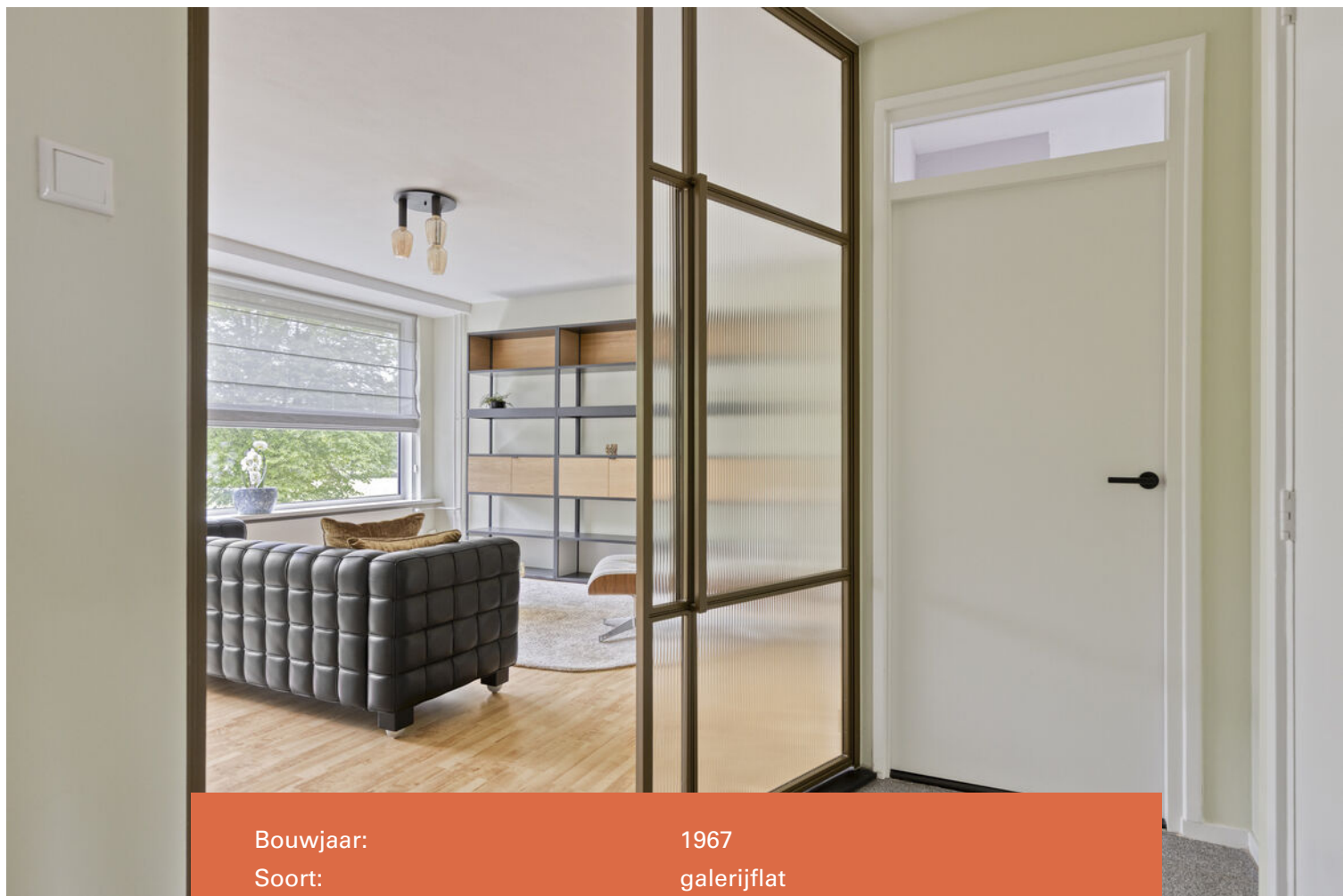


# Eigentijds wonen



'S-HERTOGENBOSCH | Pedro Cabralstraat vraagprijs € 330.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1967
Soort:	galerijflat
Kamers:	3
Inhoud:	undefined m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	69 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	0 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	3
Externe bergruimte:	5
Verwarming:	blokverwarming
Isolatie:	dubbel glas
Energielabel:	C

# Omschrijving

Instapklaar en modern afgewerkt 3-kamerappartement, gelegen op de 2e etage. Met een fantastische ligging aan de rand van de wijk "De Schutskamp". U geniet hier van een uniek en vrij uitzicht over het groene landschap van natuurgebied De Moerputten en De Gement. Het appartement is recent gemoderniseerd en voorzien van een moderne keuken en badkamer. Alle voorzieningen bevinden zich binnen handbereik, zoals natuur, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.

## Indeling

Via de centrale entree met lift is de 2e verdieping bereikbaar. Op de begane grond bevinden zich nog de eigen berging en een algemene fietsenstalling.

Op de tweede verdieping komt u via de galerij bij het appartement.

## Appartement

Hal/entree met tegelvloer. De hal en de woonkamer worden gescheiden door een moderne industriële stalen pui met deur.

Royale woonkamer is voorzien van glad stukwerk en een laminaatvloer. De voormalige 3e slaapkamer is bij de woonkamer gevoegd. Het balkon is gelegen aan de woonkamer. Vanaf het balkon heeft u een weids en vrij uitzicht. Geniet van de middag- en avondzon, met een ligging op het zuidwesten.

De keuken is gelegen aan de hal en modern ingericht in een hoekopstelling. Van alle gemakken voorzien, veel bergruimte en aan inbouwapparatuur een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, combi oven-magnetron, vaatwasser (3/4 model) en koelkast met vriesvak. Een geiser, verborgen in één van de bovenkasten, zorgt voor het warmwater. Onder het werkblad kan de wasmachine worden geplaatst.

Het appartement heeft twee slaapkamers. Eén grote slaapkamer en een extra kamer die kan worden gebuikt als werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is modern afgewerkt met een mooie tegelcombinatie, inloop douche en een wastafel in meubel. Een deel van de hal is bij de badkamer gevoegd waardoor ruimte aangenaam aanvoelt. Het toilet is in dezelfde sfeer afgewerkt als de badkamer en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De installatie in de meterkast is vernieuwd en voorzien van 6 groep en 2 aardlekschakelaars.

Kortom een prachtig en modern appartement, met een goede ligging ten opzichte van winkels zoals de Helftheuvelpassage, natuur zoals de Gement en de Moerputten en het stadscentrum.

Woonoppervlak: circa 69 m<sup>2</sup>

VvE bijdrage: € 200,-

Voorschot energie/verwarming: € 70,-

Bouwjaar: 1967

Energie label: C

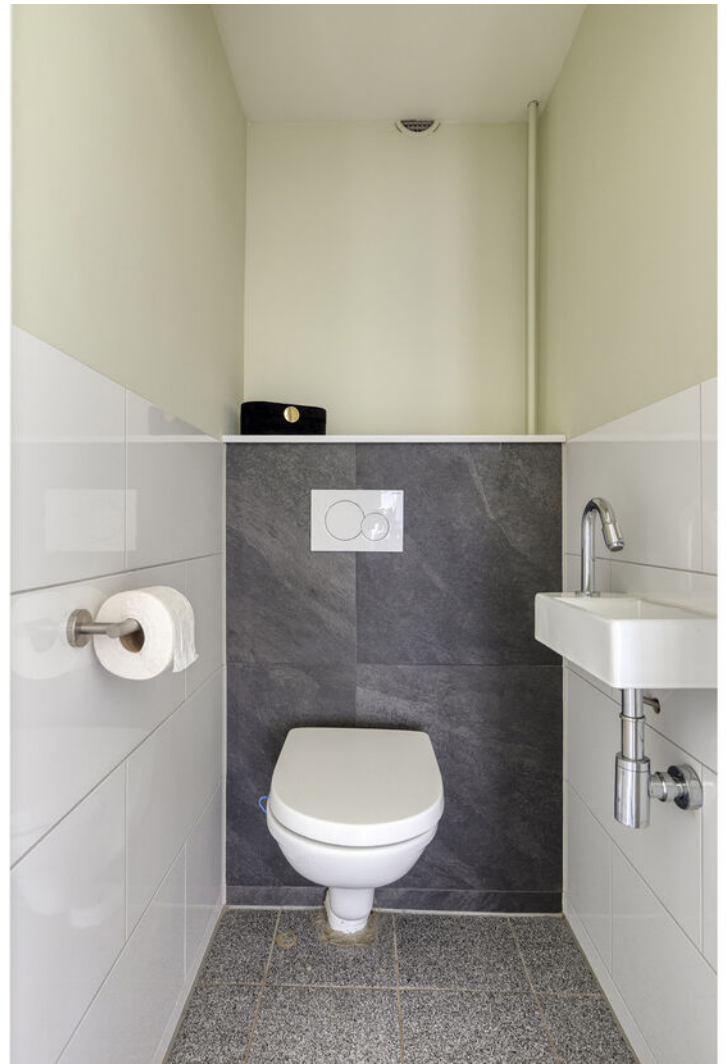
Vrij parkeren, voldoende parkeerruimte

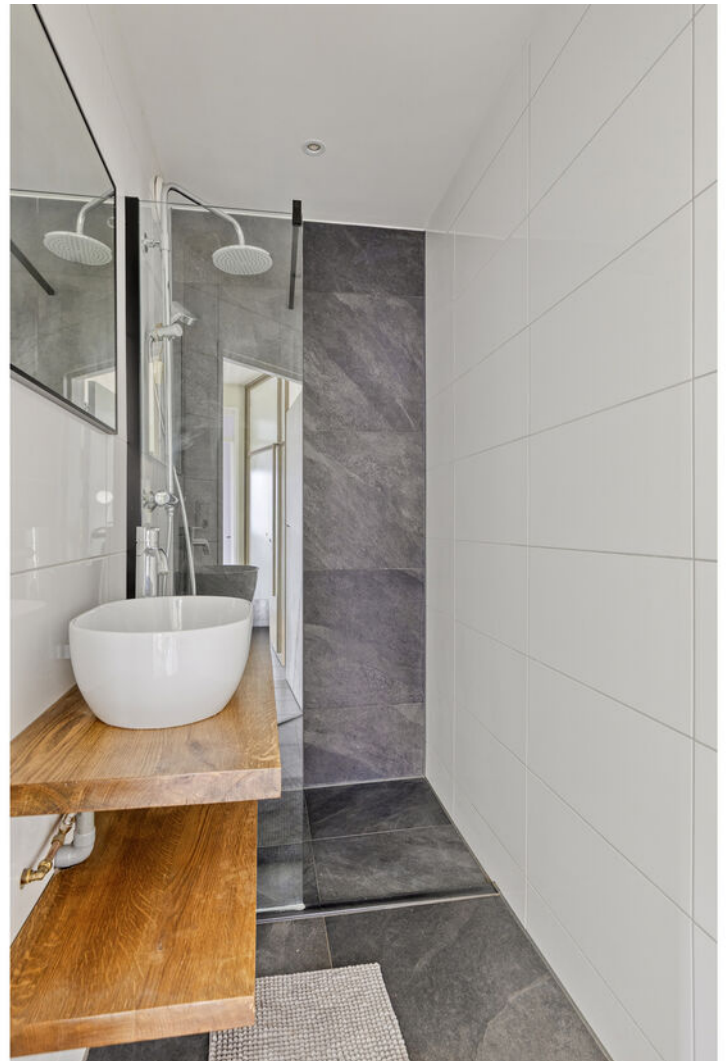
Eigen berging op de begane grond



























# Plattegrond



# Plattegrond

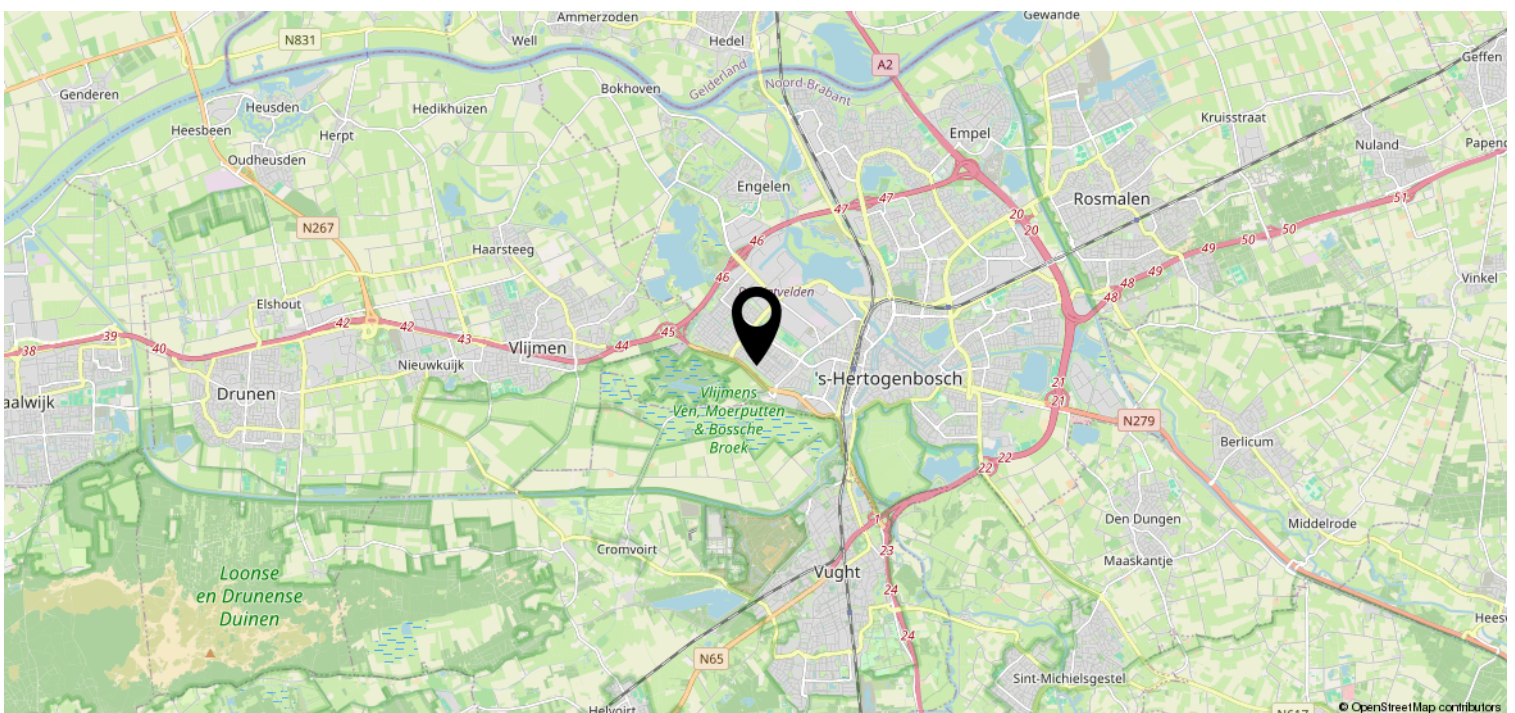
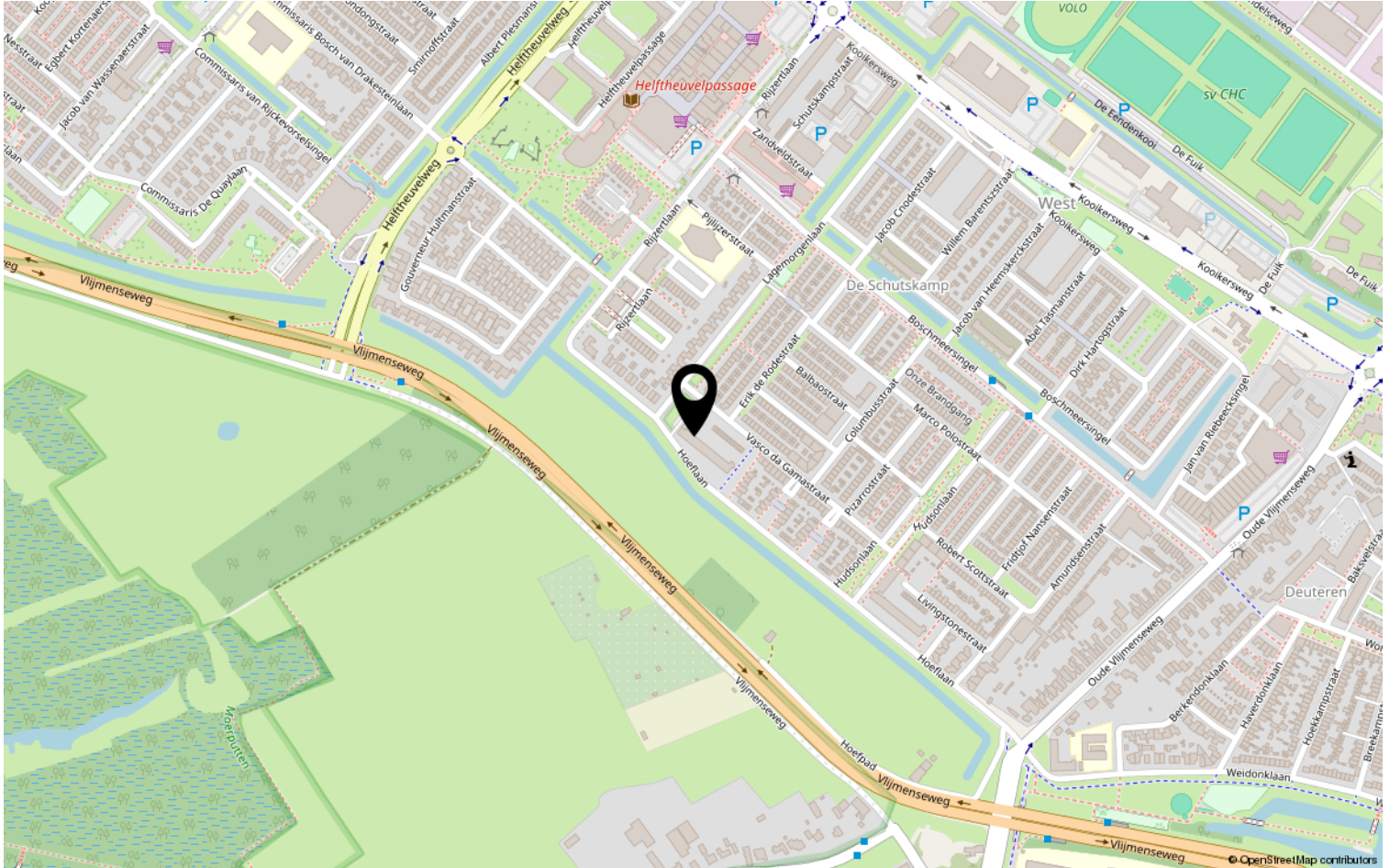
1.93 m



2.87 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# VOORWAARDEN

**Aansprakelijkheid:** Alle gegevens in deze Informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Deze brochure geeft u een globale indruk van de woning, de vermelde gegevens zijn uitsluitend indicatief. Aan de verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden in deze brochure. Alle informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

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

## **Belangrijke informatie bij aankoop**

**Koopakte:** Nadat tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Aanvullende clausules, worden indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

**Notaris:** De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan: € 200,- inclusief BTW per gehele of gedeeltelijke doorhaling, dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteren wij een termijn van 4 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

**Waarborgsom:** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom.

**Ouderdomsclausule:** Het is de koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

## **Asbestclausule:**

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen die aanvullende 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.

## **Erfdienstbaarheden:**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

**Het schriftelijkheidsvereiste:** Een mondelinge overeenstemming is niet rechtsgeldig! Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en beide een exemplaar hebben ontvangen. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

**Meldingsplicht verkoper:** De verkoper heeft een meldingsplicht. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

**Onderzoek plicht koper:** De koper heeft een onderzoek plicht. 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. Dit kan zijn de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdiensbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

## DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN

Een huis kopen doet u niet elke dag, vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

### 2. 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 u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u 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.

### 3. 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 u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 4. 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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. 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. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw 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 u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u 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.

### 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### 7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### 8. Kan ik een optie krijgen?

Nee. Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Wij verstrekken nooit een optie omdat de verkopende partij zichzelf dan buitenspel zet.

### 9. 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. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### 10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper maar, valt nimmer in de ontbindende voorwaarde voor de financiering.

### Meer informatie?

Heeft deze brochure u nieuwsgierig gemaakt en heeft u nog vragen of wenst u een bezichtiging? Dan vernemen wij dit graag van u. info: 073-2032230 of [info@overweelmakelaardij.nl](mailto:info@overweelmakelaardij.nl)

*Neem uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee!*

## Uw huidige woning verkopen?

Onze persoonlijk en betrokken aanpak, samen met de ervaring op de lokale woningmarkt, maakt Overweel Makelaardij uw vertrouwde partner bij de verkoop van uw woning. Wij kennen 's-Hertogenbosch en omstreken als geen ander en hebben alle kennis op het gebieden van de vastgoedmarkt.

Bij Overweel Makelaardij kunt u terecht voor:

- Het verkopen van een woning
- Het aankopen van een woning
- Het taxeren van een woning

Voor vragen over financieringen werken wij samen met een hypotheekadviseur. Wij brengen u graag in contact voor een goed advies.



Mogen wij uw **makelaar** zijn?



# Heeft u interesse?



**OVERWEEL**  
makelaardij

Orthenseweg 73  
5212 EB 'S-Hertogenbosch

073-2032230 | [info@overweelmakelaardij.nl](mailto:info@overweelmakelaardij.nl)  
[www.overweelmakelaardij.nl](http://www.overweelmakelaardij.nl)