



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Weegbree 81



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	450 m ³
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	107 m ²

- ✓ Jonge woning met trendy afwerking
- ✓ Maar liefst 5 slaapkamers
- ✓ Recent vernieuwde keuken
- ✓ Ligging vlakbij het groen
- ✓ Zonnige achtertuin
- ✓ Parkeren op eigen terrein

Omschrijving

Deze woning heeft pluspunten die je bij een andere woning niet aantreft: een trendy afwerking; maar liefst 5 slaapkamers; parkeren op eigen terrein; veel licht en ruimte; een zonnige achtertuin.

LOCATIE

Wonen in Empel is wonen aan de rand van de stad, vlakbij de Maas met fiets- en wandelroutes in de vrije natuur. Ondanks de rustige ligging ben je toch in enkele minuten op de belangrijkste verkeersader van het land, de A2. Zowel Noord- als Zuid-Nederland is snel bereikbaar, wat Empel aangenaam centraal situeert. Het centrum van 's-Hertogenbosch met zijn rijke historie en vele gezellige winkel- en uitgaansgelegenheden, maar ook het centrum van Rosmalen zijn makkelijk en goed bereikbaar. Voor sport en ontspanning kan jong en oud terecht bij diverse Empelse verenigingen. In deze vriendelijke dorpskern kun je terecht voor je dagelijkse boodschappen. Daarnaast vind je in Empel meerdere basisscholen, kinderopvang en medische voorzieningen. Deze woning ligt aan een autoluwe, doodlopende straat met brede groene stroken. Er zijn meerdere speelveldjes in de buurt. Het is daarom een aantrekkelijke plek om met jonge kinderen te wonen.

INDELING

Begane grond:

Middels de entree aan de voorzijde kom je in de hal met meterkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal bereik je de open keuken met eetgedeelte aan de voorzijde van de woning. De keuken heeft een donkere kleurstelling met een licht composiet keukenblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koel- vriescombinatie, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), combi-oven, vaatwasser en Quooker. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor heerlijk veel lichtinval zowel in het eetgedeelte als in de keuken.

De keuken loopt naadloos over in de tuingerichte woonkamer. Mede door de grote raampartij aan deze achterzijde wordt de sfeervolle tuin volledig bij de woonruimte betrokken en geeft het geheel een lichte en ruime aanblik. Middels een tuindeur is de tuin toegankelijk. De begane grond is afgewerkt met een mooie visgraat PVC vloer met vloerverwarming en strakke gestuukte wanden en plafond. Vanuit de hal is de eerste verdieping via een vaste trap te bereiken. Onder de trapopgang is extra bergruimte gecreëerd.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en de kast met de CV opstelling. De slaapkamers hebben allemaal een goede maatvoering en zijn keurig afgewerkt met een laminaatvloer. De betegelde badkamer heeft een frisse uitstraling en beschikt over een inloopdouche, een wandcloset, een wastafelmeubel, een designradiator en aansluitmogelijkheden voor de wasmachine. Op de overloop vind je een kast waar de c.v.-ketel en de mechanische ventilatie-unit hangen en waar recentelijk aansluitingen zijn gemaakt voor de wasmachine en de droger. Deze hoeven dus niet langer op de badkamer te staan.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap kom je op de overloop van de tweede verdieping die toegang geeft tot twee ruime en lichte slaapkamers. Eén slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en voorzien van grote raampartijen. De slaapkamer aan de achterzijde heeft ook grote raampartijen, een vaste kastenwand en is voorzien van een airco. Deze airco is sterk genoeg om ook de eerste verdieping te koelen. Tussen deze kamers in is een inloopkast waarin onder andere de kerstspullen en koffers kunnen worden opgeslagen. Deze tweede verdieping, die niet elke woning in de straat heeft, zal je zeker verrassen.

BUITEN

Vanuit de woonkamer bereik je de sfeervolle achtertuin gelegen op het zuidoosten met sierbestrating, een wateraansluiting, een zonnenscherm en een overkapping. Een houten berging met elektra en eigen achterom maken het geheel compleet. Direct achter de tuin vind je een parkeerplek voor de auto.

BIJZONDERHEDEN

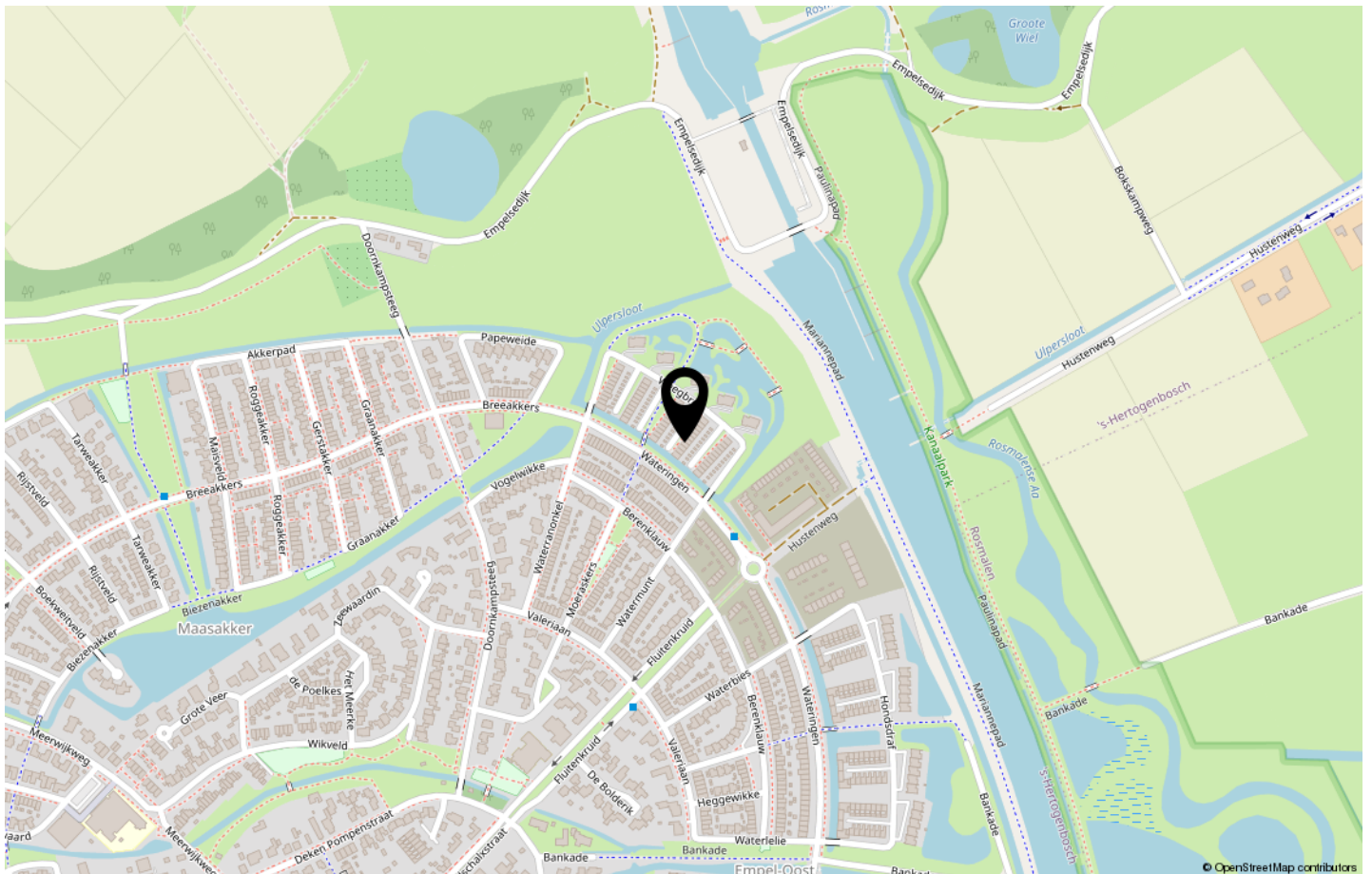
- Ruime , moderne woning
- Instapklaar
- Begane grond recent gemoderniseerd: stucwerk, schilderwerk en vloerverwarming
- Keuken 2019
- Vloer begane grond (visgraat pvc) en vloer 2e verdieping 2022
- Veel lichtinval
- Meterkast recent uitgebreid
- Vijf ruime slaapkamers
- Volledig geïsoleerd en energielabel A
- Veel groen in de omgeving
- Schilderwerk gevels 2022

Kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	450 m ³
Perceel oppervlakte	107 m ²
Woonoppervlakte	127 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2000
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel 2013, vloerverwarming beneden 2022
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A

Locatie

Weegbree 81, 5236 RB 'S-Hertogenbosch





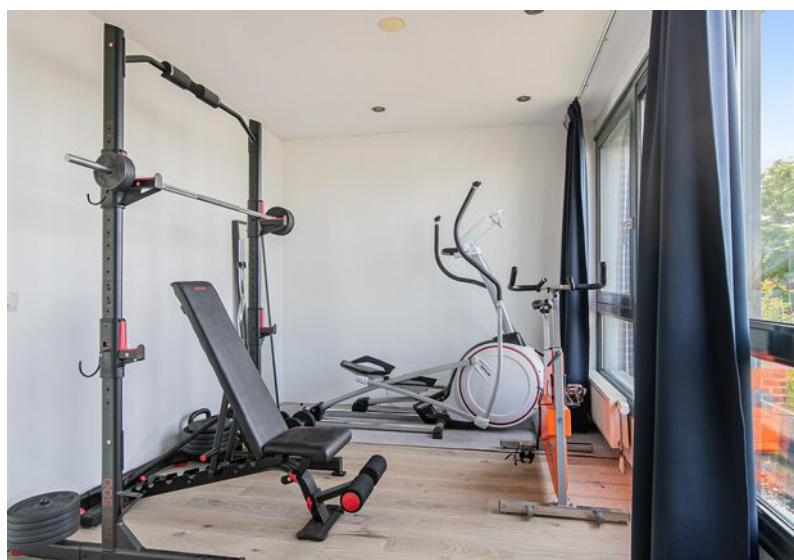
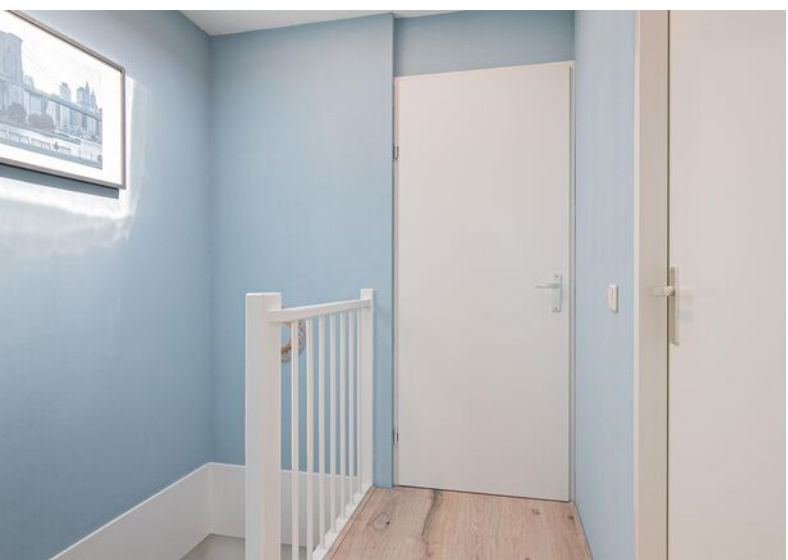
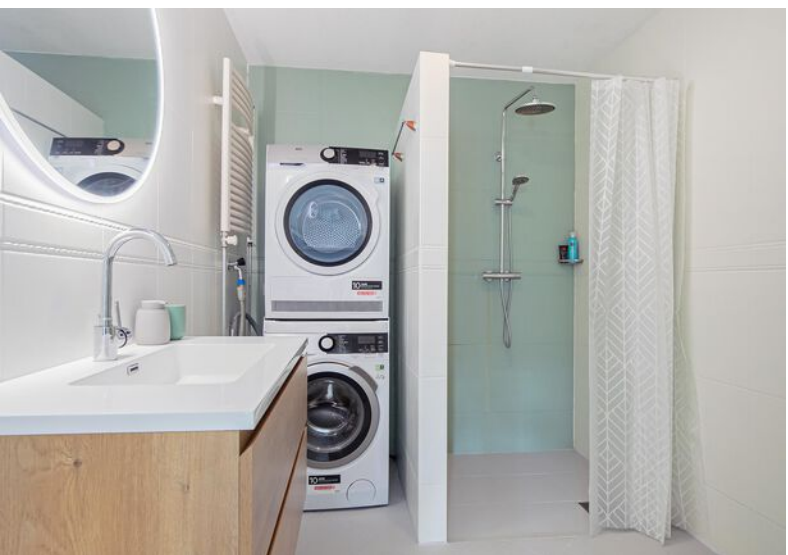
















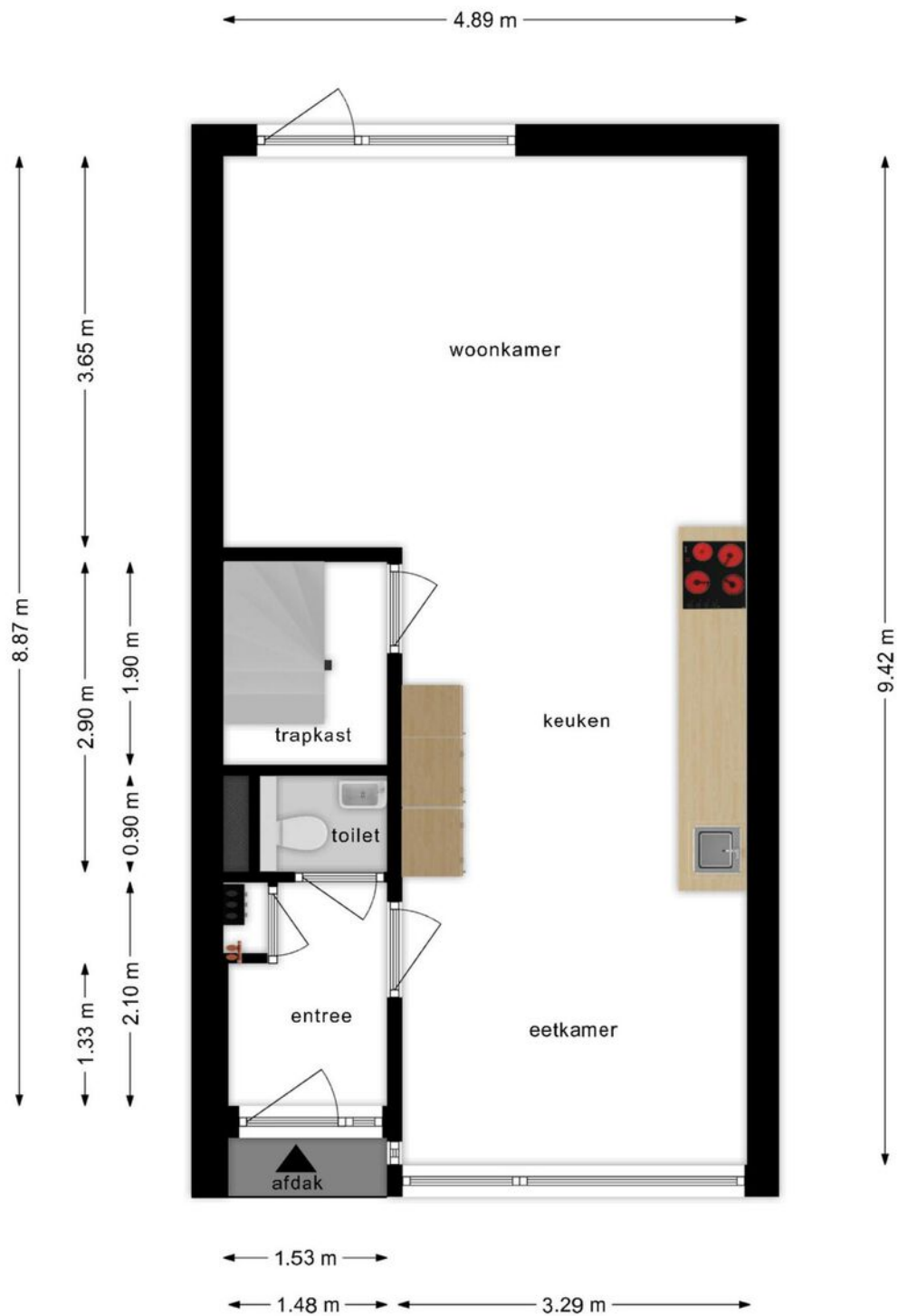






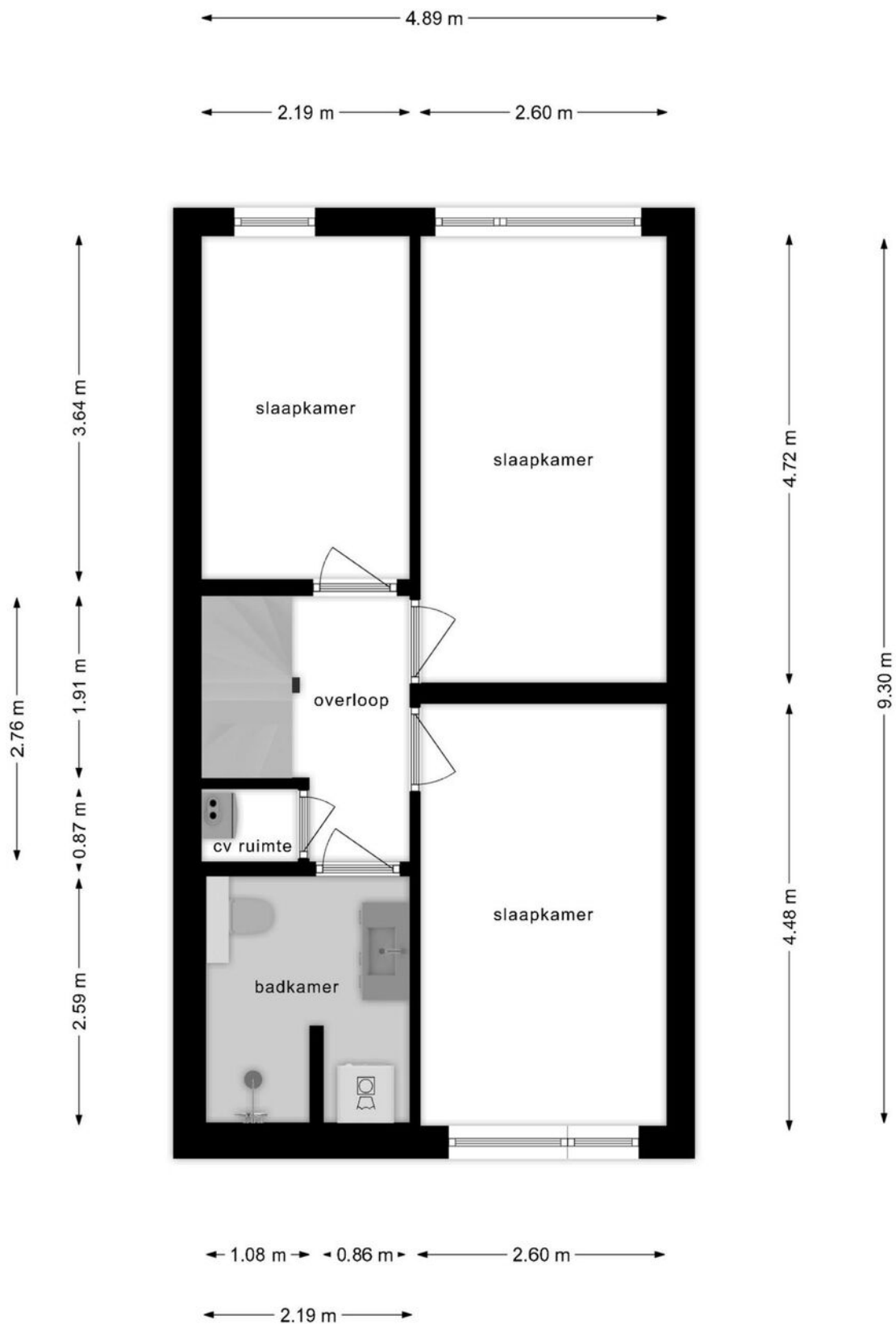


Plattegronden



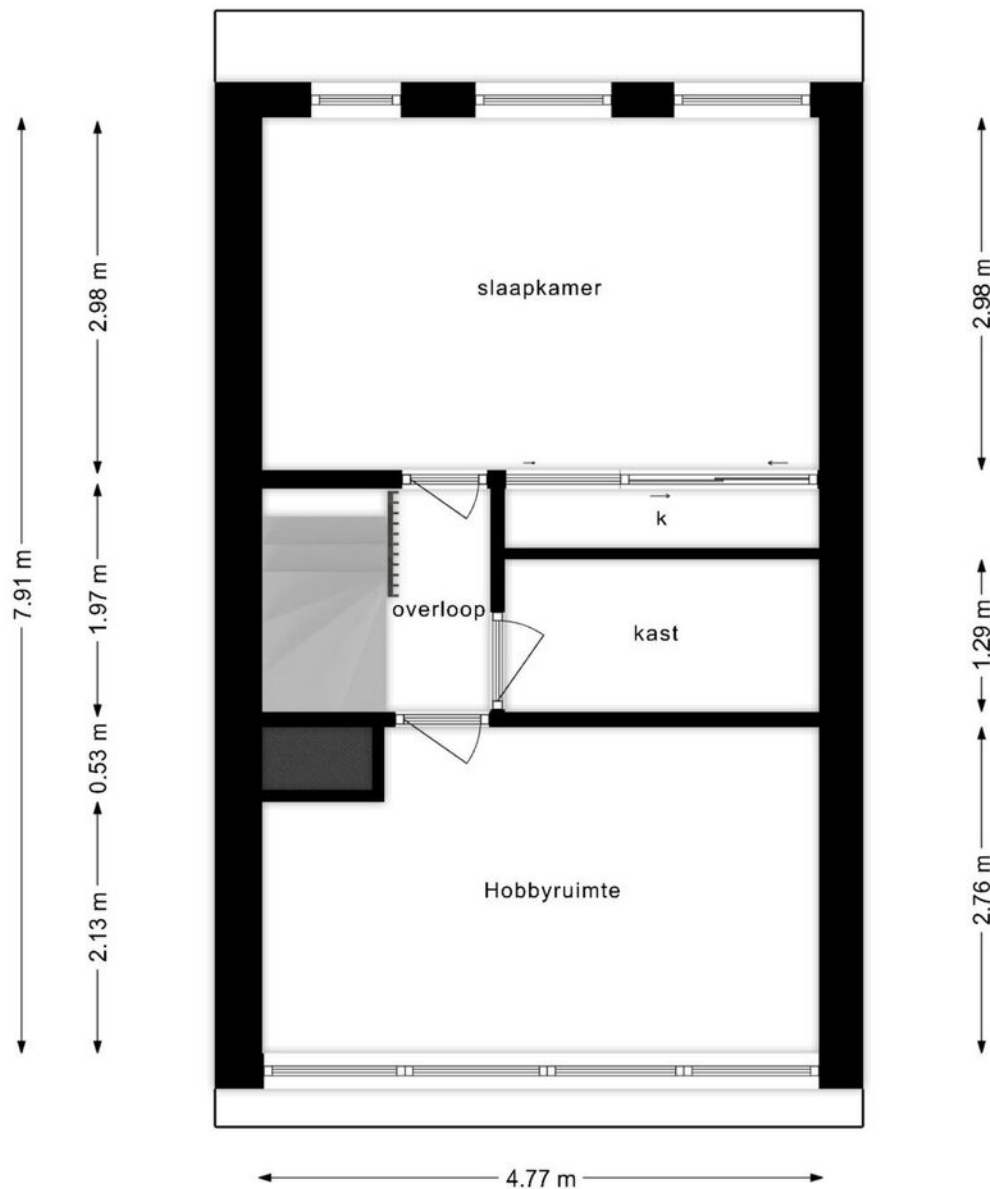
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



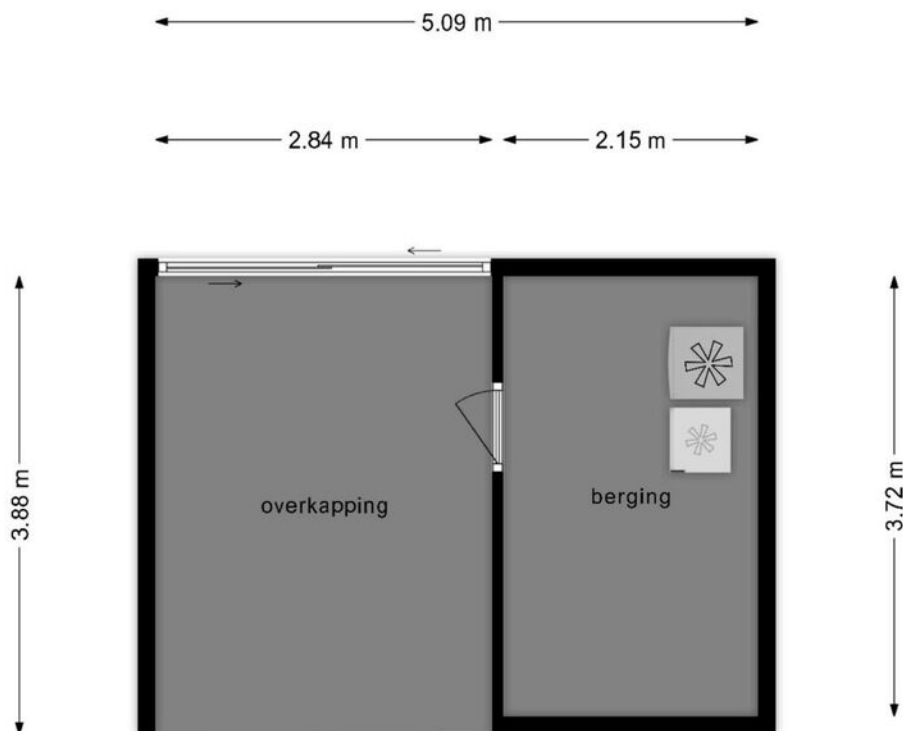
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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: Weegbree 81



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie U	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 512	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 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.

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 (hang)lampen		X	
- Philips Hue Bridge + hang lamp keuken + spots woonkamer + lampen kinderkamer		X	
- Philips Hue verlichting aanrecht			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte PAX kast	X		
- Zwevende plank keuken met Hue led strips			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
- Gordijnen babykamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer met schuif-/spiegeldeur	X		
- Bergsysteem trapkast	X		
- Bergsysteem 2e verdieping	X		
- Bergsysteem en kasten schuur	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Bora afzuigsysteem	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel met ingebouwde verlichting en verwarming			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Spinningfiets		X	
Sportequipment bestaande uitcomplete barbelset en -rek, buikspierbankje			X
Crosstrainer 2e verdieping	X		
Wasmachine en droger		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Honeywell EVO systeem	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Perenboompje achtertuin en losse planten in pot		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Losse solar lampjes		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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