



**ROYALE STADSWONING MET UNIEK UITZICHT OP "DE CITADEL"
'S-HERTOGENBOSCH, CITADELLAAN 177**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 342 m³

Woonoppervlakte: 95 m²

Bouwjaar: 2013

- ✓ Privé parkeerplaats in de parkeerkelder;
- ✓ Ruime achtertuin met achterom;
- ✓ Modern afgewerkt en goed geïsoleerd;
- ✓ Op loopafstand van het centrum, de Citadel, het Zuid Willemspark én het Prins Hendrikpark met de IJzeren Vrouw.



WELKOM AAN DE CITADELLAAN 177 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Op loopafstand van het historische centrum, aan de karakteristieke Citadellaan gelegen, bevindt zich deze moderne en royale stadswoning over twee woonlagen, met vrij uitzicht op de Citadel en een verzorgde voor- en achtertuin. Daarbij is er standaard een privé parkeerplaats in de naastgelegen parkeerkelder en bestaat de mogelijkheid om in principe een tweede parkeerplaats bij te huren (€ 95,-).

In de hal van de woning bevinden zich de toiletruimte (wandcloset en wastafeltje) en de meterkast. Vanuit de hal is de toegang tot de living. Aan de voorzijde ligt de moderne half-open keuken, welke door middel van een barretje/werkeiland is afgescheiden van de woonkamer. De keuken is ingericht met een in L-vorm opgesteld modern, wit keukenmeubel met royaal werkblad en de nodige inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat met afzuigkap, oven, koel/vries-combinatie en een vaatwasser.

Vanuit de keuken is er een schitterend uitzicht op de omgeving. Het zitgedeelte aan de tuinzijde is royaal en licht van opzet en heeft een grote raampartij met openslaande deur naar de zonnige, op het oosten gelegen tuin met een berging en achterom. In de living treffen we verder nog een praktische trapkast alsmede de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele benedenverdieping is voorzien van een laminaatvloer.







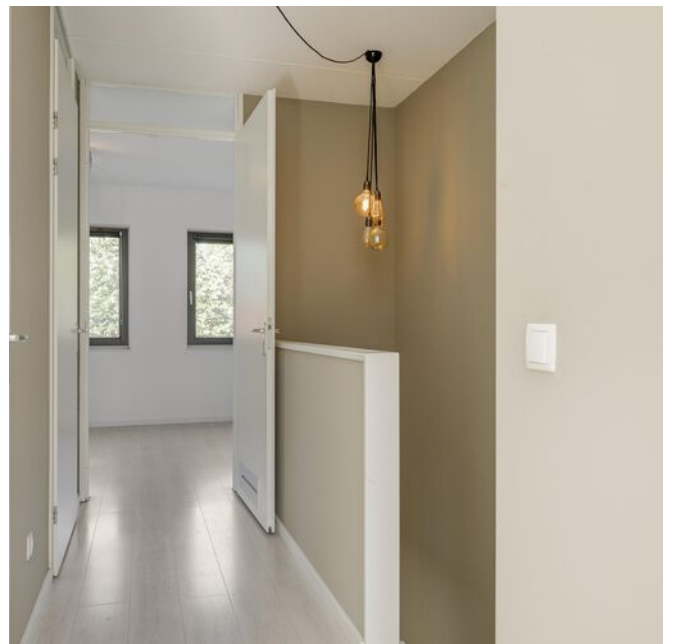


De op het oosten gelegen tuin is ingericht met een terras, gazon en borders.



Tevens een houten berging (ideaal voor de fietsen) en een achterom.



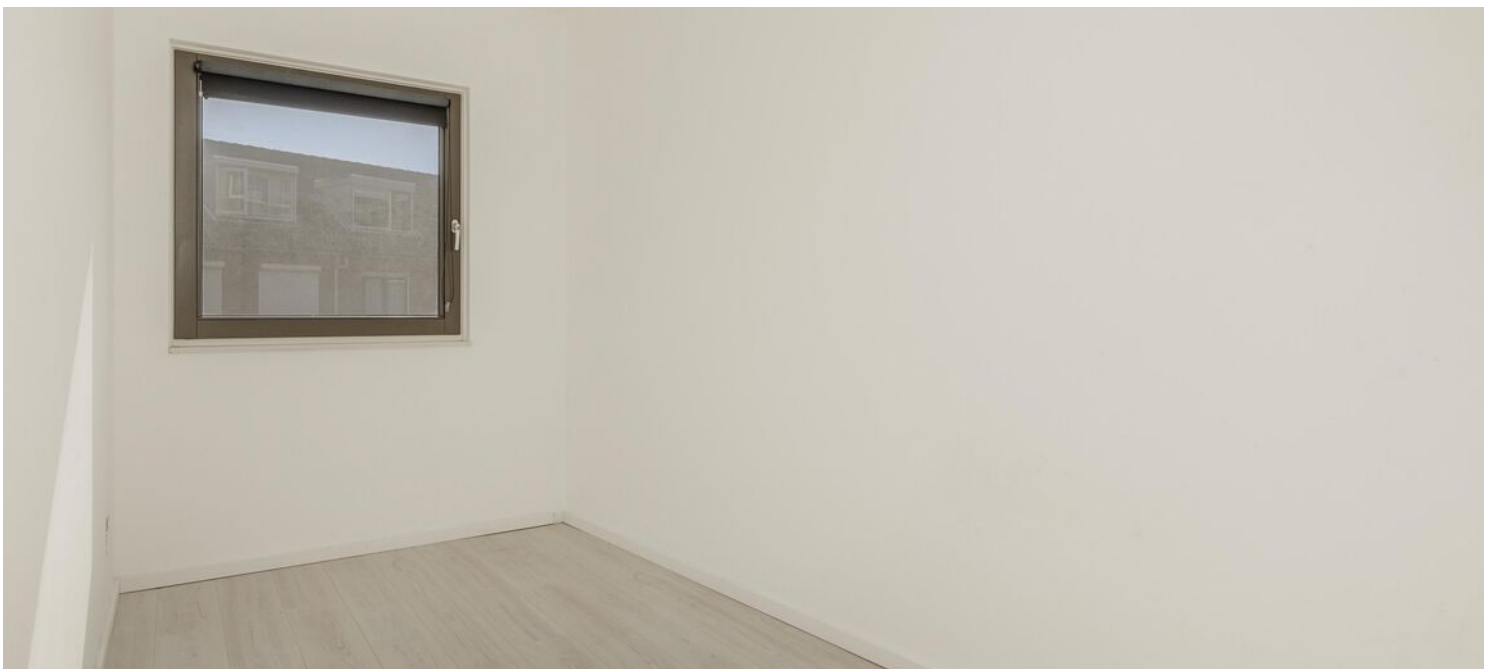


EERSTE VERDIEPING

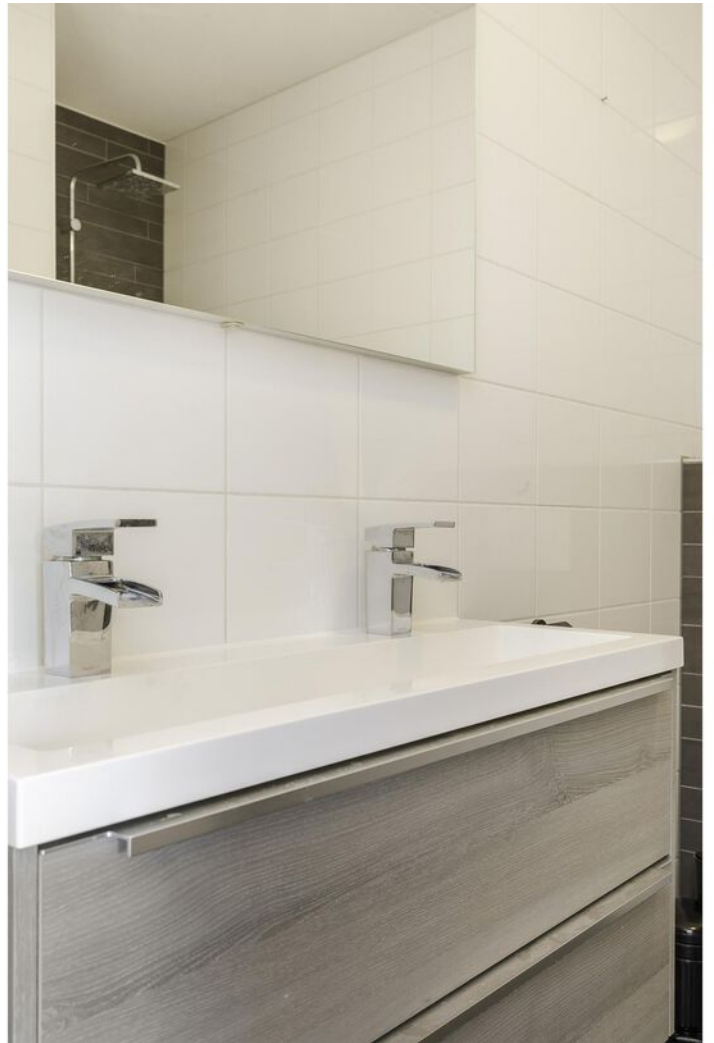
Overloop met toegang tot 3 royale slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde ligt over de volle breedte van de woning.

De badkamer is voorzien van inloopdouche met hand- en regendouche, zwevend toilet en een wastafelmeubel met dubbele kraan.

Verder op deze verdieping is er een berging met de CV-combiketel, WTW-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur.









STIJLVOL WONEN TUSSEN STAD EN PARK:

Deze sfeervolle woning is instapklaar en voldoet aan de hedendaagse eisen ten aanzien van isolatie en energieverbruik. De woning ligt op loopafstand van het centrum en dagelijkse boodschappen kunnen worden gedaan in de nabijgelegen Van Noremborghstraat.

De wijk De Muntel (1917) is een populaire, vooroorlogse woonwijk net buiten het centrum van 's Hertogenbosch. De wijk bestaat uit karakteristieke rijwoningen en beneden- en bovenwoningen en is beschermd als gemeentelijk stadsgezicht. In de Van Noremborghstraat en aan het Kapelaan Koopmansplein bevinden zich diverse winkels, een supermarkt en meerdere restaurants. Ondanks de compacte bebouwing en de ligging dicht bij de binnenstad is er veel groen in de directe omgeving.

In de buurt liggen onder andere de IJzeren Vrouw met het Prins Hendrikpark, de eeuwenoude Citadel en het Taxandriaplein met een grote speeltuin. Vanuit de woning heb je uitzicht op de Citadel en het Brabants Historisch Informatie Centrum, prachtig gelegen tussen de rivieren de Aa en de Dieze, die overgaan in de Dommel en de Zuid Willemsvaart. Een bijzonder stukje groen en water, direct tegen het Bossche stadscentrum aan.





FIJN OM TE WETEN:

Deze sfeervolle woning is instapklaar en voldoet aan de hedendaagse eisen ten aanzien van isolatie en energieverbruik. De woning ligt op loopafstand van het centrum en dagelijkse boodschappen kunnen worden gedaan in de nabijgelegen Van Noremborghstraat.

De woning heeft een appartements index en maakt onderdeel uit van een V.v.E. structuur. Een gezonde actieve Vereniging van Eigenaren en de bijdrage bedraagt € 128,64 per maand.

* Energiezuinig met energielabel A+;

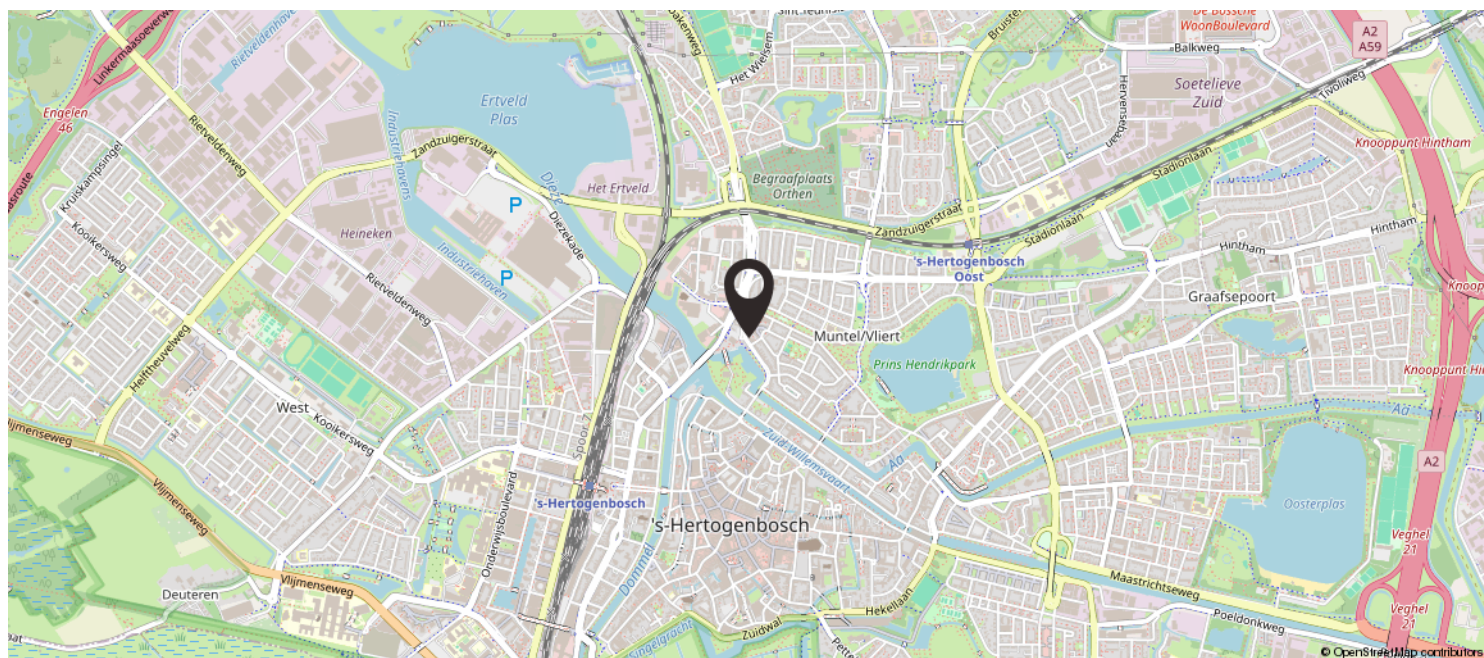
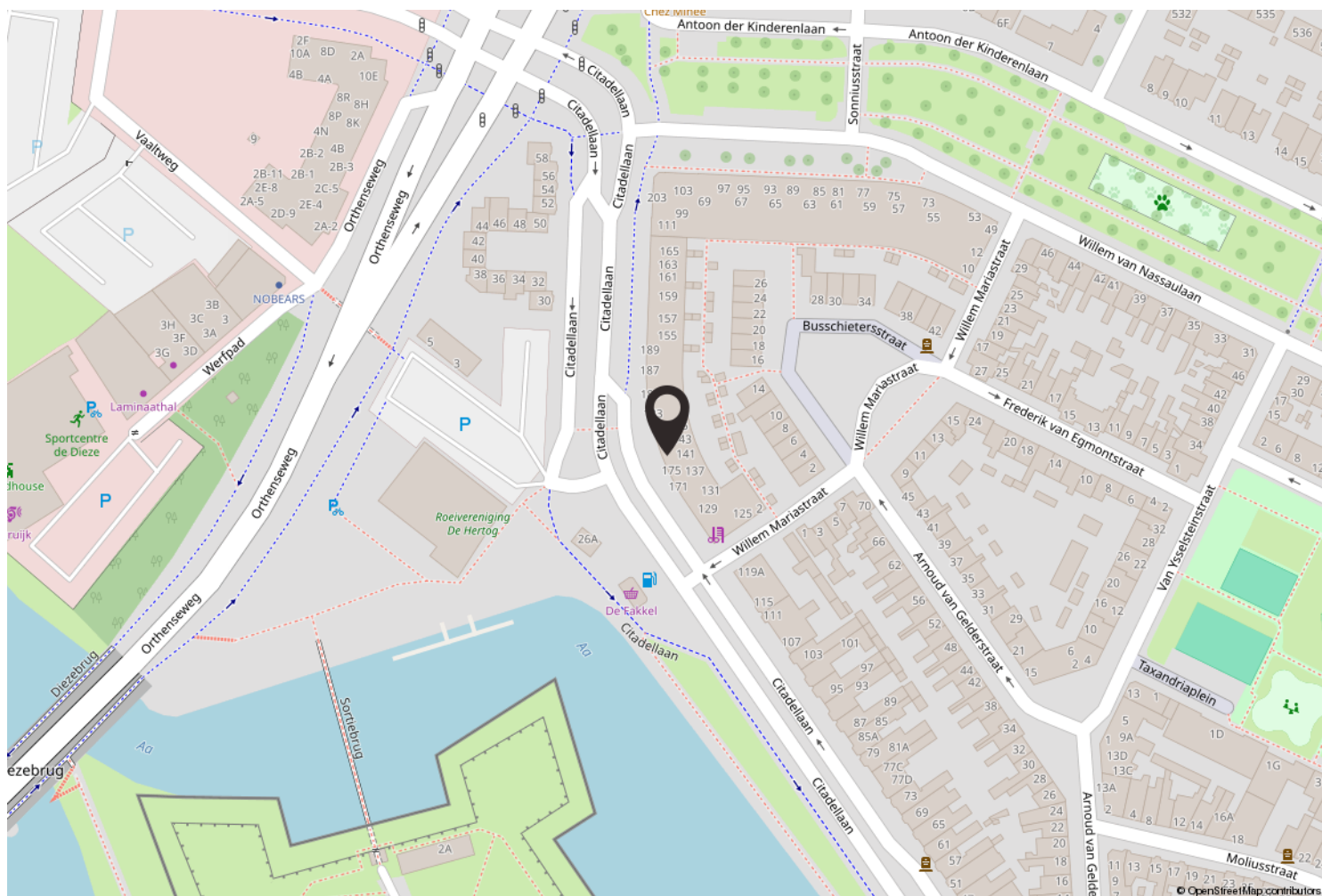
* Mogelijkheid tot het huren van een extra parkeerplaats á € 95,- per maand voor o.a. buiten schilderwerk en garage onderhoud;

* Aanvaarding kan op korte termijn.



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.

LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN

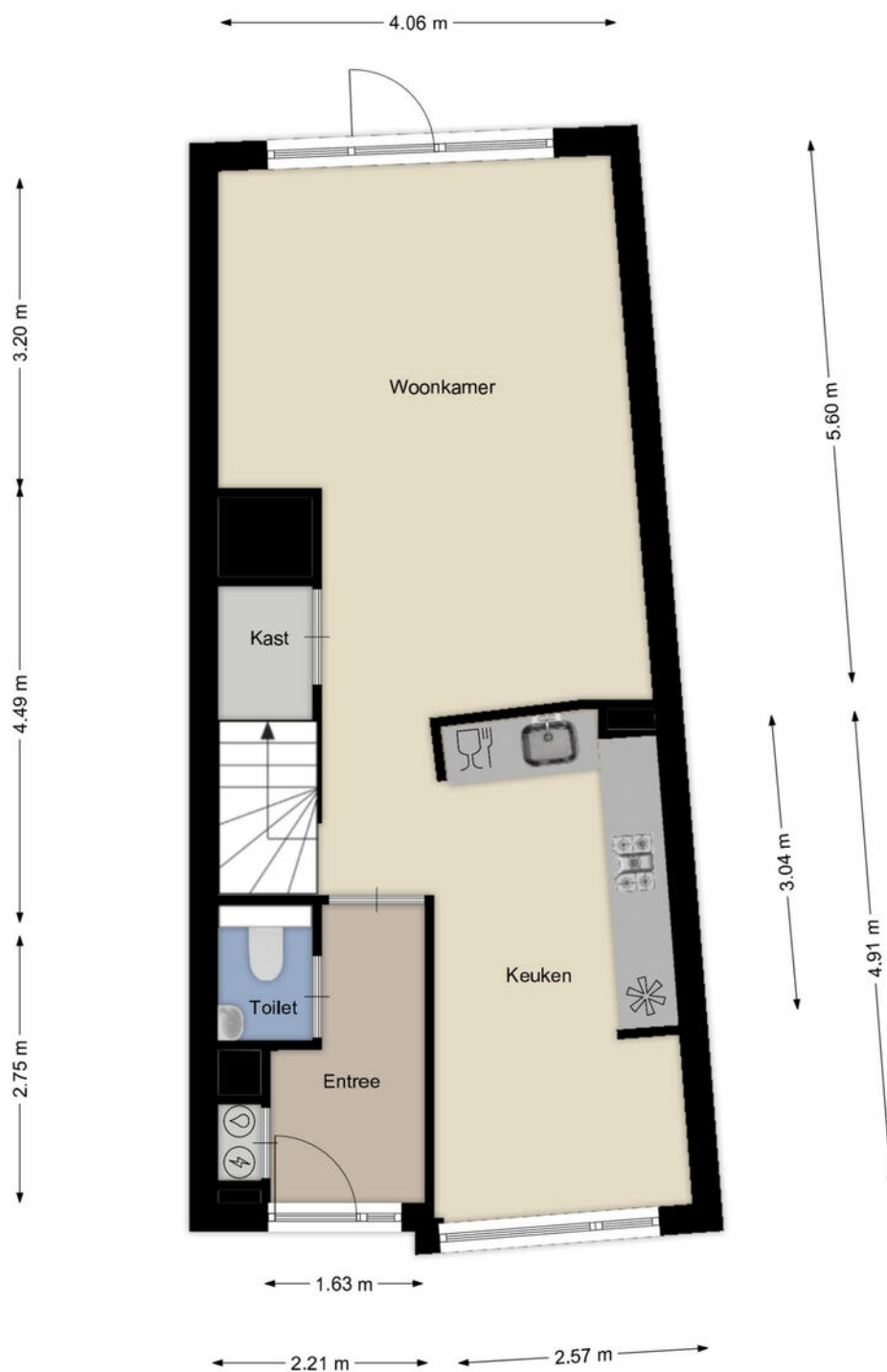


Begane grond met tuin
Citadellaan 177, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Citadellaan 177, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Citadellaan 177, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



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.

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