

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

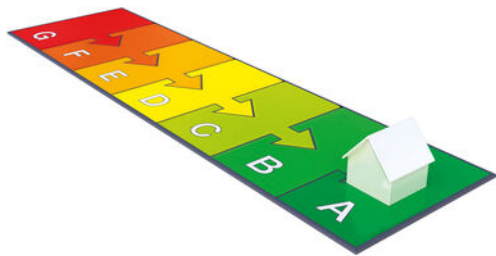


Heunpark 3422 - Vught

www.tsas.nl

Schitterend gelegen, recent volledig gemoderniseerd, 3-KAMER APPARTEMENT met balkon op het zuiden, inpandige berging, privé parkeerplaats en gemeenschappelijke fietsenberging in souterrain/parkeerkelder.

- bouwjaar : 2000
- gebruiksopp. : 99 m² (wonen)
- bruto inhoud : 328 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie K nummer 1524 index A-43
- staat van onderhoud : uitstekend
- aantal kamers : 3 waarvan 2 slaapkamers
- centrale verwarming : c.v. combi-ketel (Vaillant 2016)
- balkon : balkon op het zuiden
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A-label
- * servicekosten / bijdrage VvE : € 218,-- p/mnd



Het geliefde HEUNPARK is bijzonder aantrekkelijk gesitueerd in een fraai aangelegd park aan de rand van de bebouwde kom van Vught, direct grenzend aan het beschermd natuurgebied het Bossche Broek en met de uitgestrekte Vughtse Heide iets verderop.

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. Ook het Bourgondische 's-Hertogenbosch is binnen enkele minuten bereikbaar.

Vught heeft een uitstekende infrastructuur en het Heunpark is perfect bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met eigen vervoer (bushalte op korte afstand en NS station in Vught en NS station in het nabij gelegen 's-Hertogenbosch).

Het appartementencomplex ligt in een onder architectuur van Pieter Buys ontworpen fraai en vrij toegankelijk park, dat naadloos aansluit op natuurgebied het Bossche Broek. U stapt als u het appartement uit gaat, direct de open natuur in. Voldoende gelegenheid om te ontspannen en er al wandelend of fietsend op uit te trekken.

Het gebouw is een markant ontwerp onder architectuur van de Bossche School. Solide gebouwd en voorzien van goede isolatievoorzieningen, hardhouten kozijnen en deuren, 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, extra hoge en brede binnendeuren. Moderne lift- en intercominstallatie.

Het hierbij aangeboden appartement is in 2023 geheel verbouwd en gemoderniseerd en is volledig instapklaar. Het is royaal en praktisch ingedeeld, gelegen op de 4e verdieping (5e woonlaag) en biedt daardoor een schitterend uitzicht op het omliggende parklandschap.





entree / ontvangsthal





Op de begane grond komt u via de overdekte passerelle bij de toegangsdeur, het bellentableau en de brievenbussen. De elektrisch te openen en sluiten toegangsdeur geeft toegang tot de ruime ontvangsthal, hier bevindt zich de moderne liftpartij.

De lift en het trappenhuis komen uit op een met glas afgesloten, lichte binnengaanderij met vloerbedekking en geeft toegang tot de 4 appartementen die gelegen zijn op de vierde verdieping.

Het gehele appartement (muv badkamer en toilet) is voorzien van dezelfde nieuwe pvc vloer en verhoogde plinten, de wanden zijn voorzien van nieuw glad stucwerk en een gestukadoorde plafondafwerking.

De woning heeft een royale hal en een separate garderobe. De toiletruimte is geheel vernieuwd, inclusief wandcloset en fonteintje, fraai tegelwerk op de vloer en de wanden (plafondhoogte).

De nieuwe – plafondhoge – in staalprofiel uitgevoerde glazen deur biedt toegang tot de riante, ruim bemeten woonkamer van maar liefst ca. 40 m². De brede raampartij (inclusief draai/kiepramen) zorgt voor een royale en aangename lichtinval en biedt een fraai uitzicht op het eerder omschreven parklandschap. De raampartij is aan de binnenzijde voorzien van schuifbare paneel/zonnegordijnen en aan de buitenzijde van een elektrisch bedienbaar zonnescerm. Openslaande deur, voorzien van nieuwe schuif hordeur, naar het (deels overdekte) zonnige balkon. Aansluiting buitenverlichting en ook hier, net als bij de woonkamer, een elektrisch bedienbaar zonnescerm.









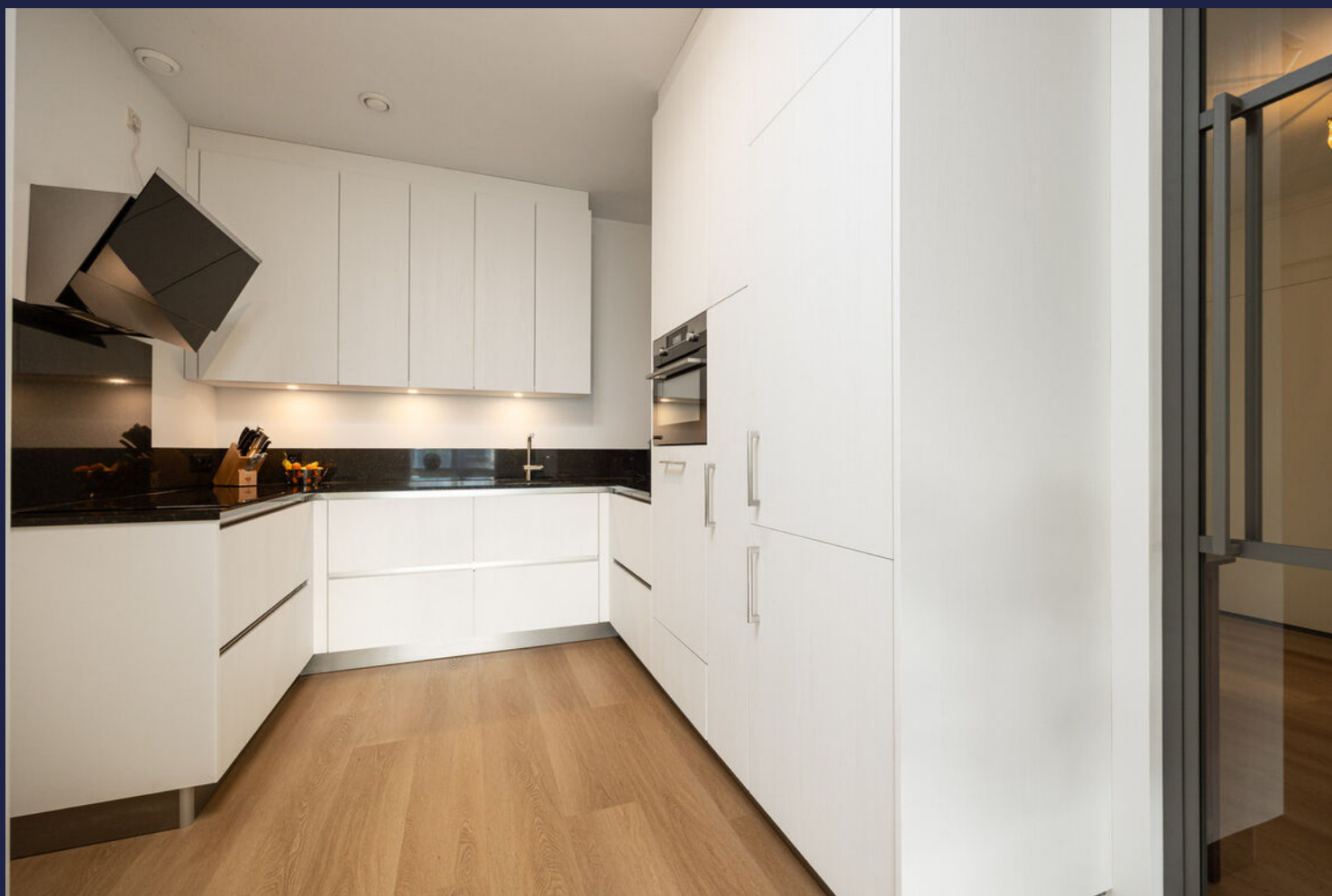
De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Een prettige ruimte met vast raam boven het werkblad. De keuken, volledig vernieuwd in 2023, is U-vormig en voorzien van veel kast- en bergruimte waaronder tal van brede laden. De werkbladen zijn in graniet, met een geïntegreerde rvs-spoelbak, 4-pits kookplaat (inductie) met design afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser, koel-/vries combinatie. Alle apparatuur is van AEG. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken annex berging, met aansluiting voor de wasmachine en de droger, opstelling van de Vaillant cv combi-ketel, (2016) en mechanische afzuiging.

Vanuit de hal zijn de beide slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De grote (hoofd-) slaapkamer heeft een openslaande deur, met schuif hordeur, naar het balkon. De tweede kamer is een ideale logeerkamer of werkkamer, dan wel een combinatie ervan. De kamer is door de huidige eigenaar ingericht en in gebruik als kasten-/garderobekamer. Tevens bestaat er een mogelijkheid om deze kamer – desgewenst - op eenvoudige wijze bij de woonkamer te betrekken (de tussenmuur is namelijk 'niet-dragend'). De beide slaapkamers zijn, zoals de hal en woonkamer, voorzien van een pvc-vloer en glad gestukadoorde wandafwerking.

De geheel vernieuwde badkamer is voorzien van een modern design ligbad met thermostatische mengkraan, een fijne grote inloofdouche met glazen wand en thermostatische mengkraan voor de hand- en regendouche, wastafelmeubel inclusief spiegelkast, designradiator. Identieke vloer- en wandtegels (tot plafondhoogte) als bij de eerder genoemde toiletruimte.



aangrenzende keuken





slaap- of werkkamer





In het souterrain ten slotte de 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. Het souterrain is zowel via het trappenhuis als per lift bereikbaar.

Het appartement verkeert in uitstekende staat van onderhoud en is door een nieuwe eigenaar zonder extra kosten of andere investering direct te bewonen. Dus voor iemand die opziet tegen verbouwen of ander kluswerk is juist dit het aanbod van dit fraaie appartement zeker een unieke kans.

We verwachten dan ook dat dit appartement niet lang te koop zal staan. Geïnteresseerden nodigen wij graag uit een bezichtigingsafspraak met ons bureau te maken.





nabij natuurgebied

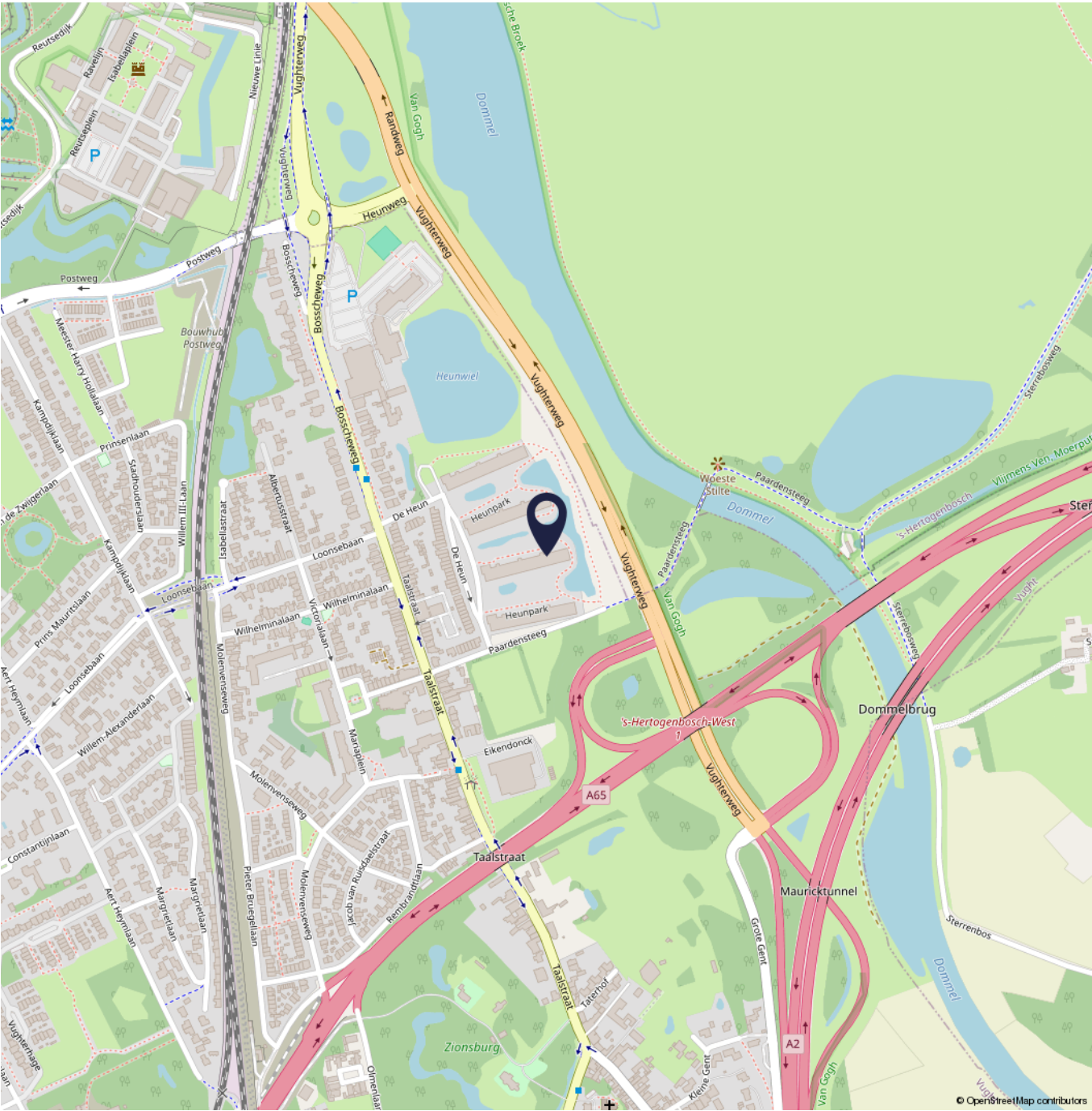
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- jaloezieën			■
- Hordeur in slaapkamer en huiskamer	■		
- Paneelzonwering huiskamer	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc vloer	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- Badkamerkast	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

lijst van zaken

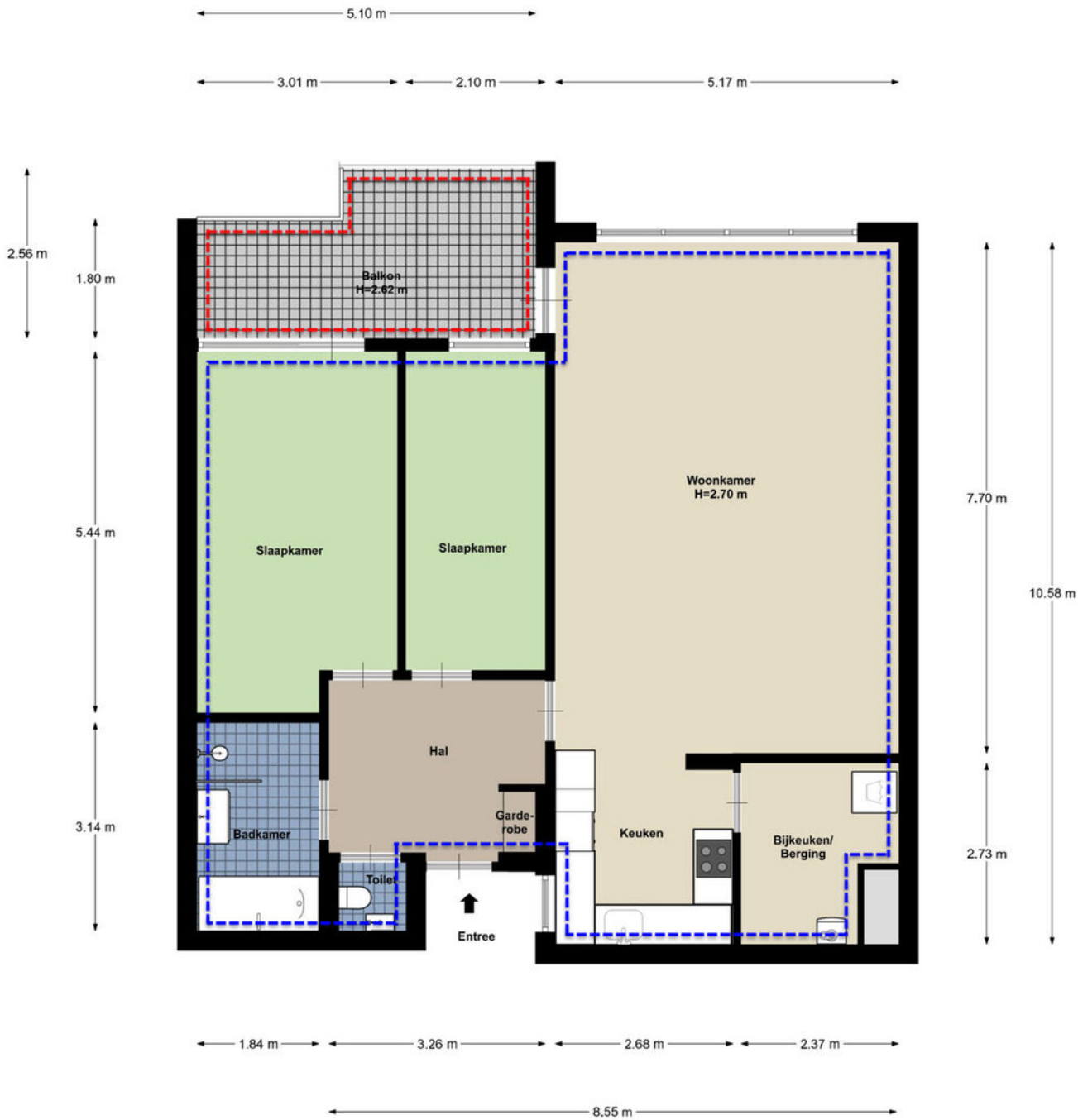
Heunpark 3422 - 5261 WD Vught



Ter informatie:

Juridisch: geen bijzondere zakelijke rechten of bepalingen, anders dan die welke gebruikelijk zijn bij het in appartementsrechten splitsen van een gebouw.

locatieaanduiding



Appartement, Heunpark 3422, VUGHT
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

<div></div> Gebruiksoppervlakte wonen	99 m²
<div></div> Overige inpandige ruimte	0 m²
<div></div> Gebouw gebonden buitenruimte	11 m²
<div></div> Externe bergruimte	0.2 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 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.