



B

**RUIME GEZINSWONING MET GEZELLIGE TUIN EN DRIE SLAAPKAMERS**  
**'S-HERTOGENBOSCH, ZILVERPARK 81**

**viermakelaars**

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



# KENMERKEN & SPECIFICATIES



|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Inhoud woning:      | 448 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:    | 102 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte: | 237 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar:           | 1990               |

- ✓ Een praktische berg-/technische ruimte aanwezig;
- ✓ Voorzien van 12 zonnepanelen;
- ✓ Parkeren kan op eigen terrein, op de ruime oprit;
- ✓ Veranda over de volle breedte met houtkachel.



## WELKOM AAN HET ZILVERPARK 81 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Deze royale en speels ingedeelde woning met inpandige garage is gelegen op een fraai perceel in de woonwijk Zilverpark, in stadsdeel De Maaspoort. Diverse sportverenigingen, scholen en medische voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht op het Goulmy en Baarplein.

Vanuit de hal loop je de ruime living binnen, waar je direct wordt begroet door een prettige hoeveelheid daglicht. De woning is praktisch ingedeeld en beschikt over fijne leefruimtes, zowel beneden als boven. De woonkamer is ruim van opzet, met de zithoek aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een airco, wat zorgt voor extra comfort. Via een loopdeur heb je toegang tot de achtertuin: een heerlijke plek waar je al vroeg in het jaar van het zonnetje kunt genieten.

De diepe garage is via de hal inpandig bereikbaar, biedt plaats aan één auto en beschikt over nieuwe kunststof dubbele deuren naar de oprit aan de voorzijde en een deur naar de achtertuin. Praktisch detail: de groenbak hoeft dus niet door de woonkamer.

De begane grond is afgewerkt met een parketvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.

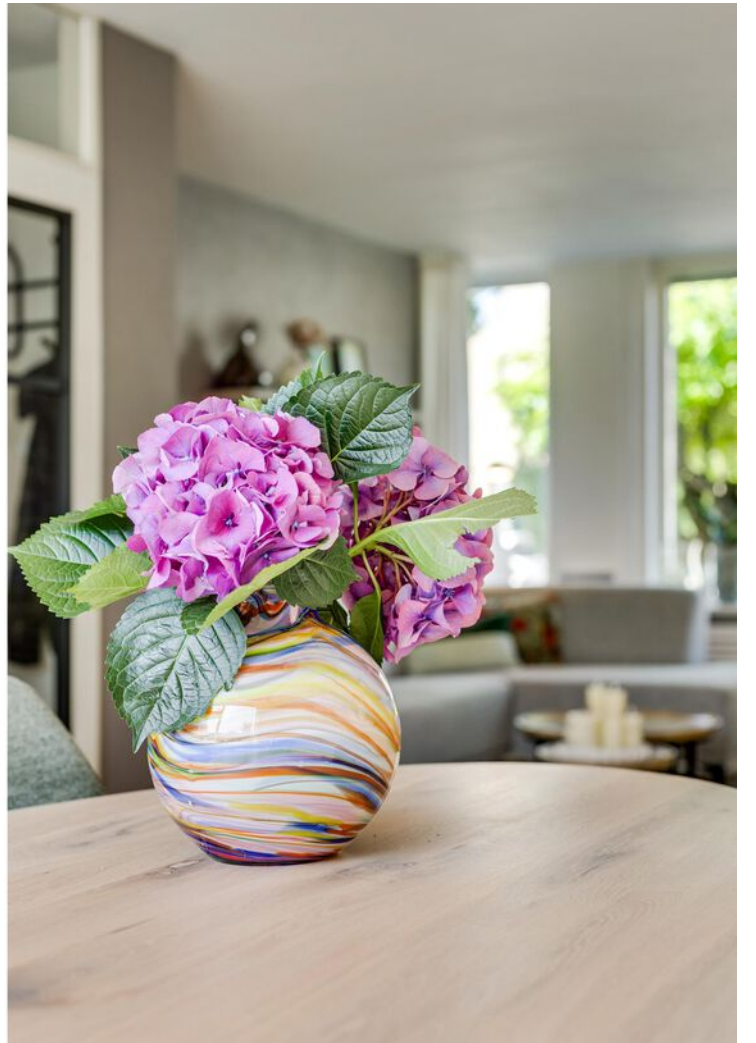
















## DE KEUKEN

De keuken is gelegen aan de achterzijde en geplaatst in een hoekopstelling.

De nette keuken is voorzien van een lichte keukeninrichting met voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, afzuigkap, elektrische kookplaat en oven. Daarnaast is er een losse vaatwasser aanwezig.







## EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Via de trapopgang kom je op de overloop van de eerste verdieping. Aan de overloop grenzen drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over dubbele deuren met een Frans balkon en een airco-installatie. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de tuinzijde van de woning.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet, radiator en dubbele wastafel. Verder is er op deze verdieping nog een praktische berg-/technische ruimte aanwezig met de standplaats van de combiketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Via een vlizotrap is de grote bergzolder bereikbaar. Ideaal voor het opbergen van koffers, vakantiespullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.























## HET BUITENLEVEM

De fantastisch groene achtertuin is gesitueerd op het oosten en voorzien van een terras met zonneluifel en diverse borders met beplanting. Achter in de tuin bevindt zich een riante overkapping over de volle breedte, compleet met buitenhaard. Een heerlijke plek om lekker lang te tafelen en tot in de late uurtjes van het buitenleven te genieten.



















## FIJN OM TE WETEN:

---

- Op het dak liggen 12 zonnepanelen uit 2018;
- Aan de voorzijde bevinden zich twee zonneluifels en bij het terras een derde zonneluifel;
- Verwarming middels een combiketel uit 2019;
- Airco-installatie in de woonkamer, geplaatst in 2025;
- Airco-installatie in de ouderslaapkamer, geplaatst in 2024;
- Parkeren kan op eigen terrein, op de ruime oprit;
- Diepe garage met kunststof dubbele garagedeuren uit 2022 en een extra deur naar de tuin.





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  
Zilverpark 81, 's-Hertogenbosch  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING



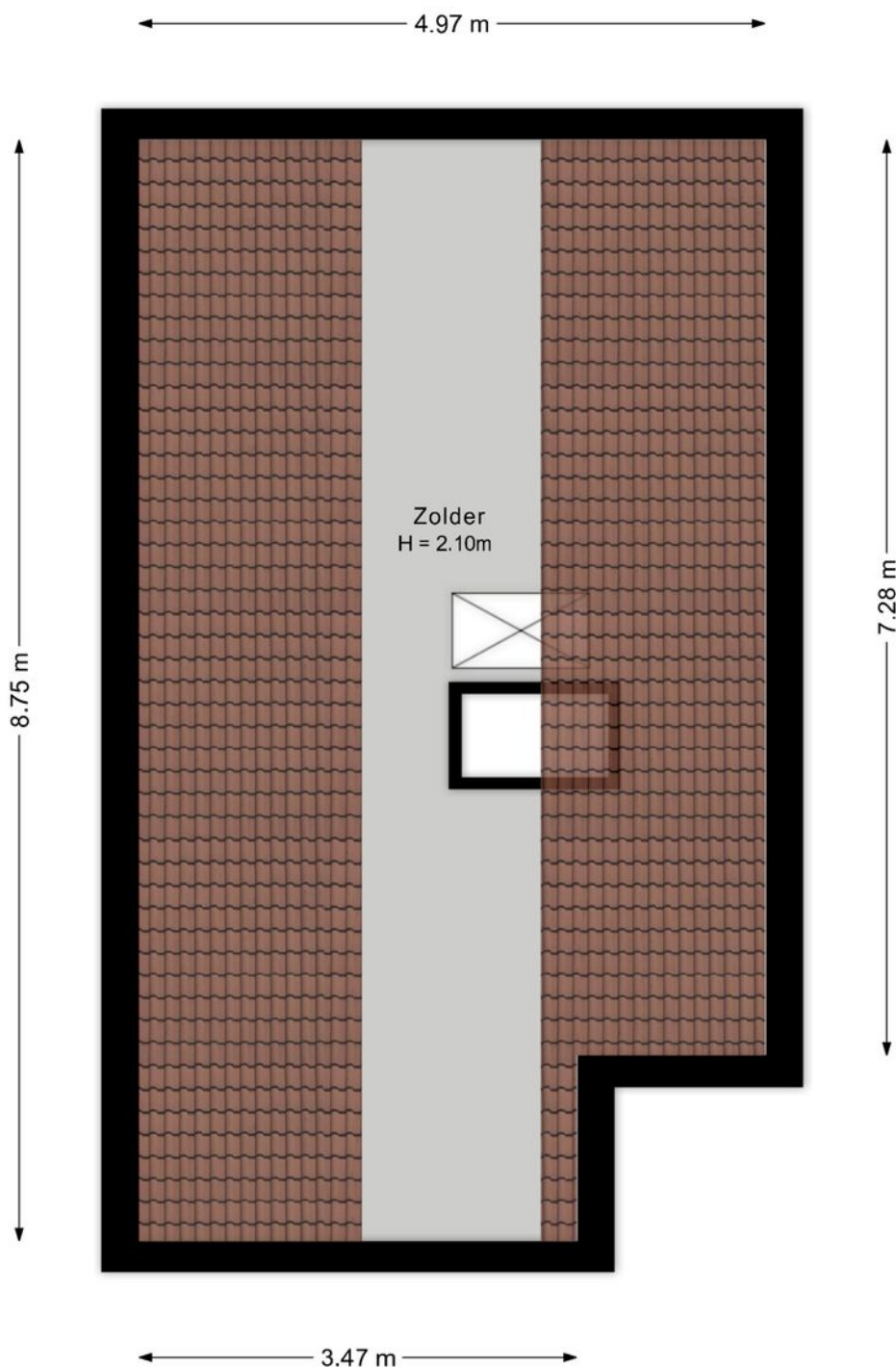
**Eerste verdieping**  
**Zilverpark 81, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# PLATTEGROND

## ZOLDER



**Zolder**

**Zilverpark 81, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie                   |               | X        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| - koelvriescombinatie garage             |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - planchet                                                  |               | X        |              |
| - toiletkast                                                |               | X        |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Airconditioning                                             | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                       |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
| Alle planten in potten                                      |               | X        |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         | X             |          |              |
| Veranda + bank + eettafel + stoelen + houtkachel            | X             |          |              |

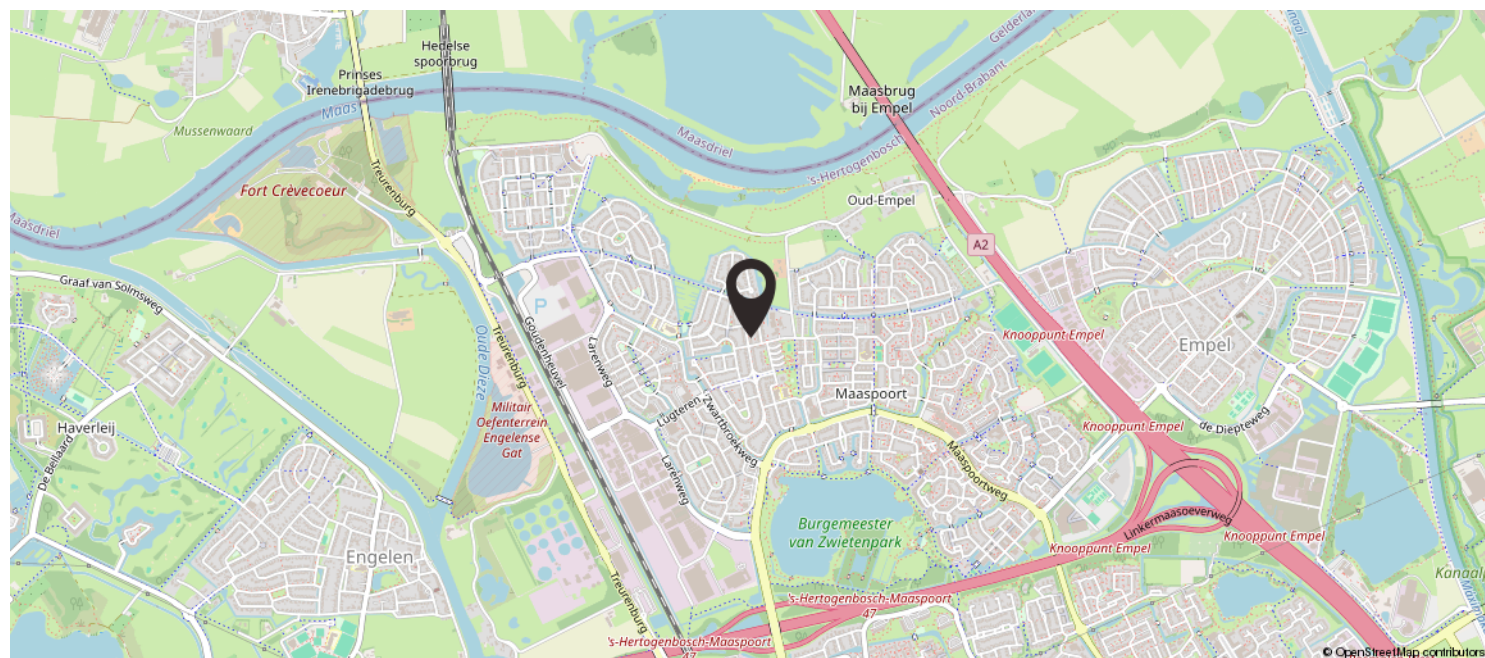
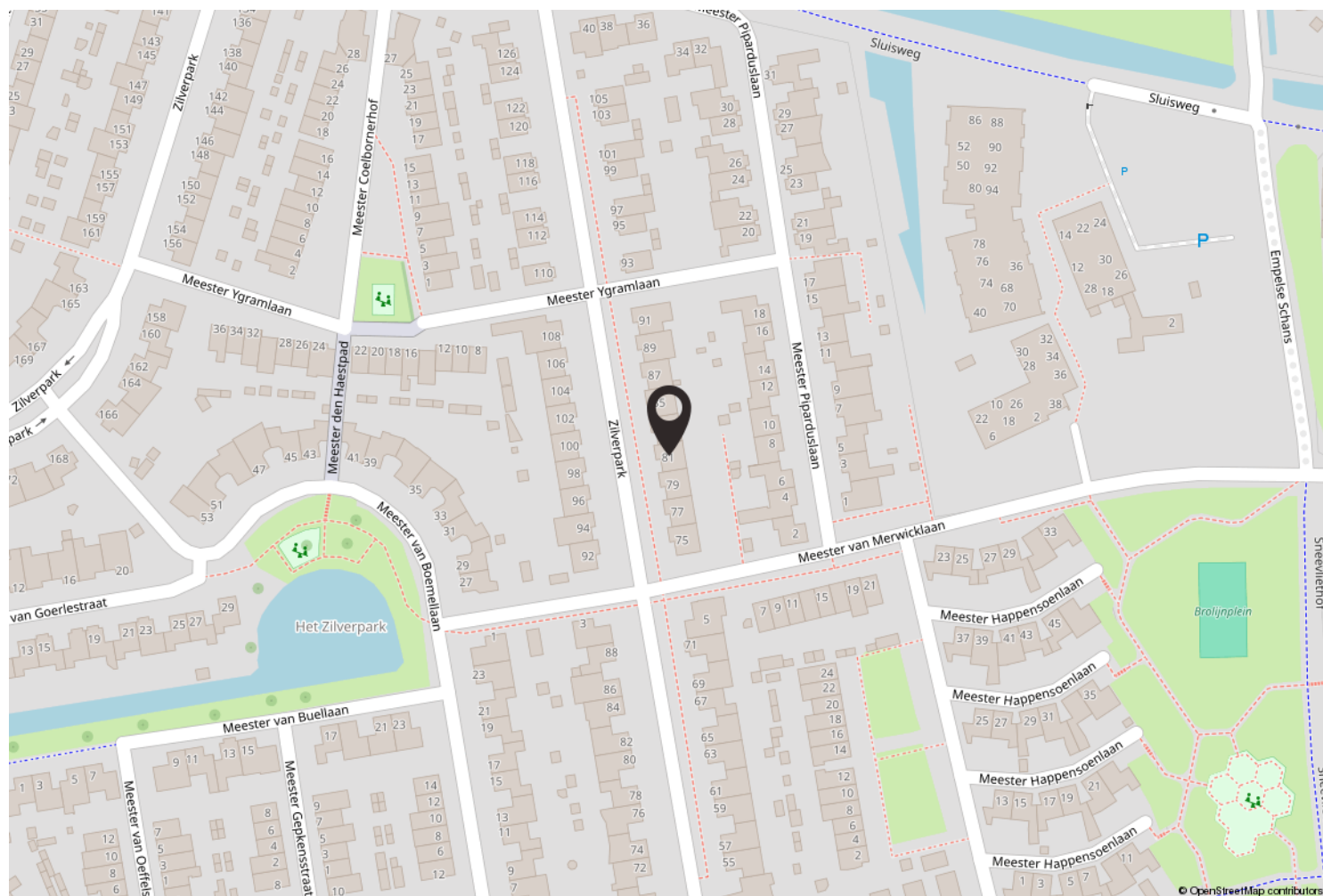


# LIJST VAN ZAKEN

|                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Overig          |               |          |              |
| Overige tuin, te weten |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)  | X             |          |              |



# LOCATIE OP DE KAART





# BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

## Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, 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 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 onaangeroerd 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 gebruiksoverlappende vlakke. 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](mailto:info@viermakelaars.nl)  
[www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)



Kerkstraat 5  
5261 CP Vught

073-6110077  
[vught@viermakelaars.nl](mailto:vught@viermakelaars.nl)  
[www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)