

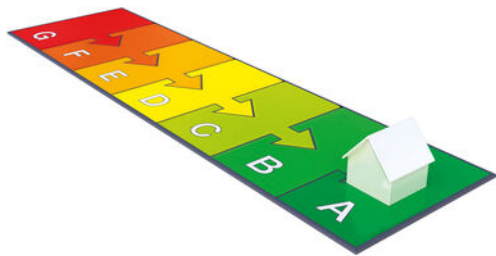


## Prinsenhage 12 - Vught



Op een uitermate fraaie en buitengewoon rustige locatie gelegen **MODERNE VRIJSTAANDE VILLA** met carport, rondom aangelegde, zonnige tuin met meerdere terrassen en grote vrijstaande berging.

- perceel : 488 m²
- bouwjaar : 1994
- gebruiksopp. : 198 m²
- bruto inhoud : 738 m³
- kadastraal bekend : Vught sectie K nummer 1288
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 8 waarvan 4 slaapkamers
- centrale verwarming : Intergas HR cv-combi ketel (2024)
- tuin : fraai aangelegd
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A



Een heerlijk ruim huis, markant ontwerp, tikkeltje eigenzinnig. Solide gebouwd, speels ingedeeld en bovenal gelegen op een geweldige locatie. Prinsenhage is een buitengewoon prettige, kleinschalige villawijk, nagenoeg autoluw en uitermate rustig en gunstig gesitueerd nabij allereerst het uitgestrekte beboste buitengebied de Vughtse Heide, watersportgebied De IJzeren Man, en daarnaast ook op niet meer dan een paar minuten afstand van scholen voor lager en middelbaar onderwijs, sportaccommodatie en niet in de laatste plaats ook het gezellige dorpscentrum met alle voorzieningen die je van het centrum mag verwachten. Denk daarbij aan een modern uitgebreid winkelcentrum met speciaalzaken en supermarkten, tal van uitstekende horecagelegenheden, vele gezellige terrasjes, een cultureel centrum DePetrus met onder meer bibliotheek en museum. Goede infrastructuur met directe aansluitingen op de autosnelwegen A2 en N65 van en naar 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg. Uitstekende aansluitingen ook op het openbaar vervoer (bus én trein). Vanuit huis fantastische fiets- en wandelroutes naar Bourgondisch Den Bosch en de vele uitgestrekte en beschermde natuurgebieden zoals de Gement, het Bossche Broek en de Loonse en Drunense Duinen.

De villa is een eigen ontwerp en daarmee uniek. We noemden al de speelse indeling. Het is een echte fijne gezinswoning. Veel functionele ruimtes, voldoende slaapkamers en daarnaast een heerlijke tuin met deels overdekte terrassen. De villa is bij de bouw voorzien van vloerisolatie, spouwisolatie, hardhouten ramen, deuren en kozijnen met dubbele, goed geïsoleerde beglazing. Op de betonnen vloeren zien we op de begane grond veelal natuursteen toegepast, kleurrijk over het algemeen. Op de verdieping Novilon, eveneens kleurrijk. De wanden voorzien van fijn schuurwerk, licht gesausd, de plafonds gestukadoord. Niet onbelangrijk om hier ook meteen de maar liefst 20 zonnepanelen te noemen. Het pand heeft niet voor niets een energielabel-A.







## speels ingedeeld



De indeling is als volgt: overdekte entree met grote glazen pui compleet met vaste houten lamellen buitenzonwering. Ontvangsthal met trappenhuis en vide. Meterkast, gastentoilet met wandcloset en fonteintje. Separate werkkamer waarbij we opmerken dat deze al naar gelang de behoefte op eenvoudige wijze bij de aangrenzende eetkamer (woonkeuken) kan worden getrokken.

Grote woonkamer met natuurstenen schouw en open haard (gas), dubbele openslaande tuindeuren. Apart zithoekje met verlaagd plafondgedeelte, ingebouwde spots. Dubbele openslaande deuren naar aangrenzende – iets verlaagd gelegen – tuinkamer. Lichtstraat met zonwering, airco en openslaande deuren naar terras en tuin. Aan de andere zijde van de zo centraal gelegen woonkamer bevinden zich ook weer dubbele deuren. Deze staan in open verbinding met de royaal bemeten woonkeuken met daarin een tweetal mogelijkheden om een eethoek te plaatsen (we noemden zojuist al de variant om een tussenwand met de naastgelegen werkkamer ertussenuit te halen). Vast wandmeubel (boekenkast) en dubbele openslaande tuindeuren naar het overdekte terras compleet met elektrisch bedienbare overkapping/shutters.

U-vormige, op maat gemaakte, houten keukeninrichting met veel kast- en bergruimte, werkbladen in natuursteen met geïntegreerde 1½ spoelbak, 4-pits Boretti gasfornuis inclusief grill-/bakplaat en Etna combi oven/magnetron, Itho afzuigkap, Miele vaatwasser en Samsung koel-/vriescombinatie inclusief ijsmachine. Bijkeuken met vaste kastenwand, garderobe en aansluiting wasapparatuur. Wijnkelder inclusief Nortcool-koeling.





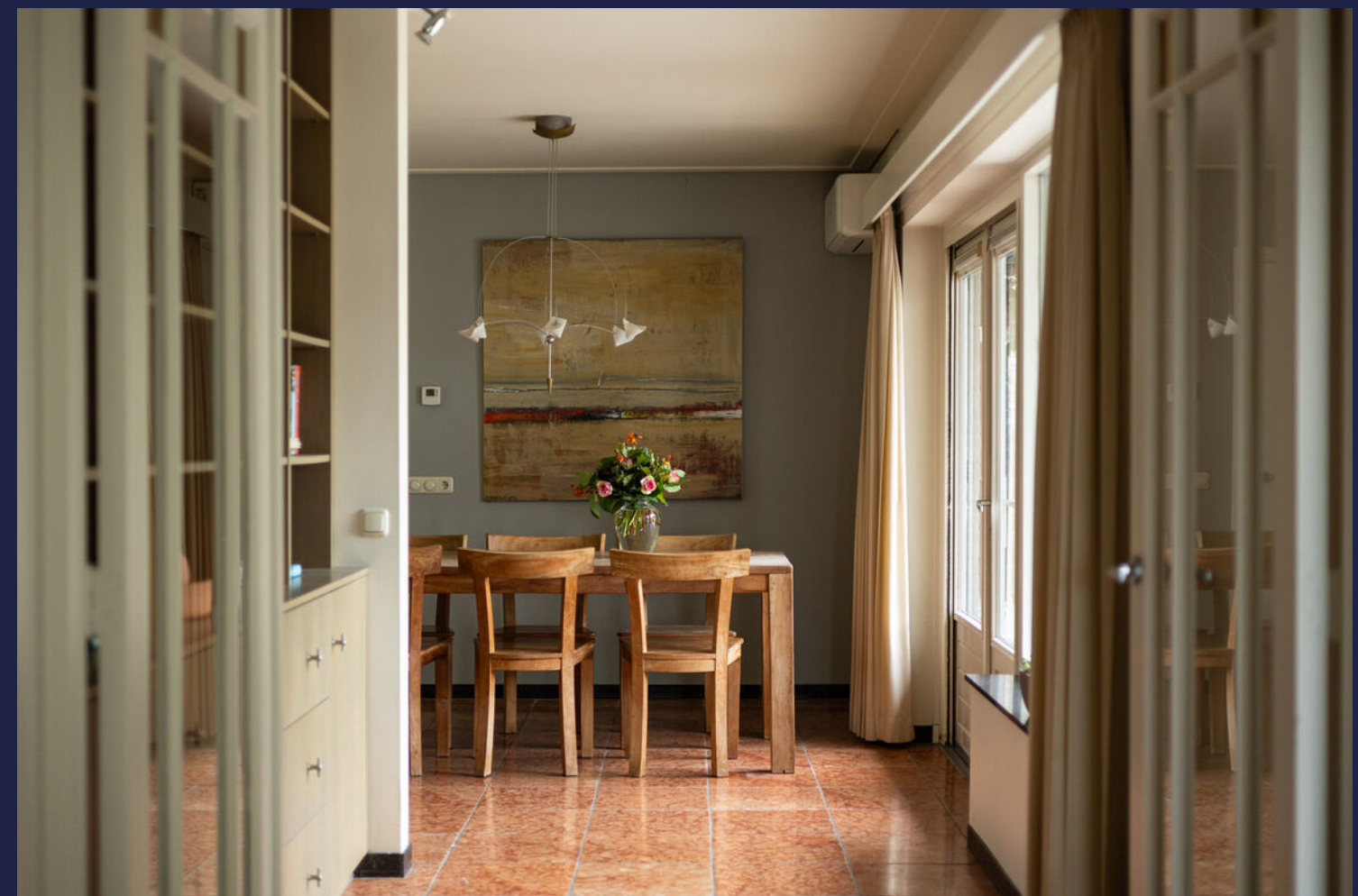




















## moderne bouwstijl



De verdieping is als het ware ingedeeld in twee afzonderlijke vleugels. Centraal daarin de overloop/hal en gang met een zee aan (ingebouwde) kastruimte, toilet met wandcloset en fonteintje, cv-ruimte, extra kast en aparte walk-in closet. Eén vleugel met daarin de 3 kinder-/tiener slaapkamers, allemaal met hellend, schuin oplopend plafond. Een kamer met airco.

De andere vleugel biedt plaats aan de hoofdslaapkamer, eveneens met hellend, schuin oplopend plafond en airco. Badkamer met Ucosan ligbad, dubbele vaste wastafel (meubel), inloofdouche en designradiator. Plafond met ingebouwde spots. Houten vloerafwerking in gedeelte van de hal/gang en hoofdslaapkamer, de toiletruimte en badkamer met tegelvloer en mozaïek wandtegel, de gehele overige verdiepingvloeren met Novilon.

Ten slotte is er nog een behoorlijk ruime bergzolder (vliering).

De tuin is fraai aangelegd en voorzien van open en deels overdekte terrassen, sierbestrating en grind, borders afgewisseld met leuke vijverpartij, volwassen bomen en heesters, carport met een aangrenzende overdekte fietsenberging, separate berging (gedeeltelijk steen en gedeeltelijk hout) inclusief uitstortgootsteen en verlichting. Buitenkraantjes, buitenverlichting en beregeningsinstallatie. Gunstige bezonning. Grote mate van privacy.





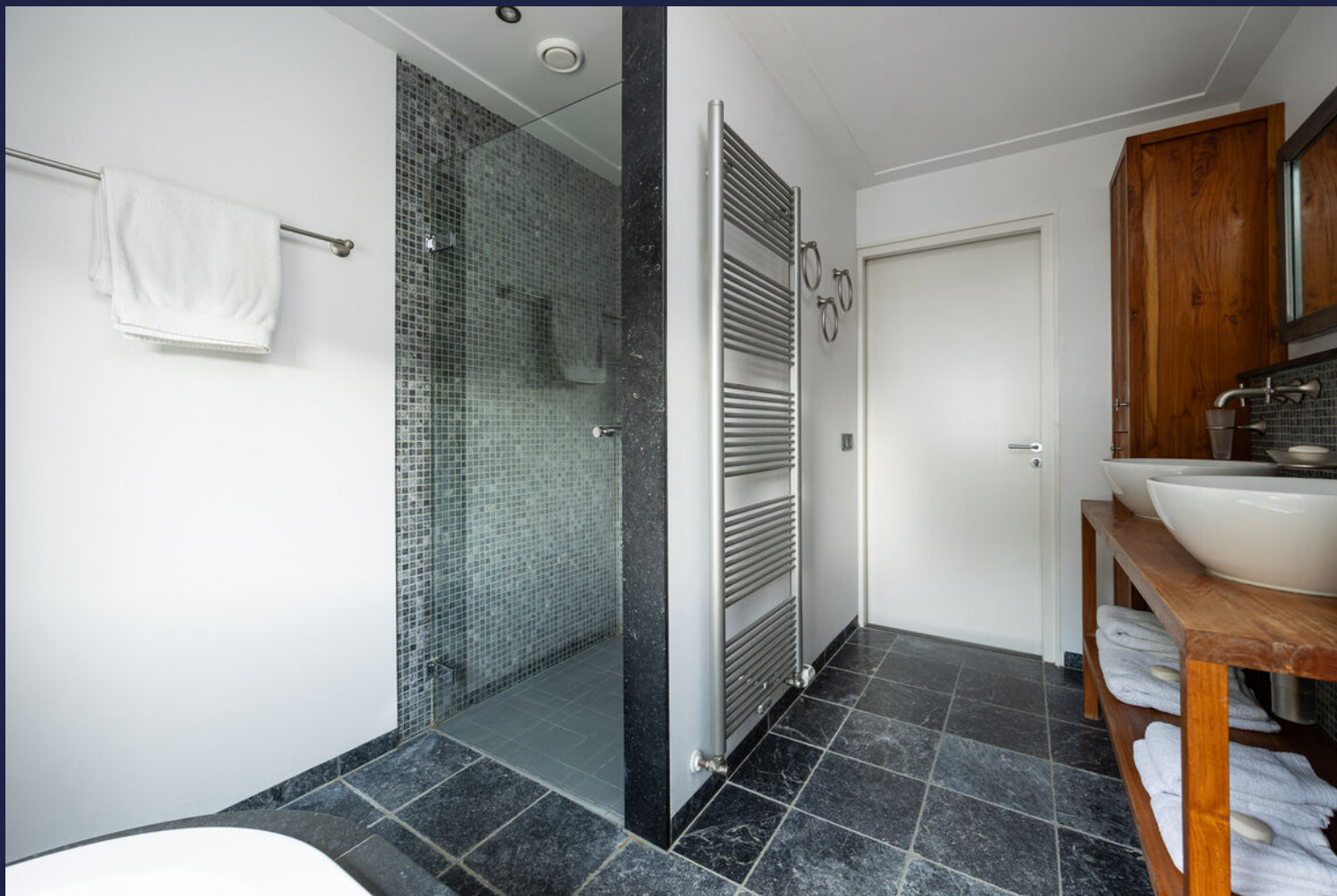






















	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- plavuizen	■		
- Linoleum	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		

## lijst van zaken

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

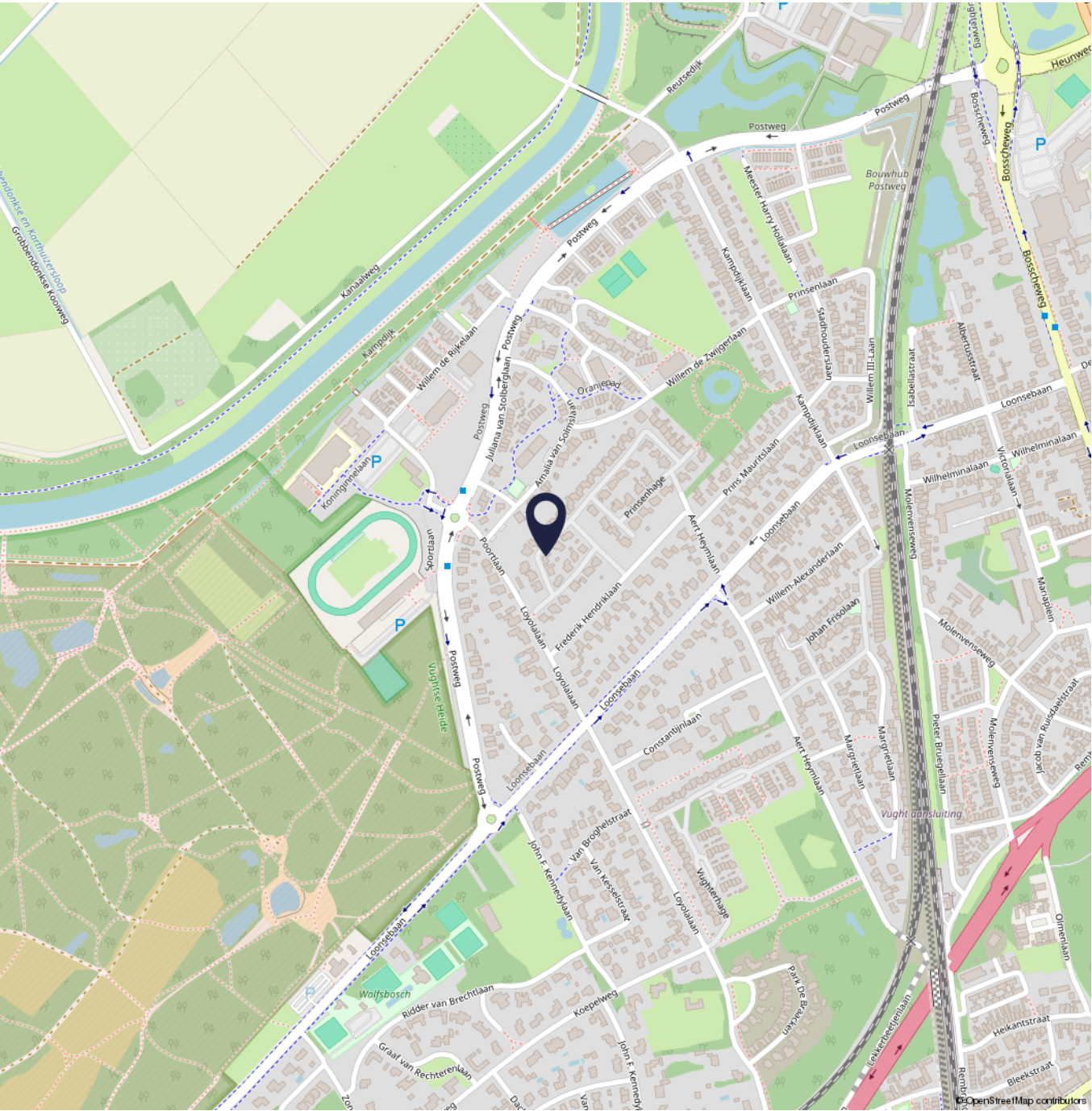
## lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

lijst van zaken

Prinsenhage 12 - 5263 CS Vught



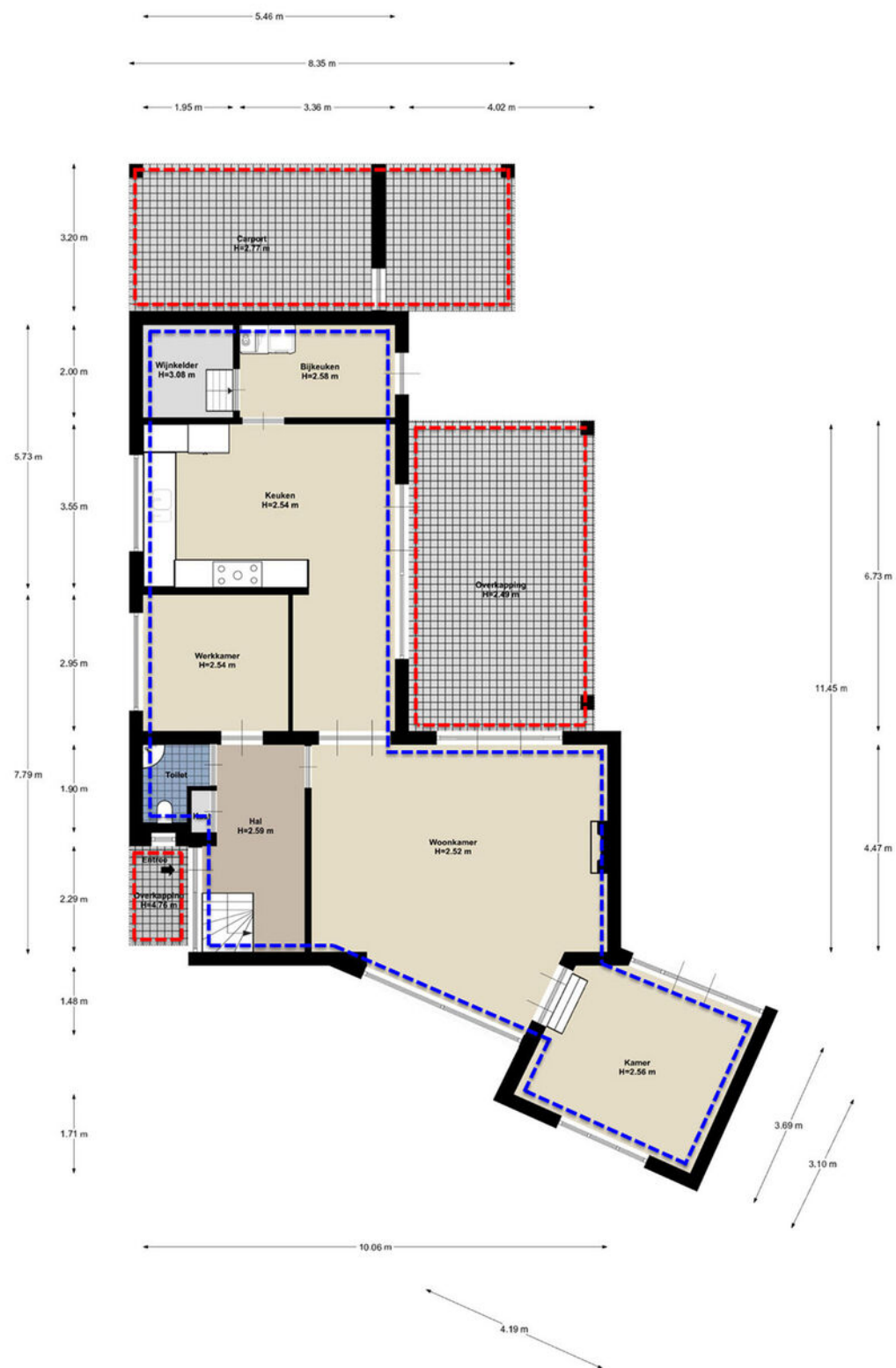
Ter informatie

Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen geen sprake anders dan een bouwverplichting op het destijds door de gemeente Vught aangeboden bouwkaavel.

Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: geen [Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht].

locatieaanduiding





#### Begane Grond, Prinsenhage 12, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

<span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>	Gebruiksoppervlakte wonen	198 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	57 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>	Externe bergruimte	15 m <sup>2</sup>

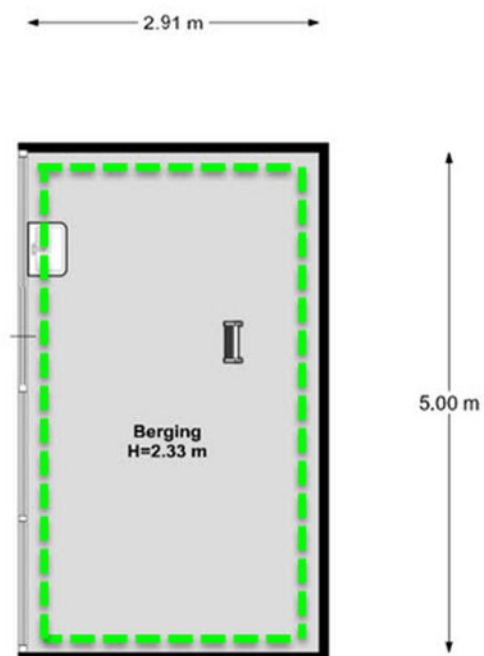


#### 1e Verdieping, Prinsenhage 12, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

<span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>	Gebruiksoppervlakte wonen	198 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	57 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>	Externe bergruimte	15 m <sup>2</sup>





#### Berging, Prinsenhage 12, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	198 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	57 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	15 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 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 verkop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.’



# t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.