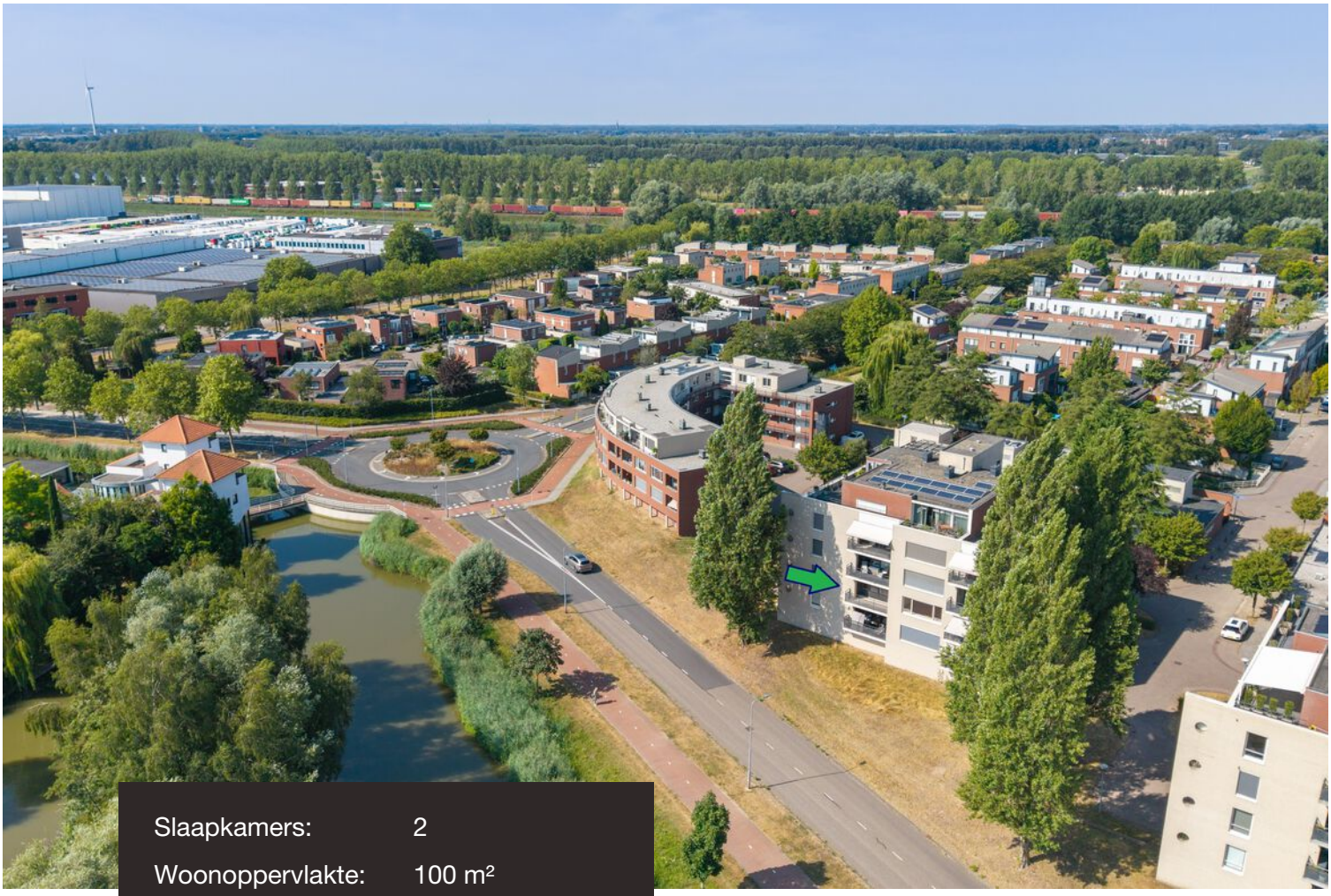
WONEN OP EEN PLEK WAAR RUST, RUIMTE EN VRIJ UITZICHT SAMENKOMEN

'S-HERTOGENBOSCH, SCHOUT VAN RAESFELTSTRAAT 101

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Slaapkamers:	2
Woonoppervlakte:	100 m²
Oppervlakte balkon:	10 m²
Bouwjaar:	1997

- Gelegen op de tweede verdieping van een verzorgd appartementencomplex;
- Prachtig vrij uitzicht over groen en water;
- Veel privacy dankzij de vrije ligging;
- Sfeervolle houten vloeren, strakke wanden;
- Eigen berging op de begane grond.

WELKOM AAN DE SCHOUT VAN RAESFELTSTRAAT 101 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Hier komen rust, ruimte en een prachtig vrij uitzicht samen in een praktisch 3-kamerappartement, terwijl alle voorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn. Vanuit de royale woonkamer en het ruime balkon kijk je ver weg over groen en water. Met circa 100 m² woonoppervlakte, 2 ruime slaapkamers en een verzorgde afwerking is dit een appartement waar je direct van kunt genieten.

Via de verzorgde centrale entree met lift en trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping. Op de begane grond is een flinke eigen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

Eenmaal binnen valt direct de prettige ruimte en verzorgde uitstraling op. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een prachtig vrij uitzicht over de groene omgeving en het water. De ruimte is praktisch in te delen met een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De mooie houten vloer (pas opnieuw geschuurd en behandeld) geeft de woonkamer een warme en sfeervolle uitstraling. Op warme dagen houdt de aanwezige airconditioning de woning zeer comfortabel.

INDELING APPARTEMENT

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is in 2019 vernieuwd. De moderne opstelling met eetbar zorgt voor een fijne verbinding met de leefruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een prettige plek om te koken en tegelijkertijd in contact te blijven met familie of gasten.

Het appartement beschikt over 2 verrassend ruime en nette slaapkamers. Beide kamers hebben een prettige afmeting en een vrije uitzicht. Hierdoor zijn ze niet alleen geschikt als slaapkamer, maar ook ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, ruime inloopdouche met vlakke vloer en een wastafelmeubel met spiegel. Daarnaast is er een separate toiletruimte. De praktische inpandige berging biedt extra bergruimte en beschikt over de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de c.v.-combiketel.

Ook op het gebied van comfort en energiezuinigheid zit het goed. In 2024 is het appartement voorzien van HR++ beglazing en aanvullende spouwmuurisolatie. In combinatie met energielabel A draagt dit bij aan een prettig en comfortabel woonklimaat.

BALKON

Een absolute blikvanger is het royale, overdekte balkon van circa 10 m². Hier geniet je van veel privacy, de ochtendzon en een prachtig vrij uitzicht over het groen en het water. Door de vrije ligging voelt het balkon heerlijk ruim aan en vormt het een fijne verlenging van de woonkamer.

Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie of om op elk moment van de dag te genieten van de rust en ruimte om je heen. Later op de dag, als het warm wordt, zit je heerlijk in de schaduw en kijk je met het licht mee de ruimte in.

101

FIJN OM TE WETEN:

- Gelegen op de tweede verdieping van een verzorgd appartementencomplex;
- Royaal overdekt balkon van circa 10 m² op het oosten;
- Prachtig vrij uitzicht over groen en water;
- Veel privacy dankzij de vrije ligging;
- Sfeervolle houten vloer in de woonkamer, gang en slaapkamers;
- Moderne open keuken vernieuwd in 2019;
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer;
- Eigen berging op de begane grond;
- In 2024 voorzien van HR++ beglazing, extra spouwisolatie en vernieuwde kitnaden;
- Energielabel A;
- Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 229,70 per maand, inclusief waterverbruik.

Je woont hier heerlijk aan de rustige rand van de geliefde wijk Maaspoort, omringd door groen en water. Je wandelt en fietst direct in een mooie, groene omgeving langs het blauwe water: de Maas ligt op zeer korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen loop of fiets je eenvoudig naar het Goulmy en Baarplein, terwijl ook het overdekte winkelcentrum Maaspoort vlakbij gelegen is. Daarnaast zijn scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de directe omgeving aanwezig. Via de A2 en A59 bereik je bovendien snel de rest van de regio en binnen enkele minuten sta je in de gezellige binnenstad van ’s-Hertogenbosch.

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.

WONEN IN
DE MAASPOORT

DE MAASPOORT

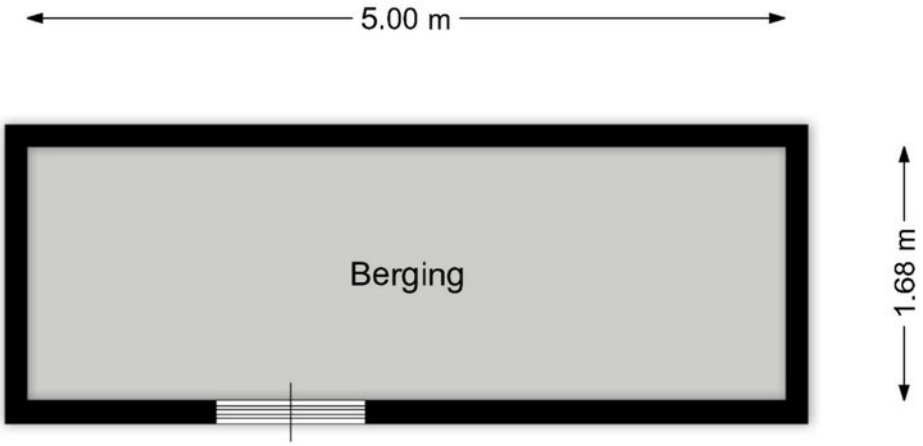
De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont hier aan de rustige rand van de geliefde wijk Maaspoort, omringd door groen en water. Voor een wandeling of fietstocht hoef je de deur maar uit te stappen en ook de Maas ligt op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen loop of fiets je eenvoudig naar het Goulmy en Baarplein, terwijl ook het overdekte winkelcentrum Maaspoort vlakbij gelegen is.

Daarnaast zijn scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de directe omgeving aanwezig. Via de A2 en A59 bereik je bovendien snel de rest van de regio en binnen enkele minuten sta je in de gezellige binnenstad van ’s-Hertogenbosch.

PLATTEGROND
APPARTEMENT

Appartement
Schout van Raesfeltstraat 101, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

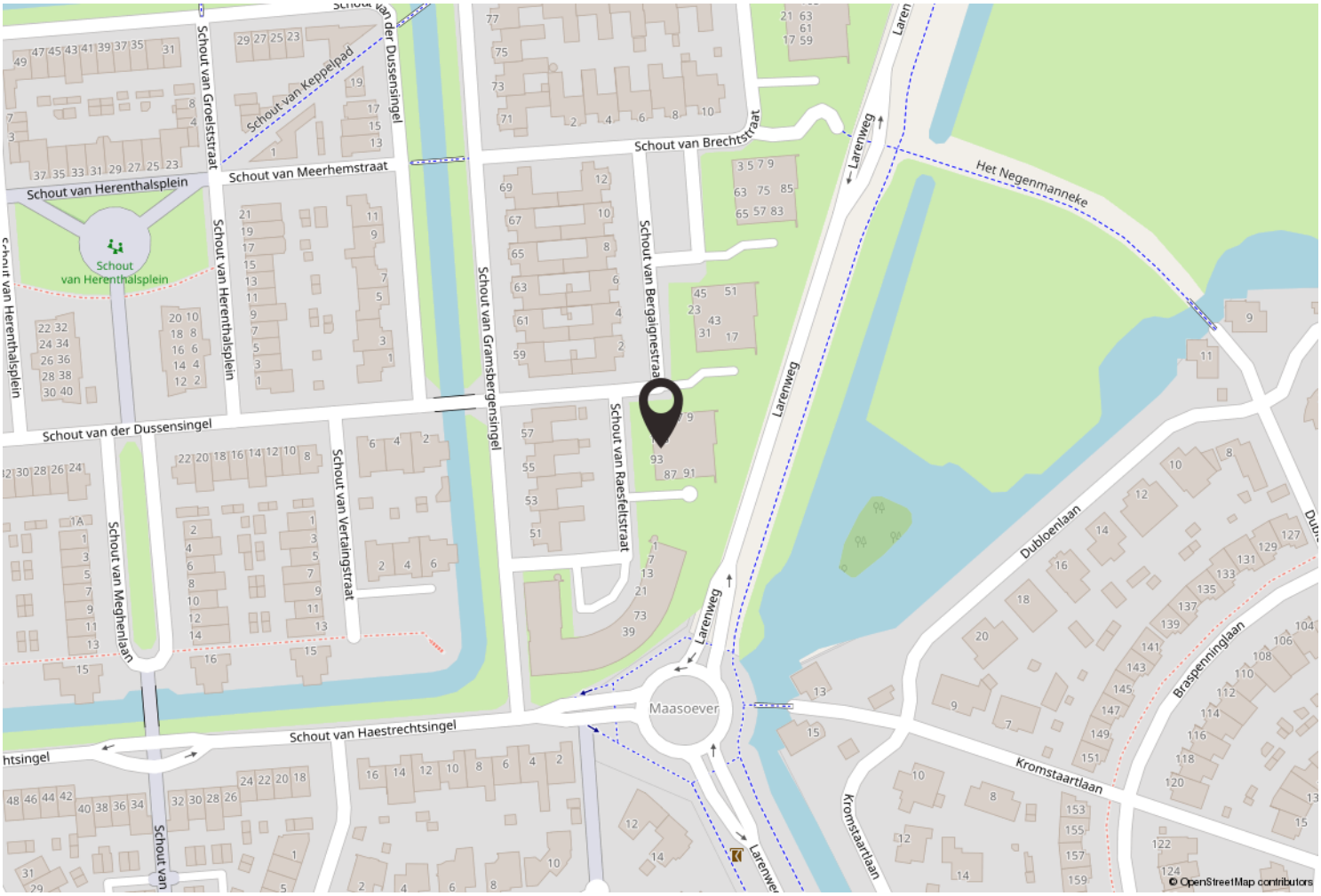
PLATTEGROND
BERGING

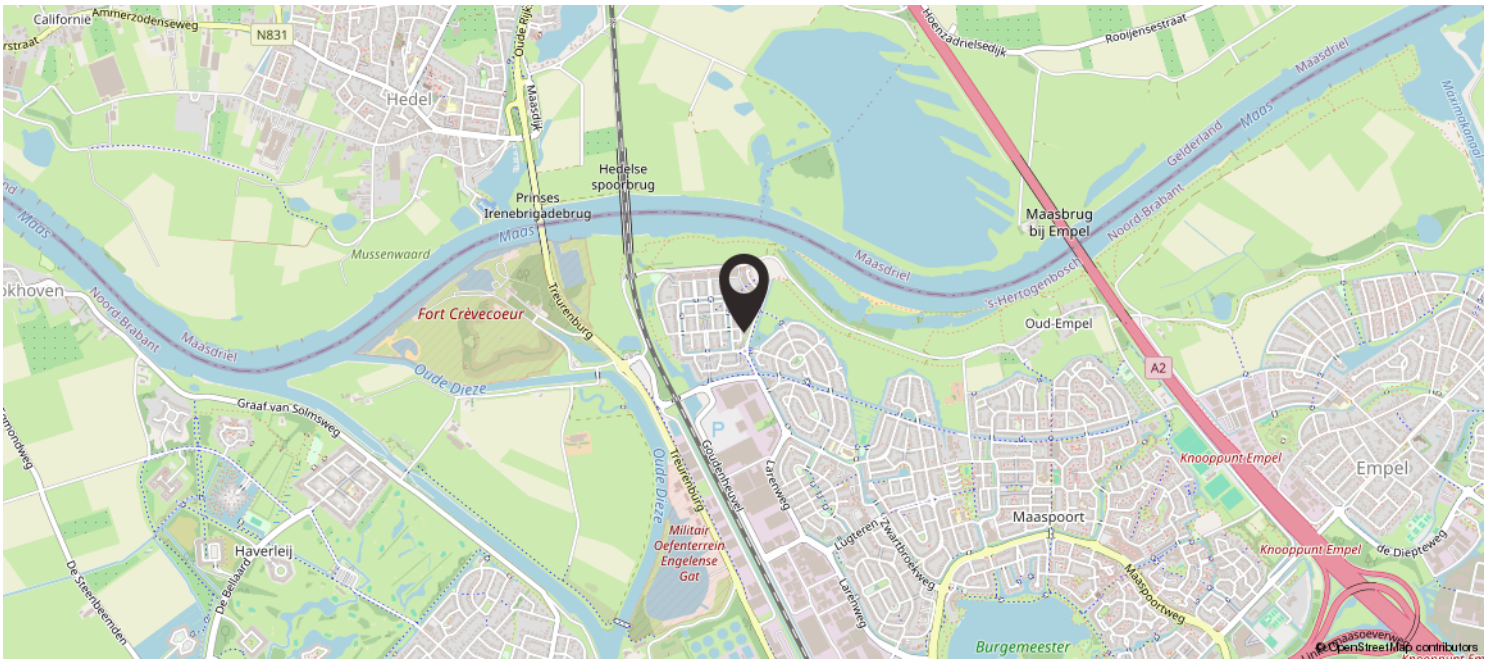


Berging
Schout van Raesfeltstraat 101, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE
OP DE KAART





LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
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		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

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
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.

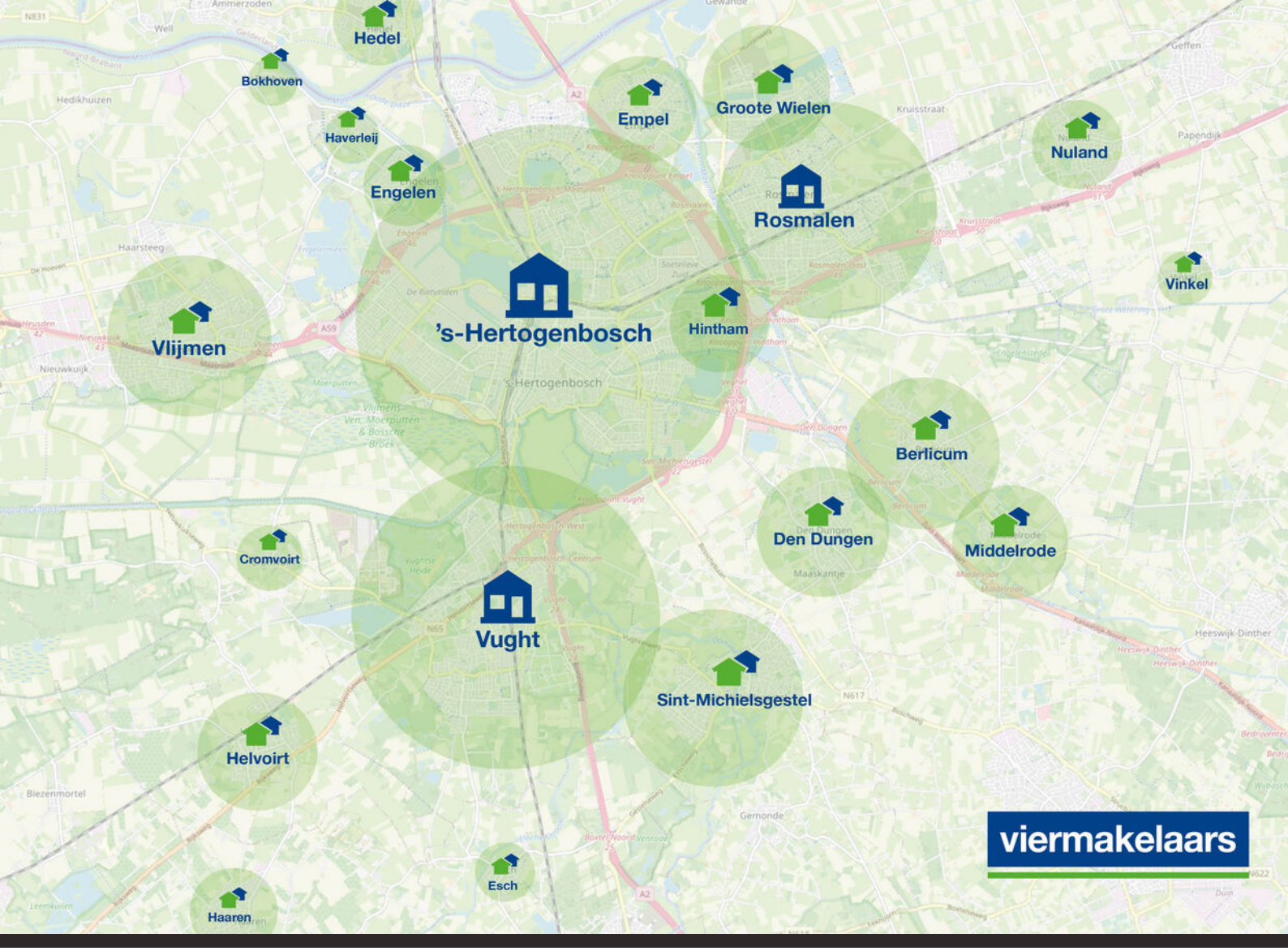
Kosten koper
De aanduiding ‘k.k.’ of ‘kosten koper’ houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



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 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoegen 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

funda NVM