

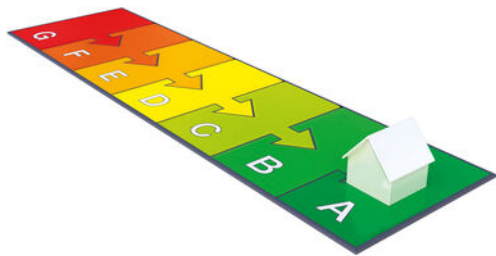


## Jachterf 11 - Vught



Op een uitermate prettige en buitengewoon rustige locatie gelegen  
uitgebouwde en gemoderniseerde HALF VRIJSTAANDE WONING type  
2/1 kap met garage/berging en fijne besloten tuin.

- perceel : 268 m² (eigen grond)
- bouwjaar : 1990
- gebruiksopp. : 123 m² (wonen) en 33 m² (overige inpandige ruimte)
- bruto inhoud : 549 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie E nummer 3550
- staat van onderhoud : prima
- aantal kamers : 5 waarvan 2 of 3 slaapkamers
- centrale verwarming : Remeha hybride warmtepomp / cv combi ketel
- tuin : keurig aangelegd
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A+label



In rustige woonomgeving en in niet voor doorgaand verkeer bestemde straat gelegen uitgebouwde en gemoderniseerde 2/1 kap. Het Jachterf is gesitueerd direct nabij een uitgebreid winkelcentrum (Moleneindplein) en scholen voor basis en middelbaar onderwijs. Op loopafstand van bebost buitengebied. Uitstekende infrastructuur. Het gezellige centrum van Vught is makkelijk en snel bereikbaar; prima verbindingen met het openbaar vervoer en aansluitingen op snelwegen van en naar Den Bosch, Tilburg of Eindhoven.

De hierbij aangeboden tweekapper maakt deel uit van een relatief jong nieuwbouwplan in een van oorsprong vooroorlogse woonwijk. Grote variatie aan type woningen in uitlopende grootte en bouwstijlen.

De buitengevels van dit degelijk gebouwde en zorgvuldig afgewerkte woonhuis zijn opgetrokken in frisse witte kalkzand-/breuksteen. Betonfundering en verdiepingsvloeren in beton, hellende kap gedekt met betonpan. In de loop van de jaren is het pand aan de achterzijde uitgebouwd/vergroot en voorzien van een aluminium schuifpui (inclusief HR++ beglazing) naar tuin en (overdekt) terras. De overige ramen, deuren en kozijnen in hardhout en eveneens voorzien van HR++ glas.

Bij de verbouwing en modernisering zijn de woonkamer, eetkamer en de keuken voorzien van een PVC- eiken visgraat vloer met vloerverwarming (incl. hal en toilet). Alle wanden en de plafonds gestukadoord. Op diverse plaatsen afgewerkt/gesausd in eigentijdse tinten. Nieuwe houten paneel-binnendeuren. Tussen zithoek en eethoek een nieuwe aluminium schuifpui met veiligheidsglas.

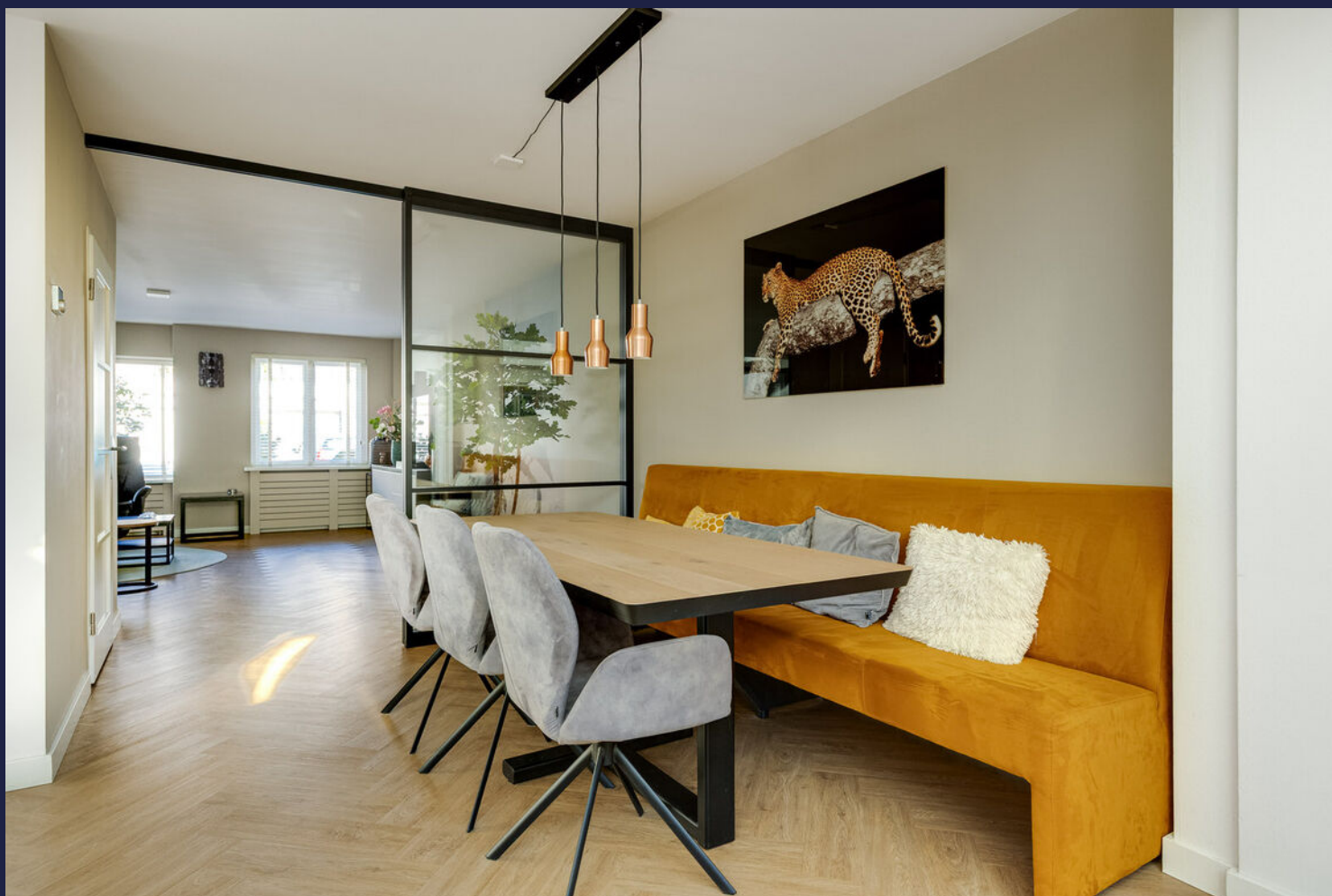












volledig geupgraded





Het zitgedeelte van de L-vormige woonkamer is voorzien van een gasgestookte open haard. Het 'hart' van de woning is het smaakvol verbouwde en uitgevoerde eetkamergedeelte met open keuken. De grafietkleurige Siematic keukeninrichting [2021] bestaat uit een vaste wandopstelling inclusief Siemens afwasmachine (op hoogte), Siemens hetelucht oven, een groot model koelkast (Liebherr). Voor het overige bestaat de wand uit veel kast- en bergruimte. Als centraal punt in de ruimte een kook-/werkeiland voorzien van composiet blad met geïntegreerde RVS-spoelbak, Quooker, 4-pits inductie kookplaat met (Bora) afzuigsysteem. Bestekladen, pannen en voorraadladen. Designradiator.

Het uitgebouwde woon-/eetgedeelte heeft een plat dak met daarin opgenomen een glazen gedeelte (lichtstraat) compleet met elektrisch bedienbare screen en zonwering

Toegang tot de bijkeuken met tegelvloer, aansluiting wasapparatuur. Openslaande tuindeur. Binnendeur naar de garage. De garage heeft aan de voor-/opritzijde nieuwe aluminium deuren. Vernieuwde dakbedekking van de gehele uitbouw (inclusief bijkeuken en garage).



















Daglichttoetreding in het trappenhuis en op de overloop door middel van een raam in de zijgevel. Op de 1e verdieping bevinden zich een royaal bemeten hoofdslaapkamer (een samenvoeging van oorspronkelijk 2 aparte slaapkamers) en een logeer- of kinderslaapkamer. Badkamer met ligbad, wandcloset en wastafelmeubel. Separate doucheruimte.

De beide dakkapellen (voor- en achterzijde) zijn voorzien van draai-/kiepramen, horren en elektrisch bedienbare buitenrolluiken.

Vaste trap naar de 2e verdieping. Ruime overloop met Velux dakvenster, opstelling Remeha Hybride warmtepomp, Remeha cv-combi ketel en omvormer van de Solar Concept (10) zonnepanelen. Afzonderlijke bergruimte. Dan ten slotte nog een hobbykamer (eventueel slaapkamer) met Velux dakvenster.

Aangelegde voortuin en royale oprit/parkeergedeelte. Aan de achterzijde een fijne en royale tuin met een groot overdekt - schaduwrijk - terras grenzend aan de uitgebouwde eetkamer/keuken. De tuin is aan drie zijden voorzien van houten erfafscheiding. Praktisch aangelegd en ingericht met gazon, kleine border en een apart gedeelte speciaal aangelegd met bloemenperk. Er is buitenverlichting, een vorstvrij buitenkraantje en een schroputje.

Deze fraaie en uitermate energiezuinige (A+ label) woning verkeert in prima staat van onderhoud.















	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- TL verlichting garage en zolder	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hangkastje en wandplanken garage	■		
- Stellingkast garage			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Plisségordijnen slaapkamers en overloop	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
- PVC vloer hal, toilet, woonkamer en keuken	■		
Overig, te weten			
- Kapstok groot en kapstok klein (hal)	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	

## lijst van zaken

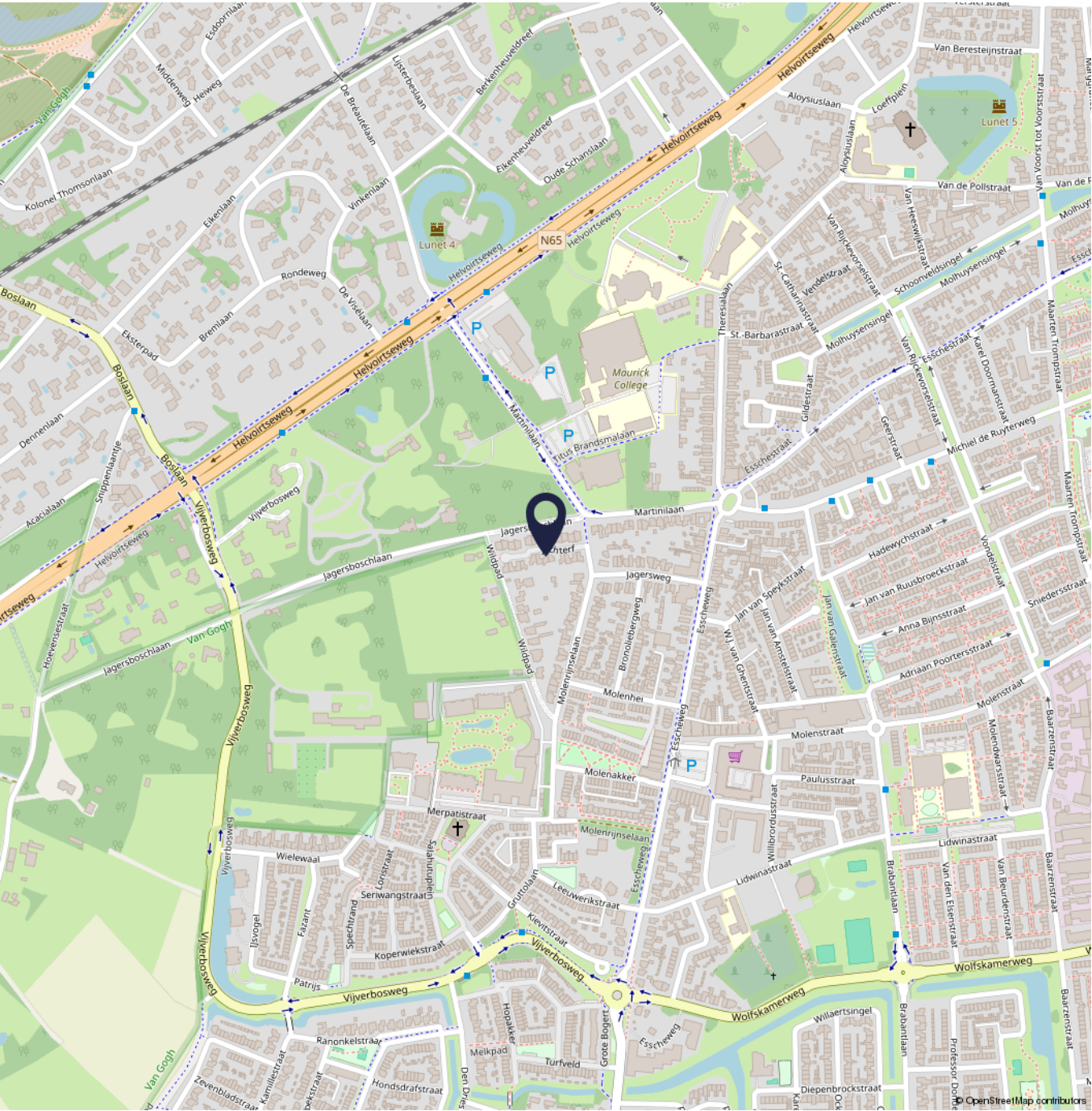
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- 2x barkruk	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- Toilettrollenhouder	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- Handdoekenbeugels	■		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- Warmtepomp	■		

## lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		

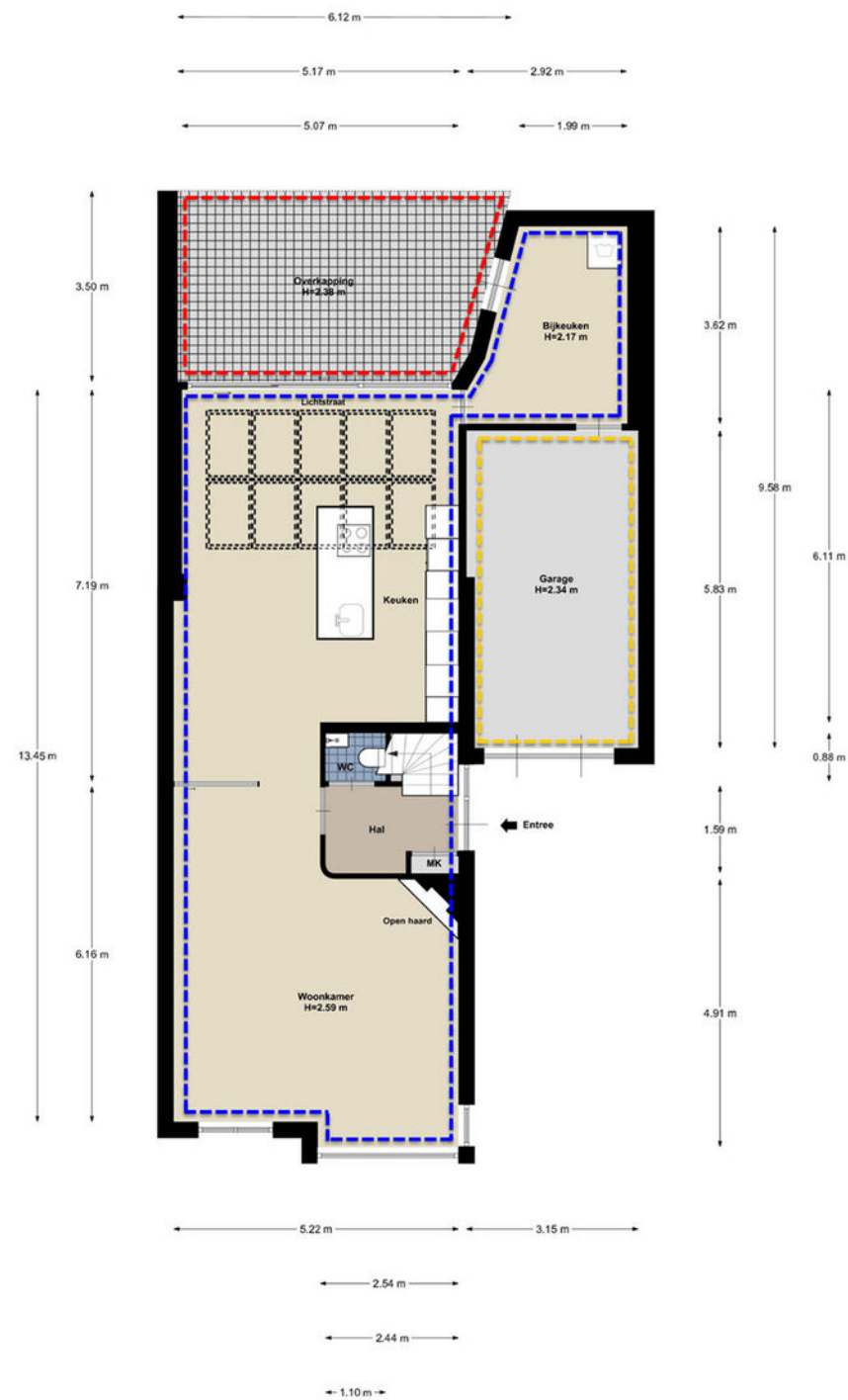
Jachterf 11 - 5262 LT Vught



lijst van zaken

locatieaanduiding

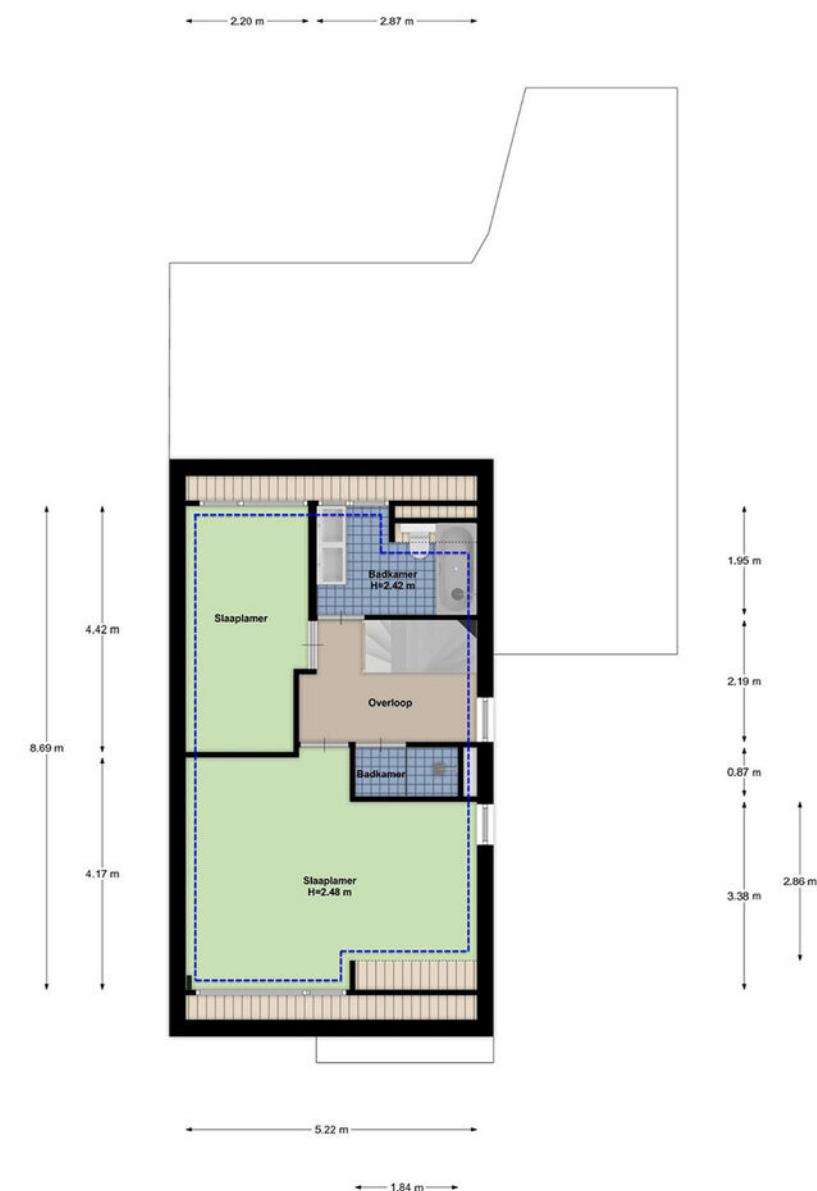




#### Begane Grond, Jachterf 11, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

<span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>	Gebruiksoppervlakte wonen	123 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span>	Overige inpandige ruimte	33 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span>	Gebouw gebonden buitenruimte	20 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>	Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>

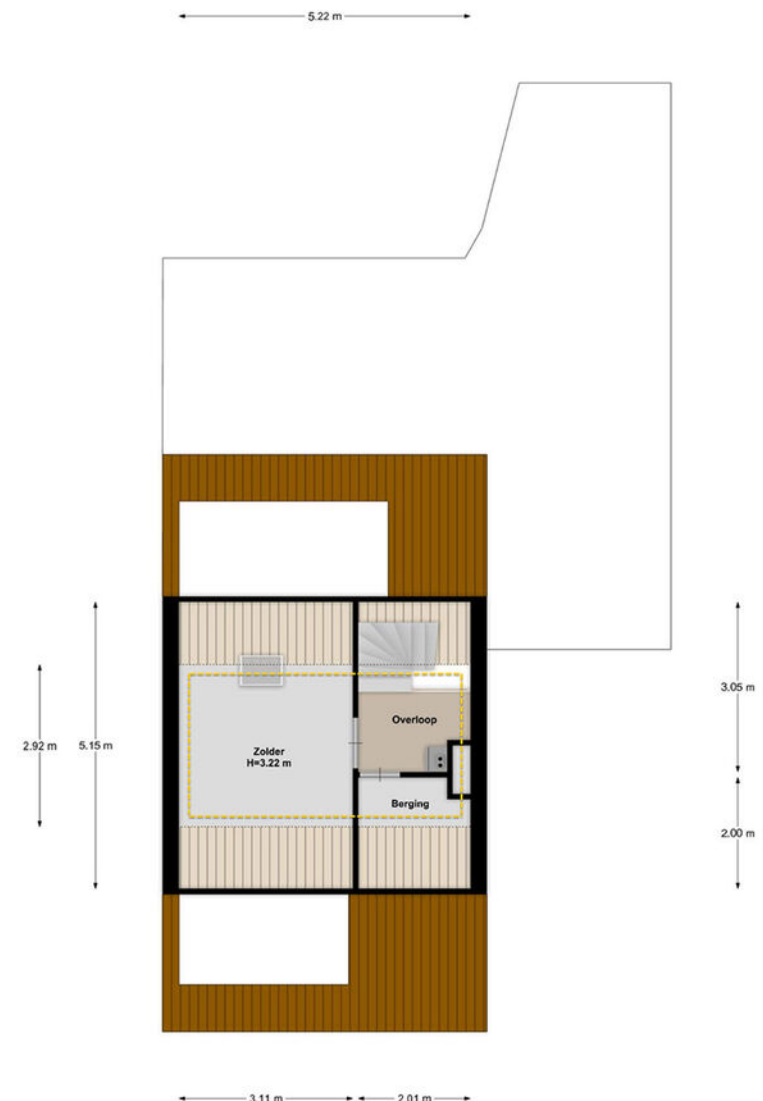


#### 1e Verdieping, Jachterf 11, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

<span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>	Gebruiksoppervlakte wonen	123 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span>	Overige inpandige ruimte	33 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span>	Gebouw gebonden buitenruimte	20 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>	Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>





2e Verdieping, Jachterf 11, VUGHT  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	123 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	33 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	20 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	6 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 verkop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.’



# t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.