



VOLLEDIG GEMODERNISEERD EN LUXE AFGEWERKT APPARTEMENT MET BERGING

'S-HERTOGENBOSCH, SOCRATESLAAN 107

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	335 m ³
Woonoppervlakte:	109 m ²
Bijdrage VvE p/mnd:	€ 437,--
Bouwjaar:	1969
Energie label:	C

- ✓ Gelegen in het geliefde 's-Hertogenbosch-Zuid nabij uitvalswegen, winkelcentrum, natuurgebieden en het Bourgondische Bossche centrum
- ✓ Volledig gemoderniseerd en opnieuw ingedeeld met thans een living inclusief open keuken van circa 63 m²!
- ✓ Volop lichtinval door grote ramen en een schitterend uitzicht richting enerzijds het Dommeldal en anderzijds de Zuiderplas
- ✓ Bijdrage VvE is inclusief voorschot stookkosten van € 130,--



LIGGING

De Socrateslaan ligt in het geliefde stadsdeel 'zuid' aan de rand van het natuur- en recreatiegebied de Zuiderplas, dat overloopt in het gebied van het Bossche Broek. Wandel- en fietsroutes beginnen in de directe omgeving, onder andere naar het natuurgebied De Gement en het genoemde Bossche Broek en de Zuiderplas, maar ook richting de Dommel, Vught en Sint-Michielsgestel.

Op enkele minuten fietsen ligt de negen holes golfbaan van De Pettelaar, maar binnen 10 minuten zijn tevens golfbanen in Cromvoirt en Engelen bereikbaar. De Rijkswegen, openbaar vervoer, parkeer- en alle winkelvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig; aan de Pettelaarseweg zijn alle soorten winkels voor de eerste levensbehoeftes aanwezig en de gezellige Bossche binnenstad ligt op fiets- en loopafstand. Het station van 's-Hertogenbosch is zeer eenvoudig per fiets, bus of auto te bereiken.

Aan de voorzijde van het complex is voldoende parkeerruimte aanwezig; Een parkeervergunning kost € 51,-- per jaar voor bewoners en gasten betalen € 0,05 per uur.



ALGEMEEN

Bijzonder aantrekkelijk op de 9e verdieping in het 'gebouw met de veer' gelegen, recent geheel gerenoveerd, opnieuw ingedeeld en bijzonder luxe afgewerkt voormalig 4-kamer appartement met balkon op het westen en eigen berging op de begane grond. Het gebruik van een stalling ten behoeve van fietsen is gemeenschappelijk.

Niets in het ruime appartement doet nog denken aan de oorspronkelijke bouwperiode; Ramen zijn voorzien van dubbele beglazing, nagenoeg het gehele appartement is uitgevoerd met een zeer fraaie, lichte (white wash) eikenhouten parketvloer en wanden en plafonds zijn 'strak' gestukadoord. Het tegelwerk en sanitair van toiletruimte en badkamer is modern. De indeling van het appartement is gewijzigd door het vergroten van de living met een slaapkamer en het creëren van een open keuken waardoor een heerlijk ruime en lichte leefruimte is ontstaan van circa 63 m²!

De bijdrage aan de actieve Vereniging van Eigenaars bedraagt € 437,- per maand. In deze bijdrage zijn onder meer de kosten van warm en koud water, alsmede een voorschot van circa € 130,- aan maandelijkse stookkosten opgenomen. De huidige eigenaar krijgt gemiddeld € 50,- per maand retour. Op de planning staat een verdere verduurzaming van het gehele gebouw.



BEGANE GROND

Middels een royale entree met bellentableau en brievenbussen is een tussenruimte met een zitje, de trappartijen en de twee liften bereikbaar. Een tweede deur leidt naar de gemeenschappelijke fietsenruimte en een gang met daaraan gelegen de eigen berging.





APPARTEMENT 9E VERDIEPING

Keurige trappenhall met lift en toegang tot de buiten galerij voorzien van een geluidwerende coating en een prachtig uitzicht richting Provinciehuis en Dommeldal.

Indeling appartement: entree, hal met toegang tot de meterkast voorzien van vernieuwde elektra groepenkast met 8 groepen en aardlekschakelaar en de living met open keuken. De luxe keuken is gesitueerd aan de galerij zijde en is uitgevoerd met een wandmeubel in wit zijdeglans met volop bergruimte en inbouwapparatuur als combi-oven/magnetron, een klimaat-/wijnkast, een koelkast, een ruime vriezer met 7 laden en een kook-/spoeleiland in wit zijdeglans en solide werkblad met volop bergruimte en inbouwapparatuur als vaatwasser, spoelbak met Quooker kraan en een brede inductie kookplaat met kookveld afzuiging. Het zitgedeelte van de living bevindt zich aan westzijde van het gebouw en geeft toegang tot het zonnige balkon. Zowel de zitkamer als het balkon geven een magnifiek uitzicht over de 'Zuiderplas' en het 'Bossche Broek'.

Het privé gedeelte bestaat uit een gang met toegang tot een slaapkamer (circa 14 m²) met inbouwkast aan de galerij zijde, een wasruimte met aansluitingen ten behoeve van wasmachine en droger, een betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, een betegelde badkamer met kunststof ligbad inclusief spatscherm en een wastafelmeubel en een 2e ruime slaapkamer (circa 13,5 m²) aan de westzijde.







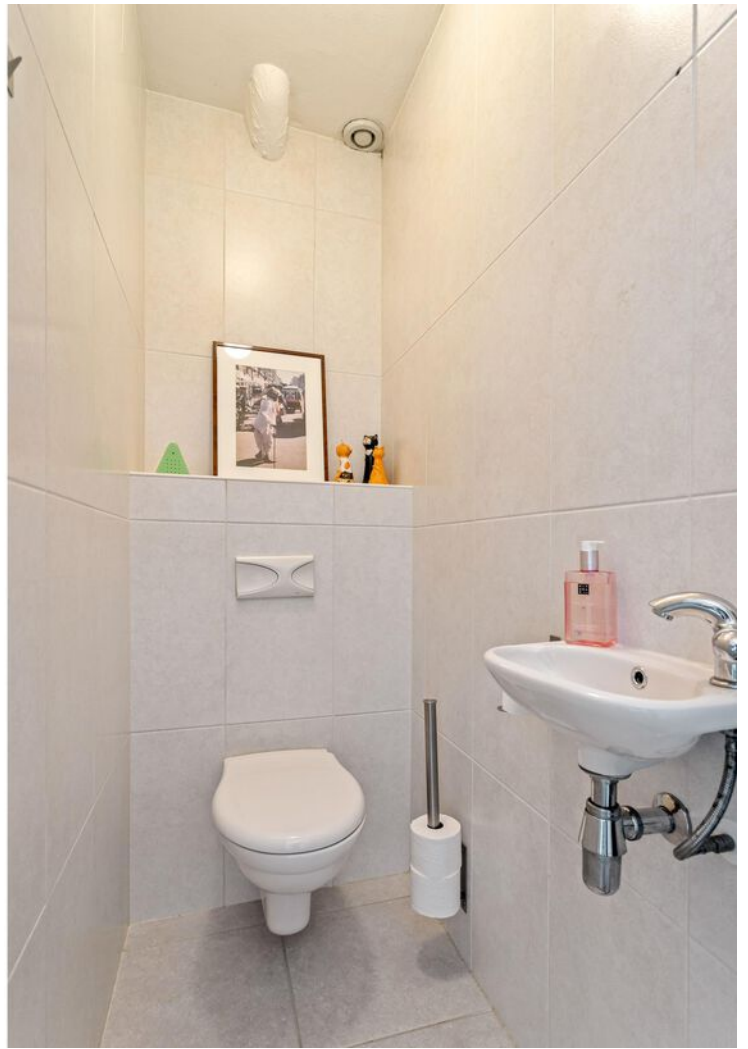




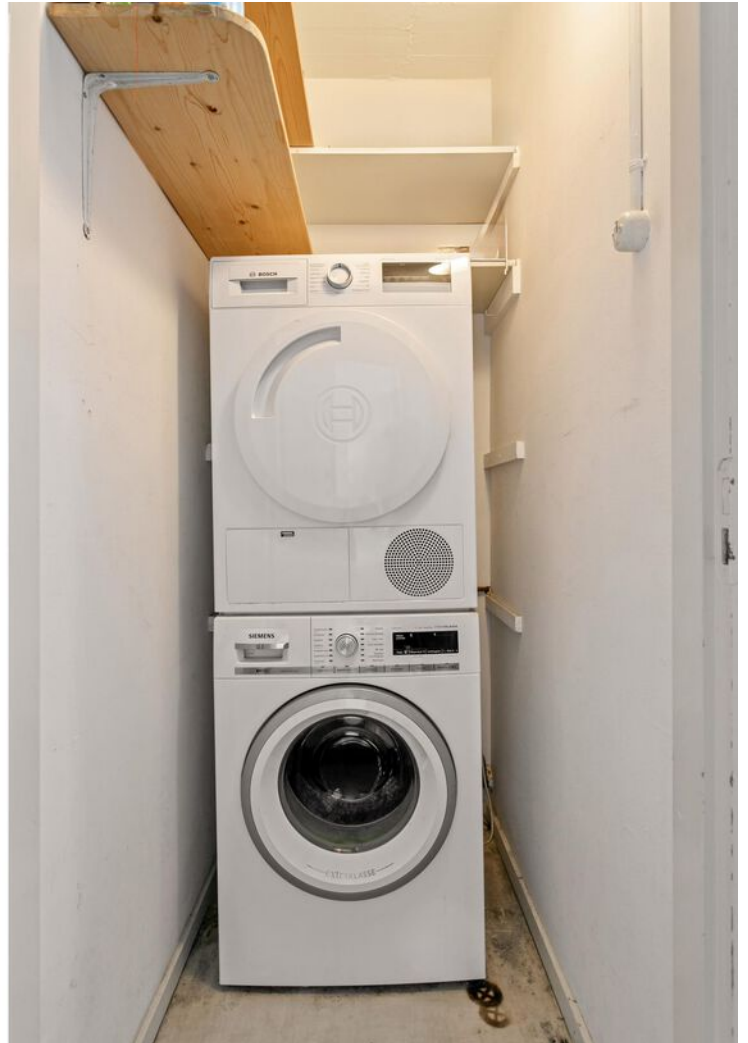
















Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

APPARTEMENT



Appartement

Socrateslaan 107,'s-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		

KADASTRALE KAART

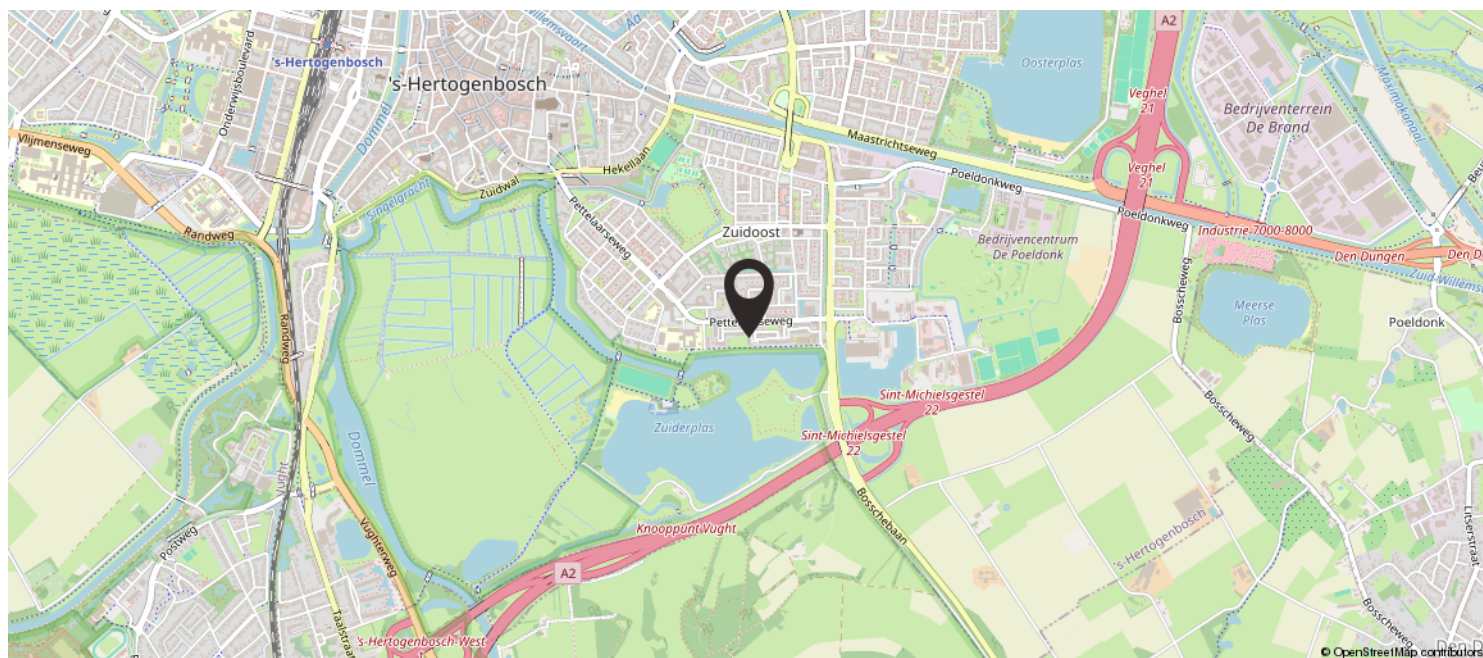
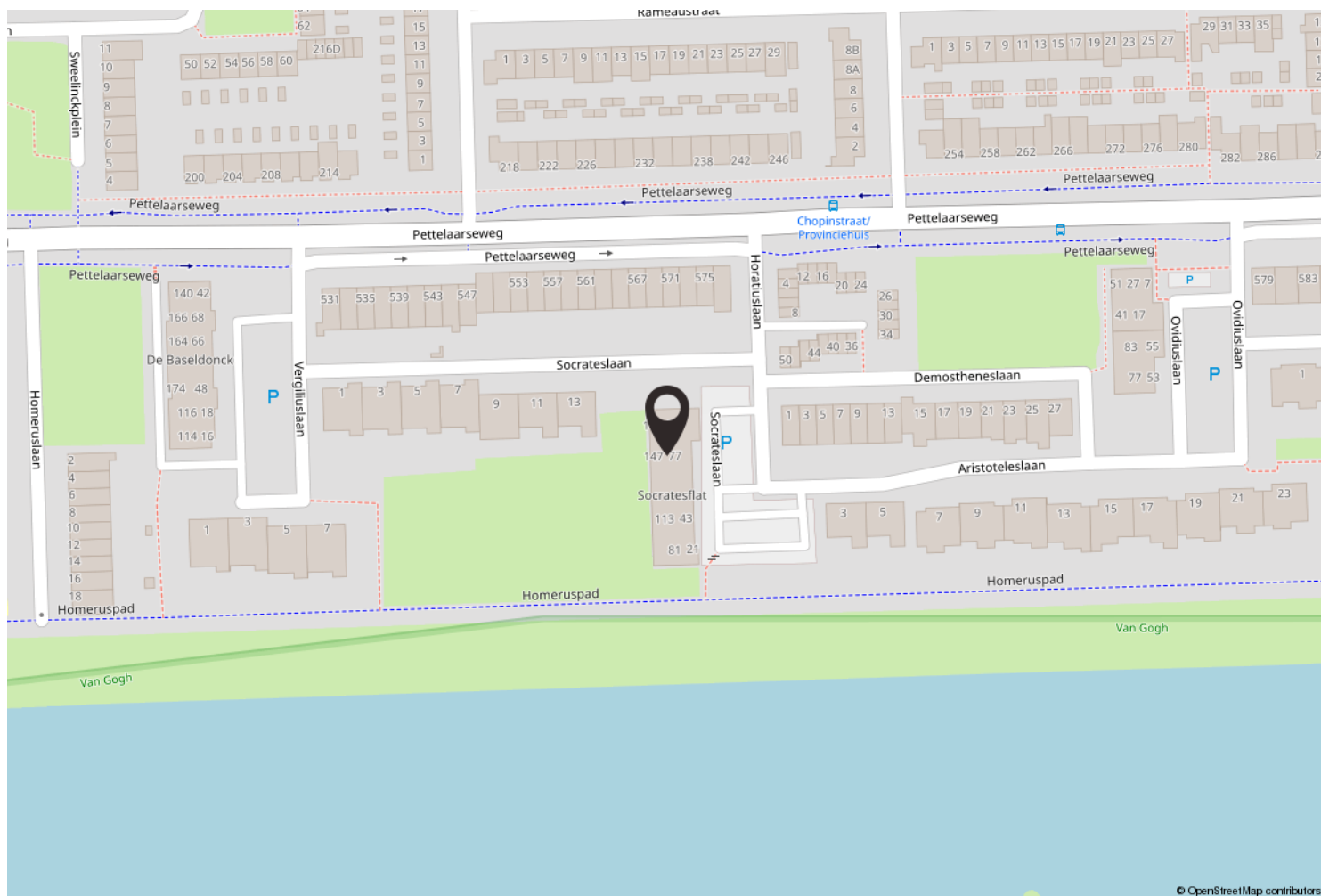
Kadastrale kaart

Uw referentie: Socrateslaan 107



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1057</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	---	--

LOCATIE OP DE KAART





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.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.2!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



HEUNPARK 1232

Fijne communicatie van begin tot eind.
Komen afspraken na en denken mee.
Als je langs kantoor gaat of belt weten ze direct wie je bent en welk pand daarbij hoort.
Dat voelt heel prettig.

Nogmaals onze dank voor de begeleiding bij de verkoop van het appartement van onze ouders

10

MOLENAKKER 11

Snelle en prettige communicatie - Deskundig advies -
Transparantie naar potentiële kopers - Fijne mensen om mee te werken

9.8

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 hypotheken, 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 5 weken 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. 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 onaangeeroerd 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.

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

