t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.



Vivaldistraat 17 - 's-Hertogenbosch

Fraai in stadsdeel Zuid gesitueerde, sfeervolle tussengelegen EENGEZINSWONING met voortuin, achtertuin met berging en achterom.

- perceel : 200 m² (eigen grond)
- bouwjaar : 1962
- gebruiksopp. : 114 m² (wonen) en 10 m² (balkon)
- bruto inhoud : 392 m³
- kadastraal bekend : 's-Hertogenbosch sectie N nummer 789
- staat van onderhoud : normaal
- aantal kamers : 5 waarvan 4 slaapkamers
- centrale verwarming : cv ketel Remeha Tzerra Ace 28C (2020)
- tuin : royale achtertuin op het zuidoosten
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : C-label



Deze leuke en heel gezellige eengezinswoning (met ruime tuin) is bijzonder aantrekkelijk gesitueerd in een gewilde wijk in 's-Hertogenbosch-Zuid. Een uitermate geliefde woonomgeving bij zowel (jonge) gezinnen als ook bij ouderen. Een wijk met veel groen, uitstekende voorzieningen aan onder meer buitenschoolse opvang, basisscholen en een grote scholengemeenschap voor middelbaar onderwijs; gezondheidscentra (huisarts, apotheek, tandarts en fysiotherapeut); uitgebreid winkelaanbod van supermarkten tot speciaalzaken; horecavoorzieningen; sportaccommodaties en daarnaast een schitterend buitengebied met prachtige parken (waar onder het Zuiderpark) en plantsoenen, een uitgestrekt natuur- en recreatiegebied De Pettelaar met watersportmogelijkheden (zwemmen en zeilen).

De Vivaldistraat ligt op loop- en/of fietsafstand (1.2 km) van het centrum van bourgondisch 's-Hertogenbosch. De infrastructuur is perfect, zowel ten aanzien van het openbaar vervoer (bus en trein) als ook ten aanzien van het eigen vervoer (aansluiting op de autosnelweg A2 (Den Bosch-Utrecht en Eindhoven).

Een rondje - wandelend of trimmend - door het direct nabij gelegen beschermd natuurgebied het Bossche Broek behoort bij menig bewoner uit Den Bosch-Zuid tot een dagelijkse sportieve bezigheid.d.





direct nabij Zuiderpark



De (in een kleine serie van vijftien) gebouwde woonhuizen zijn kenmerkend voor de bouwstijl uit de jaren zestig. Opvallend element is bijvoorbeeld de erker aan de voorzijde van de woning (woonkamer) met een daarboven gesitueerd balkon en het over de volle breedte van de achtergevel uitgebouwde balkon waardoor alle drie de slaapkamers toegang tot een balkon hebben. Het bouwplan is een karakteristiek ontwerp van architectenbureau P. van Alphen uit Boxtel. Solide gebouwd en keurig afgewerkt. Belangrijk detail is de in spouw uitgevoerde woningscheidende muur met de aangebouwde buurpanden. Omdat in de jaren zestig nog niet of nauwelijks sprake was van isolatie en/of een andere vorm van duurzaamheid, hebben de eigenaren van de hierbij te koop aangeboden woning op nummer 17 de buitengevels na geïsoleerd en daarbij meteen ook het hellende dak voorzien van isolatiemateriaal. De vloer van de woonkamer is eveneens voorzien van een extra isolatielaag.

De houten ramen in de voor- en achtergevel zijn vervangen door onderhoudsarme kunststof puien en daarbij voorzien van isolerende beglazing. De schuif-/harmonica pui aan de achterzijde van de woonkamer zelfs met HR++ glas (2019). Alléén de voordeur en het toiletraampje zijn nog voorzien van enkel glas.

De woning is uitermate praktisch ingedeeld. Het huis biedt ook nog tal van uitstekende mogelijkheden om uit te breiden of uit te bouwen. Ook behoort het plaatsen van een dakkapel op de tweede verdieping behoort tot de mogelijkheden als de wens of behoefte er is om een vierde slaapkamer of hobbyruimte te realiseren.








THEATERFESTIVAL
BOULEVARD
boulevard


THEATERFESTIVAL
BOULEVARD 1994







Via de voortuin bereik je de (overdekte) entree van de woning. De houten voordeur is een zogenaamde ‘boerendeur’ (onder- en bovendeurgedeelte). Hal/gang met tegelvloer, de wanden en het plafond gestukadoord. Meterkast met uitgebreide groepenkast en gasmeter. Watermeterput. Grote trapkast annex provisieruimte. Toilet met fonteintje. Woonkamer met erker aan de voor-/straatzijde, openslaande tuindeuren inclusief plisse raamdecoratie aan de achter-/tuinzijde. Parketvloer, de wanden en het plafond in stucwerk. Designradiatoren. Schoorsteen met hoek openhaard.

De woonkamer staat aan de achterzijde in open verbinding met de keuken, compleet met L-vormige inrichting en schiereiland.

De keukeninrichting bestaat uit onderkasten, apothekerskast en laden, geheel in grijze tint, composiet werkblad met geïntegreerde RVS-spoelbak, aluminium achterwand. Stoer Italiaans 6-pits gasfornuis (Bertazzoni) met grote oven en brede RVS-afzuigkap met achterwand. Losse RVS koelkast. Hoekkast, ingebouwde afwasmachine. De bovenkastjes in witte tint. Openslaande buitendeur.









open keuken

















royale slaapkamers













Eerste verdieping met overloop, een drietal slaapkamers en badkamer. Gehele woonlaag met laminaatvloer en stuc wanden en plafond. De beide slaapkamers aan de achterzijde met ingebouwde kastruimte die eventueel het creëren van een walk-in-closet makkelijker maken. De hoofdslaapkamer heeft een vaste wastafel.
Badkamer met tegelvloer en wandtegels, halfronde douche, vaste wastafel in houten meubel en spiegelkast, toilet en designradiator.
Vaste trap naar de tweede verdieping (met deur afgescheiden trappenhuis). Ruime voorzolder/ overloop met dakvenster, bergruimte achter knieschotten. Aansluiting wasapparatuur en opstelling cv-ketel. Royale slaap of hobbyruimte, eveneens voorzien van dakvenster en bergruimte achter knieschotten.

Voortuin met sierbestrating en borders inclusief enkele bomen. Achtertuin (op het zuidoosten) met sierbestrating en borders. Buitenverlichting, buitenkraantje en schrobputje. Halfsteens berging met elektra en aangrenzende overkapping. Afsluitbare poort van en naar de aan de achterzijde gelegen brandgang.

Wat een parel op een toplocatie! Dit charmante en verrassende woonhuis biedt alle ruimte en mogelijkheden om al jouw woondromen waar te maken.









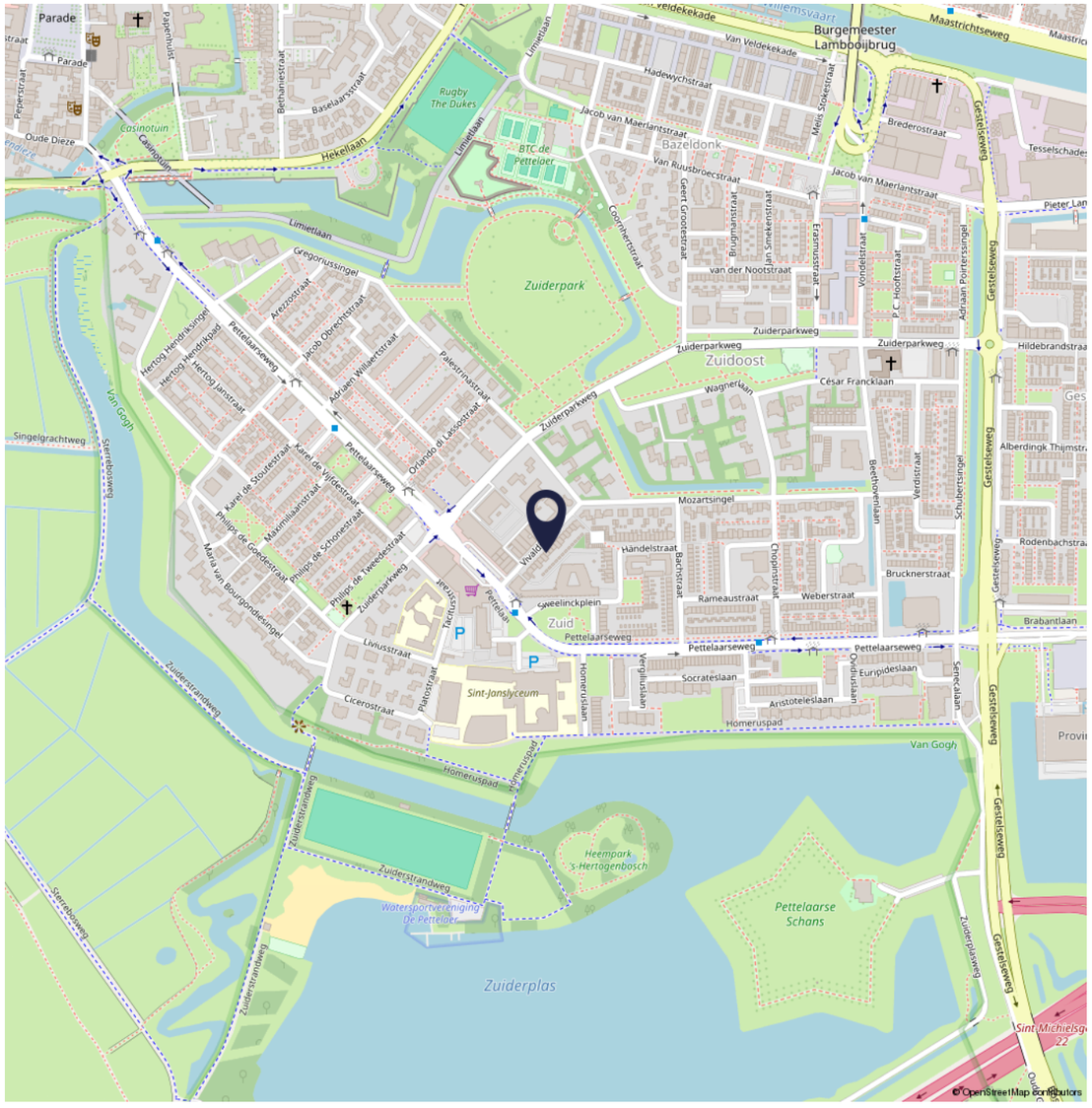




	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	■		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
Losse (hang)lampen		■	
(Losse) kasten, legplanken			
Losse kast grote slaapkamer tuinzijde			■
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	■		
Gordijnen	■		
Rolgordijnen	■		
Jaloezieen	■		
(Losse) horren/rolhorren	■		
Zonwering met zuignappen op maat raam en deur slpk Tuinzijde	■		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	■		
Laminaat	■		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
(Gas)kachels	■		
Designradiator(en)	■		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Koel-vriescombinatie	■		
Vaatwasser	■		
6 pits fornuis met oven Bertazzoni	■		
met oven en afzuigkap	■		
Keukenaccessoires			
Magneet voor messen	■		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toiletrolhouder	■		
Handdoekhaakjes	■		
Plankjes	■		
Badkamer			
Toiletrolhouder	■		
Muurplankje	■		
Badkamerbankje			■
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
ie hierboven Sun ecplipse zonnewering beglazing slaapkamer tuinzijde	■		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)			
Bevestigd achter verwarming beneden staatzijde	■		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Buitenverlichting	■		

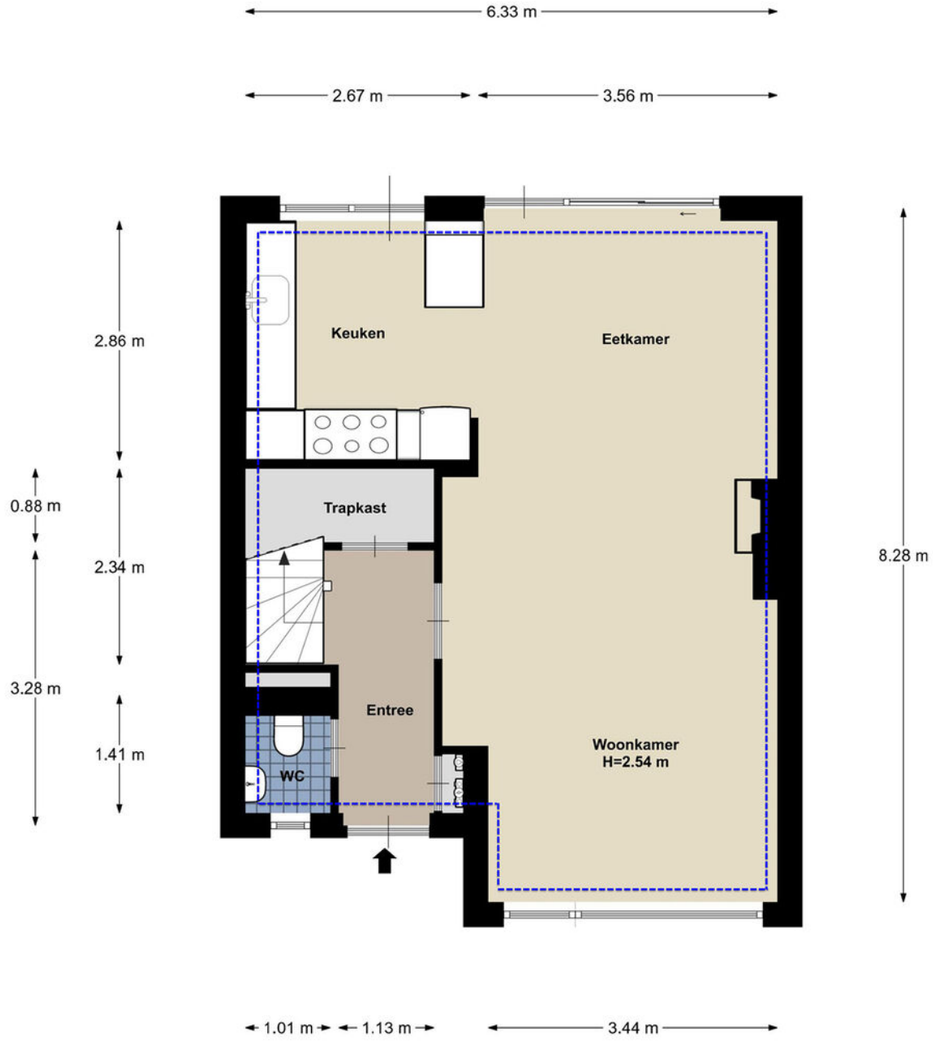
Vivaldistraat 17 - 5216 EK 's-Hertogenbosch



Ter informatie:
Juridisch: geen bijzondere zakelijke rechten of bepalingen, anders dan de erfdienstbaarheden ten aanzien van het gebruik van de aan de achterzijde van de woning gelegen achterom/brandgang.

Technisch:
verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: geen bijzonderheden anders dan in vragenlijst B vermeld. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).
Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: mogelijk afvoer-/ ontluchtingspijp (zolderverdieping). Voor het overige niet bekend.

locatieaanduiding



BEGANE GROND, Vivaldistraat 17, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

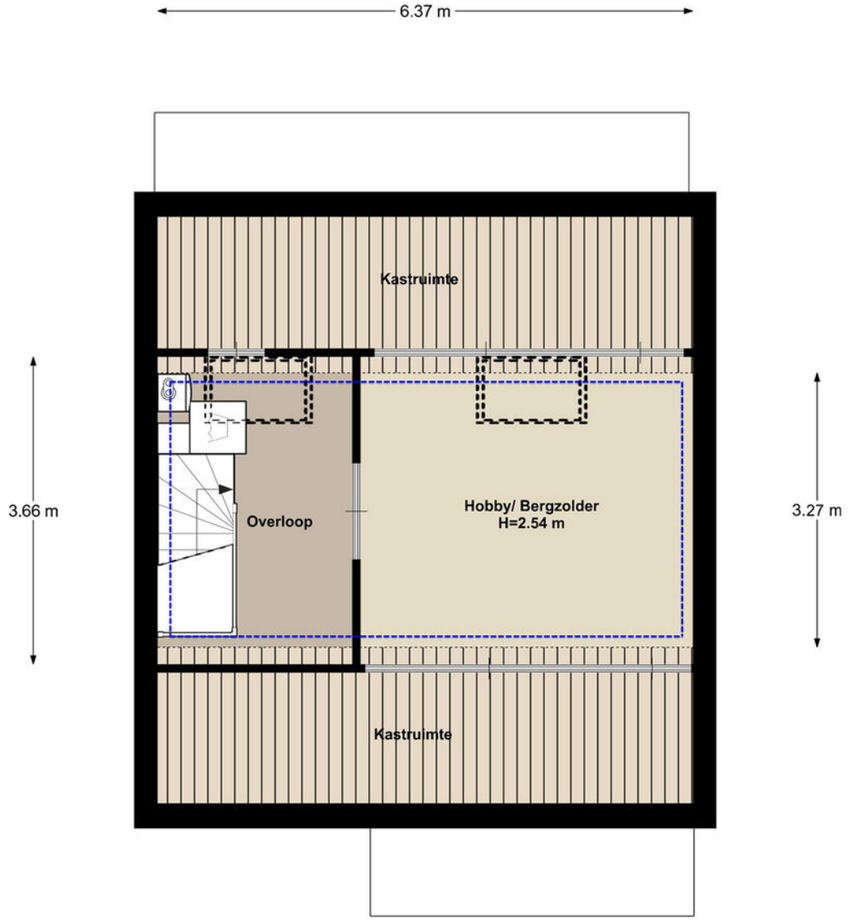
Gebruiksoppervlakte wonen	114	m²
Overige inpandige ruimte	0	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	10	m²
Externe bergruimte	10	m²



1E VERDIEPING, Vivaldistraat 17, 'S-HERTOGENBOSCH

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

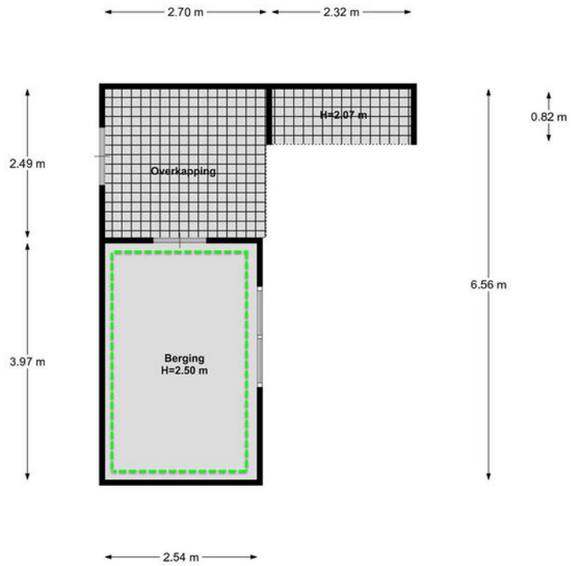
Gebruiksoppervlakte wonen	114	m²
Overige inpandige ruimte	0	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	10	m²
Externe bergruimte	10	m²



2E VERDIEPING, Vivaldistraat 17, 'S-HERTOGENBOSCH

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebruiksoppervlakte wonen	114	m²
Overige inpandige ruimte	0	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	10	m²
Externe bergruimte	10	m²



BERGING, Vivaldistraat 17, 'S-HERTOGENBOSCH

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebruiksoppervlakte wonen	114	m²
Overige inpandige ruimte	0	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	10	m²
Externe bergruimte	10	m²

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittrekse,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	N
Perceel	789

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

kadaster

Koopovereenkomst
De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak dient schriftelijk te worden aangegaan (wettelijke verplichting). Indien een schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is getekend, wordt de getekende koopovereenkomst terstond aan de koper overlegd na welke ontvangst hij drie dagen bedenktijd ontvangt. De bedenktijd vangt aan op de dag volgend op de dag waarop de koper de koopovereenkomst heeft ontvangen. Een koper kan binnen deze bedenktijd kosteloos afzien van de koop, zonder opgaaf van redenen. Volgens de Algemene Termijnwet mogen twee van de bedenktijddagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Tevens mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag. Ter voorkoming van misverstanden dient de koper te allen tijde een bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst te tekenen. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De makelaar hanteert een standaard NVM-koopovereenkomst en stelt deze na ondertekening in handen van de notaris.

Identificatieplicht
Algemeen geldt dat identificatie van zowel koper als verkoper wettelijke verplicht is in geval van een onroerendgoedtransactie. De makelaar dient daarom in het bezit te worden gesteld – ter bevestiging van deze identificatie – van een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Notaris
De koper bepaalt doorgaans de notariskeuze en betaalt deze in geval van "kosten koper". Indien de koper de notariskeuze niet binnen een termijn van 7 werkdagen na de aankoopbeslissing aan de makelaar kenbaar heeft gemaakt, zal de makelaar een notaris aanwijzen die is gevestigd in de plaats waar de aan te kopen onroerende zaak is gelegen.

Lijst van zaken
Dit is een lijst waarop niet alleen onroerende, maar ook roerende zaken kunnen zijn vermeld door verkoper, die al dan niet bij de (ver)koop zijn inbegrepen. Over de waarde van de onroerende zaken is koper aan de fiscus overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover (overgenomen) zaken roerend zijn, behoeft daarover echter géén overdrachtsbelasting te worden betaald. De waarde van de tussen verkoper en koper bepaalde onroerende zaken dient in overeenstemming te zijn met de werkelijke waarde (hierbij uitgaande van over het algemeen: "gebruikte goederen"). De fiscus kan aan de belastingplichtige om opheldering vragen. Blijkt de opgegeven waarde uiteindelijk niet overeenkomstig de realiteit, dan wordt door de fiscus alsnog de verschuldigde overdrachtsbelasting geheven, en in veel gevallen zelfs verhoogd met een boete.

Voorbehoud financiering
Alvorens koper overgaat tot (prijs)onderhandeling dient hij zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden. Koper kan vanaf het moment van overeenstemming tot koop (over het algemeen gedurende een periode van maximaal 3 weken) gebruik maken van een ontbindende voorwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een passende financiering.

Waarborgsom
Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze binnen 3 weken na overeenstemming van verkoop en koop, in handen van de notaris een waarborgsom gestort of bankgarantie afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

Oplevering
Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarop koper de zaak heeft bezichtigd en aangetroffen met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Baten en lasten
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten, lasten en canons zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Canons zijn slechts van toepassing indien sprake is van erfpacht.

Risico van overlijden
Het risico van overlijden vanaf het moment van aankoopbeslissing en de uiteindelijke definitieve levering (veelal het transport) ligt bij partijen. Over het algemeen is het mogelijk een overlijdensrisico verzekering hierop aan te passen. Soms voorziet een hypotheekofferte al in een voorlopige dekking.

Ouderdomsclausule - niet bewoningsclausule
In de koopovereenkomst zal bij verkoop van een bestaande woning standaard een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aangekochte woning een bestaande woning betreft en dat verkoper niet instaat voor normale - afhankelijk van de leeftijd van de woning - ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties en eventueel een beperking omtrent de aansprakelijkheid voor asbest. Indien verkopers geen bewoners zijn dan wel nimmer zijn geweest, zal dit worden aangevuld met een niet bewoningsclausule.

Van toepassing zijn ten slotte de algemene voorwaarden der Nederlandse Vereniging van Makelaars in o.g. (de NVM), neergelegd in een aan partijen uitgereikte brochure en waaraan geen aanspraken kunnen worden ontleend.

Deze vrijblijvende informatie wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. De informatie is met zorg samengesteld, doch buro t'sas aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De maten zijn circa-maten. Bezichtiging uitsluitend na afspraak via ons kantoor.

ter informatie



buro t'sas makelaardij
Wat ons kantoor bijzonder maakt? Dat veel klanten bij ons terugkomen. En dat zij ons aanbevelen aan familie, vrienden en kennissen. We hebben veel families in ons bestand staan voor wie wij al decennialang alle aan- en verkopen doen. Daar zijn we trots op!

Klanten vertrouwen erop dat wij voor hen tot het uiterste gaan. Maar ook dat we ons hoofd koel houden en ons niet laten meeslepen door de waan van de dag. We zijn er voor alle klanten en werken voor iedereen even hard. Eigenlijk is het heel simpel: we kopen of verkopen ieder huis alsof het om ons eigen huis gaat. We doen het altijd voor de volle 100 procent.

Gerald P.C. t'sas, register makelaar en taxateur
'Eerlijk is eerlijk: ik herinner me niet alle namen van mijn klanten meer. Maar ik weet nog altijd exact welk gezicht bij welk pand hoort. Hoe lang de sleuteloverdracht ook geleden is. Ik vind het iedere keer weer fantastisch als ik mensen heb geholpen hun huis te vinden; een plek die past bij hun leven en identiteit. Zo'n match, staat dan in mijn geheugen gegrift.
Makelen is mensenwerk. Met iedere klant bouw ik een band op. Voor mij is mijn beroepsethiek daarbij van groot belang. Ik wil iedere zaak afsluiten met een goed gevoel. Integriteit staat voorop. Mijn erecodes zijn me heilig.'

Robert-Jan t'sas, register makelaar en taxateur
'Makelen zit in mijn bloed. Ik ben er dag en nacht mee bezig. In positieve zin! Zelfs als ik op vakantie ben, let ik nog op de huizen die er te koop staan. Hoe zal het er van binnen uitzien? Wat zal de werkelijke waarde ervan zijn? Die vragen spelen altijd door mijn hoofd.
Het leukste van dit vak vind ik, dat je bij mensen thuis komt. Je ziet veel, je hoort veel. Maar dat betekent ook dat je betrouwbaar en discreet moet zijn.
Ik houd van een directe benadering en van duidelijkheid. Ja is ja, nee is nee. Voor mijn klanten ga ik tot het uiterste. Ik houd van de spanning van het onderhandelen en alles wat daar bij komt kijken. Eigenlijk is het heel simpel: ik koop of verkoop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.'

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

Dorpsstraat 27, 5261 CJ Vught | T.073 656 26 49 | info@tsas.nl | www.tsas.nl

funda powered by nvm NVM