

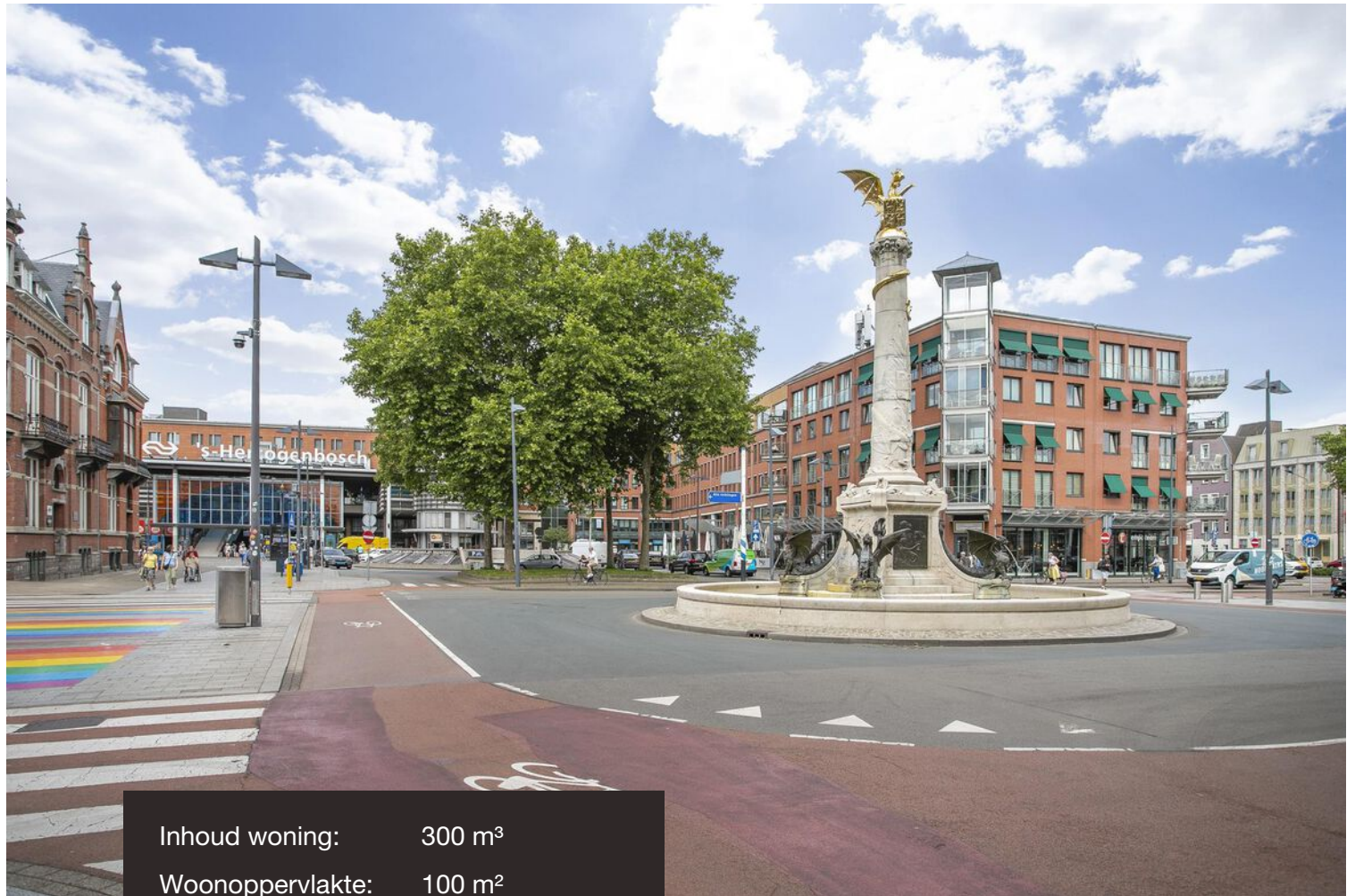


WONEN IN HARTJE CENTRUM 'S-HERTOGENBOSCH
'S-HERTOGENBOSCH, STATIONSPLEIN 57

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 300 m³

Woonoppervlakte: 100 m²

Balkon: 5 m²

Bouwjaar: 1996

- ✓ Fantastische ligging aan het station en naast de Bossche Draak;
- ✓ Veel lichtinval middels de grote ramen;
- ✓ Riante woonkamer met open keuken;
- ✓ Twee ruim bemeten slaapkamers;
- ✓ Mogelijkheid tot huur van een eigen parkeerplaats.



WONEN IN HARTJE 'S-HERTOGENBOSCH, MET DE BOSSCHE DRAAK ALS BUURVROUW.

Op de tweede verdieping van een modern en kleinschalig appartementencomplex ligt dit ruime 3-kamer hoekappartement is maar liefst 100 m² groot en heeft een schitterend uitzicht over het levendige Stationsplein, 'De Draak' en het gezellige Bourgondische stadscentrum. Het appartement heeft een fijn balkon met fantastisch uitzicht, eigen berging en het recht op een vaste (huur) parkeerplaats in de ondergelegen parkeerkelder. Een fantastische ligging direct grenzend aan het Centraal Station met o.a. horecavoorzieningen, winkels, supermarktje etc. Alles dichtbij; te voet ben je zo in de stad, met de trein kun je direct op reis en met de auto ben je snel op de uitvalswegen.

Het appartement is gelegen op de tweede verdieping van een vier verdiepingen tellend hoogwaardig en modern afgewerkt appartementencomplex dat in 1996 is gebouwd.



ENTREE

Bij binnenkomst valt direct de ruime en opvallend brede hal op. Een prettige binnenkomer die niet alleen functioneel is, maar ook mogelijkheden biedt voor een persoonlijke touch. Dankzij de royale afmetingen is er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een grote boekenkast, een dressoir of zelfs een piano.

Deze centrale hal vormt de verbindende schakel tussen alle vertrekken van het appartement.









INDELING:

Aan het einde van de hal valt de zeer ruime woonkamer direct op, dit komt met name door de grote ramen. Vanuit de woonkamer toegang tot het ruime balkon met een fantastisch zicht op de binnenstad van 's-Hertogenbosch. De semi-open keuken is netjes maar eenvoudig in afwerking en op de vloer ligt een tegelvloer. Indien gewenst kan de muur tussen de keuken en de woonkamer open gebroken worden.

Vanuit de brede hal zijn een tweetal grote slaapkamers bereikbaar, de ouderslaapkamer (4.80 x 2.93 m) beschikt over een Frans balkon en de tweede slaapkamer (4.42 x 2.21 m) is dusdanig ruim dat diverse functies hier moeiteloos gecombineerd kunnen worden.

De badkamer is netjes betegeld en beschikt over een douche met cabine en een wastafel. Naast de badkamer de separate toiletruimte. Verder nog een waskast met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een inbouwkast met hier de opstelplaats van de combi-ketel.







BALKON

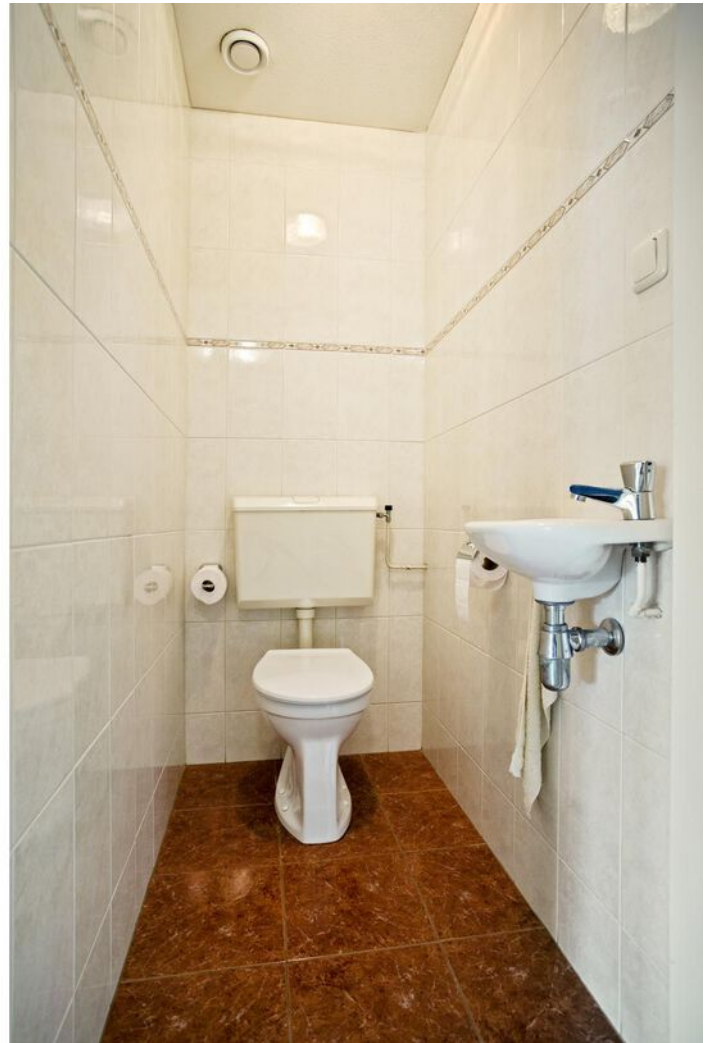
Het appartement beschikt over een fijn balkon, bereikbaar vanuit de woonkamer. Hier geniet u van een prachtig en levendig uitzicht over het Stationsplein, de karakteristieke Bossche Draak en de binnenstad.

Een heerlijke plek om even buiten te zitten, met volop reuring om u heen en de stad aan uw voeten.





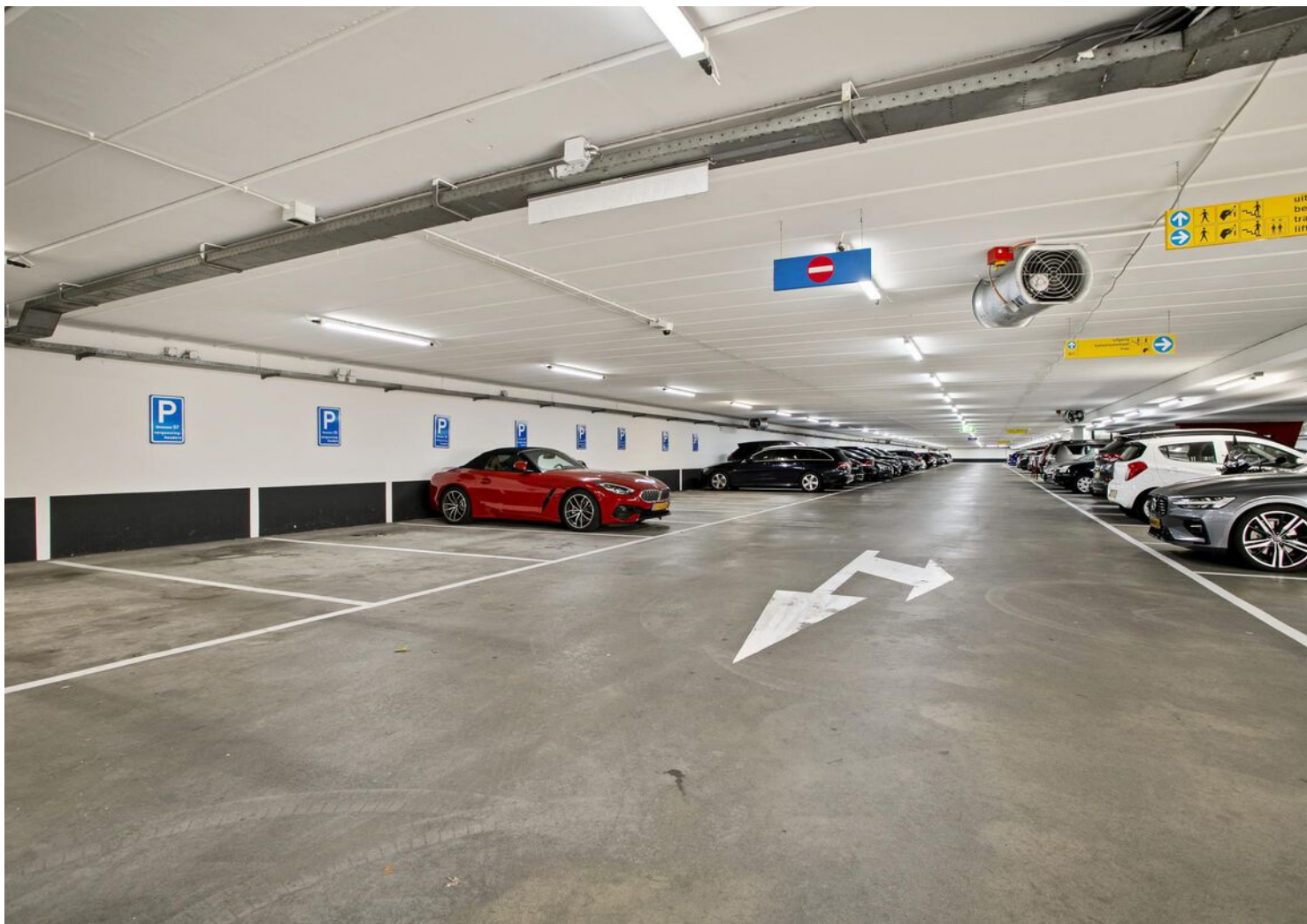






GARAGE/BERGING

Vanuit de parkeergarage is er directe toegang tot de appartementen, de fietsenstalling en de bergingen. Dit maakt het eenvoudig om vanuit de auto of met de fiets snel en droog bij uw woning of berging te komen.





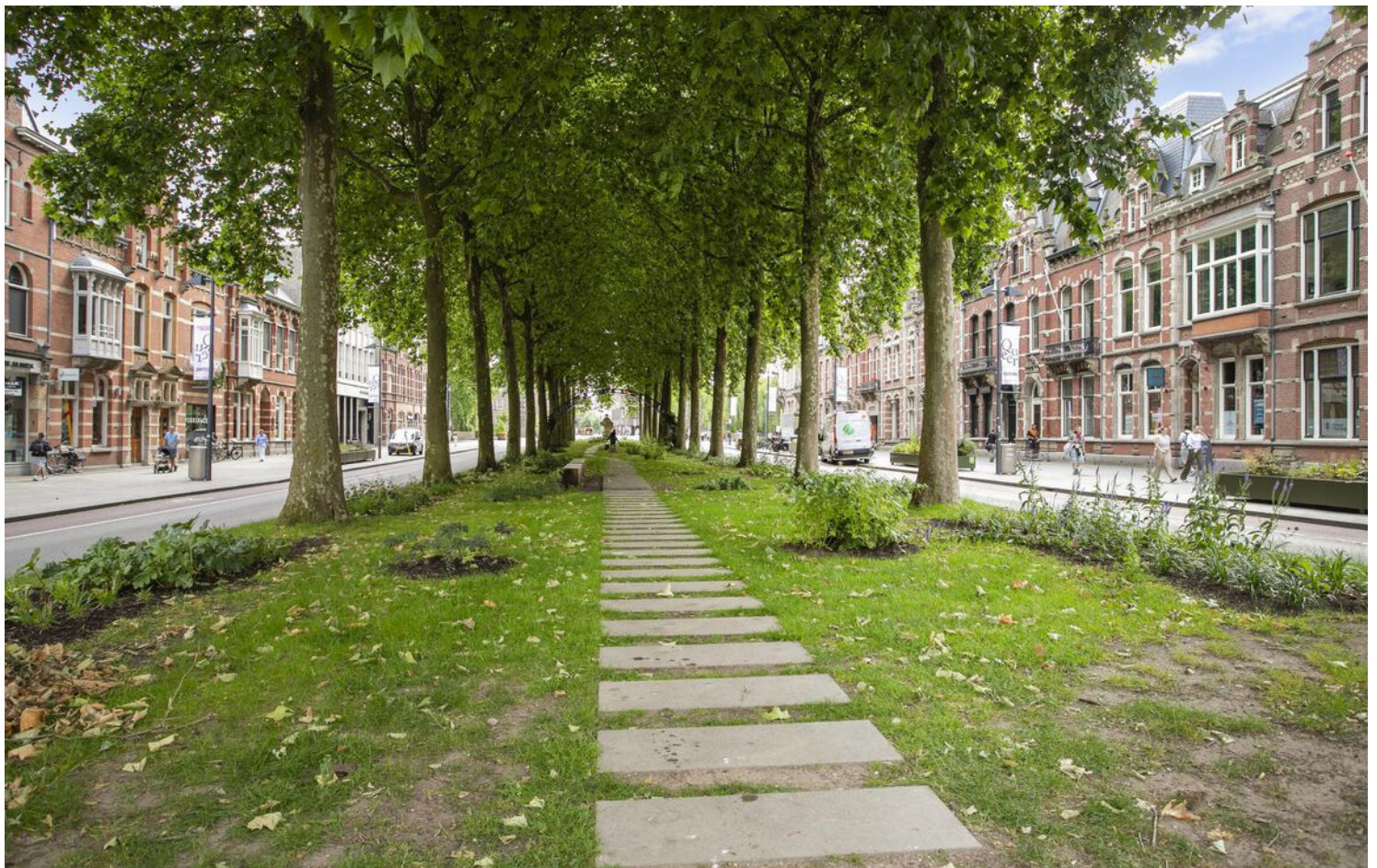




FIJN OM TE WETEN:

- Geheel voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas;
- De grote ramen zorgen voor een geweldig uitzicht vanaf de 2e verdieping;
- De ramen bij de eethoek zijn voorzien van zonnescreeens;
- Het complex staat op erfpacht welke eeuwigdurend is afgekocht;
- Verwarming en warmwater middels combi-ketel uit 1997;
- V.v.E.-bijdrage van € 132,37 incl. voorschot voor water;
- Alle voorzieningen en centraal station op loopafstand;
- Parkeren mogelijk middels vaste (huur) parkeerplaats onder het gebouw. De kosten voor dit abonnement bedragen ca. € 100,- per maand.





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.

PLATTEGROND

APPARTEMENT

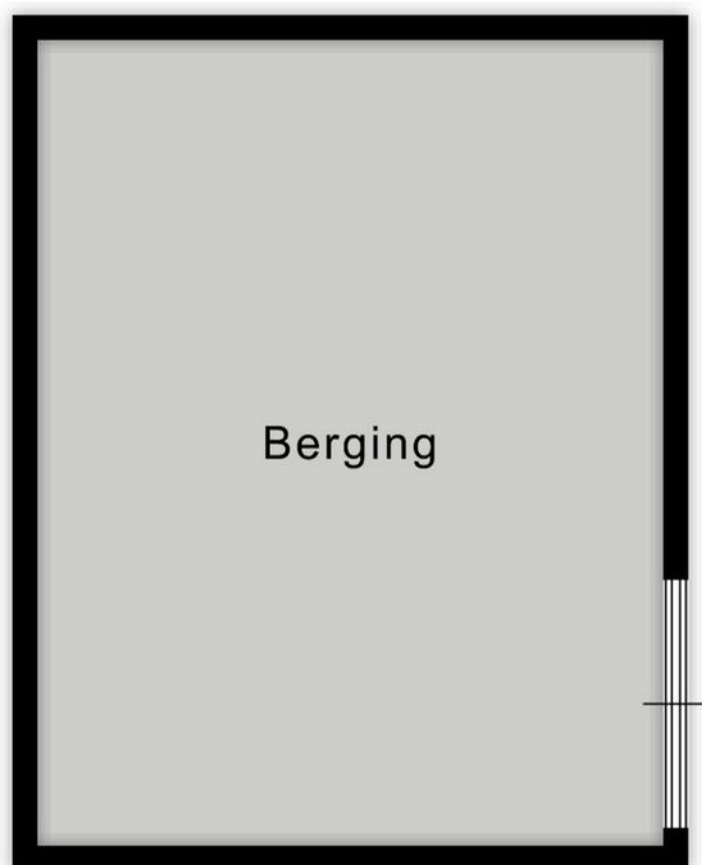


Appartement
Stationsplein 57, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

BERGING

← 2.48 m →



↑ 3.18 m ↓

Berging

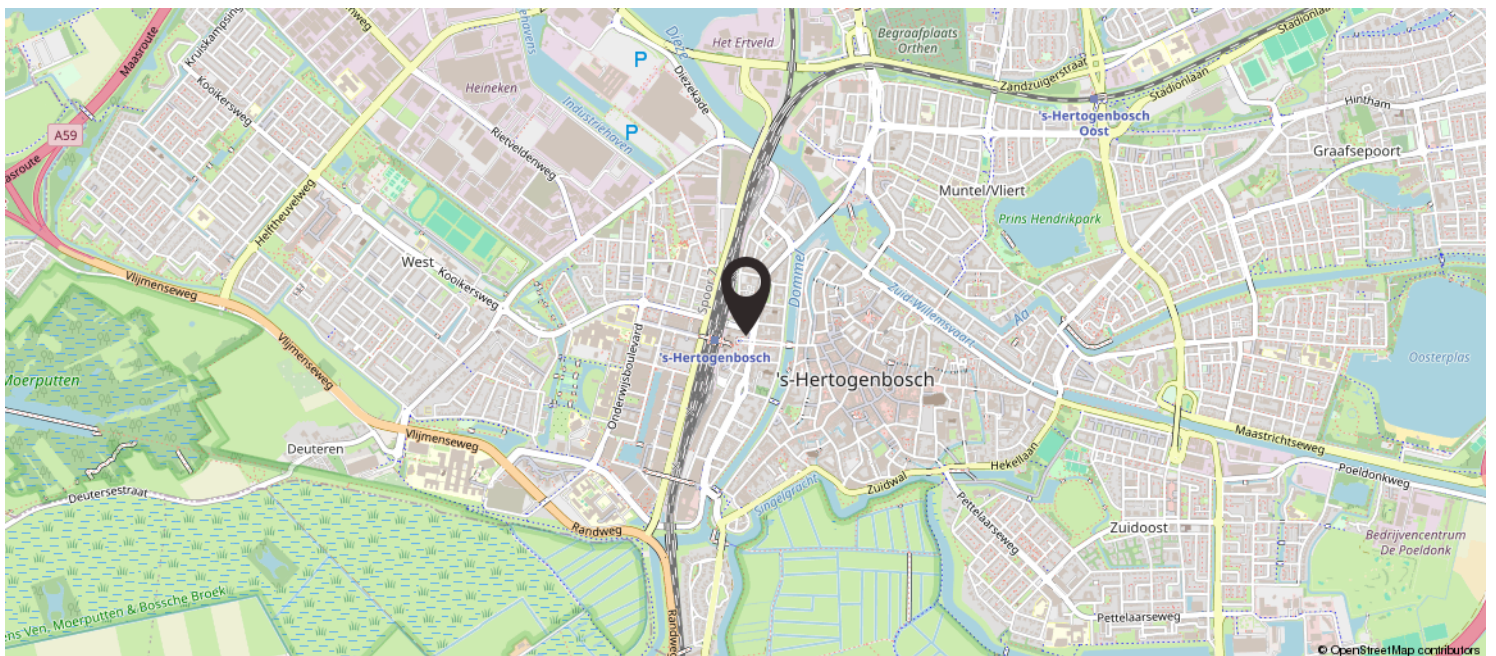
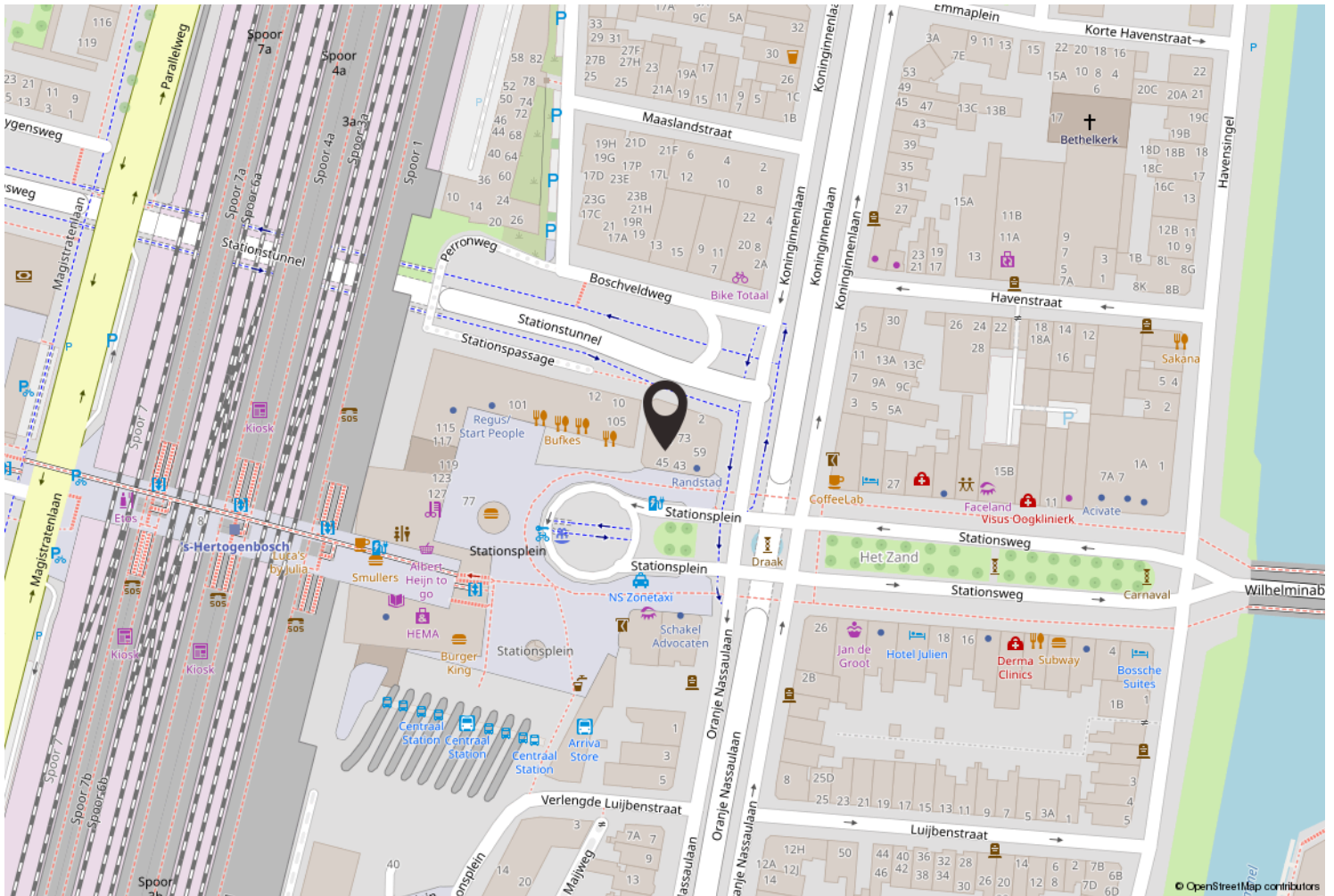
Stationsplein 57, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LOCATIE OP DE KAART



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.

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