

GEMODERNISEERDE INSTAPKLARE 2-ONDER-1-KAPWONING

'S-HERTOGENBOSCH, FIENTJE BROUWERSSTRAAT 7

viermakelaars

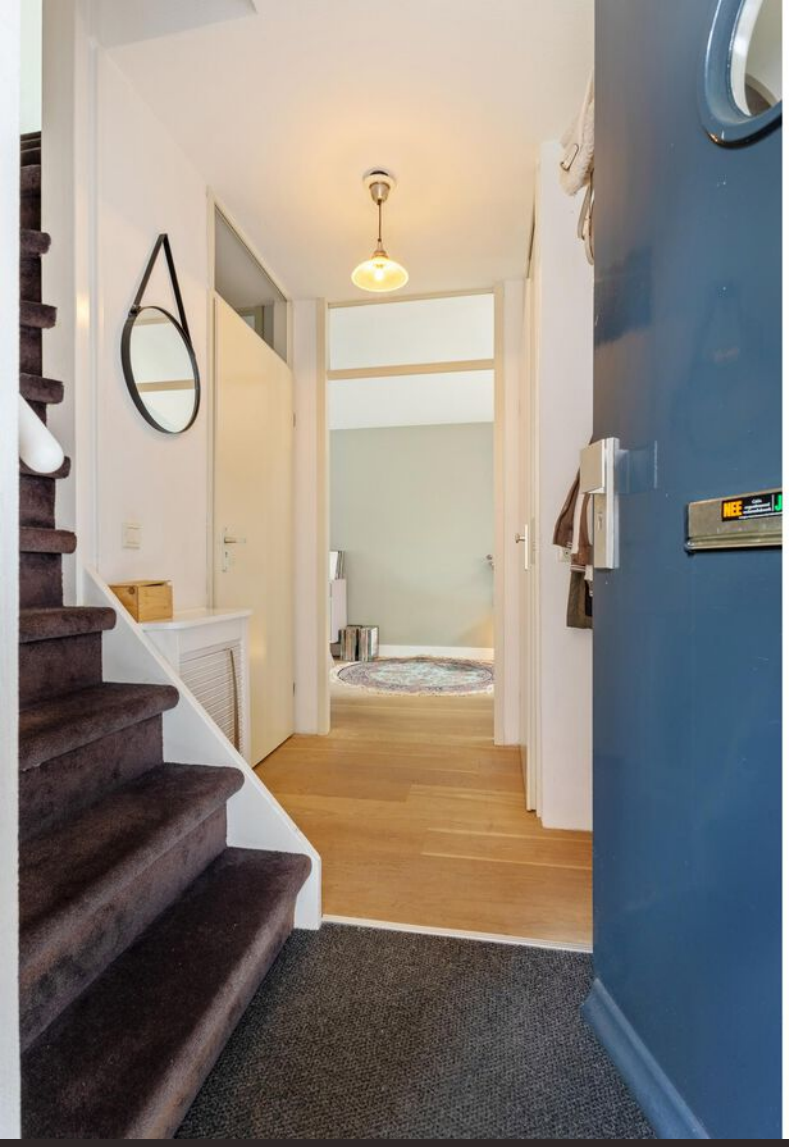
Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Inhoud woning:	492 m³
Woonoppervlakte:	134 m²
Perceeloppervlakte:	229 m²
Bouwjaar:	1996

- 4 Slaapkamers;
- Volledig geïsoleerd;
- Dubbele beglazing en HR + glas;
- Remeha c.v. ketel uit 2011;
- 9 Zonnepanelen;
- Keuken vernieuwd in 2023;
- Badkamer vernieuwd in 2020;
- Energielabel A.





WELKOM AAN DE FIENTJE BROUWERSSTRAAT 7 TE 'S-HERTOGENBOSCH

Sfeervol, keurig onderhouden, uitgebouwd, vernieuwde badkamer en keuken, voortuin, oprit, garage en achtertuin, deze 'instapklare' tweekapper heef het allemaal. Met daarbij een L-vormige living met erker en moderne open keuken met lichtstraat op de begane grond, 3 slaapkamers en moderne badkamer op de eerste verdieping en een tweede verdieping met lichte overloop, bergruimte, kantoorruimte en 4e slaapkamer met dakkapel. Een lange oprit (met laadpaal) geeft toegang tot de overdekte voordeur met daarachter de hal van waaruit de trapopgang, de 3-fasen meterkast, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de living bereikbaar zijn. Deze ruime L- vormige living is afgewerkt met een fraaie eikenhouten parketvloer alsmede 'strak' gestukadoorde wanden en plafond. De zithoek aan de voorzijde is vergroot met een erker en de eetruimte is flink vergroot door een uitbouw met een lichtstraat: ideaal voor het licht. De keuken staat in open verbinding met de eetruimte, er is een fraai kookeiland voorzien van een inductie kookplaat met kookveld afzuiging en volop berglades. Daarbij een wandmeubel met aanrecht voorzien van Quooker kraan en vaatwasser en een tweede hoog wandmeubel met combi oven/ magnetron, stoomoven en koelkast.

Vanuit de keuken is de aangebouwde garage bereikbaar, met een naar de achtertuin en openslaande deuren naar de oprit.












GRIMM
BIJDENDIJK









WOONKEUKEN

Moderne ruime keuken uit 2023 is voorzien van alle luxe die je wenst met diverse inbouwapparaten waaronder 2 ovens en bladen van hardsteen.

















RUIME ACHTERTUIN MET TERRASSEN, PLANTENBORDERS EN EEN FIJN SPEELGAZON



EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde en één aan de tuinzijde, waar ook de badkamer is. Wanden zijn 'strak' afgewerkt en 2 slaapkamers zijn voorzien van een lamel parketvloer.

De moderne badkamer is voorzien van een tegelvloer en een deels gestukadoorde en deels betegelde wanden.

Het sanitair bestaat uit een vrij hangend wandcloset, wastafelmeubel met bergruimte en 2 waskommen, spiegels met verlichting, een inloopdouche met vloerdrain, regendouche en handdouche. Verwarming geschiedt middels een decorradiator en de ruimte wordt mechanisch geventileerd. Dankzij het raam is er daglicht en een extra ventilatie mogelijkheid.



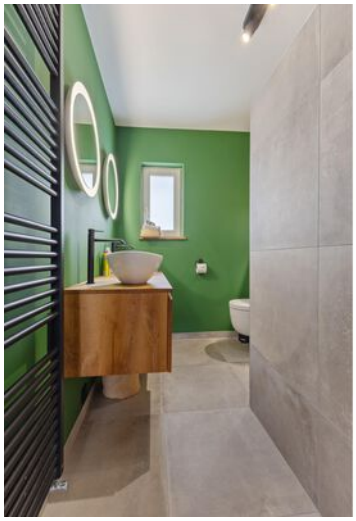

HAPPY


ARIANA GRANDE


HAPPY

















TWEEDE VERDIEPING

Middels de vaste trap bereikbare, lichte overloop voorzien van dakkapel, zijraam, de opstelling van de cv-combi-ketel, de unit van de mechanische ventilatie en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De overloop staat in een open verbinding met een werk-/hobbyruimte, een deur geeft toegang tot de fraai afgewerkte vierde slaapkamer, ook met dakkapel.

De gehele, hoge verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer in een lichte houttint.




Barbie


Barbie





KORTOM:

Deze sfeervolle gezinswoning is zowel aan de voor- als aan de achterzijde uitgebouwd op de begane grond en de tweede verdieping is voorzien van een dakkapel zodat daar een fijne vierde slaapkamer kon worden gerealiseerd.

Op het dakvlak zijn 9 zonnepanelen aangebracht en de elektrische auto kan op eigen terrein worden opgeladen via eigen laadpunt bij de bestrate oprit.

De complete badkamer inrichting is vernieuwd in 2020 en in de extra ruime keuken is in 2023 nog een nieuwe keukeninrichting geplaatst !







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 ENGELEN



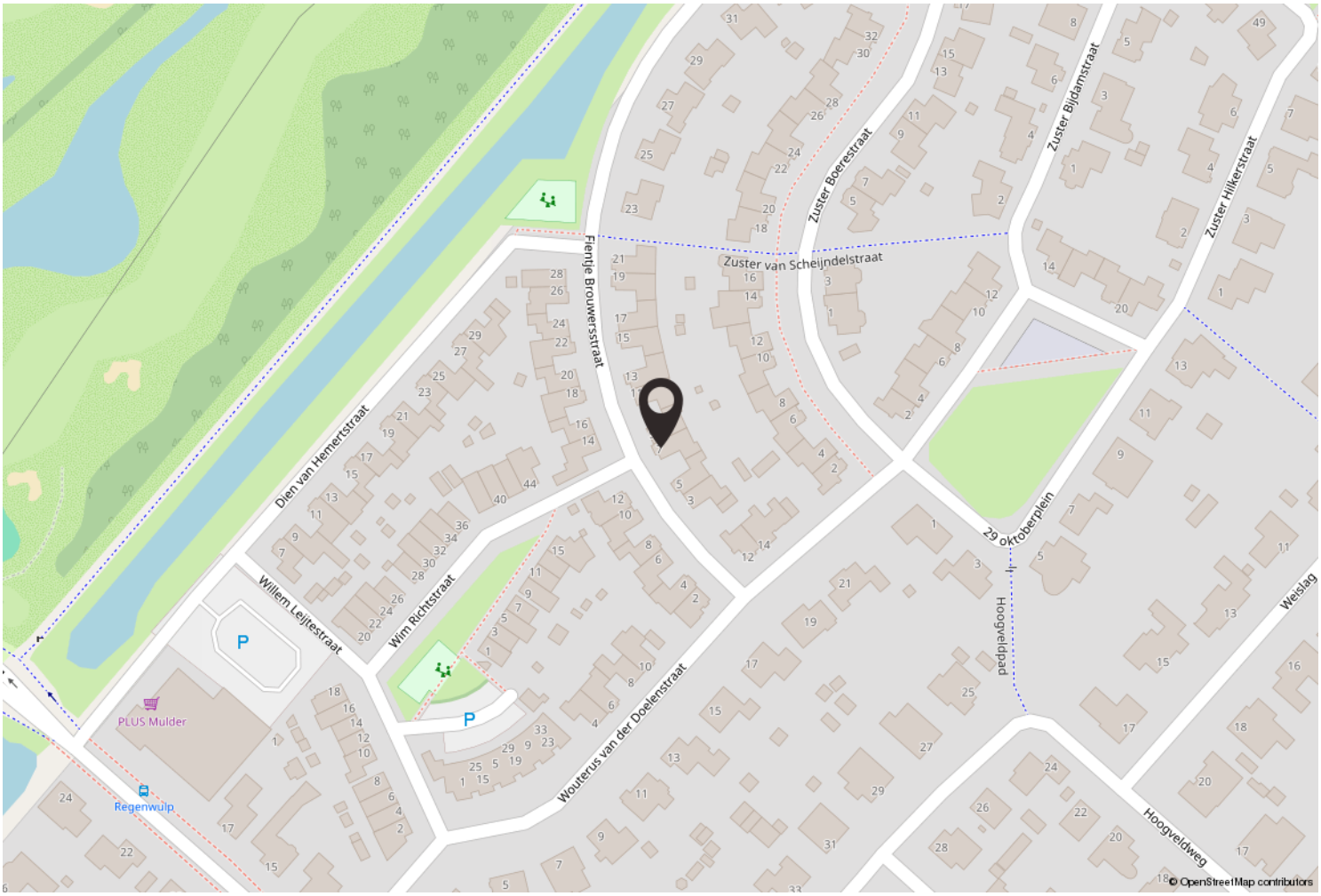
WOONWIJK ENGELEN

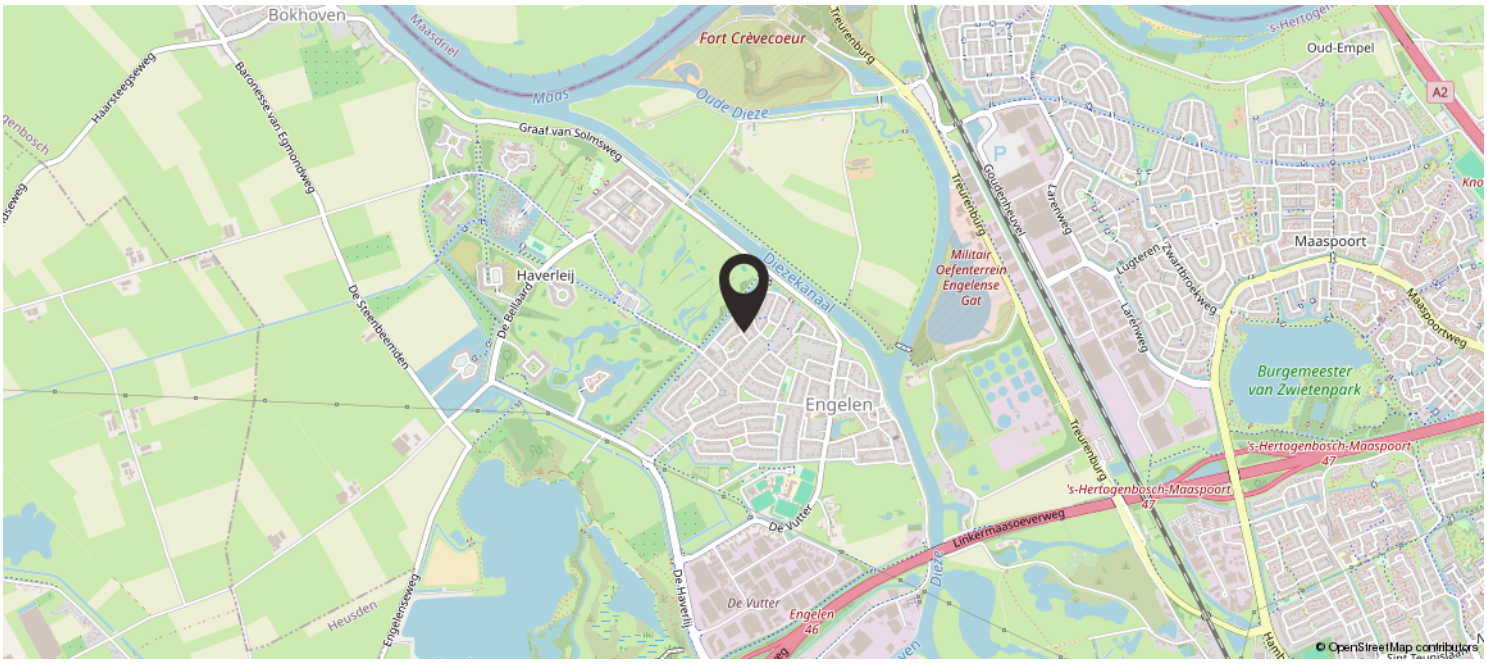
Kerkdorp Engelen ligt midden in de natuur. Toch zijn de belangrijke centrale verkeersaders A-59 en A-2 binnen enkele minuten bereikbaar. Vele voorzieningen liggen naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op een paar honderd meter. Een volledig gezondheidscentrum, twee scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik.

Per auto is het slechts vijf tot tien minuten naar het station van ’s-Hertogenbosch, de Helftheuvelpassage of het (uitgebreide winkel-) centrum van Vlijmen. Wandel-, fietspaden en binnenwegen leiden langs het kanaal naar de Maas, de Haverleij en het Engelermeer, maar ook door dorpjes zoals Hedikhuizen, Bokhoven en via de Maasdijk naar het pittoreske Heusden.



LOCATIE
OP DE KAART





PLATTEGROND
BEGANE GROND



Begane grond met tuin
Fientje Brouwersstraat 7, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

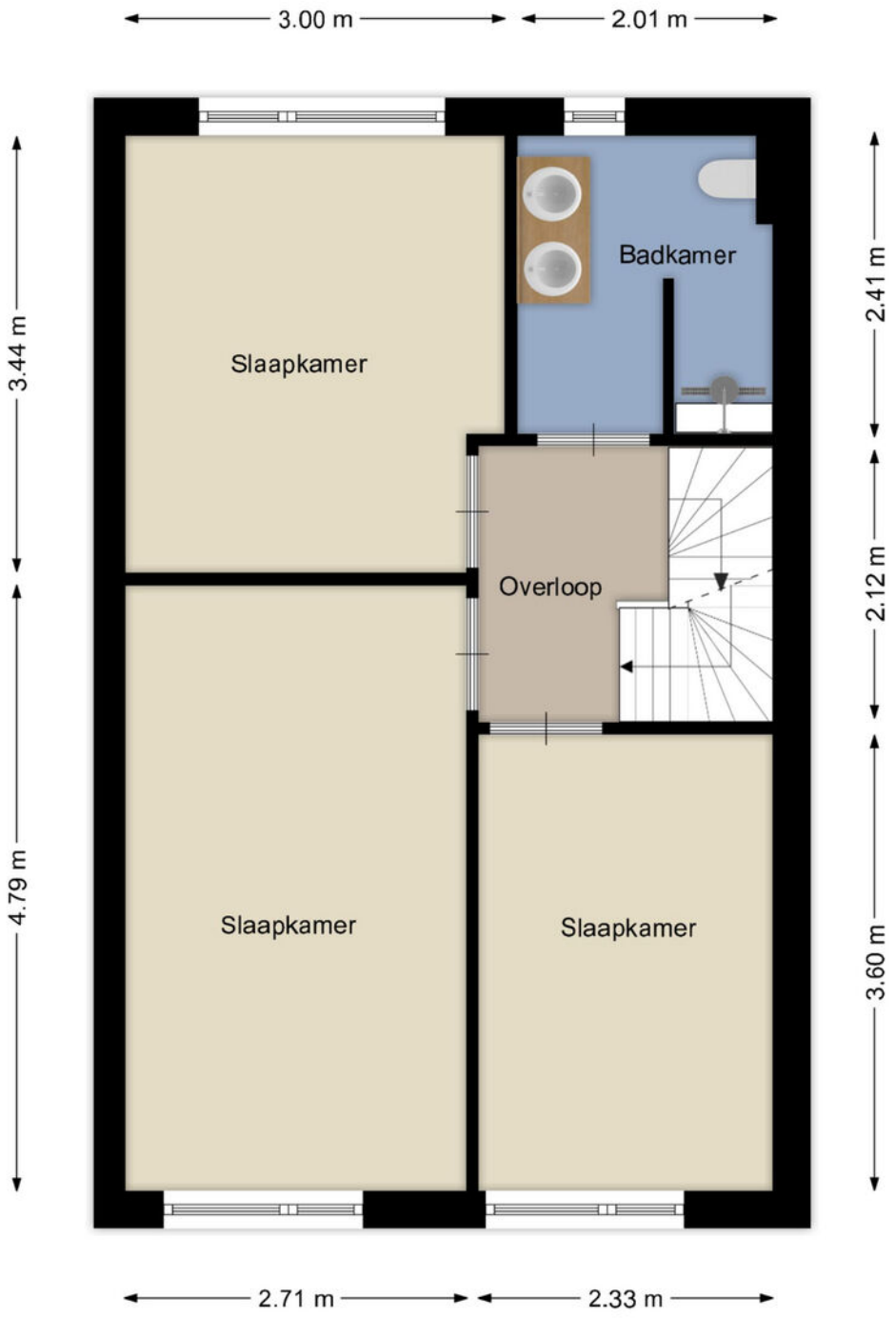
PLATTEGROND
BEGANE GROND



Begane grond
Fientje Brouwersstraat 7, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

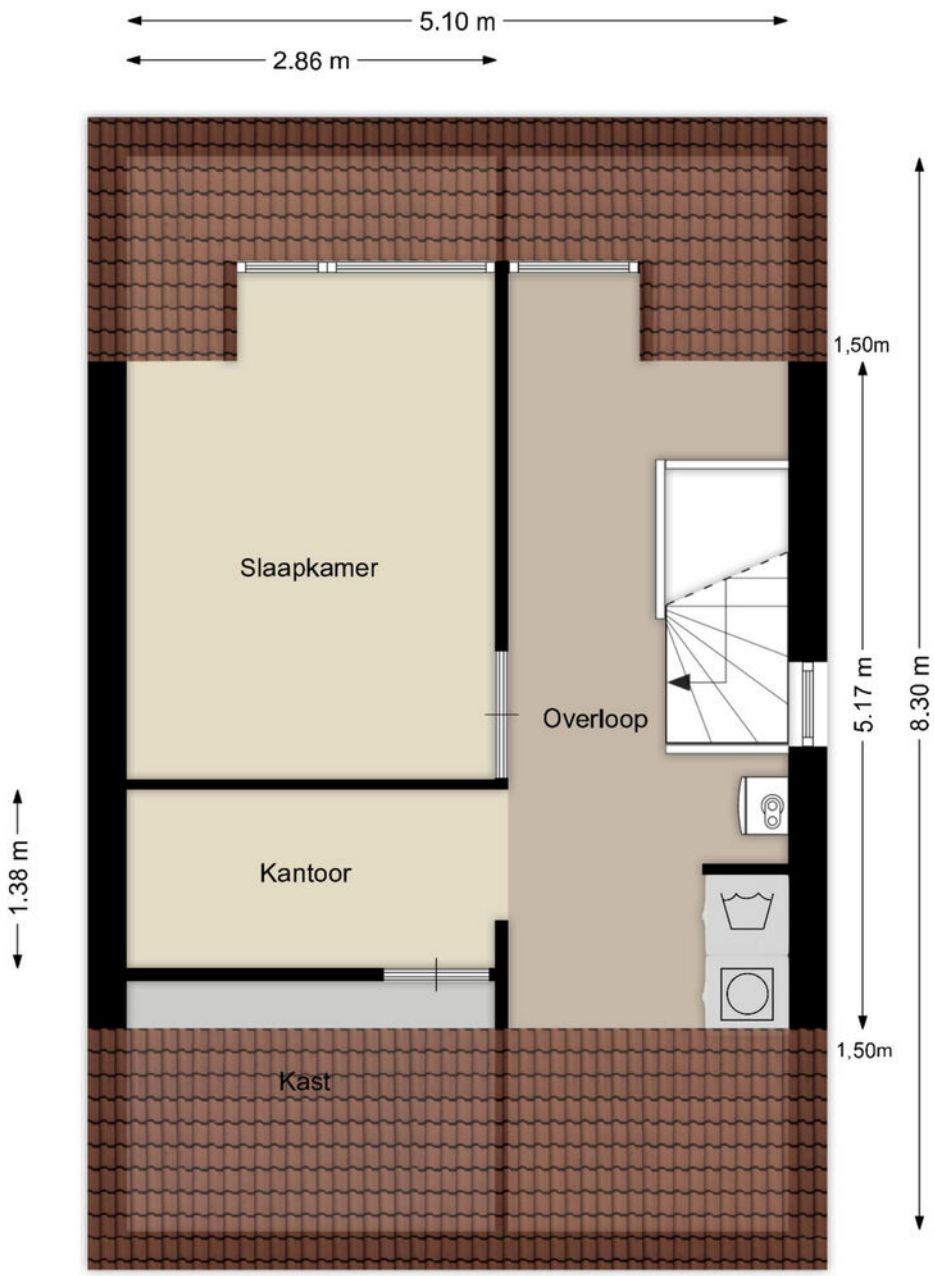
PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Fientje Brouwersstraat 7, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Fientje Brouwersstraat 7, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kleding kast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijn zolderkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamerspiegels			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		X	
- Speelhuis	X		
- Trampoline	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Boiler: Moet worden overgenomen			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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.



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, Bram de Backer en Robin Hartman 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

funda NVM