

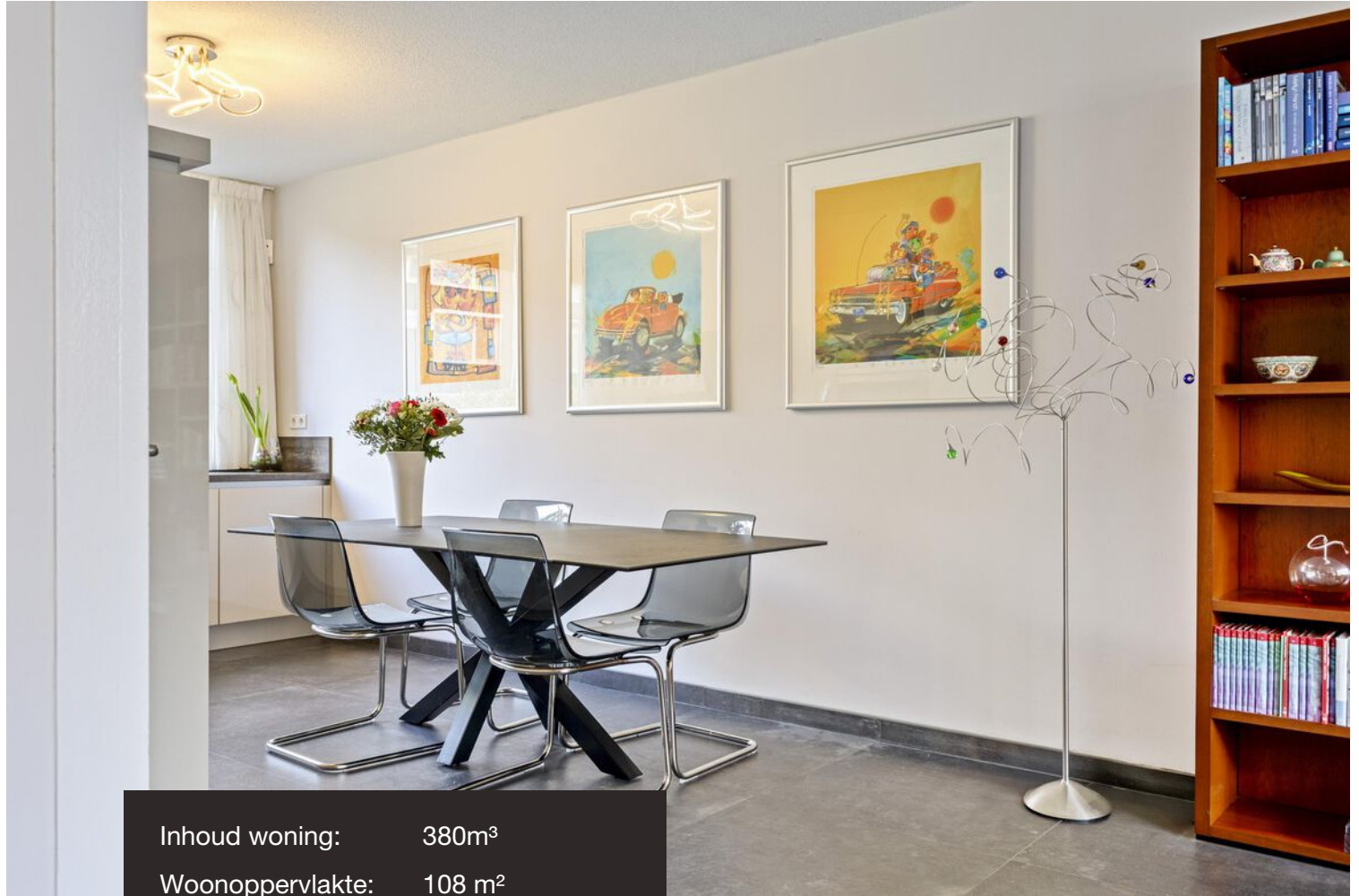


**INSTAPKLARE EN MODERNE TUSSENWONING OP CENTRALE LOCATIE
'S-HERTOGENBOSCH, EERSTE BUITENPEPERS 11**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 380m³
Woonoppervlakte: 108 m²
Perceeloppervlakte: 161 m²
Bouwjaar: 1974

- ✓ 16 zonnepanelen (2019);
- ✓ Vernieuwde keuken en badkamer (2018);
- ✓ Vloer nageïsoleerd en voorzien van vloerverwarming;
- ✓ Kindvriendelijke woonwijk De Buitenpepers.



WELKOM AAN DE EERSTE BUITENPEPERS 11 TE 'S-HERTOGENBOSCH

In de rustige en zeer kindvriendelijke woonwijk De Buitenpepers ligt deze verrassend ruime tussenwoning. De wijk is populair vanwege de ideale ligging ten opzichte van de Bossche binnenstad, de uitvalswegen, beide NS-stations, winkelcentrum De Rompert, een supermarkt, scholen en kinderopvang. De woningen in De Buitenpepers staan bekend om hun prettige en functionele indeling. Deze woning is bijzonder geschikt voor starters en jonge gezinnen.

De woning is de afgelopen jaren goed gemoderniseerd en verduurzaamd (A-label). Zo is de woning voorzien van aluminium kozijnen met isolerende beglazing, een kunststof dakkapel en een geïsoleerde vloer met vloerverwarming. In 2018 zijn de keuken en badkamer vernieuwd en zijn de wanden gestuukt. Daarnaast liggen er 16 zonnepanelen op het dak en is het dak in 2023 geïsoleerd.

De wijk De Buitenpepers is zeer gewild vanwege de ideale ligging ten opzichte van het centrum van 's-Hertogenbosch, beide NS-stations, uitvalswegen en diverse scholen met kinderopvang. Daarnaast is er een supermarkt in de wijk en ben je binnen drie minuten bij winkelcentrum De Rompertpassage.



INDELING

Begane grond:

Je komt binnen in een ruime hal met de vernieuwde meterkast, een handige bergkast, het toilet met fontein en de trapopgang. Onder de trap is volop ruimte voor jassen en bijvoorbeeld een kinderkwagen. De tuingerichte woonkamer beschikt over een schuifpui naar de achtertuin op het westen. De woonkamer is afgewerkt met een keurige tegelvloer met vloerverwarming, die is doorgelegd over de gehele begane grond. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open en luxe keuken (2018), voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koel-/vriescombinatie. Tevens is een waterontharder geplaatst.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereiken we de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de luxe badkamer. Daarnaast is er een vaste inbouwkast met aansluitingen voor wasmachine en droger. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. De drie slaapkamers hebben allen een prettige maatvoering. Twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een dakkapel. De badkamer, vernieuwd in 2018, is uitgerust met een whirlpool, inloopdouche, wandcloset, badmeubel met wastafelcombinatie en een designradiator.





















TWEEDE VERDIEPING EN TUIN

Royale en geïsoleerde bergzolder over de volle breedte van de woning met de opstelling van de cv-combiketel, de mechanische ventilatie-unit en de omvormer van de zonnepanelen.

Tuin

Via de aluminium schuifpui in de woonkamer bereiken we de zonnige achtertuin, gelegen op het westen.

De tuin heeft een vrije ligging aan de achterzijde en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. De houten schuttingen zijn in 2018 vervangen. Achterin de tuin bevinden zich de stenen berging en de eigen achterom.







FIJN OM TE WETEN:

- Het dak is in 2023 geïsoleerd;
- 16 zonnepanelen (2019);
- Vloer nageïsoleerd en voorzien van vloerverwarming;
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2018;
- Verwarming middels cv-combiketel (2015);
- Meterkast vernieuwd in 2018;
- Dakkapel aan de achterzijde vernieuwd in 2018 en voorzien van HR++ beglazing.



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 DE BUITENPEPERS



DE BUITENPEPERS

De wijk 'De Buitenpepers' is erg gewild vanwege de ideale ligging ten opzichte van het centrum van 's-Hertogenbosch, de beide NS-stations, de uitvalswegen en diverse scholen met kinderopvang.

In de wijk nog een supermarkt en binnen 3 minuten ben je bij winkelcentrum 'Romperpassage'.

In de wijk is een actieve bewonersvereniging en er wordt veel georganiseerd, voor wie dat leuk vindt.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- kledingkasten			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Kookgerei rekje	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

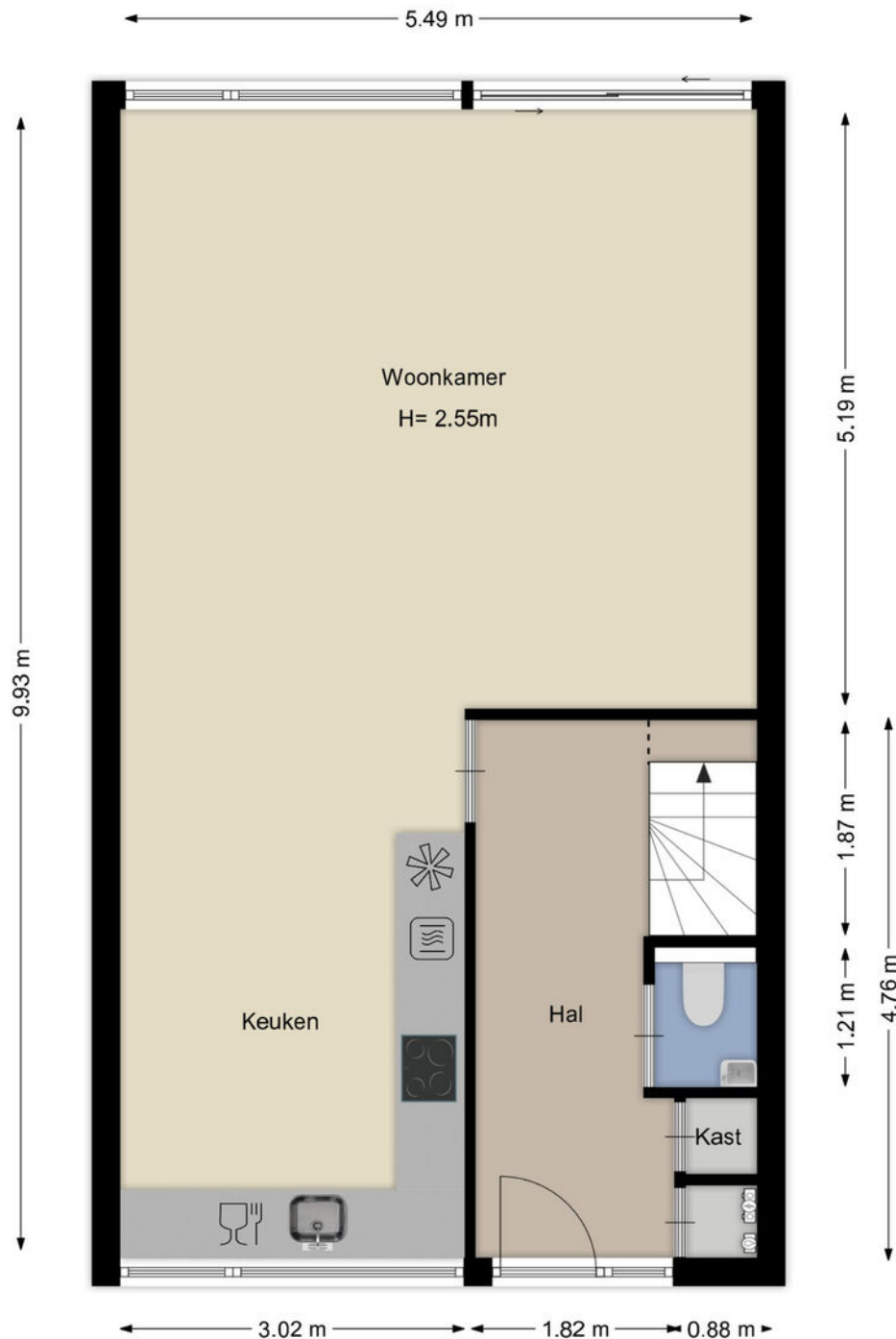
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Tonzon in de kruipruimte	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuintafel voor en achter	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- BBQ tafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Hard stenen tafel - voorkant	X		

PLATTEGROND

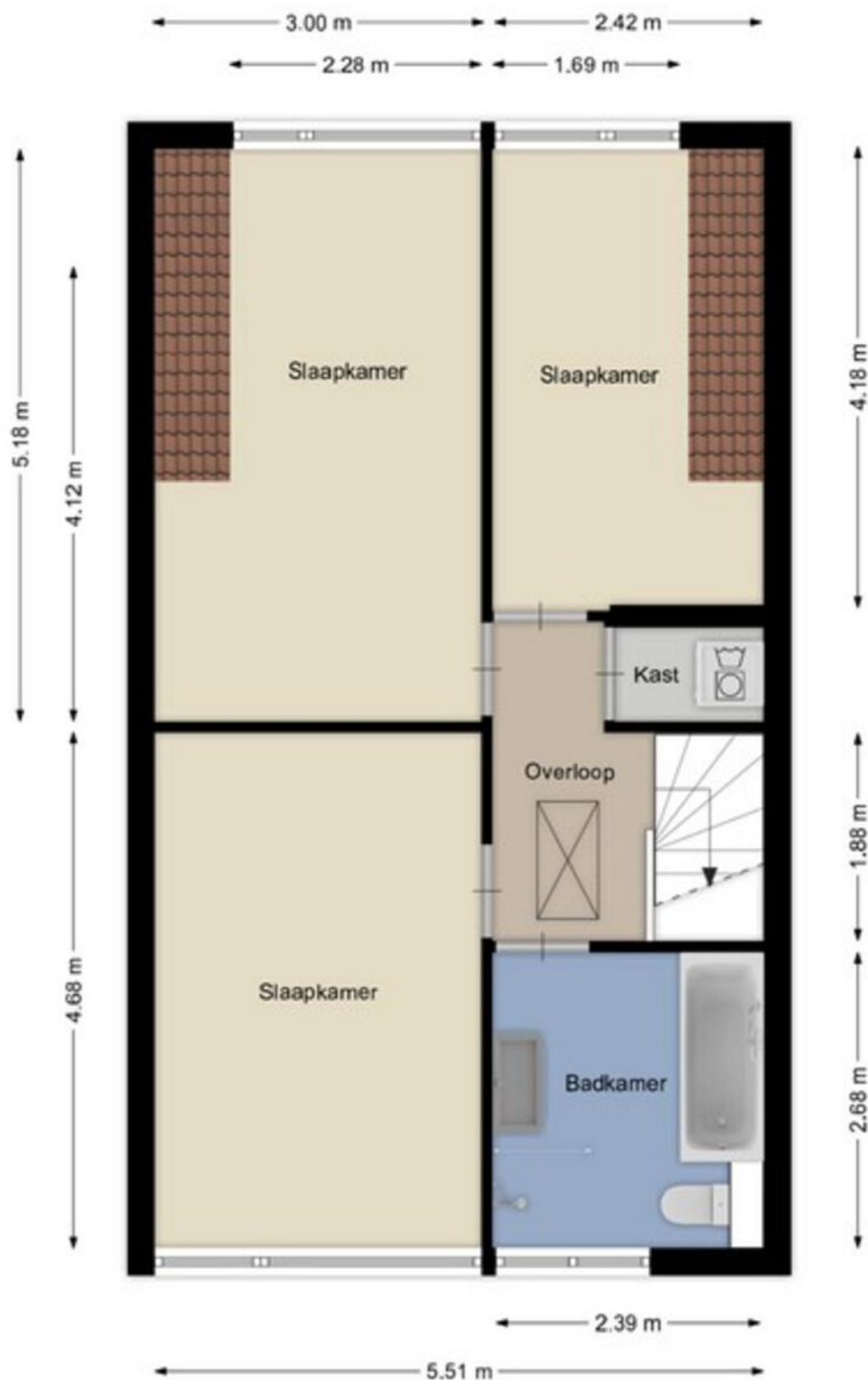
BEGANE GROND



Begane grond,
Eerste Buitenpepers 11, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

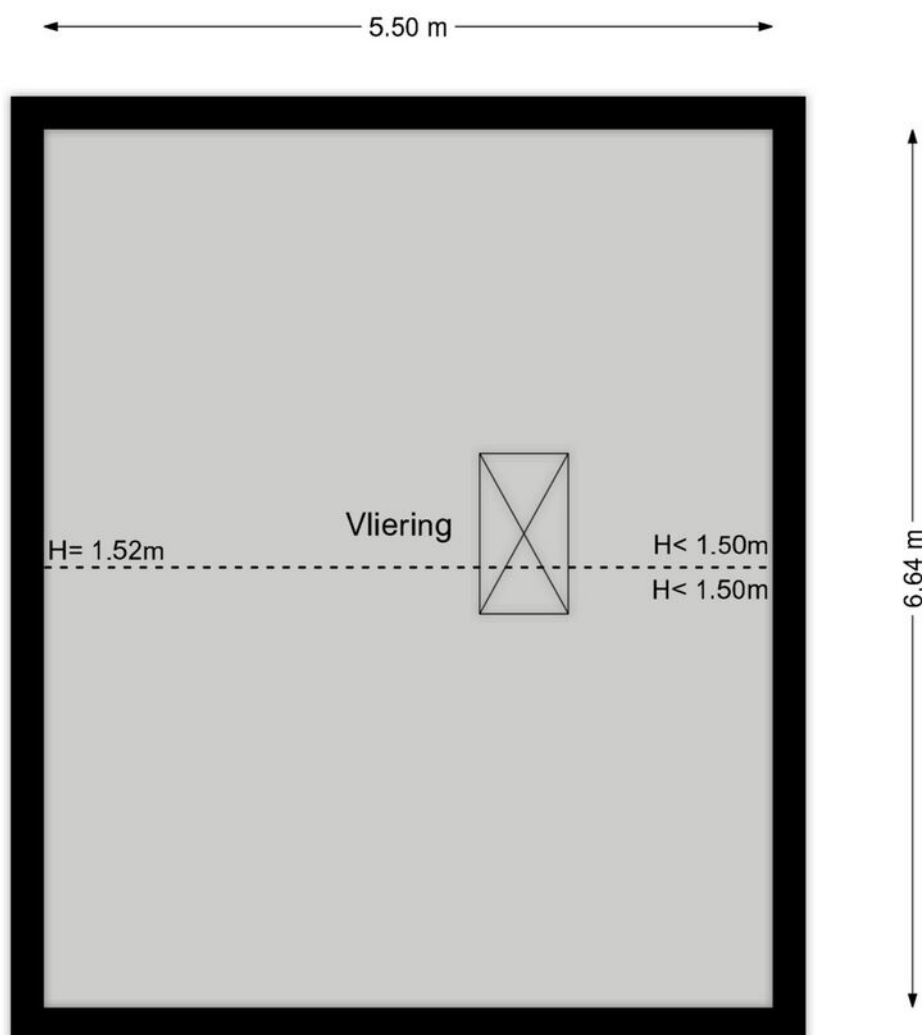
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping,
Eerste Buitenpepers 11, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

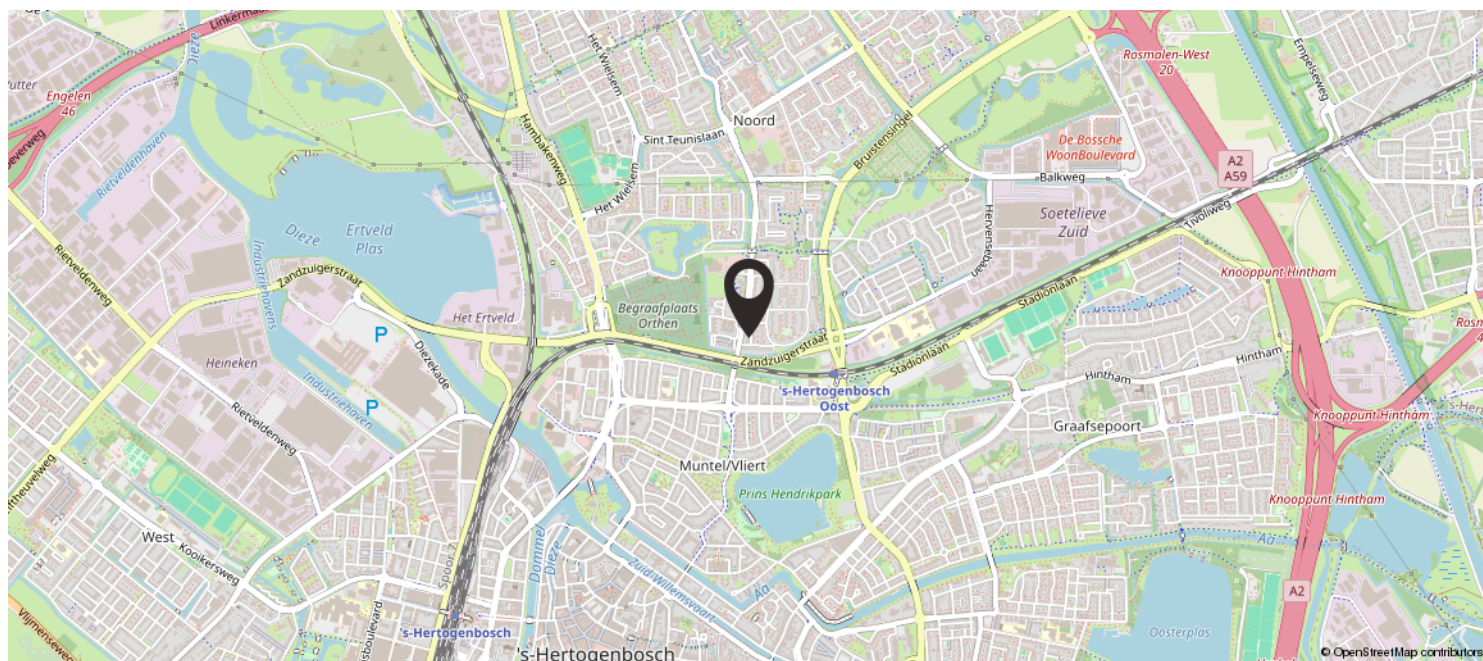
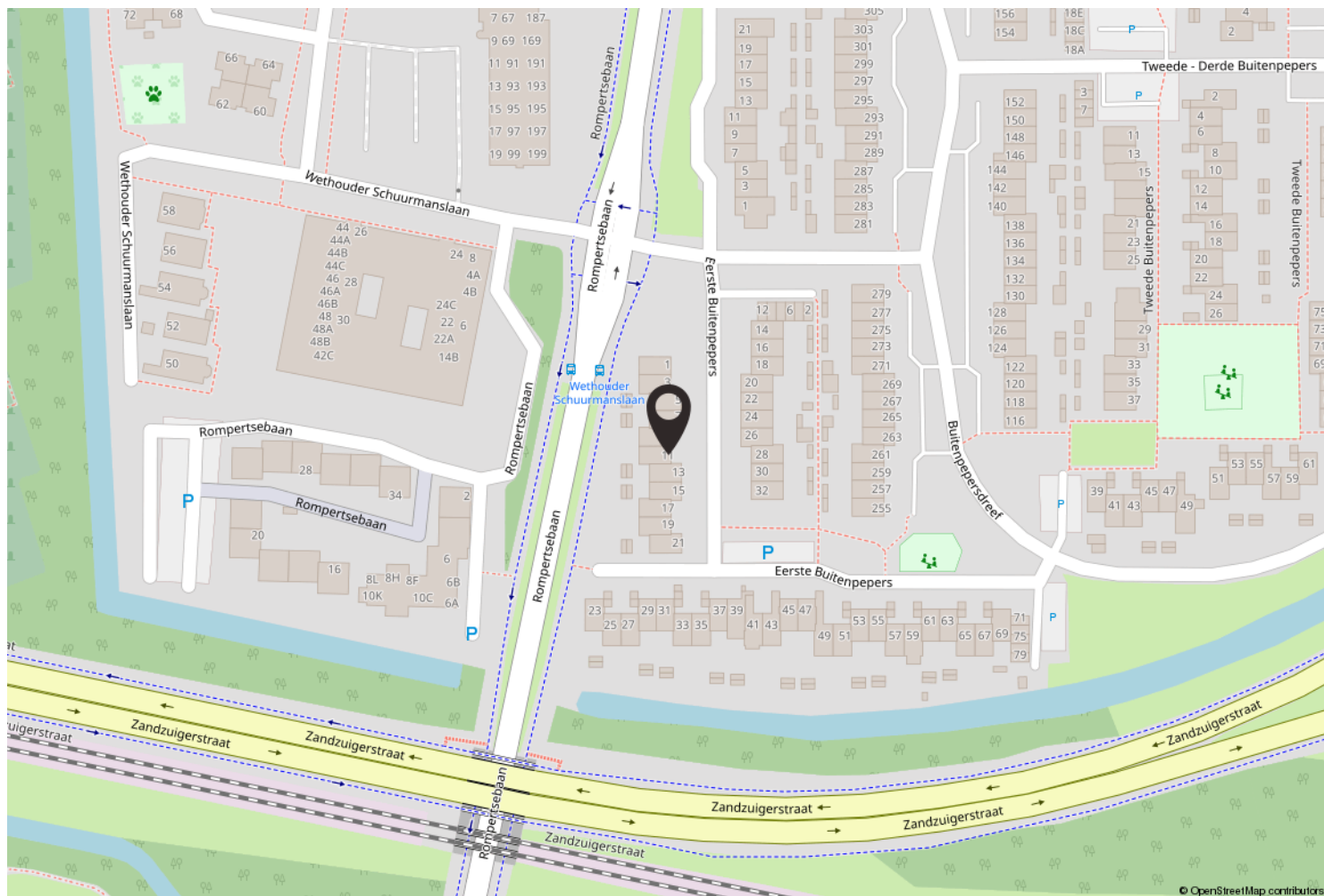
PLATTEGROND

VLIERING



Vliering
Eerste Buitenpepers 11, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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 gebruiksoverlappende vlakke. 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