

# t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.



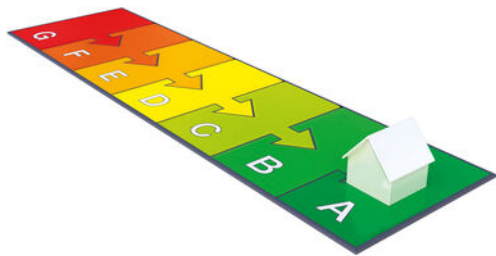
**Johan Frisolaan 49 - Vught**

[www.tsas.nl](http://www.tsas.nl)



Op een uitermate goede en kindvriendelijke locatie in Vught Noord gelegen modern tussengelegen WOONHUIS met berging, zonnige tuin en eigen (privé) parkeerplaats(en).

- perceel : 144 m²
- bouwjaar : 2006
- gebruiksopp. : 146 m²
- bruto inhoud : 520 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie K nummer 1754
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 6 waarvan 4 slaapkamers
- centrale verwarming : ATAG HR cv combi-ketel (2023
- tuin : west georiënteerd
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A-label



Dit moderne, ruim bemeten woonhuis is bijzonder aantrekkelijk en op goede stand gesitueerd in Vught Noord. Een ideale plek om te wonen, rustig, geen doorgaand verkeer en uitermate kindvriendelijk. Een bijzondere plek bovendien nabij de spoorlijn Nood/Zuid, een lijn die thans geheel wordt heringericht en daarbij met uitstekende geluidwerende voorzieningen zal worden afgewerkt. Zowel in de woning zelf als ook in de tuin is er nauwelijks sprake van enige hinder. Tussen de woning en het spoor bevindt zich een brede openbare groenstrook. Aan de andere zijde liggen volledig ingerichte en veilige speeltuinen voor de jongste bewoners uit de wijk. In de straat (aan de achter-/tuinzijde van het huis) kan worden geparkeerd op de eigen (privé) parkeerplaats.

Het centrum van Vught ligt op niet meer dan slechts enkele minuten afstand. U vindt er een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden, terrasjes, cultureel centrum De Petrus met bibliotheek en museum. Op korte afstand bovendien van scholen voor basis- en middel onderwijs, en sportaccommodaties. Uitstekende infrastructuur. Goede bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer. Mooie fiets- en wandelpaden in de directe omgeving. Niet in de laatste plaats natuurlijk van en naar de bekende Vughtse Heide, watersportgebied de IJzeren Man en de natuurgebieden het Bossche Broek en de Gement.

De woning maakt deel uit van een kleinschalig nieuwbouwproject, moderne architectuur, solide constructie, eigentijdse en duurzame materiaaltoepassing, goed geïsoleerd. Alle ramen en kozijnen in onderhoudsarm kunststof daarbij voorzien van HR-beglazing. Ingebouwde ventilatieroosters. Het halfronde dak bestaat uit geïsoleerde elementen en zinken afwerking. Ruim bemeten en speels ingedeeld. Comfortabel en luxe afgewerkt.







ruim bemeten woning







## tuingericht zitgedeelte



De entree is gelegen aan de autovrije zijde. Overdekte toegang met iets terug gelegen voordeur. Hal/gang met fraaie eikenhouten visgraat parketvoer, de wanden voorzien van glasvlies behang, licht gesausd. Smitstucwerk plafondafwerking. Meterkast met uitgebreide installatie. Gastentoilet met wandcloset en fonteinje, de wanden tot plafondhoogte betegeld. Trapopgang naar de beide verdiepingen.

Toegang tot de bijzonder ruime living bestaande uit een aan de achter-/tuinzijde gesitueerd zitgedeelte compleet met dubbele openslaande tuin-/terrasdeuren. Het eetkamergedeelte bevindt zich aan de andere, voorzijde, van de woonkamer. Centraal in het midden van de ruimte ligt de (open) moderne en volledig ingerichte keuken.

De keukeninrichting is L-vormig, onderblok met kastjes en laden, bovenkastjes, natuurstenen werkbladen met geïntegreerde RVS-spoelbak, 4-pits inductie kookplaat, RVS-afzuigkap, gecombineerde oven/magnetron, afwasmachine en koel-/vriescombinatie. Eiland bestaande uit kastruimte en laden, natuurstenen blad met aan weerszijde ervan een eikenhouten uitbreiding/tableau. Ingebouwde kastruimte/provisieruimte. Bijkeuken annex berging met openslaande buiten-/tuindeur en aansluiting wasapparatuur.

De complete woonruimte, de keuken en bijkeuken/berging zijn identiek afgewerkt als omschreven bij de hal/gang.

















centrale plek in huis





1e Verdieping met overloop en toegang tot de beide, ruime, slaapkamers en badkamer. De slaapkamers met zicht op de tuin- en straatzijde, de raampartijen voorzien van draai-/kiepramen. Beide kamers met laminaat vloerafwerking, de wanden met glasvlies en het plafond in spuitstucwerk. De hoofdslaapkamer met airco.

Badkamer compleet met ligbad, douche met thermostatische mengkraan, dubbele wastafel en wandcloset, wandkast (meubel). De vloer in blauw/witte tegel, diagonaal gelegd. De wanden tot plafondhoogte betegeld, blauw/wit.

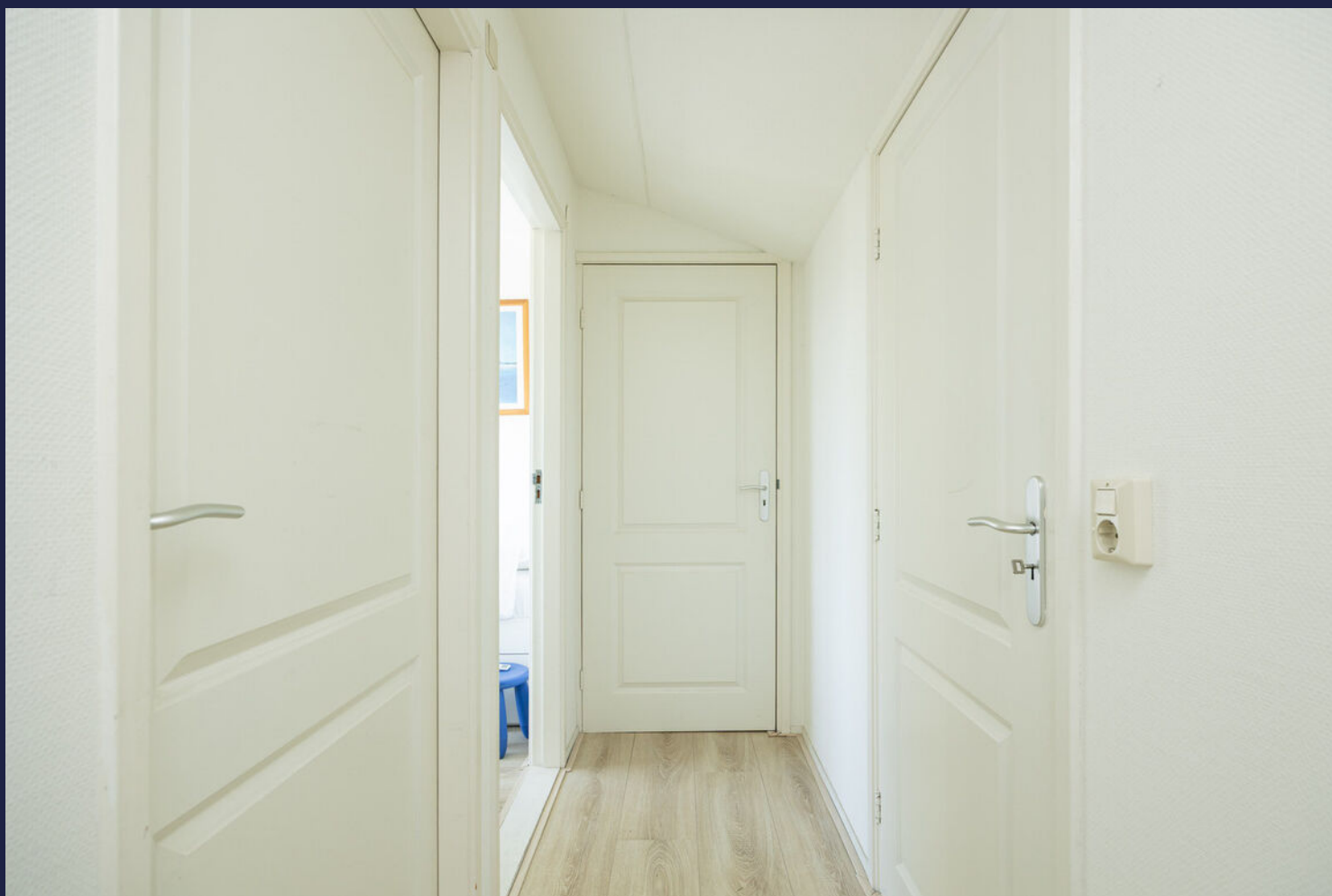
2e Verdieping met overloop en toegang tot een tweetal (identieke) slaapkamers, eveneens met draai-/kiepramen en beide bovendien met airco. Flinkke berging/zolderruimte en een separate cv-ruimte annex wasruimte.

De aan de achterzijde van de woning gelegen tuin is fraai aangelegd, daarbij voorzien van sierbestrating afgewisseld met natuursteen, groenaanplant en een mooie plataan (solitair), gedeeltelijk stenen erfscheiding aan weerszijden, overig hekwerk net als de afsluitbare poort naar de straat en de parkeerstrook, buitenkraantje en putje. Houten berging. Ter plaatse van de achtergevel een elektrisch bedienbaar zonnescrm (knikarm).





















volop speelruimte









	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- witte pax kasten op slaapkamers			■
- TV meubel			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- rolgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		

# lijst van zaken

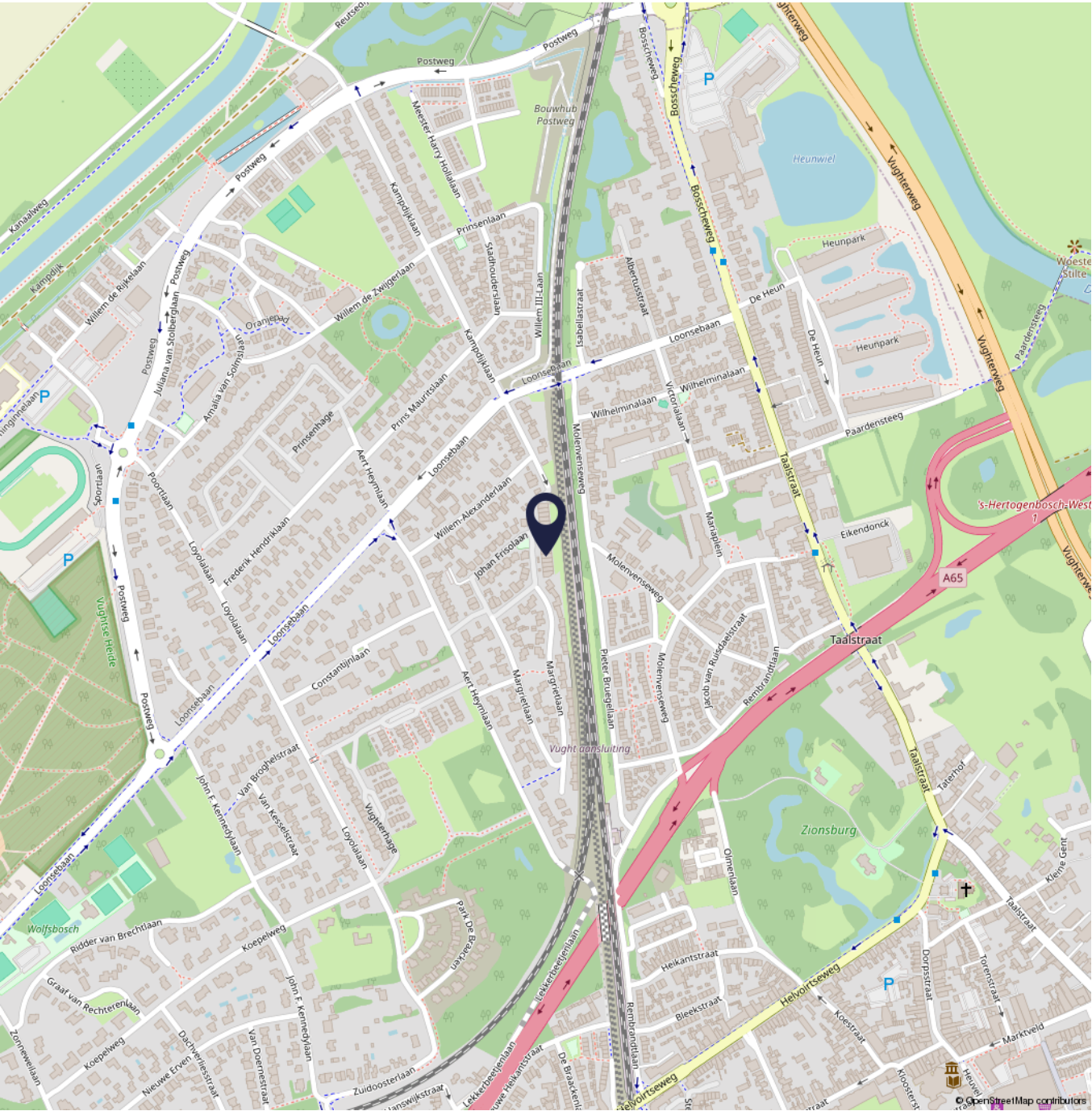
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
Kluis		■	
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- geiser	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

# lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		

Johan Frisolaan 49 - 5263 BS Vught

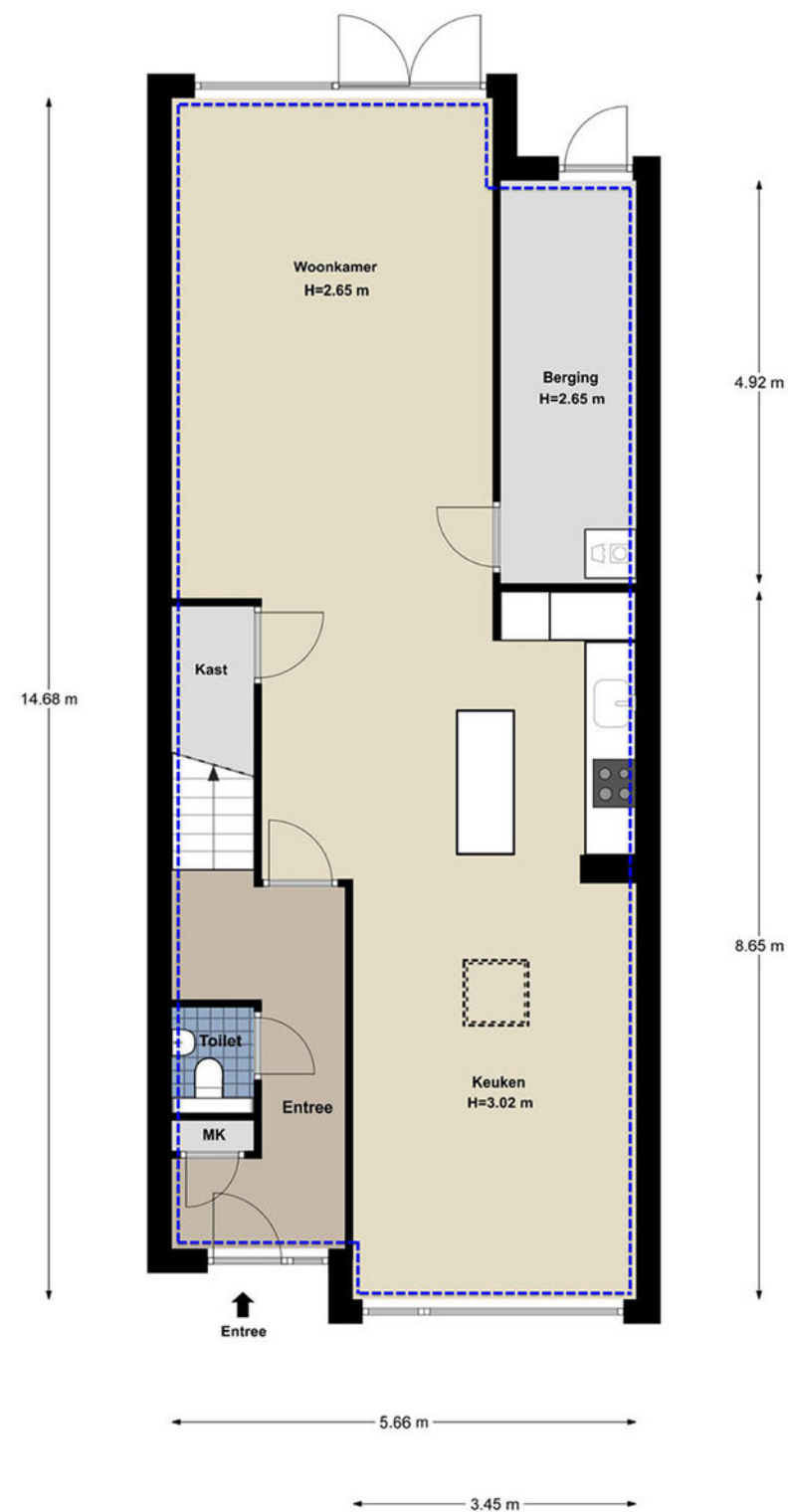


Ter informatie  
Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom blijkt er van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen sprake te zijn: dit heeft betrekking op een recht van opstal tussen de erfscheiding en de parkeerstrook of in de parkeerstrook reeds aanwezige of te leggen kabels tbv nutsbedrijven; erfdienstbaarheid van voetpad; de erfdienstbaarheid van het gedogen en handhaven van de bouwkundige toestand, inbegrip van het in stand houden van de muur en het hekwerk op de erfscheiding. Tot slot de erfdienstbaarheid/kwalitatieve verplichting/kettingbeding dat de oorspronkelijke verkoper of diens rechtsopvolgers niet aan te spreken wegens enige tekortkoming dan wel vergoeding van enige schade.  
Technisch: Aan verkoper bekende, al dan niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: geen. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).

lijst van zaken

locatieaanduiding

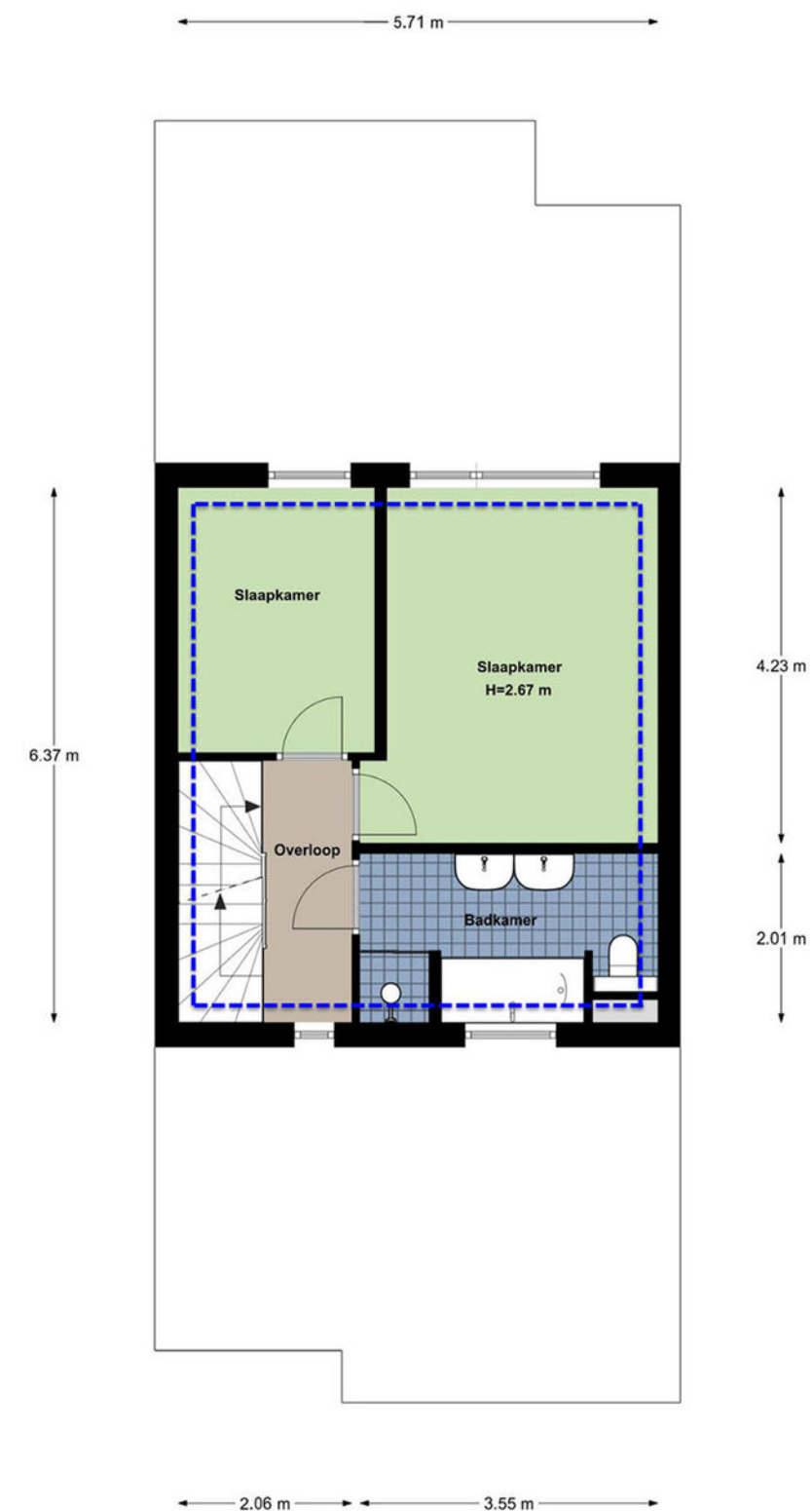




Begane Grond, Johan Frisolaan 49, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

<span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>	Gebruiksoppervlakte wonen	80.2 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span>	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span>	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>	Externe bergruimte	m <sup>2</sup>

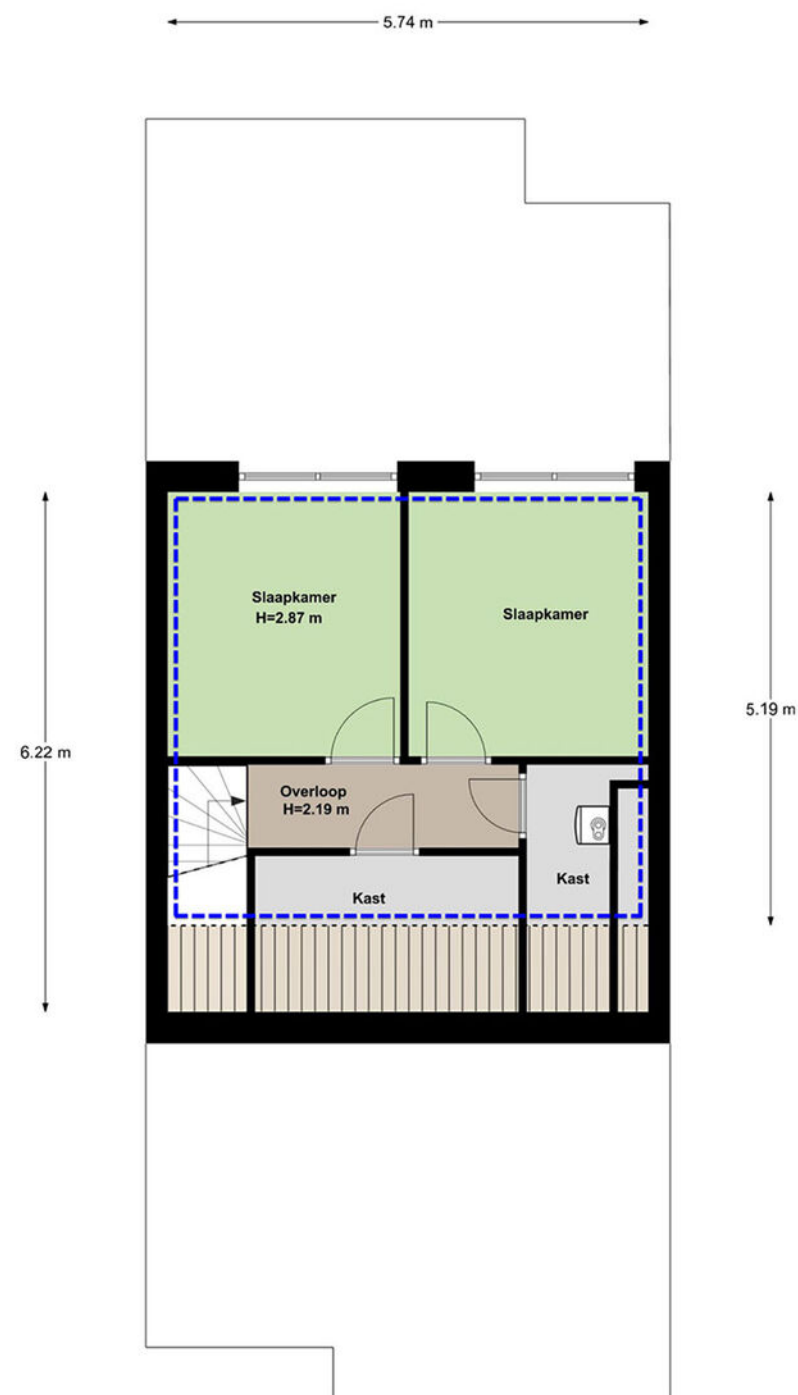


1e Verdieping, Johan Frisolaan 49, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

<span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>	Gebruiksoppervlakte wonen	36.4 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span>	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span>	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>	Externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>





2e Verdieping, Johan Frisolaan 49, VUGHT  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	29.0 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>



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.