



NABIJ HET CENTRUM GELEGEN KARAKTERISTIEKE VOORORLOGE HOEKWONING

'S-HERTOGENBOSCH, SONNIUSSTRAAT 34

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	460 m ³
Woonoppervlakte:	122 m ²
Perceeloppervlakte:	118 m ²
Bouwjaar:	1938
Energielabel:	E (oud)

- ✓ Aantrekkelijk gelegen in geliefde woonwijk 'De Vliert' op korte afstand van het Bourgondische Bossche centrum, NS station en uitvalswegen
- ✓ Onder karakteristieke 'Amsterdamse School' architectuur gebouwd met vele authentieke 'jaren '30 details
- ✓ Fijne woonkamers en suite op de begane grond met schuifdeuren en 4 ruime slaapkamers op de verdiepingen met stijlvolle inbouwkledingkasten



LIGGING

De ligging van deze woning is ideaal, op korte (loop) afstand van alle faciliteiten die de bourgondische binnenstad te bieden heeft en tevens gunstig gelegen ten opzichte van onder andere het Centraal Station, het mooie Prins Hendrikpark, uitvalswegen en culturele voorzieningen zoals de Verkadefabriek.

In de directe omgeving bevindt zich verder een kinderopvang, BSO en een lagere school. Ook diverse supermarkten liggen op een steenworp afstand van deze woning.

Parkeren kan eenvoudig aan de voorzijde- of zijgevel van de woning middels een bewonersvergunning ad. € 54,-- per jaar.

Kortom, een waanzinnig mooie woning op een top locatie in Den Bosch!





ALGEMEEN

Volledig gemoderniseerde, verrassend ruime, bijzonder karakteristieke vooroorlogse (jaren '30) hoekwoning met authentieke stijlkenmerken (architectuur Amsterdamse school), voorzien van een ruime living (woonkamer en suite) en open keuken op de begane grond, 2 ruime slaapkamers, een balkon en een prima badkamer op de eerste verdieping en 2 ruime slaapkamers met dakkapellen op de geheel geïsoleerde tweede verdieping.

Aantrekkelijk gelegen in de zeer geliefde woonwijk 'De Vliert' dichtbij natuur en de Bossche binnenstad.



BEGANE GROND

Achter de fraaie voordeur bevindt zich een portaal met terrazzovloer en prachtige wandtegels met daarin de meterkast met vernieuwde groepenkast voorzien van 8 groepen en 2 aardlekschakelaars en de garderobe.

Een tochtdeur met glas-in-loodramen geeft vervolgens toegang tot een fraai betegelde hal met terrazzovloer, een betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de gerenoveerde trapopgang (Upstairs) met verlichte treden en betegelde wanden, een verdiepte kelderkast en de living.

Deze en suite living met eikenhouten parketvloer is verdeeld in een zitkamer met volop lichtinval door glas-in-lood ramen (gezet in dubbele beglazing), voorzien van airco en uitgerust met een moderne en sfeervolle gashaard en een authentieke schouw aan de voorzijde van de woning. Middels prachtige en suite schuifdeuren met glas-in-loodramen bereikbare eetkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar de patiotuin en een open keuken.

De open keuken is uitgevoerd met een wit meubel in hoekopstelling inclusief inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap en in 2023 geplaatste vaatwasser, koelkast en combi-stoomoven. Tenslotte is er nog een ingebouwde provisiekast en een deur naar de patiotuin.













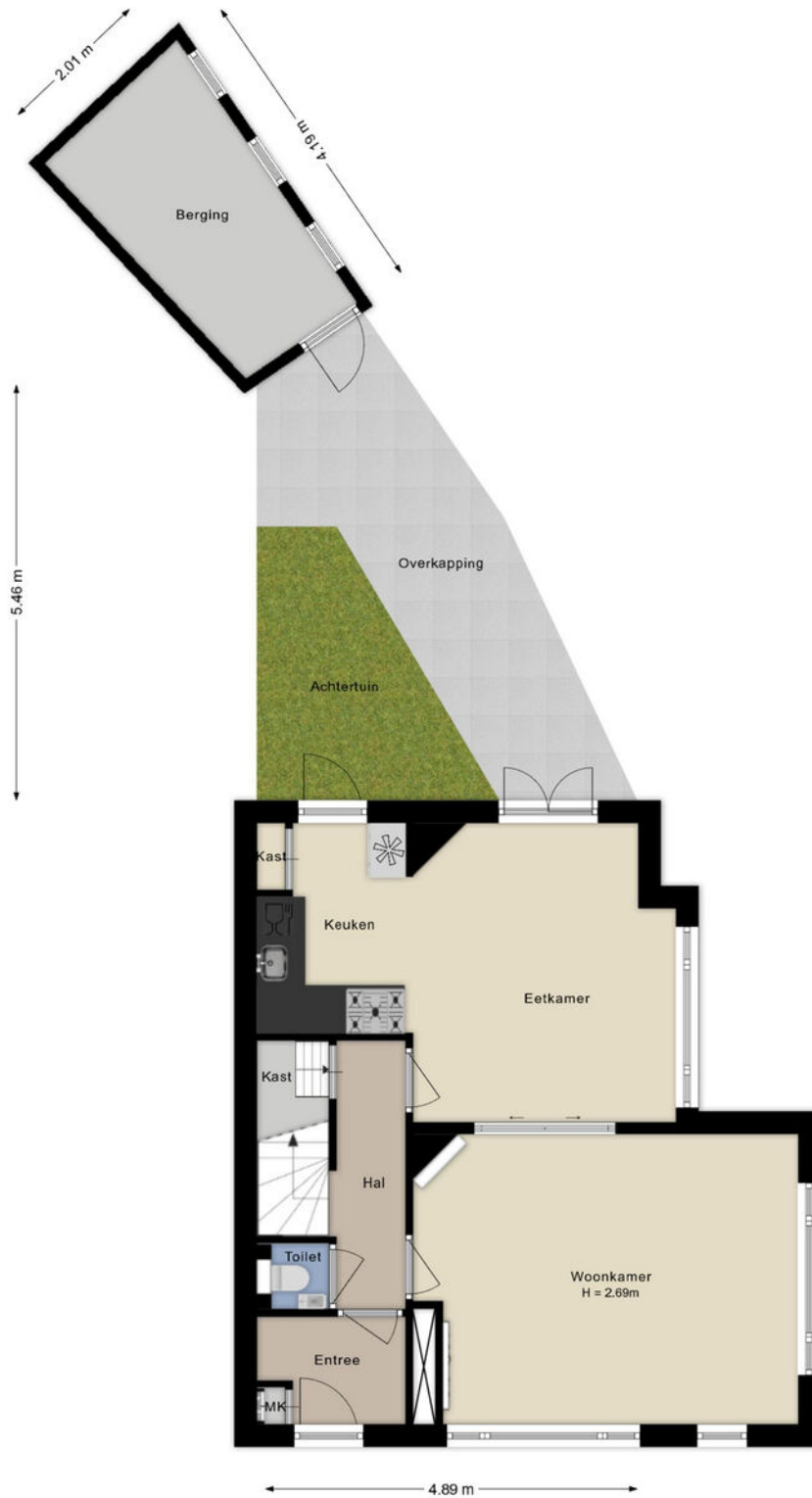


PATIOTUIN

Intieme, deels overkapte en ommuurde patiotuin op het westen met toegang tot een ruime halfsteens gebouwde berging met terrazzo vloer en 3 ramen. Zowel vanuit de berging als vanuit de tuin is de overkapping bereikbaar met daarin nog 2 verrassend ruime bergzolders welke via een vlizotrap te bereiken zijn. In de zijmuur is een poort aangebracht naar de openbare ruimte.



PLATTEGROND SITUATIE



Situatie

Sonnusstraat 34, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



EERSTE VERDIEPING

Deze verdieping is afgewerkt met een stijlvolle laminaatvloer (2021), de wanden van de overloop zijn betegeld met authentieke tegels en de muren en plafonds van de slaapkamers zijn 'strak' gestukadoord. De hoofdslaapkamer van bijna 19 m² is uitgevoerd met een vaste, op maat gemaakte, kledingkastenwand en openslaande deuren geven toegang tot een ruim balkon. Een sfeervol detail is het gedeeltelijk extra hoge plafond tot aan het dak met in de zijgevel een kenmerkend rond raam. De tweede slaapkamer van circa 15 m² is eveneens uitgevoerd met een vaste, op maat gemaakte stijlvolle kledingkastenwand met bureauopstelling.

De betegelde badkamer is uitgevoerd met een ligbad, een wandcloset, een wastafelmeubeltje en een douche met glazen spatwanden. Een raam draagt bij aan ventilatie en daglicht.









TWEEDE VERDIEPING

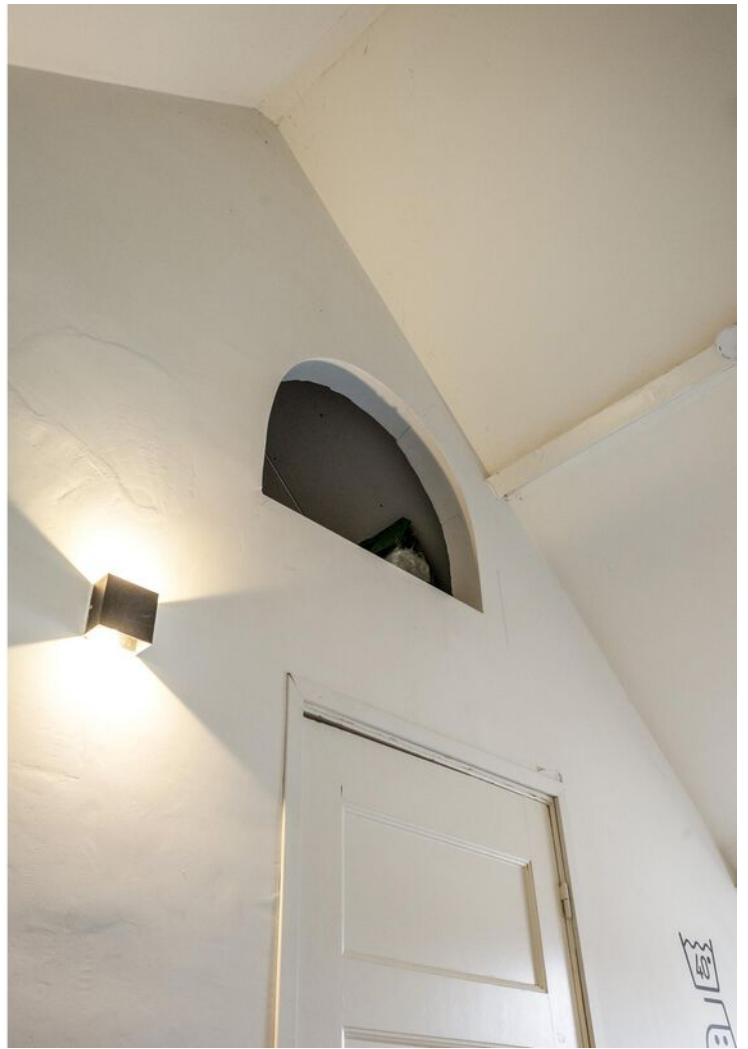
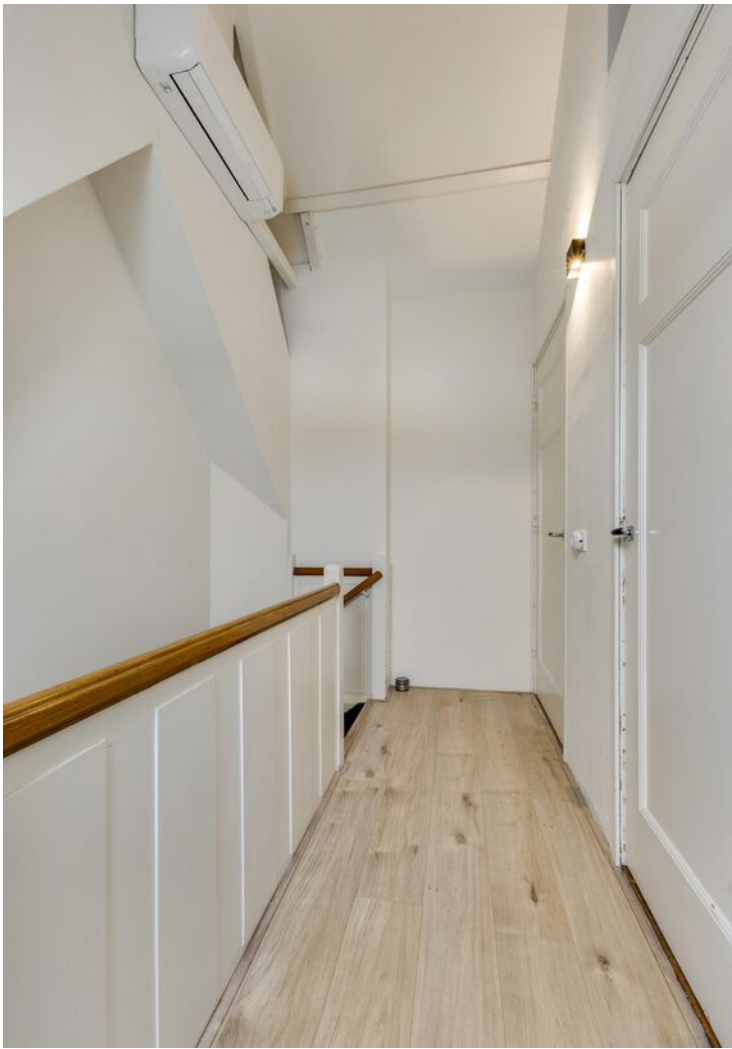
Middels vaste trap met fraaie leuning bereikbare overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers en de bergzolder boven deze slaapkamers. De vloeren zijn afgewerkt met een keurige laminaat (2022). Op de overloop bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van wasmachine en droger, de opstelling van de cv-combiketel (AWB) en een tweede airco unit voor verwarmen en koelen. Een Velux dakraam geeft daglicht.

De brede dakkapellen in de slaapkamers zijn geplaatst in 2022 en uitgevoerd in onderhoudsarm aluminium met draai-kiep ramen en HR++ beglazing. Aan de buitenzijde zijn elektrisch bedienbare rolluiken aangebracht met afstandbediening. De slaapkamers zijn van elkaar gescheiden door eenzelfde op maat gemaakte kastenwand.

Boven de slaapkamers bevindt zich nog een nuttige bergzolder.









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

BEGANE GROND



Begane grond

Sonniusstraat 34, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



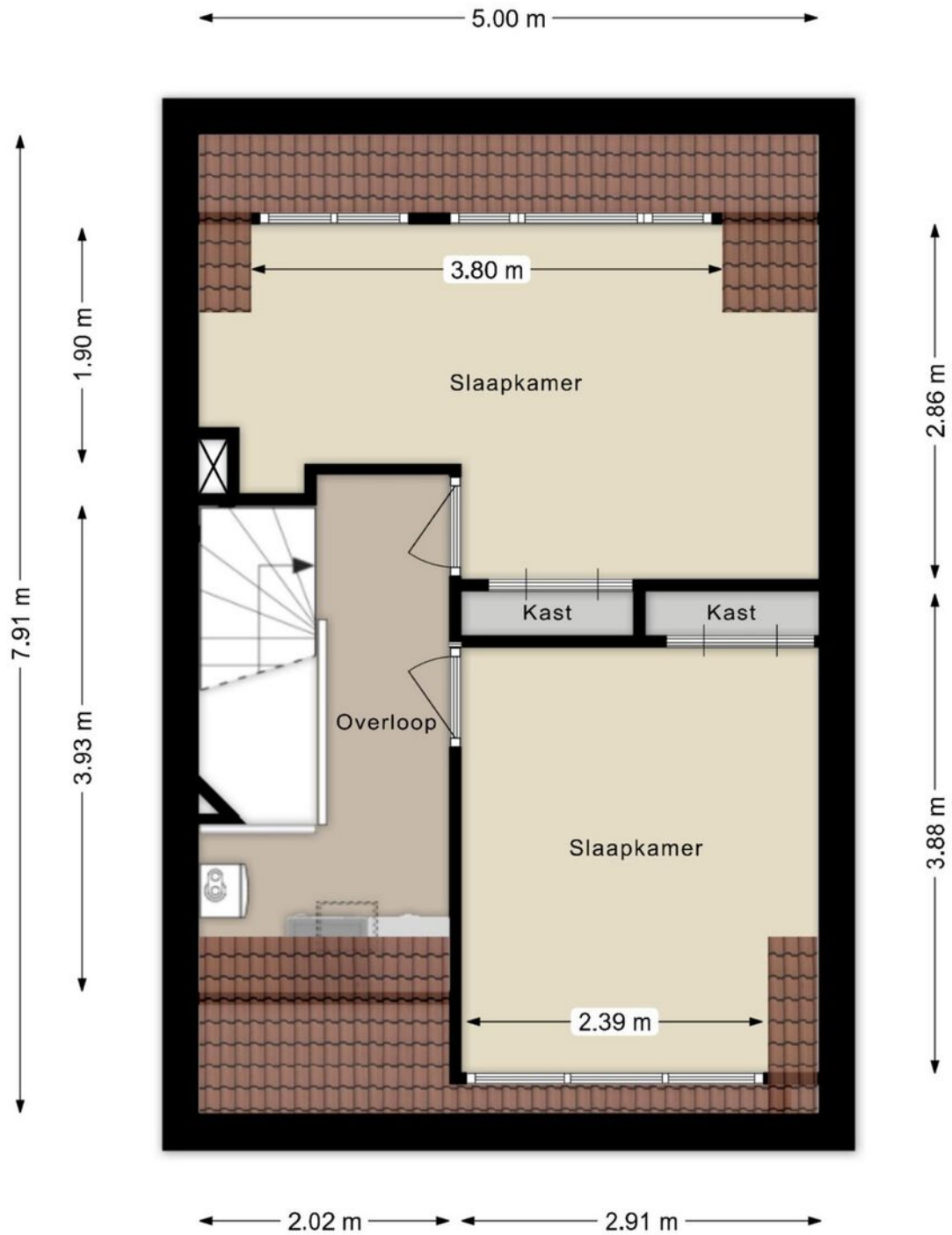
Eerste verdieping

Sonniusstraat 34, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping

Sonniusstraat 34, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sonniusstraat 34



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huizennummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie C Perceel 3212</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio.

Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.5!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



viermakelaars

HOPAKKER 38

We zijn met Jan en Viermakelaars in contact gekomen bij de aankoop van ons huis. Dit verliep dermate professioneel dat we besloten om ons huis deze keer ook door hen te laten verkopen. De communicatie liep vrij vlot met Jan, Mariëlle en Caroline. De bezoeken van de Makelaar en fotografie werden vlot ingepland en uitgevoerd waarna een prachtige brochure en Funda presentatie snel klaar waren. In ons geval was het huis daarna binnen no-time verkocht. Zeker een aanrader.

10

LIDWINASTRAAT 63

- Snelle en prettige communicatie - Deskundig advies -
Transparantie naar potentiële kopers - Fijne mensen om
mee te werken

9.3

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 5 weken 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. 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 onaangeroerd 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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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

