

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



'S-Hertogenbosch
Anthony Fokkerstraat 7

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1967
- Perceeloppervlakte: 145 m²
- Inhoud: 401 m³
- Woonoppervlakte: 114 m²
- Berging: 15 m²
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: noordwest
- De cv-ketel: Vaillant 2021, vloerverwarming
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

C



Meerijstad Makelaardij presenteert

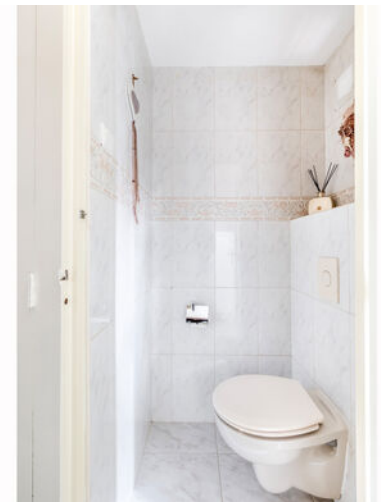
FIJNE GEZINSWONING!

Op zoek naar een fijne gezinswoning met volop ruimte, een praktische indeling en een prettige ligging? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Met vier slaapkamers, een lichte en ruime woonkamer en een zonnige tuin met overkapping, biedt deze woning alle elementen voor comfortabel wonen. Gelegen in een kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen binnen handbereik, is dit de ideale plek voor gezinnen die op zoek zijn naar een echt thuis.



Licht en ruimte

Via de hal, met meterkast, toiletruimte met inbouwcloset en trapopgang, kom je de woning binnen. De hal is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De lichte doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen aan de voor- en achterzijde (met elektrisch rolluik), wat zorgt voor een prettige lichtinval. De ruimte is voorzien van een schuifpui naar de tuin en een airconditioning (2024) voor extra comfort.





Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**





Halfopen keuken

De halfopen keuken is ingericht met een recht keukenmeubel met boven- en onderkasten en lades en is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, combi-oven/magnetron, koelkast en een vaatwasser (2024).



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
073 544 21 00
of maak een
afspraak.





3 slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal netjes afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en een laminaatvloer. De kamers zijn voorzien van kunststof draai-/kiepramen met rolluiken.





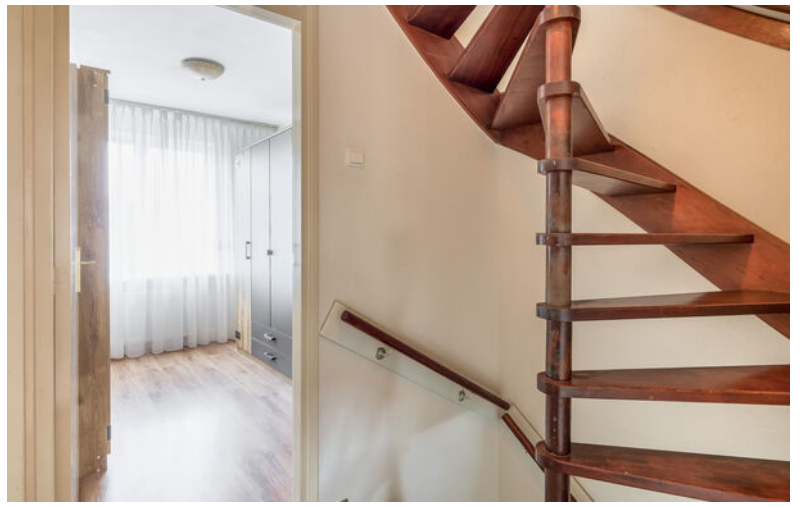
Moderne badkamer

De moderne badkamer (2023) is compleet uitgevoerd en beschikt over een wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche, vrijhangend toilet, een handdoekradiator en comfortabele vloerverwarming. Daarnaast is er zowel mechanische ventilatie als een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.



2de verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor wasapparatuur. Hier vind je tevens de vierde slaapkamer, afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en een laminaatvloer. De kamer is voorzien van een Velux dakraam.





Verzorgde voor- en achtertuin

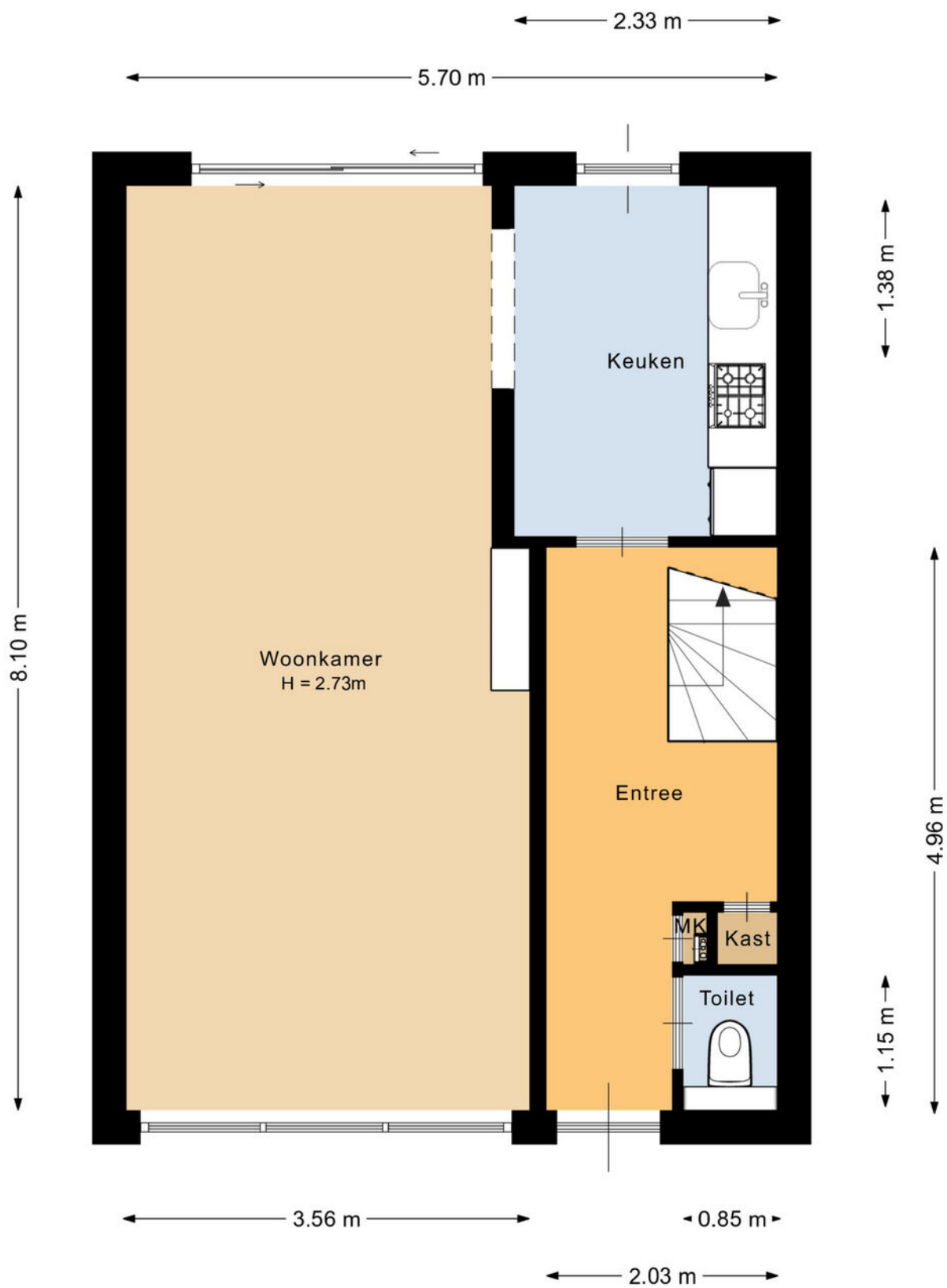
De voortuin is fraai aangelegd met sierbestrating, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling. De achtertuin, gelegen op het noordwesten, is onderhoudsvriendelijk aangelegd en volledig voorzien van mooie grote tegels. Achter in de tuin bevindt zich een in 2021 geplaatste overkapping waar je heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig voor het stallen van fietsen en het opbergen van (tuin)gereedschap. Het gehele dak is in 2024 vernieuwd en voorzien van nieuwe latten, pannen en schoorstenen.





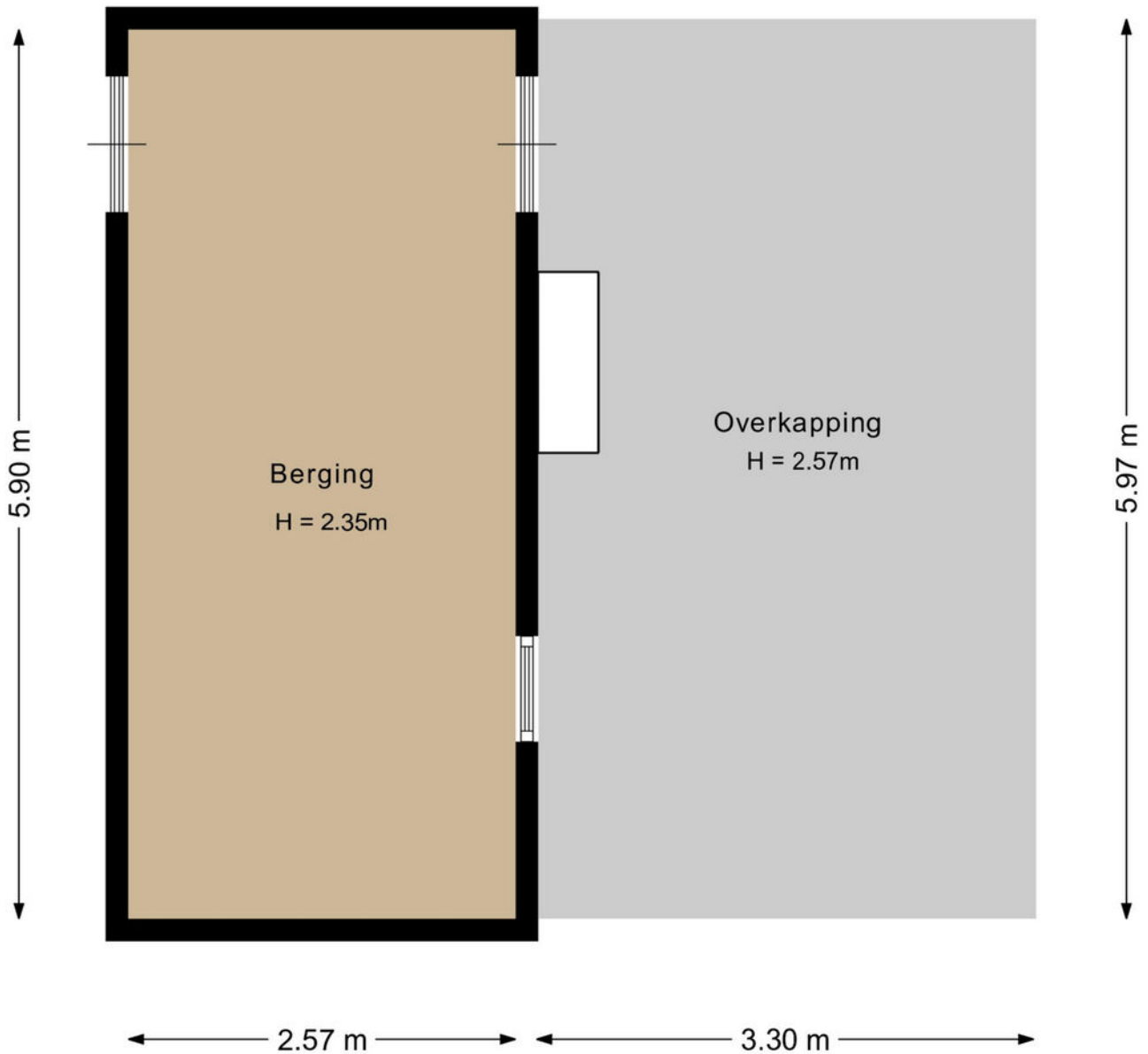
Woonlocatie

De ligging is fantastisch: op fietsafstand van het bruisende stadscentrum, het Paleiskwartier, het NS-station en de Verkadefabriek. Daarnaast bevinden winkelcentrum De Helftheuvel, het Schutskampark en het Beatrixpark zich op loopafstand. In de directe omgeving vind je scholen, kinderdagverblijven, supermarkten en diverse winkels. Ook sportfaciliteiten en uitvalswegen (A2 en A59) zijn snel bereikbaar. Ondanks de centrale ligging is er bovendien volop parkeergelegenheid in de directe omgeving.

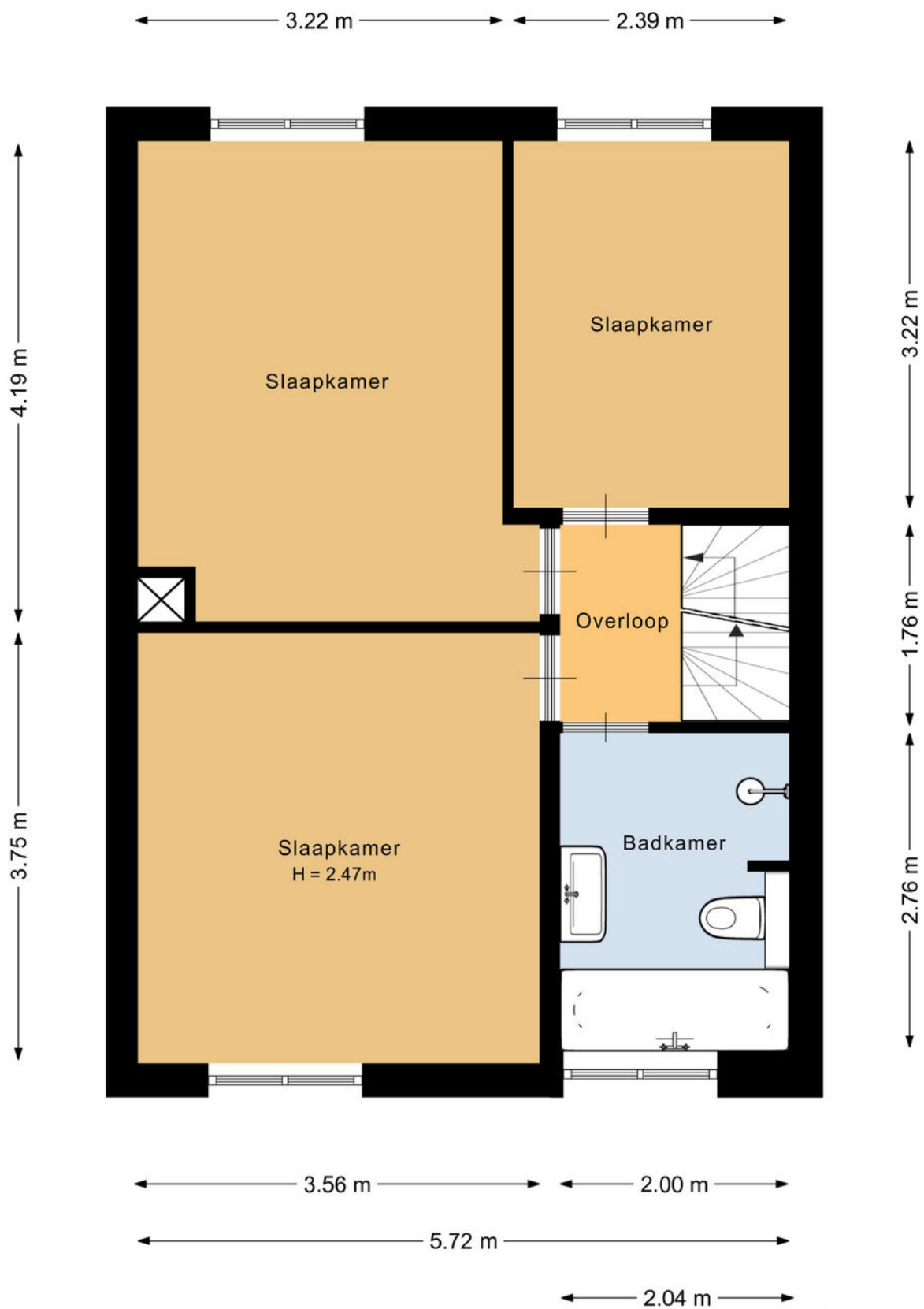


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





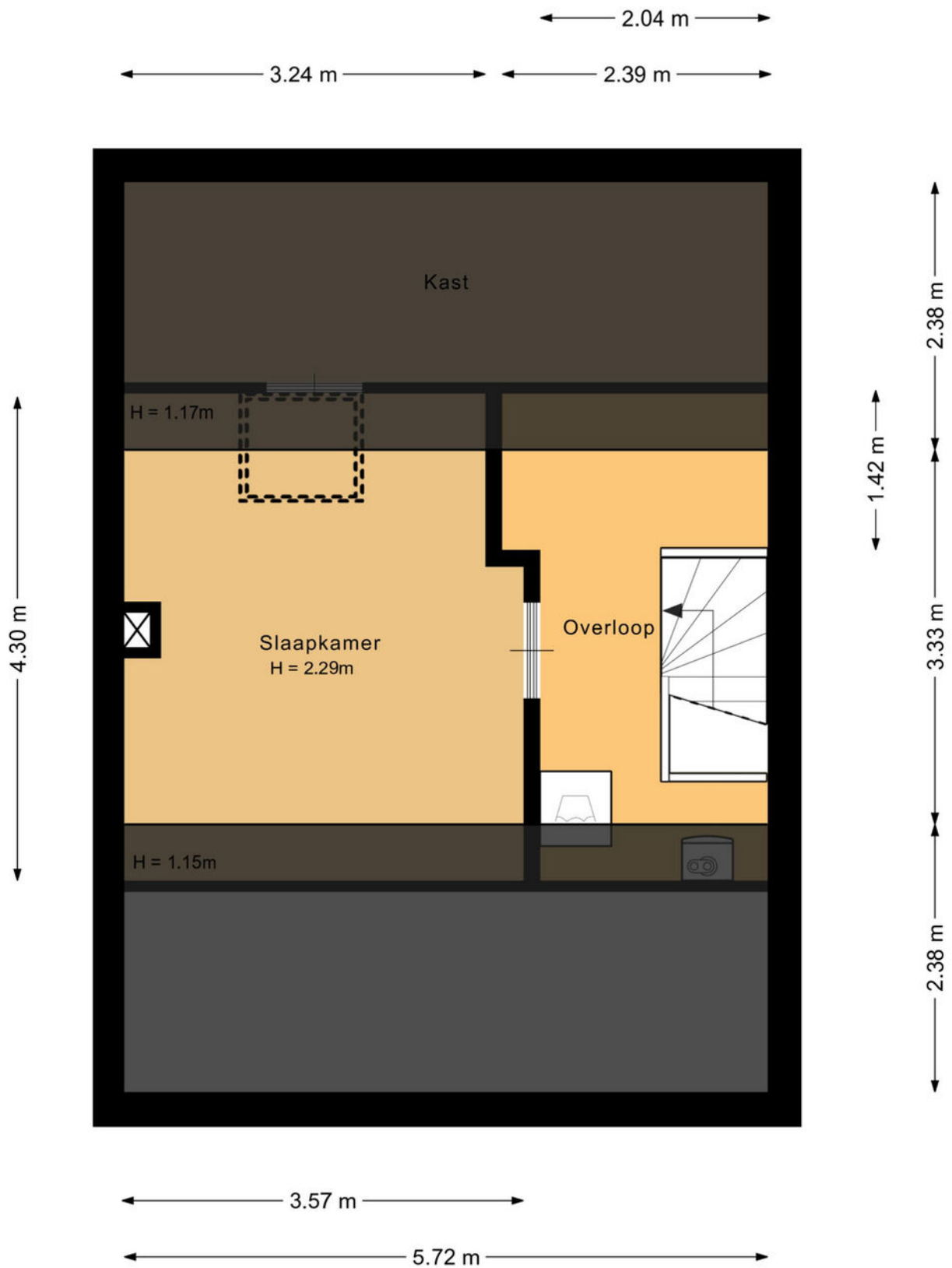
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

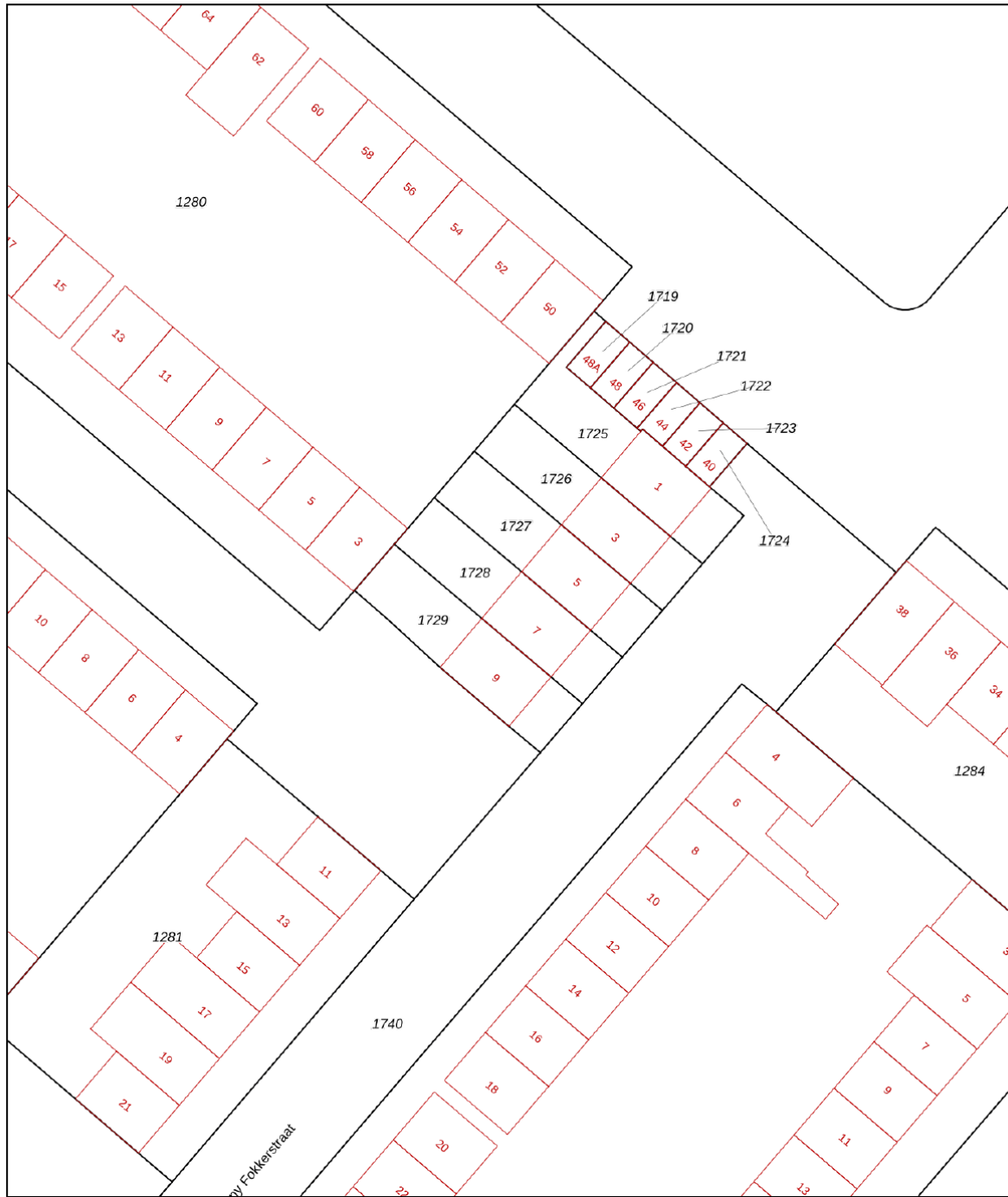


Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Wat vind jij belangrijk in je leven?

Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meierijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op demakelaarvanhier.nl

Monique van Rijbroek
Meierijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- twee kledingkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- spouwmuur burens geïsoleerd	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten? Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in? Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

Meerijstad
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00
info@demakelaarvanhier.nl





**‘De streek,
de mensen,
het karakter’**