

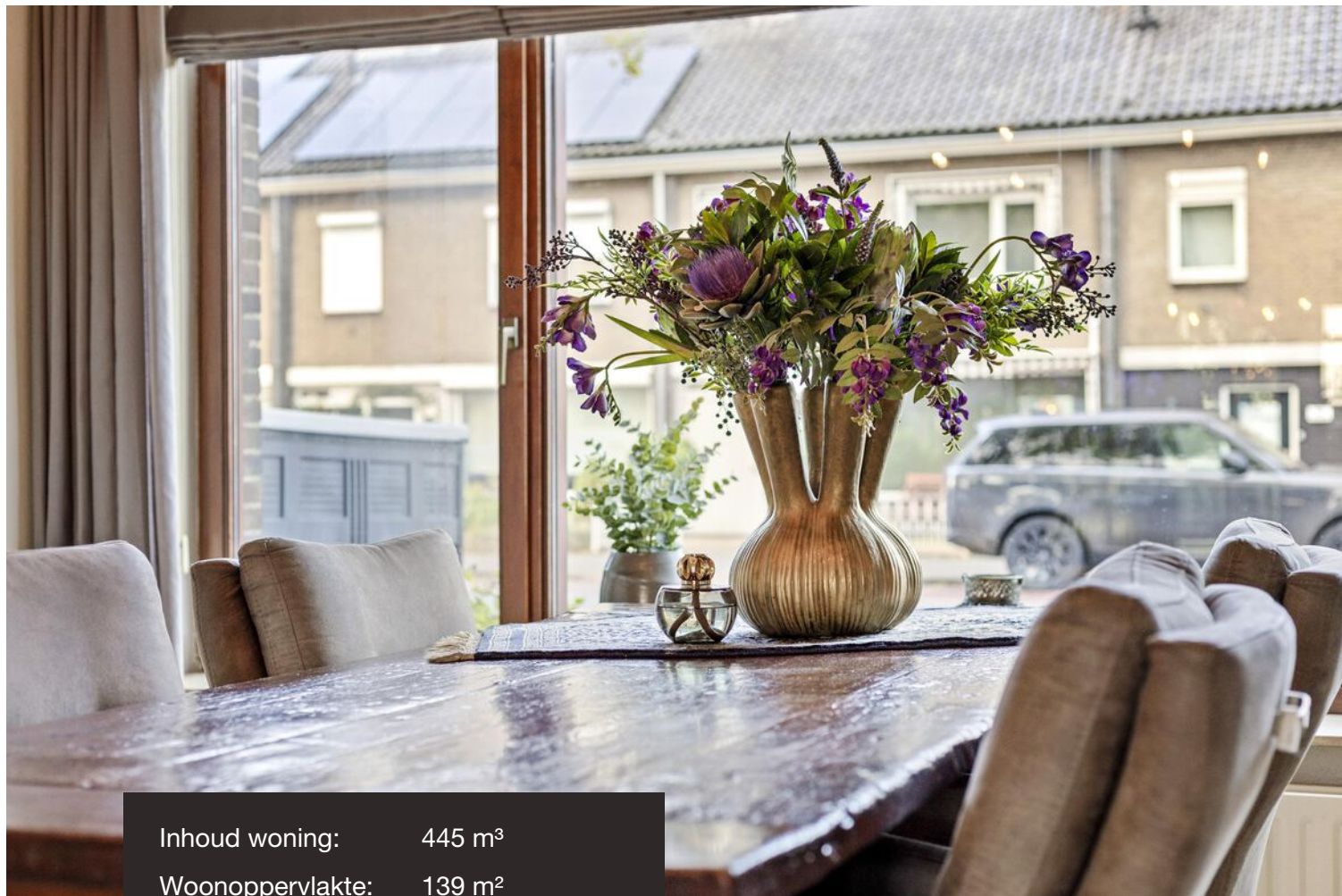


RUIME WONING MET SERRE EN ZONNIGE TUIN
'S-HERTOGENBOSCH, RIJNSTRAAT 435

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 445 m³

Woonoppervlakte: 139 m²

Perceeloppervlakte: 134 m²

Bouwjaar: 1962

- ✓ Moderne keuken met bijkeuken;
- ✓ Verzorgde, onderhoudsvriendelijke tuin;
- ✓ Gelegen in rustige, groene wijk nabij centrum en voorzieningen;
- ✓ Ruime tussenwoning met een serre.



WELKOM AAN DE RIJNSTRAAT 435!

Welkom aan de Rijnstraat, gelegen in een rustige, groene wijk in het oostelijk deel van 's-Hertogenbosch.

Deze locatie vormt de perfecte verbinding tussen het recreatiegebied De Oosterplas en het gezellige, historische centrum van Den Bosch. Een stad vol cultuur, historie en levendigheid: van de Sint-Jan en de Markt tot de Parade, de Binnen-Dieze, de Dommel en culturele hotspots als de Verkadefabriek. Met talloze cafés, restaurants en een uitgebreid winkelaanbod ligt alles wat Den Bosch te bieden heeft binnen handbereik.



INDELING - BEGANE GROND

De woning beschikt aan de voorzijde over een kleine, maar brede voortuin die samen met de parkeervakken voor de deur zorgt voor een prettige afstand tot de straat. Vanuit de ruime hal loop je linksaf richting het centrum of rechtsaf naar het nabijgelegen winkelcentrum aan het Rivierenplein.

De hal is voorzien van een meterkast (7 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting) en biedt toegang tot de bordestrap naar de eerste verdieping, een toiletruimte met antraciet tegelwerk, fonteintje en raampje, én een betegelde kelderkast van circa 60 cm diep – perfect als extra bergruimte.

De lichte woonkamer heeft een royale lengte van 7,85 meter en een breedte van 3,85 meter. Dankzij de aangrenzende serre voelt de leefruimte nog ruimer aan. De serre (ca. 12 m²) is volledig afsluitbaar met glazen wanden die op zonnige dagen geheel open kunnen – ideaal om binnen en buiten met elkaar te verbinden.

De verzorgde achtertuin van ongeveer 6 × 6 meter is volledig bestraat en voorzien van sierborders. Achterin bevindt zich een houten-stenen schutting met poort naar de achterzijde.







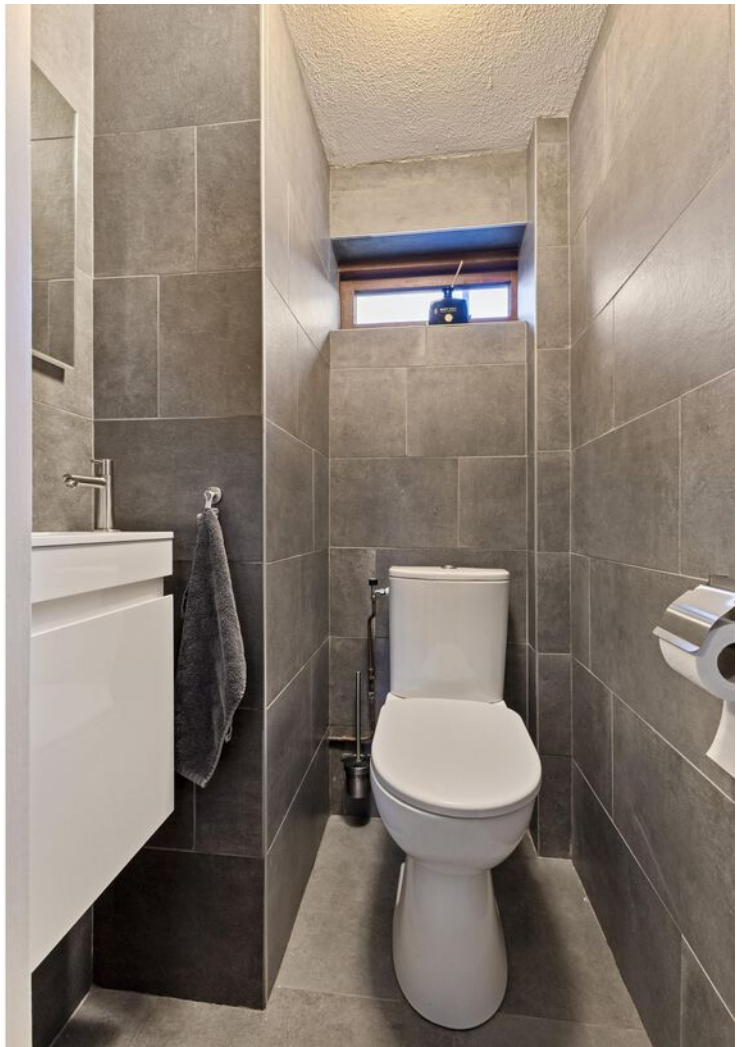




LUXE KEUKEN

De keuken, circa 9 m² groot, ligt in het verlengde van de hal en is uitgerust met een granieten werkblad, inductiekookplaat, afzuiging, Siemens-vaatwasser en een grote inbouwkoelkast.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra koel-/vriescombinatie, royale kastenwand met aansluitingen voor wasmachine en droger, en extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken is er een doorgang naar de serre.





VERDIEPINGEN

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een ruime badkamer en een separaat toilet.

De slaapkamers aan de voor- en achterzijde beschikken over vaste kasten; de kamer aan de voorzijde is bovendien voorzien van een airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen. De derde kamer wordt momenteel gebruikt als kleedkamer, maar kan ook dienen als werk- of babykamer.

De moderne badkamer is voorzien met een inloopdouche, designradiator, wastafelmeubel en extra wandkast. Een rolluik aan de achterzijde zorgt voor extra privacy en isolatie. Het separate toilet is voorzien van een zwevend toilet, volledig tegelwerk en een wastafel meubel met wastafel.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met dakraam en bergruimte achter de knieschotten, en een zolderkamer met dakkapel. Hier is ook de cv-ketel (Remeha Avanta, bouwjaar 2006) opgesteld.













FIJN OM TE WETEN:

- Ruime tussenwoning met een serre;
- Moderne keuken met bijkeuken;
- 3 slaapkamers en een extra zolderkamer;
- Verzorgde, onderhoudsvriendelijke tuin;
- Gelegen in rustige, groene wijk nabij centrum en voorzieningen;
- Cv-ketel Remeha Avanta (2006);
- Airco in de hoofdslaapkamer.



Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

WONEN IN 'S-HERTOGENBOSCH OOST



OMGEVING

's-Hertogenbosch oost ligt op enkele minuten fietsen van de binnenstad, het NS-station en zowel Winkelcentrum Rivierenplein en Winkelcentrum Van Roosmalenplein.

Scholen, bushaltes, sport- en recreatievoorzieningen zoals de Oosterplas (zwemmen, recreëren, hockey, tennis, hardlopen) liggen in de directe omgeving. Rivier de Aa (varen, wandelen, hardlopen) ligt op 100 meter. Het Sportiom met al haar voorzieningen ligt op 5 minuten fietsen.

Het Centraal Station ligt op 12 minuten fietsen en station Oost op 5 minuten en de uitvalswegen bieden u binnen enkele minuten toegang tot de A2 en de A59.



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN

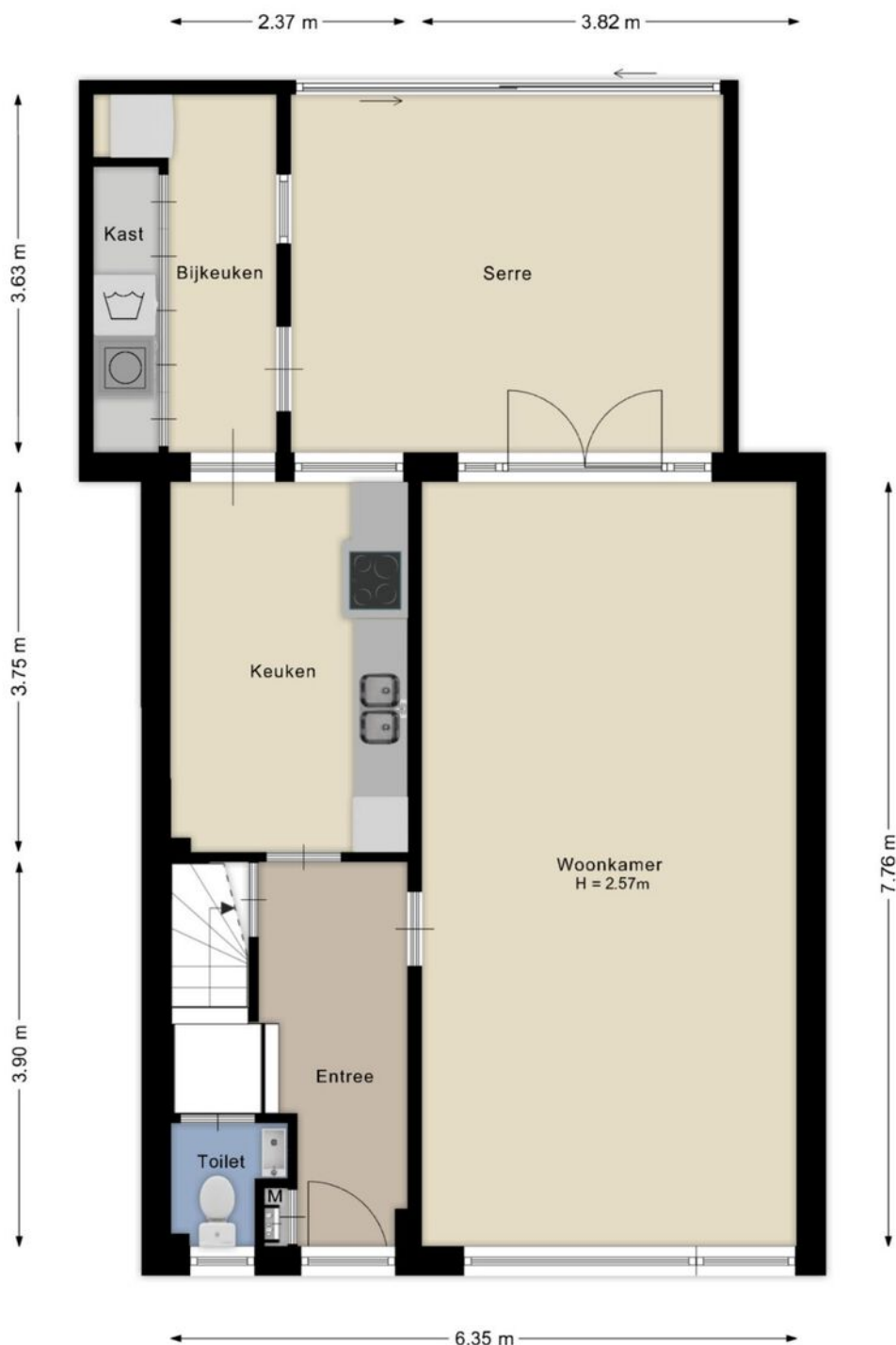


Begane grond met tuin
Rijnstraat 435, Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond

Rijnstraat 435, Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

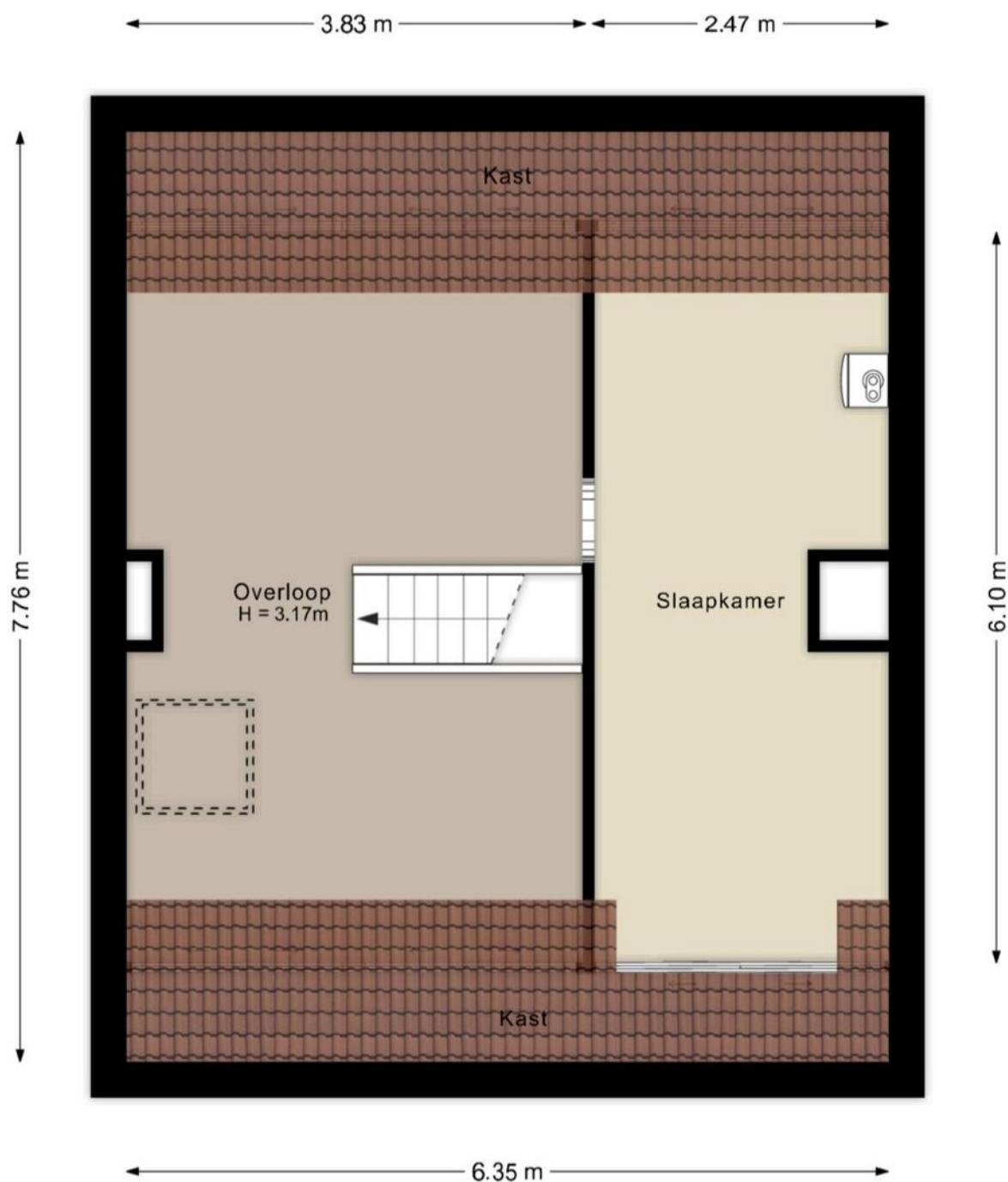


Eerste verdieping
Rijnstraat 435, Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Rijnstraat 435, Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast op zolder	X		
- 4 deurskast op Slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl