



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH

Bordeslaan 301



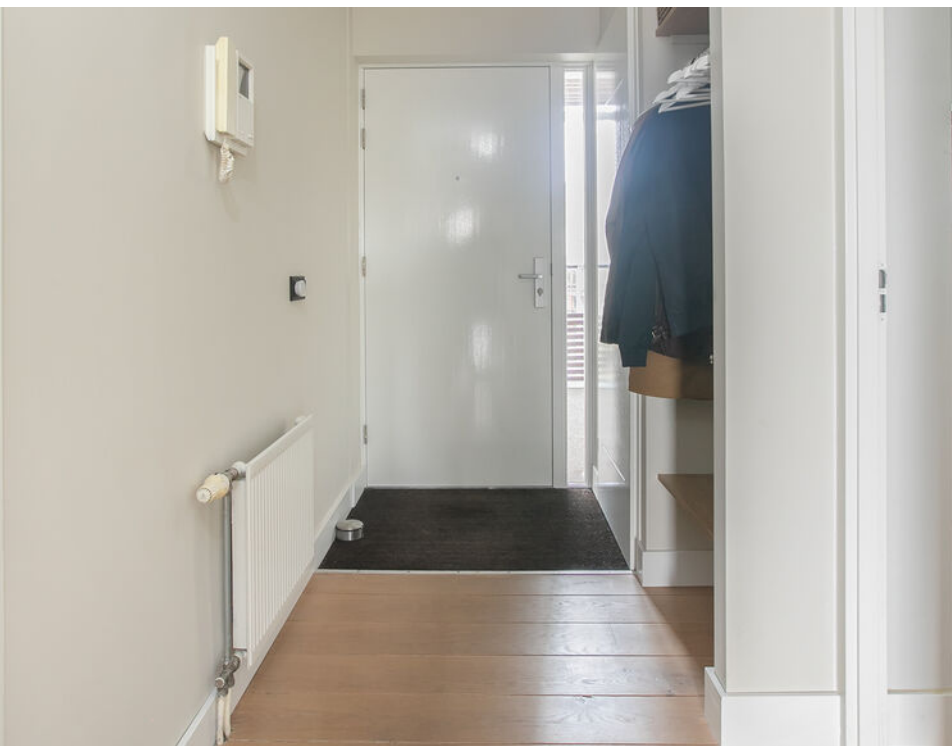
funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	270 m3
Woonoppervlakte	85 m2
Balkon	12 m2
Bouwjaar	2003

- ✓ Gasloos
- ✓ Energielabel A
- ✓ HR + glas
- ✓ Instapklaar
- ✓ Veel lichtinval
- ✓ Twee slaapkamers
- ✓ Ruim en zonnig balkon
- ✓ Eigen parkeerplaats

























Omschrijving

De Armada's op het Paleiskwartier zijn inmiddels een begrip in 's-Hertogenbosch. Dit is een appartement in een 'Longhouse', op de vierde verdieping, op de hoek van het gebouw. Het voordeel daaraan is dat er vanuit twee zijden lichtinval is, dat er twee balkons zijn en dat er een heel mooi, weids uitzicht op het water is. De royale woonkamer, ruime slaapkamers en strakke afwerking maken dit appartement extra aantrekkelijk. Dat er ook nog een grote berging, een eigen parkeerplaats en wijnkelder zijn, maakt het helemaal compleet. Het ruime balkon op het ZuidWesten, zonder schaduw van de andere gebouwen, zorgt ervoor dit appartement aantrekkelijker is dan zijn soortgenoten.

LOCATIE:

Het appartementencomplex dateert uit 2003 en ligt in Paleiskwartier, een wijk die gebouwd is vanaf 1995 en waar nog steeds gebouwd wordt. Paleiskwartier ligt aan de rand van de historische binnenstad, vlakbij het Centraal Station. Ideaal wanneer je regelmatig gebruik maakt van het openbaar vervoer. Gebruik je liever de auto als vervoermiddel, dan ben je in ongeveer 10 minuten op de A2 en A59. Ook de natuur is vlakbij, denk aan de Moerputten of de Vughtse Gement. Parkeren is geen probleem in dit gedeelte van de stad. Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats. Bezoekers kunnen parkeren in een van de ondergrondse parkeergarages die Paleiskwartier rijk is. Het Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch ligt op loopafstand evenals diverse winkels en restaurants in de wijk zelf. Ook de nieuwe bioscoop Kinopolis, ligt op loopafstand. Kortom: er is voldoende te beleven in de omgeving waardoor het voor jong en oud een genot is om hier te wonen.

ENTREE/HAL EN SOUSTERRAIN

De gezamenlijke entree is voorzien postbussen, bellentableau en videofooninstallatie en biedt toegang tot het trappenhuis, de lift en het souterrain. Elke voordeur op de galerij heeft een unieke opgang die wordt omringd door veel raampartijen. Op niveau -1 is een grote eigen berging en op niveau -2 een ruime eigen parkeerplaats. Erg luxe is de wijnkast die zich ook op niveau -1 bevindt. In deze ruimte kunnen ook meetings georganiseerd worden.

INDELING APPARTEMENT

Bij binnenkomst sta je meteen in een riante hal die toegang biedt tot alle ruimtes. Hier bevinden zich ook de meterkast, het toilet en de berging/technische ruimte. De hal zelf is voorzien van een garderobe en videofooninstallatie. Het toilet heeft een wandcloset en fonteintje. In de berging/technische ruimte kunnen de wasmachines worden opgesteld en is er plaats voor o.a. de stofzuiger, het wasrek en de strijkplank.

Wanneer we in de hal rechtdoor lopen komen we in de lichte, ruime en speels ingedeelde woonkamer. Wat hier direct opvalt is het vele licht dat de woonkamer binnenkomt. Aan de rechtkant is er plaats voor een eethoek met een meer dan gemiddelde afmeting. Aan de linkerkant is de zithoek waar de schuine wand met twee dakramen een speels effect heeft. Ongeveer in het midden van de woonkamer is een schuifpui naar het balkon. Het balkon ligt op het zuidwesten en is maar liefst 14 m2 groot. Het biedt veel privacy doordat het hier het bovenste balkon betreft. Op het ruime balkon kan heerlijk worden genoten van de zon en het weidse uitzicht. Voor de hele zonnige dagen is er een zonneluifel aanwezig.

De keuken grenst aan het eetgedeelte. De inrichting is van het merk Bulthaup. Het is een moderne keuken met een wandopstelling met een verdiept werkblad. Er is daardoor veel werk- en bergruimte. Er is ook een hoge kastenwand waarin de koelkast en oven zijn opgesteld. De keuken is verder uitgerust met een 4-pits inductie kookplaat, een RVS-afzuigkap en vaatwasser.

Het appartement is voorzien van twee slaapkamers, beide gelegen aan de galerijzijde. In de hoofdslaapkamer kun je makkelijk een kingsize tweepersoonsbed kwijt. Ook hier komt veel daglicht naar binnen. Zeer functioneel is de walk-in-closet waar je een flinke garderobe in kwijt kunt. Wanneer de tweede slaapkamer niet als slaapkamer gebruikt hoeft te worden is hij ideaal als hobby- of werkkamer.

De badkamer bevindt zich tegenover de hoofdslaapkamer en is voorzien van een grote inloofdouche met hand- en regendouche en ingebouwde thermostaatkraan en een wastafel met meubel.

Op de vloer liggen lichte eikenhouten planken die het appartement een rustige en moderne uitstraling geven. De natte ruimtes zijn voorzien van een antraciet grijze tegel op de vloer en grote witte tegels tegen de wanden. De muren evenals de plafonds zijn overal glad gestukadoord.

BIJZONDERHEDEN

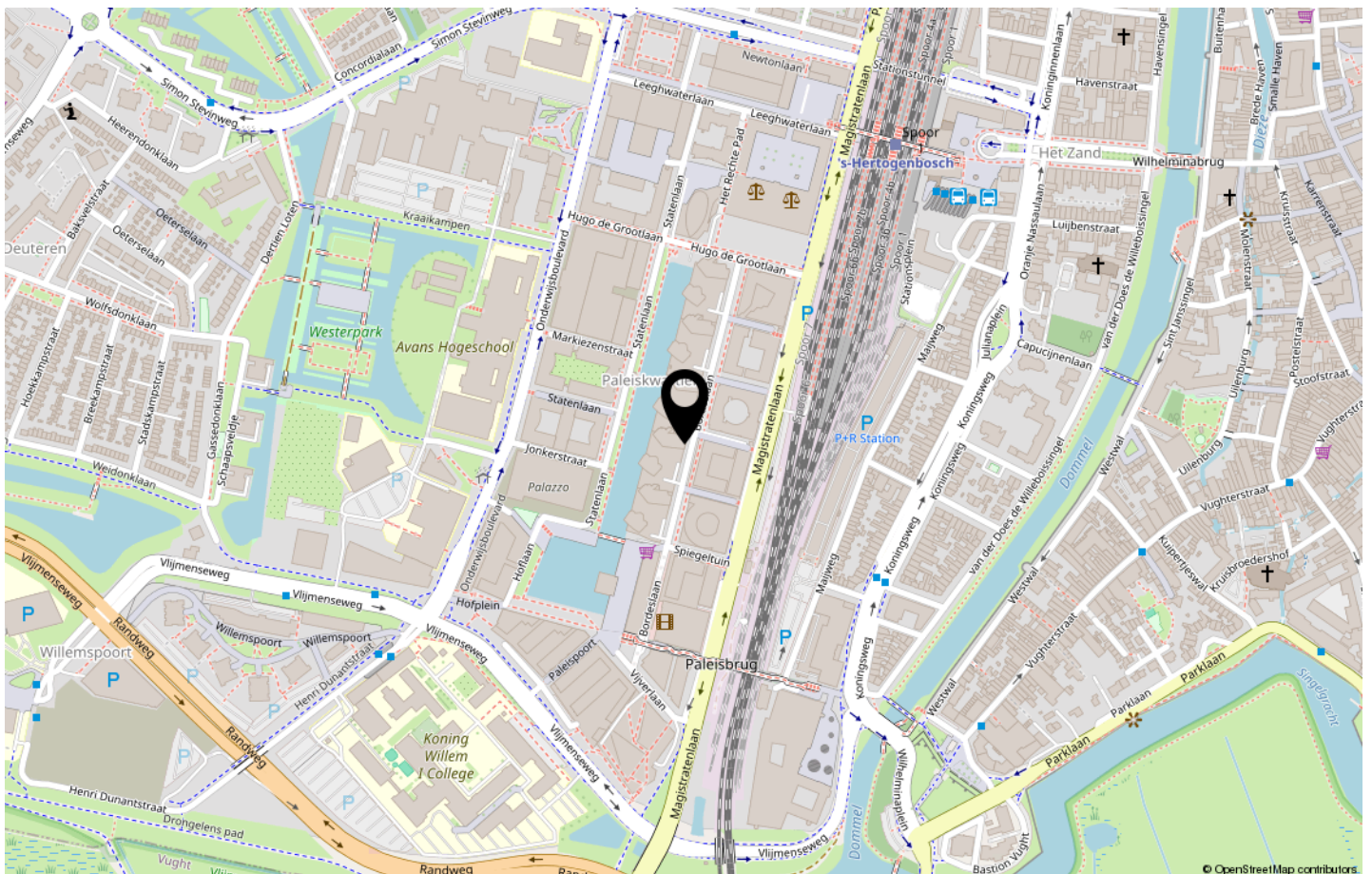
- Goed onderhouden en instap klaar
- Betreft een gezonde VVE
- Balkon op het zuidwesten met een fraai uitzicht
- Hoogwaardige architectuur
- Privé parkeerplaats + wijnkelder
- Energielabel A
- Lage energierekening

Kenmerken

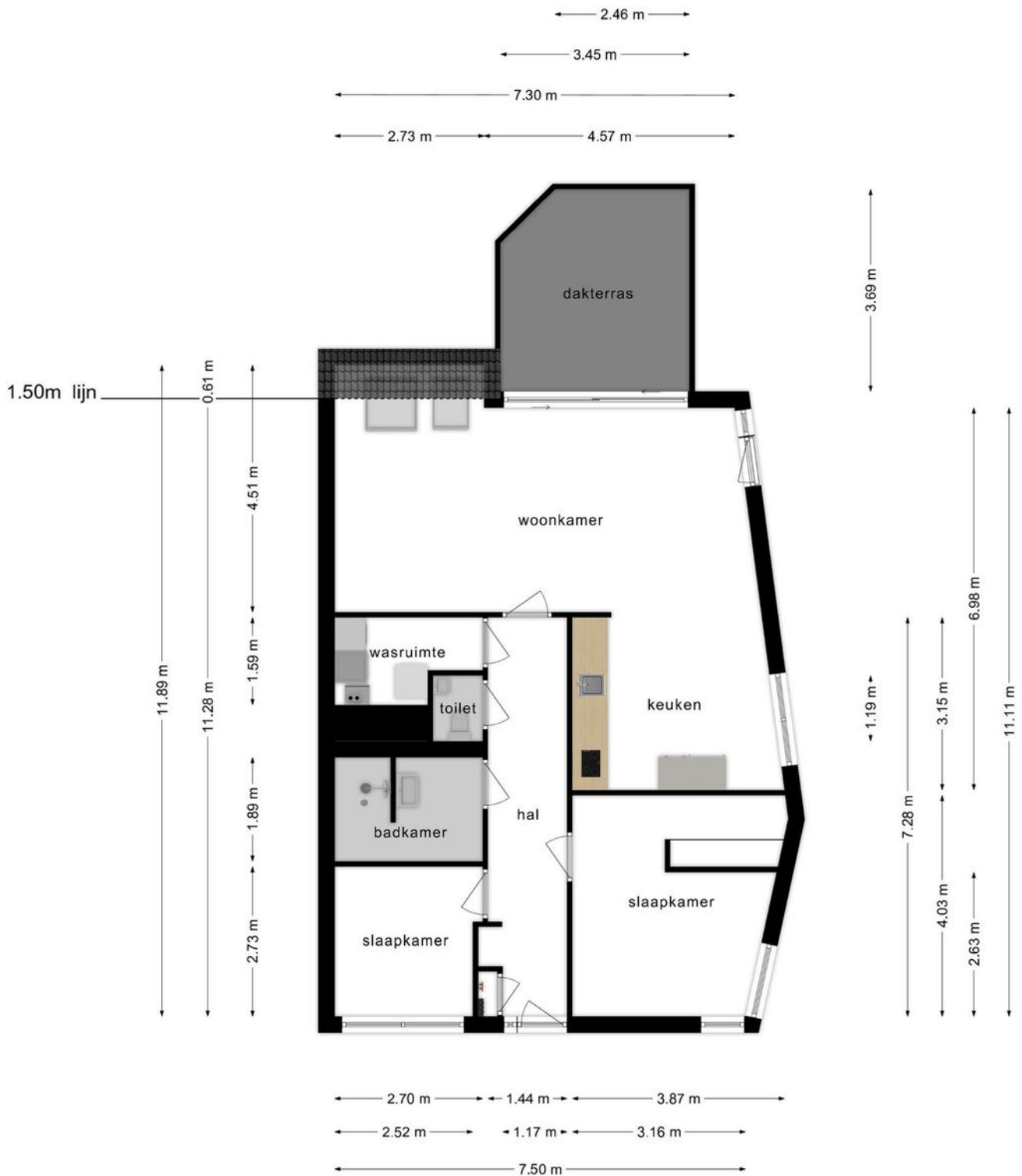
Vraagprijs	€ 495.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	270 m ³
Woonoppervlakte	85 m ²
Soort woning	galerijflat
Bouwjaar	2003
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	volledig geïsoleerd

Locatie

Bordeslaan 301, 5223 ML 'S-Hertogenbosch

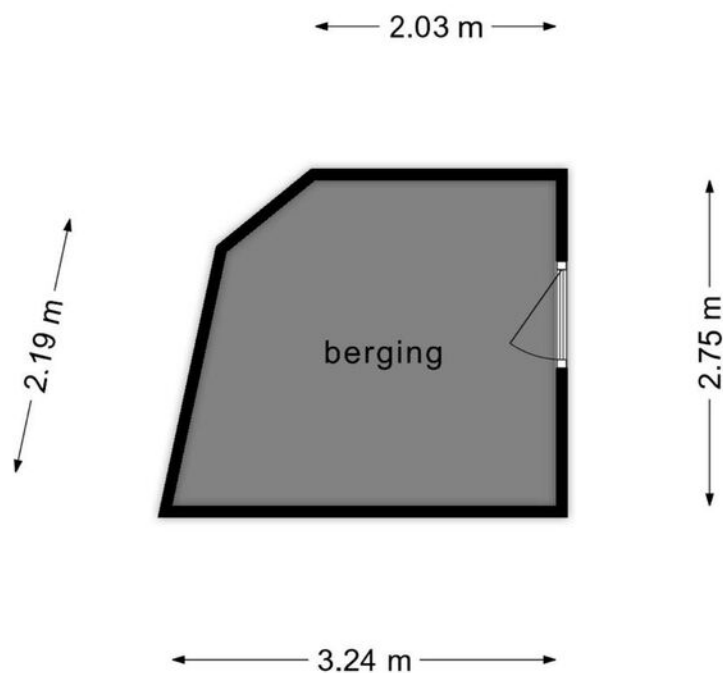


Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

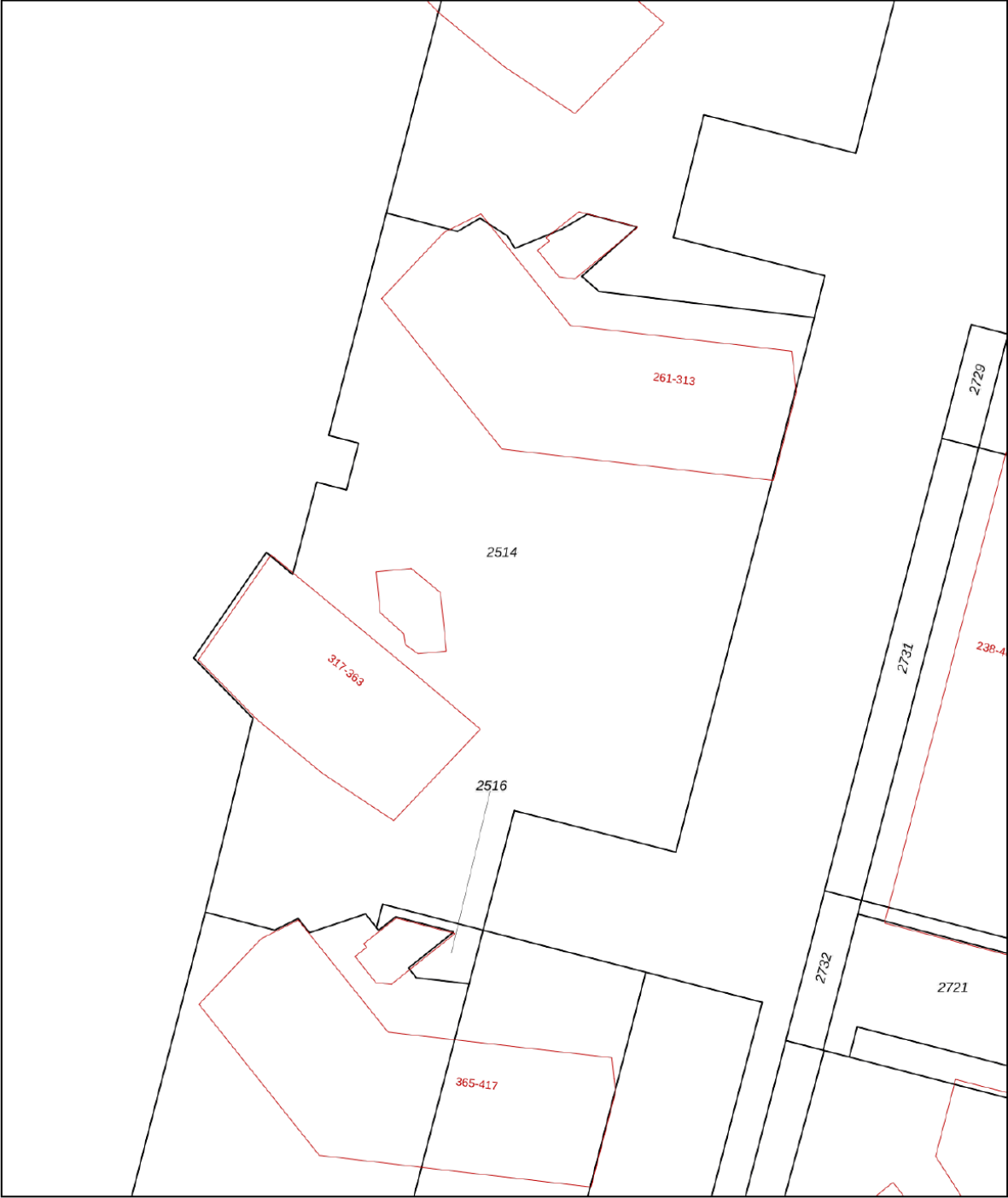


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bordeslaan 301



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie F

Perceel 2516

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamerkasten			X
- inboedel geheel of gedeeltelijk			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	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			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn 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
- Verkoopvoorwaarden

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