

TE KOOP

Pastoor de Kroonstraat 92

's-Hertogenbosch



Vraagprijs

€ 375.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Pastoor de Kroonstraat 92, 's-Hertogenbosch

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English text below.

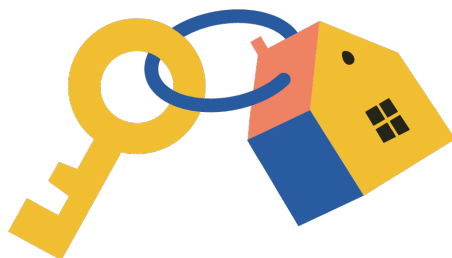
Pastoor de Kroonstraat 92 | Een ruim en instapklaar 2-kamerappartement van circa 79 m² in het hart van 's-Hertogenbosch, met een prachtig uitzicht over de Binnendieze. Het appartement beschikt over een woonkamer met open keuken, een ruime slaapkamer, een moderne badkamer en een eigen berging van circa 5 m² in de kelder.

Begane grond

De gezamenlijke entree is voorzien van een bellentableau en brievenbussen. Vanuit de centrale hal zijn zowel de lift als het trappenhuis bereikbaar. De entree beschikt daarnaast over een intercom met deuropener. Aan de achterzijde van het complex ligt een gezamenlijke tuin.

Woonkamer, eethoek en keuken

Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer met open keuken. De woonkamer ligt aan de voorzijde van het



Woningbrochure: Pastoor de Kroonstraat 92, 's-Hertogenbosch

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

appartement en krijgt veel natuurlijk licht door de twee grote ramen met HR++ glas. Vanuit de ramen heb je uitzicht op het water, het groen en de omliggende gebouwen. Samen vormen deze een bijzonder uitzicht dat met de seizoenen mee verandert. Dankzij de ruime woonkamer is er ook voldoende plek voor een thuiswerkplek. De open keuken is voorzien van een groot kookeiland en biedt veel werk- en opbergruimte. De keuken beschikt over verschillende inbouwapparaten, waaronder een Boretti-kookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Slaapkamer

Grenzend aan de woonkamer ligt de ruime slaapkamer. Er is voldoende plaats voor een kingsize bed, een inloopkast en een groot bureau om thuis te werken.

Badkamer

De ruime badkamer is voorzien van een inloofdouche met regendouche, een toilet, wastafel, spiegelkast en een grote kast met ruimte voor zowel een wasmachine als een droger.

Berging

De berging van circa 5 m² bevindt zich in de kelder. Het is bereikbaar via het trappenhuis en biedt voldoende ruimte voor fietsen en extra opslag.

Ligging

De Pastoor de Kroonstraat ligt in een woonwijk aan de noordkant van de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Vanaf hier loop je via de sfeervolle straten van de binnenstad in ongeveer 5 minuten naar de Markt, met gezellige terrassen, restaurants en winkels. Winkelcentrum Arena ligt op ongeveer 2 minuten lopen. Het Centraal Station ligt op circa 10 minuten lopen en verschillende bushaltes zijn eveneens dichtbij. Dankzij de gunstige ligging bent u zo op de A2.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte van circa 79 m².
- Gelegen aan de noordkant van de historische

binnenstad van Den Bosch.

- Gebouwd in 1978 en in de loop der jaren gerenoveerd.
- Energielabel A.
- Woonkamer met open keuken en een prachtig uitzicht over de Binnendieze.
- De kozijnen zijn in 2025 vervangen en voorzien van HR++ glas.
- Het warme water wordt geleverd door een slimme elektrische boiler van Itho Daalderop. De boiler is in 2024 nieuw geplaatst.
- Actieve en financieel gezonde VvE. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 168.
- Het voorschot voor blokverwarming en water bedraagt € 35 per maand.
- Lift aanwezig in het gebouw.
- Eigen berging in de kelder.
- Mogelijkheid om een gemeentelijke parkeervergunning aan te vragen.

Pastoor de Kroonstraat 92 | A spacious and move-in ready 79m² 2-room apartment in the heart of 's-Hertogenbosch with an exceptional view over the Binnendieze. The apartment features a living room with open-plan kitchen, a spacious bedroom, modern bathroom, and a private storage room (approx. 5 m²) in the basement.

Ground Floor

The shared entrance is equipped with a doorbell panel and mailboxes. Both the elevator and the stairwell are accessible from the central hall. Additionally, the entrance features an intercom system with a door opener. A communal garden is located behind the complex.

Living, Dining, Kitchen

From the hallway, you reach the spacious living room with an open-plan kitchen. Positioned at the front side of the apartment, the living room benefits from natural lights through two large HR++ windows. Through the

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

windows, the water, greenery and surrounding architecture create a unique backdrop that changes beautifully with the seasons. Thanks to its large size, there is ample room for a home office set up. The open-plan kitchen is equipped with a large kitchen island and ample workspace and storage space, with various built-in appliances including Borreti cooktop, extractor hood, fridge-freezer, and dishwasher.

Bedroom

Adjacent to the living area is the spacious bedroom. There is enough room for a king size bed, walk-in closet, and a large desk for home office.

Bathroom

The spacious bathroom features a walk-in rain shower, toilet, washbasin, mirror cabinet, and a large cabinet with space for both washer and dryer.

Storage Unit

The private storage unit of approximately 5 m² is located in the basement. This space is accessible via the stairwell and offers ample room for bicycles and additional storage.

Location

Pastoor de Kroonstraat is situated in a residential area on the north side of the historic city centre of 's-Hertogenbosch. From here, you can walk through the characteristic streets of the city center straight to the Market Square (5 min) with its cozy terraces, restaurants, and shops. The Arena shopping center (2 min), Central Station (10 min), and various bus connections are also located a short distance away. Thanks to its convenient location, the A2 highway is easy to reach.

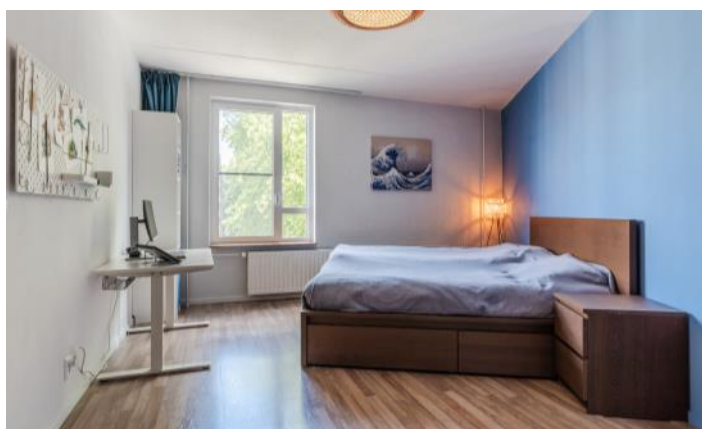
Highlights:

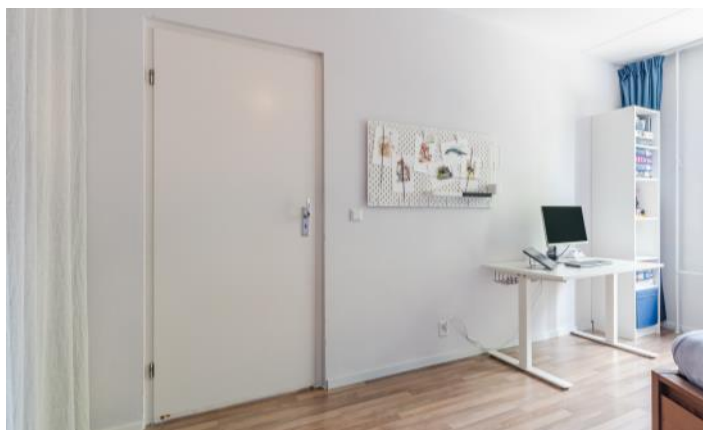
- Living area of approximately 79 m².
- Located on the north side of the historic city center of Den Bosch.
- Built in 1978, renovated over the years.
- Energy label A.

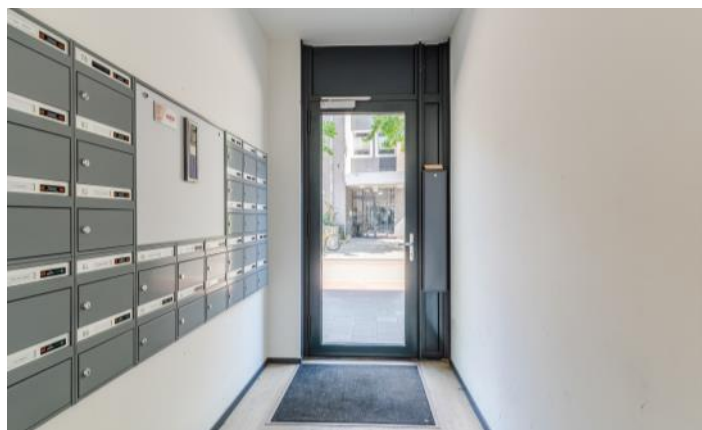
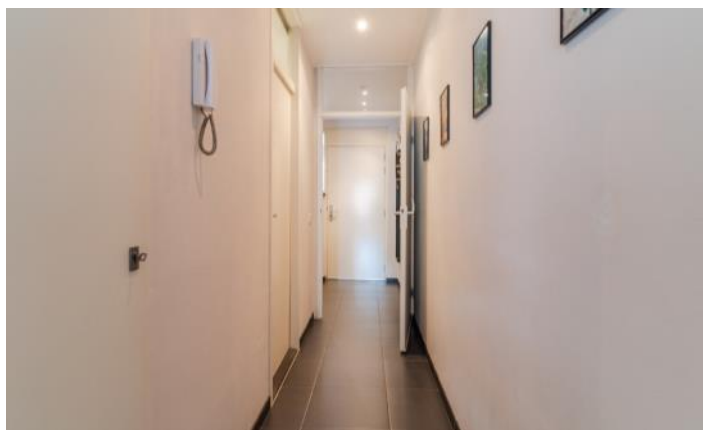
- Living room with open-plan kitchen and exceptional Binnendieze view.
- Window frames were replaced in 2025 and fitted with HR++ glass.
- Hot water is supplied by Itho Daalderop smart electric boiler, newly installed electric boiler (2024).
- Active and healthy VvE, with contribution of €168 per month.
- Advanced payment for block heating and water is €35 per month.
- Lift in the building.
- Private storage unit in the basement.
- Possibility to apply for municipal parking permit.











FOTO'S

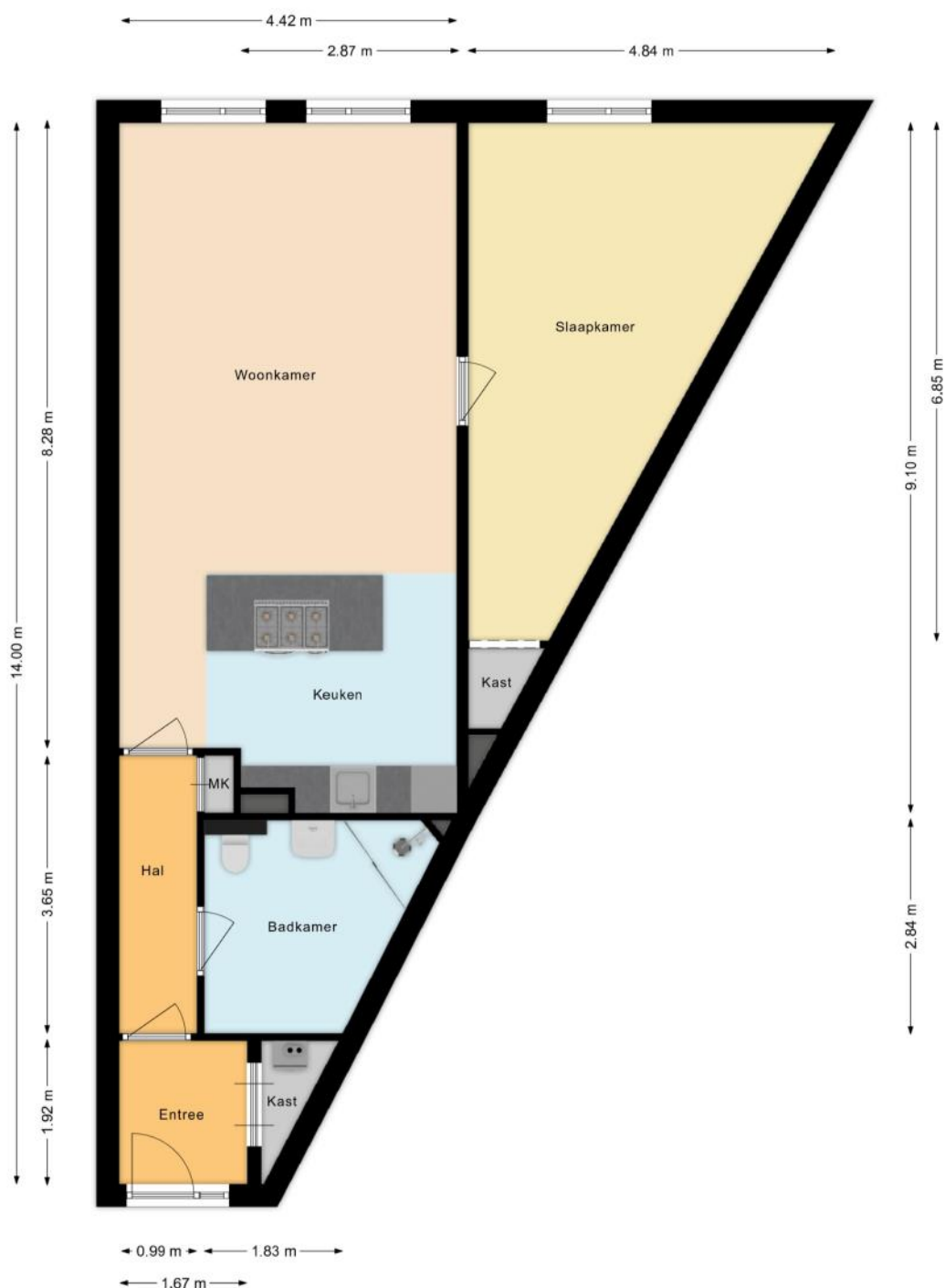


Woningbrochure: Pastoor de Kroonstraat 92, 's-Hertogenbosch

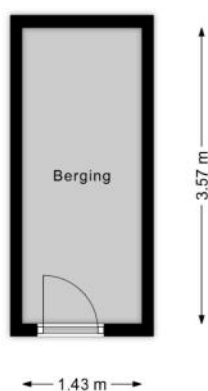
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1978
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	251 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	79 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Lift

Energie

Energielabel	A
Isolatie	HR-glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
---------	------------

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 203 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

's-Hertogenbosch G 8088 25

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

's-Hertogenbosch G 8088 97

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

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente 'S-Hertogenbosch

Datum in werking 01-11-2021

Afkomstig uit stuk Hyp4 82524/164

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 01-11-2021

Ingeschreven op 09-11-2021 om 10:38

Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente 'S-Hertogenbosch

Datum in werking 16-12-2003

Afkomstig uit stuk Hyp4 79381/33

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 16-12-2003

Ingeschreven op 22-10-2020 om 13:26

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren			●
Laminaat			●
Boiler	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Radiatorventilatoren, ter overname

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.