

t'sas
buro t'sas makelaardij o.g.



Dommeldal 62 - Boxtel

www.tsas.nl

Aantrekkelijk gesitueerde - ruim bemeten en speels ingedeelde - HALFVRIJSTAANDE WONING TYPE 2/1 KAP met inpandige garage en gelegen op een uitgesproken groot perceel.

- perceel : 464 m²
- bouwjaar : 1972
- gebruiksopp. : 132 m² (wonen) en 20 m² (garage)
- bruto inhoud : 609 m³
- kadastraal bekend : gemeente Boxtel sectie M nummer 964
- staat van onderhoud : matig
- aantal kamers : 5 kamers waaronder 3 of 4 slaapkamers
- centrale verwarming : cv-combi ketel Remeha (2011)
- tuin : royale voor-, zij- en achtertuin (oost-west)
- aanvaarding : per direct
- energielabel : D



Een buitengewoon leuk en fraai gesitueerd huis. Gelegen op een prachtige locatie aan de rand van het uitgestrekte natuurgebied het Dommeldal met zowel aan de voor- als aan de achterzijde vrij zicht op openbare groenvoorzieningen.

Het nieuwbouwproject waar deze woning deel van uitmaakt dateert uit de begin jaren zeventig en grenst pal aan rivier de Dommel en wandelgebied de Wittehoeveloop.

Dommeldal 62 ligt in het kindvriendelijk, redelijk rustig, noordelijk gedeelte van Boxtel en is uitstekend bereikbaar met eigen en open vervoer. Op niet meer dan een paar minuten afstand van de aansluiting op de A2 - 's-Hertogenbosch-Eindhoven, een buurtwinkelcentrum, diverse scholen voor basis en middelbaar onderwijs en een schitterend sportpark. Het gezellige en uitgebreide centrum van Boxtel is net als het centraal station iets verderop gelegen maar nog altijd heel 'dichtbij'. Rechtstreeks vanuit huis bevinden er zich tal van mooie en veilige fiets- en wandelpaden van en naar het 290 ha grote Brabantse Cultuurlandschap.

Het herenhuis is gebouwd onder architectuur van de bekende Vughtse B.N.A. architect Frits Grips. Meteen al bij de planontwikkeling, maar ook nu nog steeds spraakmakend. Royaal van opzet, grote percelen, ruimtelijk, uitgesproken groot en bovenal bijzonder speels ingedeeld. De woning op nummer 62 ligt daarbij bovendien uitermate fraai aan een autoluw gedeelte met veel openbaar groen en extra parkeervoorzieningen.





royaal bemeten 2/1 kap



Goede en degelijke bouw, betonfundering en betonnen begane grondvloer en een holle-baksteen verdiepingsvloer, de buitengevels én de woning scheidende muur volledig in spouw uitgevoerd. De buitengevels zijn nageïsoleerd. Houten ramen, deuren en kozijnen, waarbij op de begane grond grotendeels (HR) isolatieglas is toegepast en elektrisch bedienbare buitenrolluiken. Alle wanden in het gehele huis gestukadoord, een gedeelte rondom de zithoek en open haard in schoonmetselwerk. Plafonds eveneens voorzien van stucwerk met hier en daar houten plafonddelen. Hal en woonkamer voorzien van natuurstenen tegelvloer, vast tapijt op de overloop en werk- en slaapkamers.

De indeling: overdekte entree, hal met garderobe, meterkast met oorspronkelijke elektrische installatie en gasmeter. Watermeterput (geen kruipruimte). Toiletruimte met staand closet en fonteintje. L-vormige woonkamer bestaande uit een eethoek en een sfeervolle zithoek rondom de open haard (type Bellfire), brede schuifpui naar tuin en terras (inclusief een over de volle breedte aangebrachte buitenzonwering). Plafondgedeelte uitgevoerd als vide. Separate werk- of slaapkamer met vaste wastafel. Dichte keuken met brede keukeninrichting aan beide lange zijden, aan weerskanten meer dan voldoende kast- en bergruimte, duropal werkbladen. Dubbel RVS-spoelbak, 4-pits gasfornuis, oven, afzuigkap en koelkast. Grote servies-/provisiekast. Toegang tot de aangrenzende (inpandige) garage met dubbele houten toegangsdeuren en aparte openslaande buitendeur (zij-ingang). Aansluiting wasapparatuur, extra uitstortgootsteen, kraantje en putje. Over een klein gedeelte van de garage bevindt zich een bergzolder.









speels ingedeeld





De verdieping is bereikbaar via een in de woonkamer gesitueerde hardhouten trap en vide. Overloop met toegang tot een drietal slaapkamers en de badkamer. Hoofdslaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van extra verbinding deur naar de badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, thermostatische mengkraan en handdouche, vaste wastafel en toilet. Een tweede, aan de achter-/zijkant gelegen, slaapkamer en tenslotte nog een aan de voor-/zijkant gelegen derde slaapkamer met vaste wastafel, balkon en toegang tot een ruime bergzolder (annex cv-ruimte).

Aan de voorzijde van de woning een behoorlijk ruime tuin met kunstgras en bestrating op de paden en parkeerstrook, zijtuin met extra (afsluitbare) achterom, toegangspad en kunstgras.

De achtertuin is groot, zowel lekker breed als diep, aan drie zijden voorzien van blijvend groene tuinafscheiding. Meerdere terrassen, barbecue en verder voornamelijk gazon.

De woning verkeert aan binnen- en buitenzijde in nagenoeg de oorspronkelijke staat en dat betekent dat een toekomstig eigenaar rekening zal moeten houden met extra kosten voor modernisering, verduurzaming en het aanbrengen van nieuwe installaties en eigentijds keukeninrichting en sanitaire voorzieningen.

Met de vraagprijs van de woning is daar natuurlijk al ruimschoots rekening mee gehouden.



verdieping







groene woonomgeving



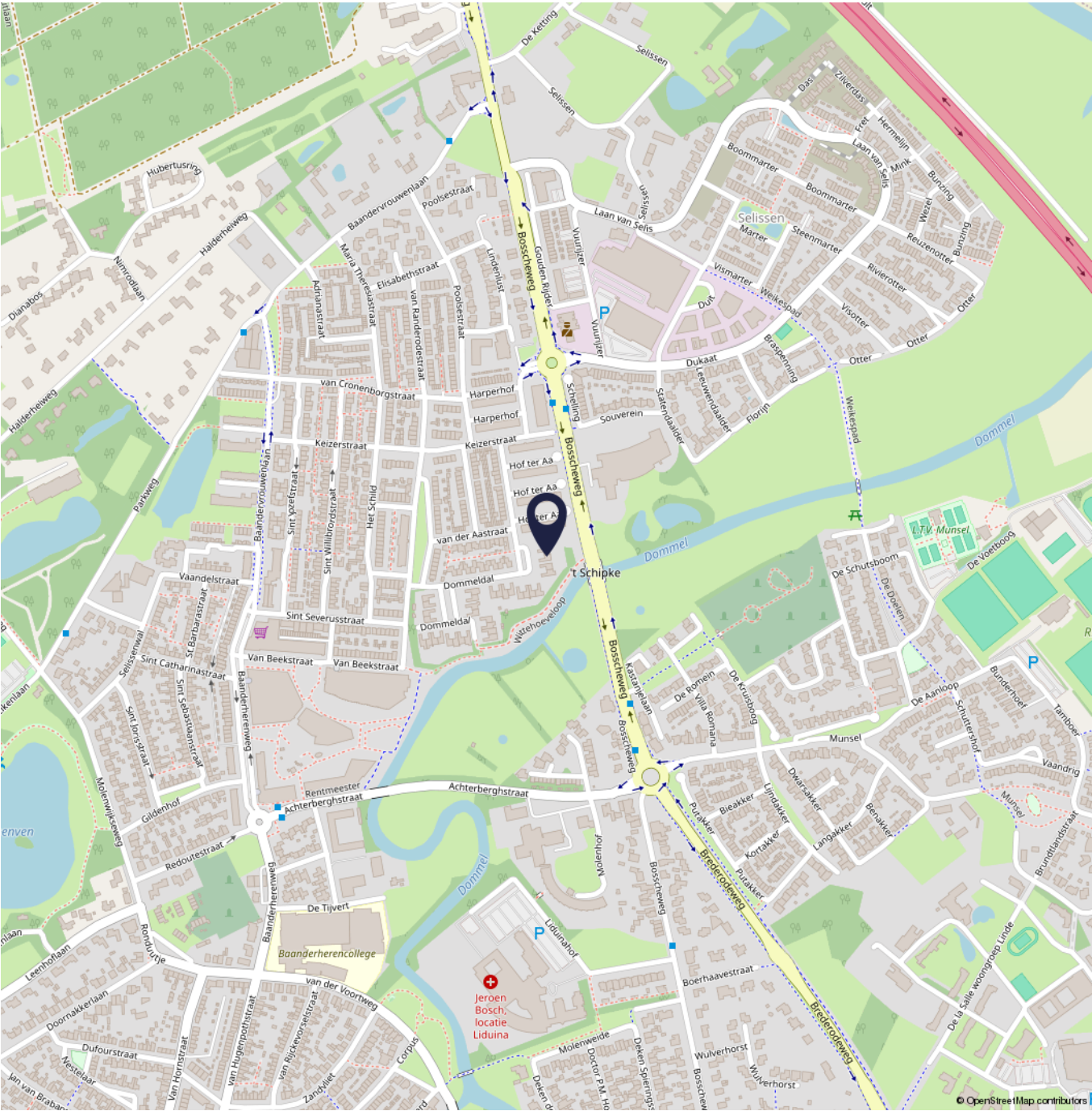
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- bij de bouw opgeleverde losse kasten	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		

lijst van zaken

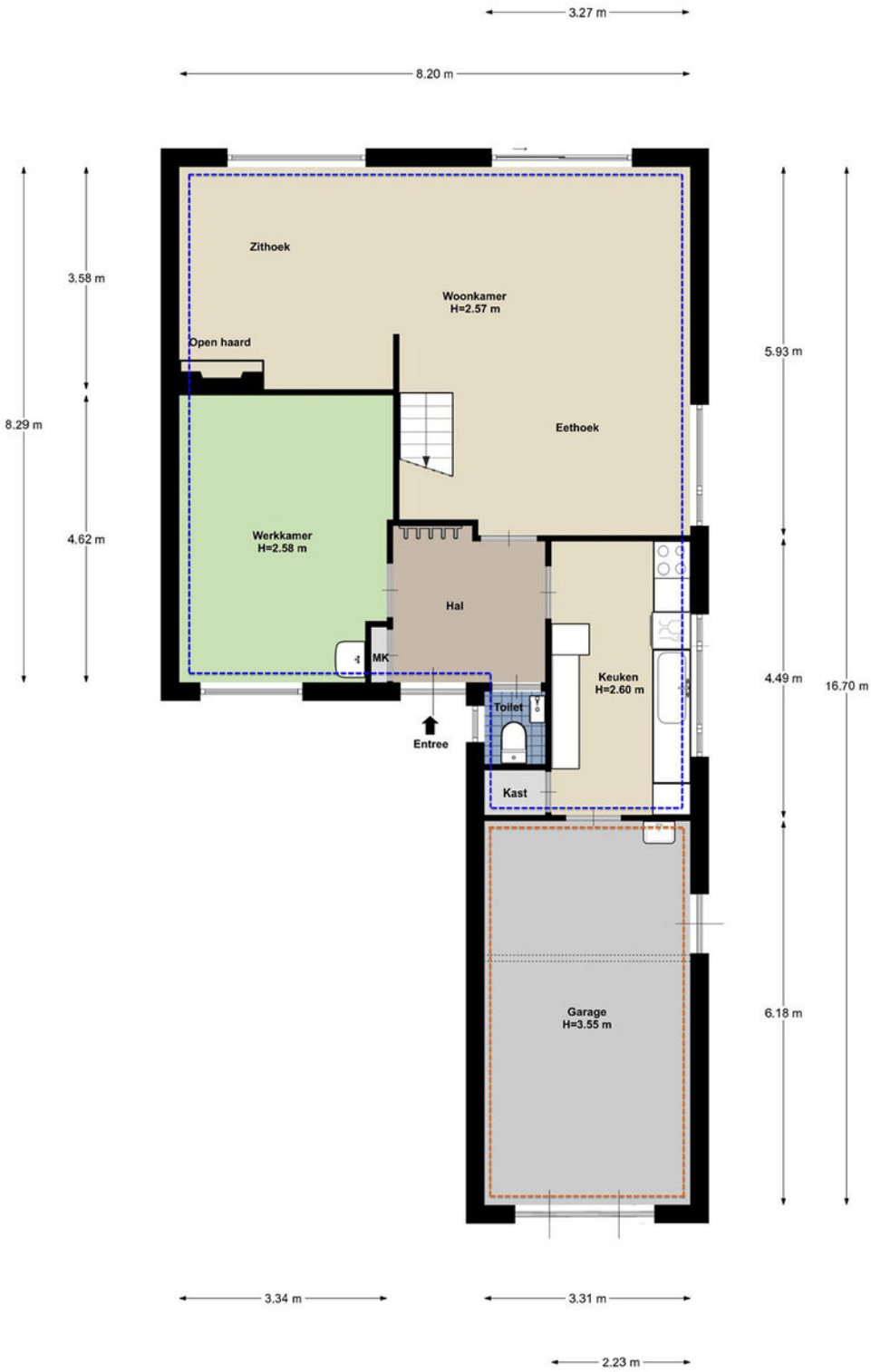
Dommeldal 62 - 5282 WD Boxtel



Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom is van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen geen sprake.

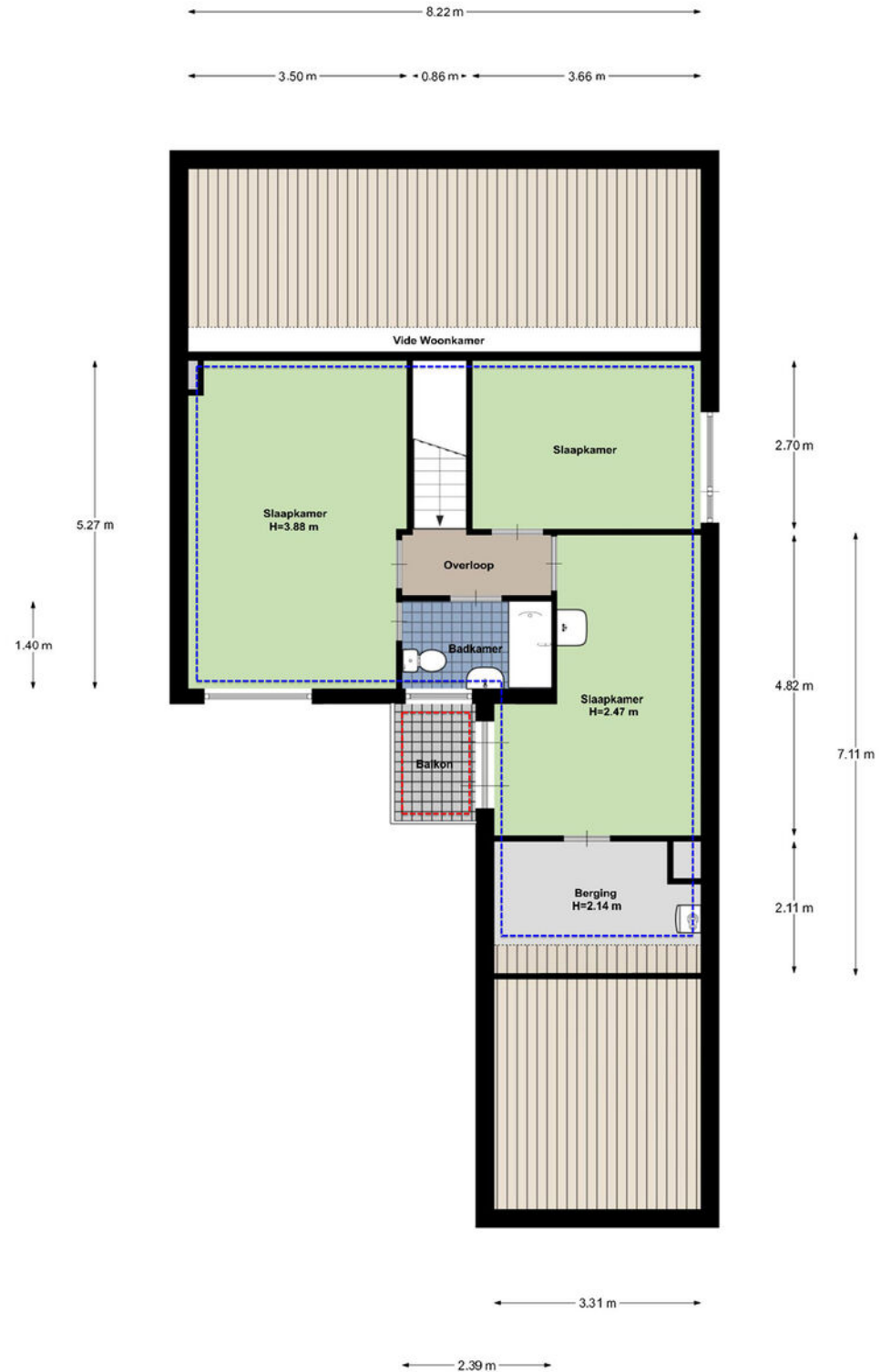
Technisch: Aan koper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: de koper moet rekening houden met de 'oorspronkelijke staat' van deze woning en dient derhalve nog extra te investeren in woningverbetering. Bij verkoop wordt een ouderdomsclausule en een as-is-were--is-clausule opgenomen. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: voor zover bekend geen ondergrondse tank. Gezien het bouwjaar wordt de aanwezigheid van asbest niet uitgesloten.

locatieaanduiding



Begane Grond, Dommeldal 62, BOXTEL
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	132 m²
	Overige inpandige ruimte	20 m²
	Gebouw gebonden buitenruimte	3 m²
	Externe bergruimte	0 m²



1e Verdieping, Dommeldal 62, BOXTEL
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	132 m²
	Overige inpandige ruimte	20 m²
	Gebouw gebonden buitenruimte	3 m²
	Externe bergruimte	0 m²



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.