

TE KOOP



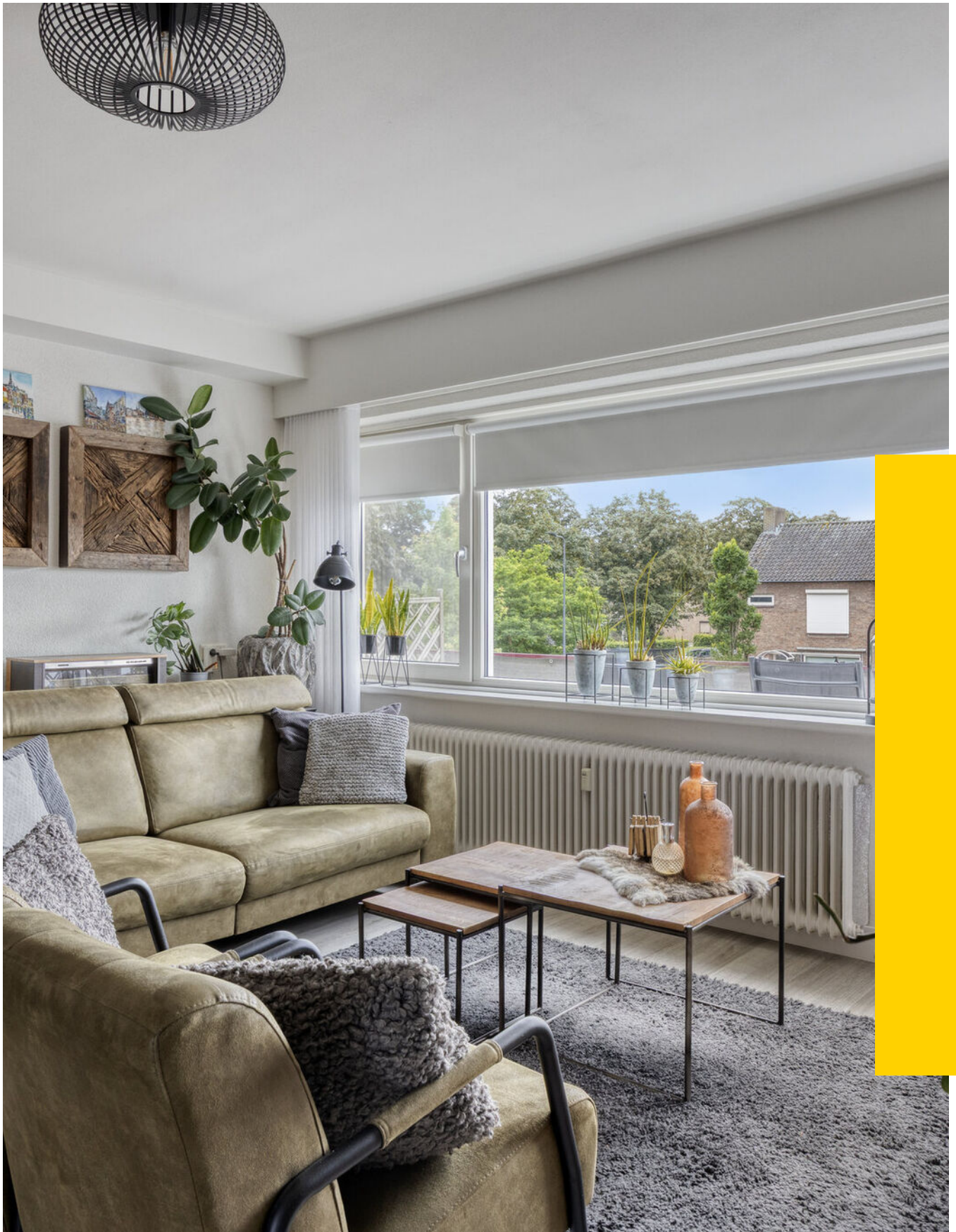
Zandveldstraat 4, 'S-Hertogenbosch

Vraagprijs € 325.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
88 m²

Inhoud
289 m³

Bouwjaar
1965

Energie label
C

> Omschrijving

Bent u op zoek naar een woning waar u direct kunt intrekken zonder te hoeven klussen? Dan is deze verrassend ruime maisonnette precies wat u zoekt. Gelegen op een centrale locatie nabij winkelcentrum Helftheuvelpassage, scholen, openbaar vervoer en diverse andere voorzieningen, combineert deze woning een praktische ligging met een modern wooncomfort. De huidige eigenaar heeft de woning de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en verbeterd. Hierdoor beschikt de woning over een verzorgde en eigentijdse uitstraling die direct opvalt zodra u binnenstapt.

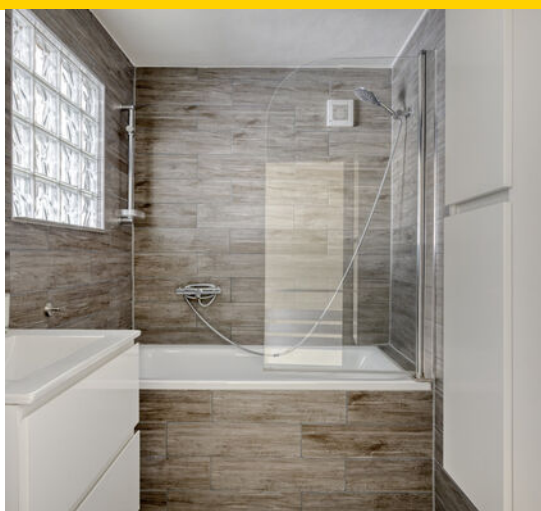
Via de entree met garderoberuimte, meterkast en toiletruimte bereikt u de woonverdieping. Hier treft u een ruime L-vormige woonkamer die dankzij de grote raampartijen geniet van een prettige lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer, spachtelputz-wanden en een eigentijdse kleurstelling, waardoor een warme en uitnodigende sfeer is ontstaan. Vanuit de woonkamer heeft u directe toegang tot het balkon op het zuiden, voorzien van een zonneluifel en een vrij uitzicht. Het balkon is bovendien de afgelopen jaren aangepakt en maakt een verzorgde indruk.

De keuken is uitgevoerd met een licht keukenmeubel en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Daarnaast zijn het plafond, de afwerking rondom de afzuigkap en diverse details vernieuwd, wat bijdraagt aan de nette uitstraling van deze ruimte.

Op de verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, allen keurig afgewerkt en voorzien van een doorlopende PVC-vloer. Ook de elektra op deze verdieping is verbeterd. De badkamer is recent opgefrist met onder andere een nieuw wastafelmeubel, nieuwe kranen, een vernieuwd douchescherm en een elektrische ventilator, waardoor deze ruimte weer helemaal van deze tijd is.

Ook op technisch en bouwkundig vlak is er de afgelopen jaren fors geïnvesteerd. De woning beschikt over HR++ beglazing en grotendeels kunststof kozijnen. Daarnaast heeft de Vereniging van Eigenaren in 2024 alle platte daken laten isoleren en voorzien van nieuwe dakbedekking. Eerder zijn ook de balkons door de VvE gepoedercoat, wat bijdraagt aan een verzorgd geheel en toekomstbestendig onderhoud.

Daarnaast beschikt u over een ruime eigen berging, ideaal voor fietsen, gereedschap en extra opslagruimte.





Kortom: een verrassend ruime, uitstekend onderhouden maisonnette met drie slaapkamers, een zonnig balkon op het zuiden en een hoogwaardige afwerking. Dankzij de vele verbeteringen en investeringen van de afgelopen jaren is dit een woning waar u direct kunt genieten van comfortabel wonen.

Bijzonderheden:

- Instapklare maisonnette met berging en balkon op het zuiden
- Voorzien van HR ++ beglazing en grotendeels kunststof kozijnen
- Dakbedekking is in 2024 geïsoleerd en vervangen door de Vereniging van Eigenaren
- Entree met trapopgang, garderobe en toilet
- L-vormige woonkamer met toegang tot balkon op de zonzijde
- Keuken met licht keukenmeubel met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasmachine
- Overloop met aangrenzend drie slaapkamers
- Moderne badkamer met ligbad met douche, wastafel met badmeubel
- Ruime berging

Locatie:

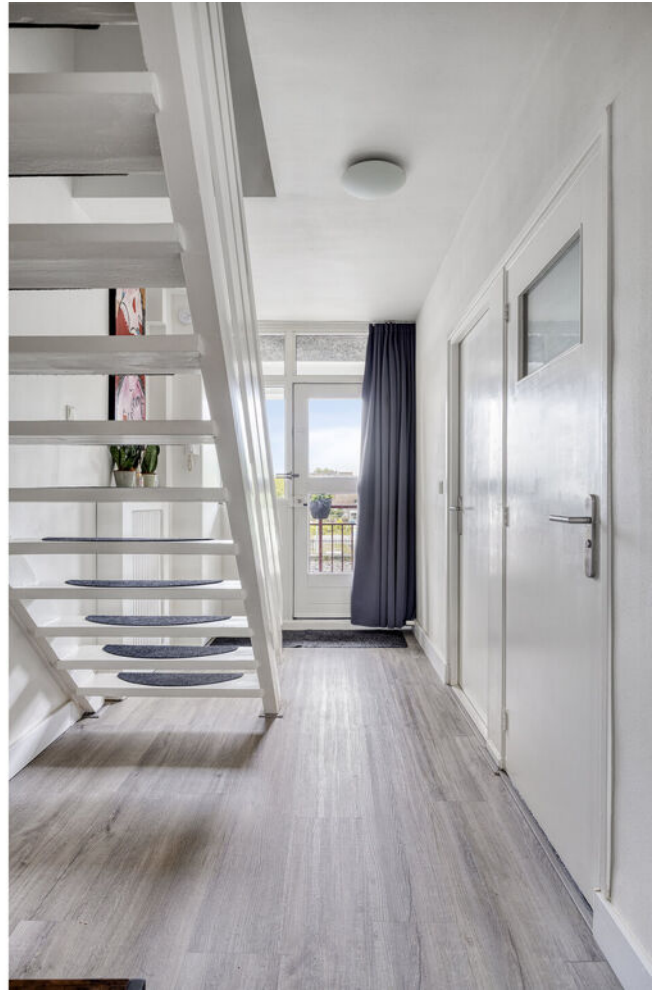
- Gelegen nabij Helftheuvelpassage met scholen, winkels en openbaar vervoer op loopafstand
- 's-Hertogenbosch is het administratief- en bestuurlijk centrum van de provincie
- 's-Hertogenbosch is een van de oudste middeleeuwse steden van Nederland
- Het middelpunt van de binnenstad is de gotische kathedraal "Sint Jan"
- 's-Hertogenbosch is een gezellige stad waar je leuk kunt winkelen
- Er is veel horeca aanbod
- Het onderwijs en voortgezet onderwijs is op alle niveaus ruim voorhanden
- De stad heeft een rijk verenigingsleven
- Er worden regelmatig evenementen georganiseerd

> Overige kenmerken

Soort woning	maisonnette
Type woning	appartement
Aantal kamers	4 waarvan 3 slaapkamers
Ligging	aan doorgaande weg, in woonwijk
Balkon	zuiden
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, blokverwarming

































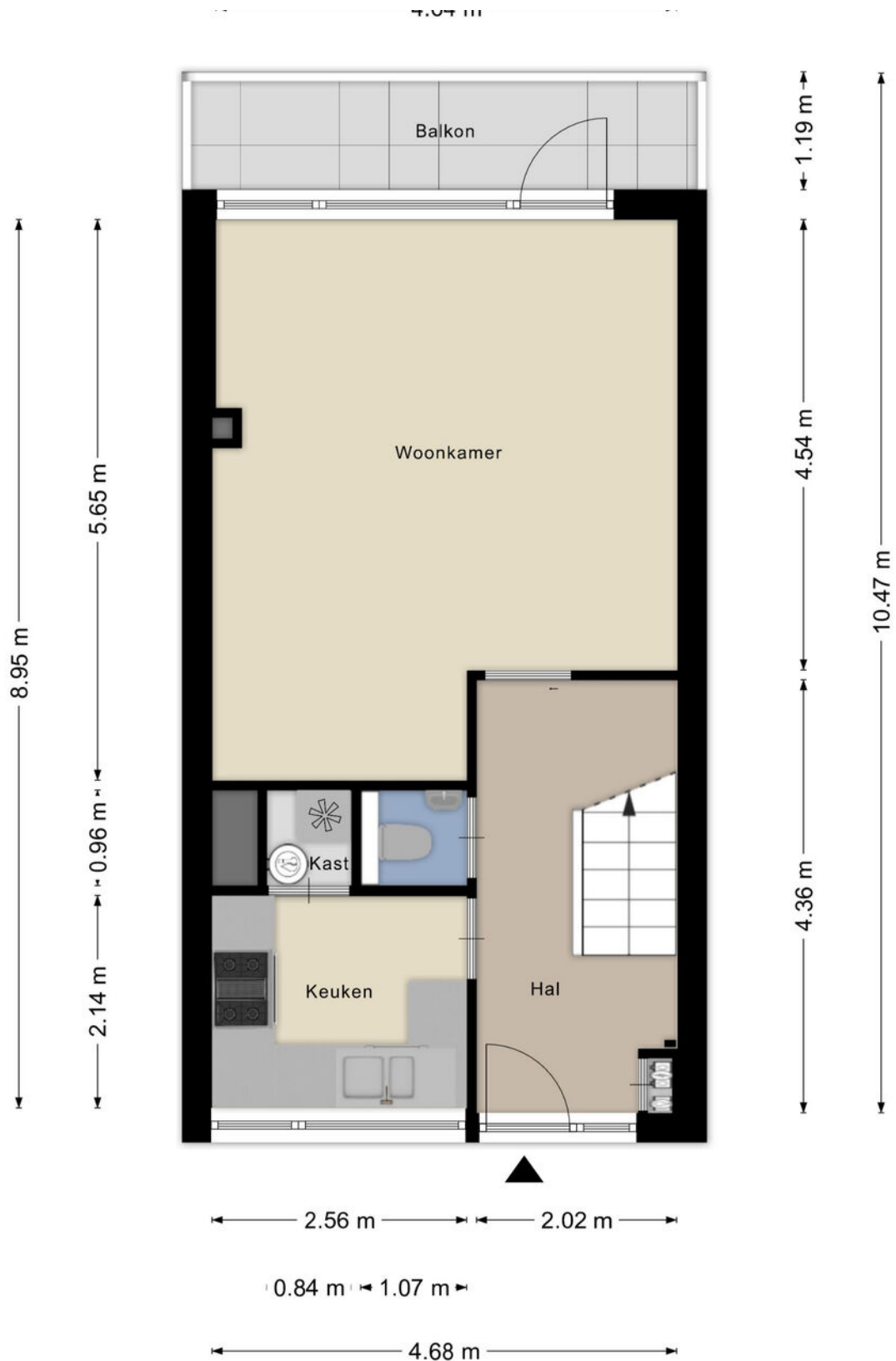




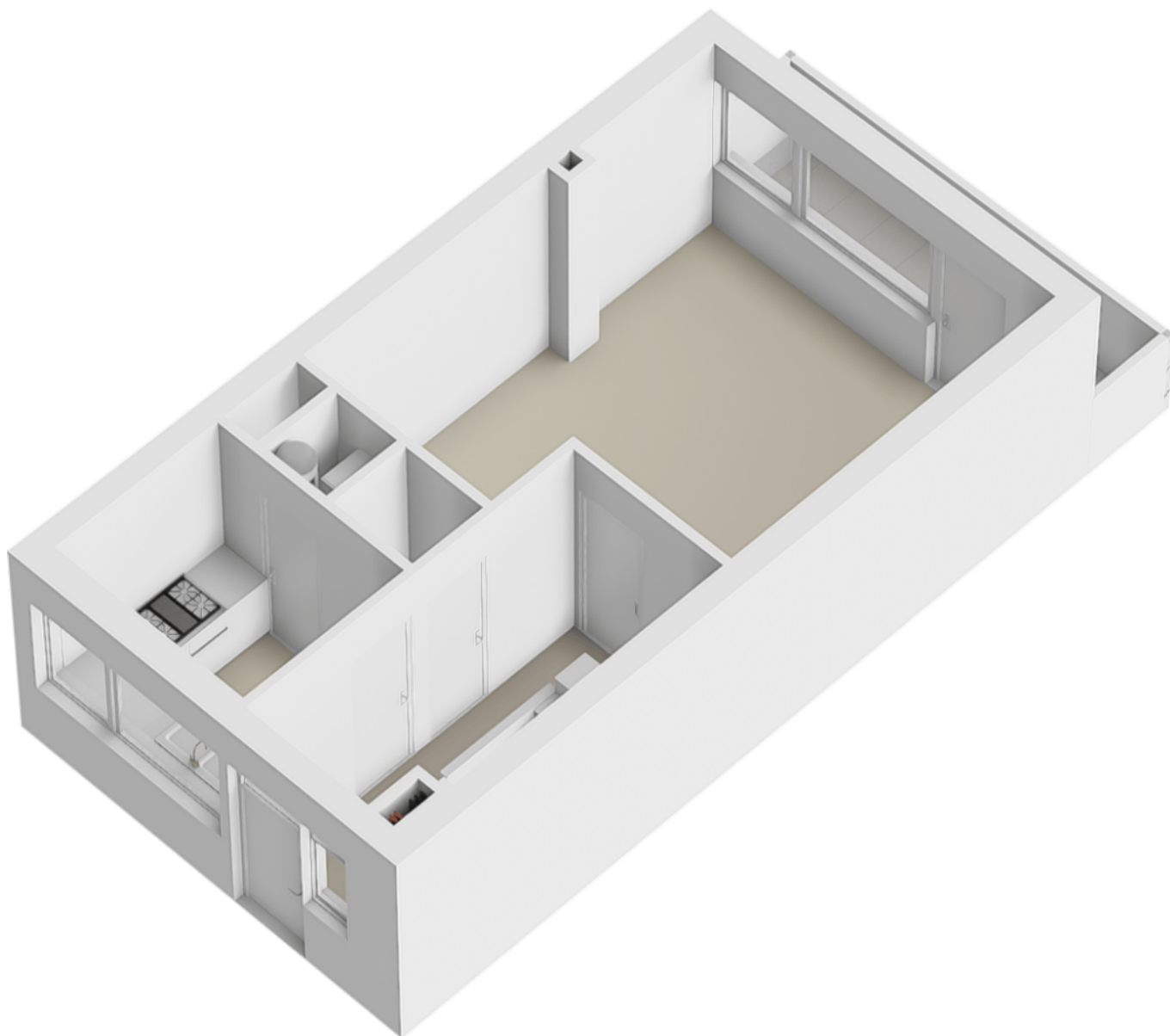




> Plattegrond



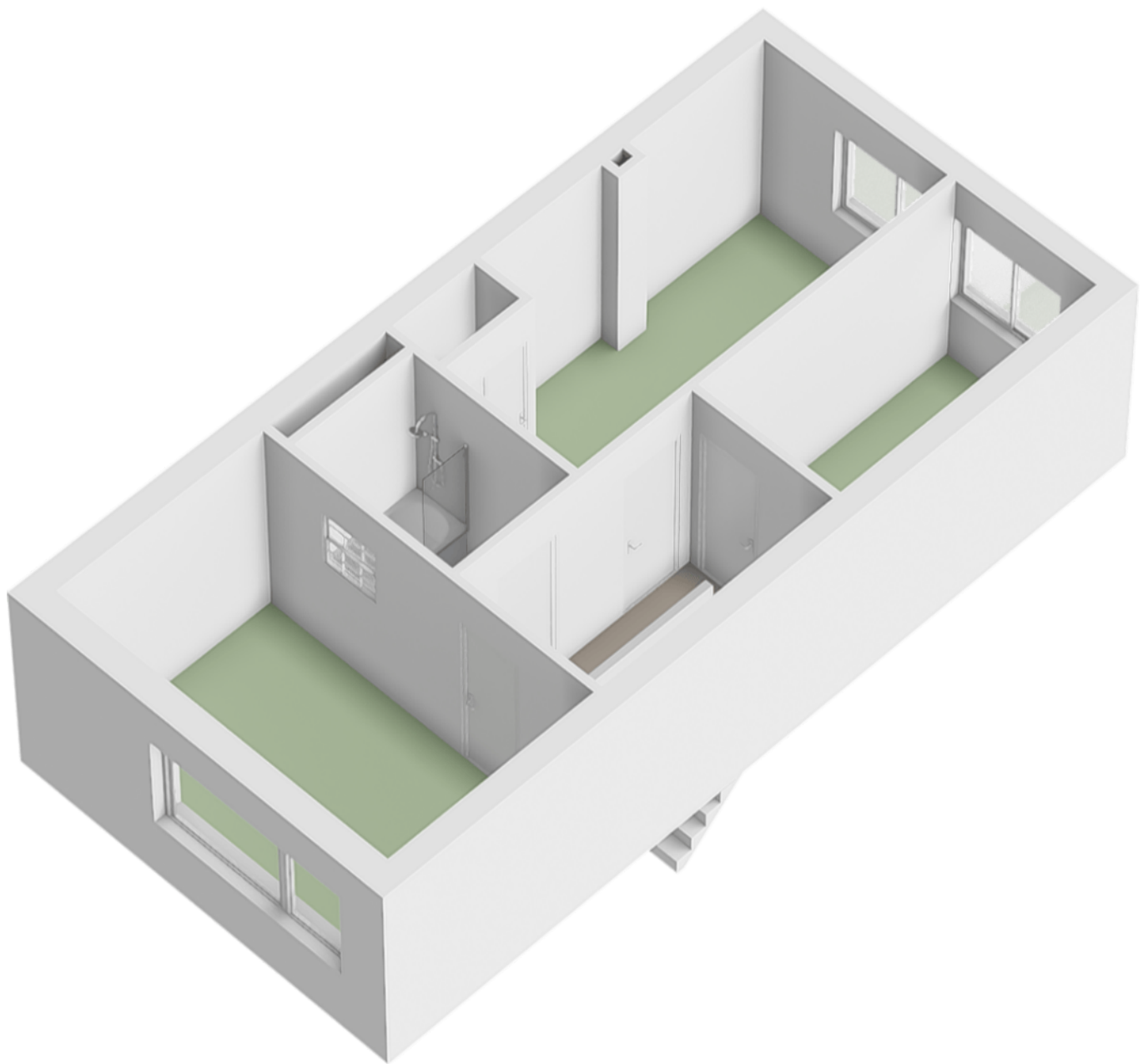
> Plattegrond



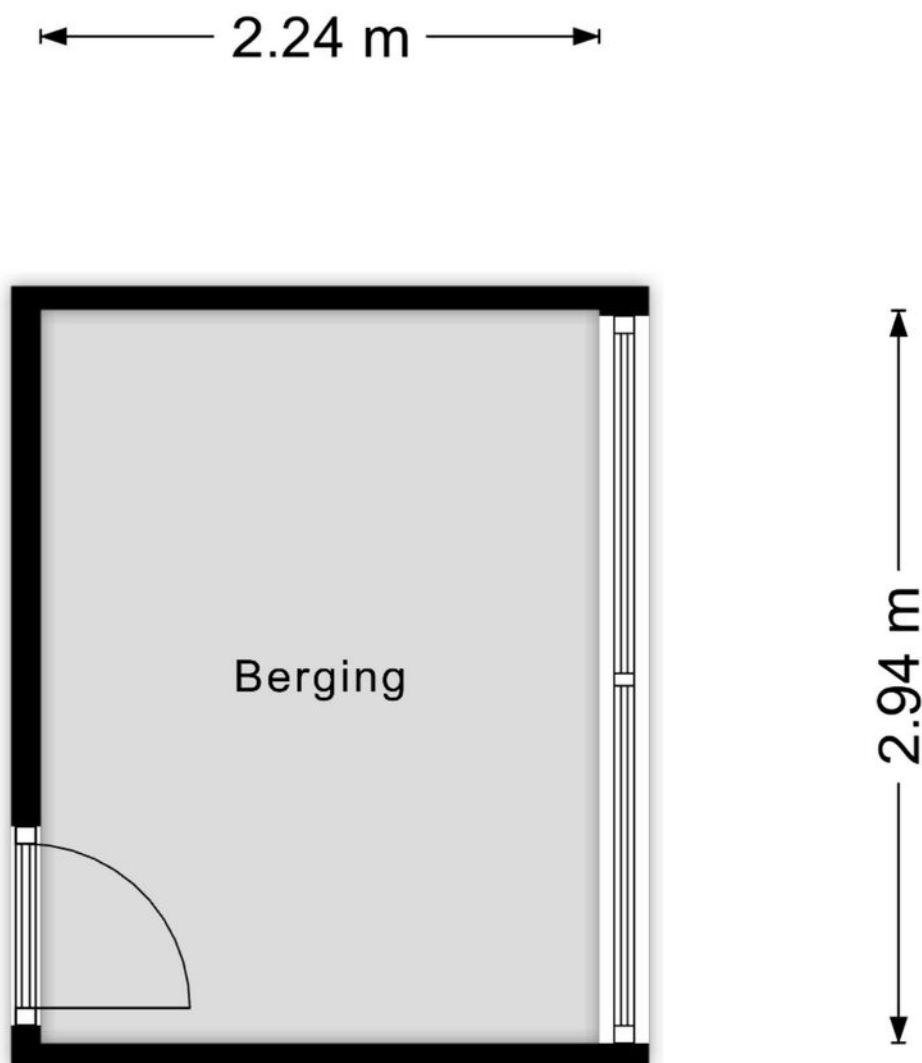
> Plattegrond



> Plattegrond



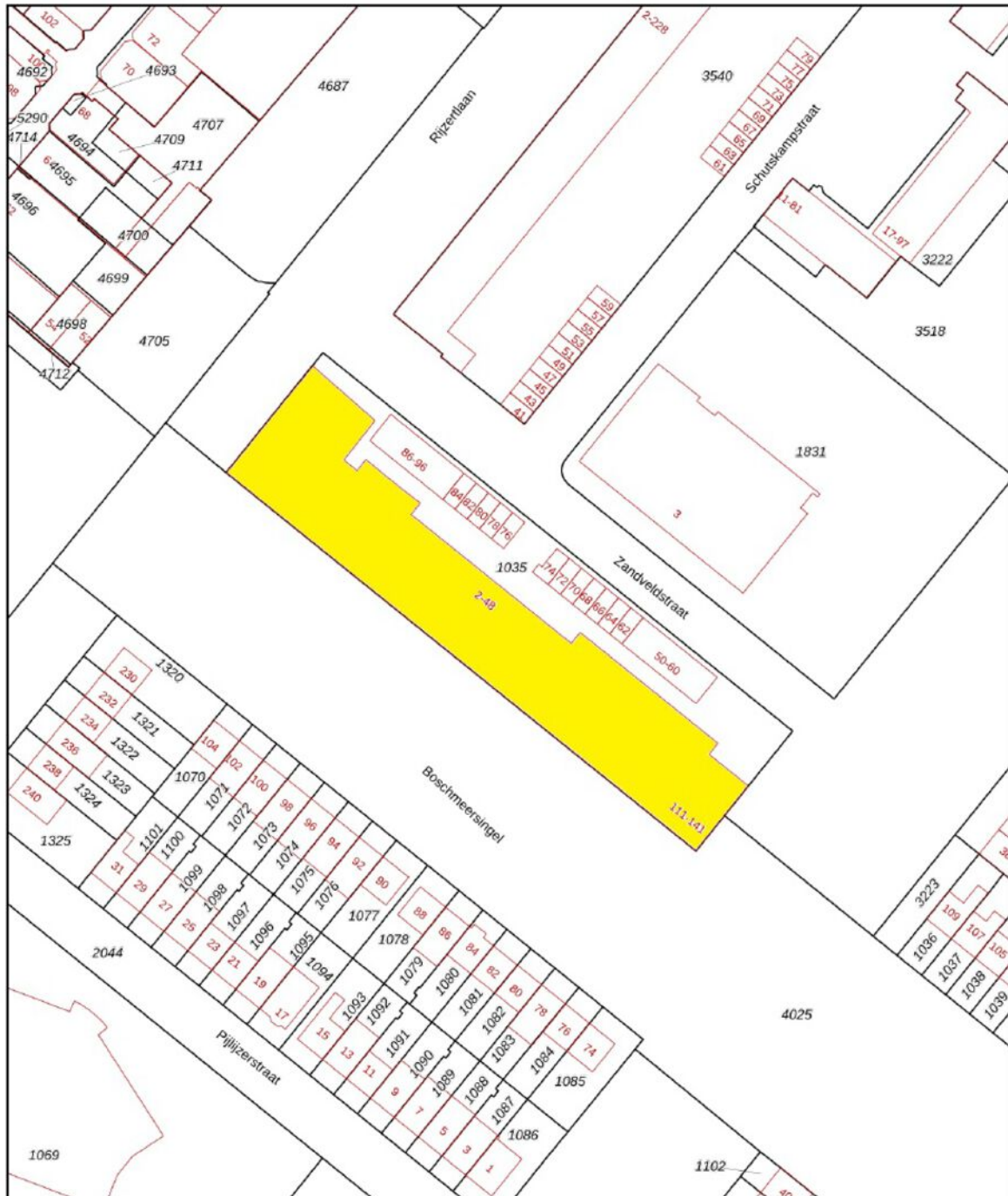
> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Zandveldstraat 4



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie K Perceel 1035</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 databankenrecht.</p>	
--	---	---

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(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				
- Kasten, 2 deuren en legplanken berging	X			
- Kast wasmachine	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Hordeur balkon			X	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- pvc vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Grote Pax kast op kleine slaapkamer	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Houder keukenrol	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

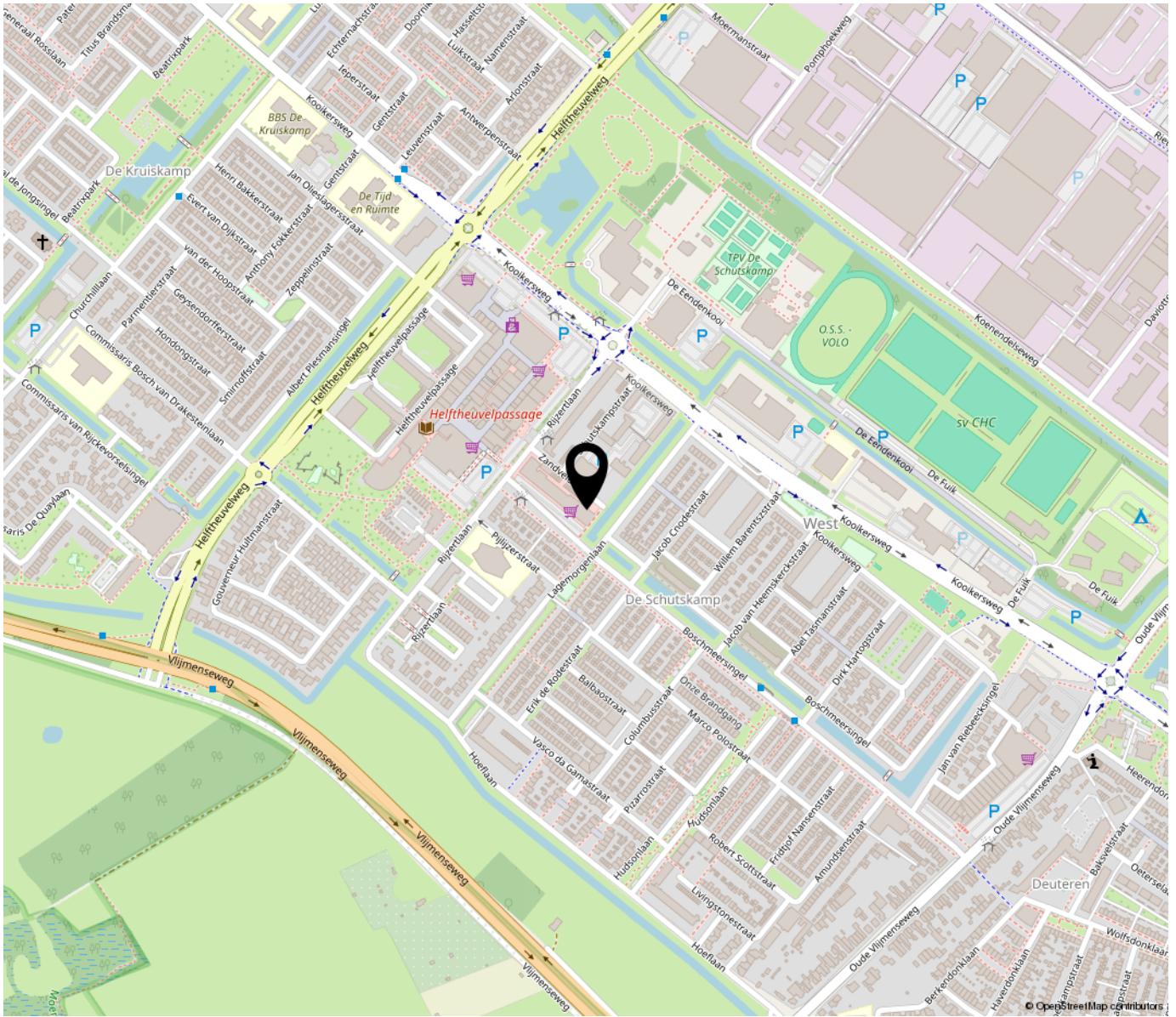
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Haakje handdoek	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder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

> Lijst van zaken

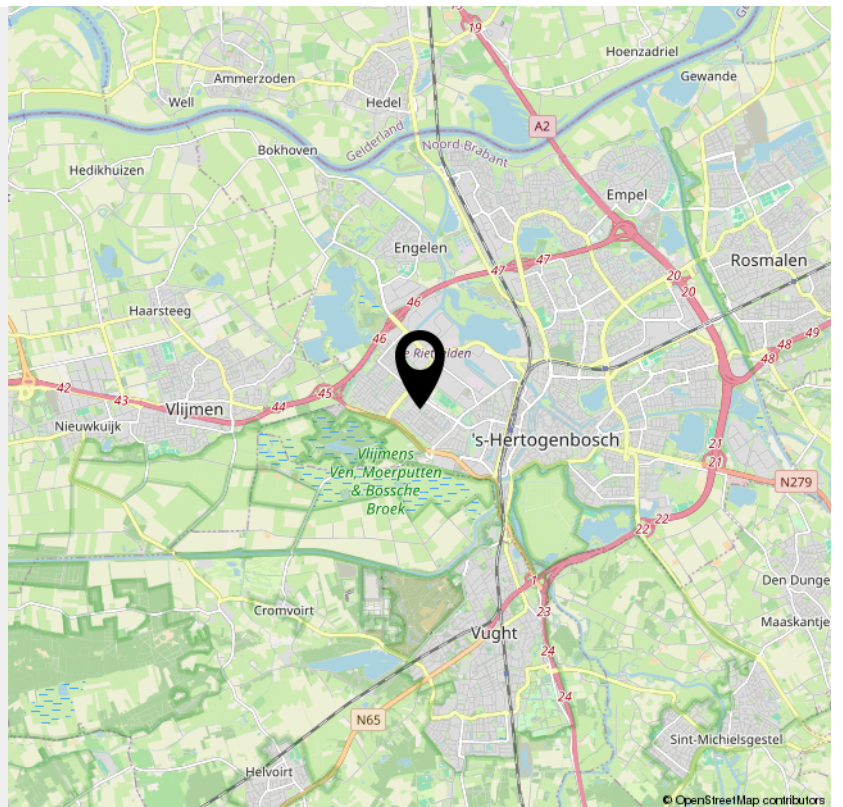
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie woonkamer	X			
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Zeil balkon	X			
- Houten plantenbakken / hangtafeltje	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een 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 overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten 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 partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

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 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. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

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 niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht ontleiden, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

