



hoeveel makelaar wil jij?



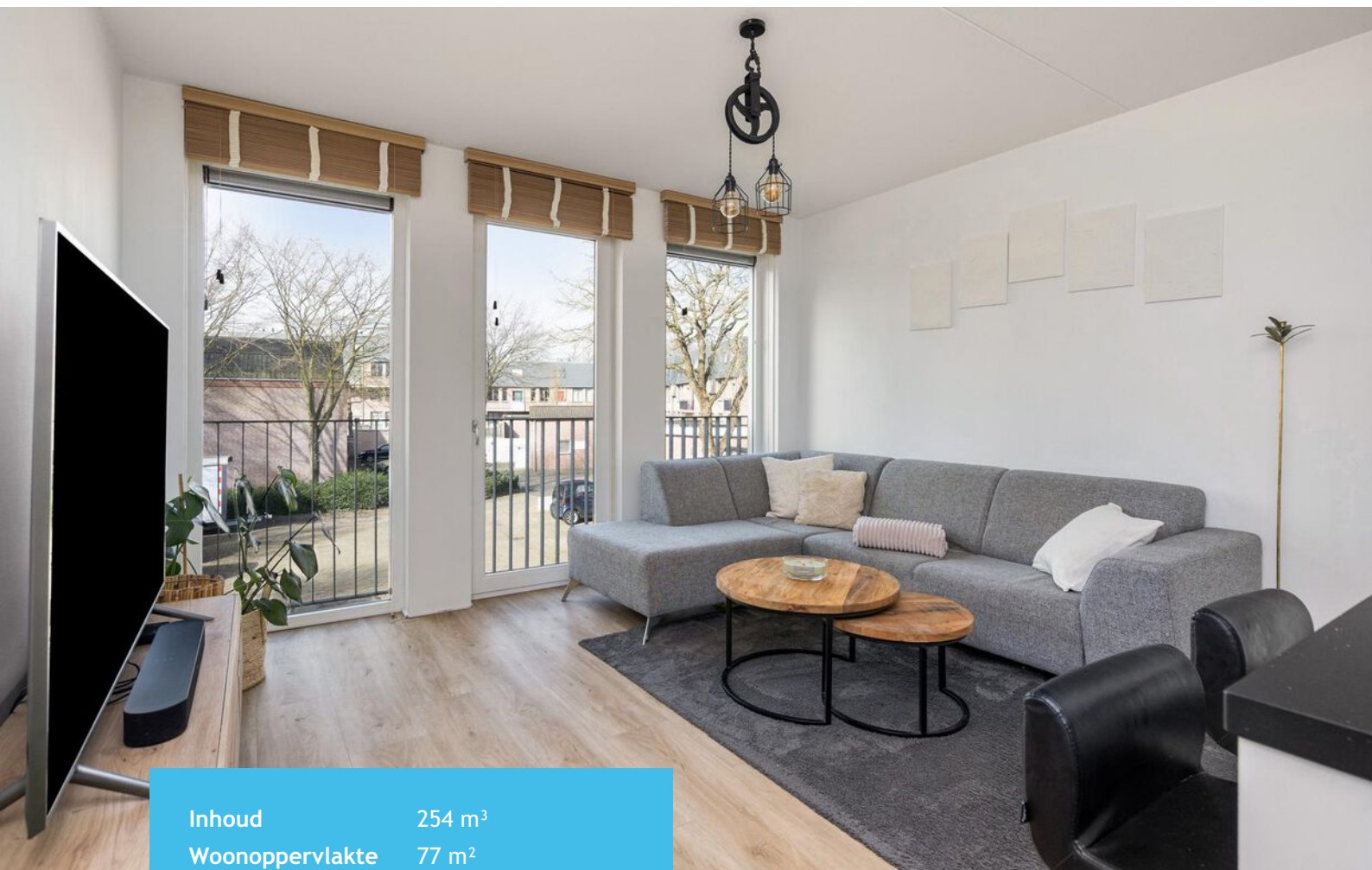
'S-HERTOGENBOSCH

Oude Hofstad 29



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	254 m ³
Woonoppervlakte	77 m ²
Bouwjaar	2009

- ✓ Energielabel A
- ✓ Vloerverwarming, mechanische ventilatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
- ✓ In 2020 volledig geschilderd, in 2023 gerenoveerd
- ✓ Eigen vaste parkeerplaats voor de deur
- ✓ Wooncomplex is volledig privé terrein met poort en branduitgang
- ✓ Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaars
- ✓ Alle voorzieningen in de buurt
- ✓ Uitvalswegen zijn met de auto binnen 5 minuten bereikbaar

Omschrijving

Luxueuze en perfect afgewerkte maisonnettewoning (bouwjaar 2009) in rustige omgeving, op slechts 3 minuten lopen van de binnenstad van Den Bosch. Instapklaar en gerenoveerd in 2023 met vernieuwde badkamer, traprenovatie, alle binnendeuren geverfd en nieuw deurbeslag, twee woonlagen en een eigen vaste parkeerplaats voor de deur.

LOCATIE

Dit appartement biedt naast veel wooncomfort de gelegenheid tot rustig wonen aan de rand van het centrum van 's-Hertogenbosch. Voorzieningen zoals winkels, restaurants en cafe's, de Bossche markt, de Parade, de Sint-Janskathedraal en culturele bezienswaardigheden liggen op loopafstand. Houd je van de natuur en een heerlijke wandeling dan vind je op steenworp afstand Het Zuiderpark en natuurgebied Het Bossche Broek. De uitvalswegen zijn met de auto binnen vijf minuten bereikbaar.

INDELING

Begane grond:

Via de afgesloten toegang naast het gebouw met bellentableau en brievenbussen, is de gezamenlijke fietsenberging en de containerruimte, alsmede de trapopgang (extra opslagberging onder de trap) naar de ingang van de woning te bereiken.

Eerste verdieping:

Binnenkomst in de hal met garderobe, moderne toiletruimte met staand closet en fonteintje, meterkast en intercom. De hal leidt naar een lichte woonkamer met strakke laminaatvloer, vloerverwarming en veel natuurlijk daglicht via de grote ramen. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met een grote kantel/kiepdeur en op maat gemaakte houten lamellen (ter overname, uit 2022). Deze zonnige ruimte op het zuidoosten, een balkon plekje, biedt een heerlijke ruimte om van de lange zomerdagen te genieten.

Het hart van de eerste woonetage herbergt een luxe keukenmeubel met inbouwkoelkast, vriezer, oven en lades. Aan de andere kant prijkt een prachtige zwarte keukenblok en keukenbar met Kitchen uittrekbare tapkraan (2023), inbouwvaatwasser, afzuigkap en lades. De keukenbar fungeert als gezellige (eet)bar met barkrukken (ter overname, uit 2022) en ideaal voor etentjes of gezellig samenzijn.

Aan de voorzijde, een woonkamer met Frans balkon en royale raampartijen met overvloedig natuurlijk daglicht. De hoekdeur opent naar een ruime berging/provisieruimte. De grote kantel/kiepdeuren aan de voorzijde zijn ook voorzien van op maat gemaakte houten lamellen (ter overname, uit 2022). Alle wanden en plafonds zijn strak gestukadoord.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is te bereiken via de fraai afgewerkte houten trap die een prominente plaats inneemt in het interieur. De uitstraling van rust en licht past perfect bij de sfeer van de twee woonlagen. Op de tweede verdieping vind je een royale masterbedroom en een tweede slaapkamer, elk met een grote kanteel/ kiepdeur en charmant Frans balkon. De geschilderde deuren met nieuw deurbeslag verfraaien de ruimtes. De hoofdslaapkamer is een meesterwerk, met een op maat gemaakte inbouw kledingkasten langs de zijwand voor riante garderobe. De tweede slaapkamer biedt toegang tot een handige bergruimte met wasmachine aansluitingen en c.v.-ketel opstelling. Op deze verdieping ligt dezelfde prachtige vloer met vloerverwarming. Alle wanden zijn gestucadoord. Hier heerst een sfeer van harmonie en comfort, waar elke ruimte naadloos in elkaar overvloeit.

De gerenoveerde badkamer heeft nieuw tegelwerk, twee meubelstukken, een wasbak, spiegel, en een moderne stalen douchecabine met regen- en handdouche. Het is een behaaglijke ruimte, voorzien van vloerverwarming en heeft de mogelijkheid om een tweede toilet aan te sluiten.

BIJZONDERE KENMERKEN

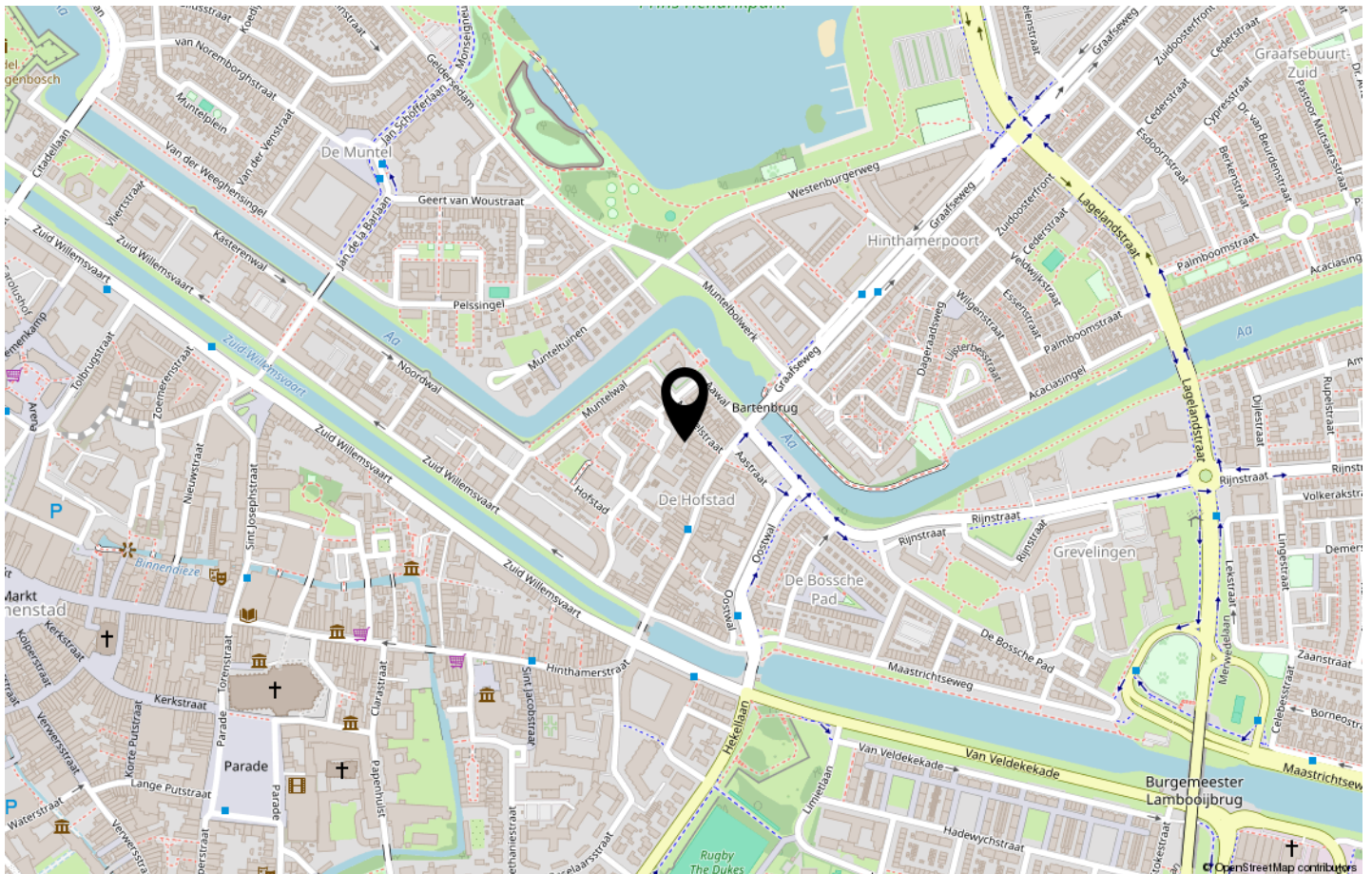
- Jong appartement
- Veel licht door grote Franse balkons
- Twee ruime slaapkamers
- Mooie, zeer complete keukeninrichting met barretje
- Hele nette afwerking, dus instapklaar
- Alles vloerverwarming
- Mogelijkheid om buiten te zitten

Kenmerken

Vraagprijs	€ 375.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	254 m ³
Woonoppervlakte	77 m ²
Soort woning	bovenwoning
Bouwjaar	2009
Tuin	geen tuin
Verwarming	C.V. Ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd

Locatie

Oude Hofstad 29, 5211 RG 'S-Hertogenbosch





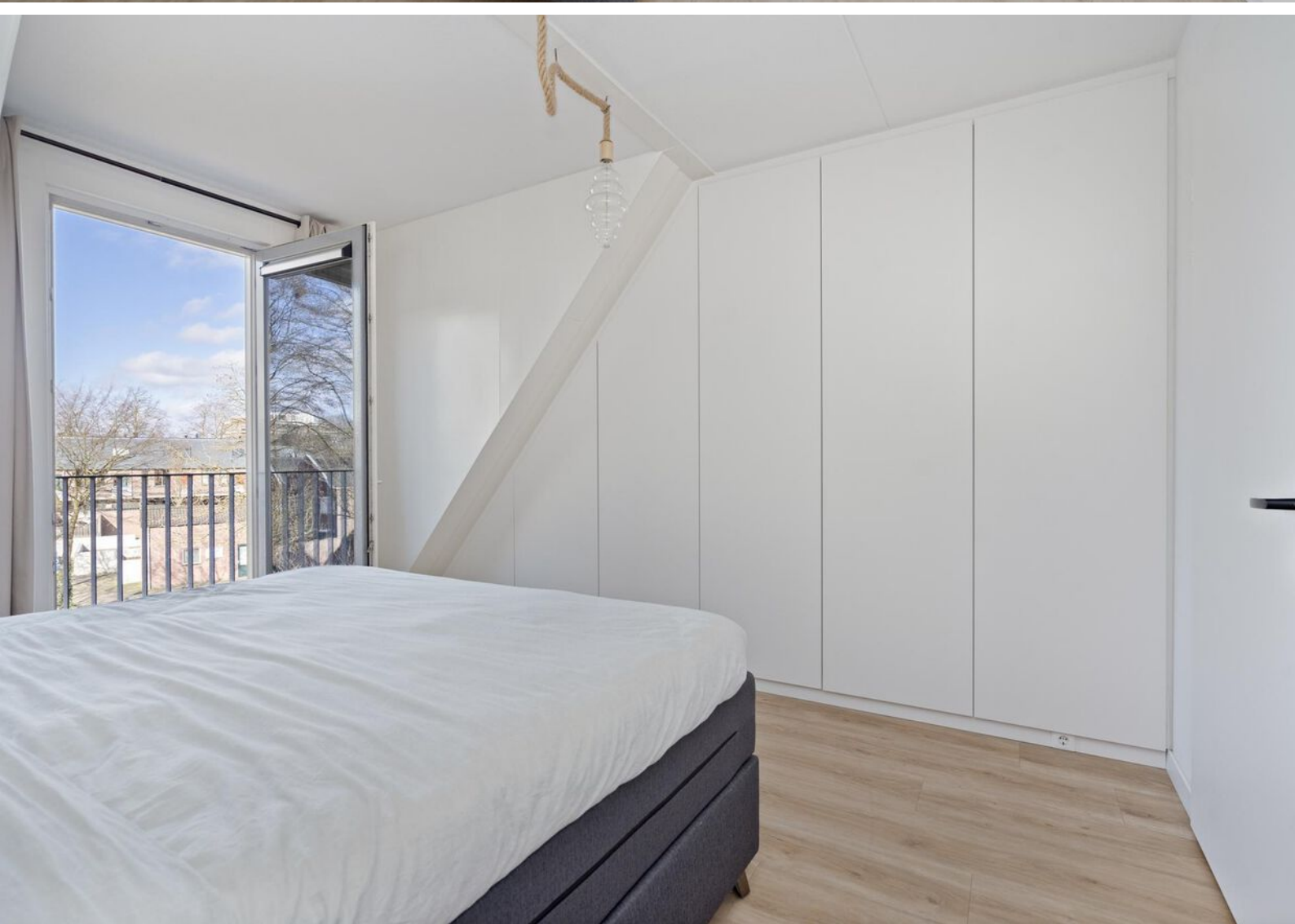




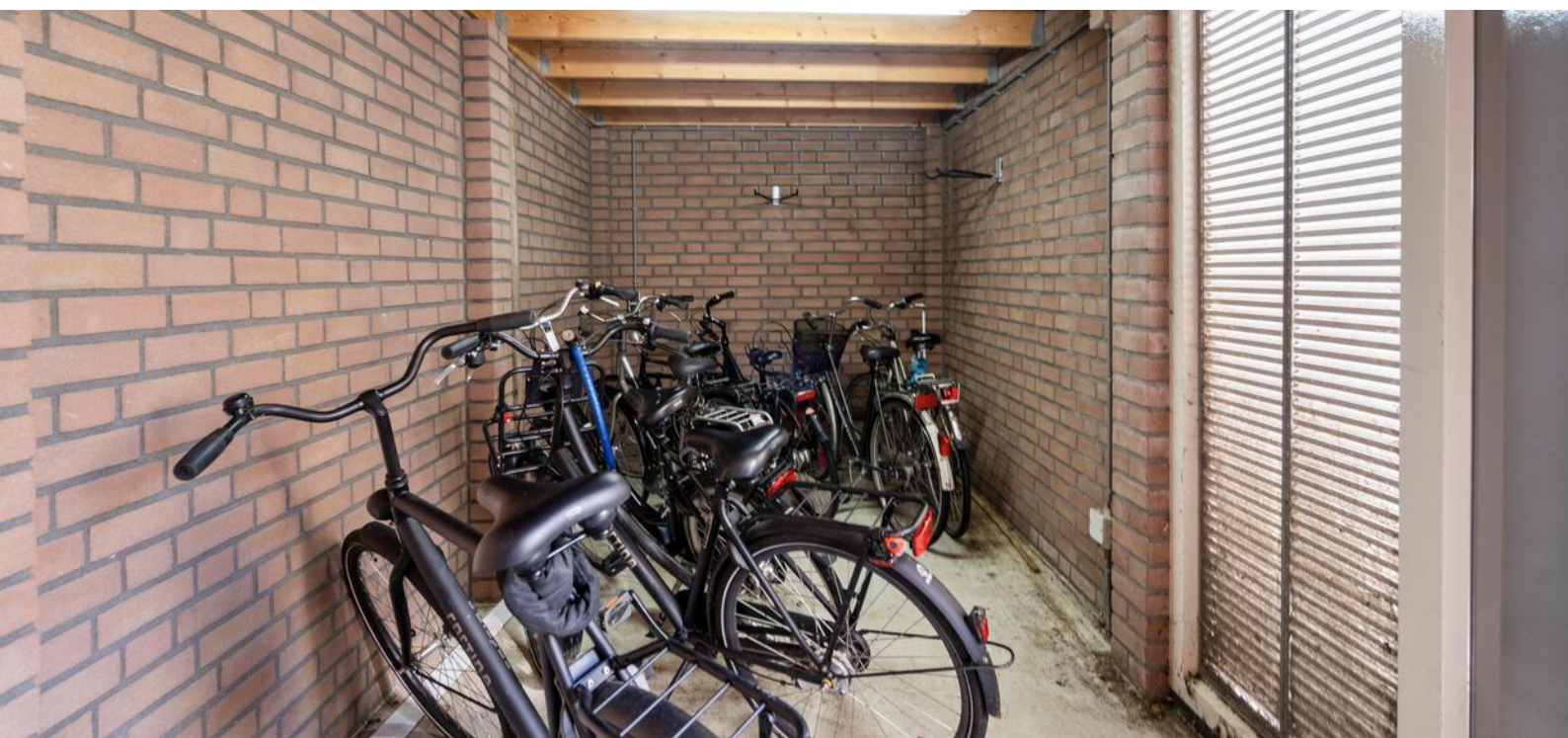


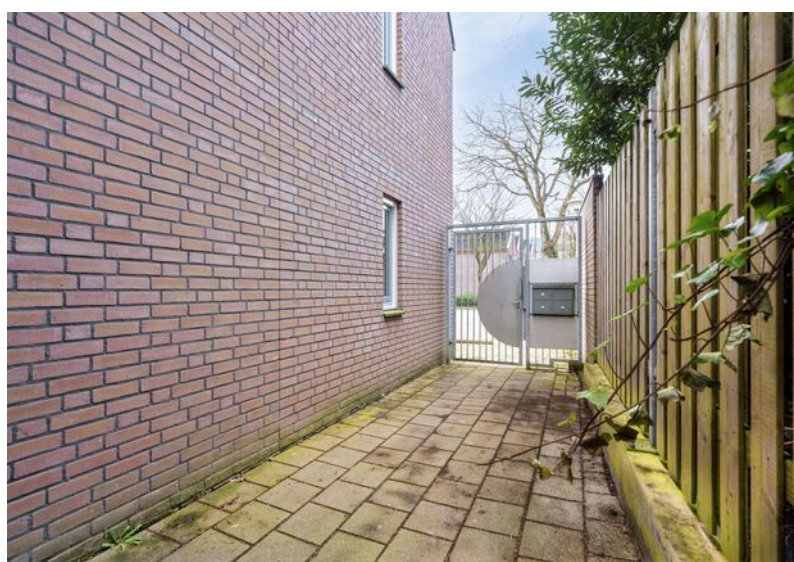








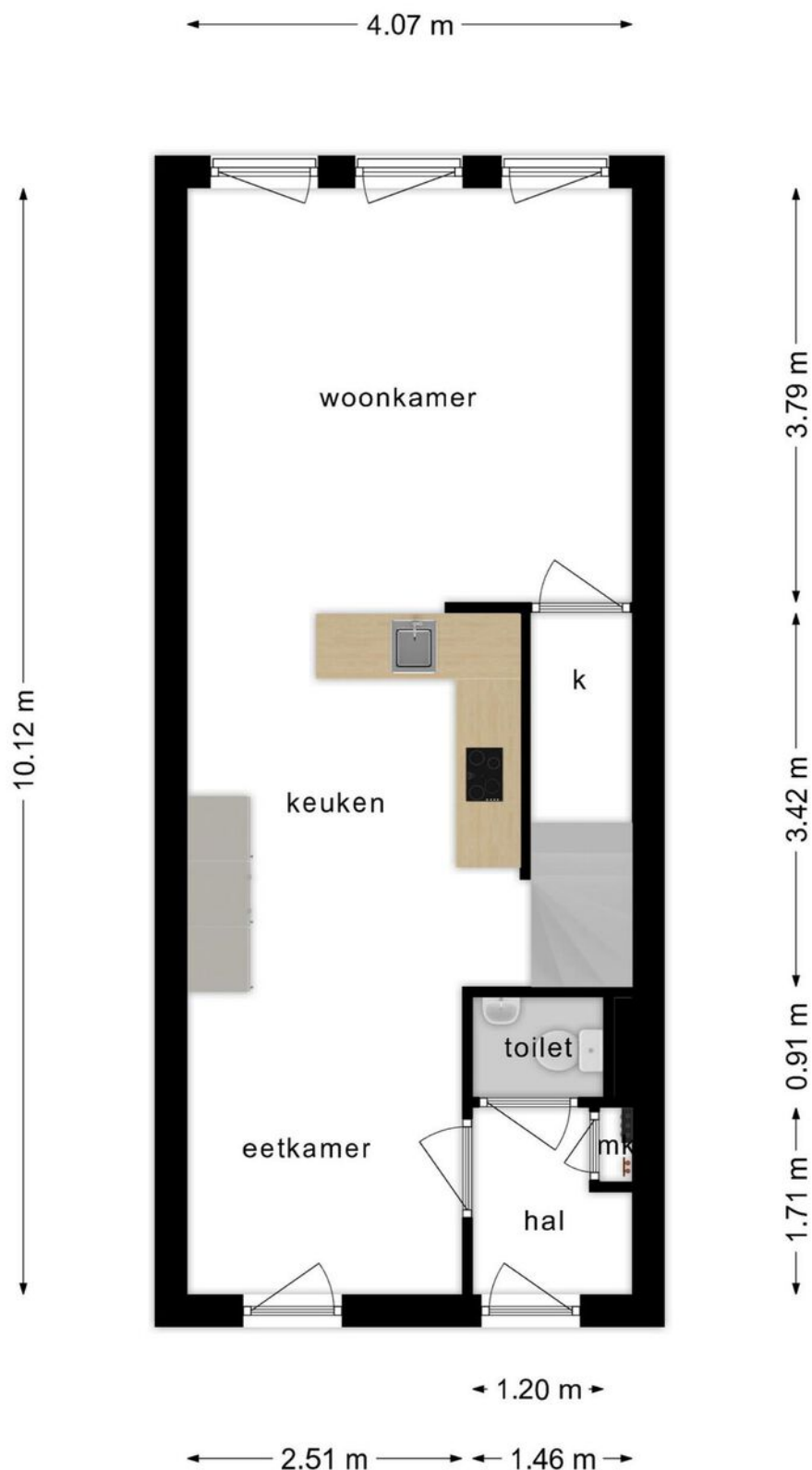






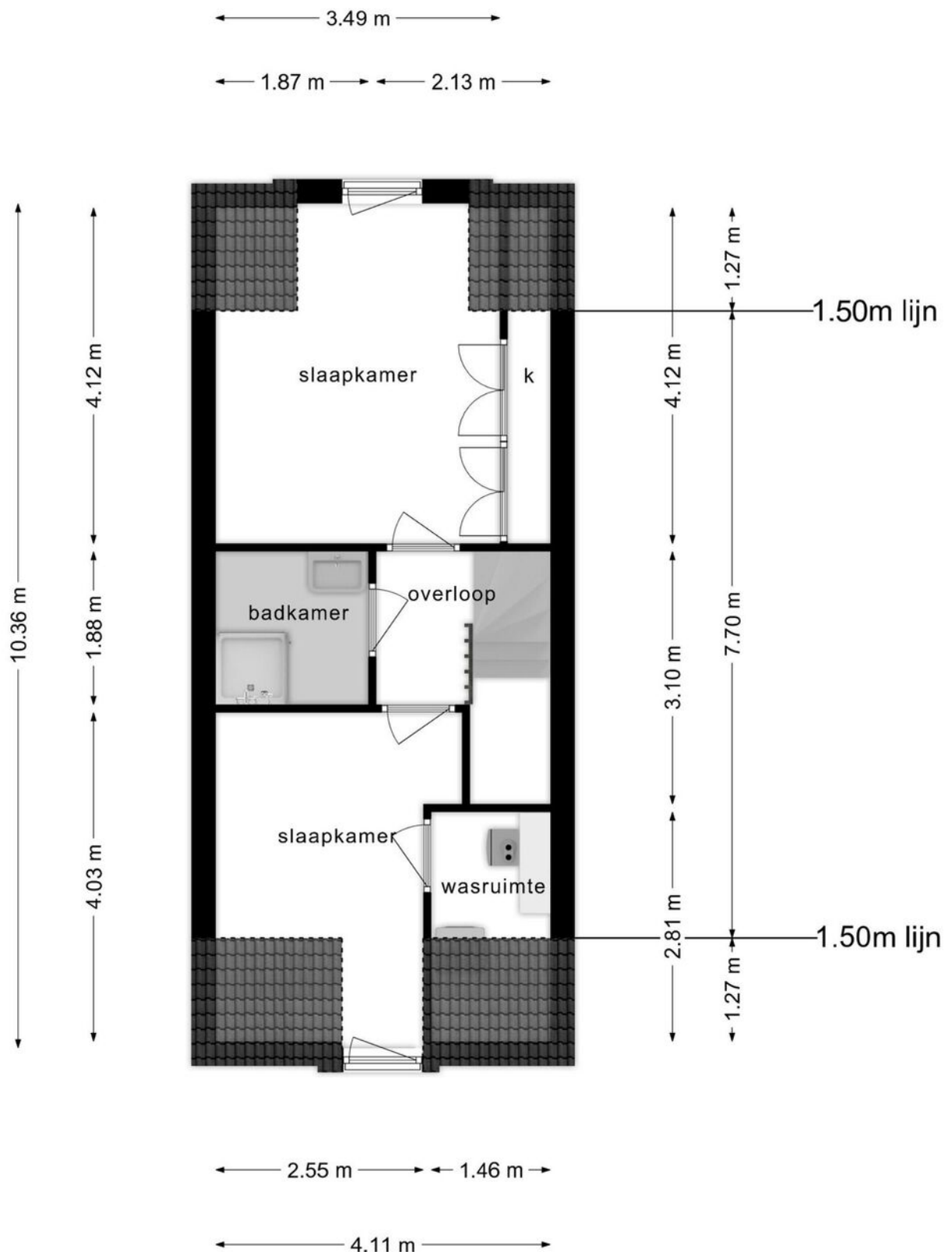


Plattegronden



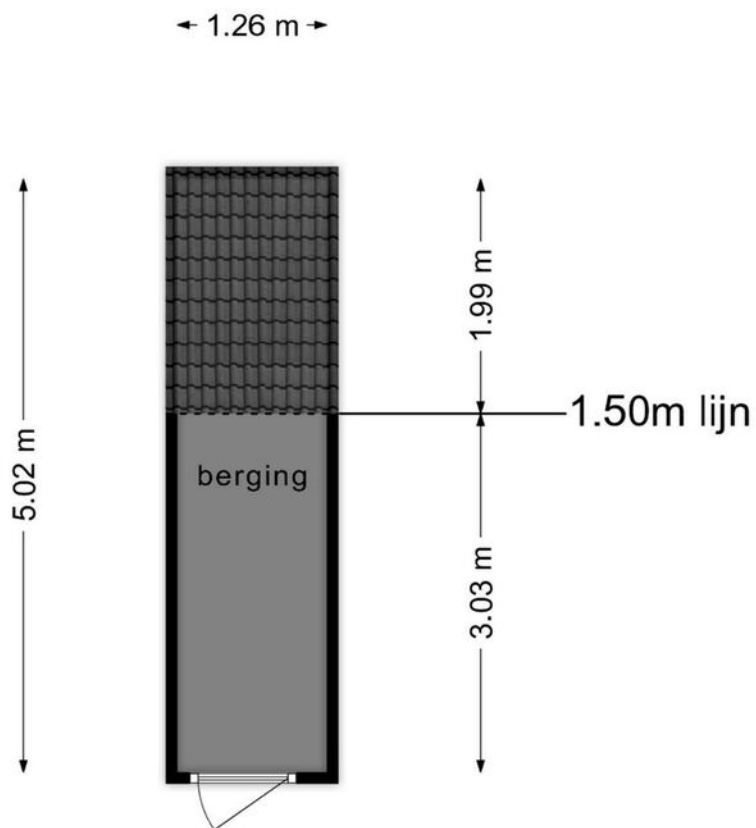
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



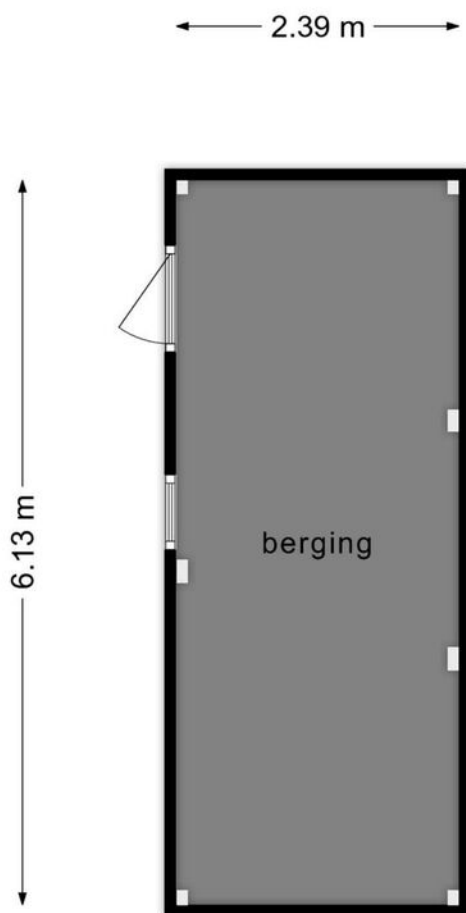
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Hofstad 29



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Section

Perceel

's-Hertogenbosch

H

7074

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2024
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.

kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

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

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

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

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

Wil je 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 je deze pagina's door te nemen voordat je 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 je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je 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 jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw 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

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je 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 jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

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

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou 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.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je 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 je 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