



hoeveel makelaar wil jij?

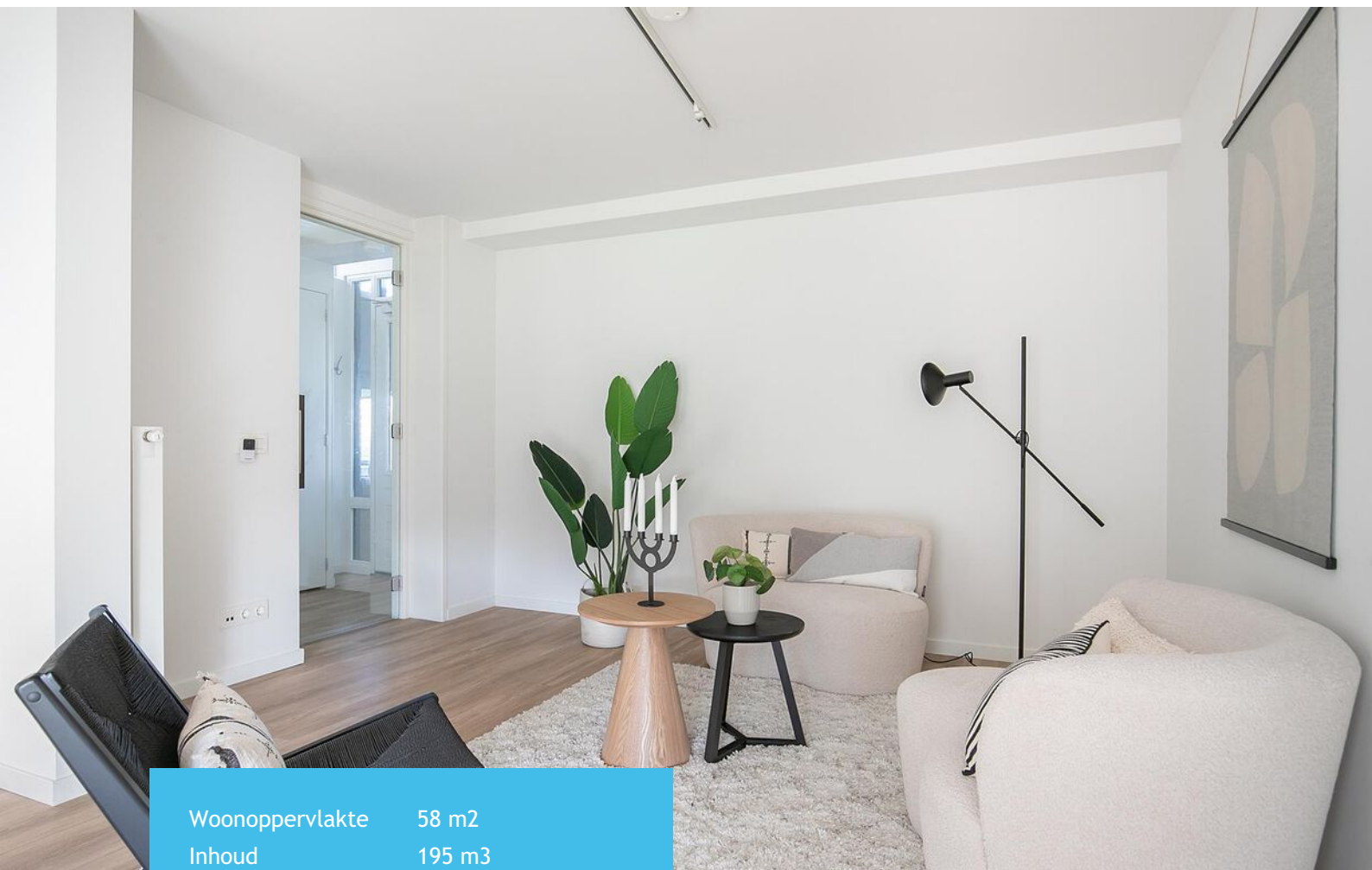


'S-HERTOGENBOSCH Oude Vlijmenseweg 107



funda

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte	58 m ²
Inhoud	195 m ³
Bouwjaar	1996

- ✓ Speelse indeling
- ✓ In 2020 nagenoeg geheel vernieuwd
- ✓ Moderne keuken en badkamer
- ✓ Direct instapklaar
- ✓ Inpandige berging
- ✓ Gezamenlijke fietsenberging

Omschrijving

Dit uitstekend afgewerkt en instapklaar 2-kamer appartement is ideaal voor starters op de woningmarkt. Gelegen op een fantastische locatie nabij een gloednieuwe supermarkt, het Jeroen Boschziekenhuis en de randweg die naar diverse snelwegen leidt. Het centraal station bevindt zich op loopafstand en ook de historische binnenstad is dichtbij. Dit aantrekkelijke en speelse appartement heeft een eigen opgang en heeft een verrassende indeling.

Het appartement is pas 3 jaar oud. Voorheen bevond zich hier een kantoor. Eind 2020 is het kantoor omgebouwd tot 4 appartementen, waarvan dit appartement nu te koop is. De appartementen zijn strak afgewerkt en voldoen volledig aan de wensen en eisen van deze tijd. Toen drie jaar geleden de nieuwe indeling is gemaakt zijn alle leidingen en elektriciteit compleet vernieuwd. Ook de keuken, badkamer en toilet dateren uit die tijd. Alles is zo goed als nieuw! De wanden van het appartement zijn vorig jaar opnieuw gesausd.

Indeling

Via een eigen opgang kom je de hal van het appartement binnen. In de ruime lichte hal bevindt zich de meterkast en een kast voor de verwarmingsketel en het mechanisch ventilatiesysteem. Het toilet is licht en ruim met een wandcloset en een luxe fonteintje. De prachtige en praktische pvc vloer ligt niet alleen in de hal maar in het gehele appartement.

Via een grote glazen deur kom je de woonkamer binnen. Een verrassende indeling met voldoende ruimte om een zithoek en eethoek neer te zetten. Een rail aan het plafond zorgt ervoor dat je de lampen op meerdere plaatsen kunt ophangen. Via een drietal traptreden omlaag kom je in de strakke en efficiënte keuken met inbouwapparatuur zoals de koelvriescombinatie, inductiekookplaat met afzuigkap, oven en vaatwasser. De ramen zijn voorzien van jaloezieën en beschikken aan de buitenzijde over elektrisch te bedienen sunscreens. Het raam dat open kan is voorzien van een rolhor.

Naast de woonkamer bevindt zich de slaapkamer. Het grote raam in de slaapkamer heeft aan de binnenzijde jaloezieën en aan de buitenzijde een elektrisch te bedienen rolluik. Zo kan de slaapkamer goed verduisterd worden en hou je warmte of kou buiten! Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. Er staat een grote kledingkast van 150 cm breed met schuifdeuren. Achter de wand van de kledingkast bevindt zich rechts de badkamer en links een berging.

De badkamer is voorzien van een ruime douche met glazen schuifdeur. Ook vind je er een mooie wastafel compleet met meubel en een royale spiegel met verlichting. De designradiator is ideaal om je handdoeken over te hangen. Zo zijn ze snel droog en lekker warm!

De bergruimte is voorzien van een wasmachine- en drogeraansluiting. Er is voldoende ruimte om je spullen op te bergen of om eventueel als extra inloopkast te gebruiken.

Naast het appartement vind je de gezamenlijke fietsenberging. Ook is er een gezellige buitenruimte waarvan alle bewoners van dit kleinschalige project gebruik van mogen maken.

Belangrijk om te weten:

- Instapklaar startersappartement dat drie jaar geleden compleet gerenoveerd en vernieuwd is;
- Smaakvolle inbouwkeuken voorzien van inductiekookplaat, koel-vriescombinatie, vaatwasser, oven en afzuigkap;
- Appartement beschikt over een aparte slaapkamer met inbouwkast van 150 cm breed en badkamer en-suite;
- Er is een was-droogruimte en bergruimte;
- Het centraal afzuigstelsel slechts 3 jaar oud;
- De woning is aangesloten op glasvezel;
- Overall ligt een prachtige en praktische pvc vloer uitgevoerd in lichteiken look;
- Alle ramen zijn aan de binnenzijde voorzien van jaloezieën;
- De ramen zijn aan de buitenzijde voorzien van sunscreens of een rolluik met afstandbediening;
- Bijzonder laag gasverbruik;
- Gezamenlijke fietsenberging aanwezig.

Er is voldoende parkeergelegenheid rondom het complex. Parkeervergunningen zijn aan te vragen bij gemeente.

Nagenoeg tegenover de woning ligt de nieuwe Lidl supermarkt. Ook winkelcentrum De Helftheuvel is dichtbij. Centraal station en binnenstad liggen op ongeveer 15 minuten loopafstand.

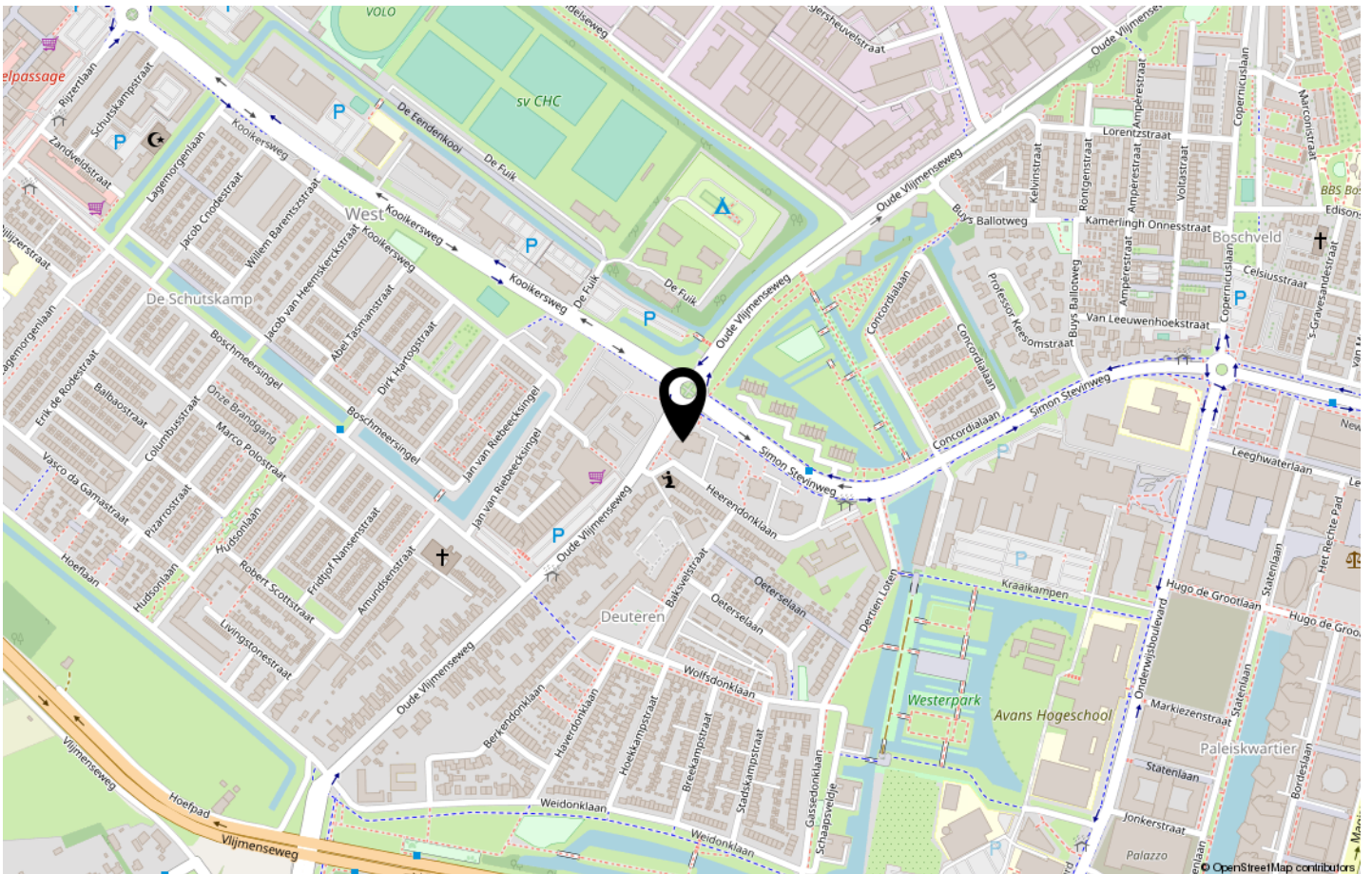
Aanvaarding per direct

Kenmerken

Vraagprijs	€ 259.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Soort woning	portiekflat
Woonoppervlakte	58 m ²
Inhoud	195 m ³
Servicekosten	€ 77,50 per maand
Bouwjaar	1996
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2014
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Locatie

Oude Vlijmenseweg 107, 5223 GM 'S-Hertogenbosch











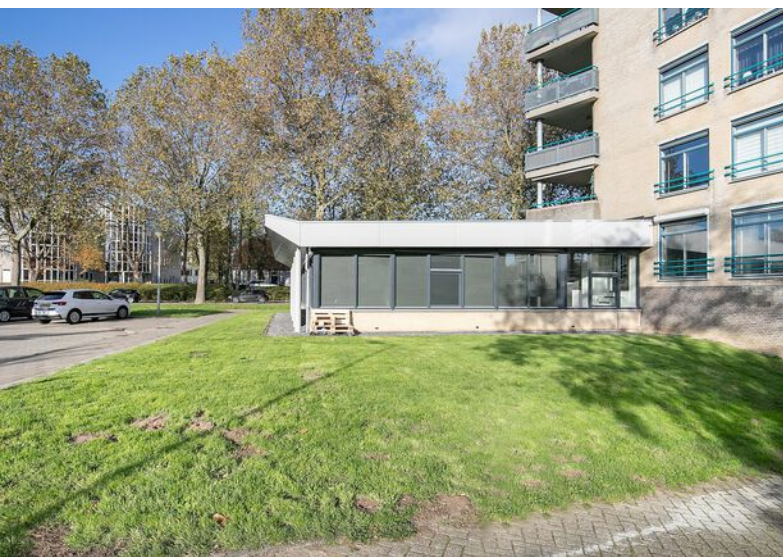




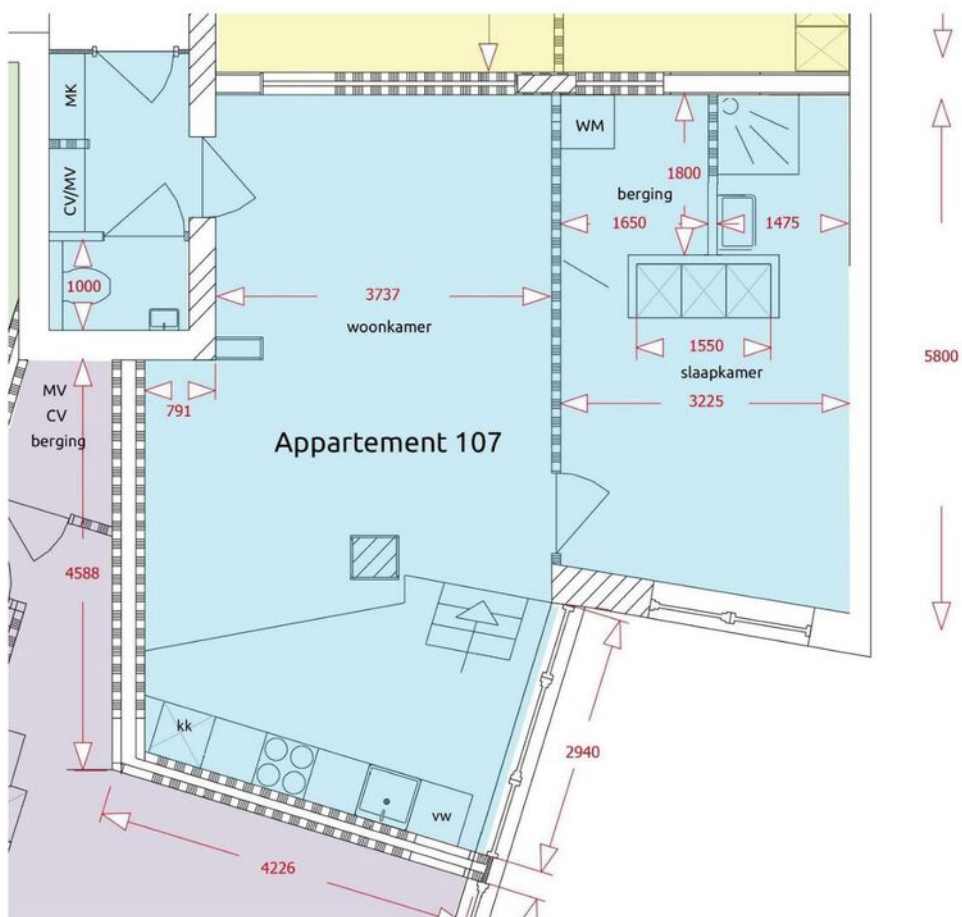








Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Oude Vlijmensewg 107



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie K
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 4255
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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)kasten, legplanken, te weten			
- Twee kledingkasten in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Sunscreen buitenzijde	X		
- Rolluik slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer gehele woning	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Prullebakjes in keukenkastje	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Verlichting boven spiegel	X		
Badkamer verlichting	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
- Kastje onder fonteintje	X		
- Toiletverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- Spiegel	X		
- Kastje onder wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door Mirjam van de Laar en Sanne van der Wijst. Een klein team, maar zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kunt u kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voert u een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kiest u voor het All-inclusive pakket, dan wordt u volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kunt u flink op kosten besparen. Ideaal als u zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer uw woning 'zichzelf verkoopt'.

Uw voordelen:

- u betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw eigen kennis over uw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wilt u meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Over Makelaar073
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.

De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.



Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

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'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl