

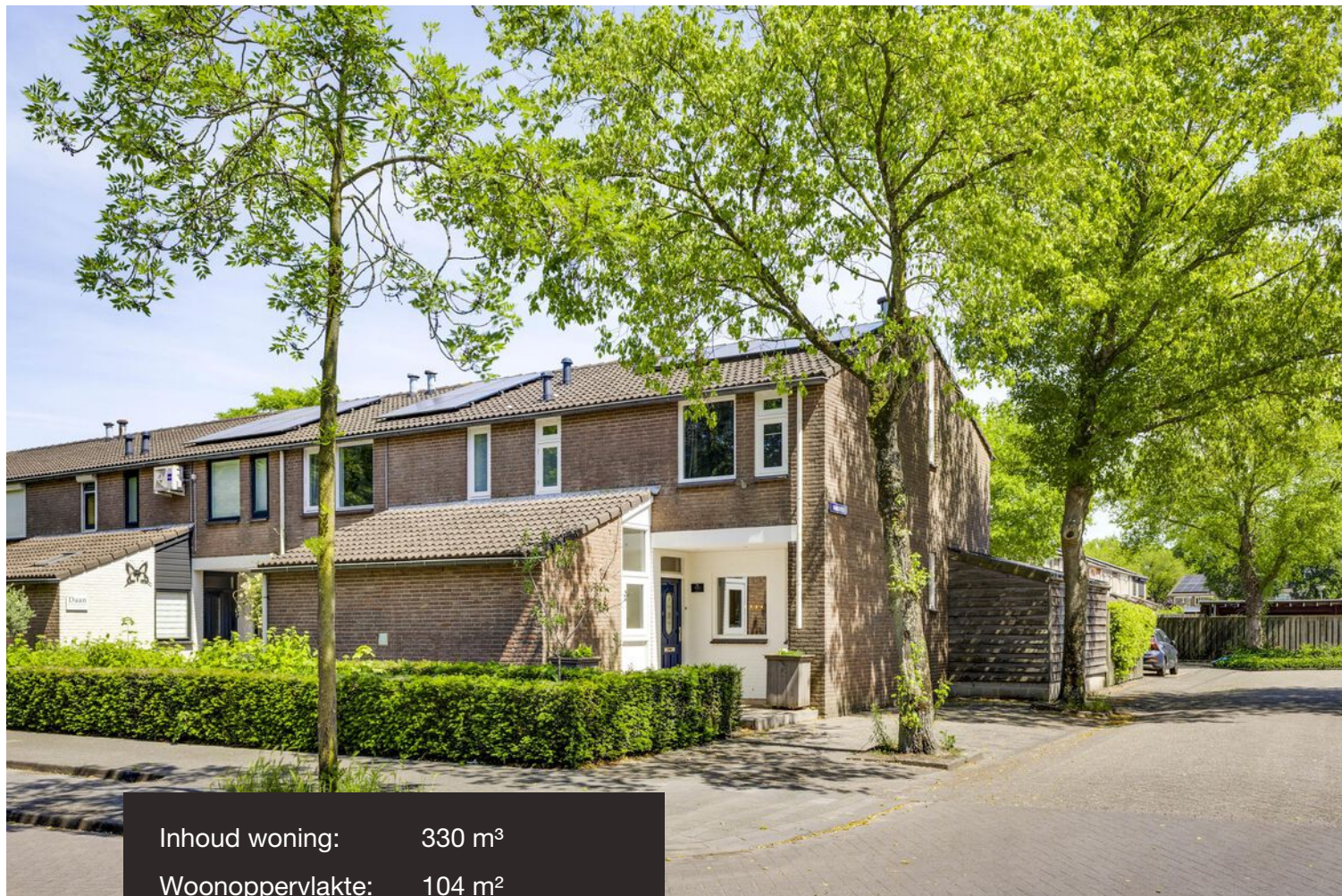


**HOEKWONING WAAR RUIJTE EN GROEN SAMENKOMEN  
'S-HERTOGENBOSCH, FLERIJNGEN 71**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 330 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 104 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 170 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1981

- ✓ Voorzien van drie slaapkamers en een kantoorruimte;
- ✓ Dankzij de hoekligging een lichte woning met brede achtertuin;
- ✓ In de afgelopen jaren gemoderniseerd;
- ✓ Gelegen nabij winkelcentrum 'Maaspoort'.



## WELKOM THUIS BIJ FLERINGEN 71

---

In de woonwijk Maaspoort ligt deze moderne, goed onderhouden en recent gerenoveerde woning met drie ruime slaapkamers, een bergzolder en dankzij de hoekligging een riante en brede achtertuin. Sinds 2023 is de woning onder andere voorzien van een nieuwe keuken, badkamer, thuishkantoor, buitenschilderwerk, vernieuwde achtertuin en zonnepanelen. De woning heeft een goede ligging, binnen enkele minuten bereik je de uitvalswegen A59 en A2, het centrum van 's-Hertogenbosch en op loopafstand bevindt zich winkelcentrum Maaspoort.

Via de voortuin bereik je onder de overkapping de ruime entree met een recent vernieuwde meterkast, toiletruimte met vrijhangend wandcloset en fonteintje, toegang tot het thuishkantoor, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer met keuken. Aan de voorzijde bevindt zich de zeer complete keuken uit 2024, voorzien van hoge wandkasten, een L-vormig aanrechtblad en alle benodigde apparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven en volop bergruimte in lades en kasten.

De tuingerichte woonkamer heeft dankzij de grote ramen en het zijraam een prettige lichtinval en biedt ruim voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast met aan de buitenzijde een leuke boekenkast. In 2026 is de oorspronkelijke berging aan de voorzijde bij de woning betrokken, gerenoveerd en voorzien van een kunststof kozijn met HR++-beglazing. Welke daardoor nu dienst doet als thuiswerkkantoor.



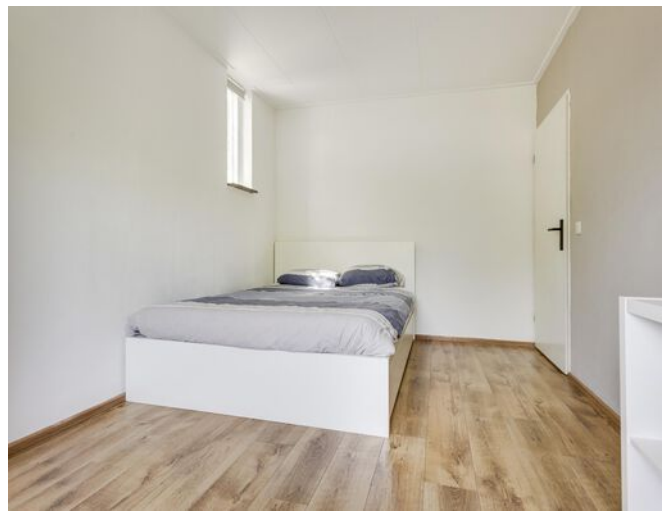












## EERSTE VERDIEPING

Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer. Aan de tuinzijde de twee andere ruime slaapkamers.

Ook aan de voorzijde bevindt zich de recent vernieuwde badkamer, compleet uitgevoerd met een ligbad, regendouche, toilet, mechanische ventilatie en een badkamermeubel met dubbele wastafel.

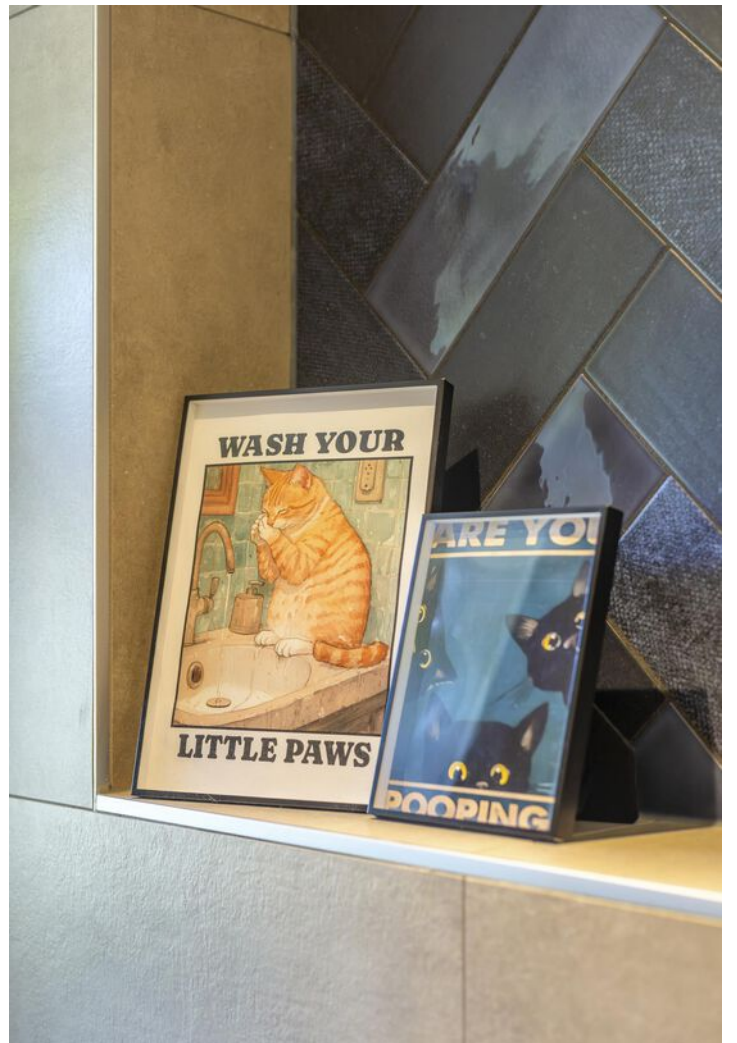
Op de ruime overloop bevindt zich een ingebouwde kast met de cv-ketel uit 2021.

Via het vlizoluik bereik je de bergzolder.



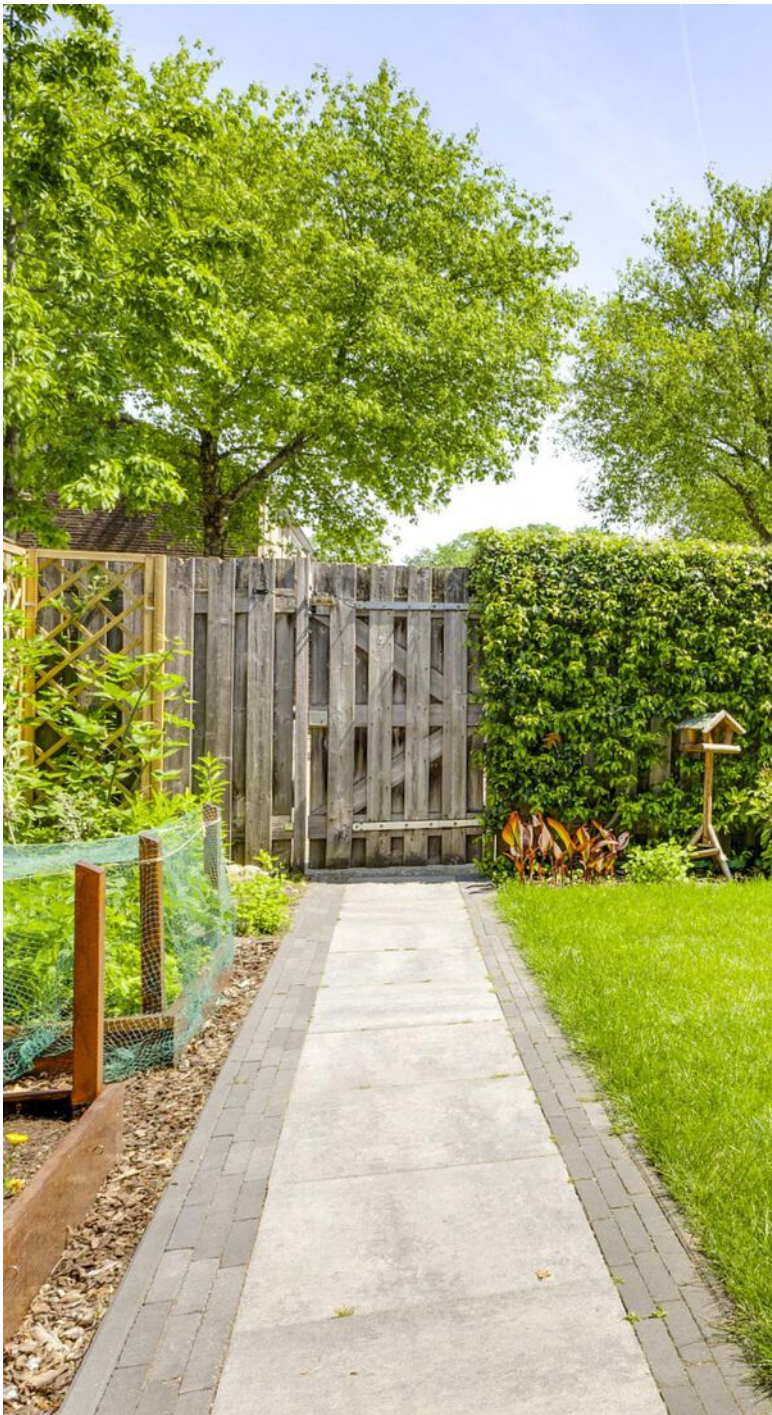












## BUITENLEVEN IN HET GROEN

Dankzij de hoekligging beschikt de woning over een riante achtertuin met een mooi terras, borders, een houten berging voorzien van elektra en een wateraansluiting, en een achterom met toegang tot de achtergelegen parkeerplaatsen.

De tuin is zorgvuldig opnieuw aangelegd en biedt volop ruimte om van de zon te genieten, te tuinieren of juist, dankzij de brede elektrische zonneluifel, heerlijk in de schaduw te zitten. Direct achter de parkeerplaatsen ligt een speeltuin.





## FIJN OM TE WETEN:

---

- Voorzien van isolerende beglazing met HR-glas;
- Keuken, badkamer en tuin recent vernieuwd;
- Meterkast vernieuwd in 2024;
- Thuiskantoor gerealiseerd in 2026;
- Voorzien van 7 zonnepanelen uit 2025;
- Cv-ketel uit 2021;
- Dichtbij uitvalswegen A59 en A2, goede aansluitingen met het OV;
- Op loopafstand van winkelcentrum Maaspoort, Burgemeester van Swietenpark en natuurgebied de Empelse Dijk langs de Maas.





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 MET TUIN



Begane grond met tuin  
Fleringen 71, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

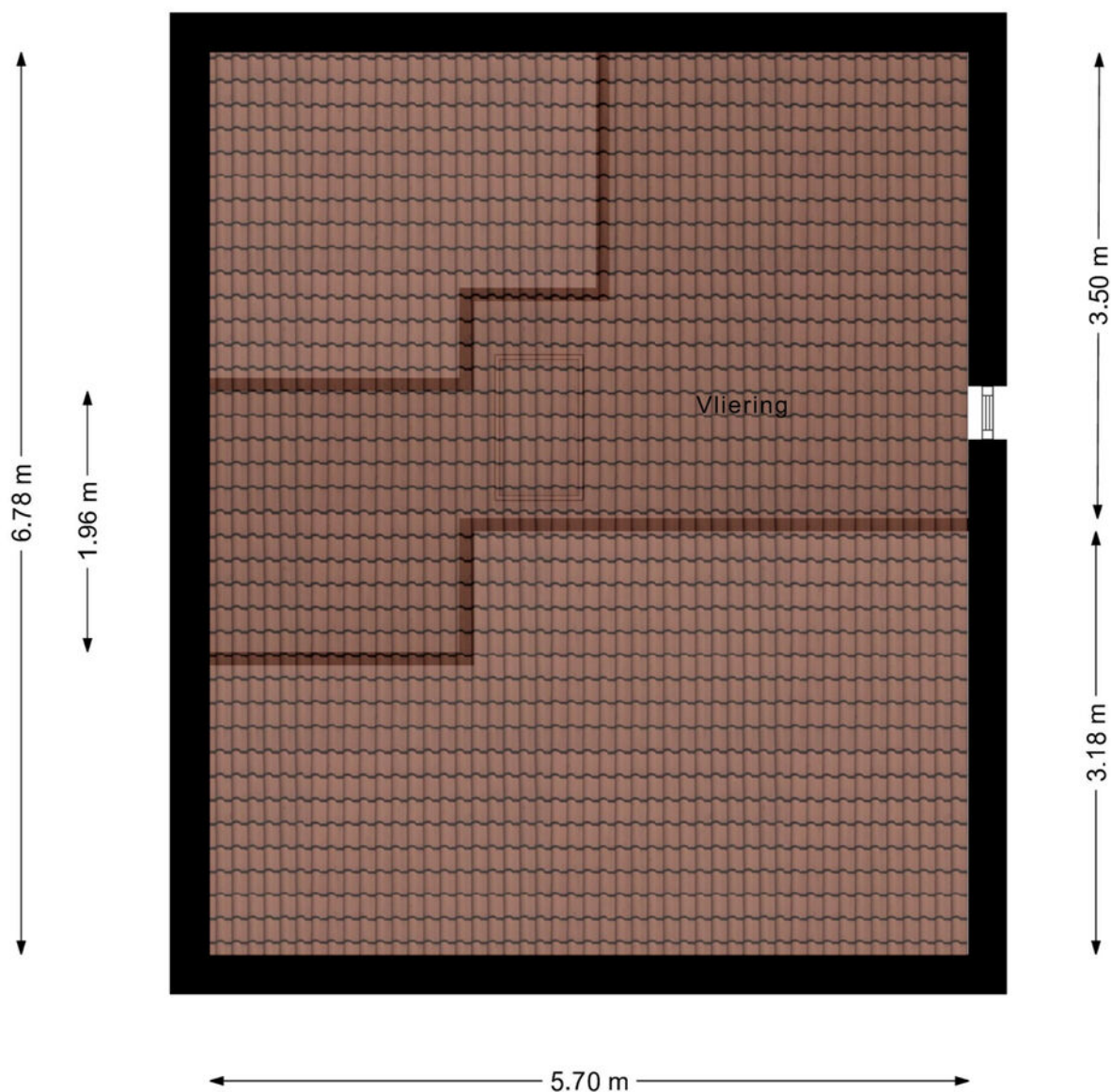


**Eerste verdieping**  
**Fleringen 71, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

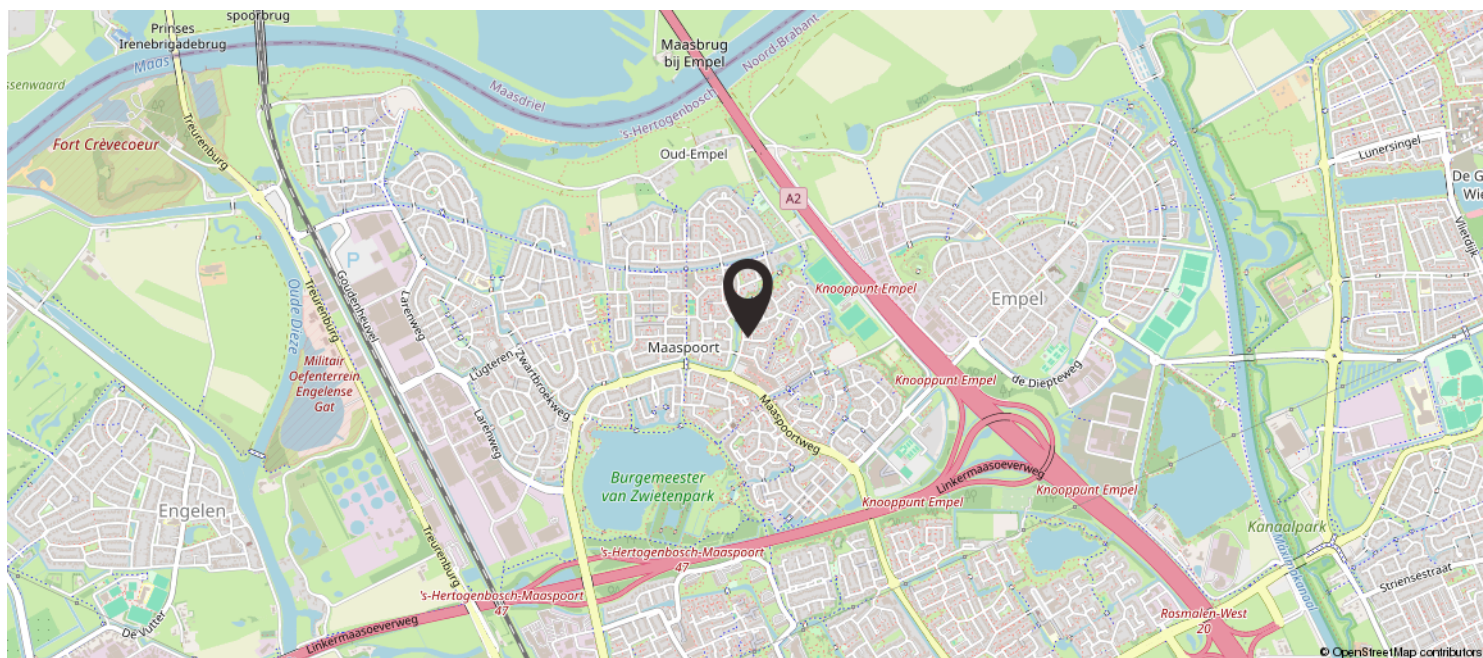
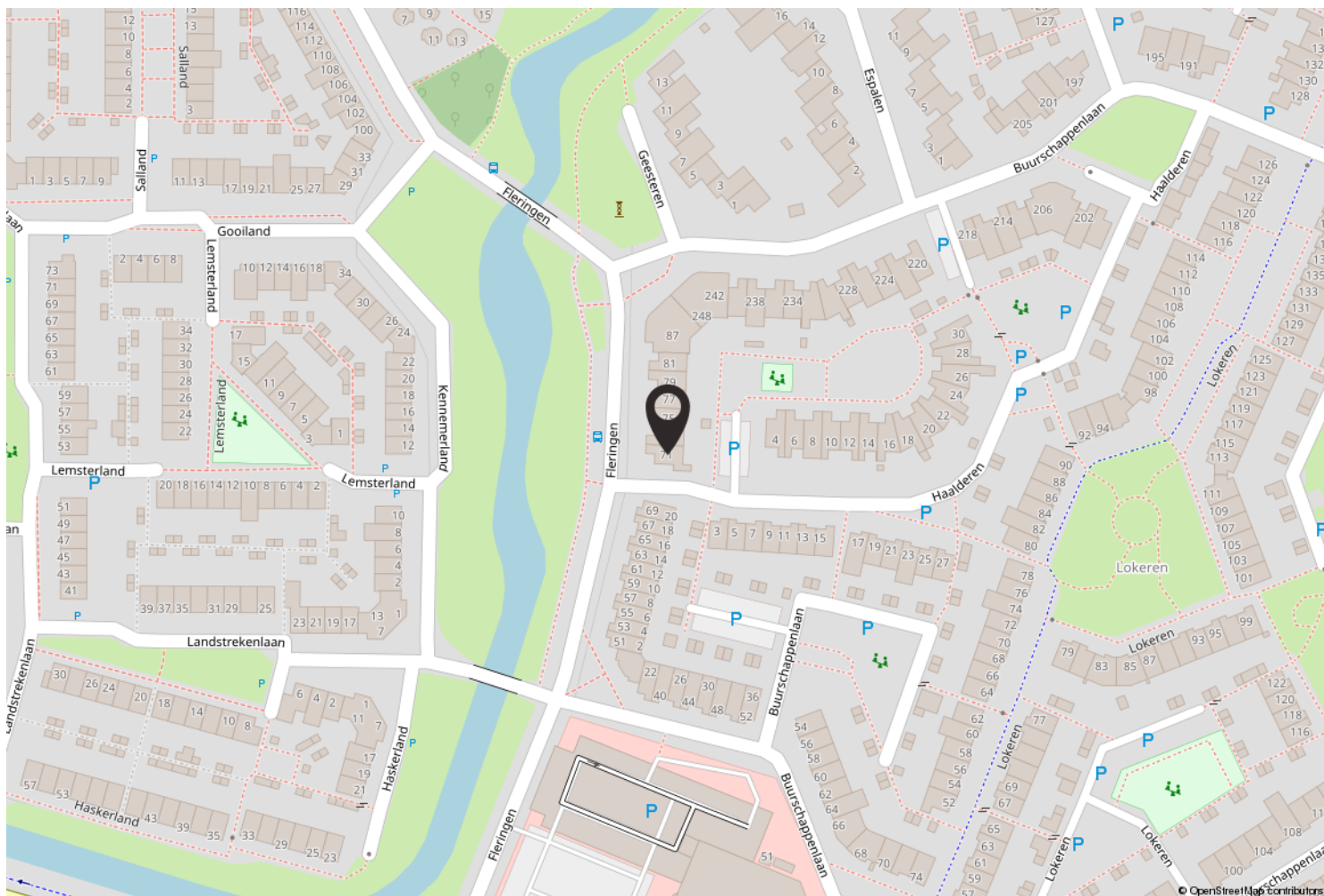
# PLATTEGROND

## VLIERING



**Vliering**  
**Fleringen 71, 's-Hertogenbosch**  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in trapkast en naast CV ketel	X		
- Wasmachine kast en zwarte dossierkasten in de schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Close-in boiler	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		
- Reserve toiletrolhouder		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Reserve toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Beplanting in voortuin	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# 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 hypotheek, 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 10 werkdagen 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 (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). 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 onaangerend 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

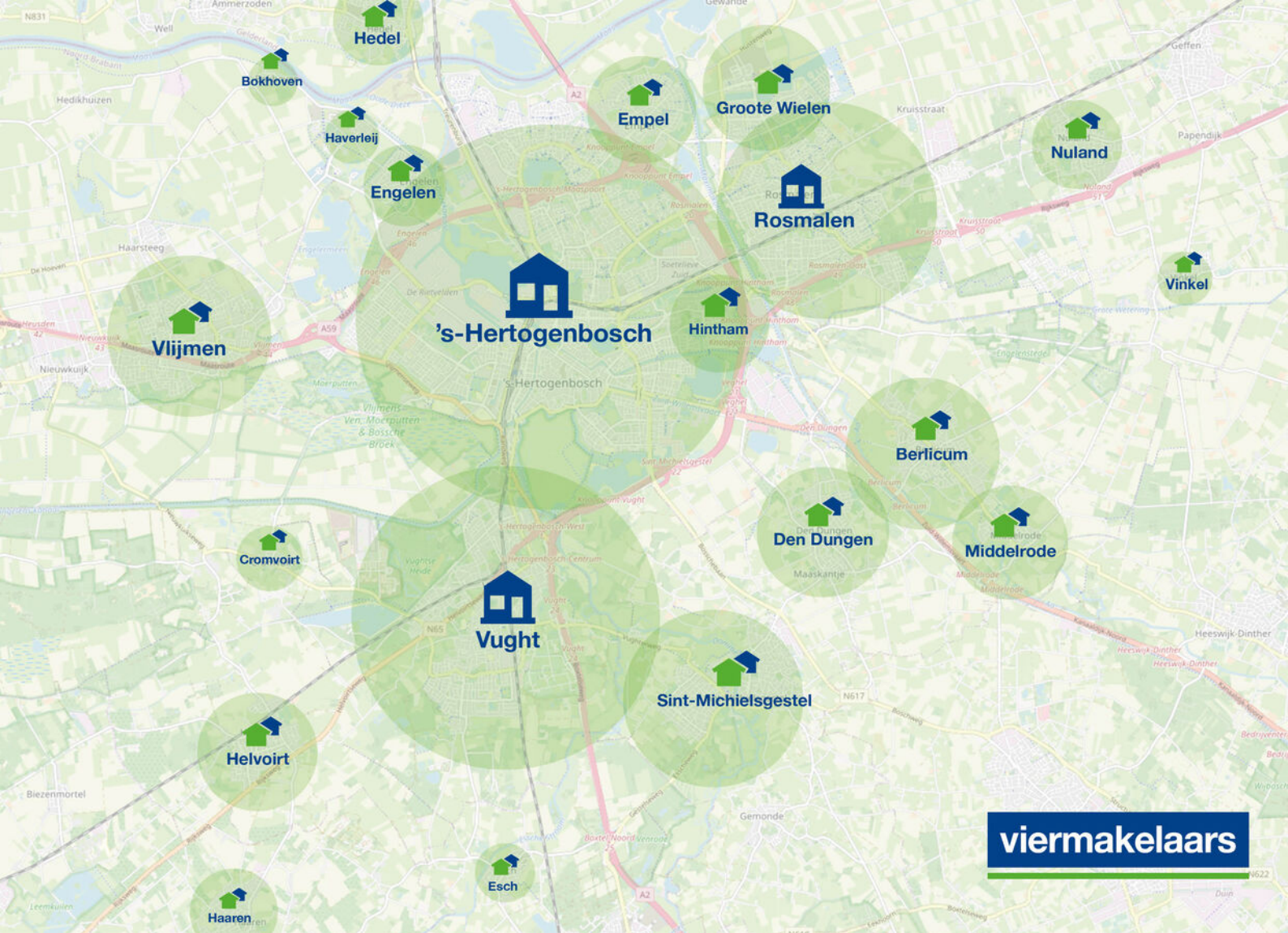
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor 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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# 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!



# 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

