

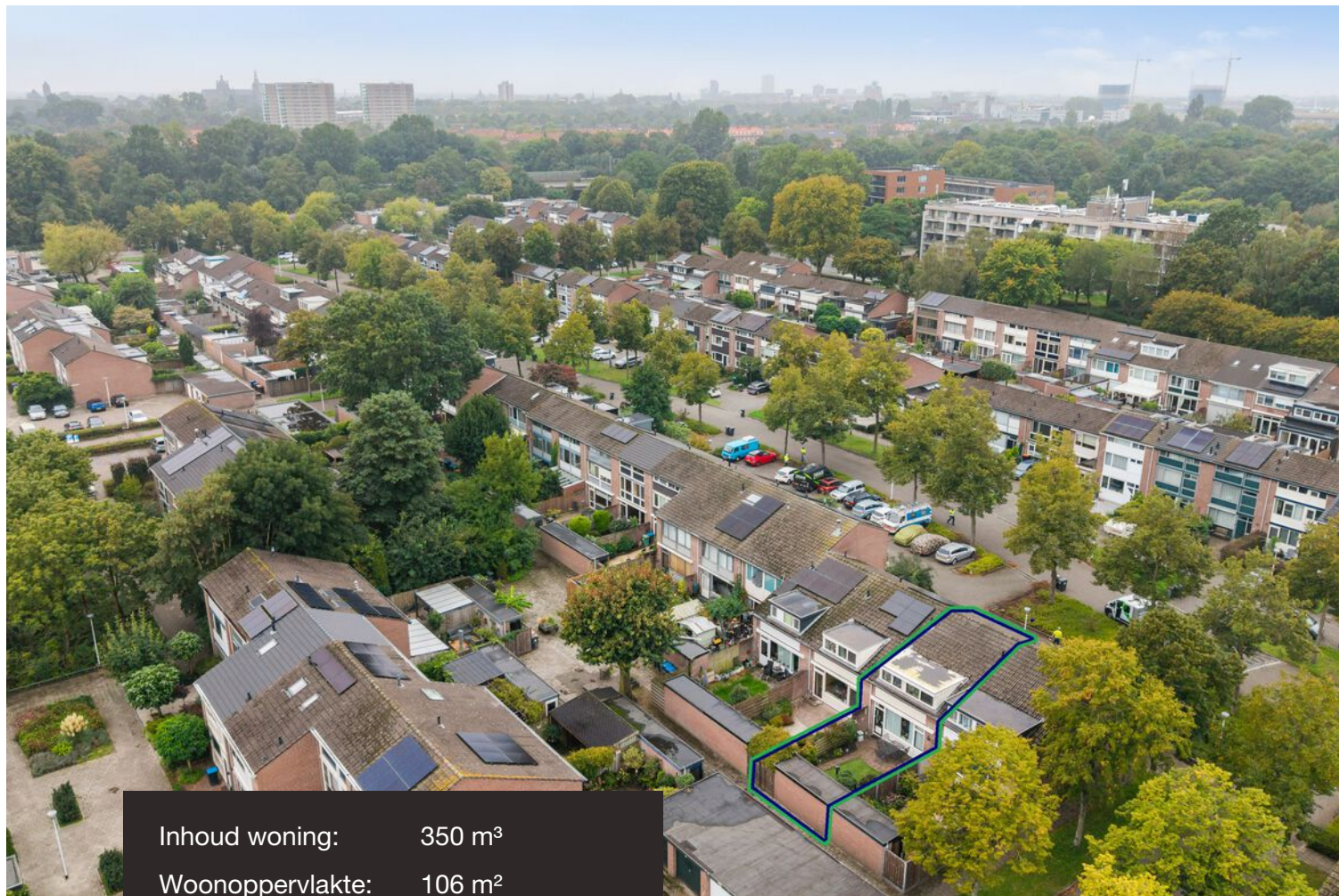


VERRASSEND RUIME WONING VOL MOGELIJKHEDEN
'S-HERTOGENBOSCH, BUITENPEPERSDREEF 186

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 350 m³

Woonoppervlakte: 106 m²

Perceeloppervlakte: 149 m²

Bouwjaar: 1975

- ✓ Drie slaapkamers;
- ✓ Vloerisolatie aanwezig;
- ✓ Kunststof buitenkozijnen , voorzien van isolerende HR++ beglazing;
- ✓ Remeha combiketel uit 2022;
- ✓ Parkeergelegenheid in de directe omgeving.



BUITENPEPERSDREEF 186 TE 'S-HERTOGENBOSCH !

Verrassend ruime tussenwoning met drie slaapkamers, moderne keuken, luxe badkamer en een verzorgde achtertuin, gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk 'Buitenpepers'.

Als je iets verder kijkt, zie je een woning met een eigen sfeer, maar vooral een comfortabele woning met volop mogelijkheden om er helemaal je eigen plek van te maken. Wie door de huidige inrichting heen kijkt, ontdekt namelijk een woning die op veel belangrijke punten verrassend goed is onderhouden en gemoderniseerd. Zo beschikt de woning onder meer over kunststof kozijnen met HR++-beglazing, vloerisolatie, een moderne keuken en een eigentijdse badkamer. Op het gebied van comfort, onderhoud en verduurzaming is er al veel gedaan. De basis is dan ook meer dan goed.

Kortom: laat je niet op het verkeerde been zetten door de klassieke inrichting en steenstrips. Daarachter vind je een verrassend ruime woning met een goede basis, moderne keuken, fraai afgewerkte badkamer en diverse comfortverbeteringen. Voeg daar drie slaapkamers, een fijne tuin en de prettige ligging in Buitenpepers aan toe en je hebt hier alle ingrediënten om er met een eigen stijl een heerlijk thuis van te maken.



INDELING - BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met meterkast, garderoberuimte, trapopgang en een separaat toilet met fontein. Vanuit de hal bereik je de tuingerichte woonkamer. De grote raampartij aan de achterzijde zorgt voor veel natuurlijk licht en biedt een prettig zicht op de tuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze is in 2022 vernieuwd. De keuken is uitgevoerd in een warme houtlook en beschikt over veel kastruimte, een royaal werkblad en diverse inbouwapparatuur. Ook is er een kokendwaterkraan aanwezig.

De tuin:

Ook buiten is het prettig vertoeven. De achtertuin is verzorgd en groen aangelegd met bestrating, borders en een onderhoudsvriendelijk gazon. Er is voldoende ruimte voor meerdere zitjes, zodat je zowel direct bij de woning als achter in de tuin een fijne plek kunt creëren. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging, praktisch voor onder meer fietsen, tuingereedschap en extra opslag. Tevens is er een achterom.







DE MODERNE KEUKEN, VERNIEUWD IN 2022



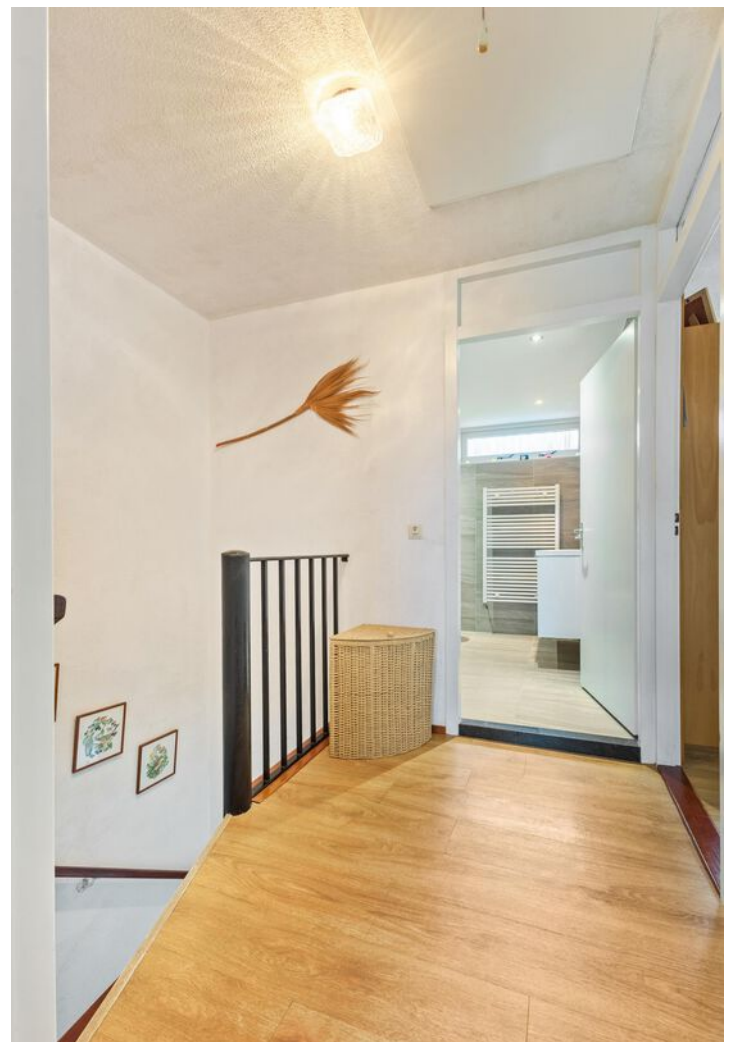
EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers, de moderne badkamer en een praktische technische-/wasruimte. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en hebben een dakkapel. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en is momenteel in gebruik als werkkamer.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en is duidelijk met meer eigentijdse materialen afgewerkt. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator.

Op de verdieping bevindt zich tevens wasstookruimte voor de wasmachine en droger en de cv-installatie. De Remeha cv-ketel is uit 2022 en is in december 2025 voor het laatst onderhouden.

Vanuit de overloop toegang tot de bergzolder. Een fijne ruimte voor kerst-, carnavals- en de vakantiespullen.















FIJN OM TE WETEN:

- Verrassend ruime tussenwoning;
- Drie slaapkamers;
- Moderne keuken uit 2022;
- Badkamer uit 2019;
- Kunststof buitenkozijnen , voorzien van isolerende HR++ beglazing;
- Vloerisolatie aanwezig;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Remeha combiketel uit 2022;
- Verzorgde en groene achtertuin met stenen berging en achterom;
- Gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Buitenpepers;
- Winkelcentrum De Rompert en diverse voorzieningen in de omgeving;
- Op korte fietsafstand van de Bossche binnenstad;
- Goede verbinding met de uitvalswegen;
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving.



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 BUITENPEPERS



DE BUITENPEPERS

'Buitenpepers' is een rustige en kindvriendelijke woonwijk met veel groen en een gunstige ligging binnen 's-Hertogenbosch.

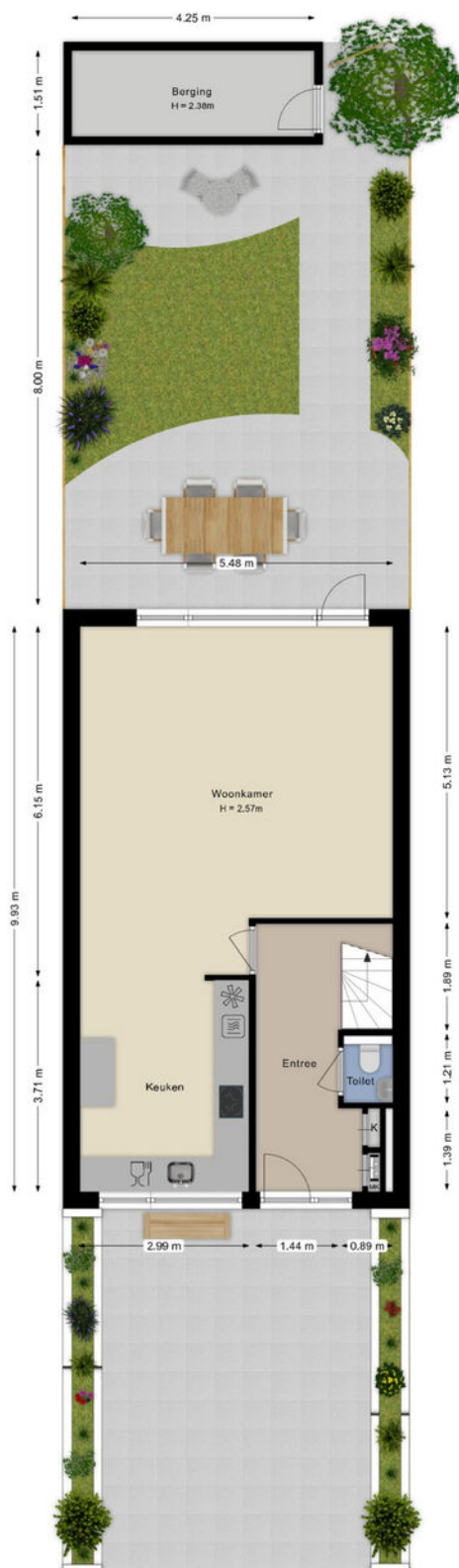
Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum De Rompert en ook scholen, kinderopvang en overige voorzieningen bevinden zich in de omgeving.

De Bossche binnenstad en het Centraal Station zijn goed per fiets bereikbaar. Daarnaast liggen Station 's-Hertogenbosch Oost, recreatiegebied de IJzeren Vrouw en natuurgebied De Heinis op korte afstand. Ook de aansluiting op de uitvalswegen is gunstig.



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN

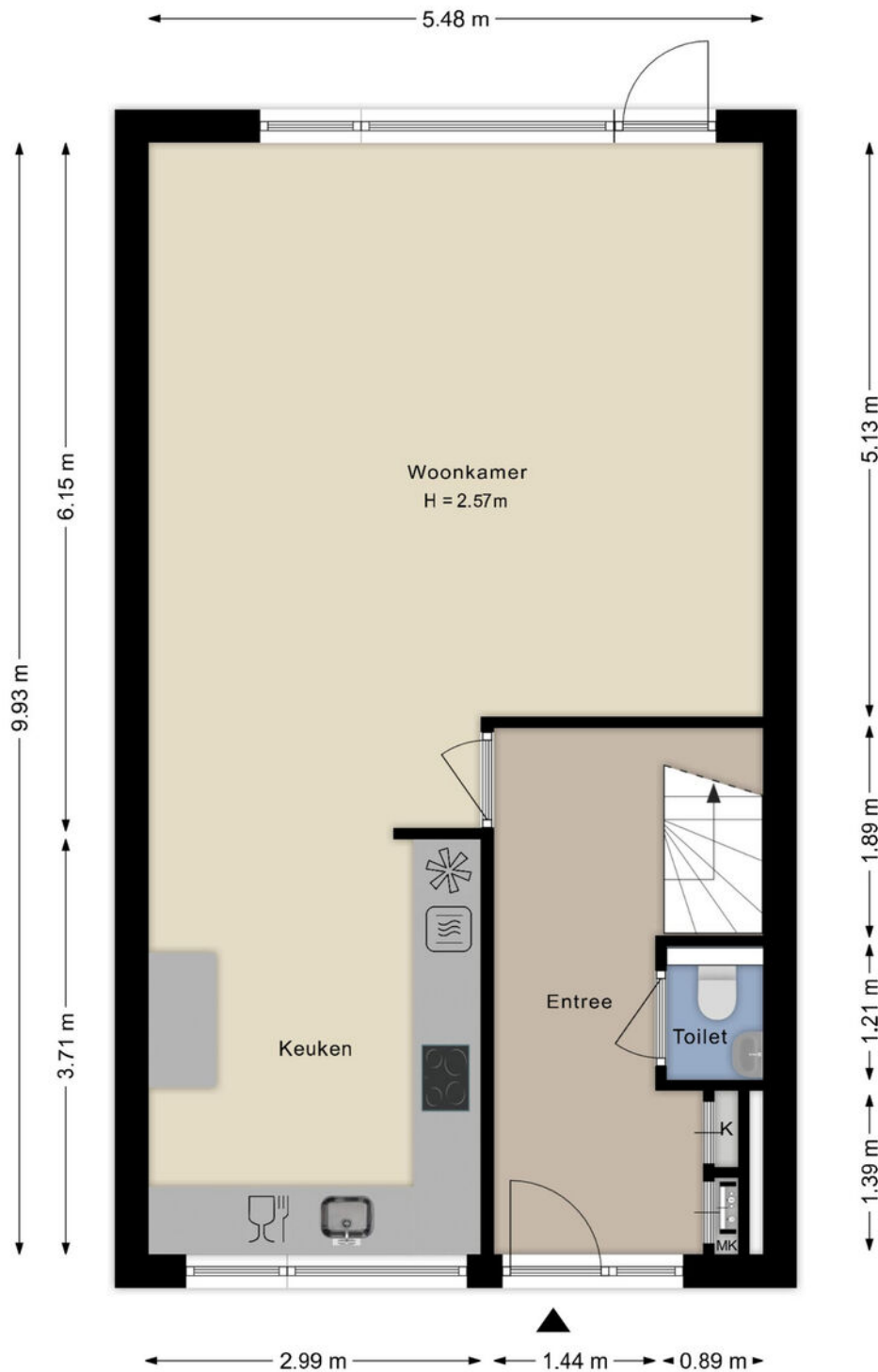


Begane grond met tuin
Buitenpepersdreef 186, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

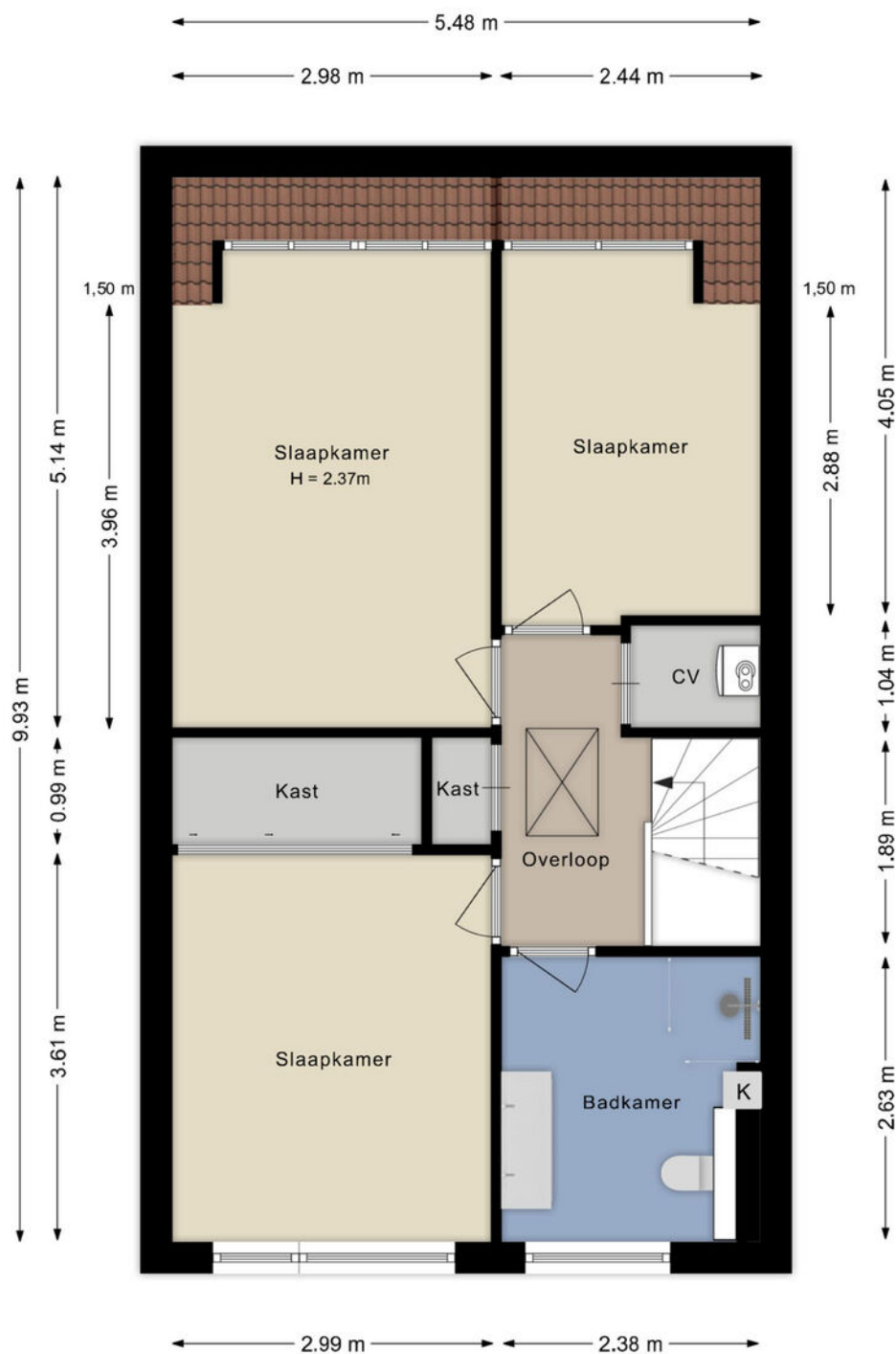


Begane grond
Buitenpepersdreef 186, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

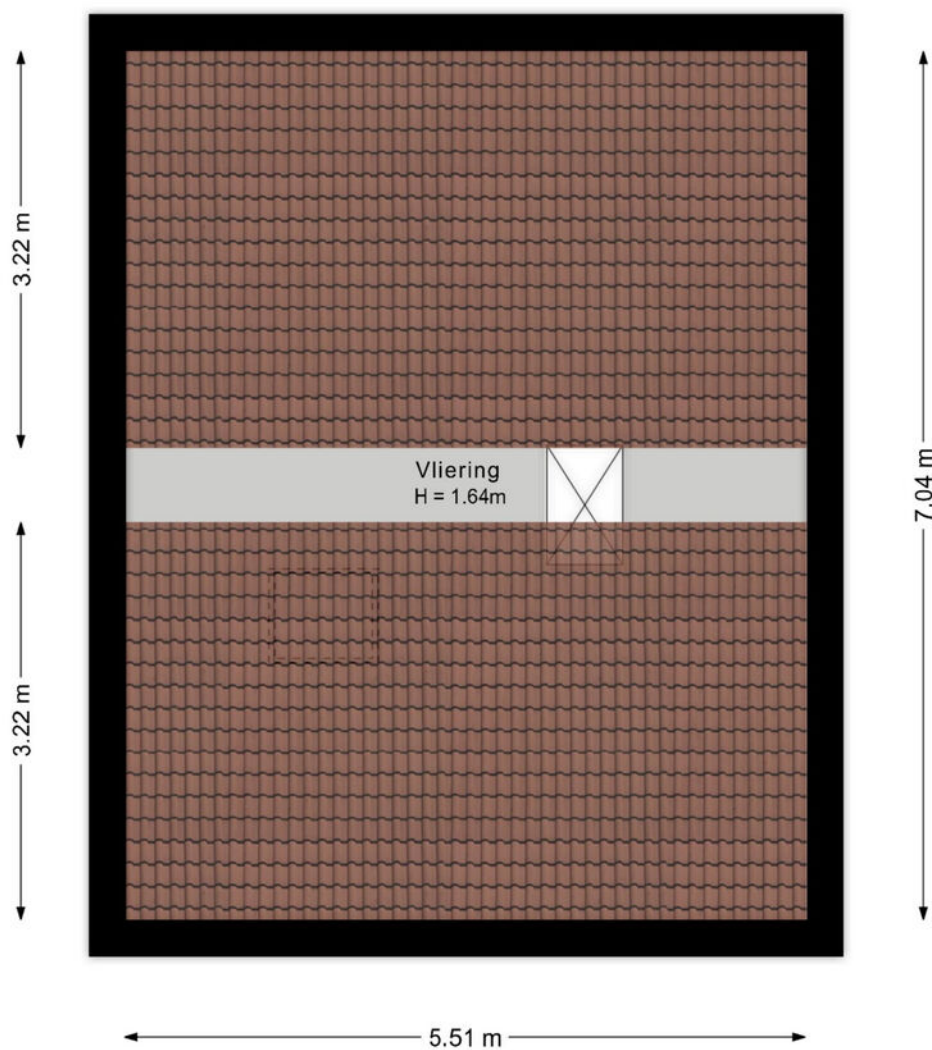
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Buitenpepersdreef 186, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

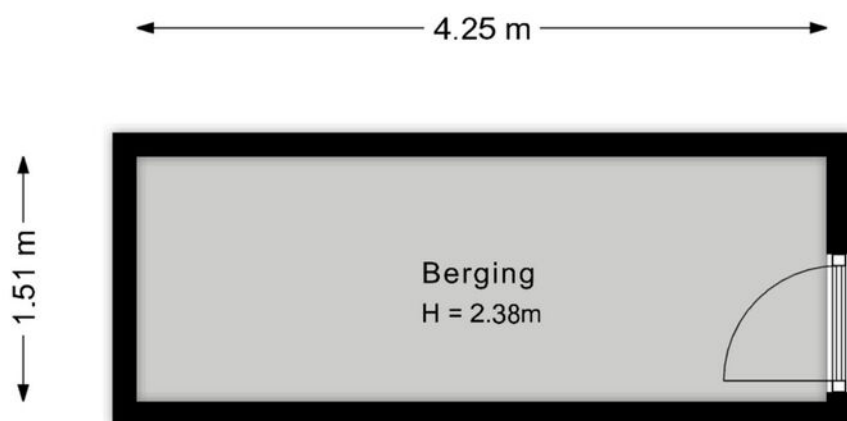
ZOLDER



Vliering
Buitenpepersdreef 186, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING



Berging
Buitenpepersdreef 186, '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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast hobbykamer		X	
- Kast kleine kamer boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	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		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

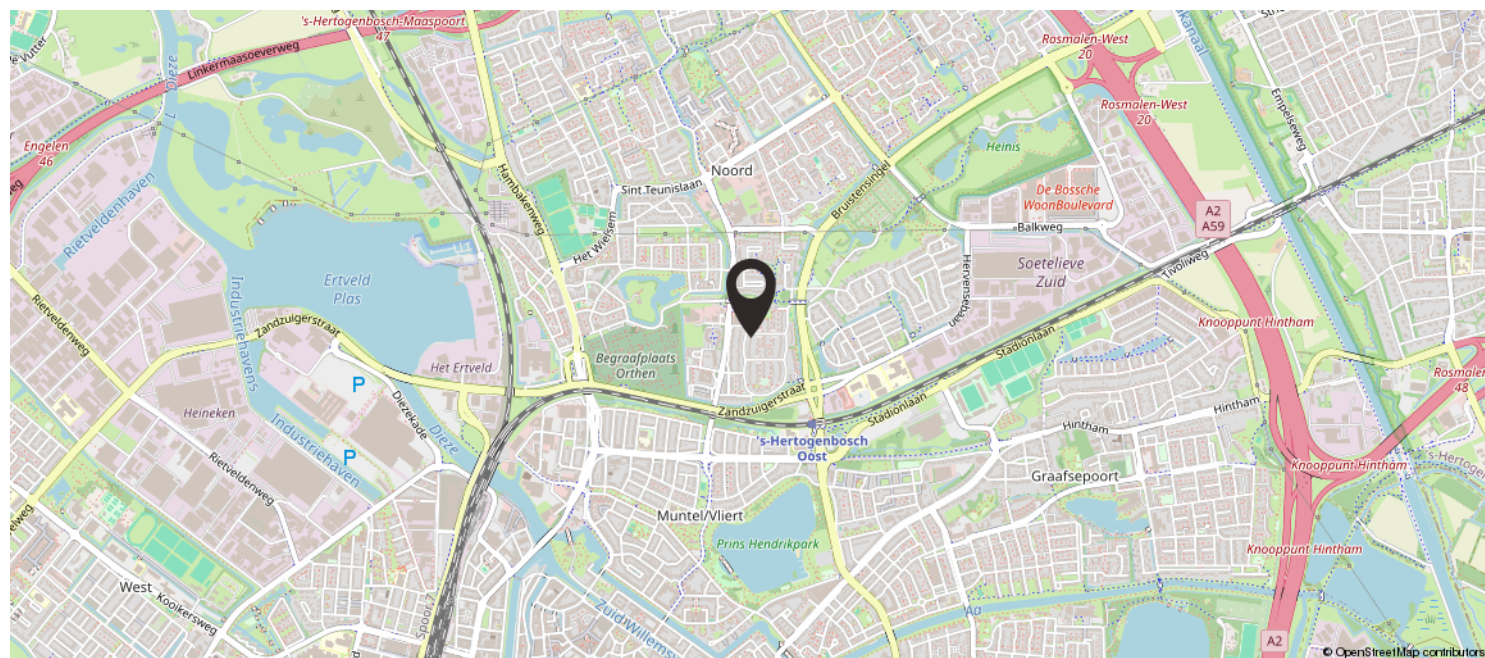
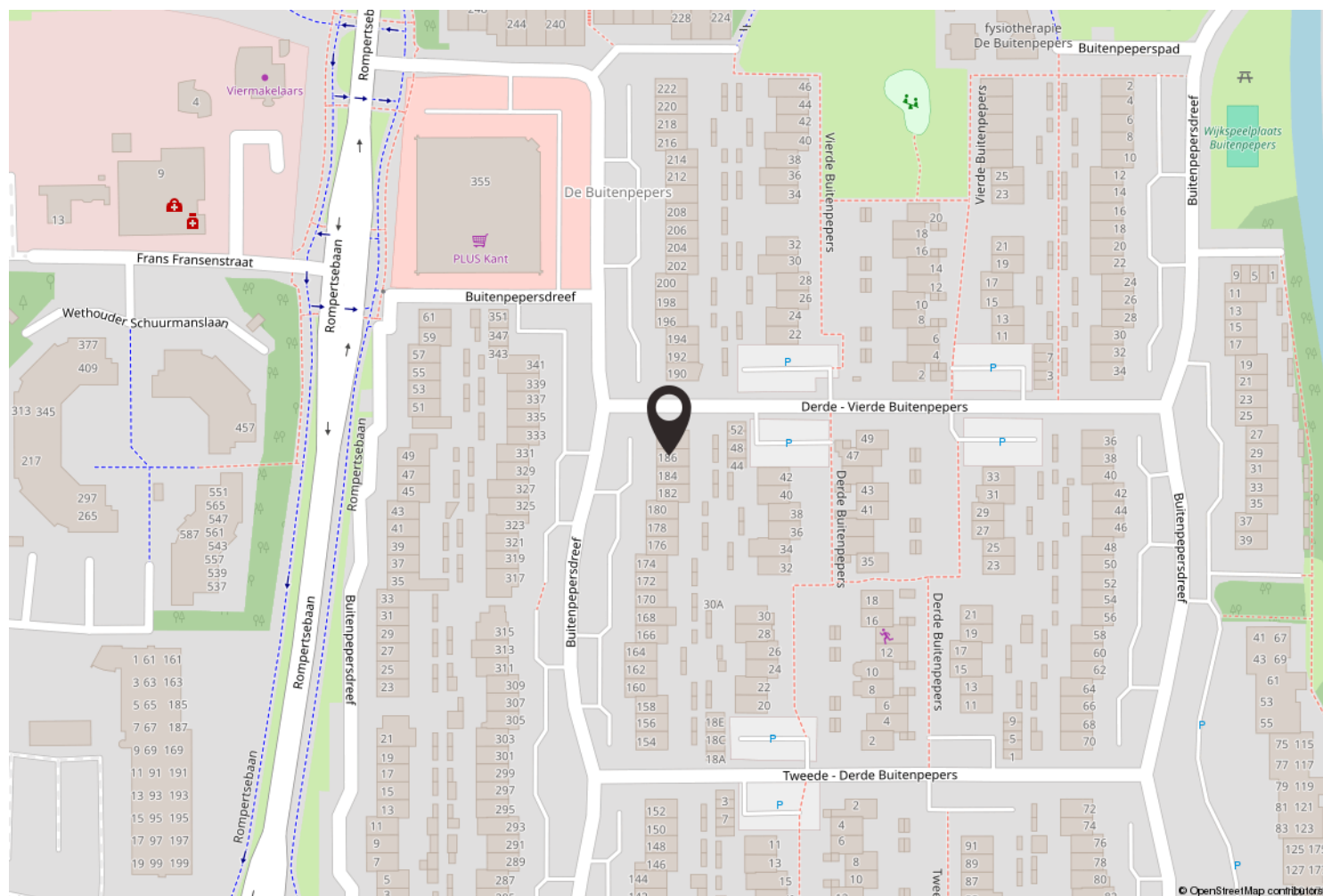
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Losse keukenkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinposter		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Sier waterpomp	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Planken in de schuur	X		
Tuingereedschap	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Sierpomp	X		
- Ladder (in de schuur)	X		

LOCATIE OP DE KAART



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, 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