

TE KOOP



Combinatiepolder 29 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 459.000 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
109 m²

Perceeloppervlakte
124 m²

Inhoud
385 m³

Bouwjaar
1985

Energielabel
A

> Omschrijving

Op een fijne locatie aan de rand van de woonwijk De Maaspoort staat deze verzorgde tussenwoning. Hier woon je op korte afstand van winkels, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel en HR++ glas. Daarnaast is gedacht aan comfort en duurzaamheid met onder andere een airconditioning (2025), 9 zonnepanelen (2020), glasvezel, mechanische ventilatie, rolluiken op verschillende plaatsen en een zonnescreeen aan de voorzijde van de begane grond.

Via de hal met meterkast stap je de woning binnen. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan de voorzijde en biedt een prettige leefruimte voor een gezellige zithoek. De in 2025 geplaatste airconditioning zorgt hier het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken, welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een vaatwasser, koelkast, vriezer en combimagnetron (2020). Vanuit de aangrenzende gang zijn de toiletruimte, de trap naar de eerste verdieping en de loopdeur naar de achtertuin bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. Alle slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds, waardoor ze direct in gebruik kunnen worden genomen. De badkamer is in 2016 vernieuwd en compleet ingericht met een Whirlpool ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, een zwevend toilet en een designradiator (gaat mee). Daarnaast biedt een praktische vaste kast op de overloop extra bergruimte.

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier vind je de overloop met de witgoedaansluitingen en de cv-opstelling. Daarnaast is hier een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van een dakkapel (2014) en afgewerkt met een laminaatvloer en gestucte wanden en plafonds. Deze verdieping is ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten, volledig afgescheiden en beschikt over een praktische achterom. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en in 2021 verrijkt met een sfeervolle terrasoverkapping, waardoor je al vroeg in het seizoen comfortabel buiten kunt zitten. Tot slot beschikt de tuin over een vrijstaande stenen berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.





Bijzonderheden:

- Tussenwoning met vrijstaande stenen berging
- Volledig geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing
- Airconditioning geplaatst in 2025
- Voorzien van 9 zonnepanelen geplaatst in 2020
- Woonkamer met zonnescreen
- Halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet
- Vierde slaapkamer op de tweede verdieping
- Achtertuin gelegen op het noordoosten

Locatie:

- Gelegen aan de rand van woonwijk 'De Maaspoort'
- '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	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel, hete lucht verwarming



























> Plattegrond



> Plattegrond

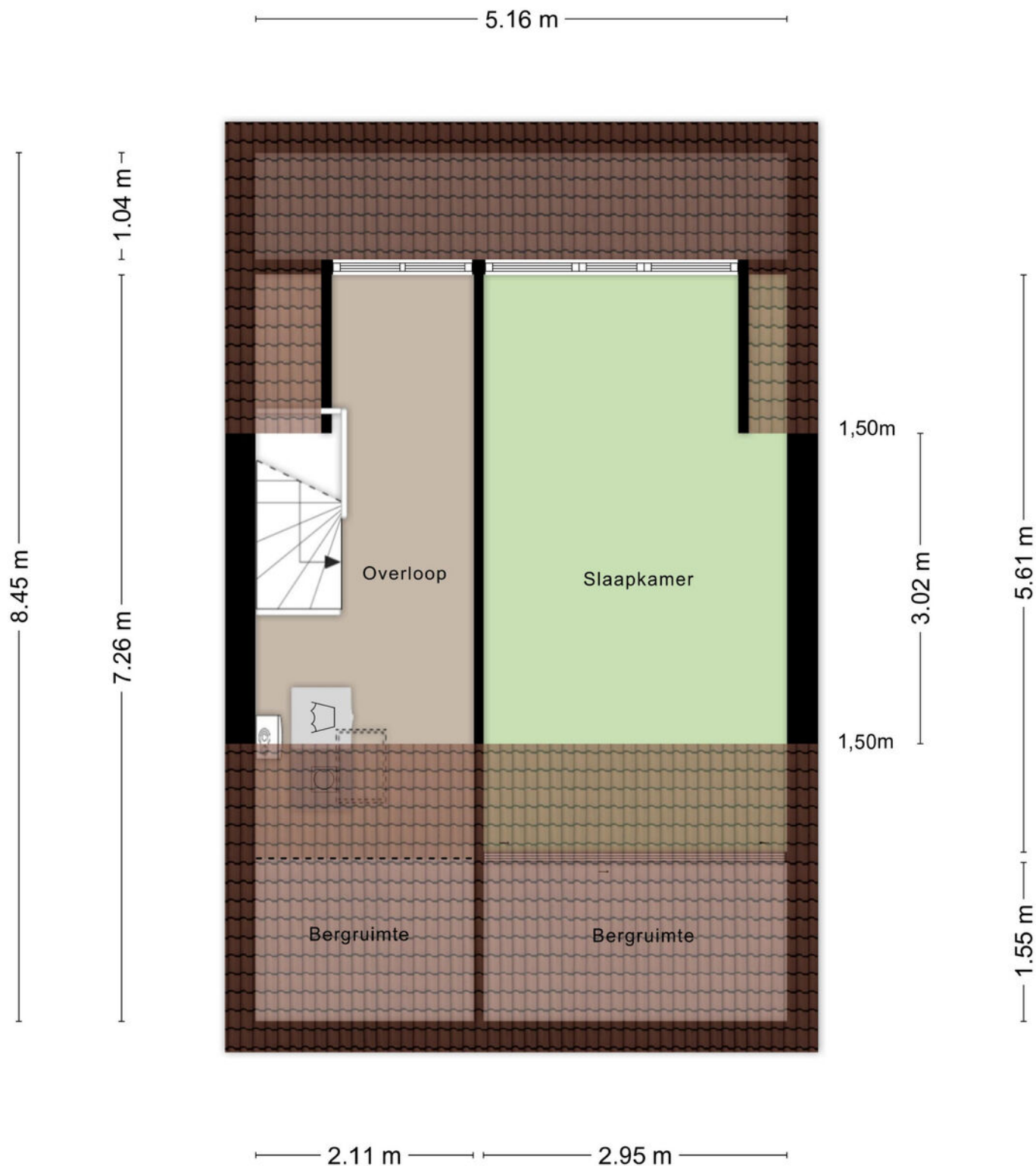


Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

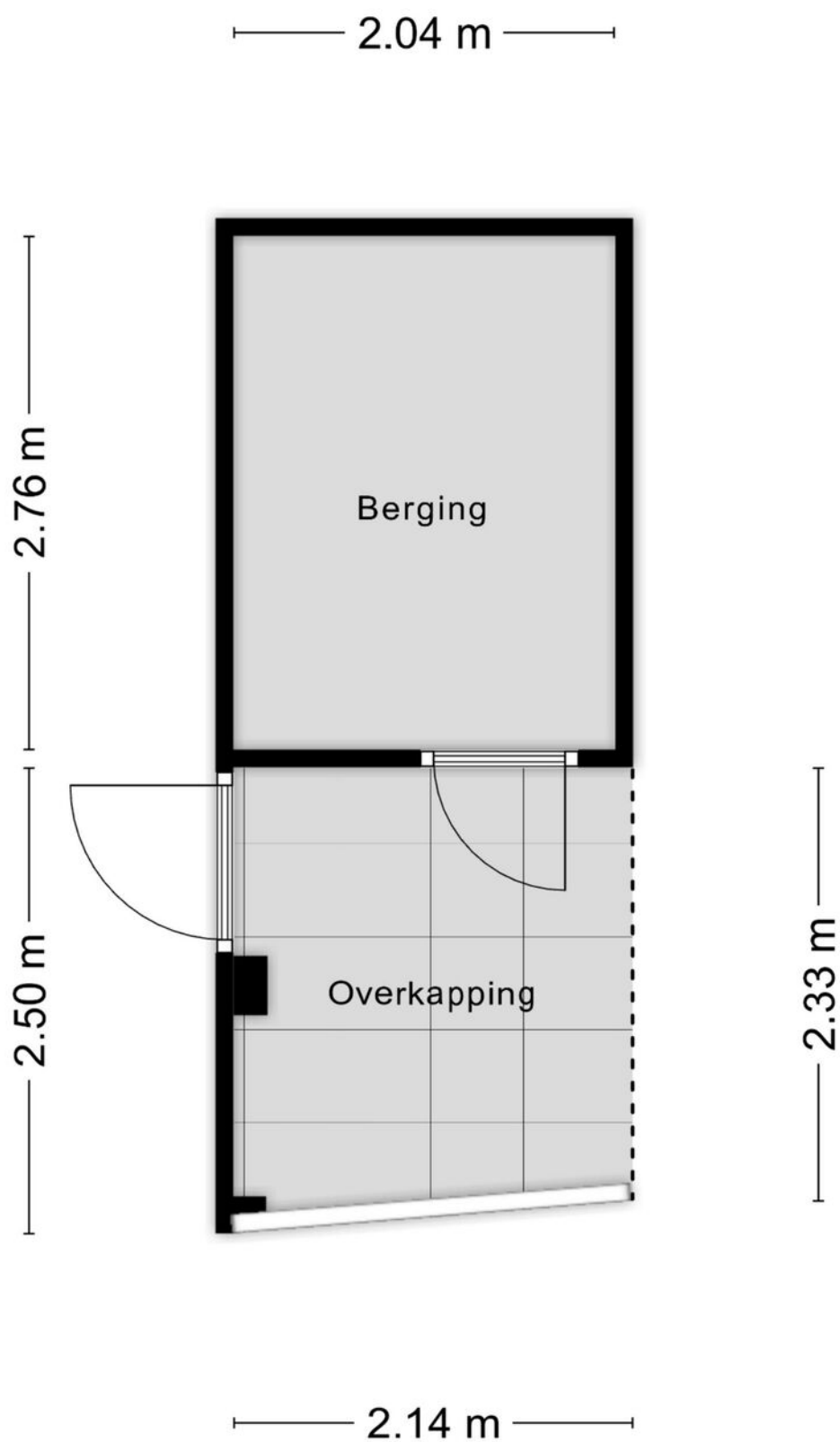
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond

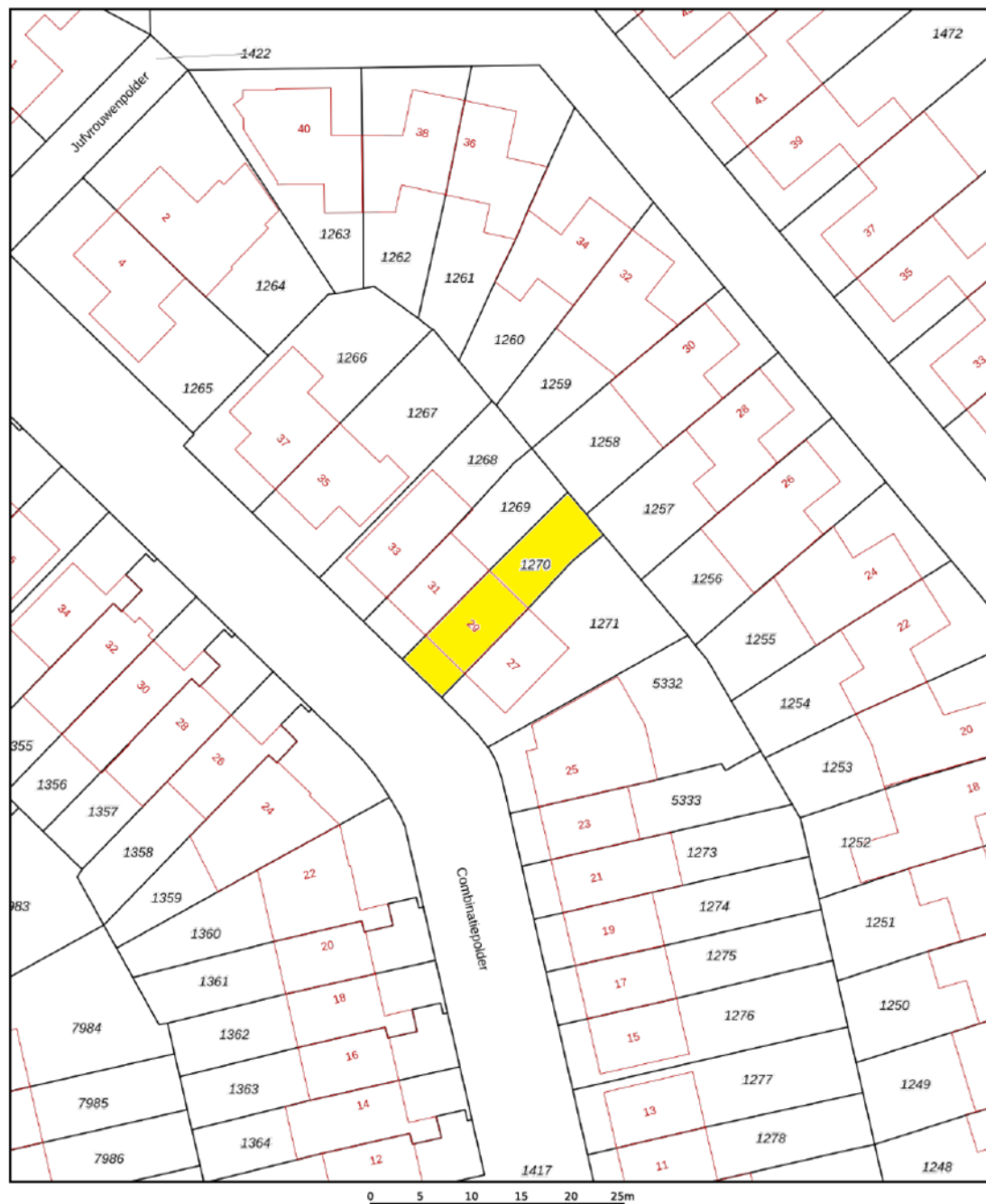


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Combinatiepolder 29

Kadastrale kaart

Uw referentie: Akker Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
	Huisnummer	Sectie	T
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1270
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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	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				
- Zolder, kledingkast schuifdeur. Grote slaapkamer, kledingkast schuifdeur met spiegel. Kleine kamer kledingkast met schuifdeur.	X			
- Grote slaapkamer, dressoir. Middelgrote slaapkamer, dressoir.	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Kralengordijn achterdeur		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				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			
- Badkamerkast	X			
- Designradiator + Handdoekhouder		X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
2x Plantenbak op poten	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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				

> Lijst van zaken

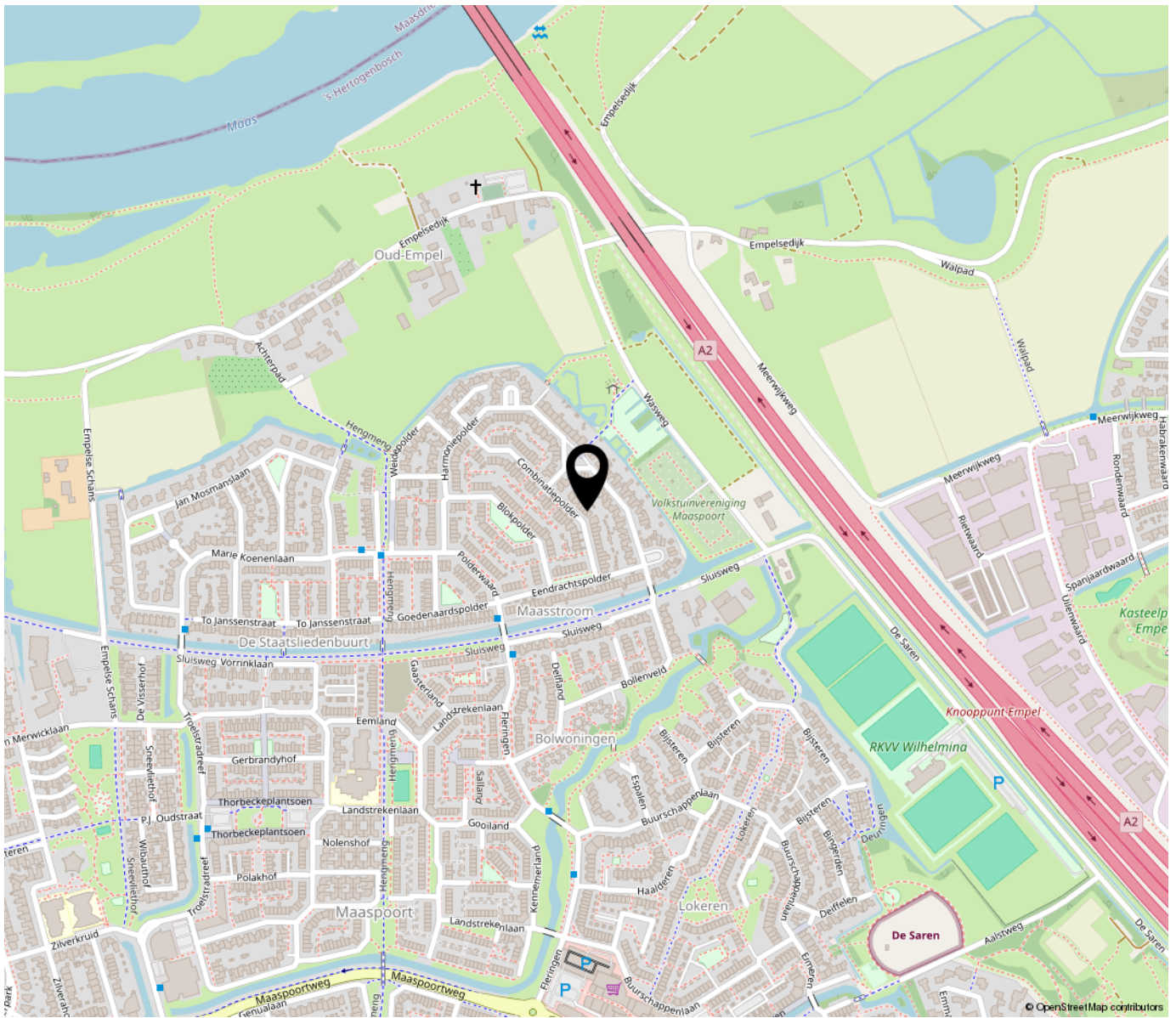
Blijft achter

Gaat mee

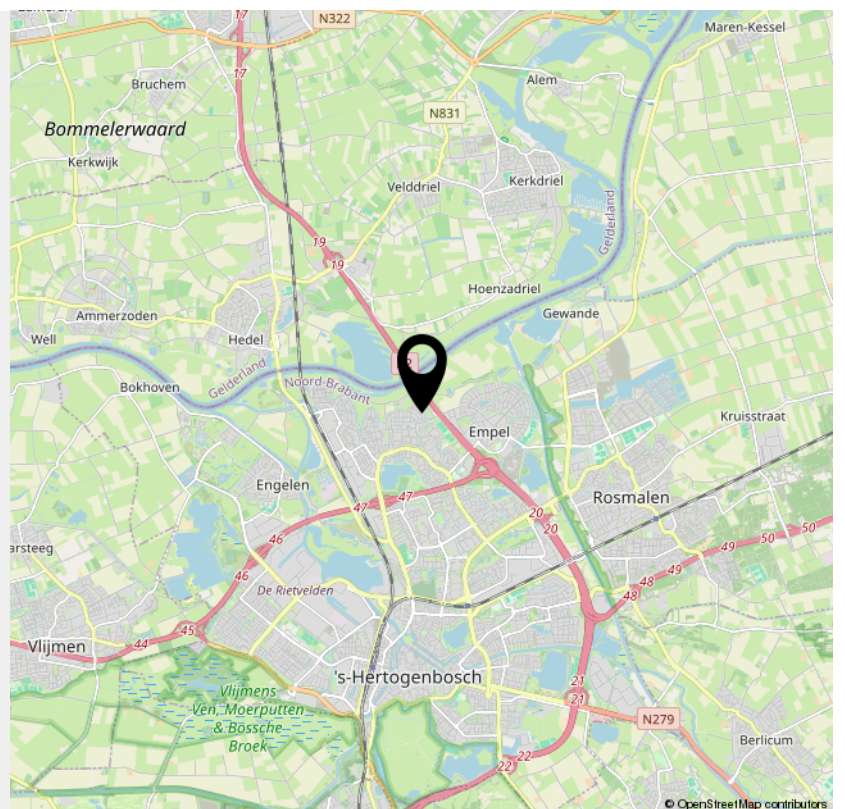
Ter overname

NVT

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 onttelen, 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 waardebeoordeling, 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

