



**RUIM EN LICHT WONEN IN HET HISTORISCHE HOGE HUIS AAN DE DIEZE
'S-HERTOGENBOSCH, GRAAF VAN SOLMSWEG 71 C**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar	1828
Woonoppervlakte:	106 m ²
V.v.E. bijdrage	€ 311,69 per maand

- ✓ Gelegen in een bijzonder historisch pand uit 1828;
- ✓ Vrij uitzicht over het water en het groene landschap;
- ✓ Op korte afstand van 's-Hertogenbosch en Engelen.



WONEN IN HET HISTORISCHE 'HOGE HUIS AAN DE DIEZE'

Op een werkelijk bijzondere locatie, direct aan de Dieze en aan de karakteristieke dijk van Engelen, staat Huize O.L.V. van Lourdes. Een markant en beeldbepalend gebouw uit 1828, dat in de omgeving al generaties lang bekendstaat als 'Het hoge huis aan de Dieze'.

Het pand werd oorspronkelijk gebouwd als klooster en vormde samen met de aangrenzende school een meisjes pensionaat. Bijna twee eeuwen later ademt het gebouw nog altijd historie. De imposante gevel, de hoge ramen, het trappenhuis en de fraaie plafondornamenten herinneren aan het rijke verleden. Tegenwoordig heeft het gebouw een woonfunctie en bestaat het uit negen afzonderlijke appartementen, variërend van een sfeervolle studio tot ruimere appartementen.



RUIM EN LICHT

Graaf van Solmsweg 71C bevindt zich op de tweede verdieping en beslaat de volledige linkerzijde van het gebouw. Via de gezamenlijke entree en het trappenhuis bereik je de woning. Achter de eigen voordeur kom je binnen in de ruime hal, die toegang biedt tot alle vertrekken.

De woonkamer is een heerlijk lichte en royale ruimte. Aan de voorzijde zorgen vier grote raampartijen voor veel natuurlijk licht en een fraai uitzicht. De keuken is nog niet geplaatst. Omdat iedere bewoner een eigen smaak en woonstijl heeft, is ervoor gekozen deze keuze aan de koper te laten. Zo kan de keuken geheel naar eigen wens en smaak worden gerealiseerd.

Er is volop ruimte voor een royale keuken, een eethoek en een comfortabele zithoek. De woonkamer is voorzien van een houten vloer.











SLAAPKAMERS

Beide slaapkamers zijn ruim en licht en beschikken over een eigen wastafel. De eerste heeft een grote raampartij, terwijl de achterste slaapkamer uitkijkt op de gezamenlijke achtertuin en beschikt over twee ingebouwde kasten.

Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer in Hongaarse punt.







NAGELNIEUWE BADKAMER

Aan de achterzijde bevindt zich de volledig vernieuwde badkamer. Deze ruime en lichte badkamer is voorzien van een inloofdouche met glazen spatscherm, een dubbele wastafel met meubel en nieuwe betegeling. Verder beschikt het appartement over een praktische wasruimte met aansluitingen voor het witgoed en een wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet.





HET GEBOUW

Binnen Huize O.L.V. van Lourdes worden ook andere appartementen met twee slaapkamers en een studio aangeboden. Deze woningen combineren dezelfde historische uitstraling en bijzondere ligging met ieder een eigen indeling en karakter.

De hoge plafonds, grote ramen, oorspronkelijke details en de ligging aan de Dieze vormen daarbij de verbindende elementen. Geen standaard appartementen, maar bijzondere woningen op een plek die je maar zelden tegenkomt.







EEN UNIEKE LIGGING AAN HET WATER

Hier woon je niet alleen in een appartement, maar in een gebouw met een verhaal. De ligging maakt deze appartementen extra bijzonder. Vanuit het gebouw en diverse appartementen kijk je uit over de Dieze, de dijk en het groene landschap aan de overzijde. Voor de deur kun je heerlijk wandelen of fietsen langs het water en door het landelijke buitengebied.

Tegelijkertijd woon je dicht bij de voorzieningen van Engelen en op korte afstand van 's-Hertogenbosch. Zo combineert deze locatie het rustige, dorpse karakter van Engelen met de bereikbaarheid en levendigheid van de stad.





FIJN OM TE WETEN:

- Ruim appartement op de tweede verdieping;
- Lichte woonkamer met vrij uitzicht aan de voorzijde over het water;
- Mogelijkheid om een nieuwe keuken volledig naar eigen wens te realiseren;
- Houten vloer in de woonkamer;
- Badkamer en separaat toilet vernieuwd in 2026;
- Praktische wasruimte met aansluitingen voor witgoed en een wastafel;
- Historisch pand uit 1828;
- Direct gelegen aan de Dieze en de dijk van Engelen;
- Eigen berging op de zolderverdieping;
- De bijdrage aan de V.v.E. bedraagt € 311,69 per maand;
- Het voorschot voor de stookkosten is geschat op € 265,23 per maand (verrekening vindt achteraf plaats op werkelijk verbruik middels tussenmeters);
- Op korte afstand van de voorzieningen van Engelen en 's-Hertogenbosch;
- Er geldt een projectnotaris, te weten Huijbregts notarissen te 's-Hertogenbosch.

Graaf van Solmsweg 71 C biedt ruimte, licht en volop mogelijkheden, gecombineerd met de bijzondere sfeer van een historisch pand en een unieke ligging aan het water. Een woning voor wie nét even anders wil wonen, op een plek met karakter en historie.



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.

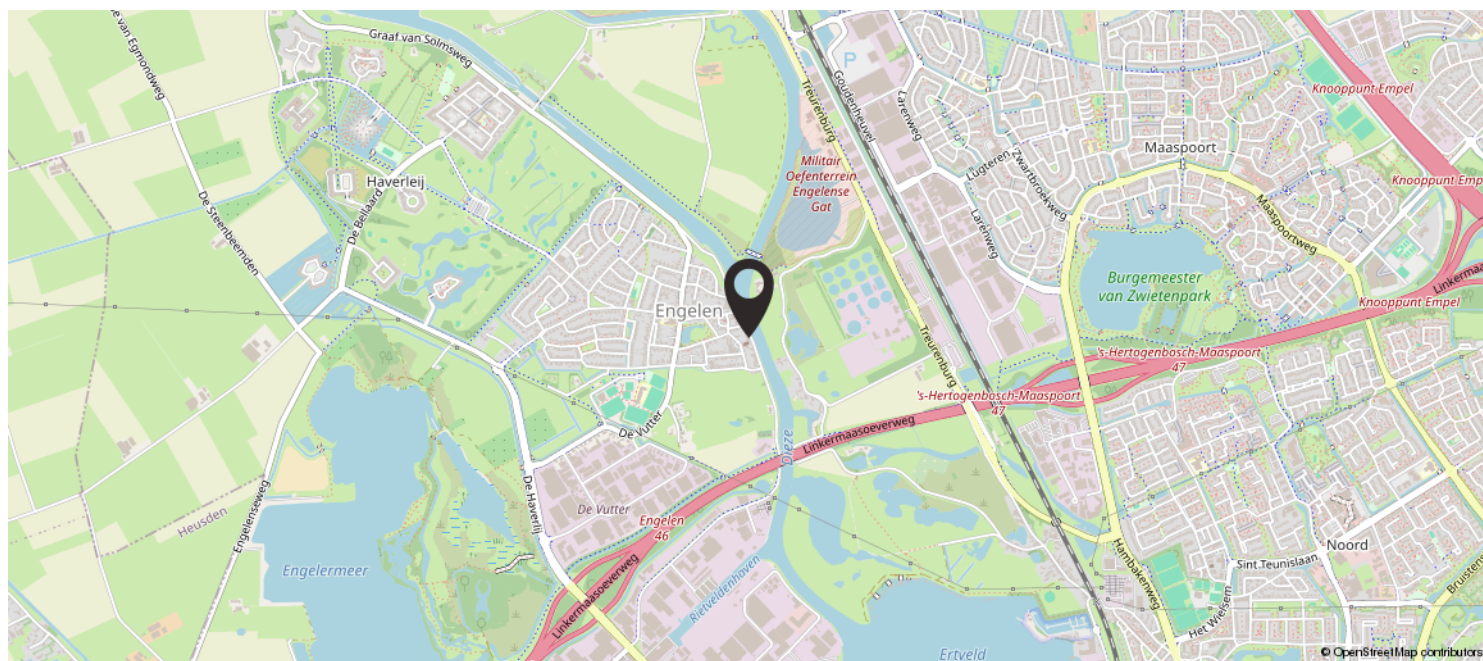
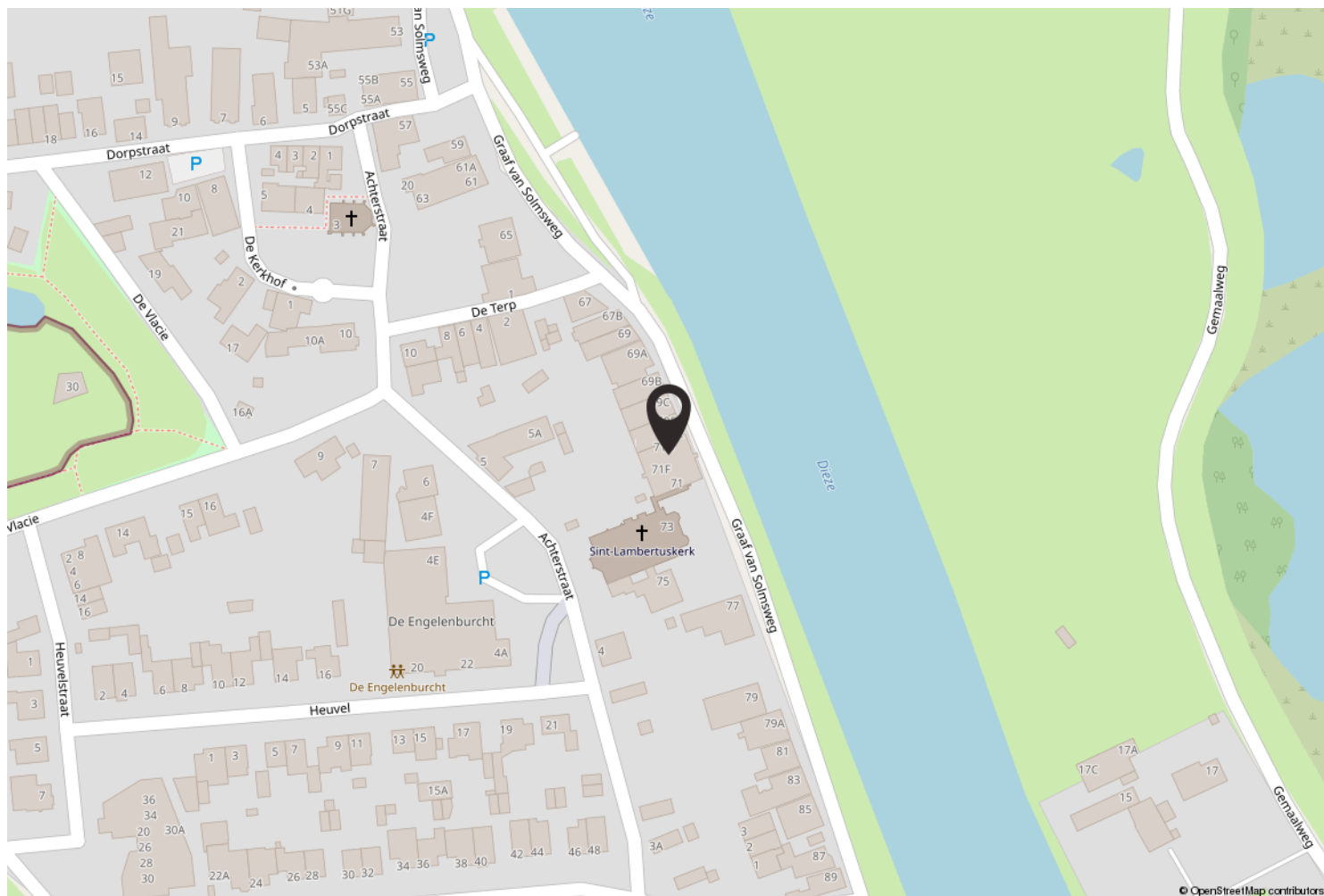
PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Graaf van Solmsweg 71c, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



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

Het betreft hier een projectnotaris, te weten Huijbregts Notarissen & Adviseurs te 's-Hertogenbosch.

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

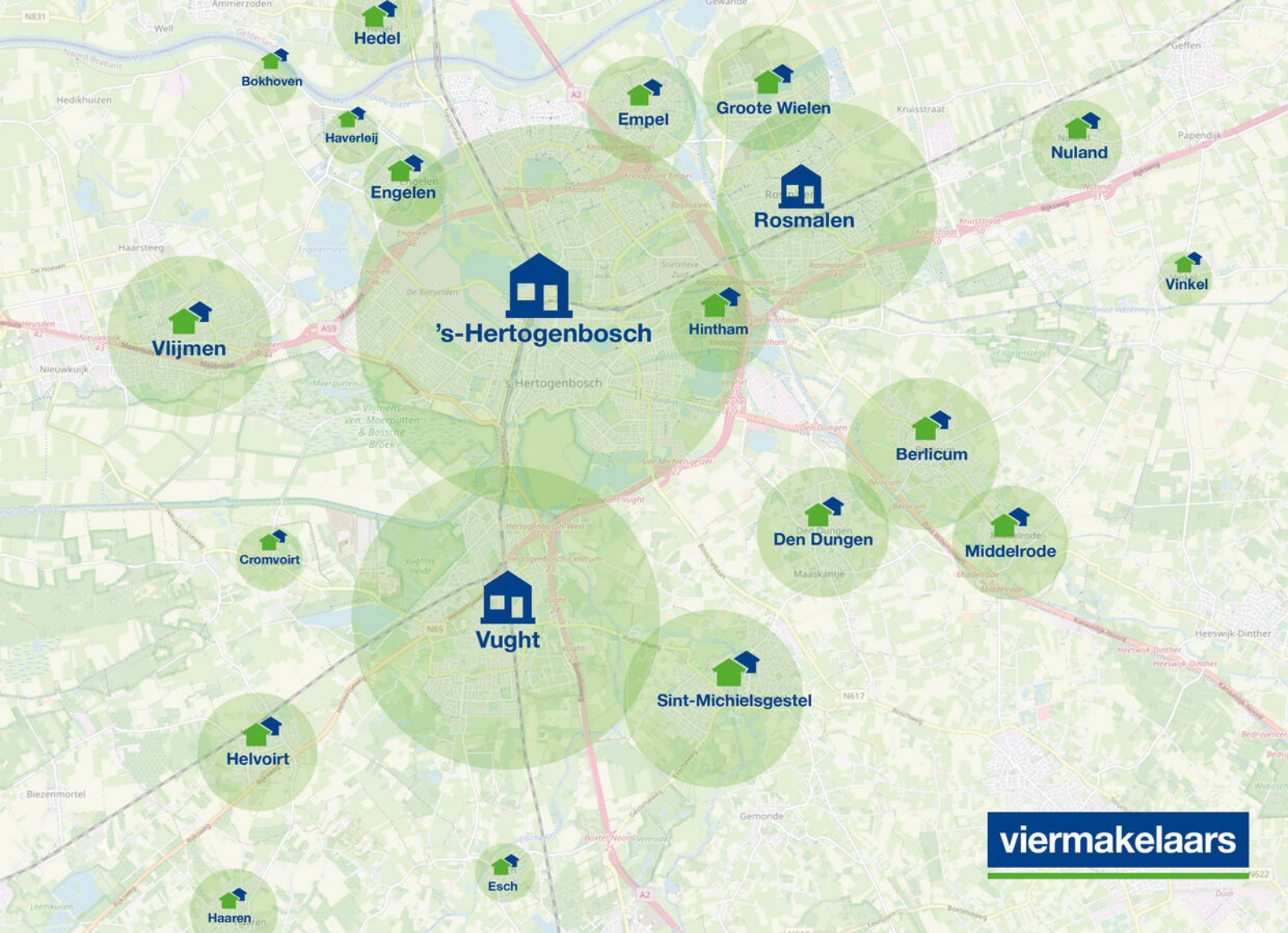
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 14 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



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