



hoeveel makelaar wil jij?

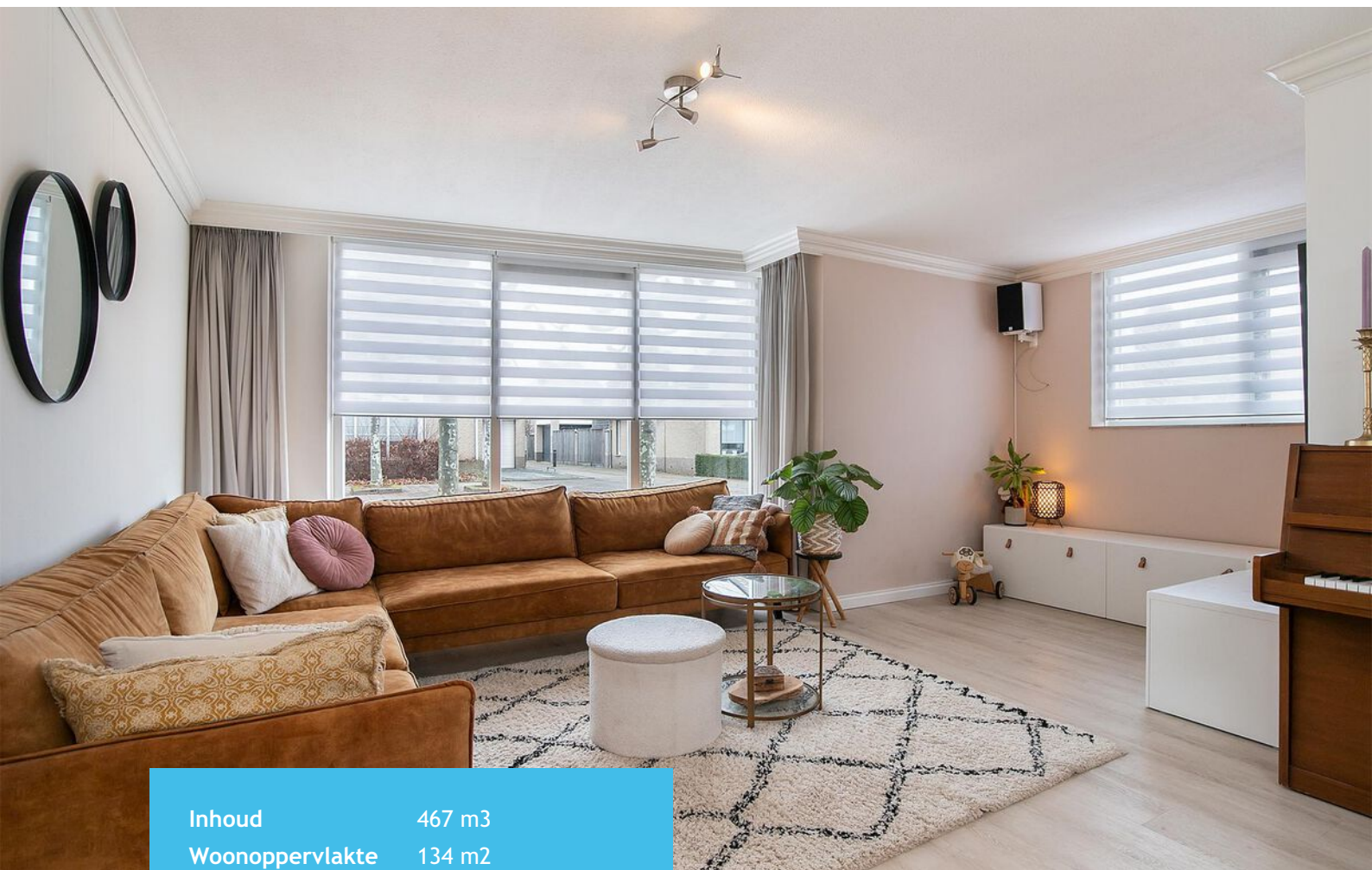


'S-HERTOGENBOSCH Trawlerstraat 20



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	467 m3
Woonoppervlakte	134 m2
Perceeloppervlakte	189 m2

- ✓ Lichte en ruime woning
- ✓ Moderne afwerking
- ✓ Vier slaapkamers
- ✓ Oprit en garage
- ✓ Energielabel A
- ✓ Zonnepanelen uit 2023

Omschrijving

Als je ruim wilt wonen in een huis met een A-label met vier slaapkamers, een zonnige tuin, veel lichtinval, een eigen parkeerplaats en veel sfeer, dan ben je hier aan het juiste adres. Deze twee-onder-een-kap woning is door de huidige eigenaren flink onder handen genomen en is daarmee verduurzaamd en heeft een hele gezellige sfeer gekregen. Wil jij met eigen ogen zien wat dit huis zo mooi maakt? Wacht dan niet langer en plan een bezichtiging!

LOCATIE

Deze woning staat in het deel Maasvallei in de wijk Maaspoort, vlakbij winkels, scholen, kinderdagverblijven, sport- en recreatievoorzieningen. De bereikbaarheid van Maasvallei is goed. Er zijn goede busverbindingen met de stad en de A59 en A2 liggen op enkele minuten afstand. Vanuit hier is het zelfs mogelijk om in 20 minuten met de fiets naar de binnenstad of het Centraal Station te gaan. De straten in Maasvallei zijn voor een groot deel doodlopend. Geen doorgaand verkeer en dus veilig voor (kleine) kinderen.

INDELING

Begane grond

Bij het binnentreden van de woning valt de gezellige sfeer al gelijk op. De trap heeft een licht-eiken look doordat er gelamineerde overzettreden geplaatst zijn. Onder de trap is een kast gemaakt zodat jassen, tassen en schoenen goed opgeborgen kunnen worden. In de hal zijn de meterkast en het toilet met wandcloset en fonteintje. De woonkamer is ruim en heeft een L-vorm met het zitgedeelte aan de voorzijde en de eettafel aan de achterzijde. Dit eetgedeelte beschikt over een groot raam en dubbele openslaande deuren met glas (op het zuiden) die vanaf 's morgens al voor veel lichtinval zorgen. De keuken is ook aan de achterzijde en heeft uitzicht op de tuin. Door deze indeling is het in de zomer heel praktisch om buiten te eten. Wanneer je de openslaande deuren opent wordt het terras één met de eetkamer. De keuken heeft heel veel functionele ruimte en ook veel apparatuur. Zo zijn er een oven, combimagnetron, stoomoven, koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigschouw en Quooker aanwezig. In de woonkamer is een praktische voorraadkast. De vloer op de begane grond bestaat uit click PVC en is volledig voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn een overloop, drie slaapkamers en een badkamer. De ouderslaapkamer en de tweede slaapkamer zijn aan de achterzijde. Deze kamers hebben beiden een dakkapel die gedeeltelijk pas in 2023 geplaatst is en die kunststof ramen met HR ++ en warmte werend glas hebben. Aangezien deze kamers nagenoeg op het zuiden liggen én ze grote ramen hebben is er erg veel licht. De derde slaapkamer en de badkamer zijn aan de voorzijde van het huis. De badkamer heeft een regendouche met cabine, een ligbad, een wandcloset en een wastafelmeubel met een spiegel. De badkamer is heel compleet en heeft een frisse uitstraling. Ook hier is een raam voor daglicht. De hele verdieping is afgewerkt met laminaat.

Tweede verdieping

De tweede verdieping heeft een voorzolder waar de c.v.-ketel, mechanische ventilatie-unit en de omvormer van de zonnepanelen zich bevinden. Hier zijn ook de aansluitingen voor een wasmachine en droger en is er bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is er een hele mooie, recent geheel opnieuw afgewerkte, zolderkamer met bergruimte achter de knieschotten en met een nieuw, extra breed dakraam voorzien van HR++ beglazing. Deze ruimte wordt verwarmd met een infrarood paneel.

BUITEN

De ruime achtertuin ligt op het zuidoosten en is voorzien van diverse vaste planten en terrassen. Er staan enkele volgroeide lindebomen in, die zijn geleid. In de zomer zorgen deze bomen voor schaduw plekken in deze zonnige tuin. De tuin wordt omheind met een vaste schutting die in 2020 is geplaatst. Er is een poort met een achterom die op een brede brandgang uitkomt. Doordat de brandgang is afgesloten met paaltjes kan hij niet gebruikt worden als doorgaande weg, maar wel als extra parkeerplaats voor bezoekers. Tevens is er vanuit de tuin toegang tot de garage. De garage (ca. 17m²) is voorzien van elektra, een tegelvloer, een keukenblokje met warm en koud water en een roldeur. Aan de voorzijde is een oprit die plaats biedt aan één auto. Een tweede auto kan voor het huis geparkeerd worden.

BIJZONDERHEDEN

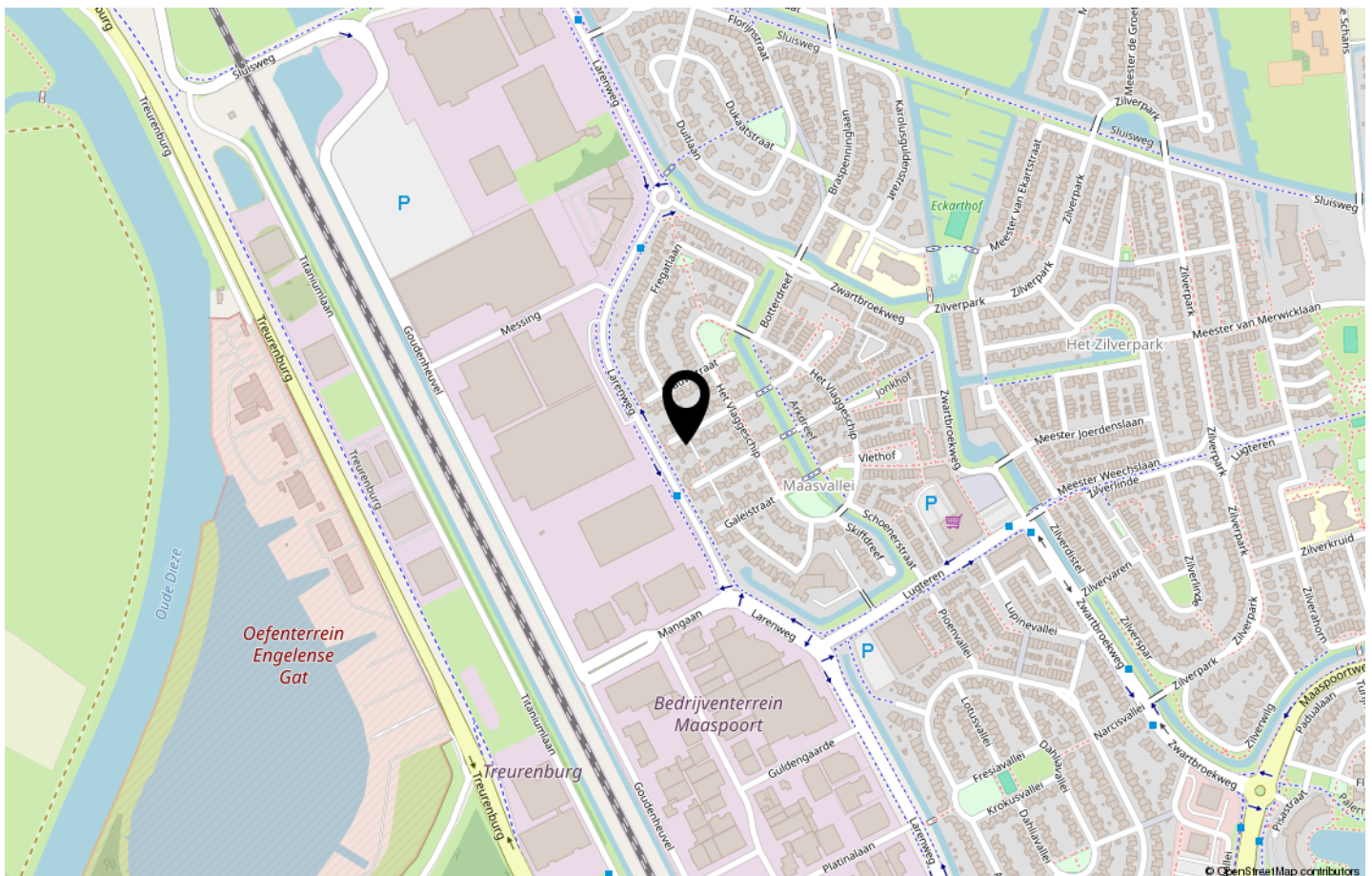
- volledig geïsoleerd;
- energielabel A;
- gedeeltelijk dubbel glas en gedeeltelijk HR++ glas;
- vloerverwarming op de begane grond;
- 14 stuks zonnepanelen 460Wp uit 2023;
- dakkapel vergroot in 2023;
- aansluiting voor een laadpaal;
- Tado 'slim' zone systeem (beheersing van het klimaat per kamer via je mobiel)

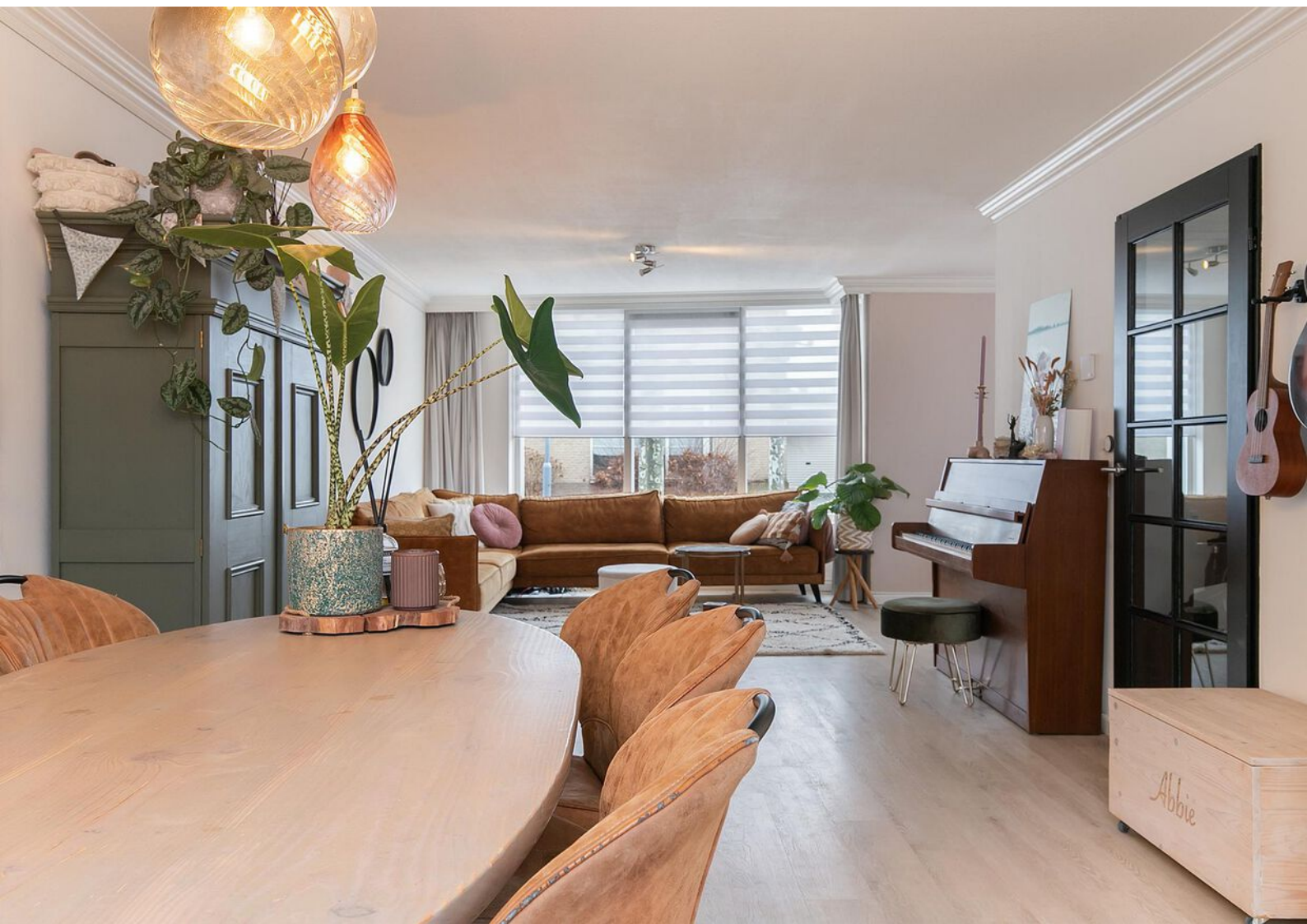
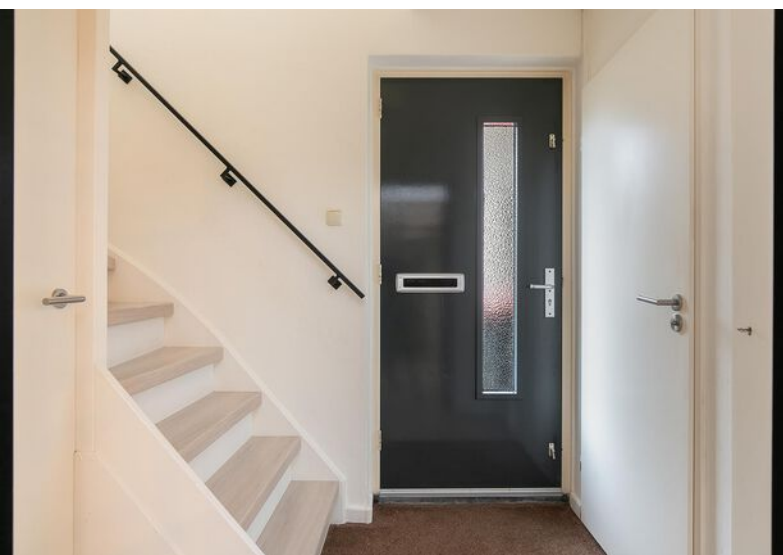
Kenmerken

Vraagprijs	€ 489.000 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	467 m3
Perceel oppervlakte	189 m2
Woonoppervlakte	134 m2
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1993
Tuin	achtertuin en voortuin
Verwarming	c.v.-ketel, bouwjaar: 2011, gedeeltelijk vloerverwarming
Isolatie	vollledige isolatie

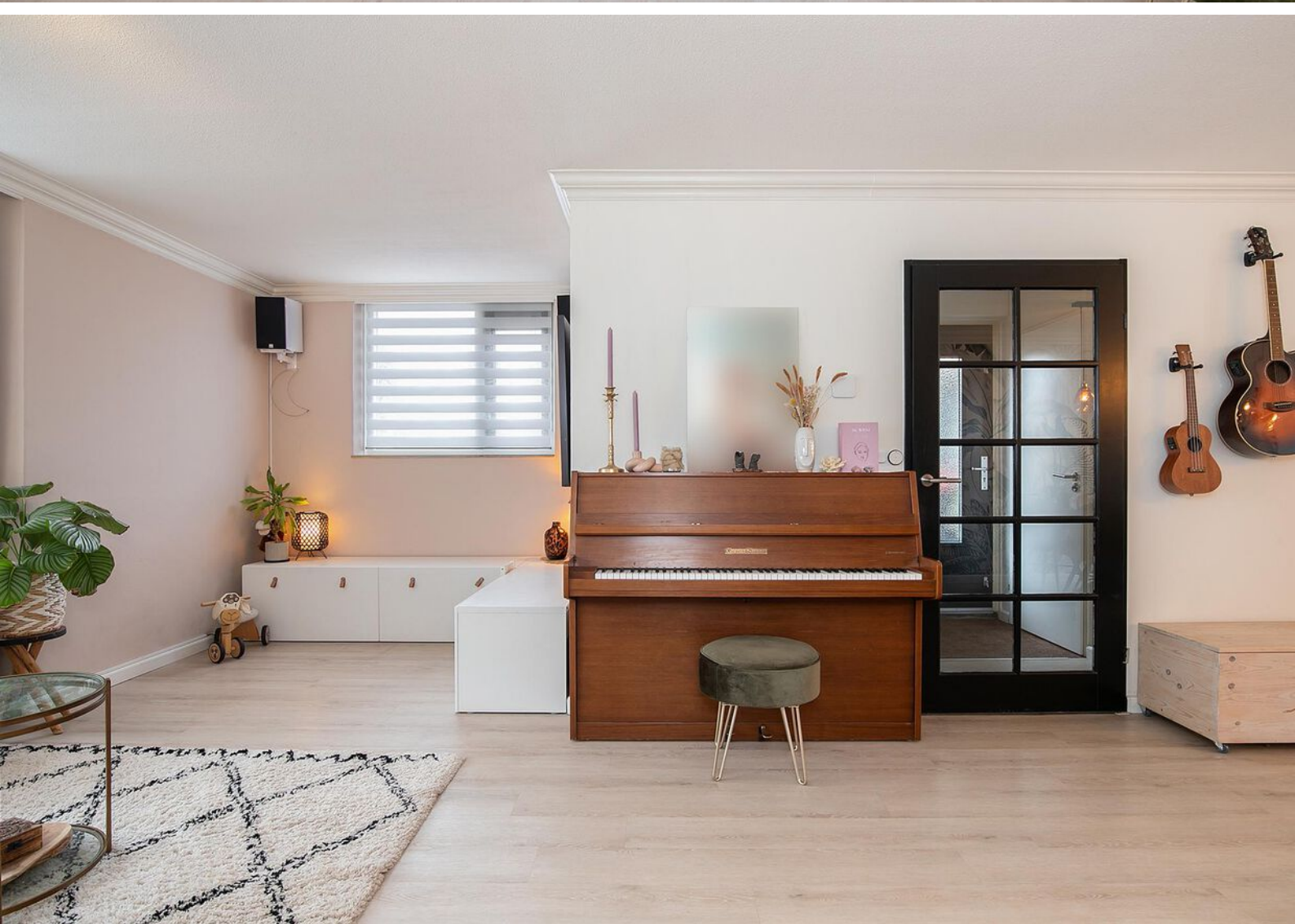
Locatie

Trawlerstraat 20, 5237 PN 'S-Hertogenbosch





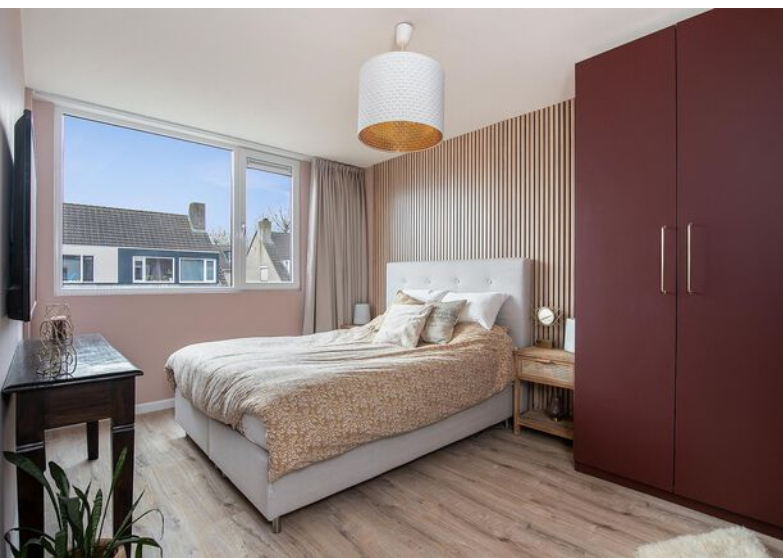












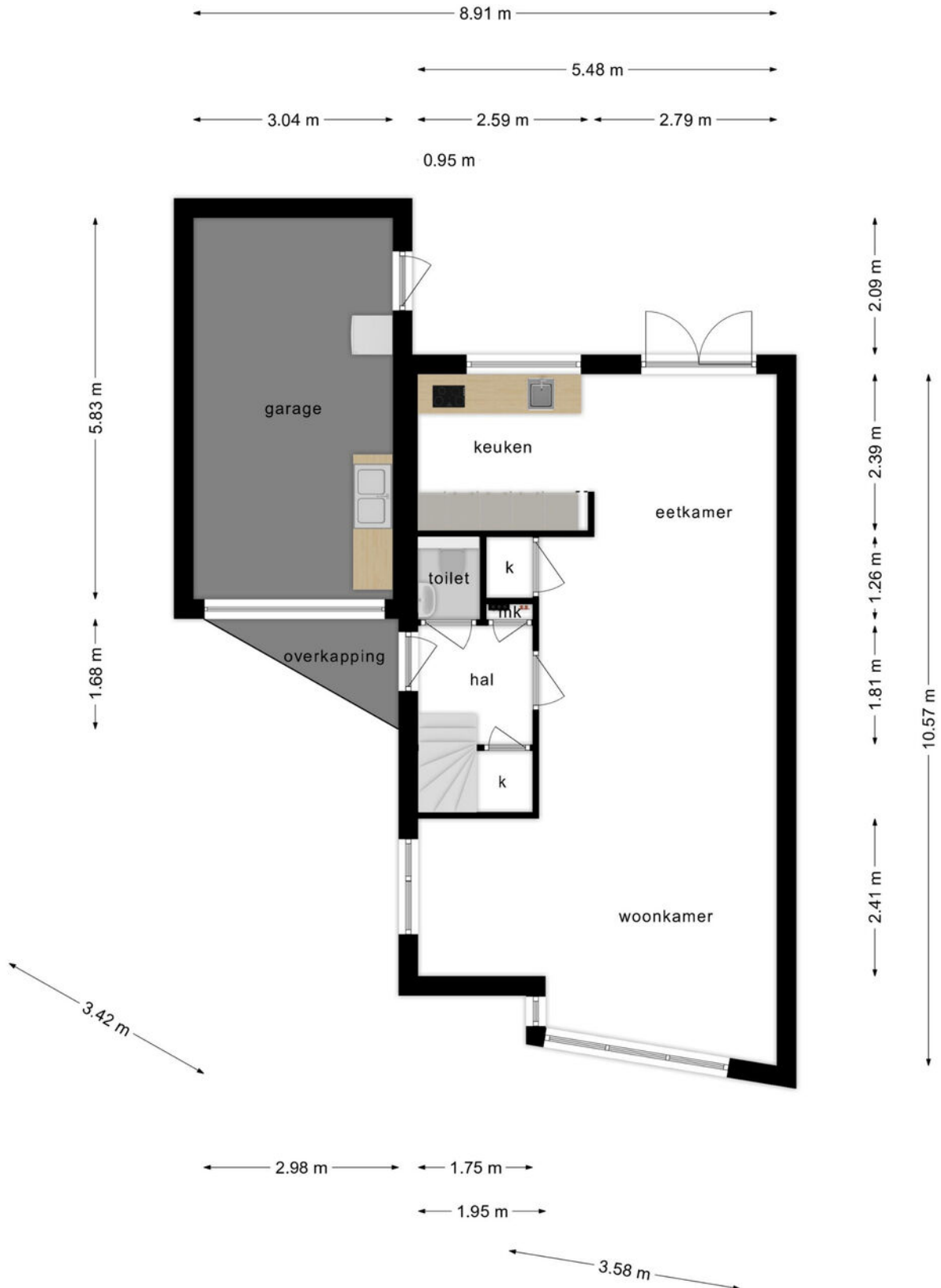






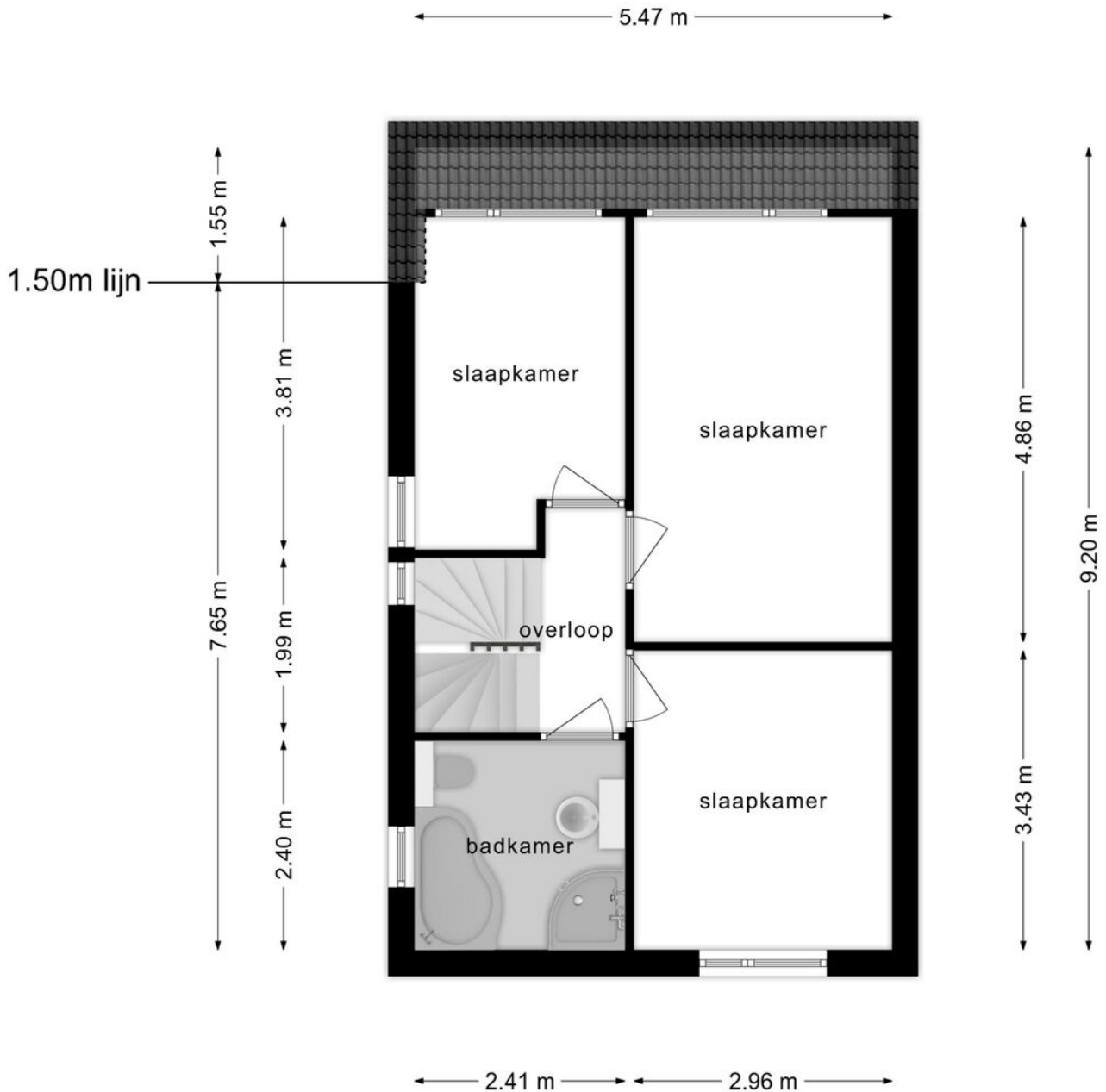


Plattegronden



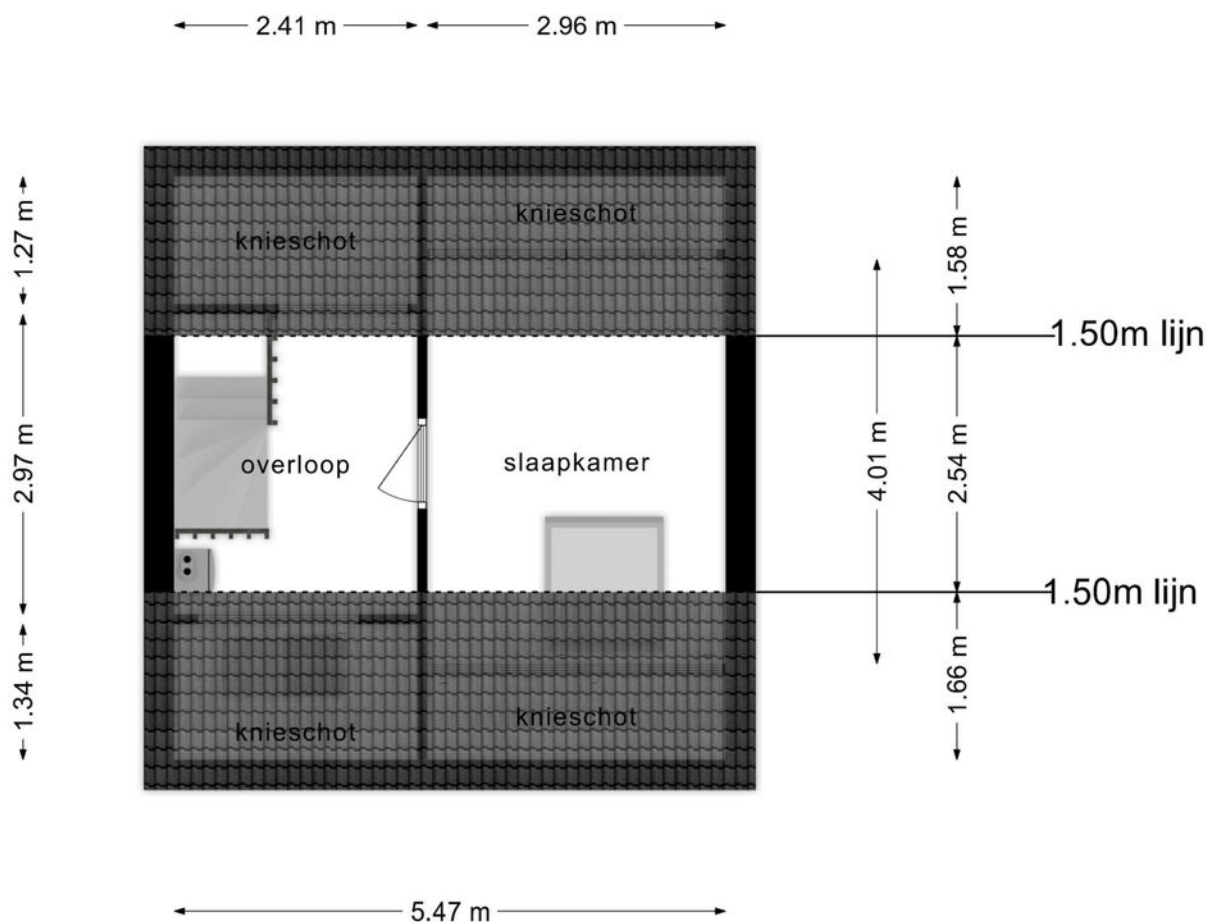
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Trawlerstraat 20



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 T

Perceel 8108

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 19 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bordeaux rode hoek kledingkast slaapkamer			X
- Rest van de kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
- Horren dakkapellen		X	
- Hor dakraam			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Klok)thermostaat			X
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kleine Appelboom, kersen boom en planten bakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Slimme lampen in buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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