

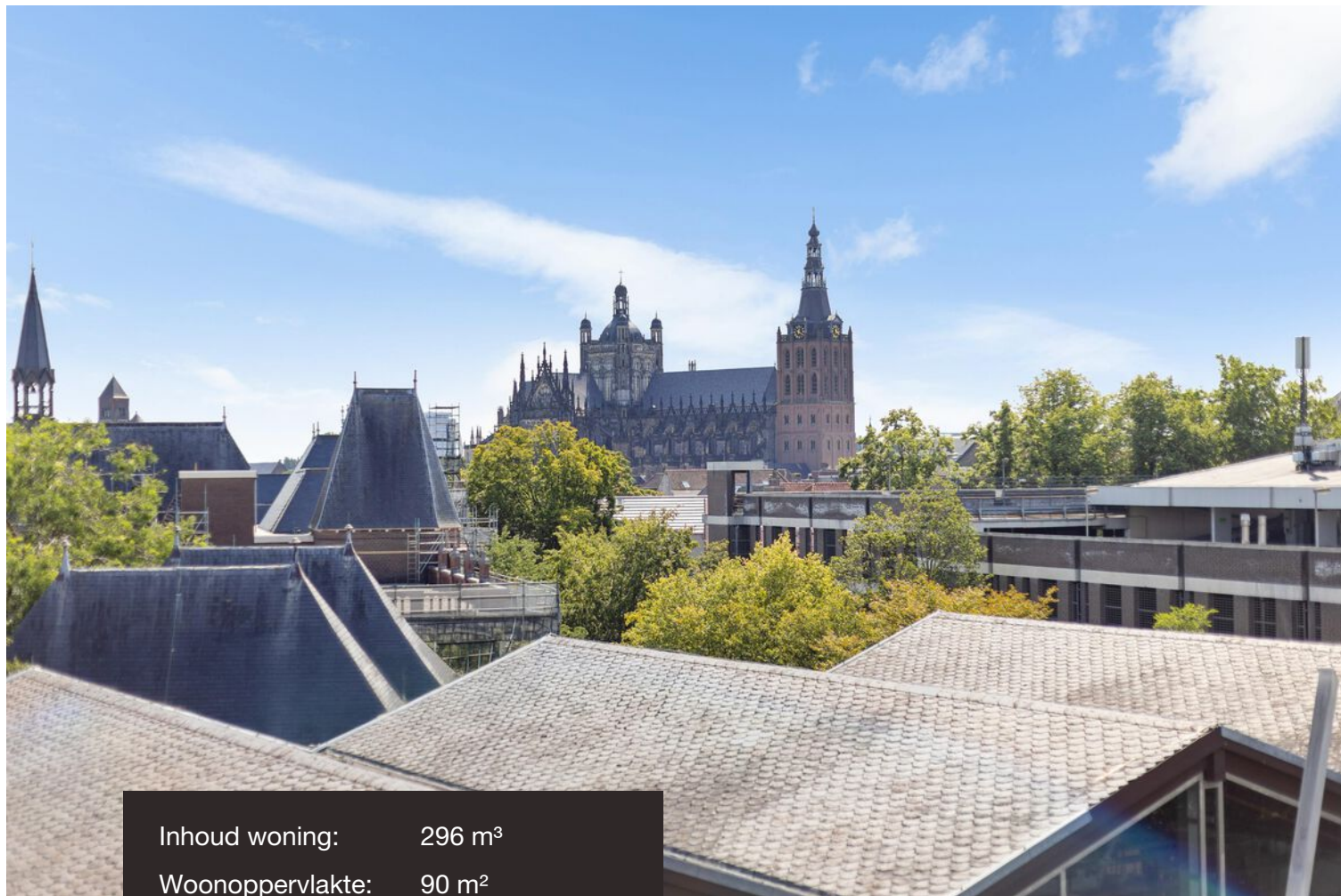


COMPLEET GERENOVEERD, GASLOOS 4-KAMERAPPARTEMENT
'S-HERTOGENBOSCH, BURGEMEESTER LOEFFPLEIN 22

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	296 m ³
Woonoppervlakte:	90 m ²
Bouwjaar:	1955
Bijdrage V.v.E.:	€ 467,- p.m.

- ✓ Alle muren en plafonds nieuw gestuct;
- ✓ Alle radiatoren verwijderd;
- ✓ Vloerisolatie aangebracht;
- ✓ Infrarood vloerverwarming geïnstalleerd.



WELKOM AAN HET BURGEMEESTER LOEFFPLEIN 22 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Midden in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch, op de meest centrale locatie die u zich kunt wensen, ligt dit compleet gerenoveerde 4-kamerappartement. Gelegen op de tweede verdieping van een hoge woontoren combineert dit appartement het gemak van wonen midden in de stad met verrassend veel ruimte, licht en comfort. Door de hoogte van de onderliggende winkelstrip ligt het appartement op een hele mooie hoogte. Vanuit de woning heeft u niet alleen contact met het leven op straatniveau, maar beschikt u ook over een prettig uitzicht en ervaart u een gevoel van ruimte dat u op deze centrale locatie misschien niet direct zou verwachten. De lichte, overwegend witte kleurstelling, versterkt dit gevoel en zorgt voor een frisse en moderne uitstraling in het appartement.

En dan de ligging... die is werkelijk fantastisch. De gezellige binnenstad met haar winkels, restaurants, cafés en terrassen liggen letterlijk om de hoek. De markt, het centraal station, het Theater aan de Parade, de Sint-Jan en de Verkadefabriek zijn allemaal goed te voet bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen hoeft u nauwelijks de deur uit. Het is niet alleen de locatie die dit appartement bijzonder maakt. Het appartement is namelijk de afgelopen periode grondig gerenoveerd. Niet alleen op het gebied van afwerking, maar ook technisch gebied is er veel vernieuwd.



INDELING APPARTEMENT

Bij binnenkomst valt direct de royale hal op. Alle radiatoren zijn verwijderd en daardoor is er verrassend veel bruikbare ruimte ontstaan. Naast de functie als entree biedt de hal bijvoorbeeld ruimte voor een werkplek of een zeer royale boekenkast c.q. vitrine. Zelfs een bijkeuken zou tot de mogelijkheden behoren.

De woonkamer is licht en vormt samen met de keuken het centrale leefgedeelte van de woning. De woonkamer staat in open verbinding met één van de extra kamers. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als eetkamer, maar kan uiteraard ook worden ingericht als werkkamer, hobbyruimte of op een andere manier die bij uw woonwensen past. Naast deze ruimte beschikt het appartement over nog twee slaapkamers, waardoor er in totaal sprake is van een praktisch 4-kamerappartement met volop mogelijkheden. Denk hierbij aan een thuiswerkplek, hobbyruimte of een extra slaapkamer.

De badkamer is licht qua kleurstelling, modern en praktisch ingericht en beschikt over een regen- en massagedouche. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. De badkamer heeft daarnaast een eigen, zelfstandig regelbare vloerverwarming. De toiletruimte is vernieuwd en sluit qua uitstraling mooi aan bij de rest van het appartement. Bij dit appartement hoeft er de komende jaren weinig te gebeuren.











DE KEUKEN

De moderne open keuken beschikt over een fraai kook-schiereiland, die niet alleen veel bergruimte biedt, maar ook een echte blikvanger is. De keuken is uitgerust met moderne elektrische apparatuur, waaronder een oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en boiler. Er is ook een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.















FIJN OM TE WETEN:

- Alle muren en plafonds opnieuw gestuct;
- Alle radiatoren verwijderd;
- Vloerisolatie aangebracht;
- Infrarood vloerverwarming geïnstalleerd;
- De volledige elektrische installatie vernieuwd;
- Een uitgebreide nieuwe meterkast geplaatst;
- Een 3-fase aansluiting gerealiseerd;
- De keuken zeer recent vernieuwd en voorzien van moderne elektrische apparatuur.

Ook de Vereniging van Eigenaren vormt een belangrijk pluspunt. Er is sprake van een actieve en financieel gezonde vereniging met een duidelijke visie op het onderhoud en de toekomst van het complex. De eerder uitgevoerde maatregelen zoals dubbele beglazing en muurisolatie vormen samen met de verduurzaming van dit appartement een goede basis voor comfortabel wonen in de toekomst.

Kom de sfeer, het uitzicht en de verrassende ruimte zelf ervaren. Wij laten u dit bijzondere stadsappartement graag zien!



DUURZAAM, GASLOOS EN ENERGIEZUINIG

Het appartementencomplex is enkele jaren geleden door de V.v.E. al voorzien van nieuwe dubbele beglazing en muurisolatie. Vervolgens is het appartement zelf verder verduurzaamd. Zo is vorig jaar de vloer geïsoleerd en is het appartement voorzien van infrarood vloerverwarming. Dus directe stralingswarmte die zorg dragen voor vriendelijke en een lage en vriendelijke energierekening.

De warmte is snel en direct aanwezig is op de plekken waar u deze nodig heeft.

De vloerverwarming werkt per ruimte en iedere ruimte beschikt over een eigen slimme thermostaat. U kunt zelf uw tijdschema's instellen. Dus daarmee verwarmt u alleen de ruimtes en ook de momenten waarop en wanneer u daar behoefte heeft. En dat alles zonder gas, waarvan de aansluiting volledig is verwijderd.





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

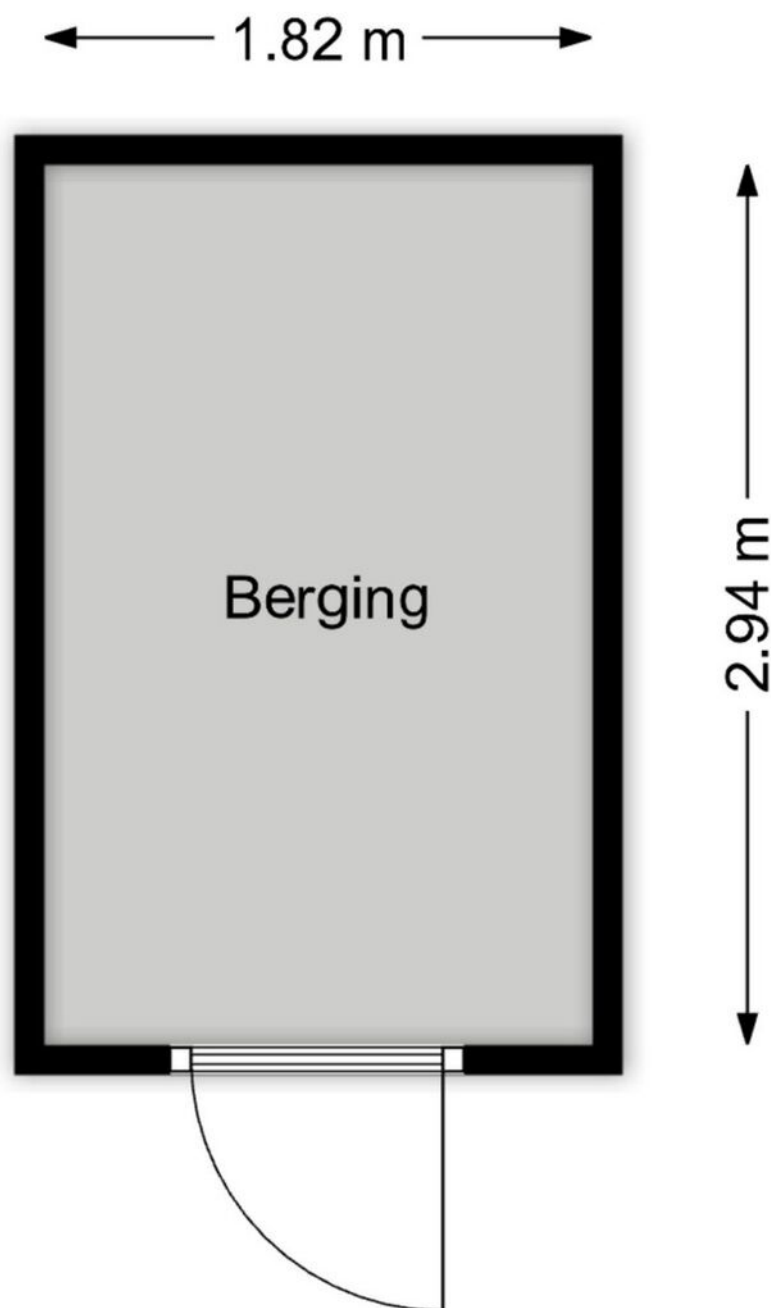
APPARTEMENT



Appartement
Burgemeester Loeffplein 22, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

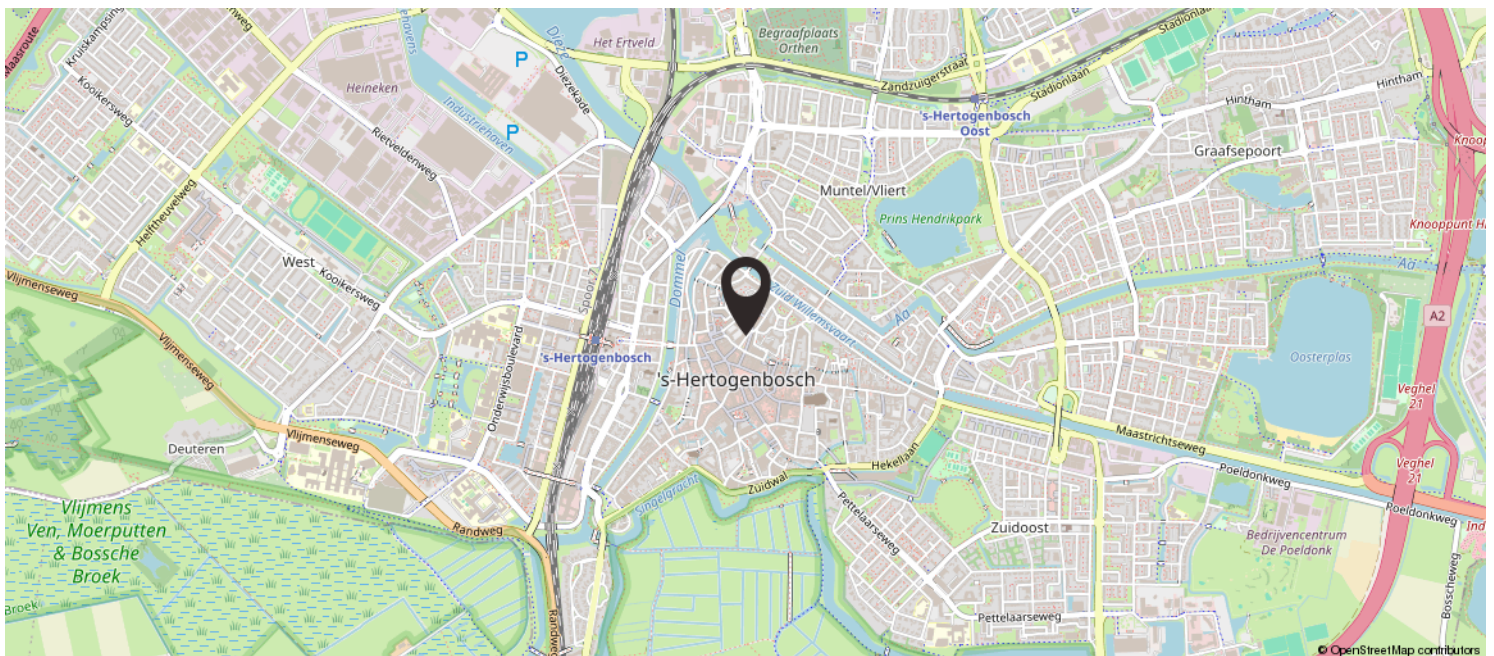
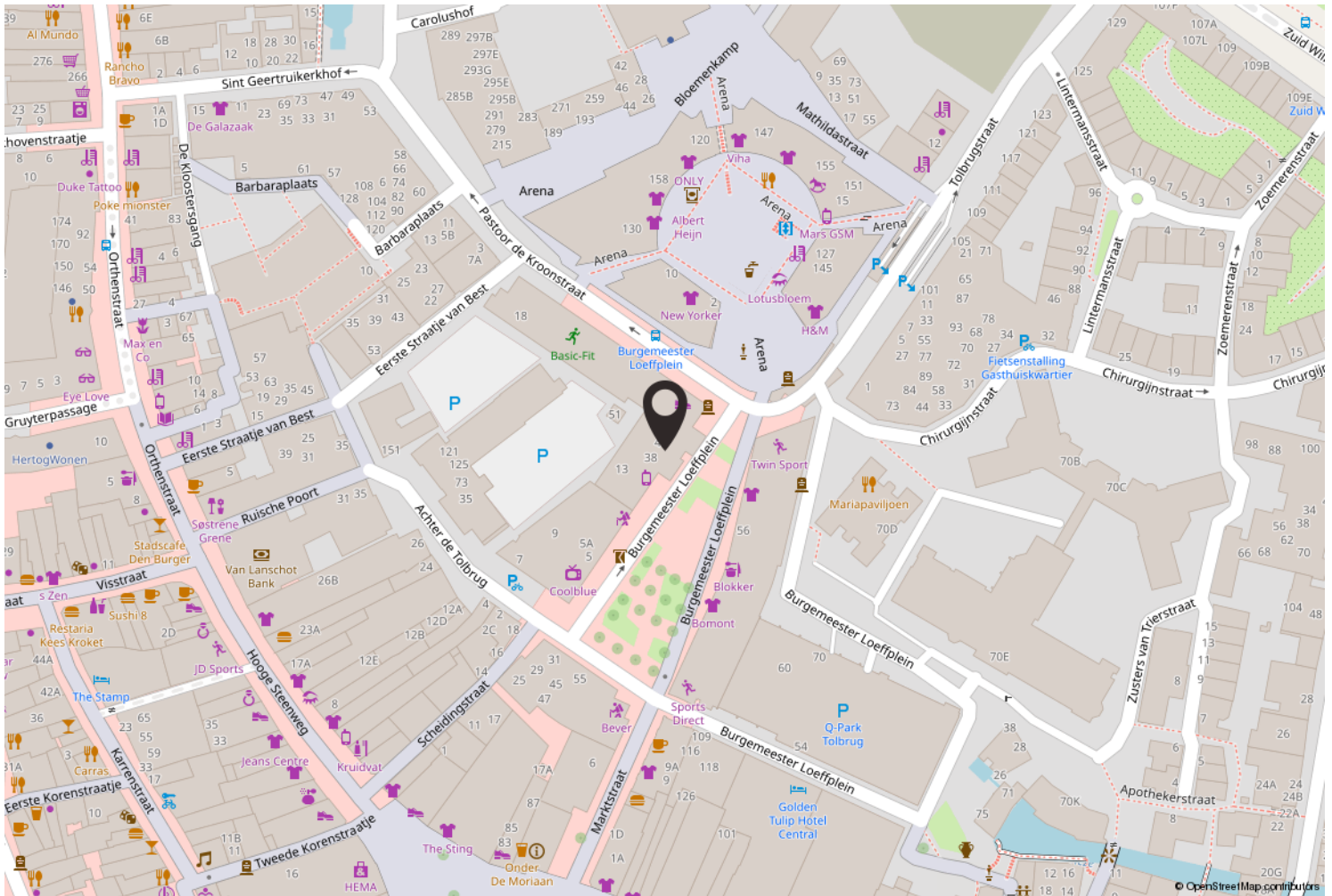
BERGING



Berging
Burgemeester Loeffplein 22, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Vloer is geïsoleerd	X		

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.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



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



LELIËNHUYZE 43

Geschreven op 28 april 2026

Contact is heel prettig en professioneel verlopen. Ook goede tips tbv verkoopbaarheid. Goede administratieve support ook om alles netjes af te handelen richting koper etc.

9,8

OCTOGON 19

Geschreven op 30 maart 2026

Goede communicatie, korte lijntjes, pro-actief, heeft vakkennis. Reageert snel, houdt ons goed op de hoogte. Transparant. Prettig in omgang.

9,8

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