



B

**LUXE WONEN MET PANORAMISCH UITZICHT OVER DE MAAS
'S-HERTOGENBOSCH, SCHOUT VAN HANSWIJKPLEIN 44**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	550 m ³
Woonoppervlakte:	176 m ²
Dakterras	75 m ²
Bouwjaar:	2003

- ✓ 11 meter brede woonkamer met panoramisch uitzicht;
- ✓ Eigen parkeerplaats op de begane grond én een tweede, grote berging;
- ✓ Twee grote slaapkamers (mogelijkheid tot drie of vier)



ONTDEK DIT PRACHTIGE APPARTEMENT AAN HET SCHOUT VAN HANSWIJKPLEIN 44!

Bij binnenkomst valt direct het panoramische uitzicht over de Maas en de uiterwaarden op. Een fantastisch uitzicht – elke dag weer. Aan de rand van het prestigieuze project Maasboulevard, in appartementencomplex Metropolis, ligt dit sfeervol afgewerkte en royaal bemeten appartement (176 m²). Het beschikt over maar liefst twee ruime slaapkamers (met de mogelijkheid tot drie), twee badkamers, een open en luxe keuken, een eetkamer en een lichte living met 11 meter glas en vrij uitzicht.

En als kers op de taart: een gigantisch dakterras van circa 75 m² op het zuidwesten. Hier geniet u in alle rust en privacy van zon, ruimte en het weidse uitzicht over de Maas.

Achtste verdieping.

Via de lift of trap bereikt u de verdieping van dit appartement. De ruime hal met garderobe geeft toegang tot alle vertrekken en laat meteen zien dat licht en afwerking hier een belangrijke rol spelen. In de hal bevinden zich de toiletruimte, de waskast met aansluitingen voor de wasapparatuur en de videofooninstallatie.



INLEIDING:

Aan de voorzijde ligt de royale, 11 meter brede living met grote, kamerhoge ramen die een fantastisch uitzicht bieden over de Maas en het uiterwaardenlandschap. Op de vloer ligt een parketvloer, die is doorgelegd over het gehele woongedeelte. De living is prettig ingedeeld met twee zithoeken en een extra werkplek. Vanuit de living is er toegang tot de balkons aan de voorzijde én tot het grote dakterras.

In het middengedeelte bevindt zich de luxe en moderne keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, heteluchtoven, magnetron, Quooker-kraan en een keramische kookplaat. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken, waar zich een tweede keukenmeubel bevindt met stoomoven, vriezer en tweede gootsteen. Ook is hier een inbouwkast met de opstelplaats van de cv-installatie en ruimte voor schoonmaakspullen.

Het leuke van de semi-open keuken is het gemaakte kozijn richting de eetkamer: tijdens het koken blijft er prettig contact met de eettafel.

Aan de achterzijde van het appartement, naast de keuken, ligt de grote eetkamer met grote ramen en ruimte voor een royale eettafel. Vanuit deze ruimte is eveneens het dakterras bereikbaar.

















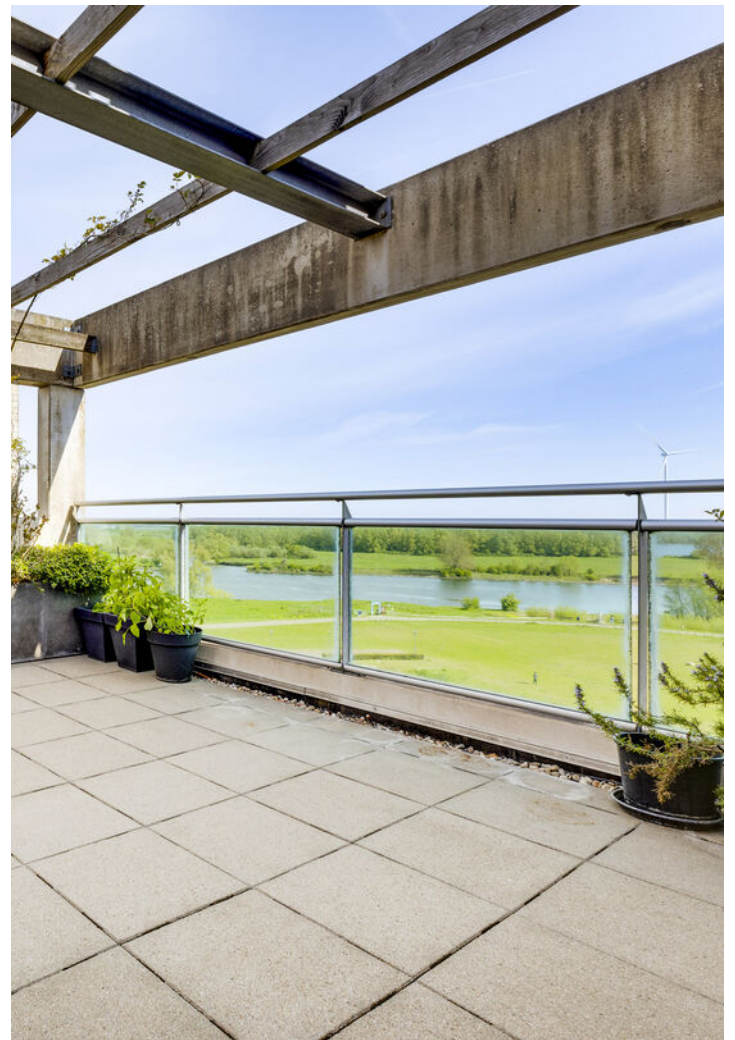
TERRAS EN BUITENRUIMTES

Echt uniek aan dit appartement is het riante dakterras van maar liefst circa 75 m².

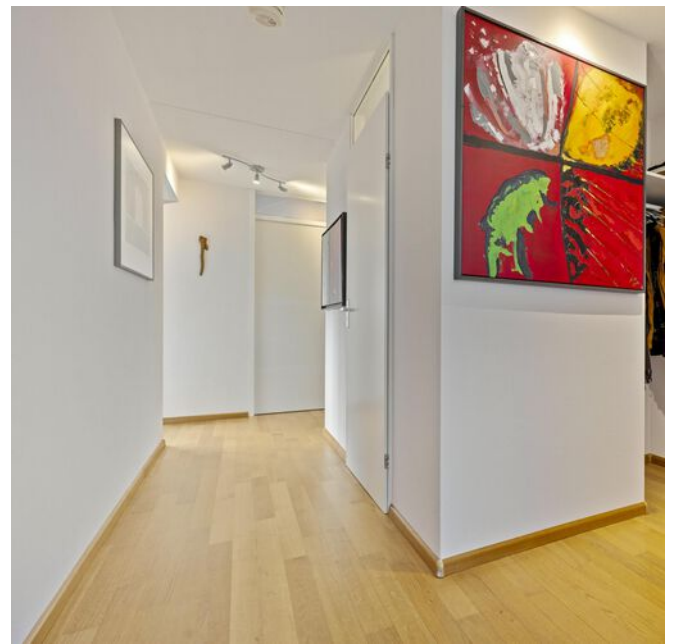
Het eerste gedeelte ligt op het noordwesten, direct grenzend aan de living, en biedt een fenomenaal uitzicht over de Maas en de uiterwaarden.

Het tweede gedeelte ligt aan de stadskant op het zuidwesten en is bereikbaar vanuit de eetkamer.

Tussen beide terrassen bevindt zich een grote buitenberging met wateraansluiting en elektra – ideaal en zeldzaam veel bergruimte voor een appartement.



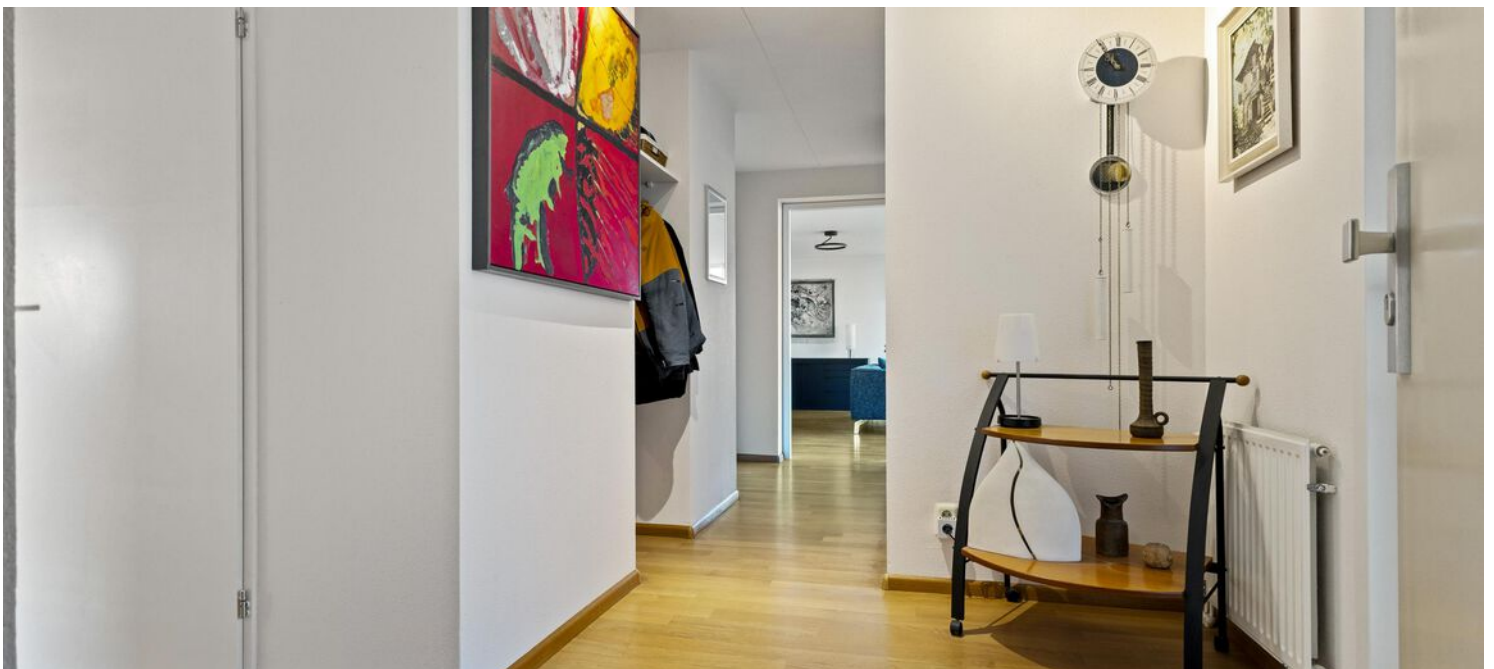




SLAAPGEDEELTE

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers. De master bedroom is opvallend royaal (ca. 23 m²) en beschikt over een badkamer en suite en een inloopkast. Voorheen bestond deze ruimte uit twee slaapkamers en dit is eenvoudig weer terug te brengen. De badkamer is voorzien van een douchecabine, ligbad, wastafel en toilet.

De tweede slaapkamer is circa 16 m² groot en ideaal als logeerkamer. De tweede badkamer is bereikbaar vanuit de hal, en beschikt over een douchecabine en wastafel.

















FIJN OM TE WETEN:

- 11 Meter brede woonkamer met panoramisch uitzicht;
- Luxe keuken met aan de achterzijde een riante eetkamer;
- Momenteel 2 riante slaapkamers, mogelijkheid tot 3;
- Dakterras van circa 75 m² met buitenberging en 2 balkons van ca. 5 m²;
- Fantastisch en panoramisch uitzicht over de Maas;
- Eigen parkeerplaats op de begane grond én een tweede, grote berging;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- Actieve Vereniging van Eigenaren, maandelijkse bijdrage € 334,-;
- Verwarming via blokverwarming (vernieuwd in 2025), maandelijkse bijdrage € 199,-;
- Tijdelijke verhoging van € 84,- per maand tot en met december 2026 (i.v.m. nieuwe verwarmingsinstallatie);
- De VvE beschikt op het binnenterrein over 4 laadpalen, uitsluitend voor gebruik door eigenaren.



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

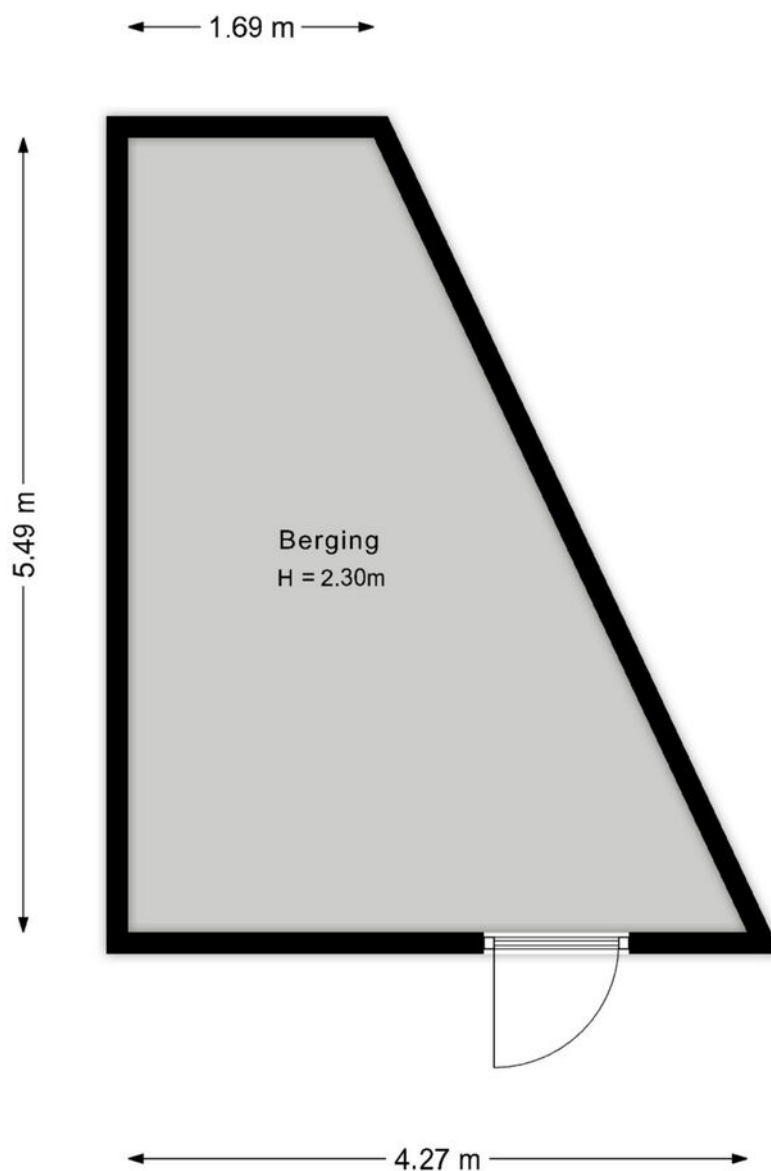
ACHTSTE VERDIEPING



Appartement
 Schout van Hanswijkplein 44, 's-Hertogenbosch
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING

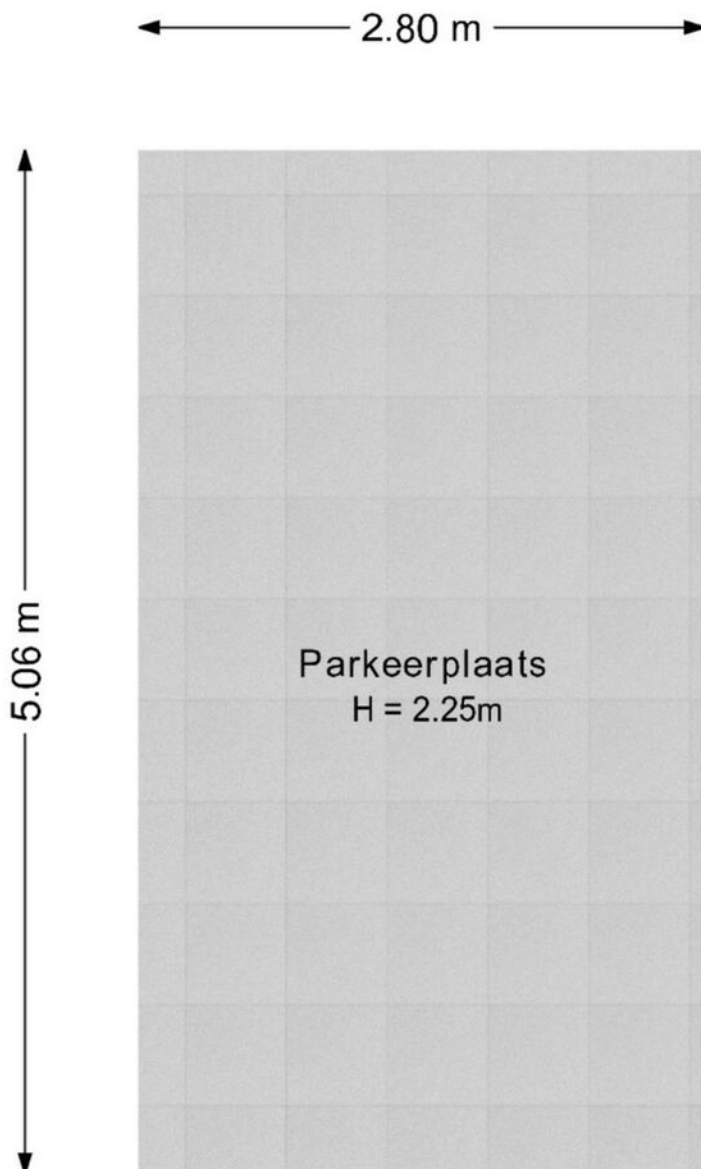


Berging

Schout van Hanswijkplein 44, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND PARKEERPLAATS



Parkeerplaats

Schout van Hanswijkplein 44, '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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Plafond lampen in hal, toilet wasmachine ruimte, badkamers, slaapkamers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in kleedkamer	X		
- 1 kast en 2 boekenkasten in berging beneden en alle wandplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- Bloem gordijnen bij deuren/ramen naar het dakterras		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Hogedruk stoomoven Imperial/Miele	X		
- Keuken volledig gerenoveerd in december 2024 nieuwe Koelkast, Vaatwasser, Quooker, en veel lades vervangen.	X		

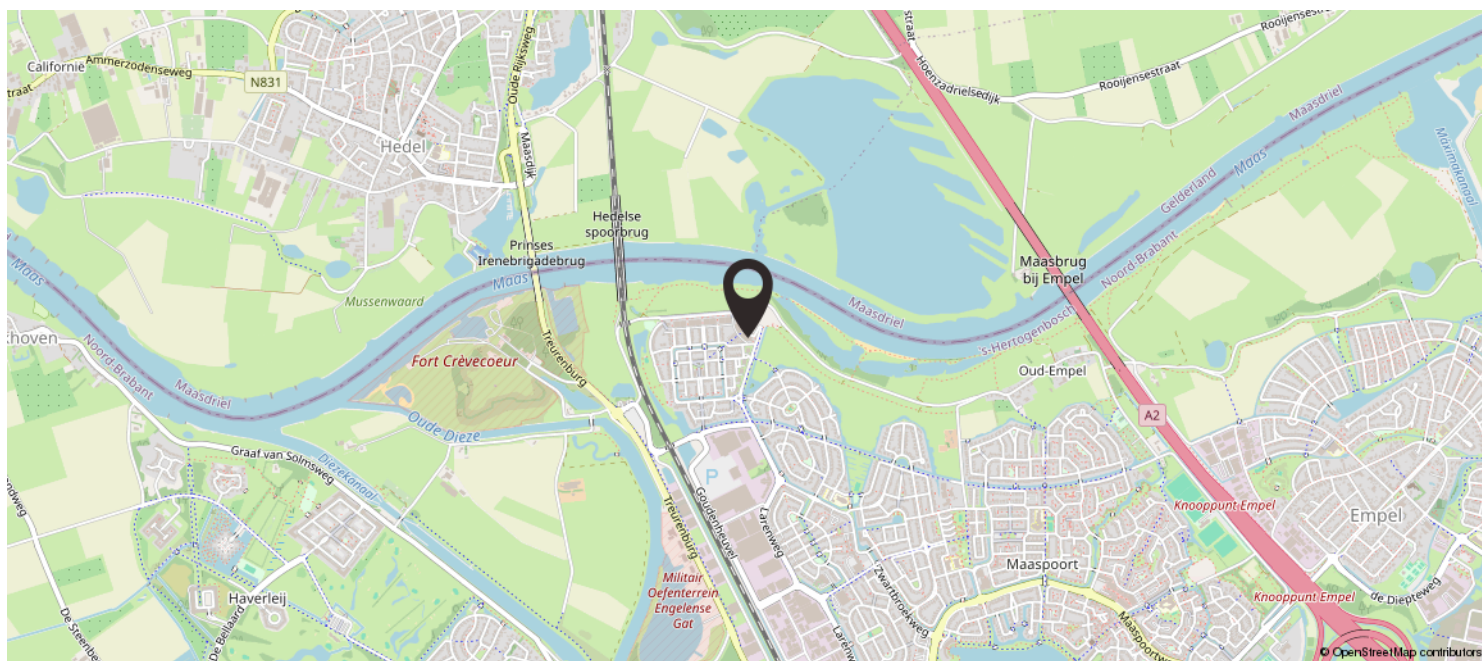
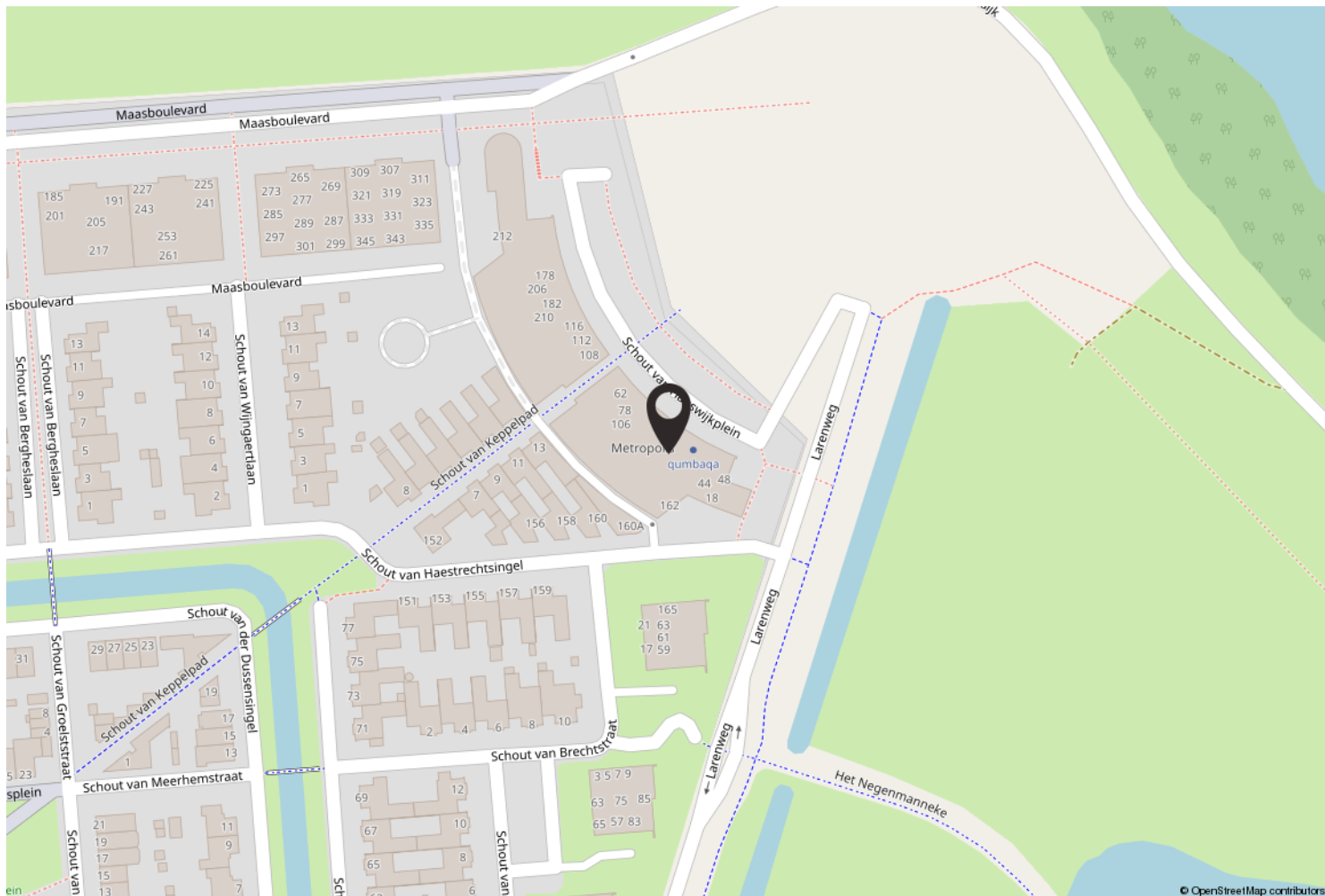
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Parasol op dakterras	X		
Oplaadpunt elektrische auto 4 laadpunten eigendom VvE voor gebruik bewoners op het buiten terrein van de VvE pasje aanvragen via VvE	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Blokverwarming. Warmte Wisselaar in bijkeuken voor warmwater Badkamers en bijkeuken	X		
Tuin - Inrichting			
Alle zwarte bakken en enkele blauwe potten met beplanting en kunstgras blijven achter op het dakterras. De bakken zijn voorzien van een beregeninginstallatie. Beelden op het dakterras gaan mee	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Koelvries combinatie in berging dakterras		X	
Alle bergplanken in berging dakterras	X		

LOCATIE OP DE KAART



BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, 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 onaangerend 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

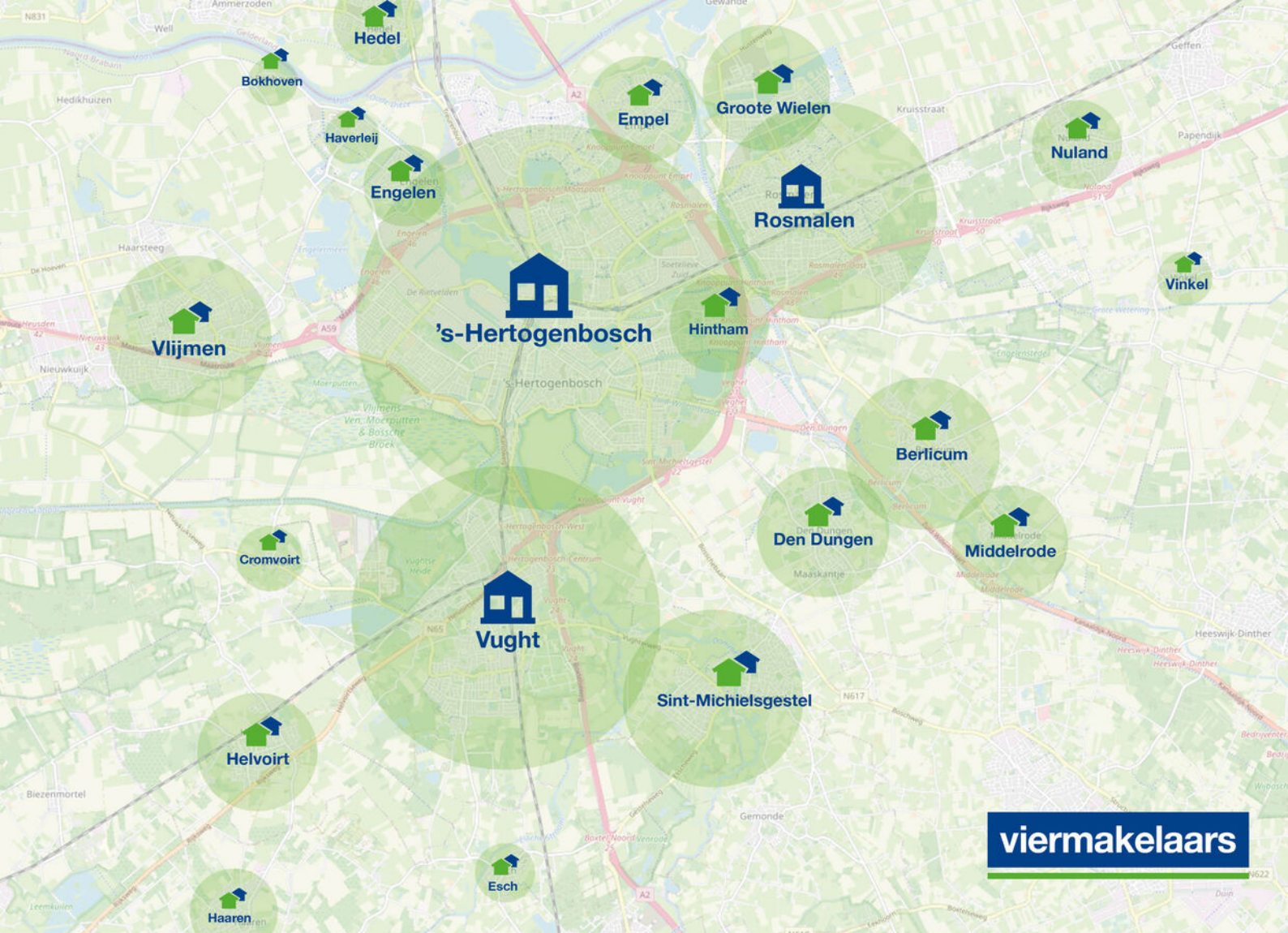
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor 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.



WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



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

