

Twaalfmorgenstraat 41 's-Hertogenbosch



ATENZIJLSTRA
makelaars



Twaalfmorgenstraat

Charmante jaren '20 tussenwoning in 's-Hertogenbosch met een prettige en functionele indeling. Op de begane grond bevinden zich de sfeervolle woonkamer met open keuken en de moderne badkamer. De eerste verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers. De achtertuin, gunstig gelegen op het zuidwesten, vormt een fijne aanvulling op het geheel.

Gelegen in de wijk De Muntel, op korte afstand van de Bossche binnenstad en het Centraal Station. Ook diverse voorzieningen, waaronder een huisartsenpraktijk, apotheek, supermarkt, kinderopvang en basisschool, bevinden zich in de directe omgeving. Voor ontspanning en recreatie liggen zowel de IJzeren Vrouw als het Prins Hendrikpark nabij.

Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Kamers	4 (3 slaapkamers)
Woonoppervlakte	86 m ²
Perceeloppervlakte	85 m ²
Inhoud	240 m ³
Bouwjaar	1925
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2019)
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	D







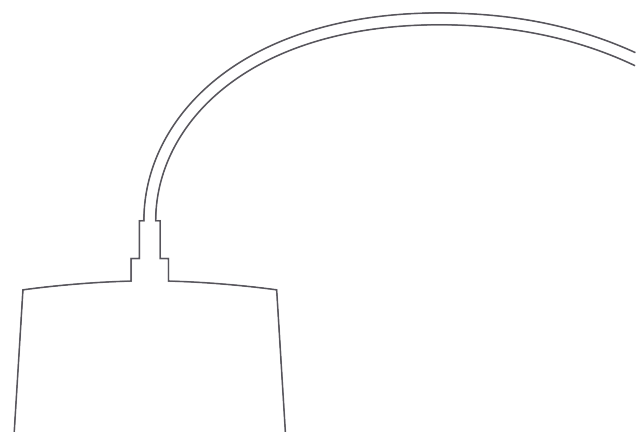
Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde hal op, voorzien van een originele terrazzovloer.

Hier is ruimte voor een garderobe en via de trapopgang wordt de eerste verdieping bereikt.

Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast met de meterkast.





Lichte woonkamer

Vanuit de hal wordt ook de woonkamer betreden, een sfeervolle leefruimte met een eikenhouten vloer en een open verbinding met de keuken.

Aan de voorzijde is plaats voor een knusse zithoek met zicht op de voortuin.

Meer naar het midden van de ruimte bevindt zich de eethoek, die in verbinding staat met de keuken aan de achterzijde.









Ruime keuken

De keuken is ingericht met een recht
keukenblok en voorzien van een vierpits
gaskookplaat en afzuigkap.

Aan de overzijde staat een koel-
vriescombinatie, die ter overname wordt
aangeboden.

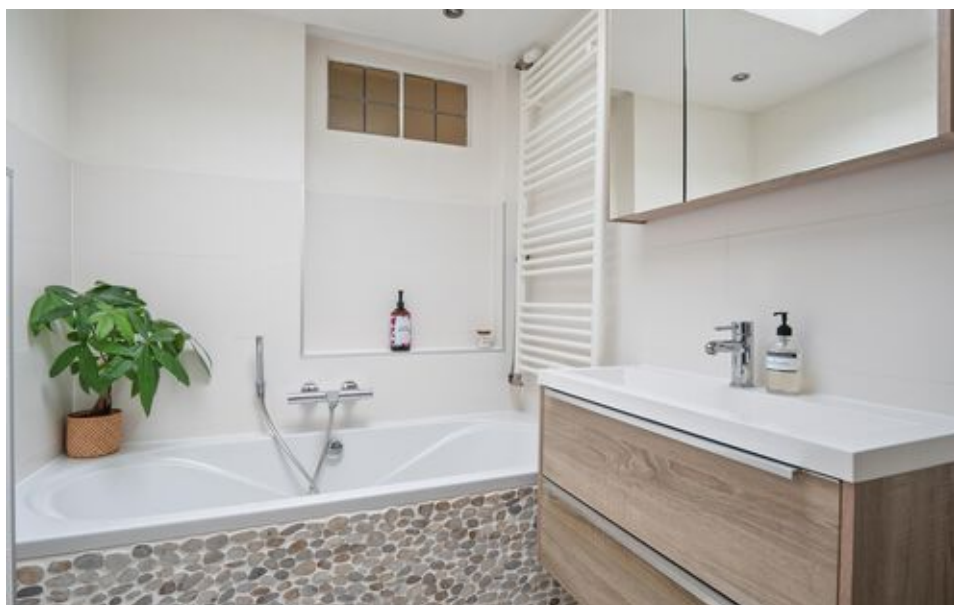
Dankzij de lichtstraat valt hier volop daglicht
binnen. Dubbele deuren geven er toegang tot
de tuin.

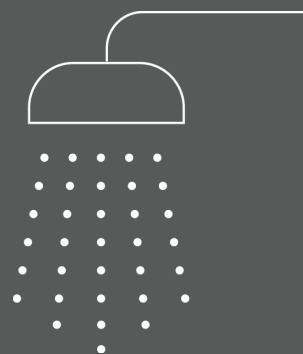










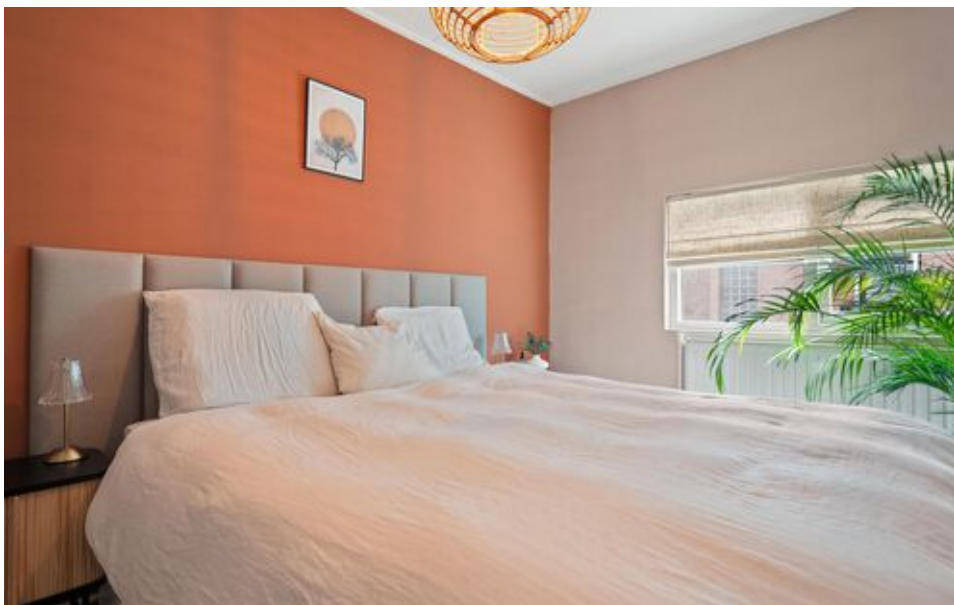


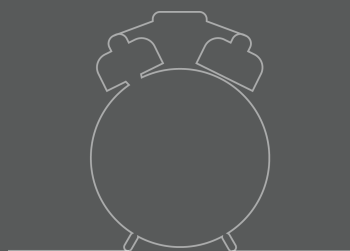
Badkamer

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich, bereikbaar via een schuifdeur, de moderne badkamer.

Deze lichte en eigentijdse ruimte is ingericht met een ligbad, een inloofdouche, een wastafelmeubel en een toilet.

Een lichtkoepel zorgt voor extra daglicht en in een praktische nis zijn de wasapparatuur en de cv-ketel opgesteld.





Eerste verdieping

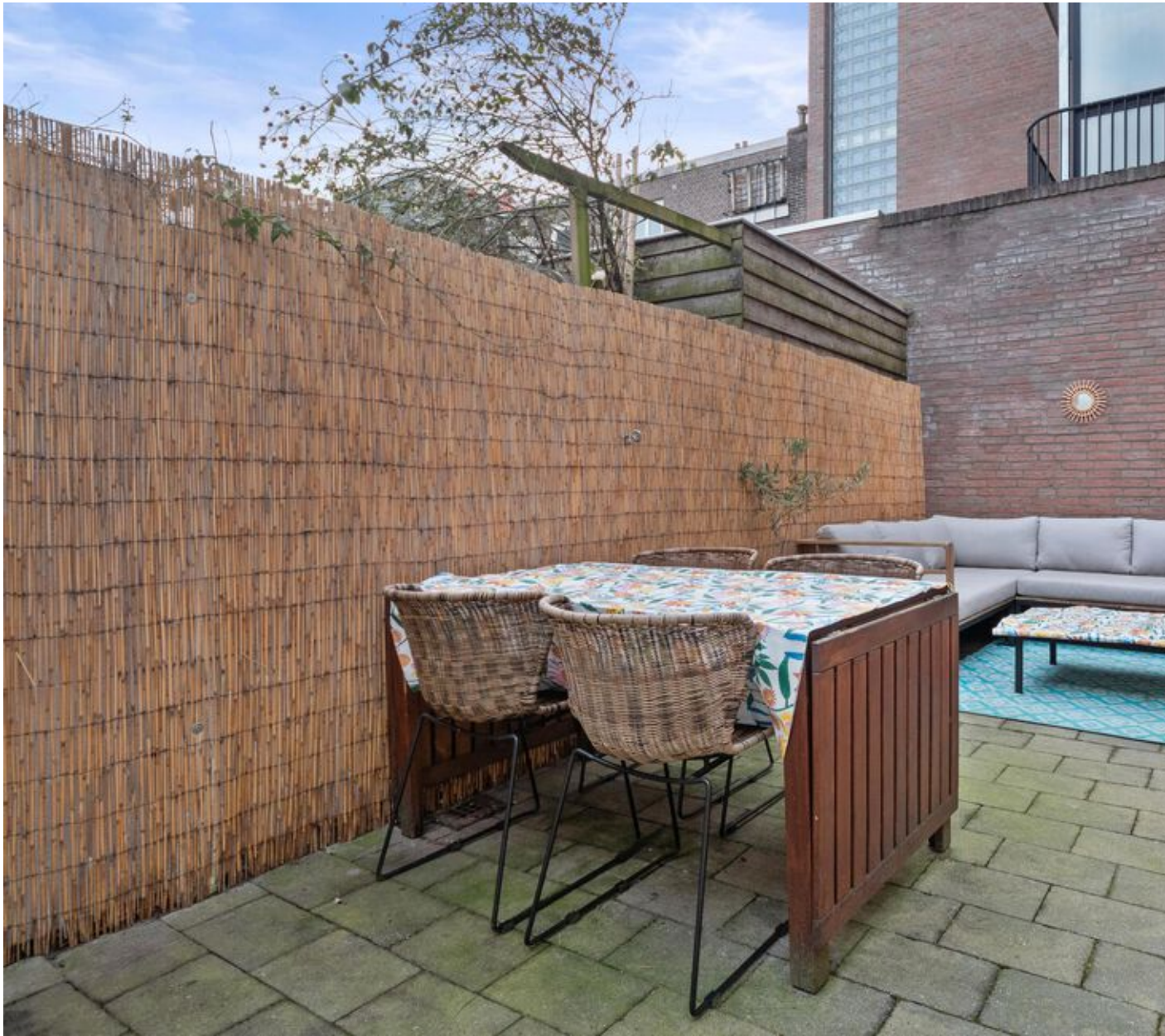
Op de eerste verdieping leidt de overloop naar drie comfortabele slaapkamers.

Aan de achterzijde liggen de hoofdslaapkamer en een tweede kamer die momenteel in gebruik is als kledingruimte.

De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en beschikt over vaste kasten.









Buiten

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en is volledig bestraat. Hierdoor is er volop ruimte voor meerdere zitplekken, waardoor op ieder moment van de dag van de zon kan worden genoten.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Servieskast			X
- Kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- Deurmat voordeur			X
Overig, te weten			
- Wandkussens slaapkamer	X		
- Kledingrek			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Koolmonoxide melder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuintafel en stoelen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Loungeset		X	

Situatietekening



Plattegrond begane grond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond eerste verdieping

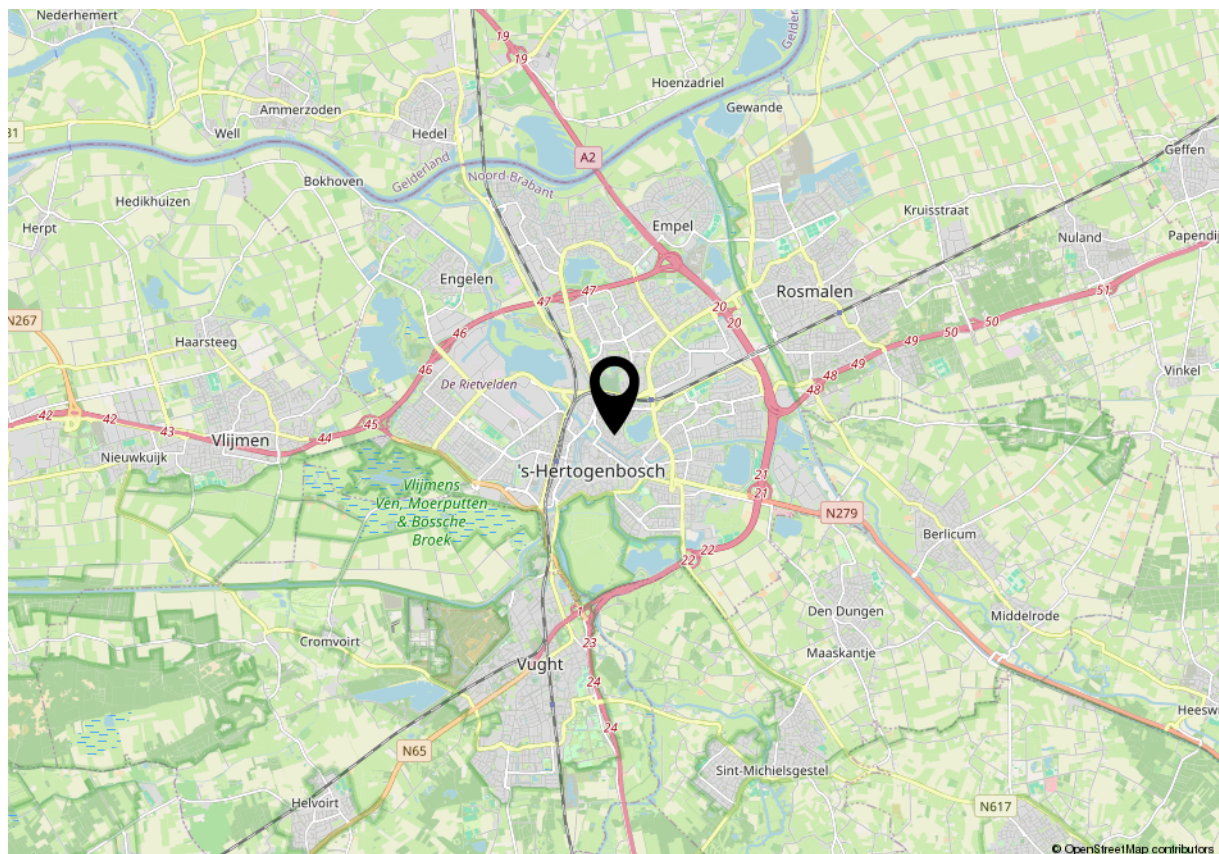
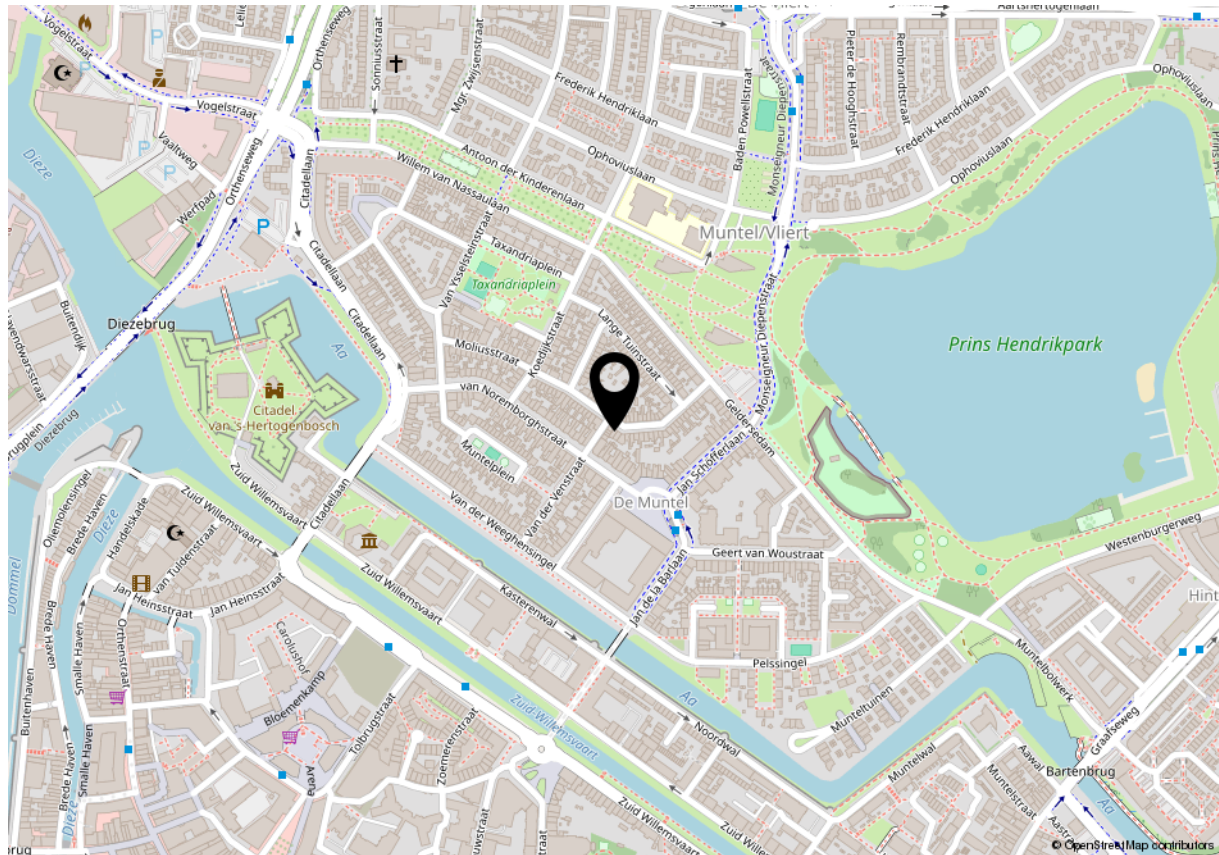


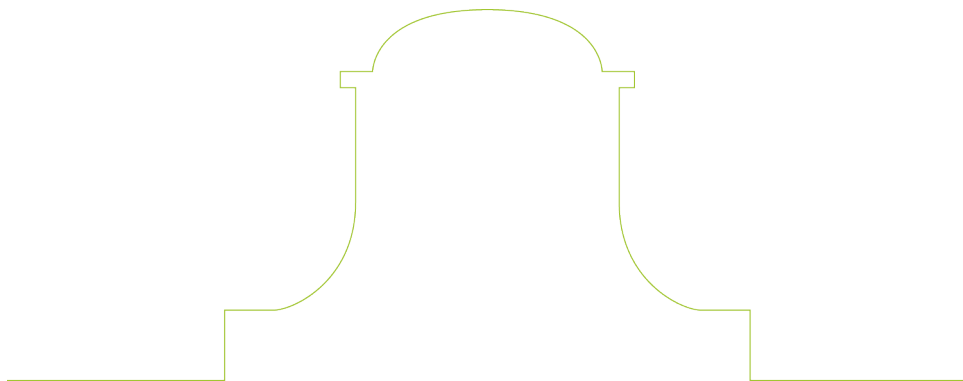
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadaster



Locatie





Keep on moving

Of u een huis koopt of verkoopt, u kunt als klant van ons kantoor gebruik maken van onze aanhangwagen. Dat maakt verhuizen een stuk gemakkelijker. Vraag ons gerust naar de mogelijkheden en de voorwaarden.



Onze kracht

U wilt er op kunnen vertrouwen dat wij uw belangen zo goed mogelijk behartigen. Dat vertrouwen willen wij graag winnen en waarmaken. Dat doen wij met ons team, bestaande uit 9 personen.



Astrid van Wagenberg
(Kandidaat) Register
Makelaar Taxateur



Daniella van Elderen
Administratief medewerker



Lisa van der Donk
Officemanager



Tjeerd Zijlstra
Register Makelaar Taxateur



Henk van Vliet
Register Makelaar Taxateur



Frank van Dongen
Register Makelaar Taxateur



Jelle Zijlstra
Social Media Expert



Margriet Aten
Human Resource Manager



Margot Delisse
Financiële administratie

Duidelijkheid en informatie

Als u bij ons kantoor in Vught of 's-Hertogenbosch een woning koopt, doen wij onze uiterste best u vooraf uitgebreid te informeren. Wij verstrekken u onder meer informatie over de roerende zaken die bij de woning horen. Ook voorzien wij u van een overzicht van de bouw kundige staat, de exact gemeten metrages en plattegronden. Prettig, want zo kunt u zich tijdens de rondleiding volledig richten op de woning zelf. Heeft u toch nog behoefte aan meer informatie, schroom dan niet dit ons te vragen. Voor zover mogelijk zullen wij u deze verstrekken.

Is u iets niet duidelijk? Dan horen wij dat ook graag. Want ook al treden wij op namens de verkoper, wij vinden dat u van ons mag verlangen dat het proces rondom de koop zo helder mogelijk aan u wordt verteld.



Kantoor Vught



Kantoor 's-Hertogenbosch

Algemene informatie

Bouwkundig gekeurd

Onze woningen zijn door een onafhankelijk bouwkundig bureau gekeurd. De aansprakelijkheid ervan draagt de verkoper over op de koper. Bij onduidelijkheden over de keuring of bouwkundige aspecten in het huis kunt u als koper de bouwkundige aanspreken. Raadpleeg voor meer informatie het bouwkundig rapport met de daarin vermelde voorwaarden.

Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM op basis van de norm NEN2580. Heeft u het rapport niet ontvangen? Bel of mail dan ons kantoor. Dan verstrekken wij deze graag alsnog aan u.

Koopakte

De koopakte stellen wij op conform het NVM Model, opgemaakt door ons kantoor. Wij gaan uit van een ondertekening van de koopovereenkomst binnen vijf werkdagen, in aanwezigheid van beide partijen bij ons op kantoor. Bij de koopovereenkomst behoren diverse bijlagen, waaronder:

- Vragenlijst (verkoper);
- Roerende zaken-lijst;
- Kadastraal uittreksel en kaart;
- Eigendomsbewijs;
- Verklaring van erfrecht (of testament);
- Bij appartementsrechten: de splitsingsakte, balans, exploitatieoverzicht, MJOP, laatste notulen etc.;
- Toelichting op de koopakte;
- Overige informatie die belangrijk is voor de koper aangaande het huis.

Financiering van de woning

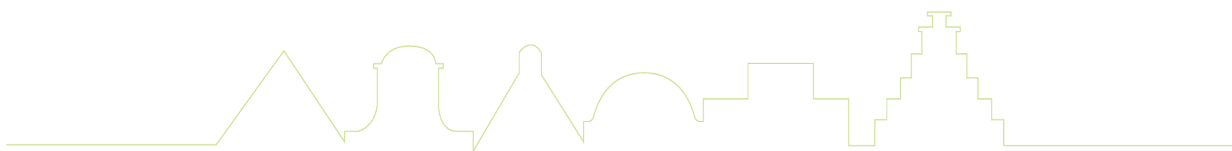
Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. De verkopende partij houdt deze termijn het liefst zo kort mogelijk. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

Overeenstemming (juridisch)

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) een schriftelijke overeenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste) en als u, de koper, een ontvangstbevestiging heeft ondertekend.

Bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld. Als u de akte binnen deze bedenktijd ontbindt, bent u ons kantoor administratiekosten verschuldigd. Het gaat om de kosten voor het opmaken van de koopovereenkomst en de door ons gegeven, mondelinge toelichting op de koopovereenkomst.



Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Waarborgsom

Om de verkoper zekerheid te geven, biedt u hem als koper een waarborgsom of bankgarantie aan van tien procent van de koopsom. Deze stort u op de derdenrekening van de notaris.

Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn) inclusief:

- heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
- kwalitatieve rechten;
- vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van de koper vanaf de datum van notarieel transport. Hieronder vallen ook alle heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of huishoudelijk reglement (indien van toepassing). De lopende baten, lasten en dergelijke van de verkoper voor het lopende jaar (gerekend in het jaar waarin het transport valt), zullen tussen de verkoper en u naar rato worden verrekend. De betrokken notaris zal een en ander uitwerken en verrekenen.

Algemeen

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa. Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.





ATENZIJLSTRA

makelaars

Vught: Dorpsstraat 33 • 5261 CJ Vught • Telefoon 073 - 656 48 17 • vught@atenzijlstra.nl

's-Hertogenbosch: Koningsweg 97 • 5211 BH 's-Hertogenbosch • Telefoon 073 - 6123 202 • denbosch@atenzijlstra.nl

kijk voor meer informatie en aanbod op www.atenzijlstra.nl

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa.
Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden.