

# t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.



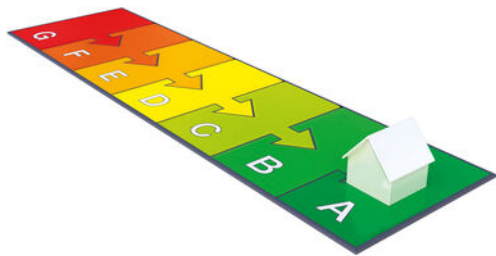
## Heunpark 4213 - Vught

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



**Buitengewoon fraai in HEUN IV - met vrij uitzicht - gesitueerd 3-KAMER APPARTEMENT met balkon op het zuiden, inpandige berging, privé parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage en gemeenschappelijke fietsenberging.**

- bouwjaar : 2001
- gebruiksopp. : 99 m² (wonen) en 11 m² (balkon)
- bruto inhoud : 336 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie K nummer 1578 – A26
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 3 waarvan 1 slaapkamer
- centrale verwarming : Intergas Extreme HR cv-combi ketel (2019)
- balkon : zuid
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A-label
- servicekosten : € 234,- p/mnd



Het geliefde HEUNPARK is bijzonder aantrekkelijk gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom van Vught enerzijds als ook direct nabij beschermd natuurgebied het Bossche Broek.

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. Vught heeft een uitstekende infrastructuur en is goed bereikbaar met openbaar vervoer (bus en trein), alsook met eigen vervoer (autorondweg A2 Utrecht-Eindhoven en N65 Tilburg). Het appartementencomplex ligt in een onder architectuur van Pieter Buys ontworpen fraai en vrij toegankelijk parkplan dat naadloos aansluit op het natuurgebied. U stapt als u het appartement uit gaat, direct de open natuur in. Voldoende gelegenheid om te ontspannen en er dagelijks 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 ramen en kozijnen (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 appartement dat wij u hierbij aanbieden is gesitueerd in het vierde en tevens laatste gebouw (HEUN IV) en geniet van een heerlijk vrij uitzicht op park, plantsoen en speel-/trimweide. De sfeervolle woning is royaal en praktisch ingedeeld, gelegen op de 2e verdieping (3e woonlaag) en is aan één zijde aangebouwd waardoor het in feite kan worden aangemerkt als een 'hoekappartement'. De lift en het trappenhuis komen uit op een binnengaanderij. Hier bevinden zich de entrees (en meterkasten) van niet meer dan slechts drie appartementen.







## schitterende ligging



Entree van de woning met een extra ruime hal, garderobe en toiletruimte met wandcloset en fonteintje, vloertegels, wandtegels (tot plafondhoogte). Alle (overige) wanden en plafonds in het appartement zijn afgewerkt in wit spuitstucwerk, de vloeren van hal, woonkamer, eet-/werkkamer, keuken en slaapkamer voorzien van eikenhouten parket en mooie hoge (witte) plinten. Woonkamer, eet-/werkkamer en slaapkamer voorzien van schilderij ophangstelsysteem.

Vanuit de hal door middel van een enkele glazen deur (zonder zij- en/of bovenraam) toegang tot de royaal bemeten woonkamer. De van oorsprong aan de woonkamer grenzende (2e) slaapkamer is aan de, toch al ruime, woonkamer toegevoegd waardoor er een ideale multifunctionele living is ontstaan met mogelijkheden voor extra of aparte eethoek, werkplek al dan niet met (reeds aanwezige) slaapbank/bedkast voor eventuele logeest. Raampartij inclusief draai-/kiepramen en elektrisch bedienbare zonwering over de volle breedte van de woonkamer. Openslaande deur naar riant balkon dat eveneens over de volle breedte is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonneschermbord.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken met een zeer complete inrichting (dateert uit 2013) bestaande uit een U-vormige opstelling, onder- en bovenkasten, laden, ingebouwde koelkast, afwasmachine en gecombineerde oven/magnetron. Kunststof (laboratoriumbestendig) werkblad met geïntegreerde RVS-spoelbak en 4-pits inductie kookplaat met afzuigkap. De achterwanden zijn strak gestukadoord met uitsluitend achter de kookplaat een kunststof wandafwerking. Naastgelegen bijkeuken annex berging met opstelling cv-ketel (uit 2019) en mechanische afzuiging.

















**fraai en vrij uitzicht**



Grote (hoofd-) slaapkamer met openslaande deur naar het eerder omschreven balkon. Tenslotte de badkamer. Deze (dateert uit 2013) is voorzien van een inloopdouche met glazen wand en thermostatische mengkraan, wastafelmeubel met dubbele wasbak en vaste wandspiegel, wandcloset, designradiator, antracietkleurige vloertegel en achterwand douche, de overige wanden voorzien van witte wandtegels tot plafondhoogte betegeld. Strak gestukadoord plafond met inbouwspots.

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.

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.











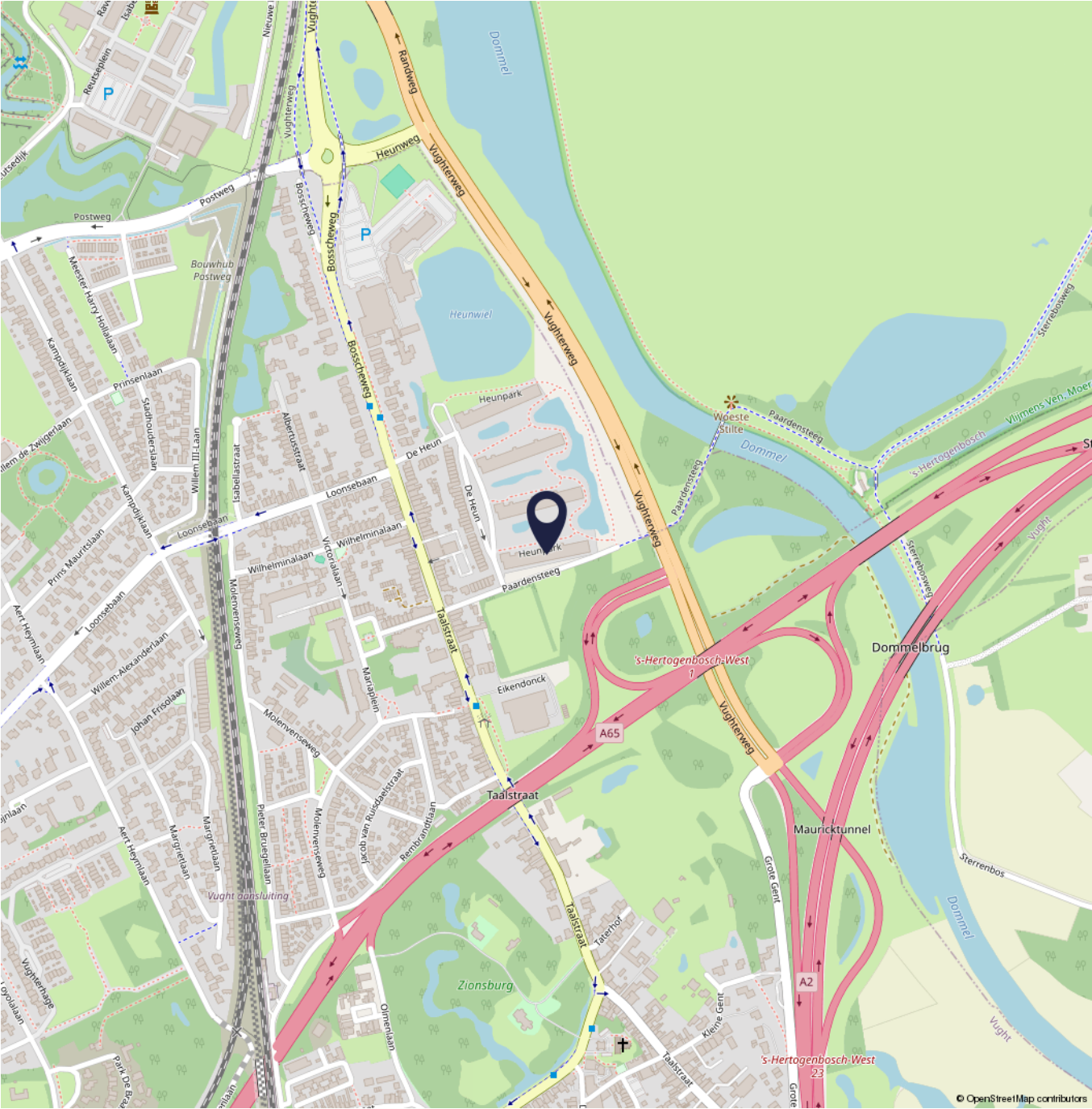








Heunpark 4213 - 5261 WE Vught



Ter informatie:  
Juridisch: Geen bijzondere zakelijke rechten of bepalingen, anders dan die welke gebruikelijk zijn bij het in appartementsrechten splitsen van een gebouw.  
Technisch  
Verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: op een van de deurtjes van de keukeninrichting zijn wat onuitwisbare koffievlekken en de koolstofdioxidemeter werkt niet naar behoren. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: voor zover bekend geen sprake van een ondergrondse tank en/of asbest.

locatieaanduiding



Appartement, Heunpark 4213, 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 m²



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bedkast	■		
- Bedkastmatras			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsysteem	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

## lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		

## lijst van zaken





#### **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 erecoodes 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.’

#### **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**



# t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.