



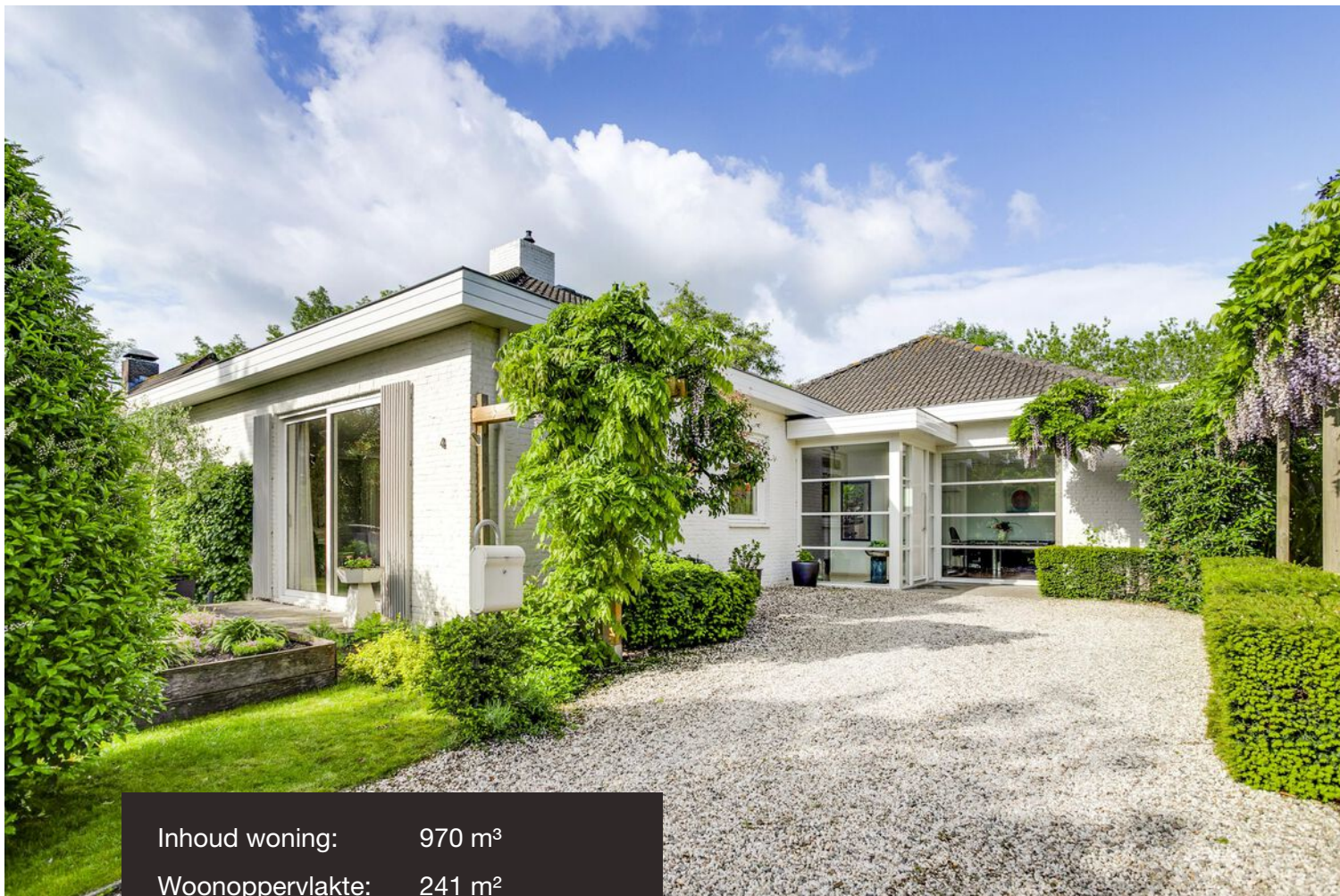
GEMODERNISEERDE- EN VERDUURZAAMDE, VRIJSTAANDE SEMI-BUNGALOW

'S-HERTOGENBOSCH, EMMAUS 4

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 970 m³

Woonoppervlakte: 241 m²

Perceeloppervlakte: 711 m²

Bouwjaar: 1980

Energielabel: C

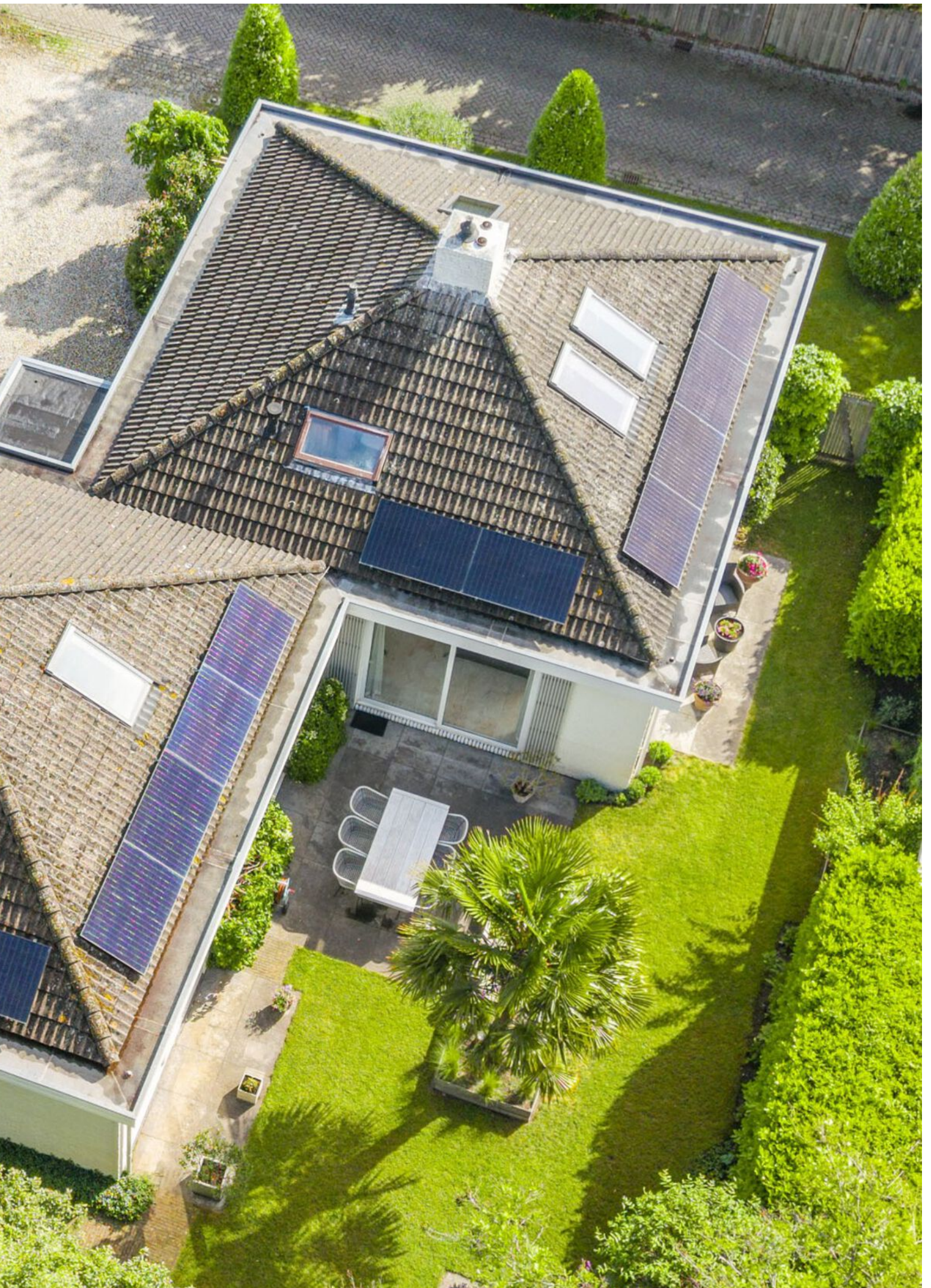
- ✓ Heerlijk lichte vrijstaande semi-bungalow, bijzonder aantrekkelijk gelegen op een ruim perceel in een rustig, kleinschalig villawijkje
- ✓ Gemoderniseerd, verduurzaamd, keurig onderhouden en courant ingedeeld
- ✓ Heerlijke gezinswoning met mogelijkheid van praktijk/kantoor aan huis en levensloopbestendig wonen
- ✓ Gunstige ligging ten opzichte van sport-, en openbare voorzieningen, winkels en scholen



LIGGING

De woning is bijzonder aantrekkelijk gelegen in een groen en rustig deel (woonerf) van de wijk 'Maaspoort', maar toch op korte afstand van diverse sportverenigingen, sporthal, scholen en gezondheidscentrum. Winkelcentrum 'Lokerenpassage' ligt op circa 7 minuten lopen en verder biedt de nabijheid van de natuur volop mogelijkheden voor wandelingen bij de Noorderplas, langs de Maasoevers of over de dijk. Het Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch is in circa 15 minuten op de fiets bereikbaar. Ook de uitvalswegen A2 en A59 zijn snel te bereiken, waardoor zowel stad als regio goed toegankelijk zijn.







ALGEMEEN

Heel aantrekkelijk en uitermate rustig in kleinschalige villawijk gesitueerde vrijstaande, gemoderniseerde en verduurzaamde semi-bungalow met bijzonder lichte, riante living, moderne open keuken en 6 slaapkamers. 4 slaapkamers, 2 badkamers en een berging met wasruimte bevinden zich op de begane grond en 2 slaapkamers bevinden zich op de verdieping. Brede oprit voor de plaatsing van meerdere auto's en fraai aangelegde tuin rondom de woning met het hoofdterras op het zuidwesten.

De onder architectuur gebouwde semi-bungalow is in 2008 grootscheeps gemoderniseerd, extra geïsoleerd (daken, HR++ beglazing), uitgebouwd en opnieuw ingedeeld, waarbij onder meer de hal is vergroot en de oorspronkelijke garage is verbouwd tot een fijne kantoor-/praktijk-/atelierruimte c.q. slaapkamer, een tweede badkamer en bijkeuken/wasruimte. Bovendien zijn de wanden en plafonds 'strak' gestukadoord, zijn de binnendeuren en de voordeur vernieuwd, zijn de bestaande toiletruimte en badkamer vernieuwd, is de gashaard vervangen door een moderne versie en is de complete keukeninrichting vernieuwd (inmiddels diverse apparatuur vervangen). In 2023 is de woning voorzien van 14 zonnepanelen en daarbij is tevens de gehele elektra groepenkast vernieuwd.

De woning is zeer geschikt als gezinswoning, praktijk aan huis of levensloopbestendig wonen.



BEGANE GROND

Ruime en lichte hal met garderobe, uitgebreide meterkast (inclusief krachtstroom en glasvezel) en betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal is de ruime, bijzonder lichte L-vormige living te bereiken met sfeervolle gasgaard, ingebouwde dimbare led plafondspots en schuifpuien. Vanuit de living is er zicht op het zonnige, optimaal privacy biedende tuingedeelte op het zuidwesten, de tuinzone naast de woning en de voortuin.

De open keuken is uitgevoerd met een hoogwaardig keukenmeubel, bestaande uit een wandmeubel en een spoeliland met hardstenen bladen en volop bergruimte. De inbouwapparatuur bestaat uit een inductie kookplaat, een RVS afzuigkap, een combi-oven/magnetron, een koelkast, een vriezer, een Quooker en een vaatwasser.

In de gang, woonkamer en keuken ligt een marmeren vloer die bijna geheel is voorzien van vloerverwarming.















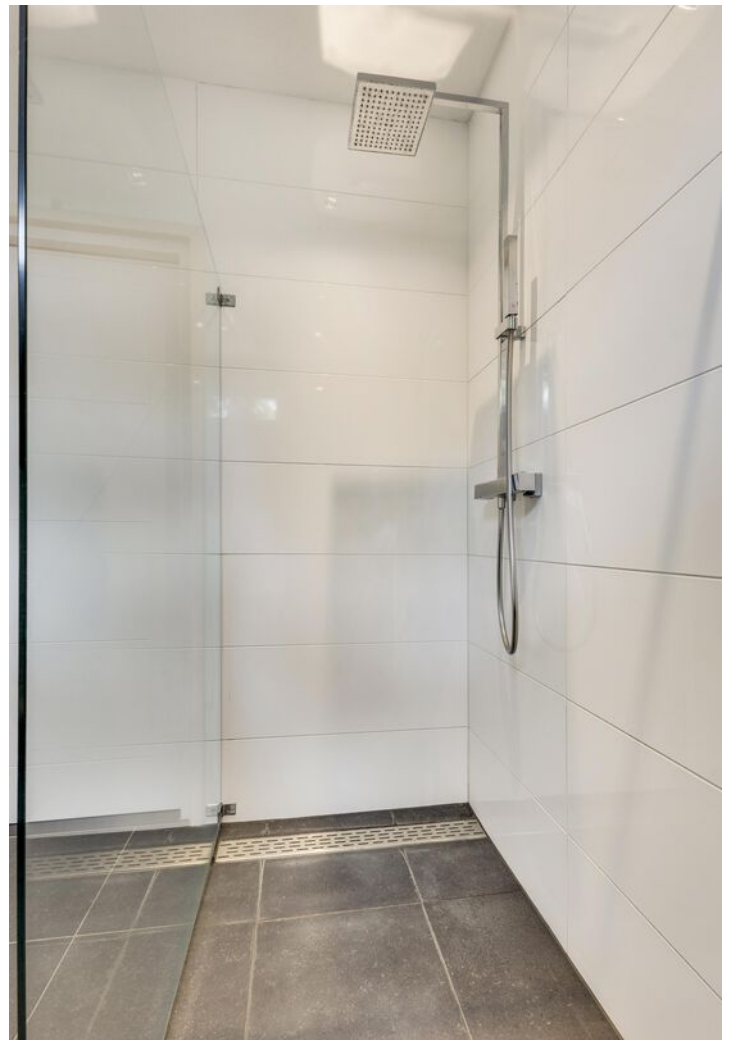




EERSTE BADKAMER

De eerste badkamer is voorzien van een elektrische vloerverwarming, een design radiator en led inbouwspots. Het sanitair bestaat uit een inloopdouche met spatscherm, handdouche en regendouche, een kunststof ligbad, een 2e wandcloset en breed wastafelmeubel met lades en 2 kranen.

De ruimte wordt mechanisch geventileerd en een raam draagt bij aan daglicht en extra ventilatie.





De royale ouderslaapkamer is voorzien van een vaste (schuif)kastenwand, design radiator, dimbare led inbouwspots en beschikt over een brede hardhouten schuifpui naar de tuin. Vanuit deze slaapkamer is de tweede badkamer bereikbaar met een plafond met ingebouwde led spots en een betegelde vloer waaronder vloerverwarming is aangebracht. Het sanitair bestaat uit een inloofdouche met spatscherm, een breed wastafelmeubel met 2 kranen en een (3e) wandcloset. Ook deze ruimte wordt mechanisch geventileerd en is voorzien van een raam.

De tweede slaapkamer beschikt over eenzelfde schuifpui (kamerbreed!) naar de terraszijde van de riante achtertuin en kan worden verwarmd middels een design radiator en een infrarood paneel.

Tegenover de entree van de badkamer is een praktische, betegelde bijkeuken gerealiseerd met aansluitingen voor wasmachine en droger. De derde (kleinste) slaapkamer is op dit moment in gebruik als werkkamer.

Via de hal is een fijne kantoor-/praktijk-/atelierruimte bereikbaar met volop lichtinval door de glazen pui met zicht op de oprit/voortuin.











EERSTE VERDIEPING

Vanuit de entree en de hal naar het slaapgedeelte zijn via twee vaste trappen de verdiepingen te bereiken. De verdieping op de slaapzijde van de woning is in gebruik als royale vierde slaapkamer met vernieuwde dakkapel en dakramen. De vloeroppervlakte van deze kamer bedraagt maar liefst 90 m², inclusief de ruimte voor de trapopgang en de ruimtes onder het schuine dak. De nok van het dak ligt op maar liefst 3,00 meter.

De verdieping boven de woonkamer en de keuken aan de voorzijde van de woning is eveneens ingericht als slaapkamer. Vanuit deze kamer is de cv-ruimte bereikbaar met cv-installatie (Remeha Calenta met onderhoudscontract) en de pomp van de vloerverwarming









TUIN

De tuin rondom de woning is keurig onderhouden, voorzien van meerdere bestrate terrassen, gazon, borders en een stevige schutting op de erfgrans. Aan de zijkant van de woning is een berging met fietsoverkapping geplaatst, waarin zich ook de grondwaterpomp voor de beregeningsinstallatie bevindt.











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

SITUATIETEKENING



Begane grond met tuin
Emmaus 4, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

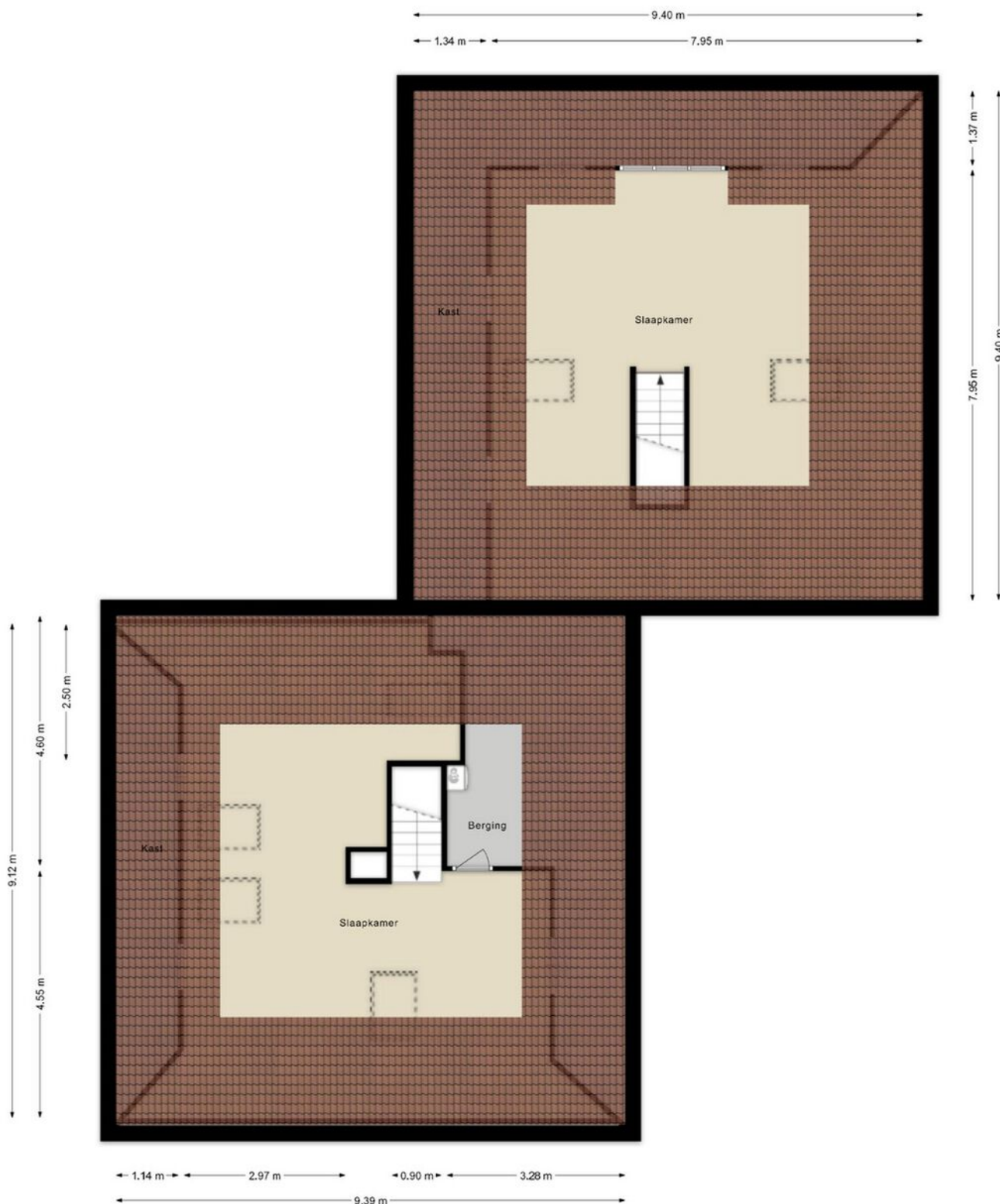
BEGANE GROND



Begane grond
Emmaus 4, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Emmaus 4, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- systeemplafond met verlichting kamer voorzijde	X		
- solarpaneelverlichting schuur		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- marmeren vloer woonkamer en entree/gang	X		
Overig, te weten			
- spiegelwand kasten slaapkamer	X		
- hangend dressoir woonkamer		X	
- kapstok hal		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

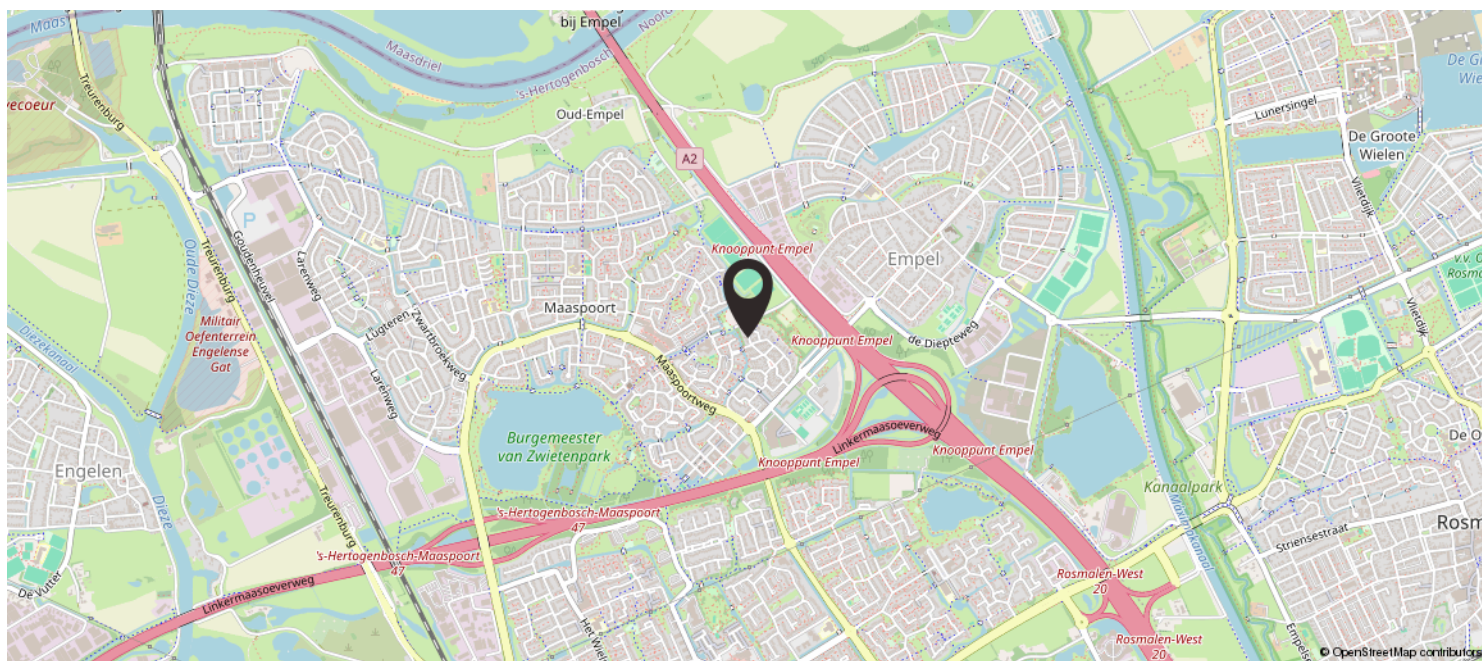
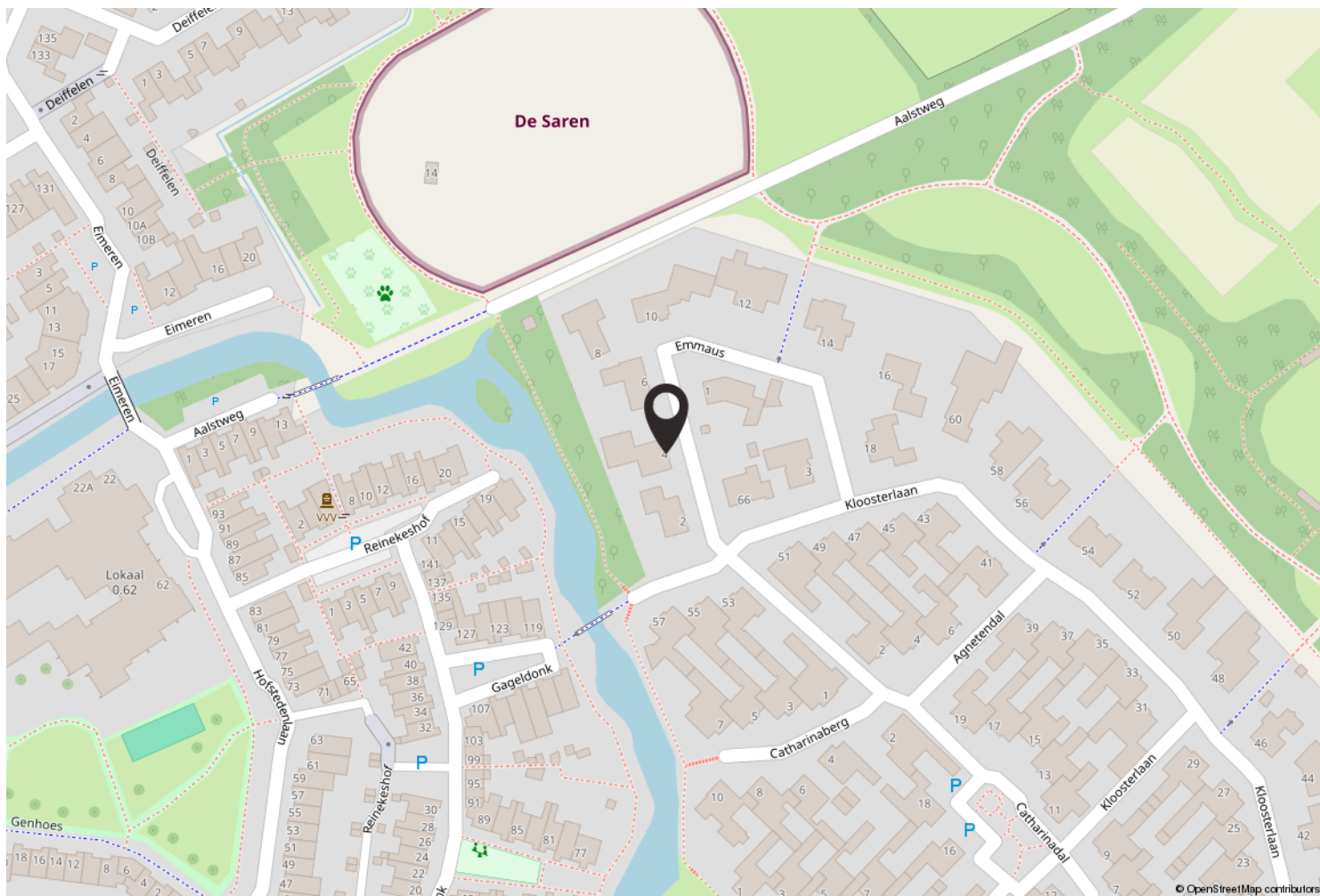
LIJST VAN ZAKEN

	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		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- scheerspiegel badkamer		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
losstaande potten met planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
fietsenrek		X	
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LOCATIE OP DE KAART



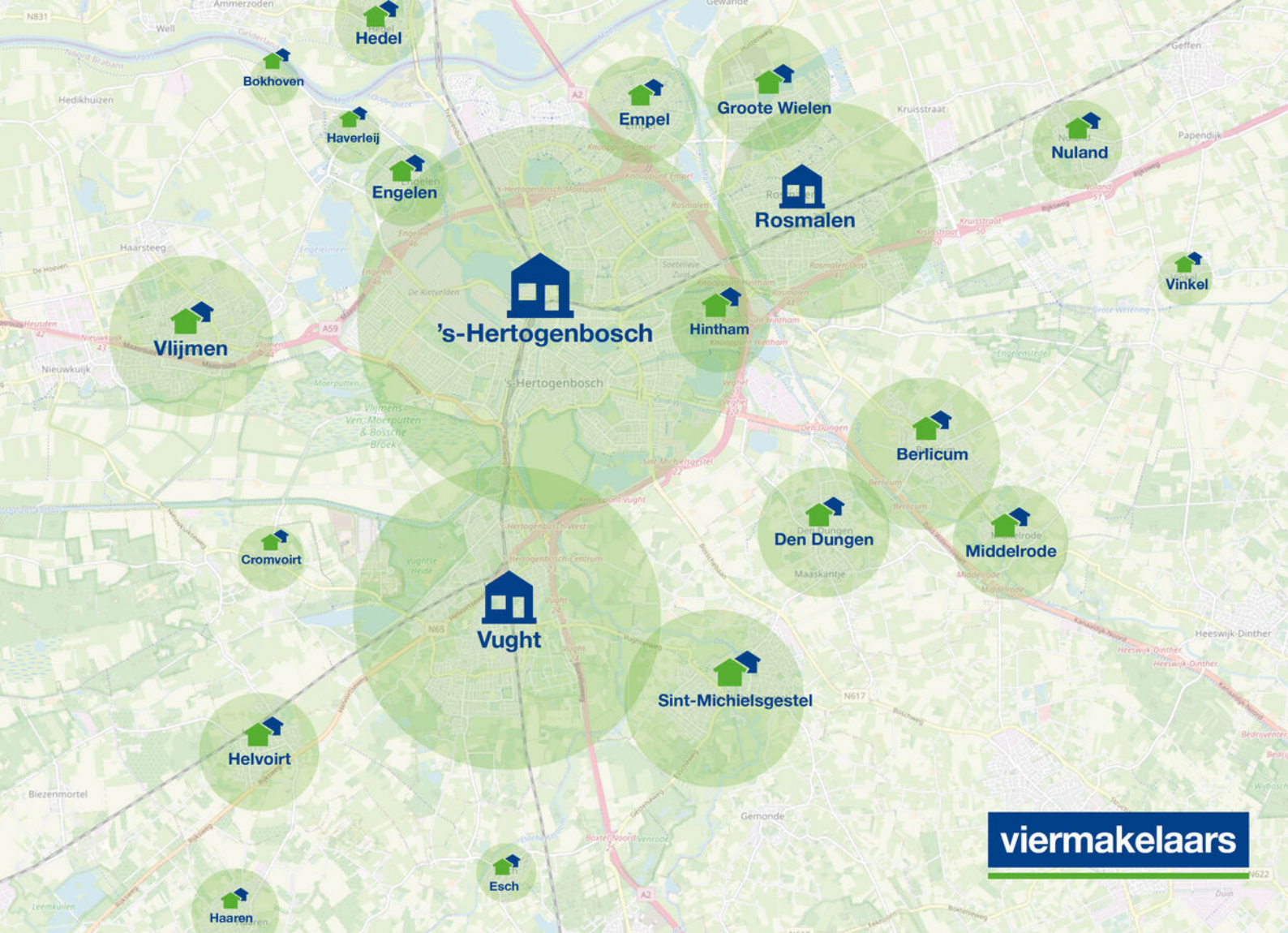


TEAM VIERMAKELAARS

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.



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!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.2!



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



HEUNPARK 1232

Fijne communicatie van begin tot eind.
Komen afspraken na en denken mee.
Als je langs kantoor gaat of belt weten ze direct wie je bent en welk pand daarbij hoort.
Dat voelt heel prettig.

Nogmaals onze dank voor de begeleiding bij de verkoop van het appartement van onze ouders

10

MOLENAKKER 11

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

9.8

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 onaangeeroerd 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

