

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

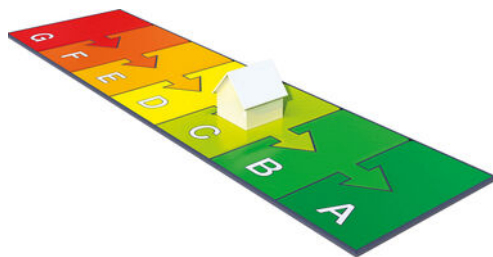


Ploegveld 13 - Vught

www.tsas.nl

Buitengewoon aantrekkelijk in hartje centrum gelegen, ruim bemeten HALFVRIJSTAAND HERENHUIS met garage en fraai aangelegde patiotuin.

- perceel : 137 m²
- bouwjaar : 1976
- gebruiksopp. : 144 m² (wonen) en 19 m² (garage)
- bruto inhoud : 508 m³
- kadastraal bekend : Vught, sectie L nummer 2150
- staat van onderhoud : matig
- aantal kamers : 5 waarvan 4 slaapkamers
- centrale verwarming : Vaillant HR cv-combi ketel (2009)
- tuin : fraai aangelegde patiotuin
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : C - Label



Een fantastisch huis op een heel aantrekkelijke locatie in hartje Vught. Heerlijk rustig en toch met alle faciliteiten die je van een stads- of dorpscentrum kunt verwachten, letterlijk 'om de hoek'. En dan hebben we het in dit geval over het geheel vernieuwde en zeer uitgebreide winkelcentrum aan de ene kant en het gezellige Marktveld met een grote diversiteit aan horecagelegenheden en gezellige terrasjes aan de andere kant. Op steenworp afstand van Theater de Speeldoos en ontmoetingscentrum De Petrus. In de directe nabijheid bovendien een veelheid aan sport-, wandel- en/of andere ontspanningsmogelijkheden. Kinderen hoeven zelfs niet eens van school gehaald of gebracht te worden, ze kunnen gewoon lopend of op de fiets naar de basisschool of naar het voortgezet middelbaar en hoger onderwijs. De infrastructuur is uitstekend: trein- (station) en busverbindingen op loopafstand; de aansluiting op de autosnelweg van en naar Eindhoven, Tilburg en de Randstad op niet meer dan een paar minuten afstand.

Ploegveld 13 is een middelgrote woning in een nieuwbouwcomplex dat dateert uit de jaren zeventig. De huizen bieden volop ruimte aan kleine en/of grote gezinnen, aan jongeren en/of ouderen, en zijn uitermate geschikt voor (gezins-)bewoning, voor praktijk of kantoor, dan wel een combinatie van beide. Alle woningen beschikken bovendien (grenzend aan de achtertuinten) over een eigen garage. Het royaal bemeten huis op nummer 13 is een halfvrijstaande c.q. hoekwoning met aan de voorzijde vrij zicht op het fraai aangelegde plein (ontmoetingsplek) en aangrenzende - nieuw aangelegde - corridor naar het Marktveld. De zijgevel, de achtertuin en de garage zijn aan de kant van het nieuwe winkelcentrum en parkeerterrein gesitueerd. De achterzijde van de woning ligt op het zuiden. Traditionele bouw met betonvloeren op de begane grond- en beide verdiepingsvloeren. Deze vloer-/plafondelementen vertonen op diverse plaatsen betonschade. De huidige eigenaar heeft daar tot op heden nog niets aan laten doen. De koper/nieuwe eigenaar zal herstel aan het beton zeker meenemen bij de plannen om de woning te moderniseren.





ligging in hartje Vught

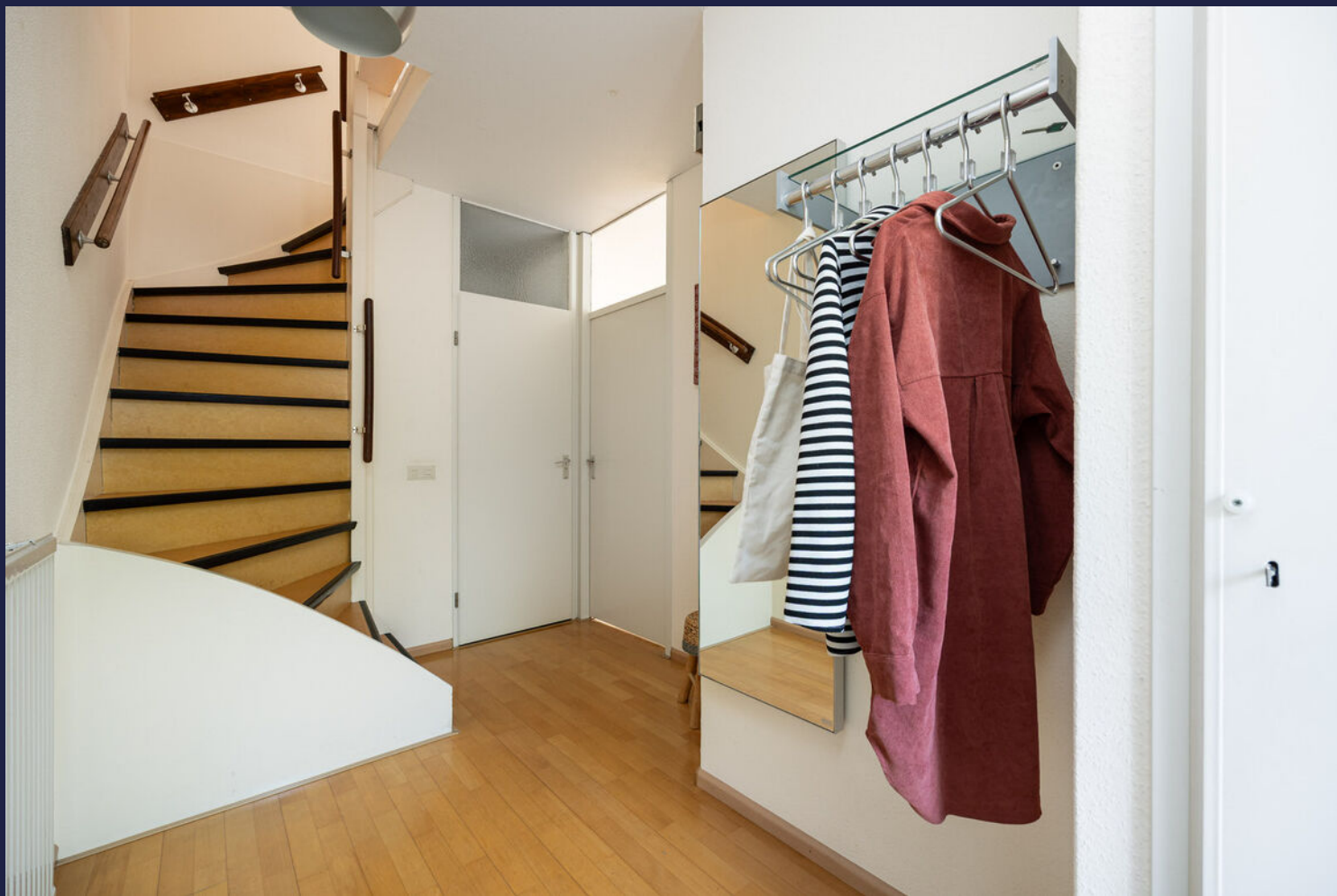


Overdekte entree/portiek, hardhouten voordeur met geïsoleerde beglazing, hal met meterkast en garderobe, toiletruimte (closet met fonteintje), toegang tot de royale L-vormige woonkamer bestaande uit een gezellige zit- of eethoek aan de voorzijde (met mogelijkheid tot het realiseren van een open haard), een ruim tussengedeelte, en dan tot slot aan de achterzijde een riante zit- of eethoek met brede aluminium schuifpui naar de zonnige achter-/patiotuin. Diepe ingebouwde trapkast met toegangsluikje naar de kruipruimte. Halfopen keuken met een U-vormige inrichting bestaande uit veel kastruimte en laden, kunststof werkbladen met geïntegreerde 1½ spoelbak, close-in boiler, 4-pits keramische kookplaat en afzuigkap, koelkast en combi oven/magnetron. Koof met ingebouwde spots. De beide aan de tuin grenzende buitengevels zijn voorzien van een raam wat de keuken en woonkamer een extra prettige lichtinval geeft.

De gehele begane grondvloer is voorzien van een laminaatvloer, de ramen en de schuifpui voorzien van HR beglazing.

De eerste verdieping met ruime overloop die toegang geeft tot de drie slaapkamers en de badkamer. De aan de voorzijde gesitueerde hoofdslaapkamer compleet met een Frans balkon. De grootste van de beide achterslaapkamers beschikt over een balkon, nieuwe aluminium pui inclusief HR glas. Ook de andere (derde) slaapkamer met HR glas. De verdiepingstrappen en alle slaapkamers zijn voorzien van linoleum. De in 1997/2017 gemoderniseerde badkamer met inloopdouche inclusief glazen wand en thermostatische mengkraan, wastafelcombinatie met vaste spiegel, wandcloset en designradiator.









sfeervolle living



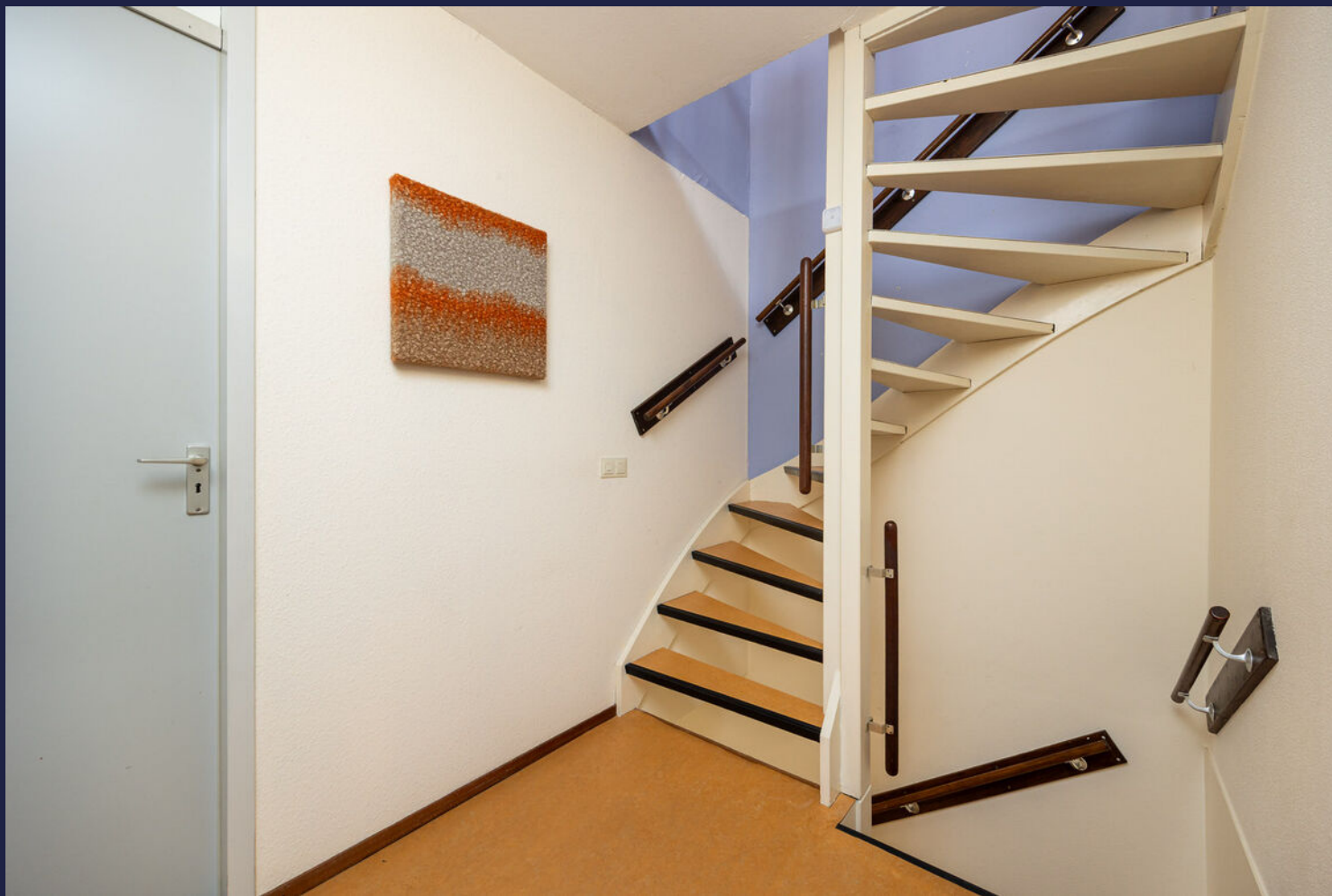
Vaste trap naar de tweede verdieping met allereerst een grote multifunctionele overloop/werk- of bergruimte met dakraam, cv-installatie, mechanische afzuiging en aansluiting wasapparatuur. Toegang tot een zeer royale slaap-/werkkamer met een tweetal tuimelramen. Net als op de gehele eerste verdieping, ligt ook op deze woonlaag linoleum als vaste vloerbedekking.

De achtertuin biedt, mede vanwege de permanente erfscheiding (muur dan wel houten schutting) voldoende gevoel van veiligheid en privacy. Fraai aangelegd met sierbestrating en diverse borders. Een tweetal terrassen met een klein niveauverschil ten opzichte van de woning. Buitenverlichting en buitenkraantje. Elektrisch bedienbaar zonnescherm op het hoogst gelegen terrasgedeelte dat direct aan de schuifpui van de woonkamer grenst. Vanuit de tuin een toegangsdeur (tevens achterom) van en naar de garage. De garage is ruim en biedt naast de auto ook nog voldoende plaats voor fietsen en tuingereedschap. Aan de voor-/straatzijde van de garage een elektrisch bedienbare roldeur. Ter plaatse van de zijgevel van de woning en tuinmuur is een hoge, blijvend groene haag geplant waardoor er een mooie natuurlijke aansluiting op het openbare groen van het Ploegveld en de corridor van en naar het Marktveld plaatsvindt.

De woning, we zeiden het al, dateert uit de jaren zeventig en zal vast en zeker door de nieuwe eigenaren/bewoners gemoderniseerd worden. Daar is de interessante vraagprijs op gebaseerd. Een fijne en ruime woning op een fantastische locatie. Een woning met potentie.













centrum locatie





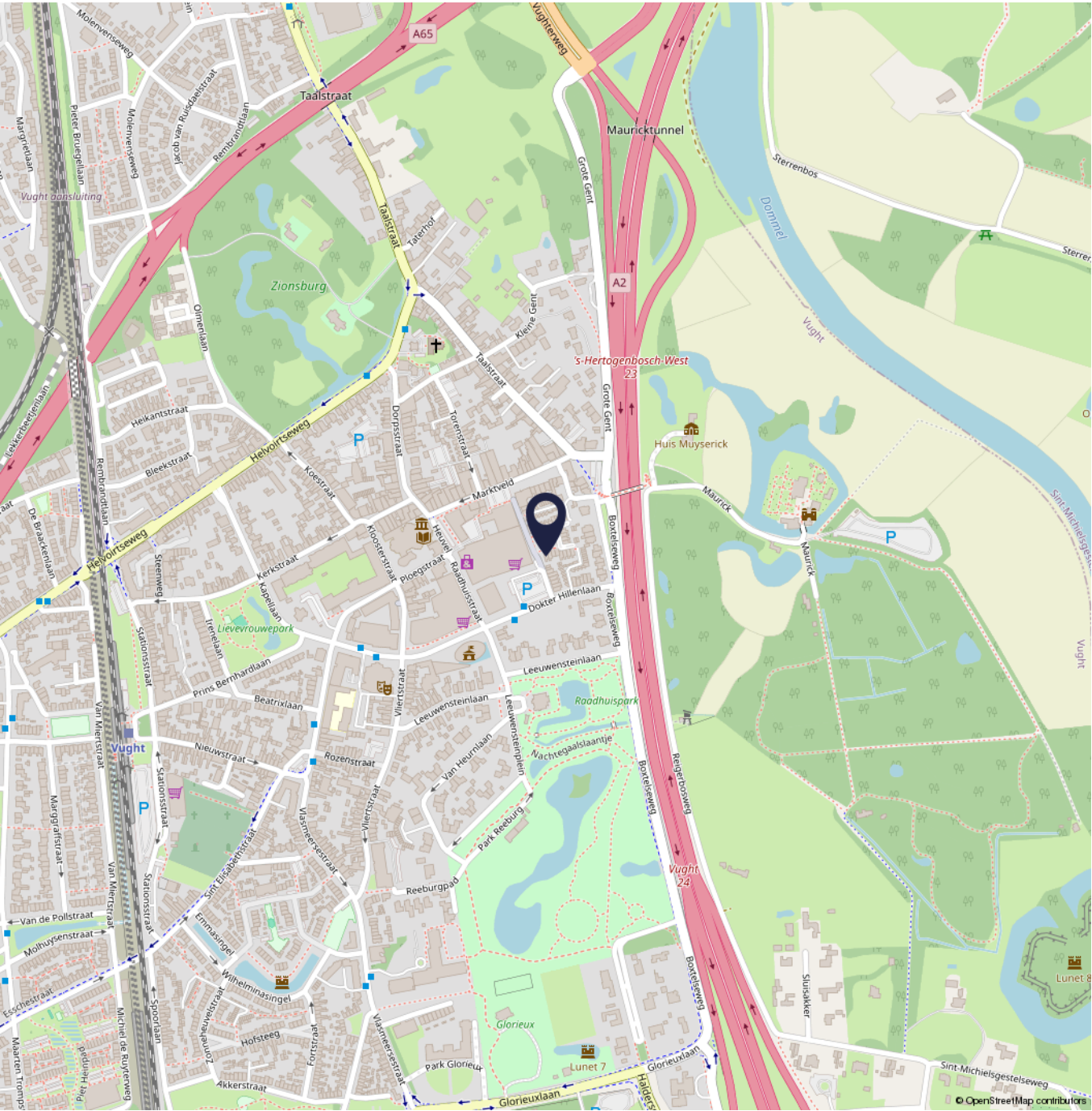
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Glazen planken keuken	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- vitrages		■	
- rolgordijnen	■		
- lamellen		■	
- jaloezieën		■	
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- Linoleum	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- twee glazen planken	■		
- 4 spots	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- gehele interieur van badkamer	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	

lijst van zaken

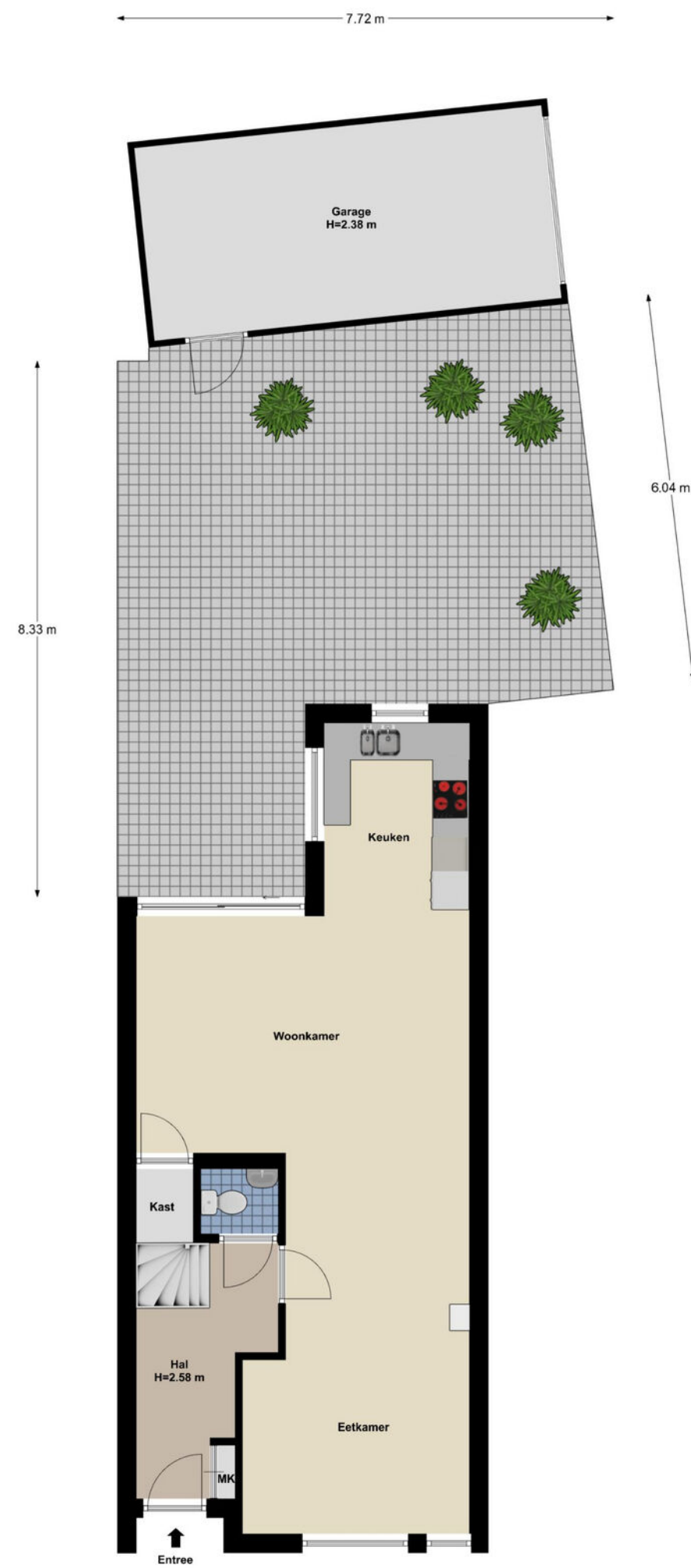
Ploegveld 13 - 5261 GD Vught



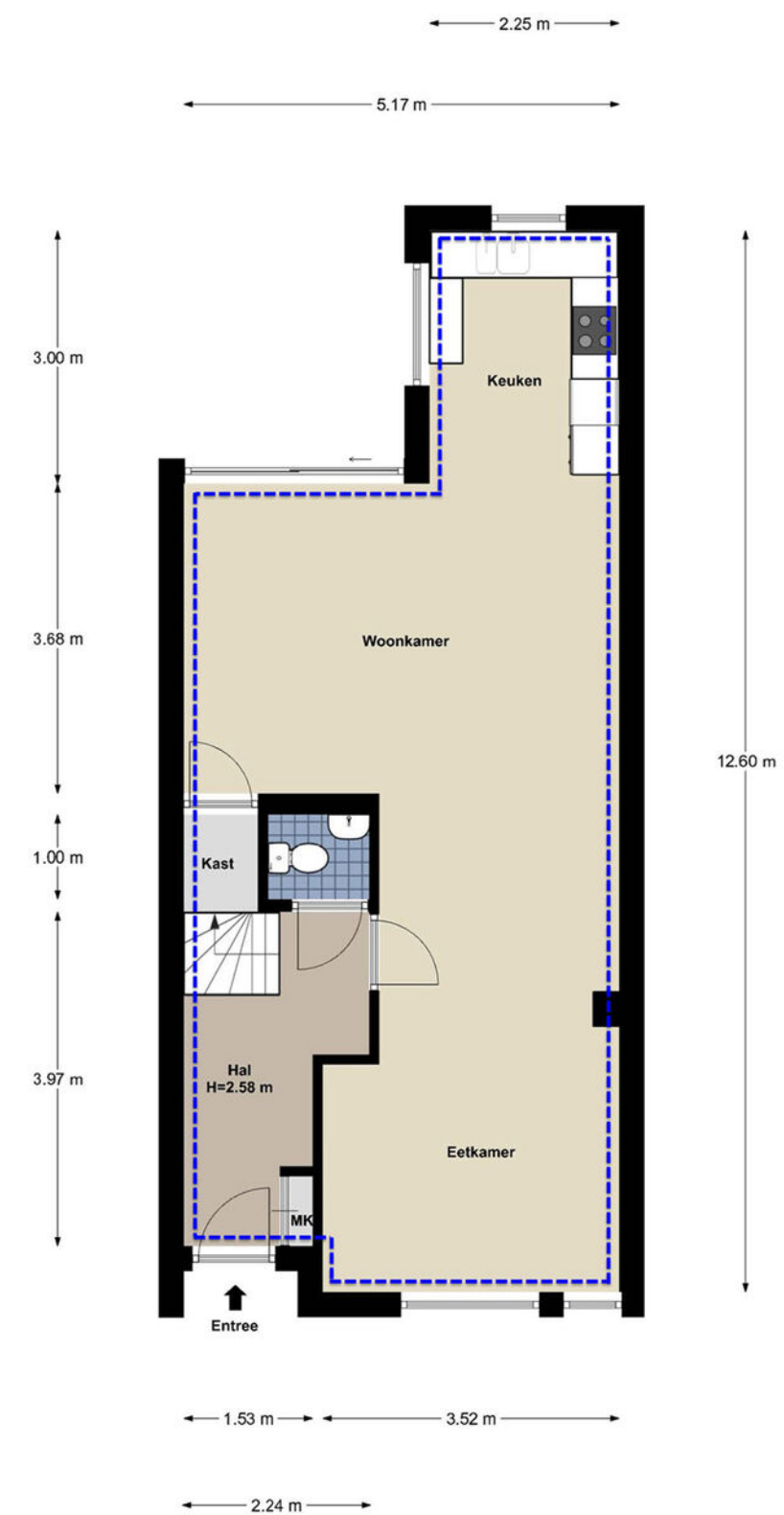
Ter informatie

Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen geen sprake anders dan
Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: de reeds eerder genoemde betonschade, het doek van het elektrisch zonnescherm dient te worden vernieuwd. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).
Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: ondergrondse tank niet aanwezig van eventueel asbest en/of asbesthoudend materiaal is niet bekend.

locatieaanduiding



Begane Grond Tuin



Begane Grond, Ploegveld 13, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

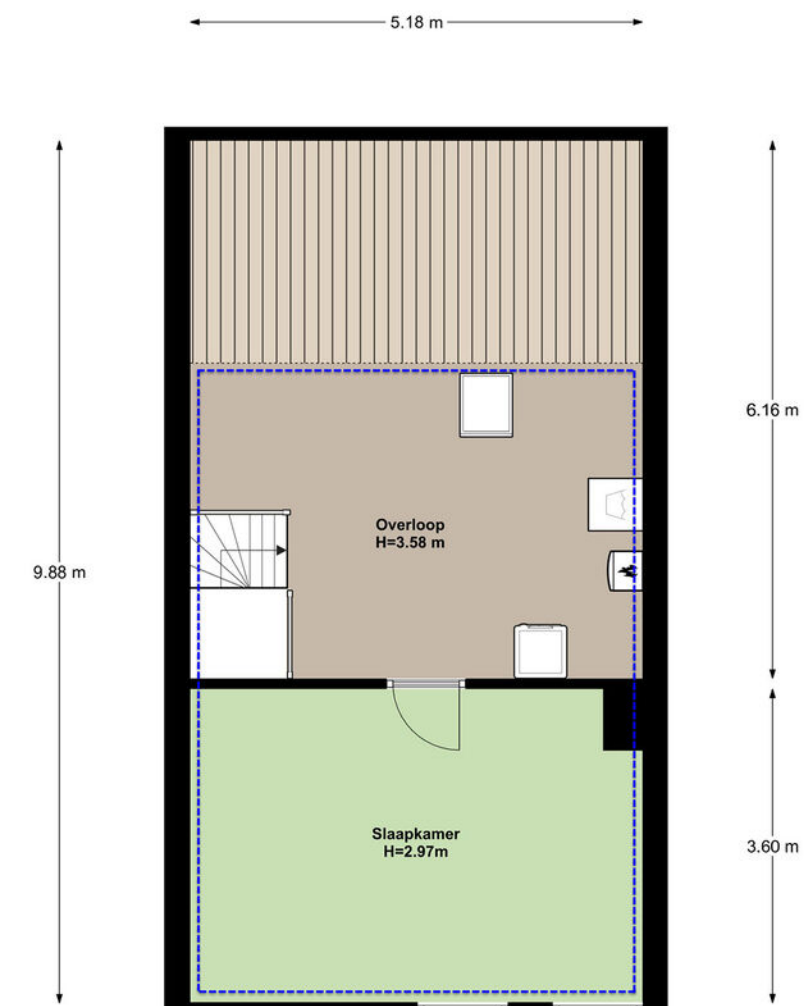
 	Gebruiksoppervlakte wonen	144 m ²
 	Overige inpandige ruimte	0 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
 	Externe bergruimte	19 m ²



1e Verdieping, Ploegveld 13, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

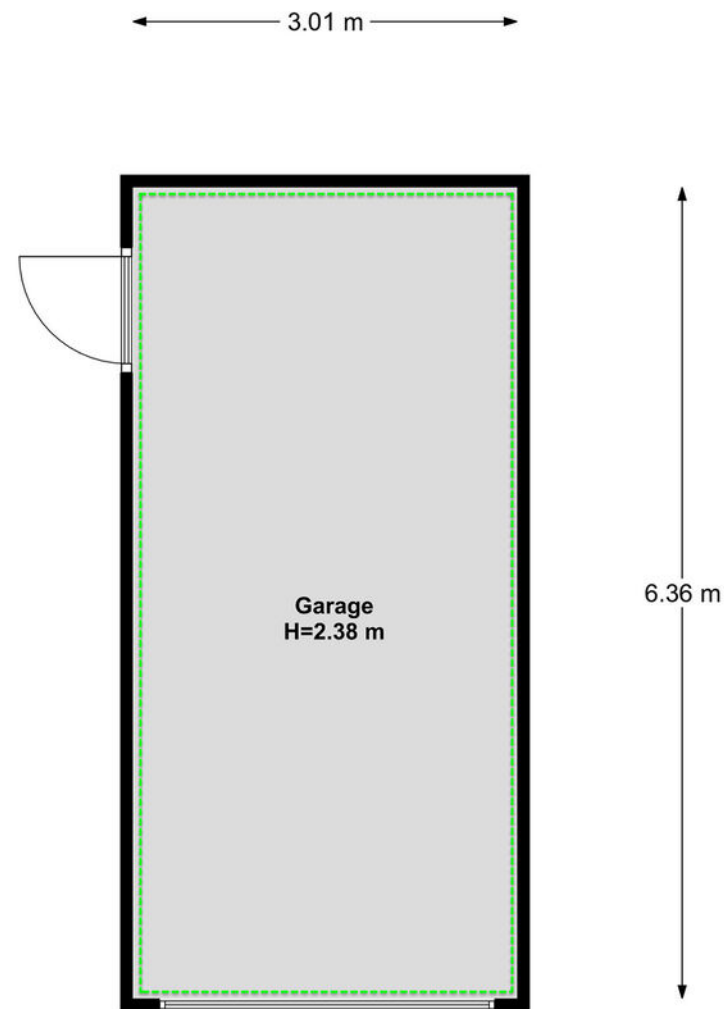
 	Gebruiksoppervlakte wonen	144 m ²
 	Overige inpandige ruimte	0 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
 	Externe bergruimte	19 m ²



2e Verdieping, Ploegveld 13, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	144 m ²
 	Overige inpandige ruimte	0 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
 	Externe bergruimte	19 m ²



Garage, Ploegveld 13, VUGHT
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	144 m²
	Overige inpandige ruimte	0 m²
	Gebouw gebonden buitenruimte	7 m²
	Externe bergruimte	19 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 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.