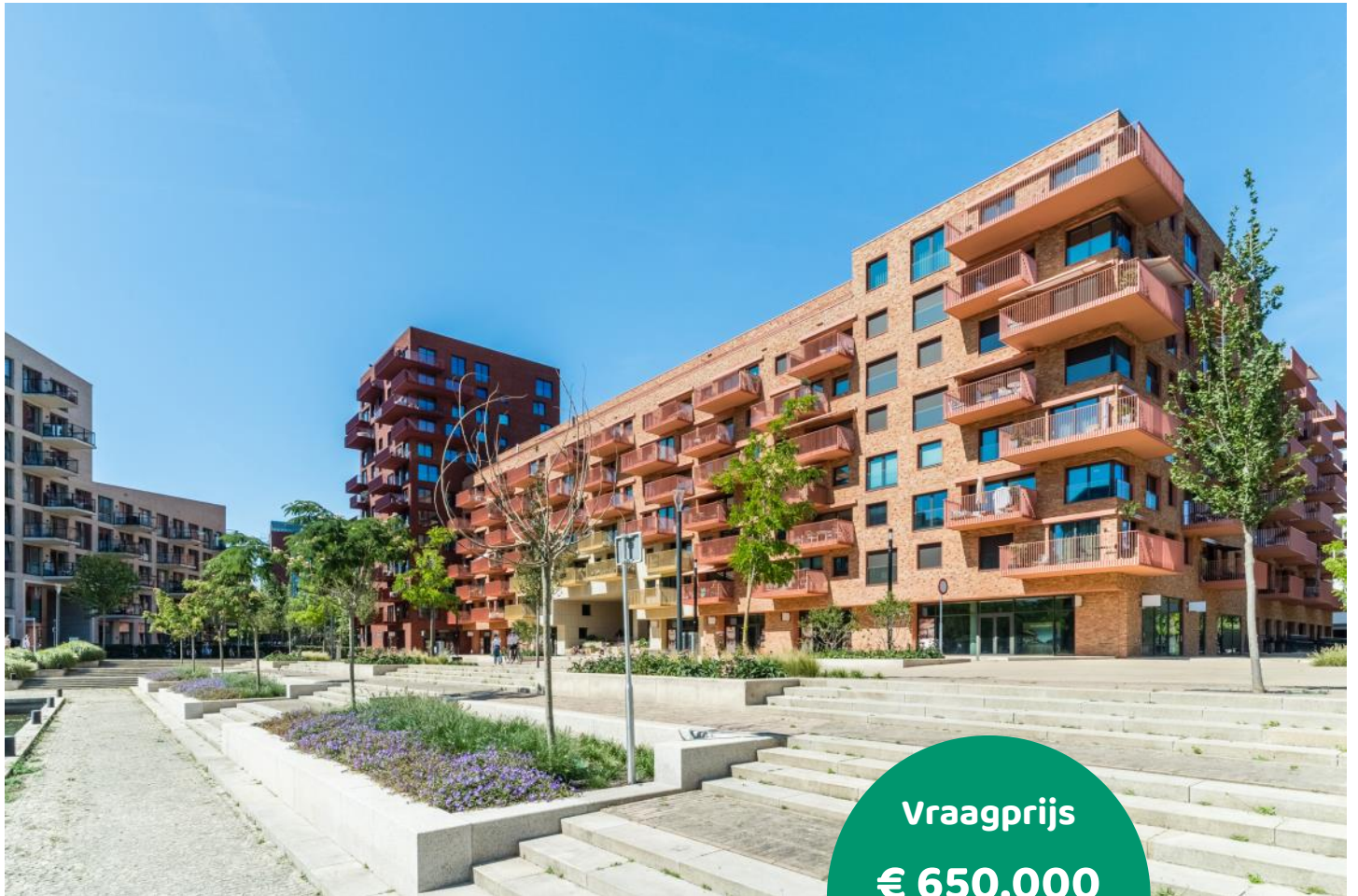


TE KOOP

Statenlaan 739

's-Hertogenbosch



Vraagprijs

€ 650.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Statenlaan 739 – Palazzo, Paleiskwartier 's-Hertogenbosch

Unieke kans om te wonen in Palazzo: Licht, hooggelegen 3-kamerappartement met zonnig balkon op het zuiden en weids uitzicht over de Hofvijver. Instapklaar!

Op de vijfde verdieping van het geliefde complex Palazzo ligt dit in 2025 opgeleverde appartement. Juist die hoogte maakt het verschil: je kijkt over de Hofvijver, hebt van 's ochtends tot 's avonds zon en licht, en geniet van een rust en privacy die je op de lagere etages niet vindt. Stedelijk wonen op niveau — letterlijk.

Met totaal 94 m² woonoppervlak, twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer, een eigen parkeerplaats in de kelder en energielabel A++ combineert deze woning comfort en uitzicht moeiteloos. Sinds de oplevering is het appartement



Woningbrochure: Statenlaan 739, 's-Hertogenbosch

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

niet bewoond geweest en verkeert het in nieuwstaat. Met een PVC-vloer in visgraat door het hele appartement en raambekleding die achterblijft, is het volledig instapklaar.

Indeling

Vanuit de verzorgde centrale entree ga je met de lift of via de trap naar de vijfde verdieping. De hal verdeelt de woning en geeft toegang tot het separate toilet, de badkamer, de inpandige berging annex technische ruimte, beide slaapkamers en de woonkamer.

De lichte woonkamer met open keuken vormt het hart van het appartement: ruim, met een fraaie lichtinval en een brede schuifpui naar het balkon. Door de ligging op het zuiden is er vrijwel de hele dag zon. Tussen de hal en de woonkamer is gekozen voor een zwart stalen deur met heldere beglazing — een stijlvol, industrieel element dat het licht volledig doorlaat. De open keuken heeft moderne inbouwapparatuur en volop werk- en bergruimte.

Het appartement heeft twee ruime slaapkamers van ca. 12 m² en 11 m². De stijlvolle badkamer is voorzien van een ruime douche met glazen draaideur, een fraai badkamermeubel met twee opstaande wastafels en een elektrische radiator. De inpandige berging biedt aansluitingen voor wasmachine en droger en ruimte voor opslag.

Het balkon van ca. 9 m² ligt op het zuiden, is deels inpandig en biedt vanaf deze hoogte een weids, vrij uitzicht over de Hofvijver — ruimte genoeg voor een loungehoek of een eettafel.

Kenmerken

- Woonoppervlak 94 m², vijfde verdieping
- Energie label A++
- Nieuwstaat, niet eerder bewoond, instapklaar
- Oplevering op korte termijn mogelijk
- PVC-vloer in visgraat door het hele appartement
- Zwart stalen binnendeur met glas tussen hal en woonkamer
- Nieuwe gordijnen en vitrages blijven achter
- Vloerverwarming én -koeling, per ruimte instelbaar
- Balansventilatie met warmteterugwinning (WTW)
- Zonnig balkon op het zuiden met vrij uitzicht over de

Hofvijver

- Twee ruime slaapkamers, luxe badkamer, separaat toilet
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage en privéberging in de kelder
- Lift, gezamenlijke fietsenstalling en fraai aangelegde binnentuin

Wonen in het Paleiskwartier

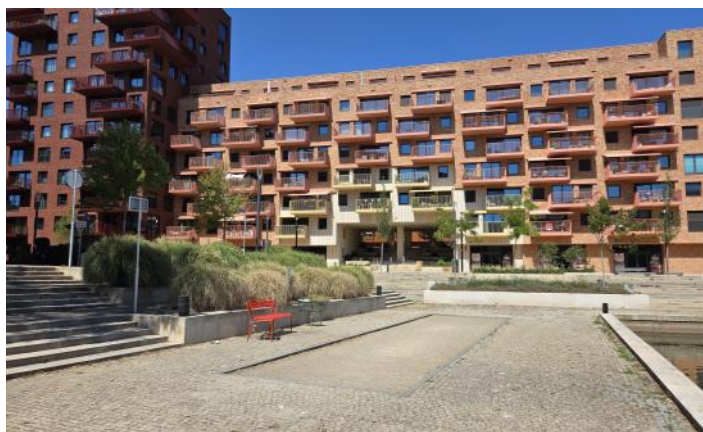
Het Paleiskwartier behoort tot de meest onderscheidende stadswijken van Nederland. Op een voormalig bedrijventerrein, direct ten westen van het Centraal Station, is een eigentijds verlengstuk van de Bossche binnenstad ontstaan: gedurfde, tijdloze architectuur, royale openbare ruimte en volop water en groen. Rondom de Hofvijver liggen sfeervolle binnentuinen, pleintjes en kunstwerken — een omgeving die uitnodigt om te flaneren en anderen te ontmoeten. Bijzonder: de Hofvijver doet dienst als warmte-koudebron voor de wijk, waarop ook de woningen zijn aangesloten — duurzaam wonen zit hier letterlijk in de fundering.

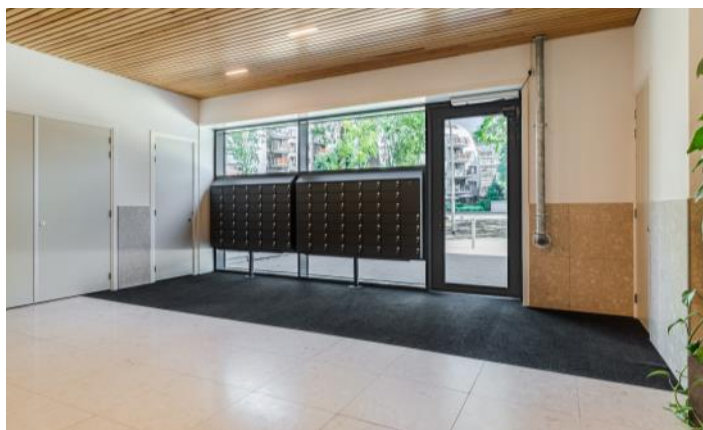
Voor een koffie, borrel of diner zit je goed: rondom het water en langs de Leeghwaterlaan vind je brasserieën, restaurants en koffiezaken voor elk moment van de dag. Zoek je de natuur op, dan liggen het Westerpark, De Gement en Het Bossche Broek om de hoek. En de bereikbaarheid is uitstekend: het Centraal Station op loopafstand, de historische binnenstad vlakbij, en via de randweg binnen enkele minuten op de A2 en A59 richting Utrecht, Amsterdam en Eindhoven.

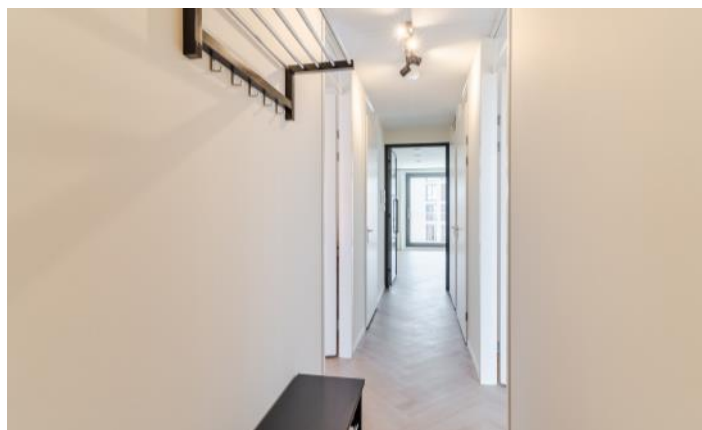
Interesse?

Plan eenvoudig een bezichtiging via Funda of Makelaarsland. Het appartement is instapklaar en oplevering op korte termijn behoort tot de mogelijkheden — ideaal als je snel en zorgeloos wilt wonen.

De woonoppervlakte is bepaald conform de branchebrede meetinstructie op basis van NEN 2580. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.









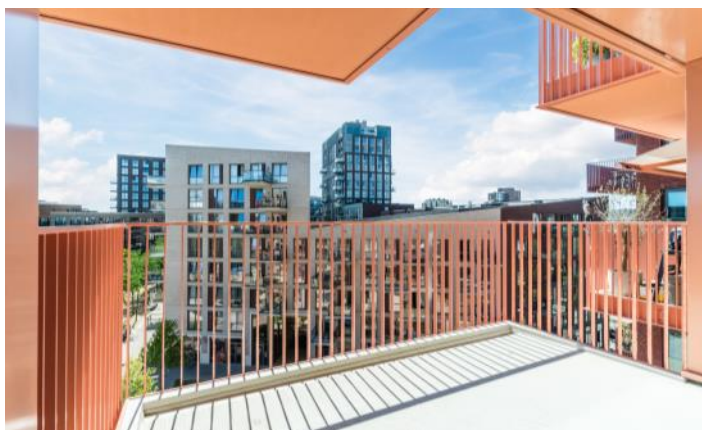
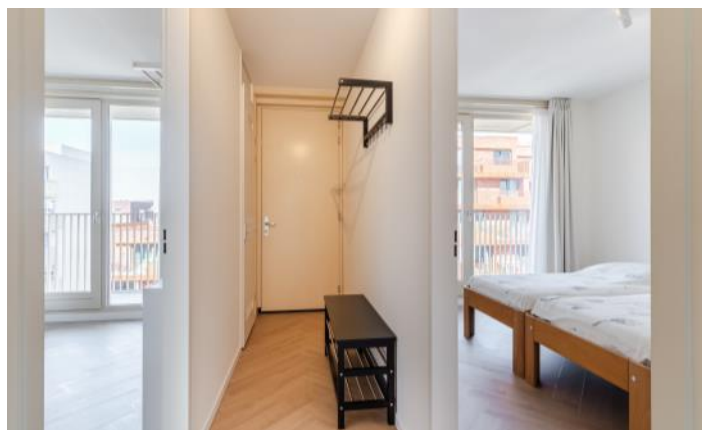


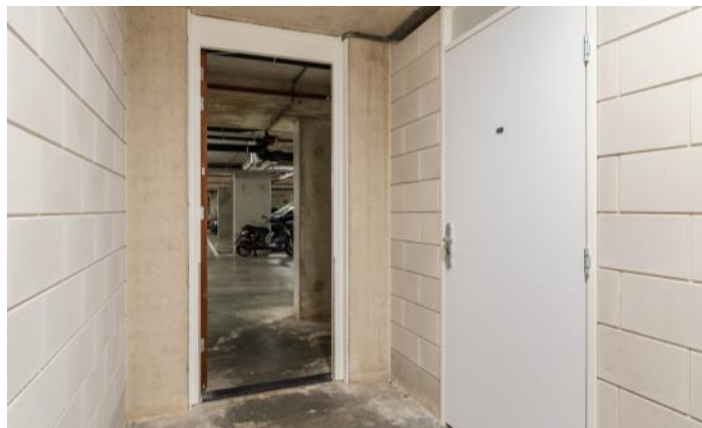








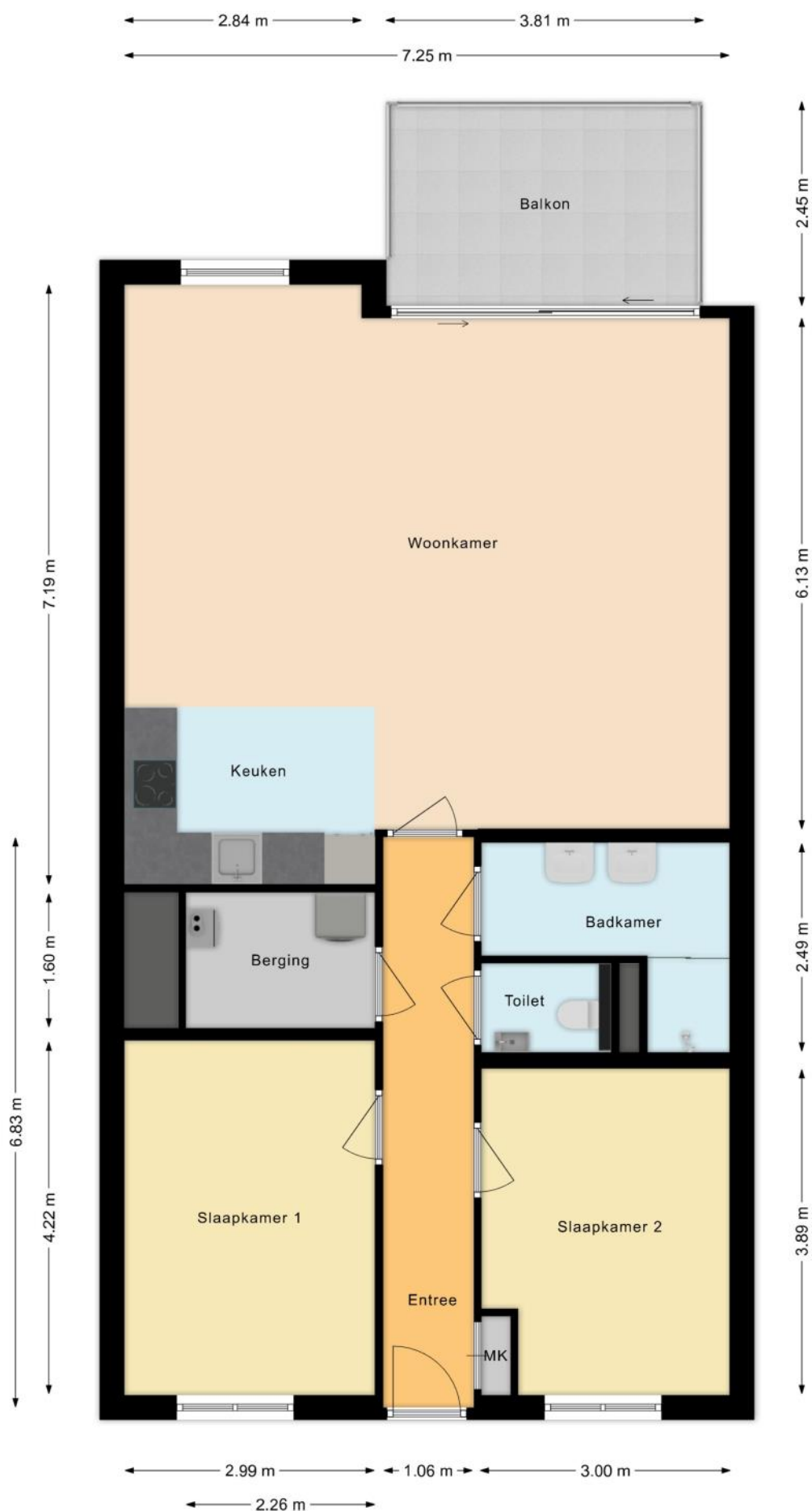




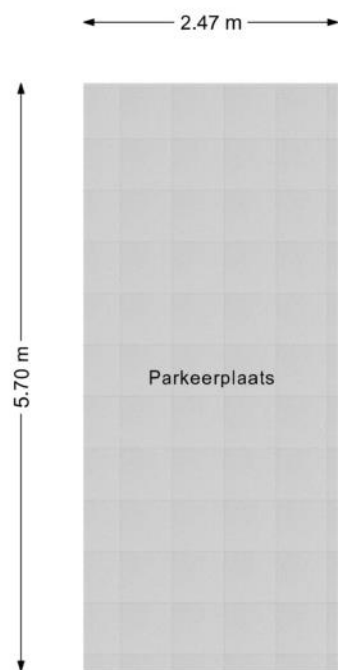




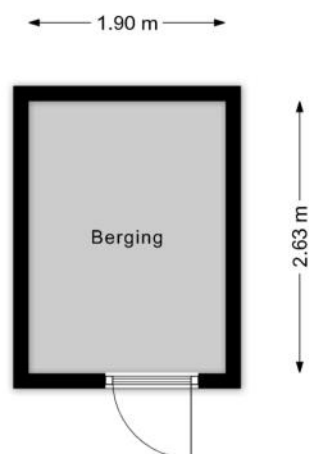
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2025
Soort dak	Plat dak

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	299 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	94 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, dubbele wastafel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	5
Voorzieningen	Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeergarage
--------------------------	---------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 219 per maand
--------------	-----------------

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

's-Hertogenbosch F 3698 125

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

's-Hertogenbosch F 3698 511

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

's-Hertogenbosch F 3698 392

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Wordt evt aangevuld

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.