

TE KOOP

Statenkwartier 86

's-Hertogenbosch



Vraagprijs

€ 375.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Kenmerken	9
Zakenlijst	12
Algemene informatie	14
Bijzondere bepalingen	14
Informatie voor kopers	15



Woningbrochure: Statenkwartier 86, 's-Hertogenbosch

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Fraai gesitueerd, geheel gemoderniseerd 3 kamer appartement gelegen op de derde (bovenste) verdieping, met balkon op het zuidwesten en berging op de begane grond.

Deze woning is centraal gelegen in de populaire wijk Maaspoort met alle voorziening in de buurt. Voor boodschappen hoeft u slechts de straat over te steken naar winkelcentrum de Lokerenpassage. Op twee minuten loopafstand ligt het prachtige Burgemeester van Zwietenpark voor al uw fiets, wandel- en recreatiemogelijkheden. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch ligt op 20 minuten fietsafstand. Kortom: een perfecte locatie om te wonen!

Het appartement heeft circa 77m² aan woonoppervlak met twee royale slaapkamers. De woning is geheel gemoderniseerd, goed geïsoleerd en zeer smaakvol afgewerkt. Drie jaar geleden is er een nieuwe keuken en laminaatvloer geplaatst en de ramen zijn voorzien van screens. Geniet van het vrije uitzicht over de bomen, met de meest fantastische zonsondergangen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling:

Gesloten entree met intercom bellentableau, gemeenschappelijke hal, brievenbussen, trappenhuis en lift.

U komt binnen in de hal van de woning, waar zich de meterkast bevindt (8 groepen + aardlekschakelaar) en de toiletruimte met fontein.

Vanuit de hal betreedt u de royale sfeervolle woonkamer met open keuken en deur naar het balkon. Het balkon is gesitueerd op het zuidwesten op de bovenste verdieping van het complex, waardoor u de hele dag zon heeft en veel privacy. De CV ketel is in een separate kast gesitueerd in de woonkamer.

De gemoderniseerde open keuken is uitgebouwd naar de voormalige provisieruimte achter de keuken waardoor u profiteert van een grote keuken en meer ruimte in de woonkamer. De keuken is o.a. voorzien van een inbouw inductieplaat, oven, koel/vriescombinatie, vaatwasser, twee apotheekkasten en een pannen carrousel kast.

De twee dubbele slaapkamers, aan de voor- en achterzijde van de woning, zijn vergelijkbaar qua formaat en beide geschikt als 'ouderslaapkamer'. De slaapkamers zijn voorzien van grote garderobekasten die (in overleg) met de woningen mee verkocht kunnen worden. De zuidkant gelegen slaapkamer is, evenals de woonkamer, voorzien van screens. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een rolluik.

De badkamer is volledig betegeld met een inloopdouche, een fraai badkamermeubel met vaste wastafel en handdoekradiator.

Er is sprake van een actieve VVE die is begonnen met het ontwikkelen van plannen voor uitgebreide verduurzaming en maximale energiebesparing.

Kenmerken van het appartement:

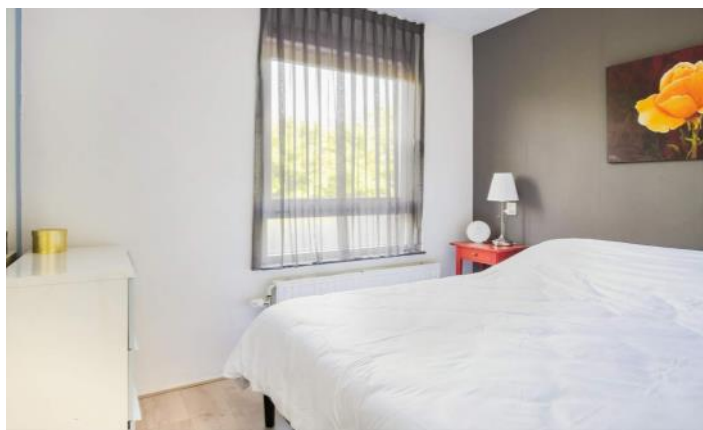
- Instapklaar appartement met heerlijk balkon op het zuidwesten.

- Twee royale dubbele slaapkamers.
- Eigen berging in complex.
- Centrum en treinstation op fietsafstand.
- Basisschool, horeca, winkels en park op loopafstand.
- Dichtbij uitvalswegen.
- Elektrische buitenscreens op de zuidkant.
- Normale rolluiken op de noordkant
- Energielabel B.



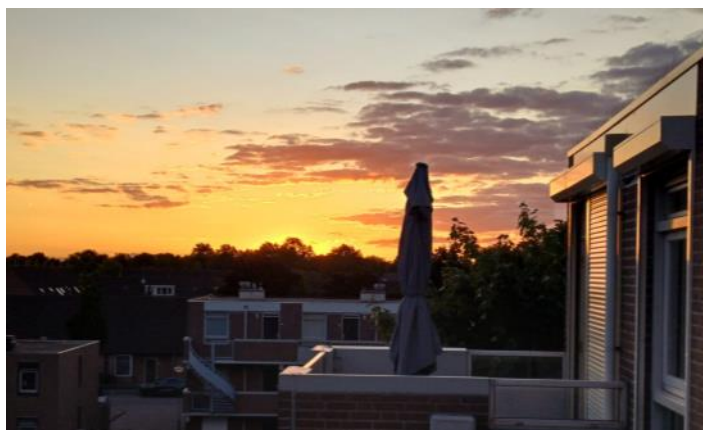


FOTO'S





FOTO'S



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1983
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	234 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	77 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	4 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Lift

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kompakt HRE 28/24
Bouwjaar cv-ketel	2012
Eigendom cv-ketel	Huur

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Box

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 217 per maand

Kadastrale gegevens

's-Hertogenbosch T 7153 A49

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> C.v. Ketel is huur €34 per maand. Eventueel ter overname.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		

Overige zaken

Meubels ter overname.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.