



UNIEKE WONING MET EIGEN PARKEERPLAATS EN ATELIER IN DE BINNENSTAD!
'S-HERTOGENBOSCH, WATER EN VUURPLEIN 9

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 525 m³
Woonoppervlakte: 160 m²
Perceeloppervlakte: 133 m²
Bouwjaar: 2000

- ✓ De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren is € 22,- per maand;
- ✓ Geheel voorzien van isolerende beglazing (HR);
- ✓ Goede en centrale ligging in hartje centrum;
- ✓ Eigen parkeerplaats en berging.



RIANT EN RUSTIG WONEN OP EEN IDYLISCH PLEKJE?

Met een eigen parkeerplek, 5 slaapkamers, een tweede badkamer (voor gasten of opgroeiende kinderen) en een heerlijk ruim balkon mét tuinkamer? Neem dan eens een kijkje aan het Water en Vuurplein 9.

Dit binnenstedelijke, vierlaagse en moderne herenhuis op loopafstand van het NS Station ligt in een gezellig en besloten hofje - verscholen achter één van de aanloopstraten naar de Markt. Je loopt zo de reuring van de binnenstad in. En zoekt even makkelijk het comfort van thuis weer op. Anders gezegd: wel de lusten, niet de lasten.

Wat deze plek extra bijzonder maakt is de rijke historie. Je kijkt uit op een van de oudste woningen in het centrum, het achttiende eeuwse 'De Camere'. En woont op de plek waar vroeger een brandweerkazerne stond. Het Water en Vuurplein dankt daar haar naam aan. De pittoreske Binnendieze stroomt om het Water en Vuurplein heen. De huidige en eerste bewoners verlaten deze prachtige plek met pijn in het hart. De woning verkeert in prima staat en is in een handomdraai aan te passen aan jouw wensen en smaken.

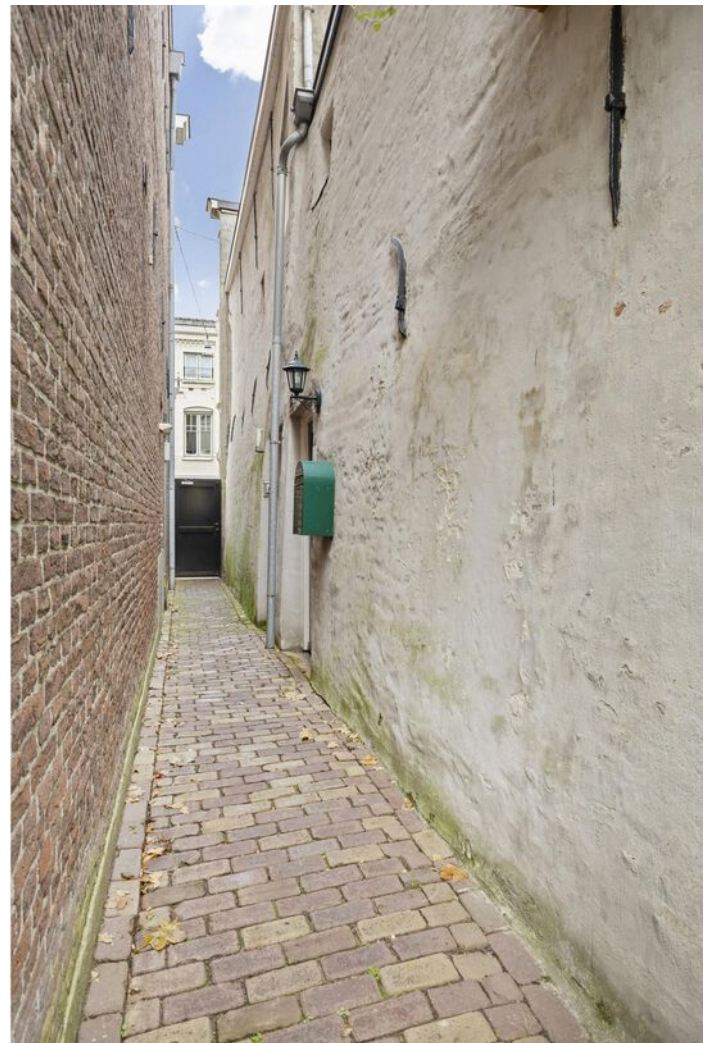
Loop even mee met onze 'wandeling' door dit verrassend ruime huis:



BEGANE GROND

Bij binnenkomst kom je in een hal met een beige plavuizen vloer en open hardhouten trap (de trap is makkelijk aan te passen tot een trapkast). Aan je rechterzijde is een heerlijke lichte werk en/of logeerkamer met een eigen badkamer met wastafel en douche (met douchedeur). In de hal is verder een toilet met fonteintje en een deur die toegang geeft tot de gezamenlijke en afgesloten garage. Waarbij jouw eigen parkeerplek feitelijk direct achter de 'achterdeur' is.

In de garage - waarvan het toegangshek met een zendertje te openen is - vind je een ruime privé berging. Er hangt een ladder voor gezamenlijk gebruik. Via de VVE wordt gezorgd voor onderhoud.





EERSTE VERDIEPING

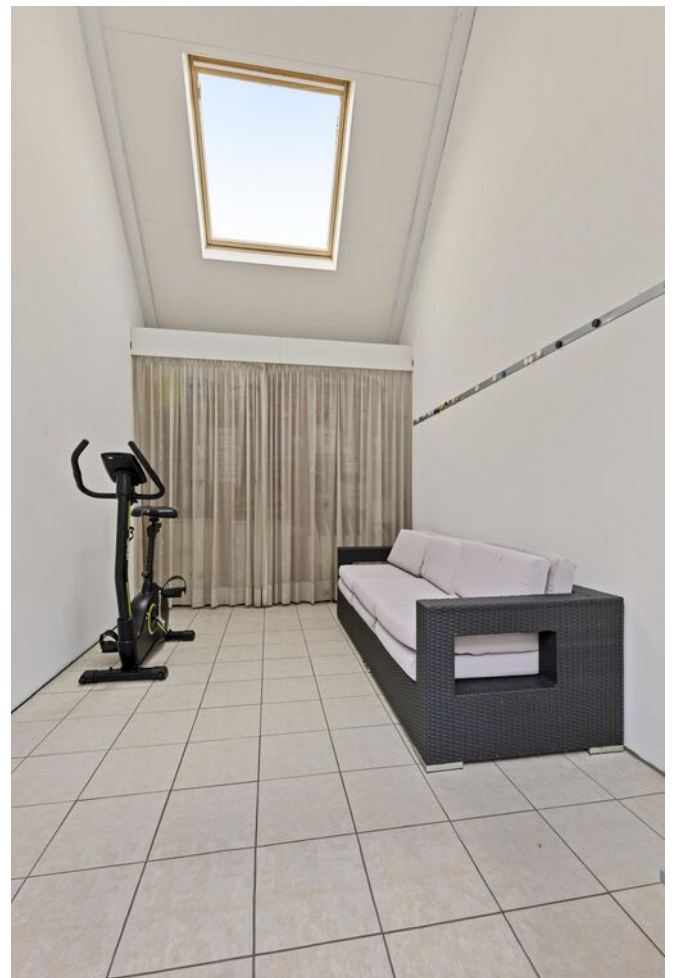
Hoeveel rust en ruimte deze woning te bieden heeft, ervaar je zeker op de eerste verdieping. Die bereik je via de trap, een halletje en een moderne glazen toegangsdeur. Je komt dan in een u-vormige en royale woon- en eetkamer met houten vloer en een slim aan het zicht onttrokken keuken. Deze is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, afwasmachine en koelkast met vriesvak. Het brede Franse balkon met hekwerk en openslaande deuren aan de voorkant geeft vrij uitzicht op het charmante binnenhofje met het achttiende eeuwse 'De Camere'. Aan de achterkant van de woning zijn de brede openslaande deuren naar het ruime balkon op het zuiden (5,5 x 5,5 meter). Er is plek genoeg voor een eettafel en/of zithoek buiten. Vanuit het balkon loopt je de tuinkamer met dakraam in. Deze is geschikt voor allerlei invullingen, zoals een atelier, sport- of recreatieruimte. Een extra vliering of opbergruimte is ook mogelijk.











DAKTERRAS

De beslotenheid van het balkon maakt dat je er al vroeg in het seizoen van de zon kunt genieten. Behoeftte aan schaduw? Dan is een van binnen te bedienen elektrisch zonnescherm voorhanden.







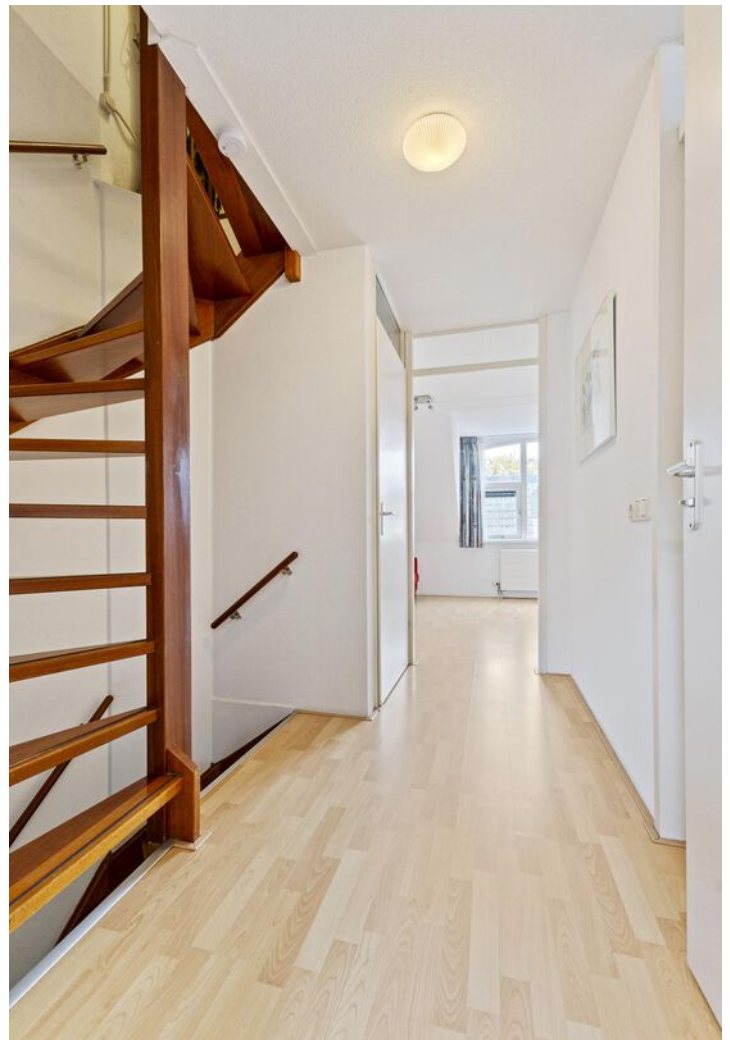


TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping ligt een zeer ruime slaapkamer (24 vierkante meter) - ooit bedoeld als twee slaapkamers en daarom makkelijk te splitsen. Deze lichte kamer met karakteristieke raampartij kijkt uit op het balkon en is ook te gebruiken als zit-slaapkamer. De kamer heeft een eigen wastafel.

Op de tweede verdieping vind je verder een ruime en lichte tweede slaapkamer (15 vierkante meter). Deze is nu in gebruik als studeer- en werkkamer.

Ook is hier een badkamer met bad, aparte douche, een wastafel én een apart tweede toilet met fonteintje.









DERDE VERDIEPING

Op de hoge en grote zolder van dit herenhuis is een extra (slaap)kamer met kiep- of kantelraam gemaakt. Daardoor is in deze ruimte met schuine wanden voldoende licht en ventilatie. Op de voorzolder is plek voor de wasmachine en de droger. Ook vind je hier de c.v.-combiketel en het ventilatiesysteem van de woning.

Deze ruimte leent zich uitstekend voor gebruik als volwaardige slaapkamer, zoals ook zichtbaar is in de impressie. Met de juiste inrichting ontstaat hier een comfortabele en sfeervolle slaapruijnte, ideaal als extra slaapkamer, logeerkamer of werk-/hobbyruimte.



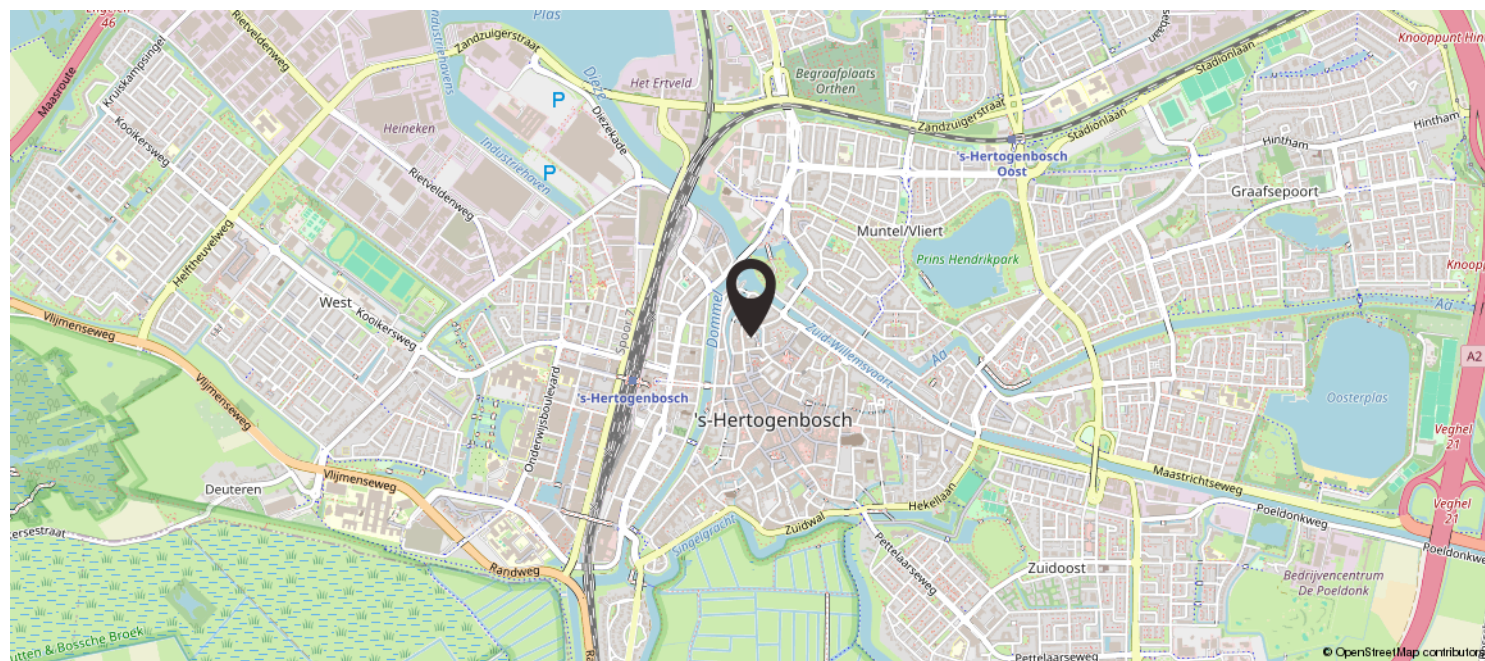
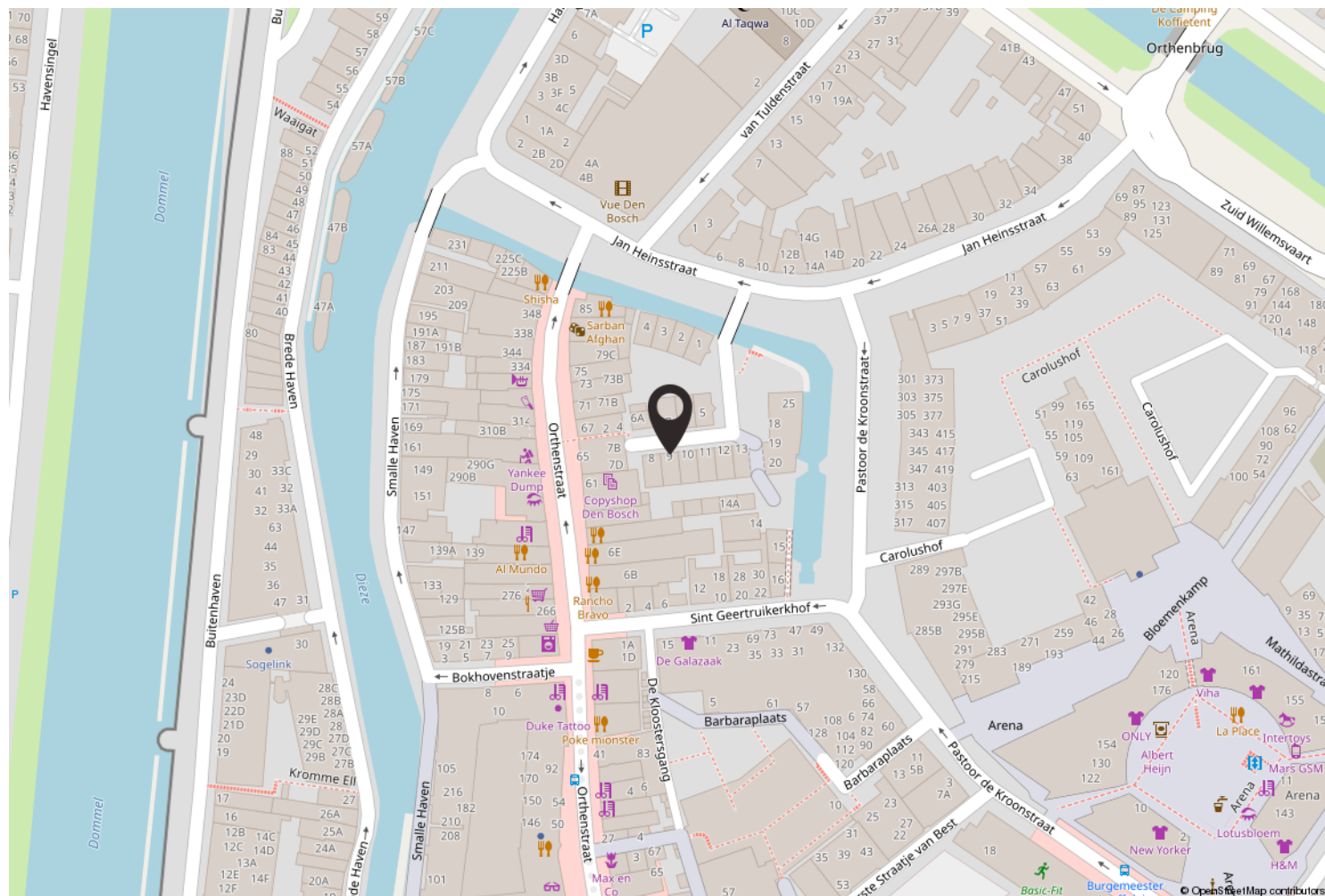






Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken 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

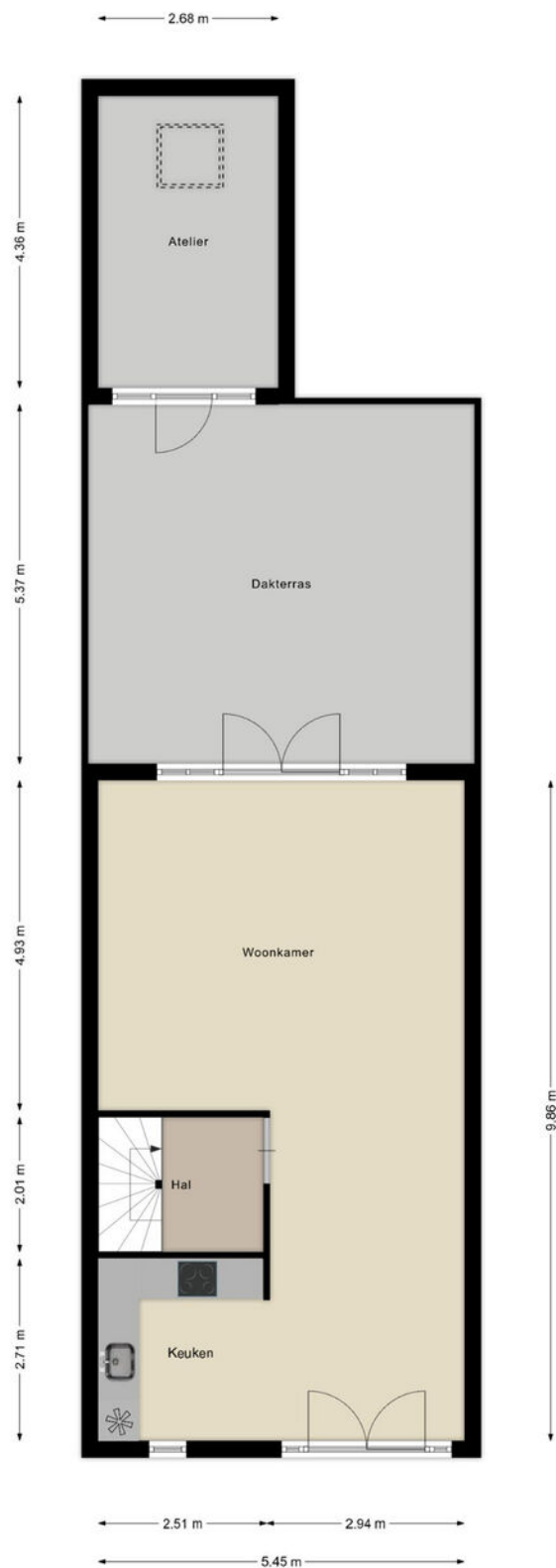


Begane grond
Water en Vuurplein 9, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Water en Vuurplein 9, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

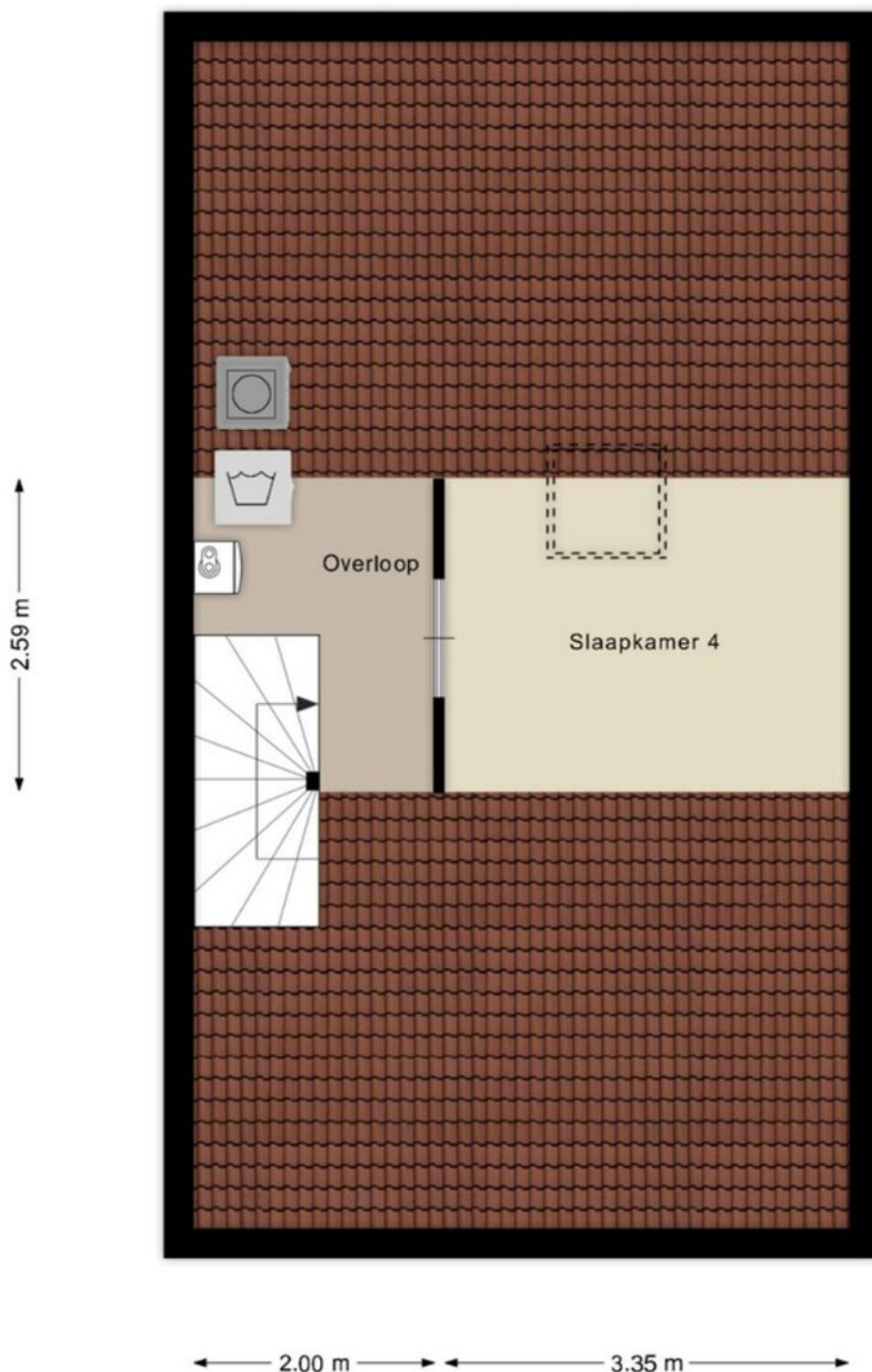
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Water en Vuurplein 9, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

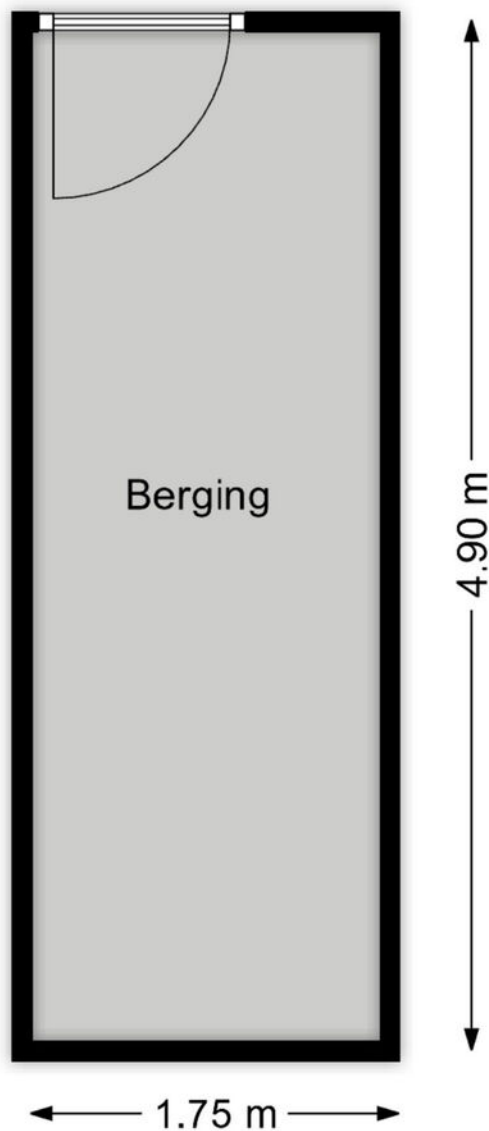
DERDE VERDIEPING



Derde verdieping
Water en Vuurplein 9, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

BERGING



Berging

Water en Vuurplein 9, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- plafonnières	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Extra koelkast	X		
- Extra diepvries	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
elektrische zonwering terras	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.



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