



UITGEBOUWDE TUSSENWONING MET ONDERHOUDSVRIENDELIJKE TUIN
'S-HERTOGENBOSCH, LAAGAKKERSTRAAT 23

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 336 m³

Woonoppervlakte: 108 m²

Perceeloppervlakte: 116 m²

Bouwjaar: 1960

- ✓ Instapklare en uitgebouwde tussenwoning;
- ✓ Goede isolatie, met muur-, dak- en glasisolatie;
- ✓ Onderhoudsvriendelijke achtertuin met ruime berging en achterom;
- ✓ 3 ruime slaapkamers en een kleinere 4e kamer.



WELKOM AAN DE LAAGAKKERSTRAAT 23 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Op fietsafstand van de bruisende Bossche binnenstad en de NS-stations ligt de geliefde wijk Orthen, een wijk die de laatste jaren steeds populairder wordt onder jonge gezinnen en starters. In deze rustige en groene woonomgeving staat deze sfeervolle en gemoderniseerde tussenwoning met een fijne uitbouw over de volle breedte. Dankzij de vrije ligging aan een plantsoen geniet je hier van rust en het groen, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. De gehele woning is goed geïsoleerd en voorzien van dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas.

Begane grond:

Hal/entree met toiletruimte, trapopgang en trapkast. De woonkamer is over de volle breedte uitgebouwd, waardoor er een ruime woonkamer is ontstaan. Aan de voorzijde de fijne zithoek met groot raam, in het middenstuk de eethoek welke in verbinding staat met de moderne keuken in L-opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, een groot Bertazzoni-fornuis met oven, vaatwasser en koelkast. De aanbouw is momenteel in gebruik als speelhoek, maar is ook een mooie ruimte als eethoek.















EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Eén slaapkamer aan de voorzijde en de ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. De derde kamer, boven de entree, wordt momenteel gebruikt als inloopkast, maar is ook ideaal als thuishkantoor te gebruiken.

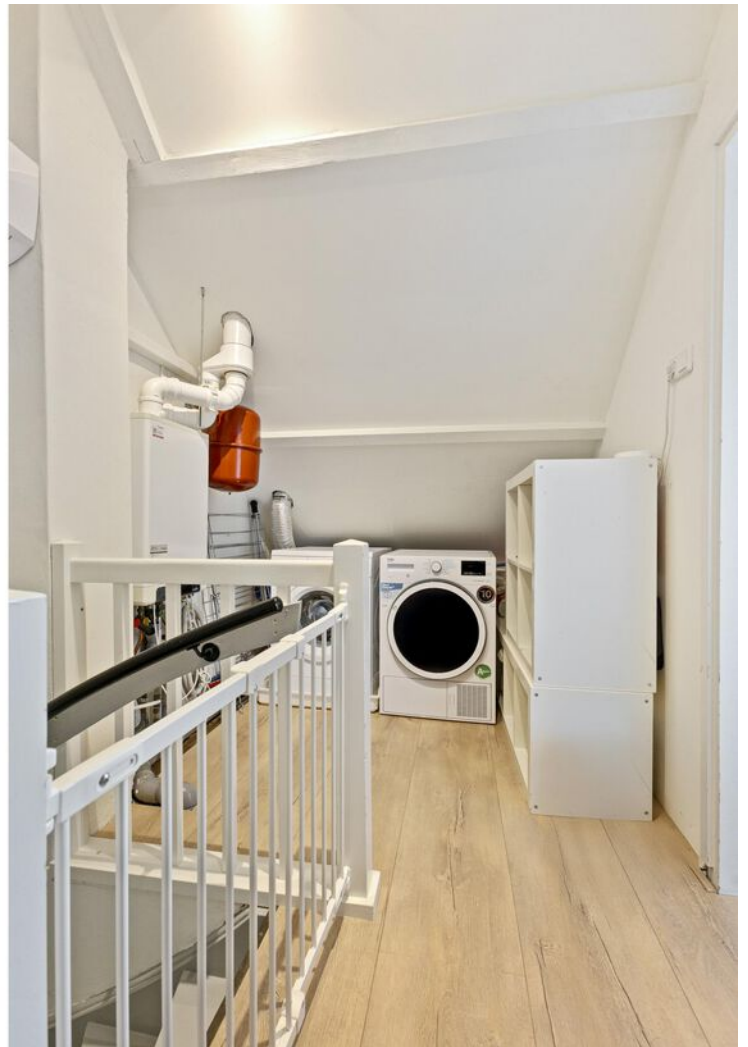
De badkamer is modern en beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en hangcloset. Een groot raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. De voorzolder biedt plaats aan de combiketel, wasapparatuur en een airco-installatie en toegang tot een royale vierde slaapkamer met dakkapel, waardoor deze kamer een volwaardige slaapkamer is geworden.















TUIN

De achtertuin ligt gunstig op het oosten. De tuin is volledig bestraat, waardoor hij onderhoudsvriendelijk is en beschikt over een ruime stenen berging en een achterom.





FIJN OM TE WETEN:

- Uitbouw over de volle breedte, wat zorgt voor extra leefruimte;
- Platte dak van de aanbouw is vernieuwd in 2021;
- De gevels zijn geïsoleerd in 2023;
- Het dak is geïsoleerd in 2021;
- Het platte dak van de schuur is uit 2020;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas, houten dakkapel ook met isolatieglas (HR++);
- In de woonkamer is de centrale balansventilatie-unit WTW (warmteterugwin) geplaatst in 2023;
- Op de zolder hangt een airco-installatie uit 2021;
- Verwarming en warmwater middels combiketel uit 2013;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met ruime berging en achterom;
- Royale vierde slaapkamer op de 2e verdieping met dakkapel;
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat;
- Op loopafstand van een park met kinderboerderij;
- Gelegen om de hoek van een plantsoen met speeltuin;
- Nabij supermarkt, scholen en kinderopvang.



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 ORTHEN



De wijk 'Orthen' is een levendige woonwijk met een dorpskarakter en een goede centrale ligging. Zo is er in de wijk veel groen, het stadspark 'Het Fortwiel' met de kinderboerderij.

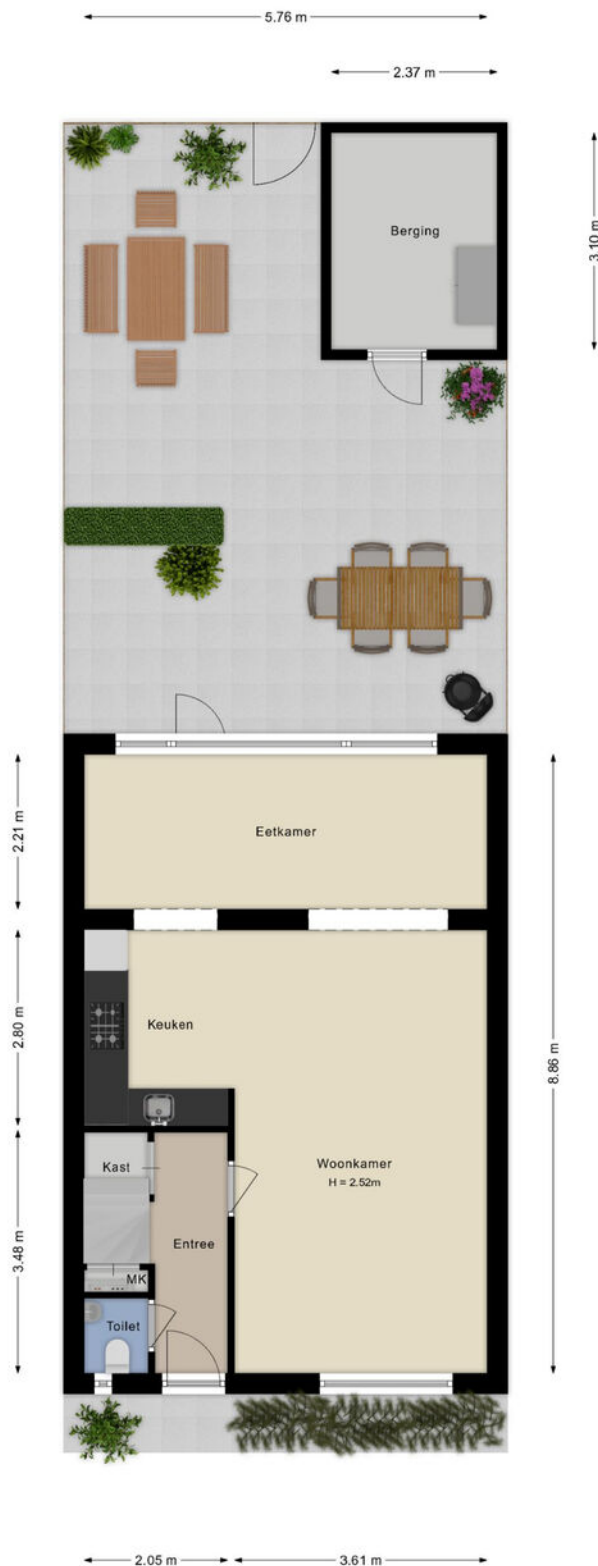
Boodschappen doe je bij de 'Plus', winkelcentrum 'Het Wiesel' of bij winkelcentrum 'Rompertpassage', allen op korte afstand. En uiteraard ook het gezondheidscentrum welke is gevestigd in de San Salvatorkerk.

Met de fiets ben je binnen enkele minuten in de Bossche binnenstad of op één van de NS-stations.



PLATTEGROND

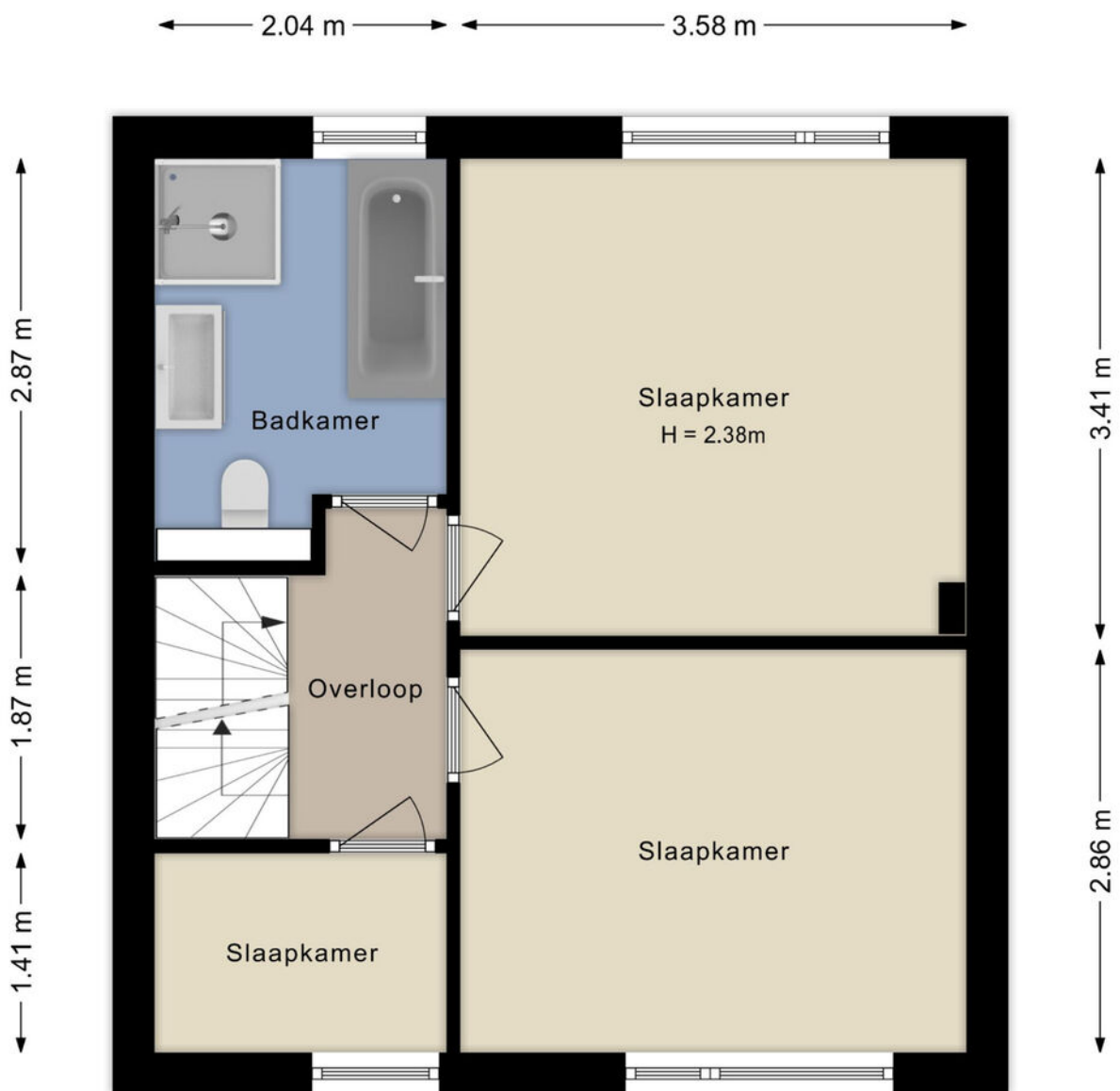
BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Laagakkerstraat 23, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

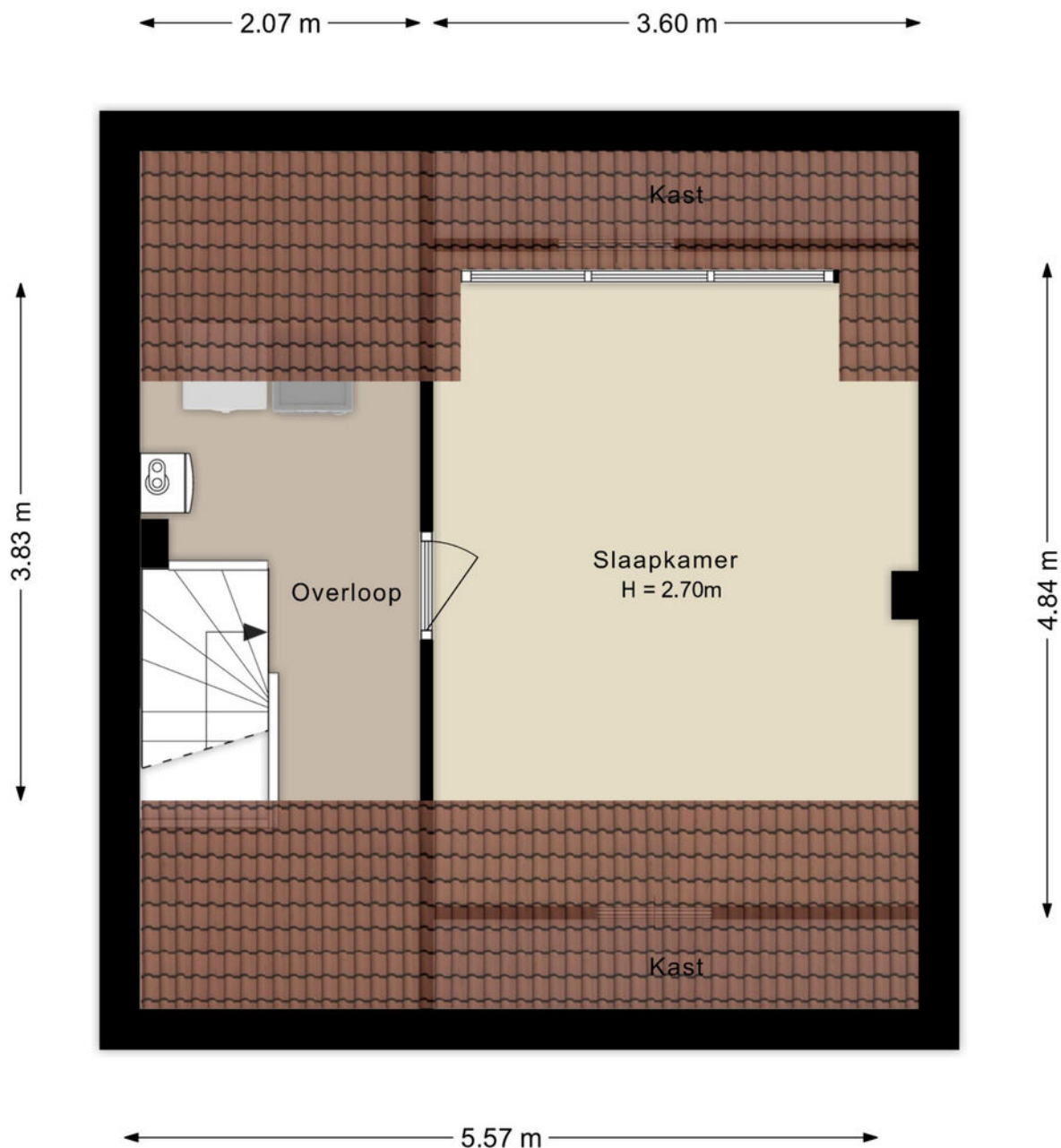


Eerste verdieping
Laagakkerstraat 23, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Laagakkerstraat 23, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

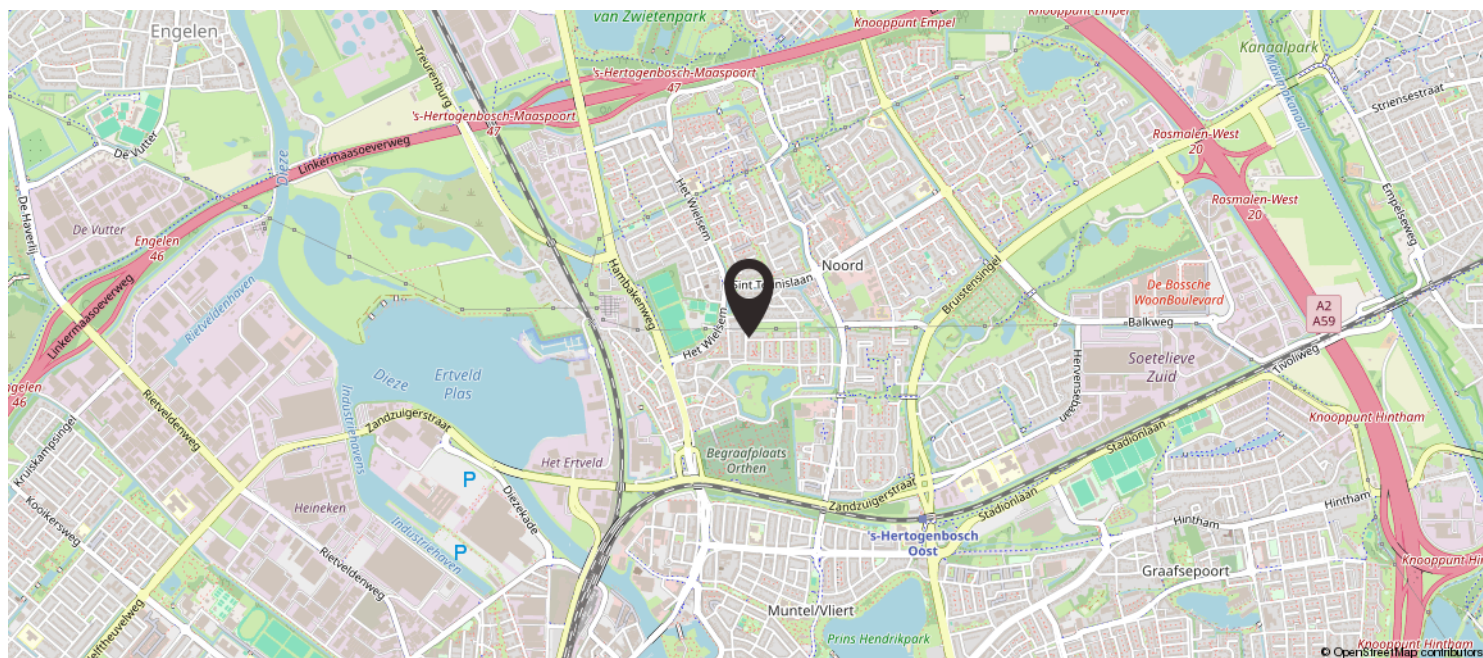
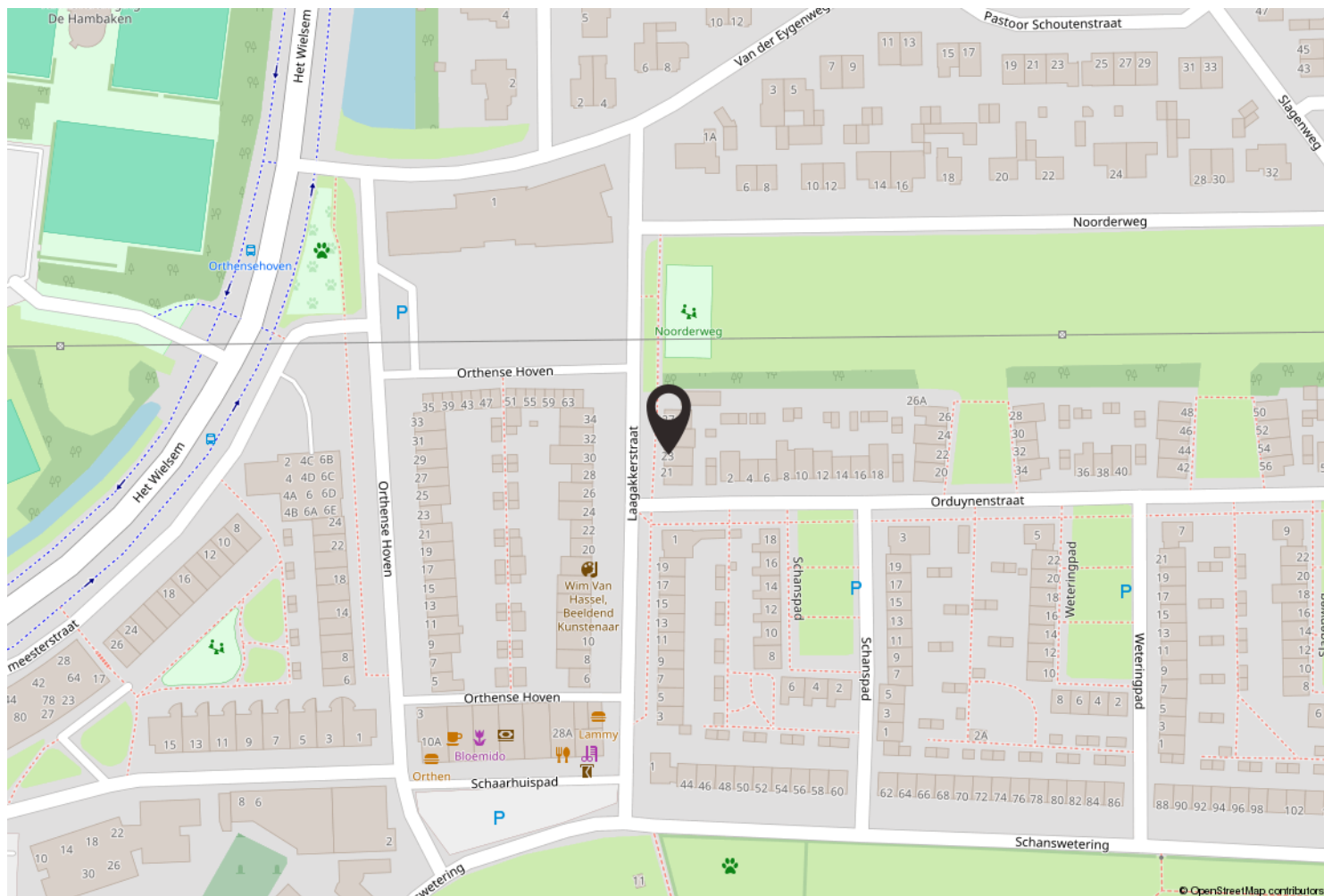
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken inloopkast	X		
- Legplanken kelderkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Messenmagneet	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Decentrale balansventilatie-unit	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Haard			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Buitenlamp aan schuur	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Regenton	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 gebruiksoverlappende vlakke. 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