



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Westerparklaan 22



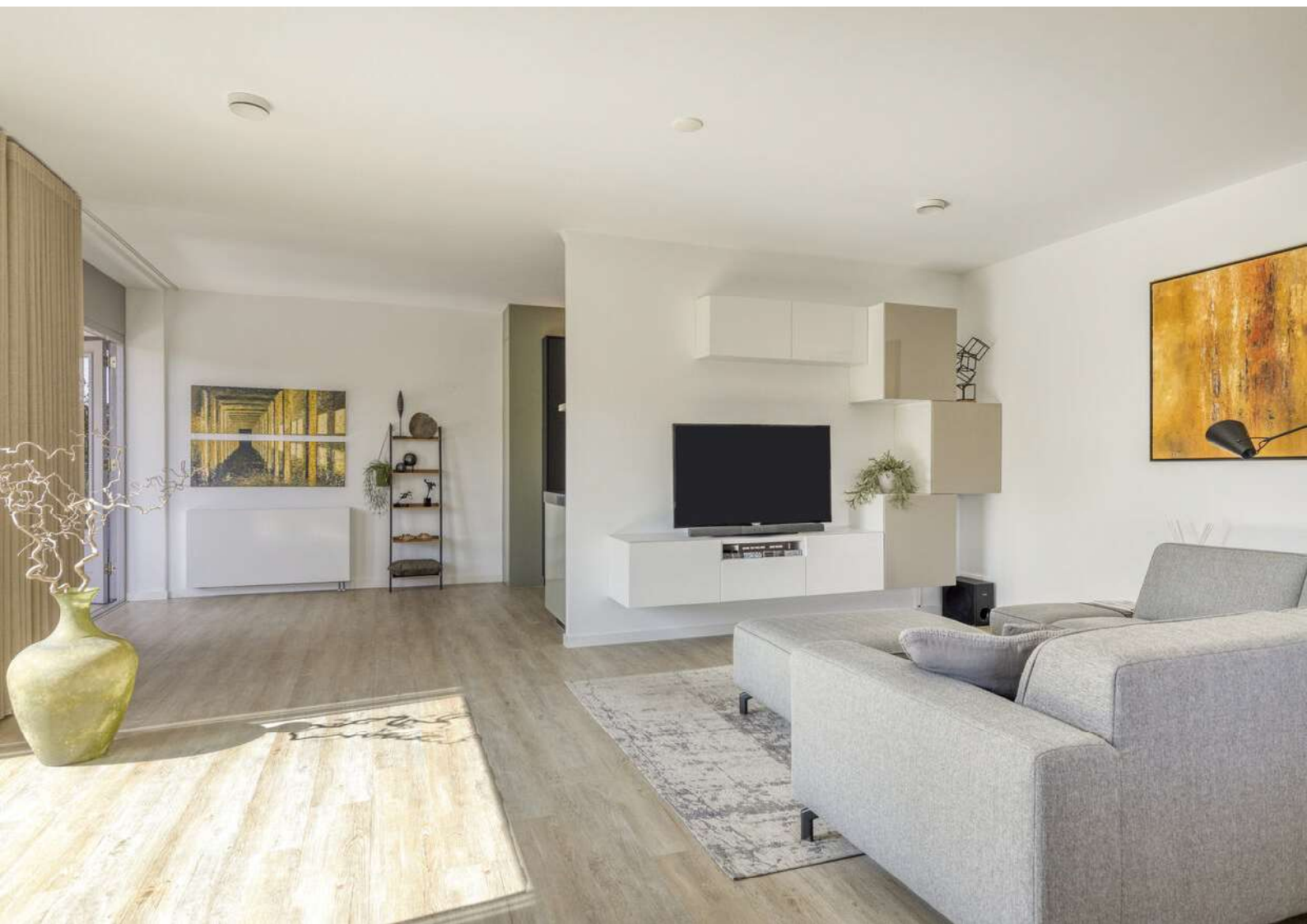
funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	380 m ³
Woonoppervlakte	123 m ²
Bouwjaar	2003
Servicekosten	€ 257,29

- ✓ Lichte woonkamer met luxe keuken
- ✓ Twee ruime slaapkamers
- ✓ Moderne badkamer
- ✓ Zonnig balkon met veel privacy
- ✓ Eigen parkeerplaats + berging
- ✓ Restaurants, winkels en natuur op loopafstand
- ✓ Centrum op 5 minuten fietsen, station om de hoek

















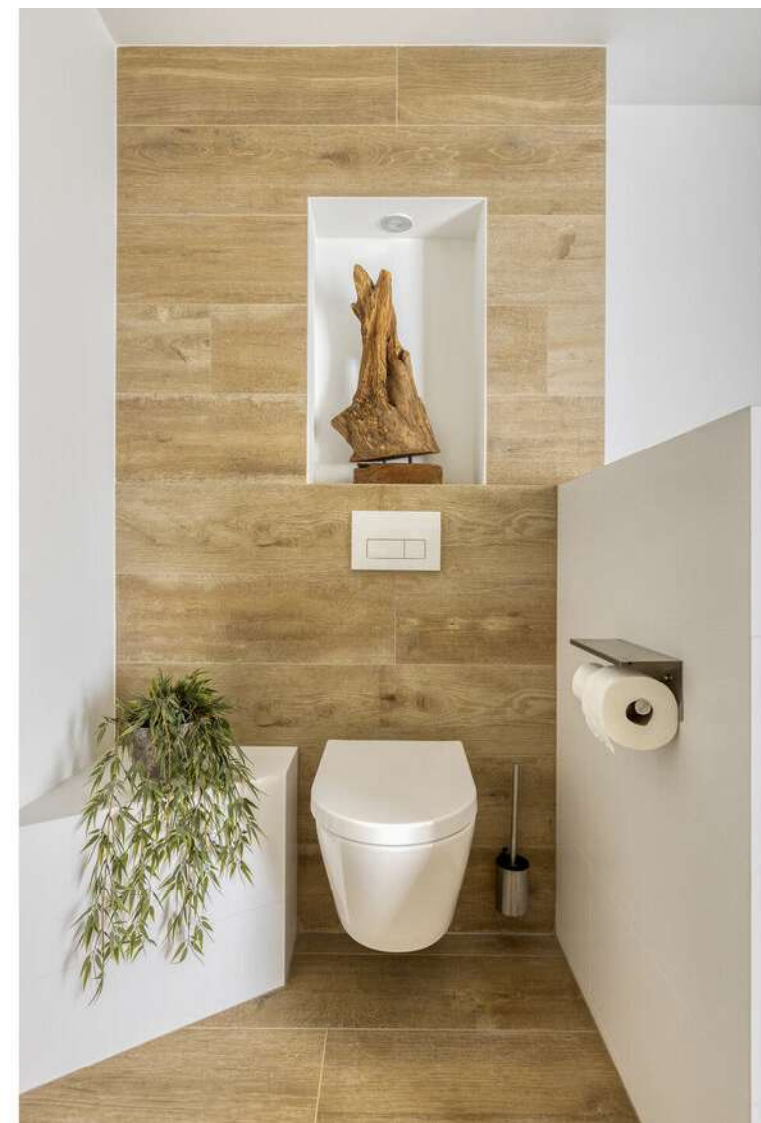




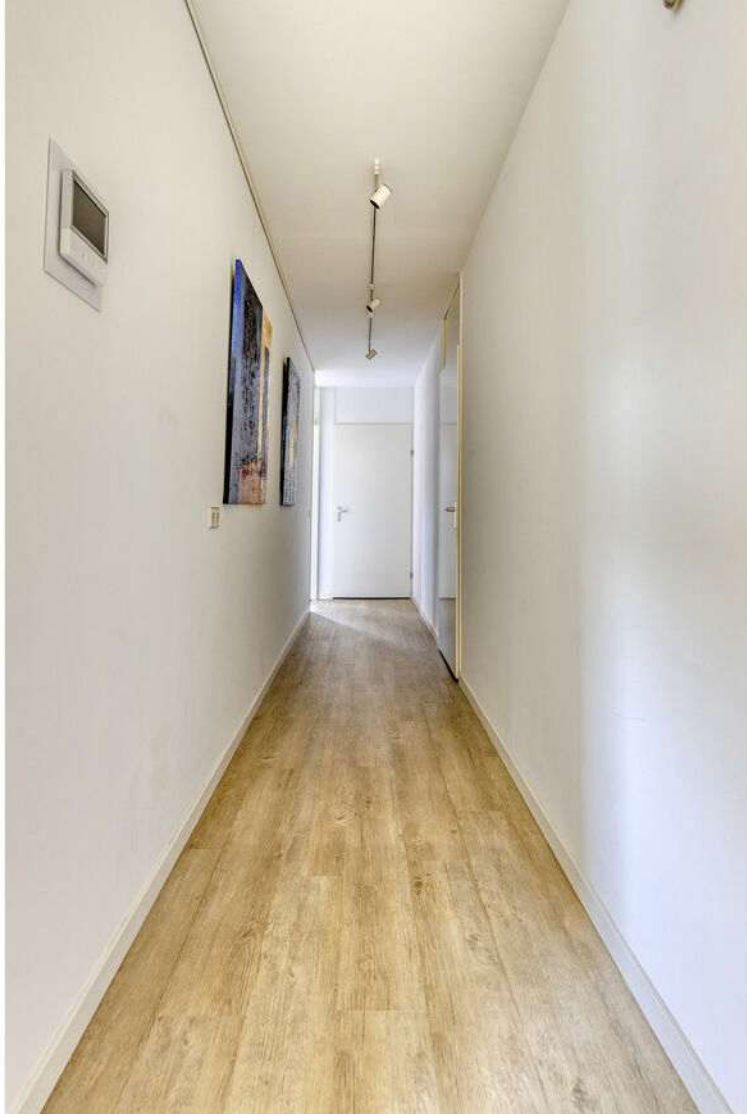




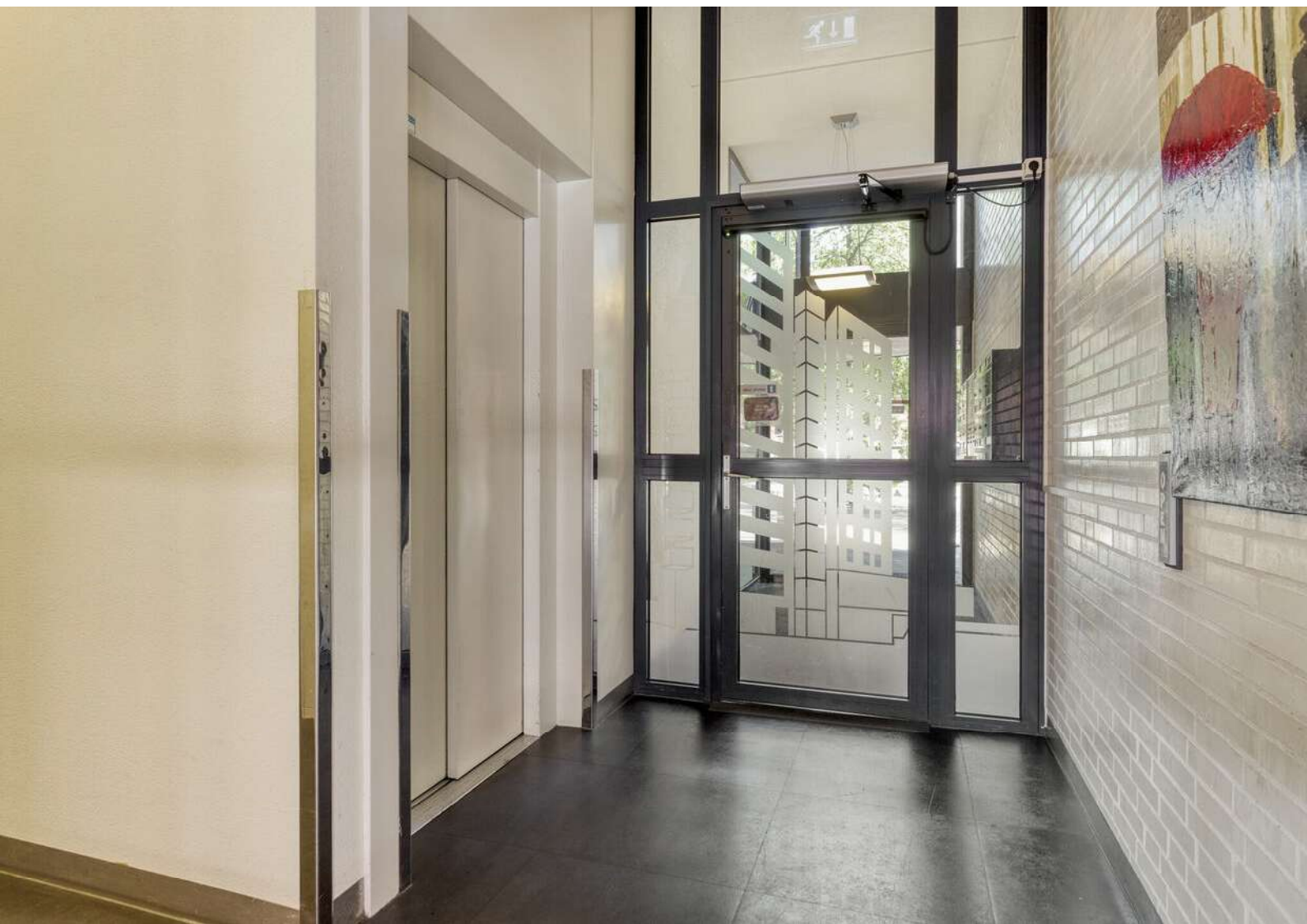






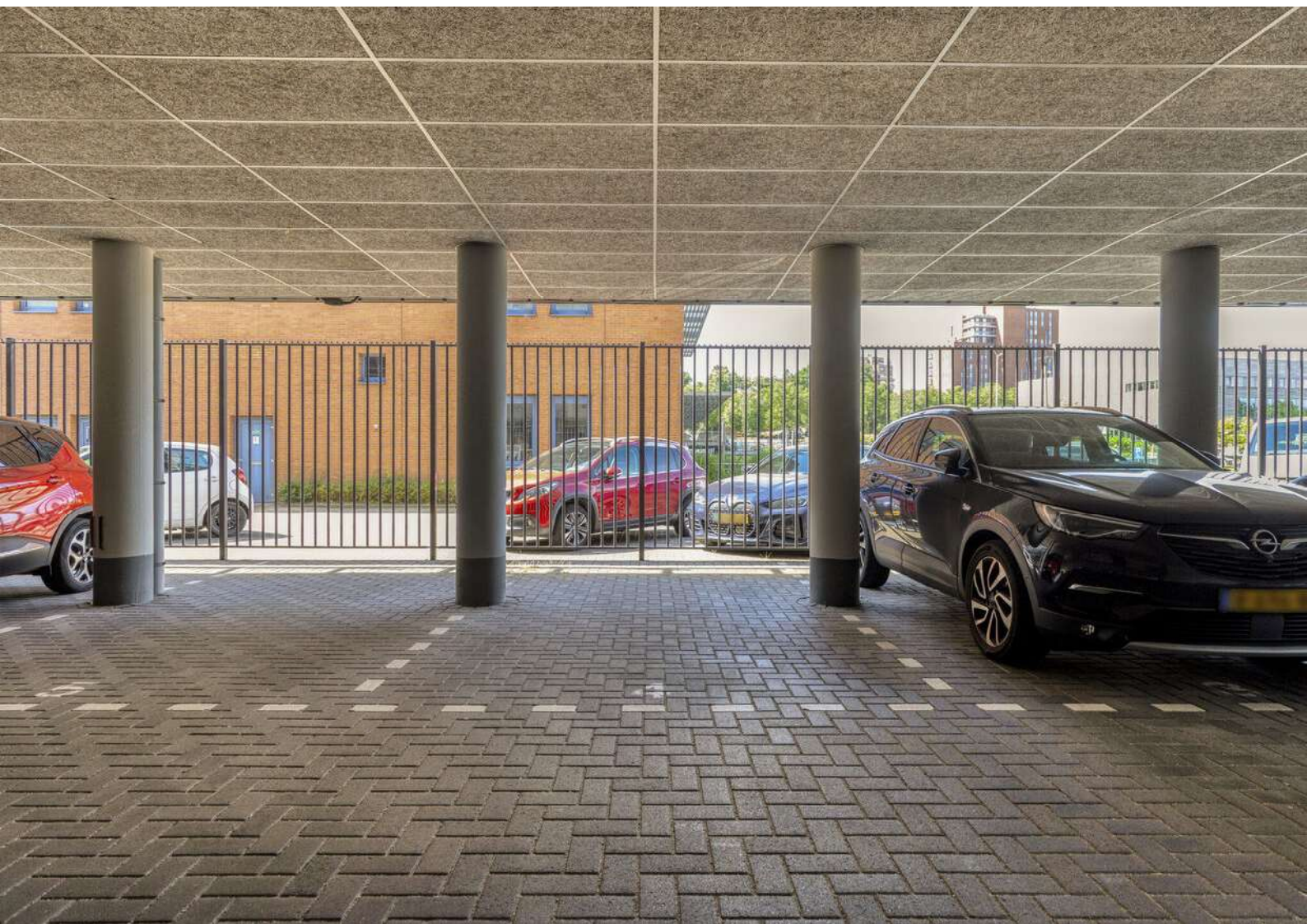












Omschrijving

Wonen in het Paleiskwartier, een onderscheidende stedelijke woonwijk met allure, moderne architectuur, groen en levendigheid. In deze wijk liggen rondom de hofvijver restaurants, eetcafés en terrasjes voor elke gelegenheid. Daarnaast vind je er ook een supermarkt, bioscoop, sportgelegenheid en yogastudio. Wie graag de natuur opzoekt bevindt zich binnen enkele minuten in het Westerpark en het beschermde natuurgebied "de Gement", voor een heerlijke wandeling. Het gezellige oude centrum van 's-Hertogenbosch ligt op 5 min. fiets- of 15 min. loopafstand.

De ligging is uitstekend, aan de rand van 's-Hertogenbosch-centrum, direct naast het Centraal Station en de uitvalswegen richting A2 en A59 richting Eindhoven, Utrecht/Amsterdam en Waalwijk.

Beschrijving van de woning:

Een unieke kans; een goed afgewerkt driekamer hoekappartement op de vierde verdieping van een slank vormgegeven appartementengebouw. Met zijn 123 m² is dit een opvallend ruim en heerlijk licht appartement met veel privacy. Dankzij de ligging op de hoek en de vele raampartijen komt het daglicht van drie zijden binnen, wat het appartement een open en ruimtelijk karakter geeft. Vanuit de woonkamer kijk je prachtig weg over de boomtoppen, wat zorgt voor een rustige en groene woonbeleving. De indeling is praktisch en comfortabel. Stedelijk wonen op niveau, met veel comfort, rust en leefgenot.

INDELING

Entree/hal

Liggend aan de toegang tot het Westerpark bevindt zich de centrale entree van de Westertoren. Via deze entree bereik je het appartement met één van de twee liften of met de trap.

Op elke verdieping van het gebouw bevinden zich slechts 3 appartementen. Elk appartement heeft een eigen meterkast buiten de eigen voordeur.

Vanuit de ruime hal zijn de woonkamer, twee royale slaapkamers, de moderne badkamer, het toilet en de inpandige berging / technische ruimte bereikbaar.

Woonkamer & keuken

De ruime woonkamer/keuken van ca 56 m² met grote raampartijen tot aan vloerniveau ligt op de hoek van het gebouw en heeft daardoor veel lichtinval.

De half-open stijlvolle keuken is in 2019 op maat gemaakt en voorzien van een hoge kastenwand met veel handige bergruimte. De keuken is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, combi-oven met stoomfunctie, koffie-nis, grote koel-vries combinatie. Het extra diepe werkblad en de iets verhoogde opstelling maken de keuken erg praktisch in gebruik.

Buitenruimte

Via dubbele openslaande deuren bereik je het op het zuidoosten gelegen royale zonnige geheel overdekte balkon van 20 m², met heel veel privacy. Dankzij de in 2018 geplaatste glazen schuifpuien kan deze ruimte zowel als open balkon, als comfortabele serre gedurende vrijwel het gehele jaar worden gebruikt. Deze buitenkamer biedt voldoende ruimte voor een grote loungehoek, evenals een eethoek.

Slaapkamers

Beide slaapkamers zijn ruim van formaat. De grootste slaapkamer van circa 22 m² heeft een lichtinval van twee zijden, en grenst aan het balkon, welke ook via een deur vanuit de slaapkamer bereikbaar is. De tweede slaap/werkkamer is 11 m².

Badkamer & toilet

De stijlvolle badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd met een ruime dubbele inloopdouche met zowel een regendouche als een handdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en spiegelkasten en een tweede wandcloset.

Het toilet in de gang is ook van 2022 en strak afgewerkt met een wandcloset, fonteintje met sensorkraan en onderbouwkastje.

Berging/wasruimte

Het appartement beschikt over een ruime inpandige berging van ca. 6 m², met opstelling voor wasapparatuur, cv-ketel en warmte-terugwinsysteem. Daarnaast is er nog ruim voldoende mogelijkheid voor opslag.

Overige voorzieningen

Op de begane grond, bevinden zich een eigen overdekte parkeerplaats en een eigen separate berging voor fietsen en extra opslag. In deze afgesloten half-open parkeergarage is recent een ringleiding aangelegd, waarop je gemakkelijk een privé laadpunt voor een elektrische auto kunt laten aansluiten.

De woonoppervlakte is 123 m².

De oppervlakte van de buitenruimte is 20 m².

De inpandige berging heeft een oppervlakte van ca 6 m².

De privé fietsenberging is ca 4 m².

BEREIKBAARHEID

Station NS - 10 min. loopafstand

Bus - 1 min. loopafstand

Park/natuur - 0 min. loopafstand

Supermarkt - 3 min. loopafstand

Sportschool - 3 min. loopafstand

Horeca - 3 min. loopafstand

Kinderdagverblijf - 3 min. loopafstand

Huisarts/tandarts - 2 min. loopafstand

Centrum 's-Hertogenbosch - 15 min. loopafstand en 5 min. fietsafstand

Snelwegen - 3 min. reistijd

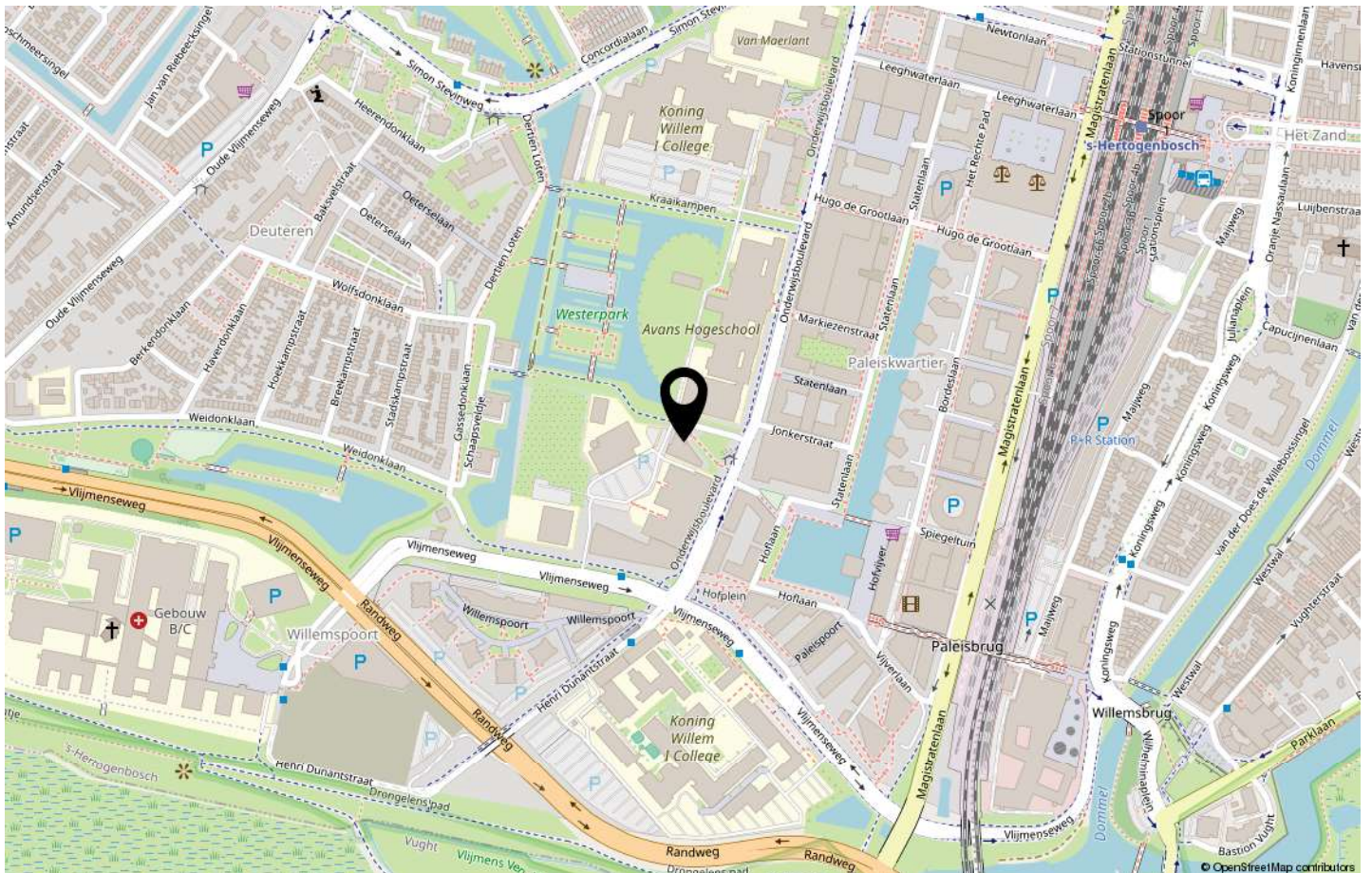
*Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor onjuistheden of onvolledigheden.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 695.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	380 m ³
Woonoppervlakte	123 m ²
Soort woning	portiekflat
Bouwjaar	2003
Tuin	balkon
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2022
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energielabel	B

Locatie

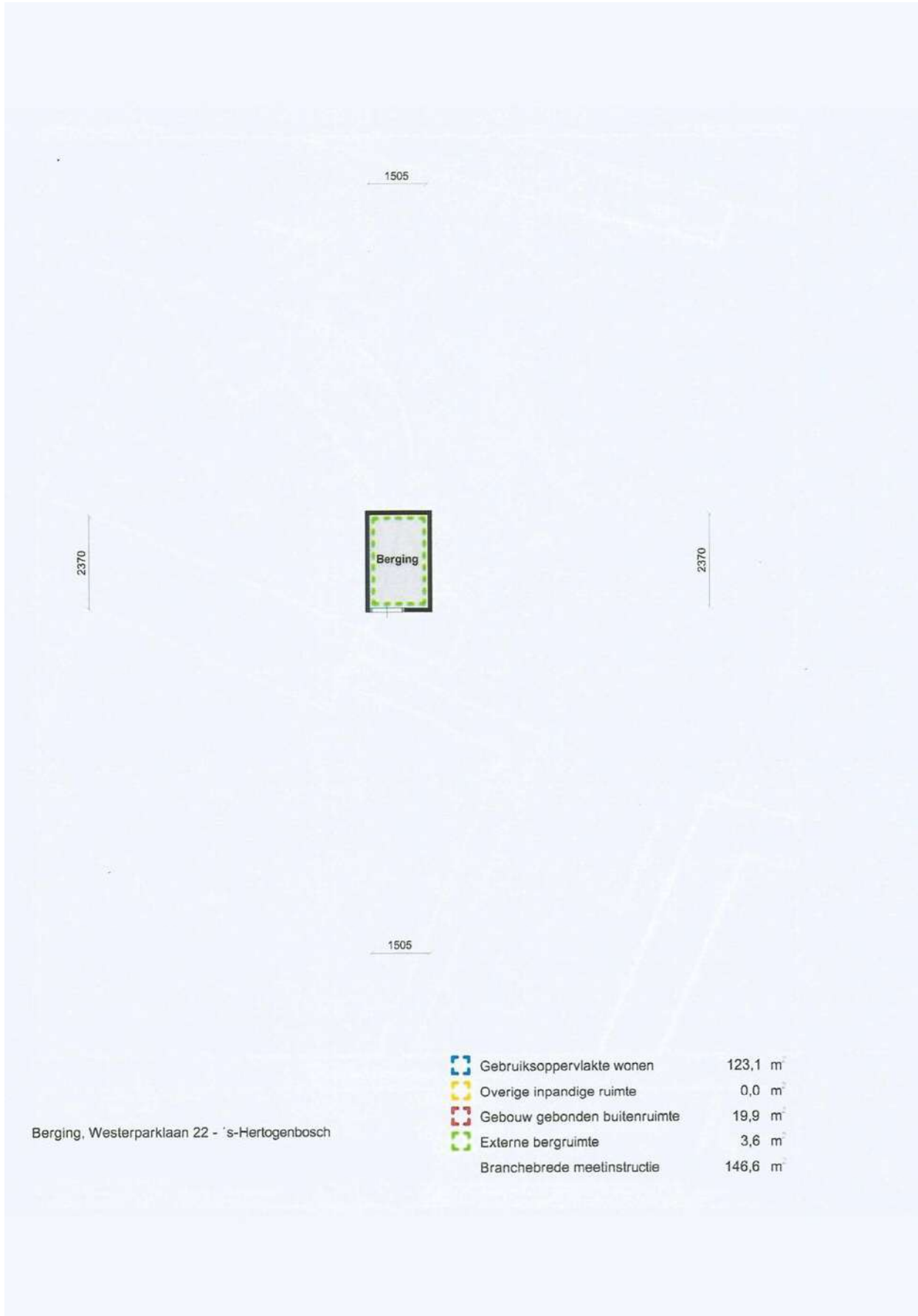
Westerparklaan 22, 5223 DK 'S-Hertogenbosch



Plattegronden



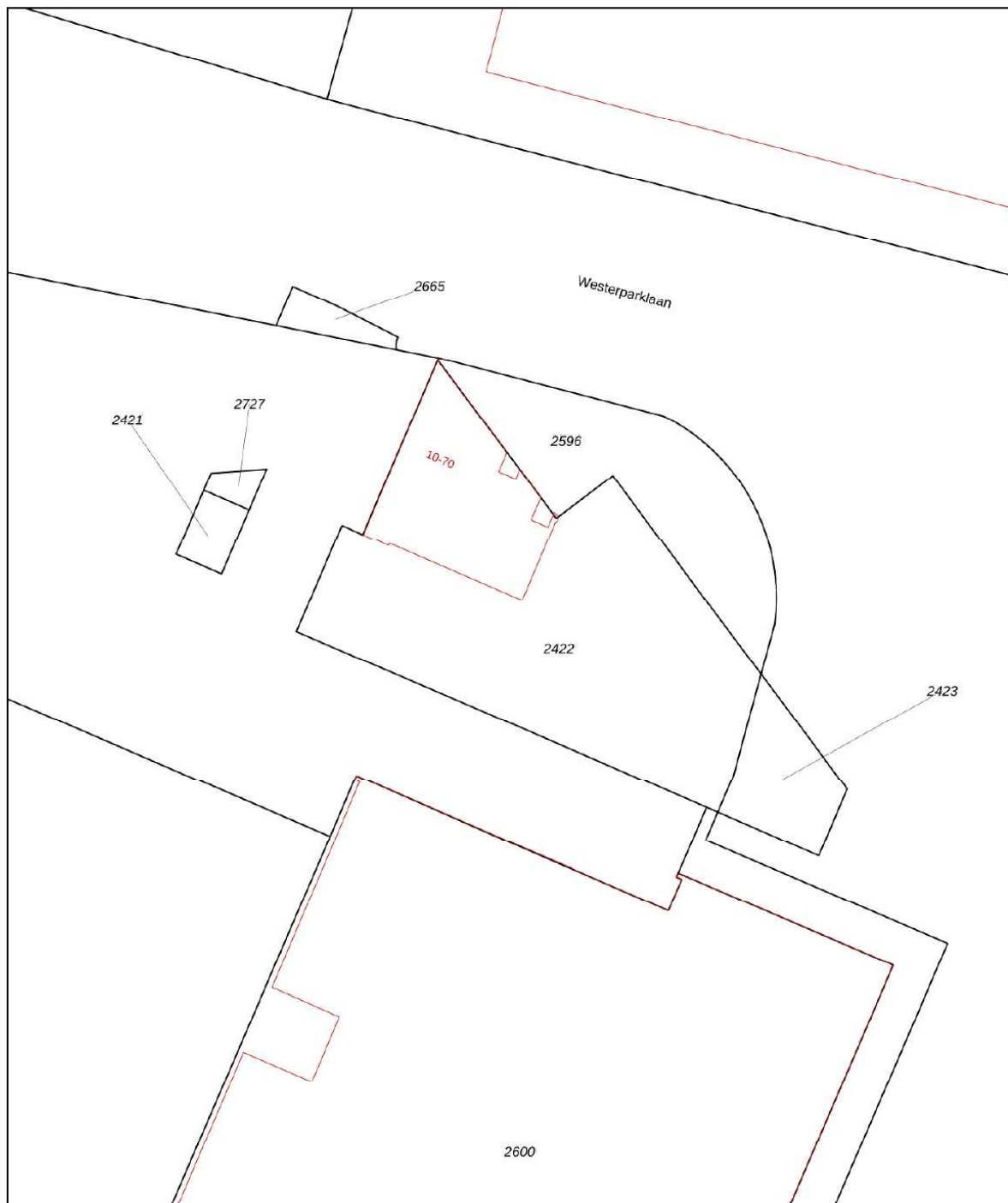
Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Westerparklaan 22



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Secctie F	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2421	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Philips Hue Bridge vr keuken en badk.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- plissee Woonkamer/slaapkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	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		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebepaling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigd.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.



Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

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.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

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.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

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'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl