

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

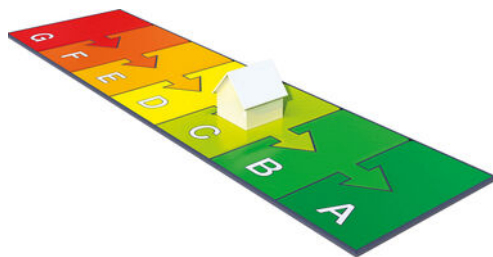


Taalstraat 37 - Vught

www.tsas.nl

Buitengewoon aantrekkelijk aan doorgaande weg in Vught-Noord gesitueerde, ruim bemeten vooroorlogse WONING met voor- en (diepe) achtertuin, berging en (overdekte) terrassen.

- perceel : 260 m²
- bouwjaar : 1928
- gebruiksopp. : 160 m² (wonen)
- bruto inhoud : 624 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie K nummer 824
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 6 waarvan 5 slaapkamers
- centrale verwarming : CV-combi ketel Nefit Trendline CW5 (2013), open haard
- tuin : west - fraai aangelegd (achtertuin 20.0 m x 6.0 m)
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : C-label



Deze fijne en volledig aan de moderne eisen aangepaste woning is werkelijk ideaal gesitueerd aan de bekende – eeuwenoude - Vughtse Taalstraat, de belangrijkste verbindingsweg tussen 's-Hertogenbosch en Vught. Dit gedeelte van de Taalstraat ligt precies in het zo gewilde Vught-Noord op slechts enkele minuten verwijderd van het dorpscentrum, beschermd natuurgebied het Bossche Broek en via de Loonsebaan ook de uitgestrekte Vughtse Heide. Dat betekent dat je alle voorzieningen aan winkels, scholen, cultuur maar ook aan sport en ontspanning binnen handbereik hebt. Vanzelfsprekend goed bereikbaar met eigen vervoer en met het openbaar vervoer.

De woning maakt deel uit van een kleine serie aaneengesloten woningen, herenhuizen zou je ze gerust kunnen noemen. Karakteristieke vooroorlogse architectuur, solide gebouwd en zeer royaal van inhoud en perfect ingedeeld. Gebouwd in de vooroorlogse jaren voor grote gezinnen. Daar zijn de woningen ook anno 2026 nog altijd uitermate geschikt voor. Je zult hier als kinderen maar mogen wonen en opgroeien. Fantastisch toch? Een ruim huis op de begane grond waar het hele gezin compleet met vrienden gemakkelijk met z'n allen kunnen vertoeven. Gezellig ook voor in de kamer rondom de open haard of achter in het grote eetgedeelte met de dubbele openslaande deuren naar het grote terras en de diepe tuin. En boven, op de beide verdiepingen, zijn voldoende slaapkamers en maar liefst 2 badkamers voor de eigen gezinsleden en hun logees. Een warm huis.



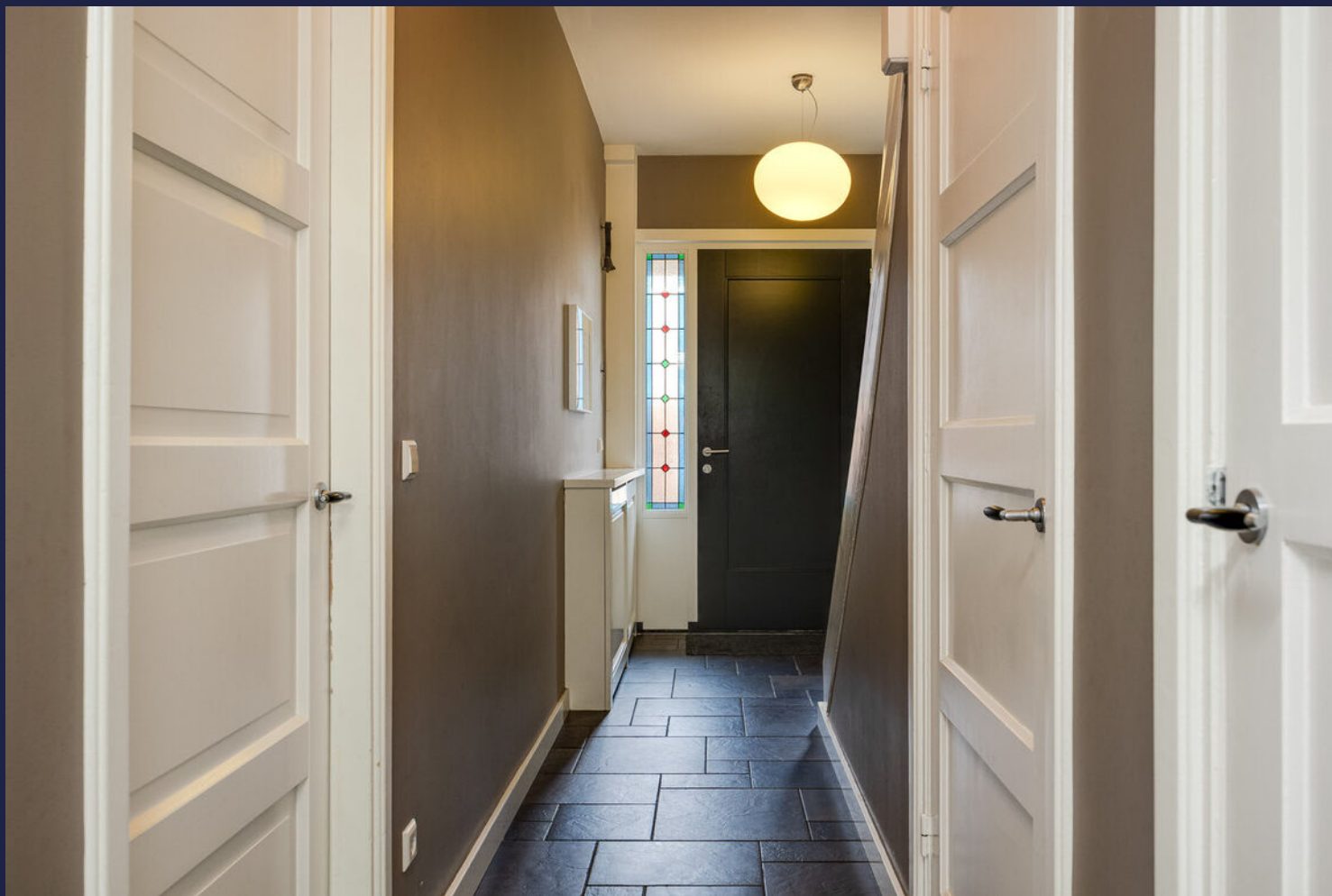


vooorlogse bouwstijl



De woning is in de loop der jaren door de huidige eigenaren ingrijpend gemoderniseerd en daarbij strak en modern (maar met respect voor de authentieke elementen) uitgevoerd en afgewerkt. Technisch, daar waar nodig, verbeterd en bovendien de nodige zorg en aandacht besteed aan isolatie (vloer van de woonkamer, het platte dak van het balkon aan de achterzijde en natuurlijk ook het gehele dak van de woning zelf. Overal houten ramen, deuren en kozijnen toegepast voorzien van HR+ + glas. De elektra, de centrale verwarming, het sanitair, de keuken, de vloer-, wand- en plafondafwerking, niets hebben de eigenaren nagelaten om aan te passen aan de eisen van zorgeloos en comfortabel wonen. Een toekomstig eigenaar/bewoner hoeft er in feite niets meer aan te doen. Je ziet vaak dat ze dat als 'instapklaar' omschrijven. Dat is hier zeker van toepassing.

De indeling is zoals je dat bij een dergelijke vooroorlogse woning mag verwachten. Aardige overdekte entree met gemetselde bloem-/plantenbak, degelijke, stoere massief houten voordeur met aan weerszijde glas-in-loodramen. (zowel voordeur als kozijn vernieuwd en geïsoleerd). Hal/gang met tegelvloer, de wanden en het plafond gestukadoord. Meterkast met uitgebreide elektrische installatie. Garderobekast. Toiletruimte met eigentijds sanitair, wandcloset en fonteintje. Toegang tot de onder de hal gelegen kelderruimte. Mooi droog en dus prima geschikt als voorraad- of wijnkelder, krappe stahoogte, gas- en watermeter, daglichttoetreding en extra ventilatie door middel van raam in koekoek.











Sfeervolle woonkamer van maar liefst 12,36 m¹ lang en 3,93 m¹ breed. Aan de voor-/straatzijde een uitgebouwde erker met ingebouwde spots en leuke ingebouwde kastruimte. Deels geïsoleerde eikenhouten vloer, strak gestukadoorde wand- en plafondafwerking. Schouw/schoorsteen met een inzet houtkachel (merk Barbas).. Uitgesproken ruime eethoek aan de achter-/tuinzijde met dubbele openslaande tuindeuren (daarbij voorzien van een elektrisch bedienbaar zonneschermb). Het eetgedeelte staat in open verbinding met de keuken, deels gescheiden door middel van een vaste kastenwand.

De keuken is voorzien van een moderne op maat gemaakte keukeninrichting (Fenix) met daarbij een vaste wandopstelling aan de beide lange zijden. Het werkgedeelte met geïntegreerde spoelbak, 4-pits inductie kookplaat inclusief afzuiging (Bora), brede pannen-, bestek- en serviesladen. Gecombineerde stoom-/heteluchtoven. Vaste kastenwand met daarin onder meer een grote koel-vriescombinatie, afwasmachine en apothekerskast.

Aansluitend een bijkeuken met kastruimte, keukenkastje en uitstortgootsteen. Openslaande buitendeur.



fijne diepe tuin





Aan de voorzijde van de woning een niet al te grote maar wel fijne en praktische tuin. Leuk aangelegd met klinkerbestrating en beukenhaag.

Aan de achterzijde een lekkere diepe tuin. Goed aangelegd met meteen grenzend aan de achtergevel van de woning een royaal bestraat zonneterras en een apart, eveneens royaal, overdekt terras. Onder alle weersomstandigheden dus ideale mogelijkheden om de zomermaanden-/avonden buiten te kunnen doorbrengen. De lagergelegen tuingedeeltes zijn speels aangelegd met stenen traptreden en betegelde paden naar de achter in de tuin gelegen overkapping (fietsenberging) en berging. Afsluitbare poort/achterom. De tuin is voorzien van borders, gazon, heesters, hagen en enkele leibomen, op tal van plaatsen tuinverlichting.

Zonder te overdrijven mogen we vaststellen dat hier sprake is van een unieke kans voor jonge gezinnen om in dit heerlijke huis op deze ideale plek te kunnen/mogen gaan wonen. Maak snel een bezichtigingsafspraak met buro t'sas.





Witgelakte, houten trap naar de eerste verdieping alwaar een overloop met toegang tot een drietal slaapkamers, badkamer en afsluitbaar trapportaal naar de tweede verdieping. Overloop en kamers voorzien van een klik laminaat PVC-vloer (eiken), de wanden en de plafonds gestukadoord.

De bijna 20 m² grote hoofdslaapkamer ligt aan de achter-/tuinzijde met dubbele openslaande deuren naar een balkon/dakterras over de volle breedte van de kamer. Aan de achterzijde een tweede slaapkamer en tot slot de derde slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

De badkamer is modern ingericht en uitgevoerd, daarbij voorzien van een inloofdouche, vaste wastafelmeubel, wandcloset en designradiator.





modern saniatair



Vaste trap naar de tweede verdieping. Volledig heringedeeld en geüpgraded, overal (behalve de badkamer) voorzien van een klik laminaat PVC-vloer (eiken).. De geïsoleerde kap - inclusief originele houten dakspant - in het zicht. De voor- en achterzijde van de kap voorzien van in totaal maar liefst een achttal Velux dakvensters die samen overdag zorgen voor een meer dan voldoende en heel aangename lichtinval, terwijl ze voor de nachtelijke uren prima te verduisteren zijn.

Er is op deze woonlaag allereerst een multifunctionele ruimte met ingebouwde kast-/bergruimte en in de vide van de kap een entresol (kleine berging) met de wandopstelling van de cv-ketel. Een tweetal, nagenoeg identieke slaapkamers met ingebouwde kast-/bergruimte en in de kap een entresol (hoogslaper). Beide kamers voorzien van airco (geplaatst in 2025). Welke tiener wil er nu niet zo'n fantastische kamer?

Op deze woonlaag een tweede (moderne) badkamer compleet met tegelvloer en vloerverwarming, ligbad, douche, vast wastafelmeubel en wandcloset.





	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast groen op slaapkamer 1e verdieping			■
- Kast wit op slaapkamer 1e verdieping			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- vitrages		■	
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- Kasten onder hoogslapers op zolder		■	
- Bureaubladen op kamers zolder		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- oven	■		
- vriezer		■	
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		

lijst van zaken

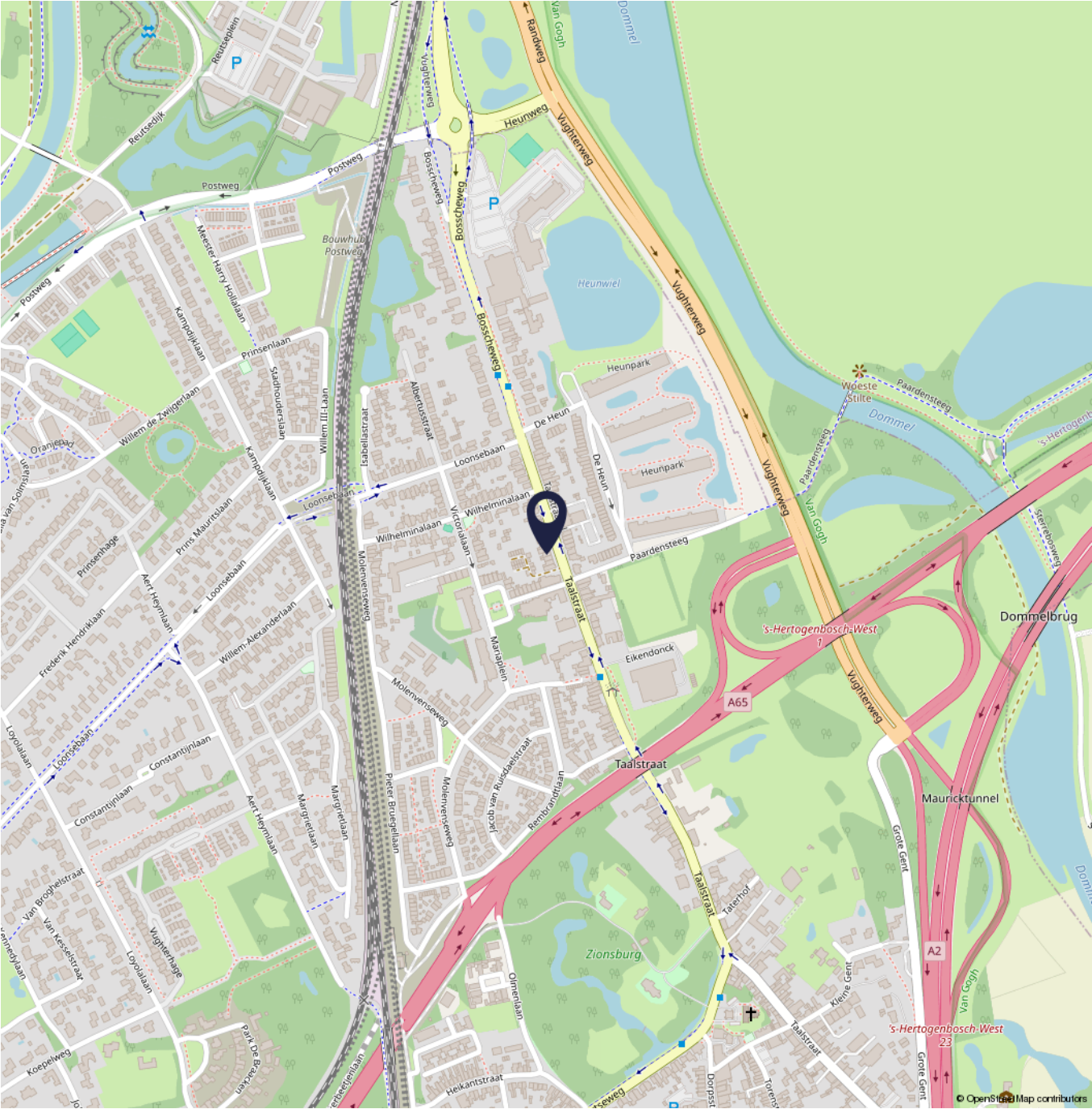
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel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

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Losse Philips tuinverlichting		■	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		

lijst van zaken

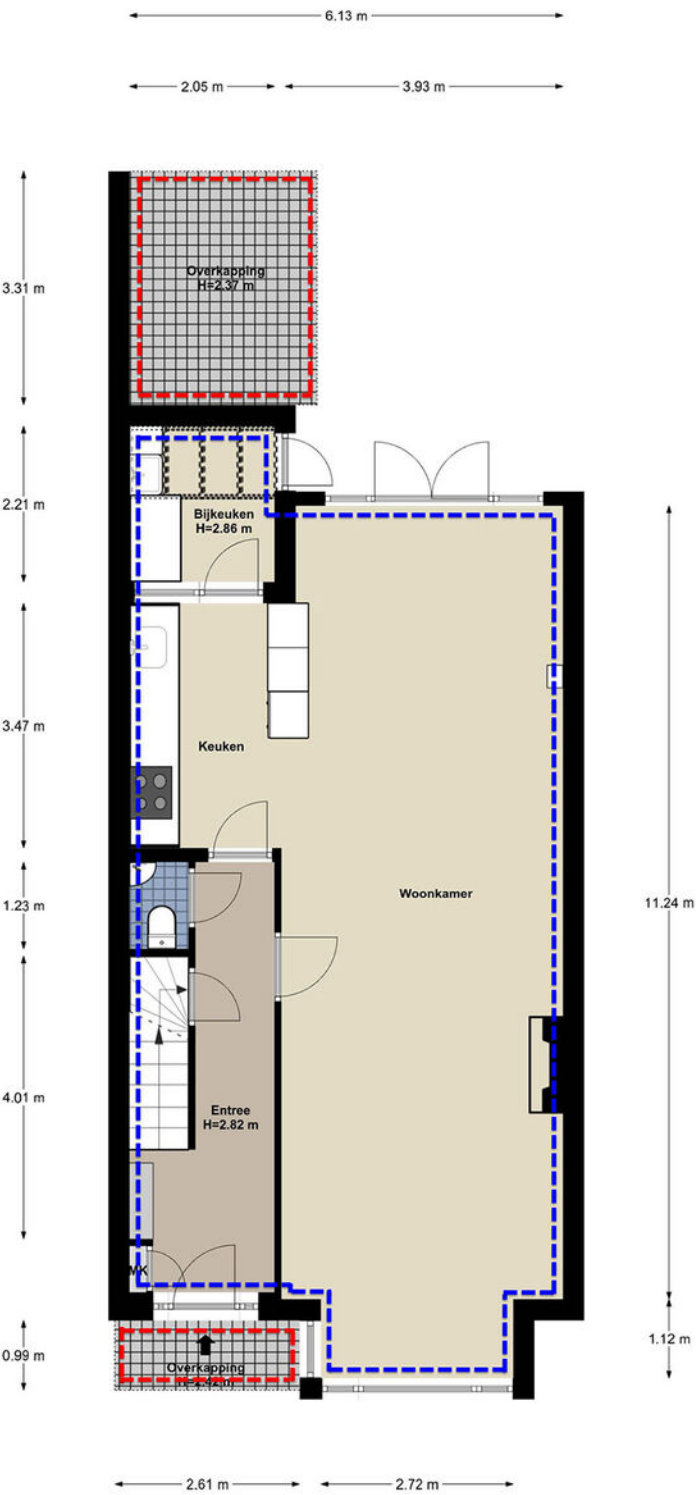
Taalstraat 37 - 5261 BA Vught



Ter informatie
Uit inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen het navolgende bekend: aan de achterzijde van de bebouwing (berging en overkapping) in de achtertuin bevindt zich een strook eigen grond (volle breedte van het perceel en met een diepte van circa twee meter) waarop een recht van overpad en achterom hetgeen eveneens geldt van het buurperceel.

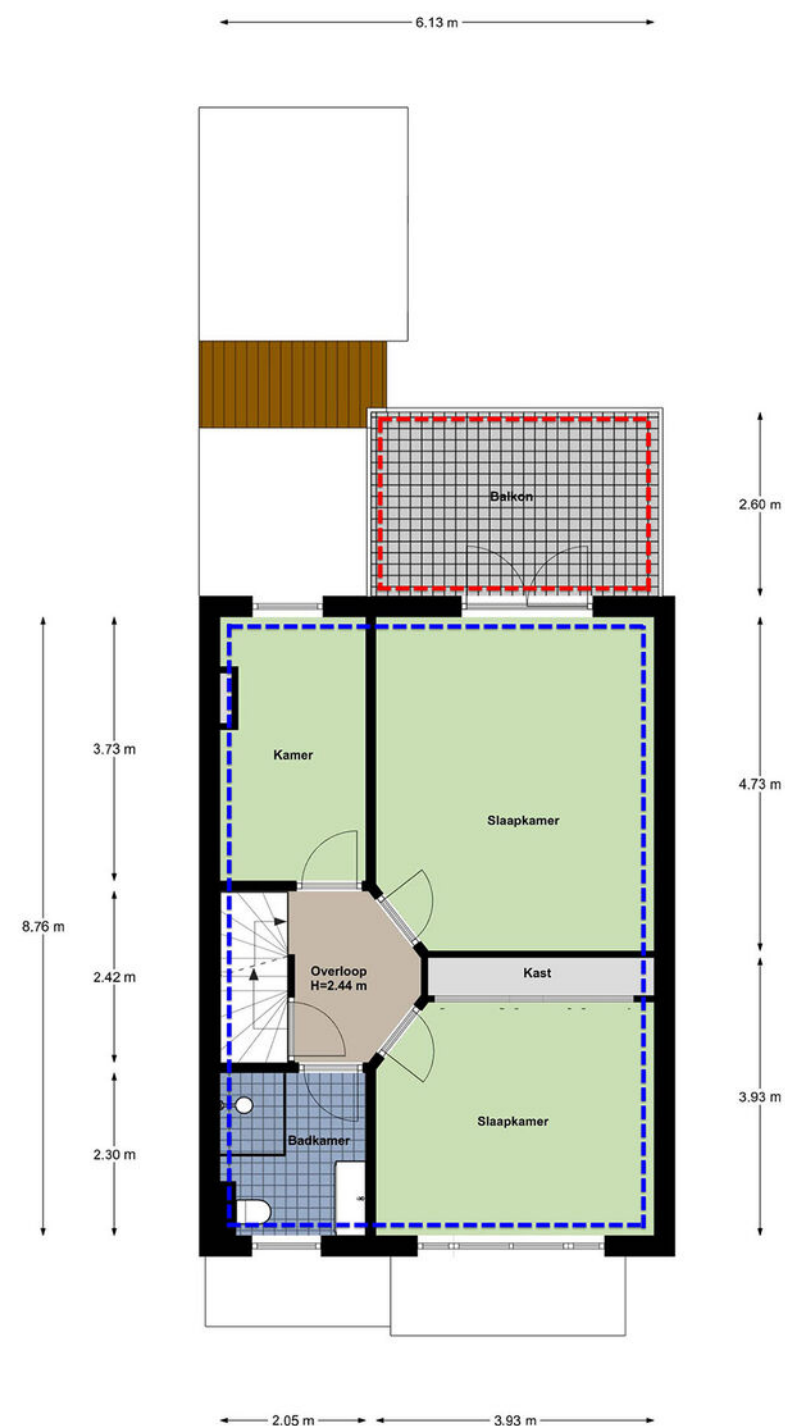
Technisch- Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: geen bijzonderheden.
Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoekspflicht.
Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: niet bekend.

locatieaanduiding



Begane Grond, Taalstraat 37, VUGHT
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

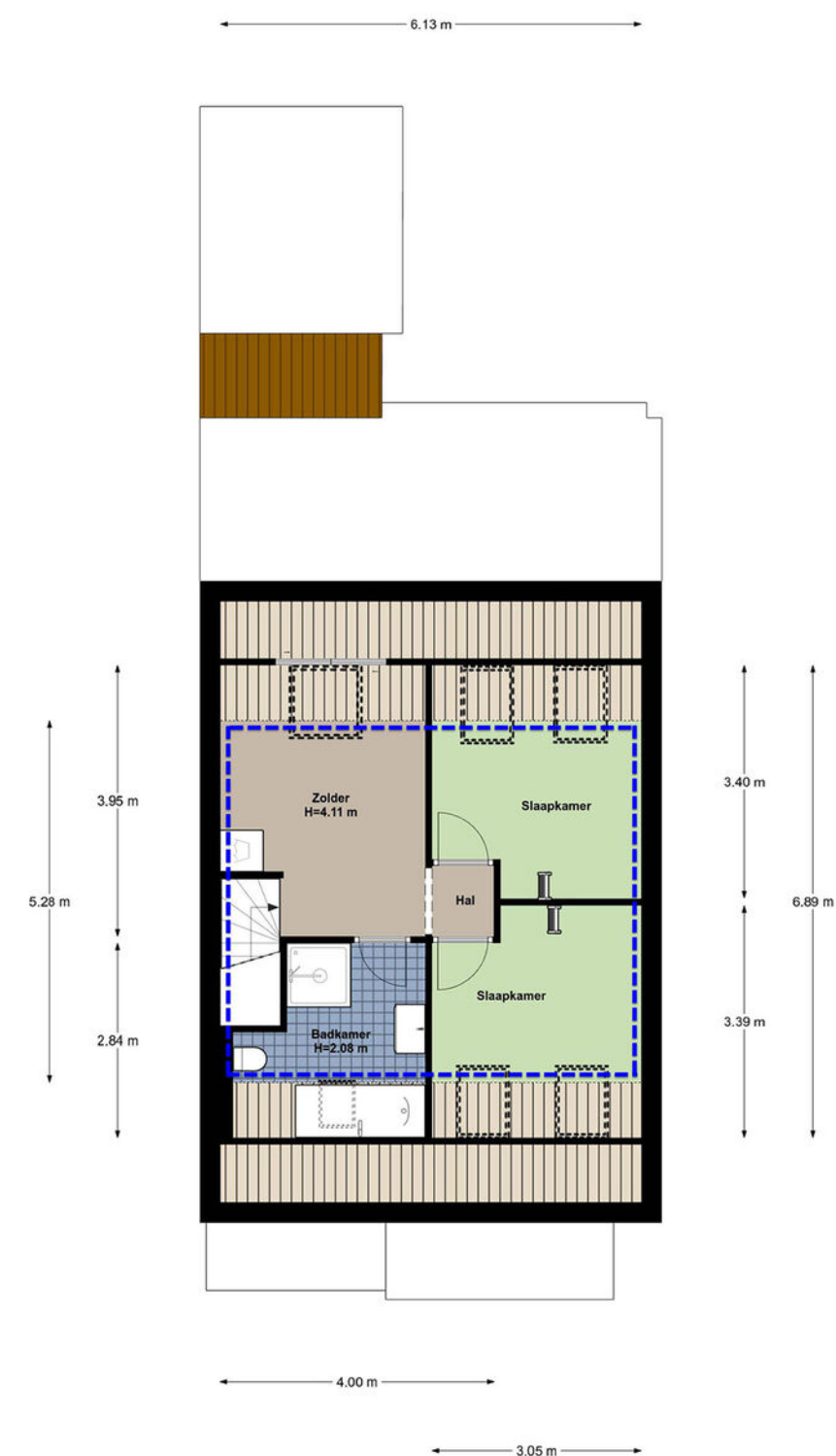
	Gebruiksoppervlakte wonen	160 m²
	Overige inpandige ruimte	11 m²
	Gebouw gebonden buitenruimte	22 m²
	Externe bergruimte	9 m²



1e Verdieping, Taalstraat 37, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

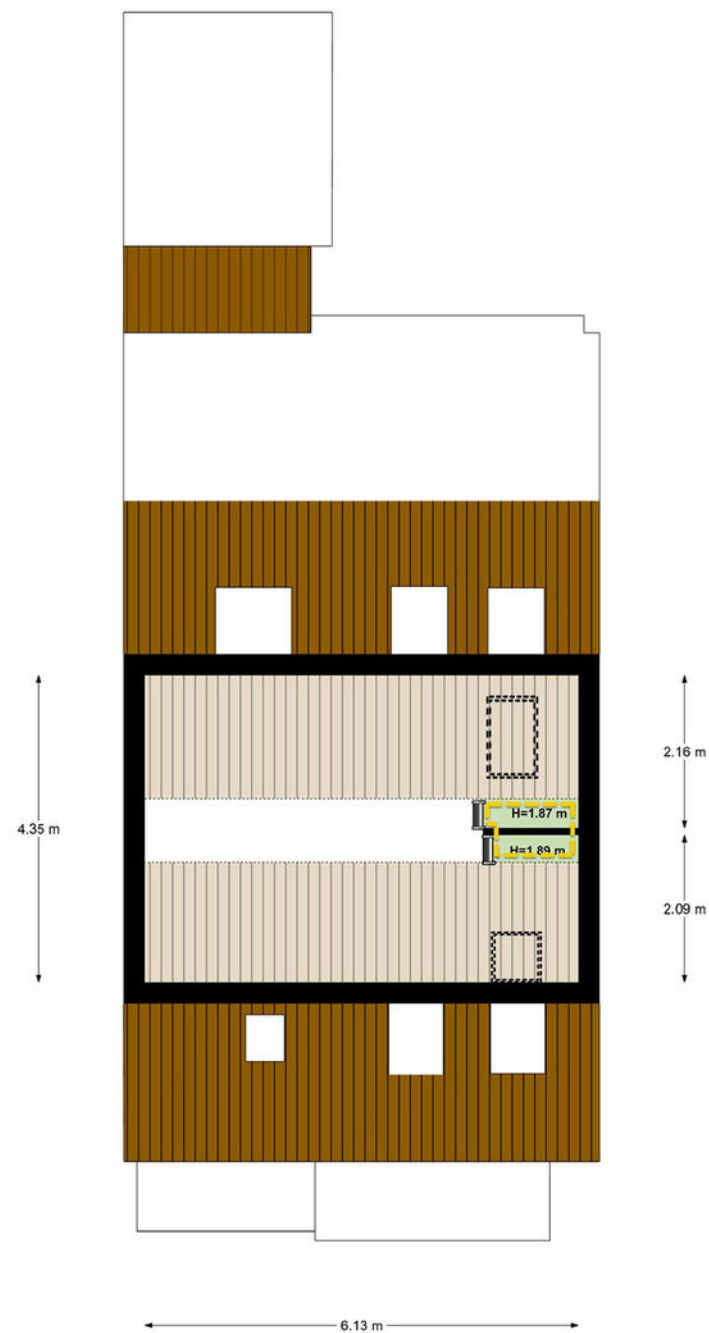
 	Gebruiksoppervlakte wonen	160 m ²
 	Overige inpandige ruimte	11 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
 	Externe bergruimte	9 m ²



2e Verdieping, Taalstraat 37, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

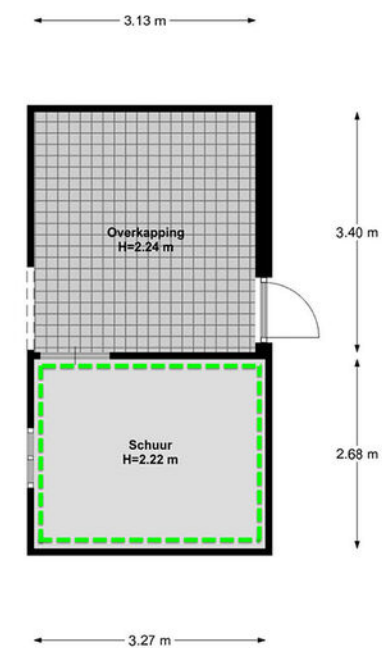
 	Gebruiksoppervlakte wonen	160 m ²
 	Overige inpandige ruimte	11 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
 	Externe bergruimte	9 m ²



Vliering, Taalstraat 37, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

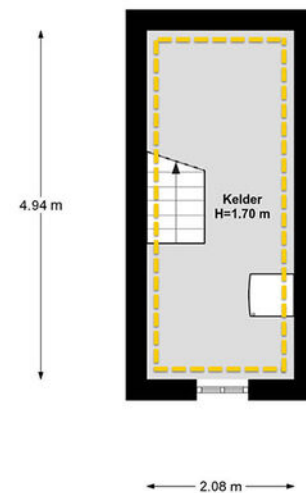
	Gebruiksoppervlakte wonen	160 m ²
	Overige inpandige ruimte	11 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
	Externe bergruimte	9 m ²



Schuur, Taalstraat 37, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	160 m ²
	Overige inpandige ruimte	11 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
	Externe bergruimte	9 m ²



Kelder, Taalstraat 37, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	160 m ²
	Overige inpandige ruimte	11 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
	Externe bergruimte	9 m ²

Kadastrale kaart



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.