stucwerk wand- en plafondafwerking. Moderne badkamer met inlopdouche, wastafelmeubel inclusief wandspiegel, designradiator en wandmeubel/kast. De wanden tot plafondhoogte betegeld.

Parkeergarage met een op afstand bedienbare roldeur en separate loopdeur. Het appartement beschikt over een eigen (privé) parkeerplaats. De fietsen kunnen worden geplaatst in een aparte afgesloten fietsenberging.





privé parkeerplaats



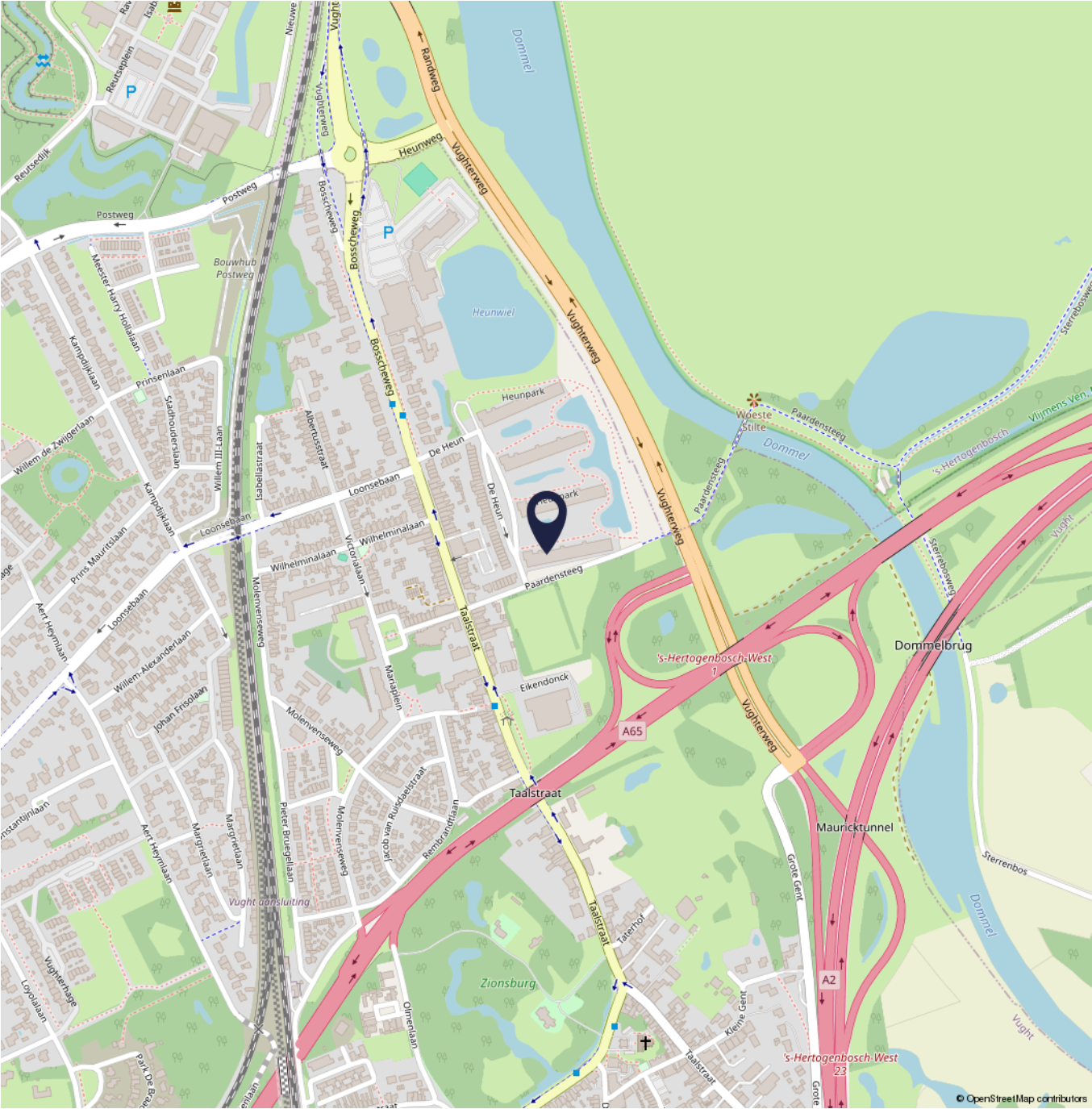
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer. Kast bergruimte	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- Zeil in de slaapkamers en gang	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

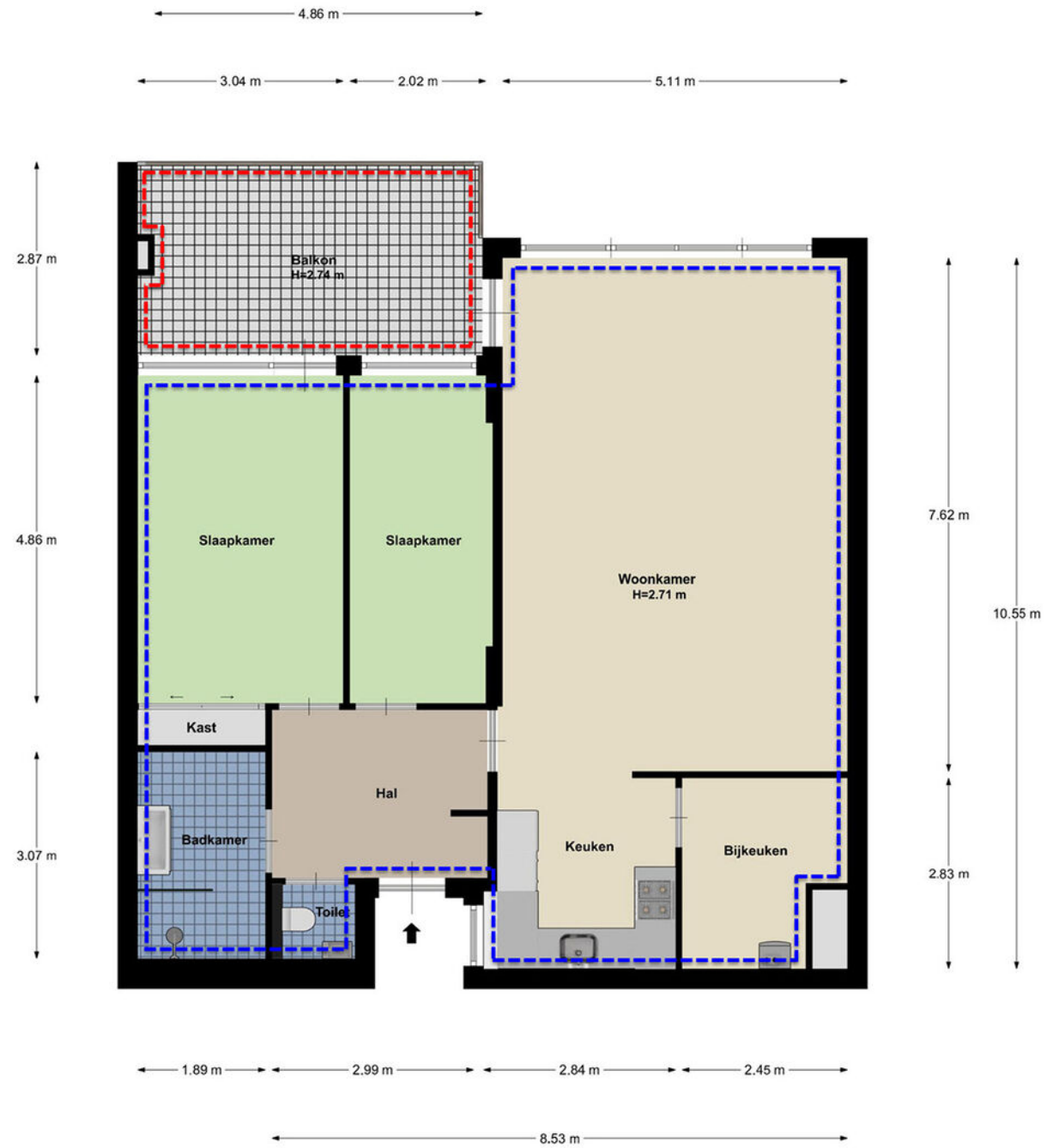
lijst van zaken

Heunpark 4032 - 5261 WE 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: Verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: voor zover bekend niet.
Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: voor zover bekend geen sprake van een ondergrondse tank en/of asbest. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).

locatieaanduiding



Apartement, Heunpark 4032, VUGHT
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	98 m²
	Overige inpandige ruimte	0 m²
	Gebouw gebonden buitenruimte	15 m²
	Externe bergruimte	0 m²

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 erecoes 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.