

TE KOOP

Hyacinth 126

Vinkel



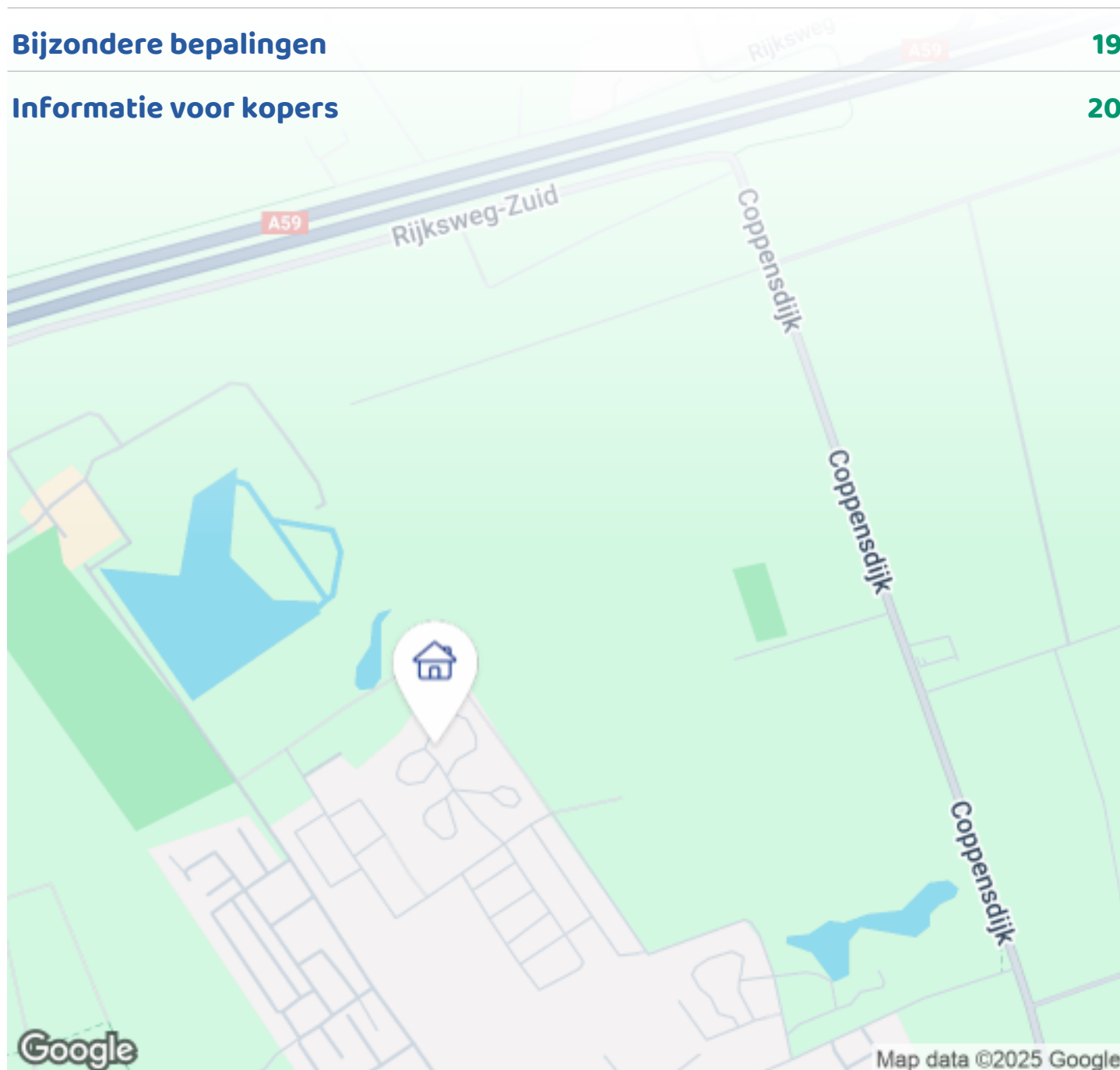
Vraagprijs

€ 429.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wil je graag vrijstaand en landelijk wonen in de rustige en groene woonwijk 't Soperse Bos, dan is dit wellicht iets voor u! Op korte afstand van de snelwegen A59 en A2 en met de steden Den Bosch en Oss op korte afstand is dit een geweldige fijne bosrijke omgeving om te wonen. Op loopafstand bevinden zich een kinderboerderij en het recreatiepark Dierenbos met diverse voorzieningen. Boodschappen zijn snel te halen in de nabijgelegen dorpen Nuland, Vinkel, Berlicum en Rosmalen.

De woning is gebouwd in 1975 en later regelmatig vergroot en uitgebreid. Hierdoor beschikt de woning nu over 104 m² gebruiksoppervlakte wonen en heeft de woning een inhoud van circa 388 m³. Op het perceel van ongeveer 481m² staat ook een grote tuinberging van circa 16 m². De woning is aan de binnenzijde goed geïsoleerd. De hele woning is volledig voorzien van HR++ beglazing (2024).

't Soperse Bos is een woonwijk waar vanaf 2013



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

permanent gewoond mag worden en valt onder de gemeente 's-Hertogenbosch. Er is een actieve buurvereniging, waar voor jong en oud allerlei activiteiten worden georganiseerd. Eigenaren van woningen in 't Soperse Bos maken deel uit van de Vereniging van Eigenaren. Daarvoor betalen ze servicekosten van € 60,00 per maand.

Indeling:

Je komt de woning binnen in een hal vanwaar je toegang hebt tot de slaapkamer (annex speelruimte en/of kantoor) op de begane grond. Deze kamer heeft dak- en vloerisolatie en er bevinden zich dubbele openslaande deuren naar de tuin aan de zijkant van de woning. Hiervoor bevindt zich ook een klein terrasje. Vervolgens kom je in de volgende hal waar zich de trapopgang bevindt naar de verdieping. Ook bevindt zich hier de entree naar de ruime badkamer met ligbad, inloopdouche met ingebouwde zitgelegenheid, toilet, badkamerkast en wastafel.

Bij binnenkomst in het leefgedeelte van de woning valt gelijk de gezellige en erg lichte woonruimte op, mede door de vele grote ramen en dubbele openslaande tuindeuren naar de tuin. Er is een speelse open U-keuken (gedateerd) met diverse inbouwapparatuur waaronder een keramische kookplaat, combi oven/magnetron, combi koel-/vriescombinatie, vaatwasser en close-in boiler voor heet water en voldoende kastruimte (met een grote uittrekbare apothekerskast).

Op de 1e verdieping is een overloop met een extra opberghoek. Vanaf deze overloop heb je toegang tot 2 ruime slaapkamers. Op de hele verdieping is veel lichtinval door de dakkapellen aan beide zijdes van de woning over nagenoeg de hele lengte van de woning. Een slaapkamer heeft toegang tot het balkon met een prachtig uitzicht over de tuin. De grootste slaapkamer heeft een wand met doorloop waarachter zich een ruimte bevindt die je kunt gebruiken als bijvoorbeeld een inloopkast of (wat nu het geval is) een afgeschermd slaapgedeelte.

De groene tuin is rondom de woning gelegen, met name aan de achterzijde en zijkant van de woning en

heeft veel privacy door de grote bomen en hoge heggen. Vanuit de woning heb je door de vele ramen en openslaande dubbele deuren een prachtig uitzicht op de tuin. Aan het huis bevindt zich een groot terras en ook achter in de tuin zijn voldoende zitplekken en een klein terrasje aan de voorzijde van de slaapkamer op de begane grond. Ook is er een overkapping aanwezig (onder het balkon).

In de tuin staat een groot tuinhuis. Hier zijn ook 2 extra groepen aangelegd voor bijvoorbeeld een wasmachine of droger.

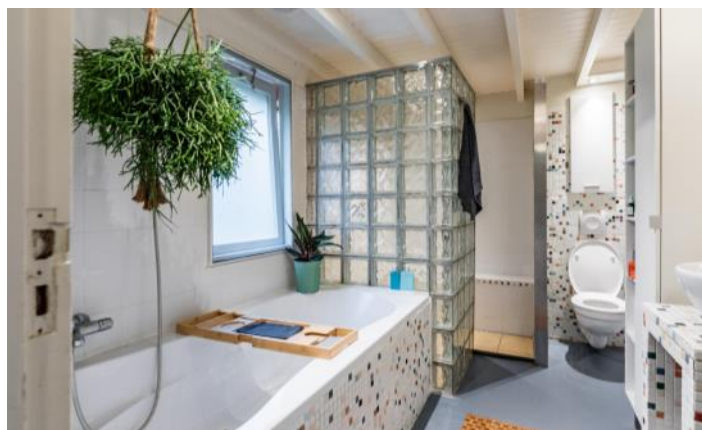
Op het eigen terrein kan makkelijk een auto worden geparkeerd. Ook is in de nabijheid van de woning voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar.

Kortom:

- ruime vrijstaande woning in prachtige bosrijke omgeving
- landelijk gelegen en toch vlak bij de snelwegen en steden zoals 's-Hertogenbosch en Oss
- een slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig)
- Energielabel C
- Tuin op het zuidoosten met veel privacy

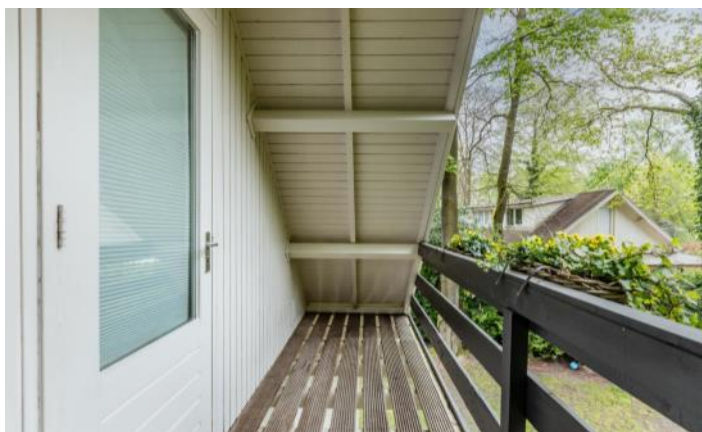
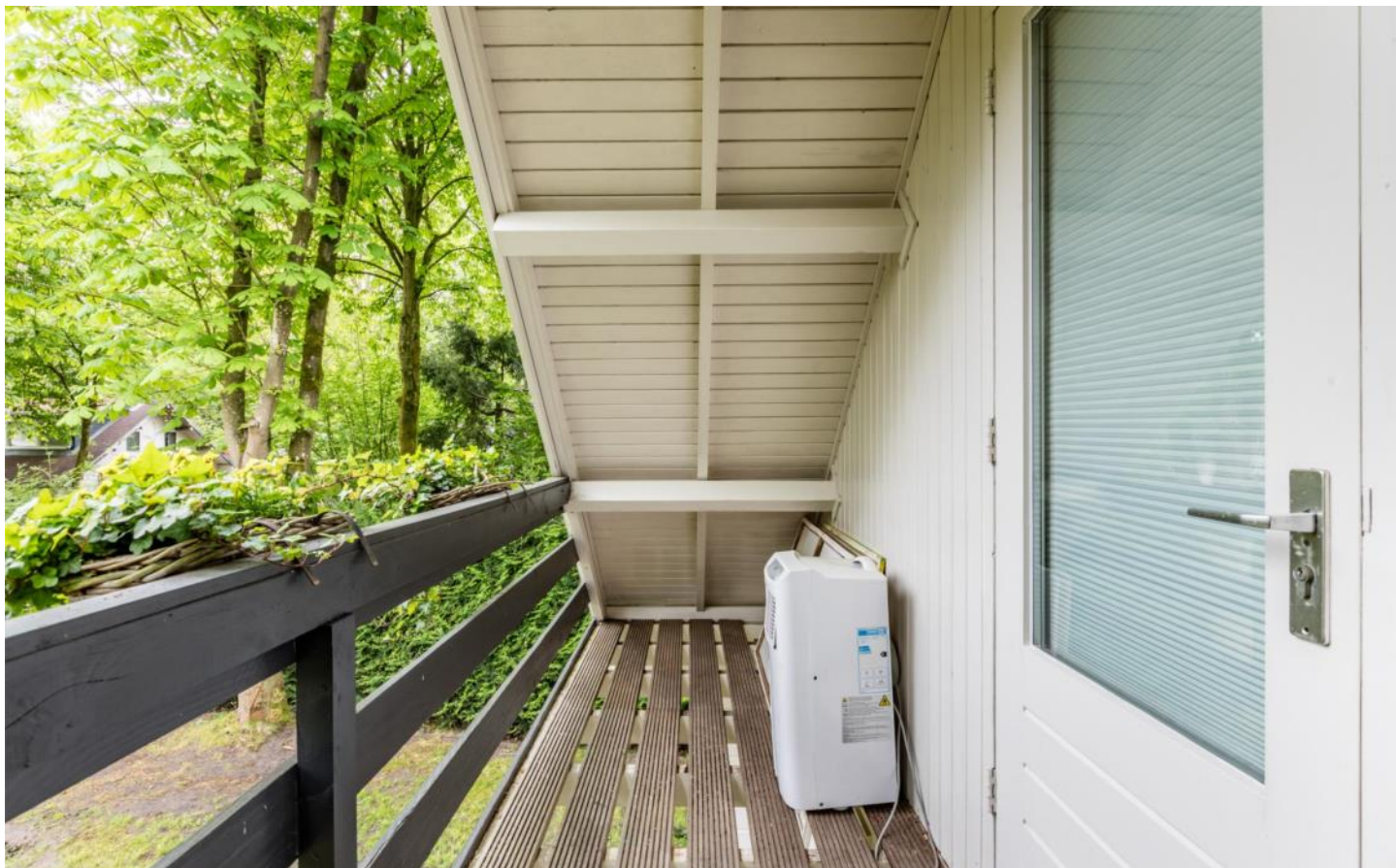






FOTO'S



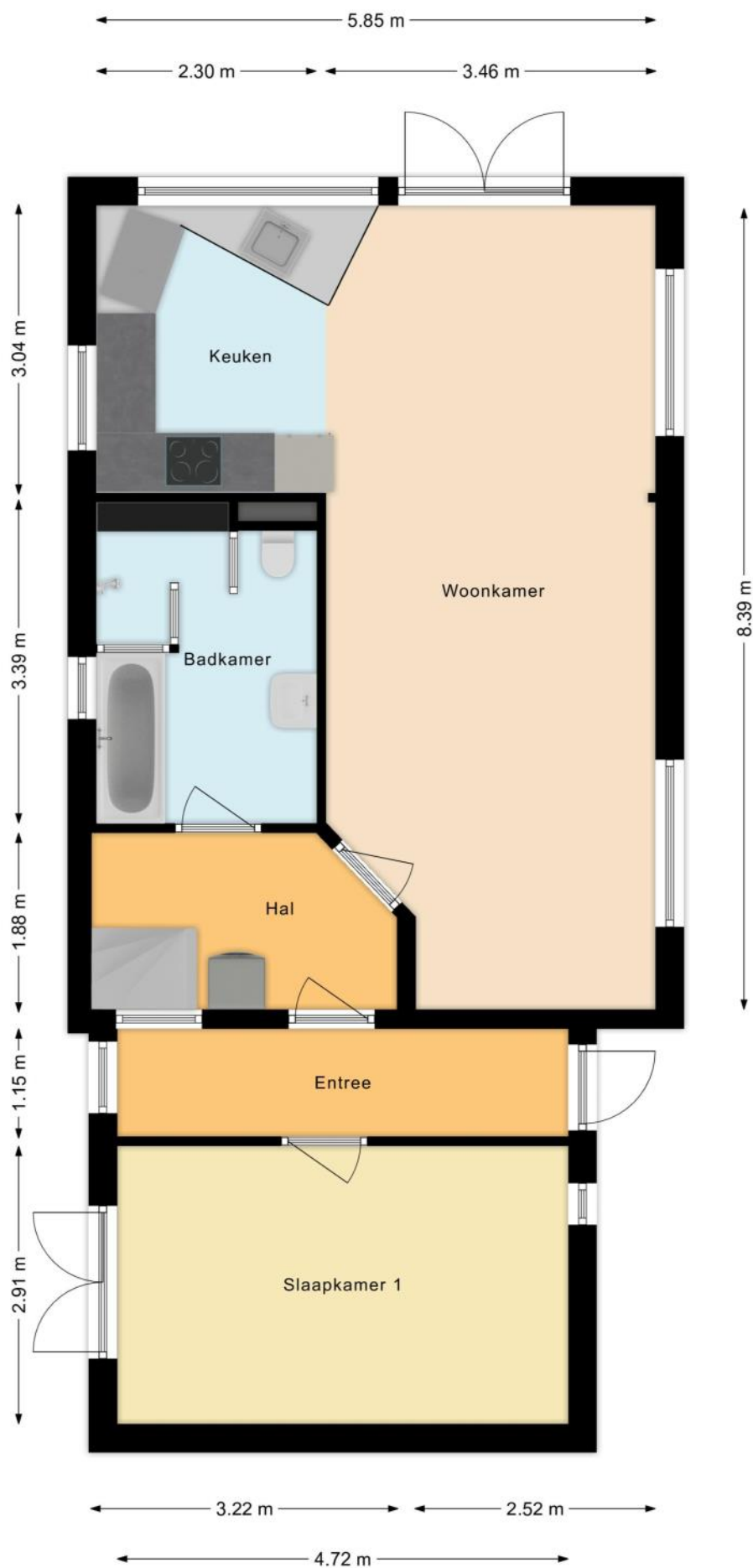




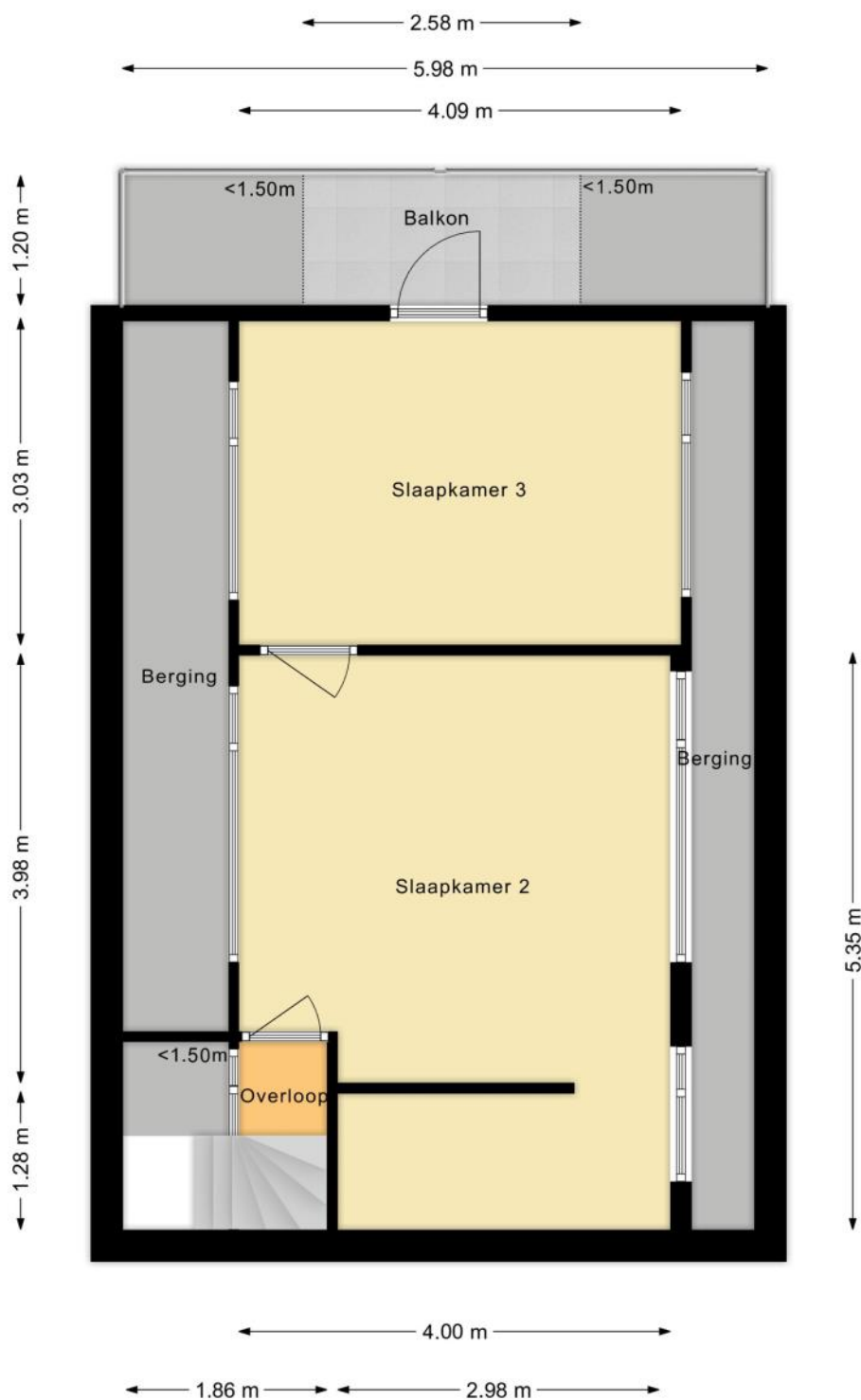
FOTO'S



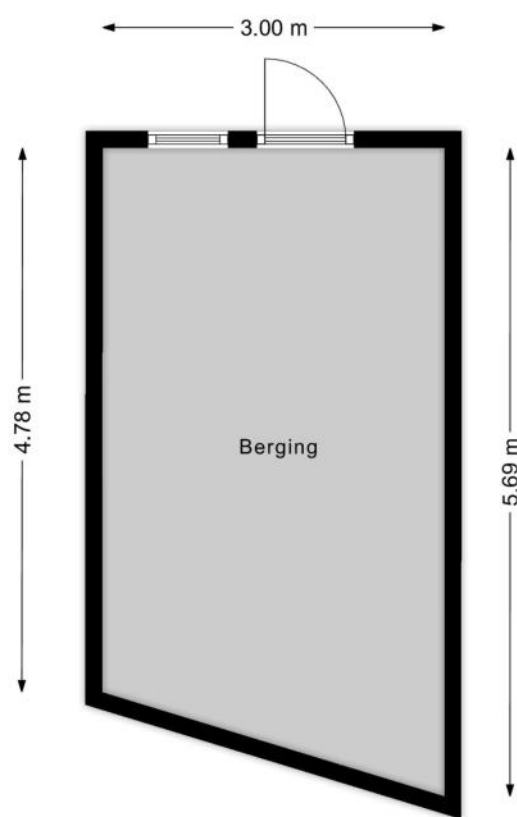
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	,
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	339 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	104 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m²
Externe bergruimte	16 m²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta HR
Bouwjaar cv-ketel	2009
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, In bosrijke omgeving
Tuin	-
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 60 per maand
--------------	----------------

Kadastrale gegevens

Nuland C 3497 126

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente 'S-Hertogenbosch

Datum in werking 01-11-2021

Afkomstig uit stuk Hyp4 82524/163 Ingeschreven op 09-11-2021 om 10:36

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Rookmelder		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.