



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Achtste Buitenpepers 18



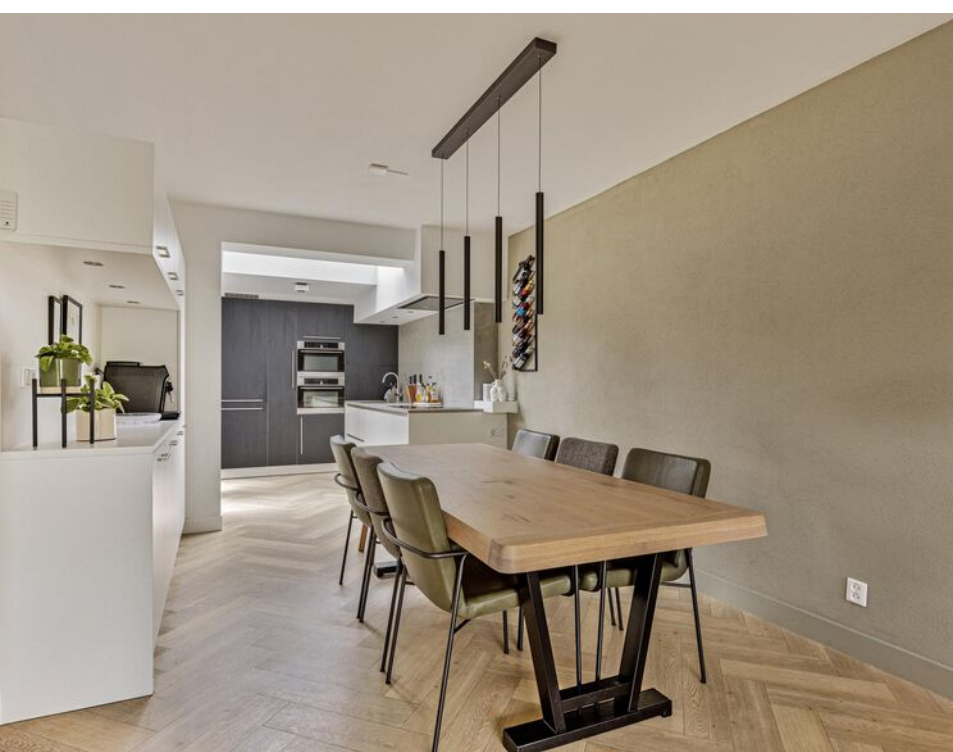
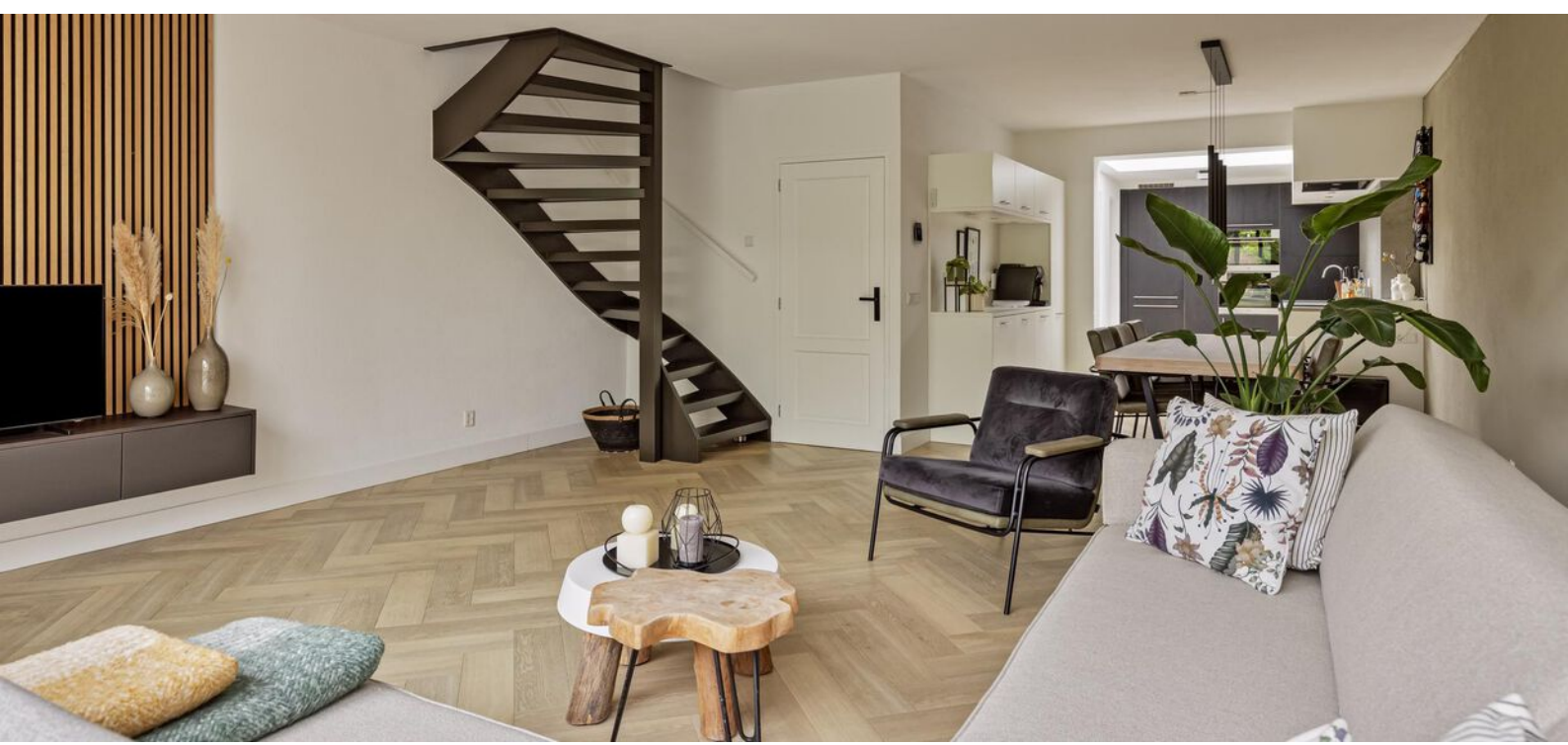
funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	553 m ³
Woonoppervlakte	148 m ²
Perceeloppervlakte	154 m ²

- ✓ Veel lichtinval
- ✓ Volledig gerenoveerd en instapklaar
- ✓ Vier ruime slaapkamers en twee badkamers
- ✓ Moderne keuken
- ✓ Uitbouw aan de voorzijde
- ✓ Vrije ligging aan de achterzijde
- ✓ Vlakbij goede voorzieningen
- ✓ Op fietsafstand van de binnenstad







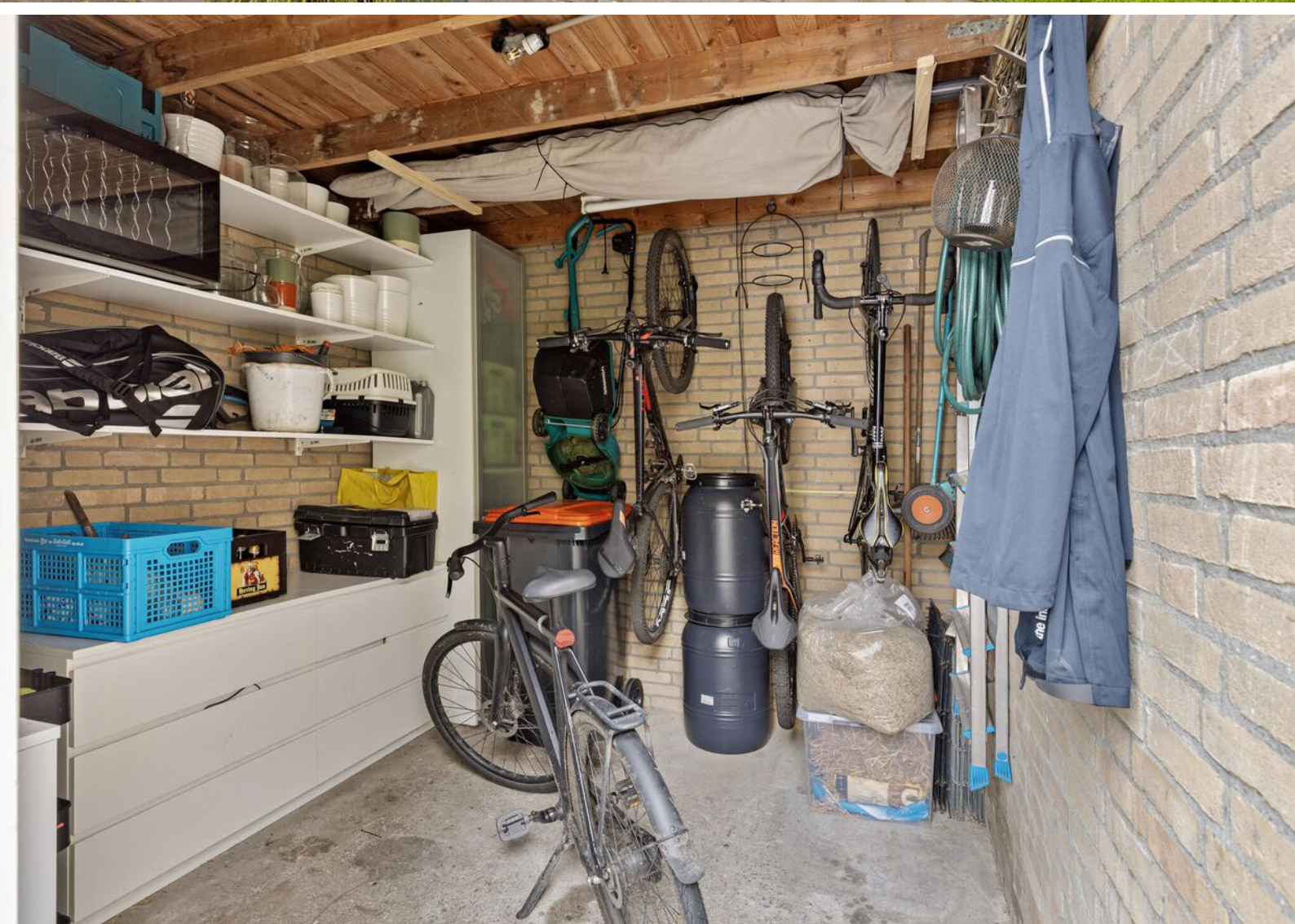














Omschrijving

Wil je graag verhuizen maar wil je zeker weten dat je er in ruimte op vooruit gaat? Wil je zonder te klussen direct in de nieuwe woning kunnen wonen? Wil je rust en ruimte om je heen? Wil je vlakbij de binnenstad wonen? Kom dan kijken bij deze ruime woning op één van de mooiste plekjes in De Buitenpepers. Deze woning heeft een grote living, een open woonkeuken, vier ruime slaapkamers en twee badkamers. Benieuwd? Wacht niet en plan een bezichtiging!

De woning heeft gedurende de jaren diverse verbouwingen en renovaties ondergaan. Zo is de woning aan de voorzijde uitgebouwd waardoor er een moderne lichte keuken is ontstaan. Alle kozijnen zijn vervangen door duurzame kunststof met isolerende beglazing en in de achtergevel is een grote schuifpui geplaatst. Op de tweede verdieping is een dakkapel over de volle breedte geplaatst, waardoor er een lichte (ouder)slaapkamer en een moderne tweede badkamer gemaakt konden worden.

OMGEVING

In de omgeving van de woning zijn veel voorzieningen voorhanden. Zo zijn er een groot wijkwinkelcentrum, een lagere school en een treinstation. Ook de natuur is vlakbij. De Heinis is een uniek natuurgebied rondom een dijk die Den Bosch in het verre verleden voor het water uit de Maas beschermde. Deze natuur is op wandelafstand. In minder dan 10 minuten fiets je naar de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Alle voorzieningen die je niet in de wijk zelf vindt, vind je daar. Bovendien biedt deze bourgondische stad veel vertier en vermaak op cultureel en sociaal gebied. Door al deze aantrekkelijkheden is De Buitenpepers een populaire wijk om te wonen.

INDELING WONING

Begane grond

Middels de entree aan de voorzijde komen we in de hal met de toiletruimte voorzien van een modern wandcloset met fonteintje en de meterkast. Vanuit de hal komen we vervolgens in de zeer royale woonkamer. De grote schuifpui aan de achterzijde waarborgt een zee van licht en betreft de natuurlijke omgeving volledig bij de woning.

De woonkamer loopt naadloos over in de uitgebouwde woonkeuken met lichtstraat aan de voorzijde. De keuken is verdeeld over een aanrecht met werkblad met kookplaat en spoelbak en een hoge kastenwand tegen de muur. De keuken heeft een inductiekookplaat, afzuigkap, kokendwaterkraan, combimagnetron, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De koof boven het aanrecht met de inbouwspots geeft extra sfeer aan de keuken.

De gehele benedenverdieping is afgewerkt met een mooie PVC visgraatvloer en strakke stucwerk wanden en plafonds. De trap naar de verdieping bevindt zich in de woonkamer.

Eerste Verdieping

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en een zeer complete badkamer.

De slaapkamers hebben allemaal grote ramen waardoor er veel licht is en zijn keurig afgewerkt met een PVC-vloer en stucwerk wanden en plafonds. De badkamer heeft een neutrale, strakke afwerking, is luxe uitgevoerd en heeft een inloofdouche, ligbad, wandcloset en wastafelmeubel met spiegel. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping is een overloop met veel licht door een groot dakvenster. De c.v.-ketel die hier staat opgesteld is netjes weggewerkt achter betimmeringen. Ook de wasmachine en droger staan in deze ruimte. Vanuit hier is er een luik naar een bergvlkering. De grote zolderkamer is tot de nok toe open wat een ruimtelijk effect geeft. Ook hier is lekker veel lichtinval door aan de ene zijde een groot dakvenster en aan de andere zijde een grote dakkapel. De ruimte is keurig afgewerkt met een PVC vloer. Aansluitend is er een tweede moderne badkamer gerealiseerd met een fijne inloofdouche, wandcloset en een wastafelmeubel. Ook hier is voldoende daglicht door de dakkapel.

BUITEN

Middels een grote schuifpui is de zonnige en groene achtertuin te bereiken. De tuin is voorzien van een groot buitenterras, waarbij de grote zonneluifel de nodige schaduw biedt gedurende warme zomerdagen. Verder is de tuin keurig aangelegd en is er een achterom aanwezig. De tuin biedt veel privacy doordat de achtergelegen woningen op een grote afstand staan. Wanneer je de poort door gaat kom je op een fiets-/wandelpad met aan beiden zijde een groenstrook. Dus ook voor kinderen is het heel veilig om in deze omgeving te spelen.

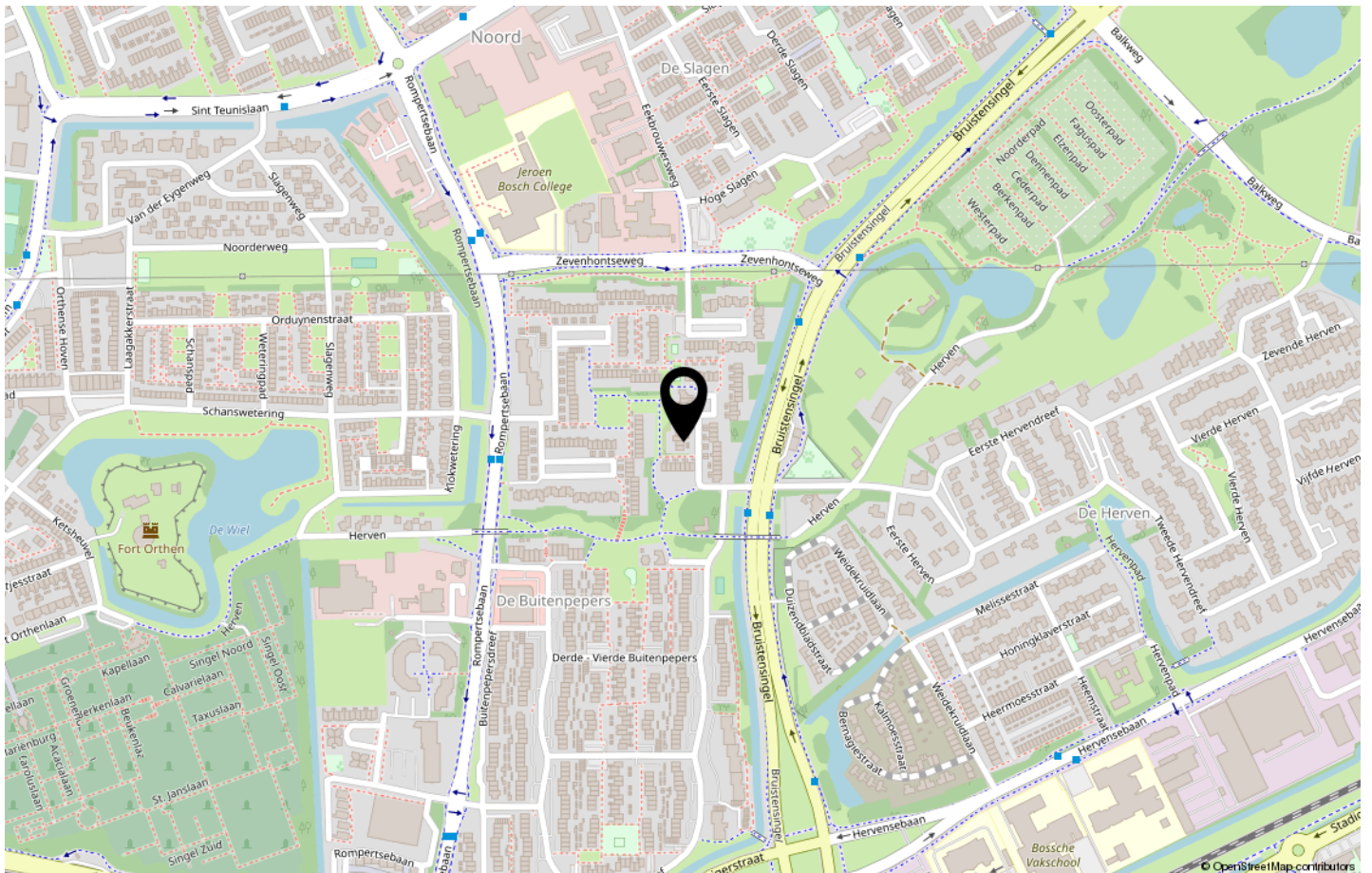
Aan de voorzijde van de woning is nog een ruime stenen berging waar fietsen en gereedschap kan worden opgeslagen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	553 m ³
Perceel oppervlakte	154 m ²
Woonoppervlakte	148 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Tuin	achtertuin West, voortuin Oost
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2016
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	B

Locatie

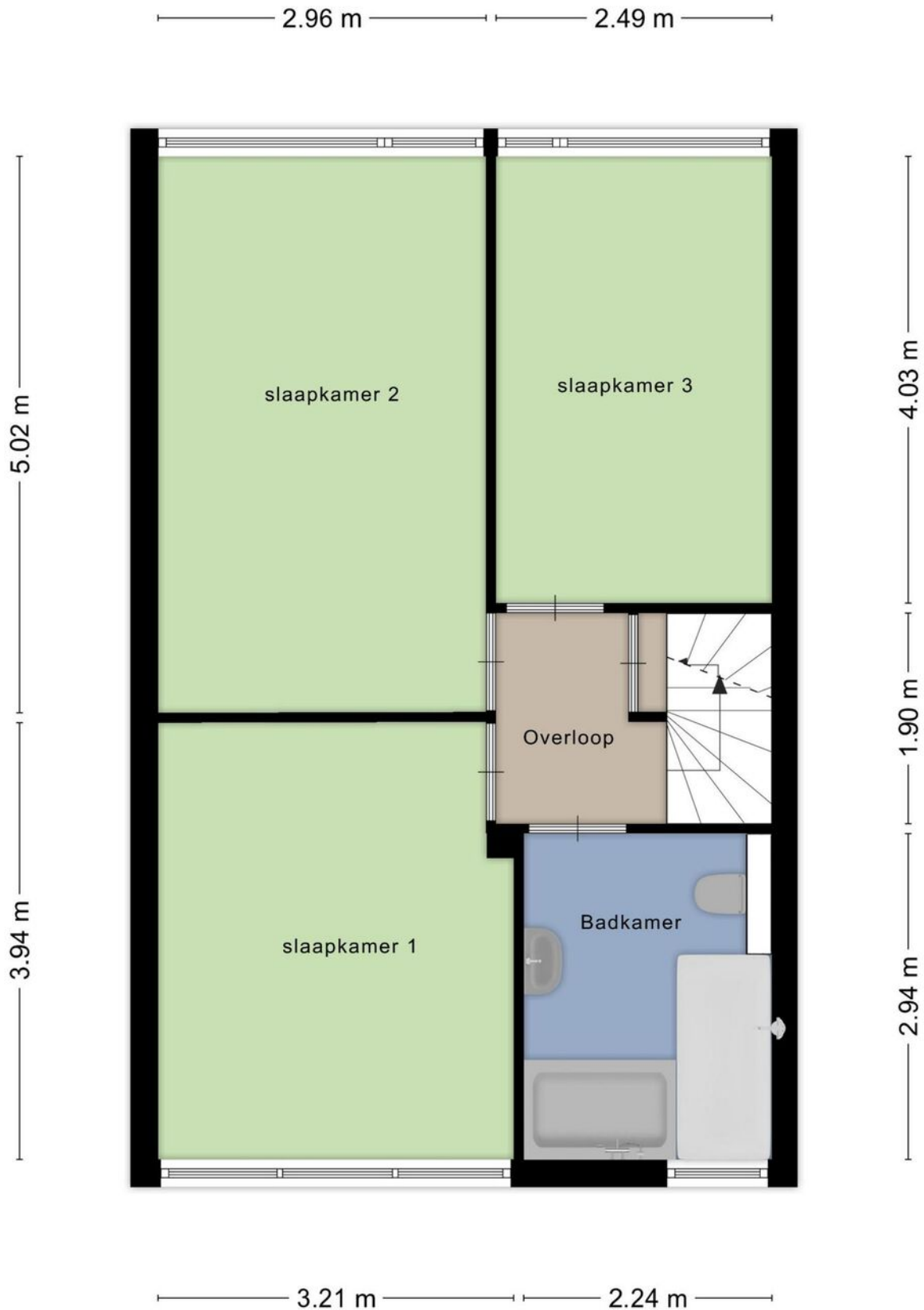
Achtste Buitenpepers 18, 5231 LJ 'S-Hertogenbosch



Plattegronden

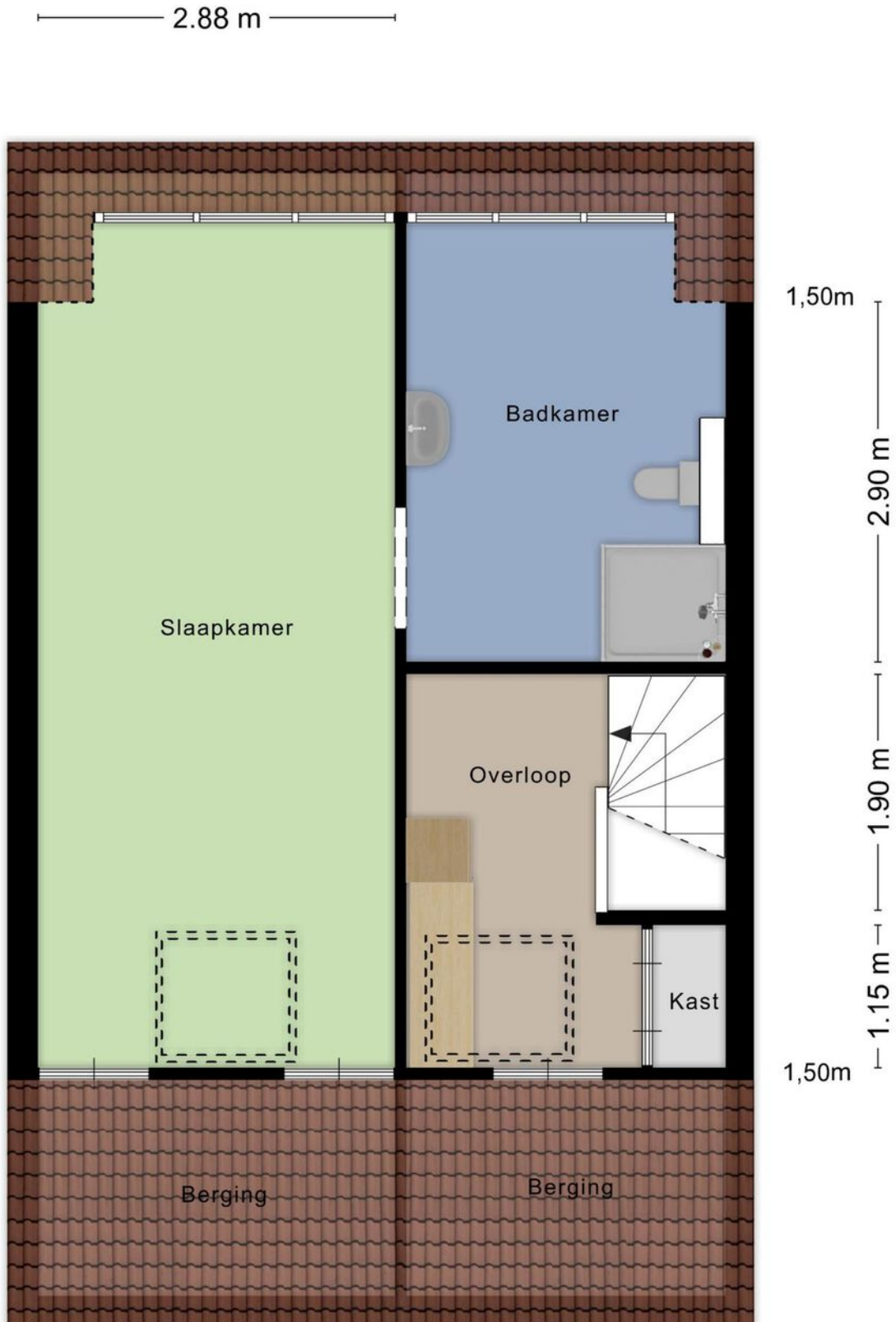


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

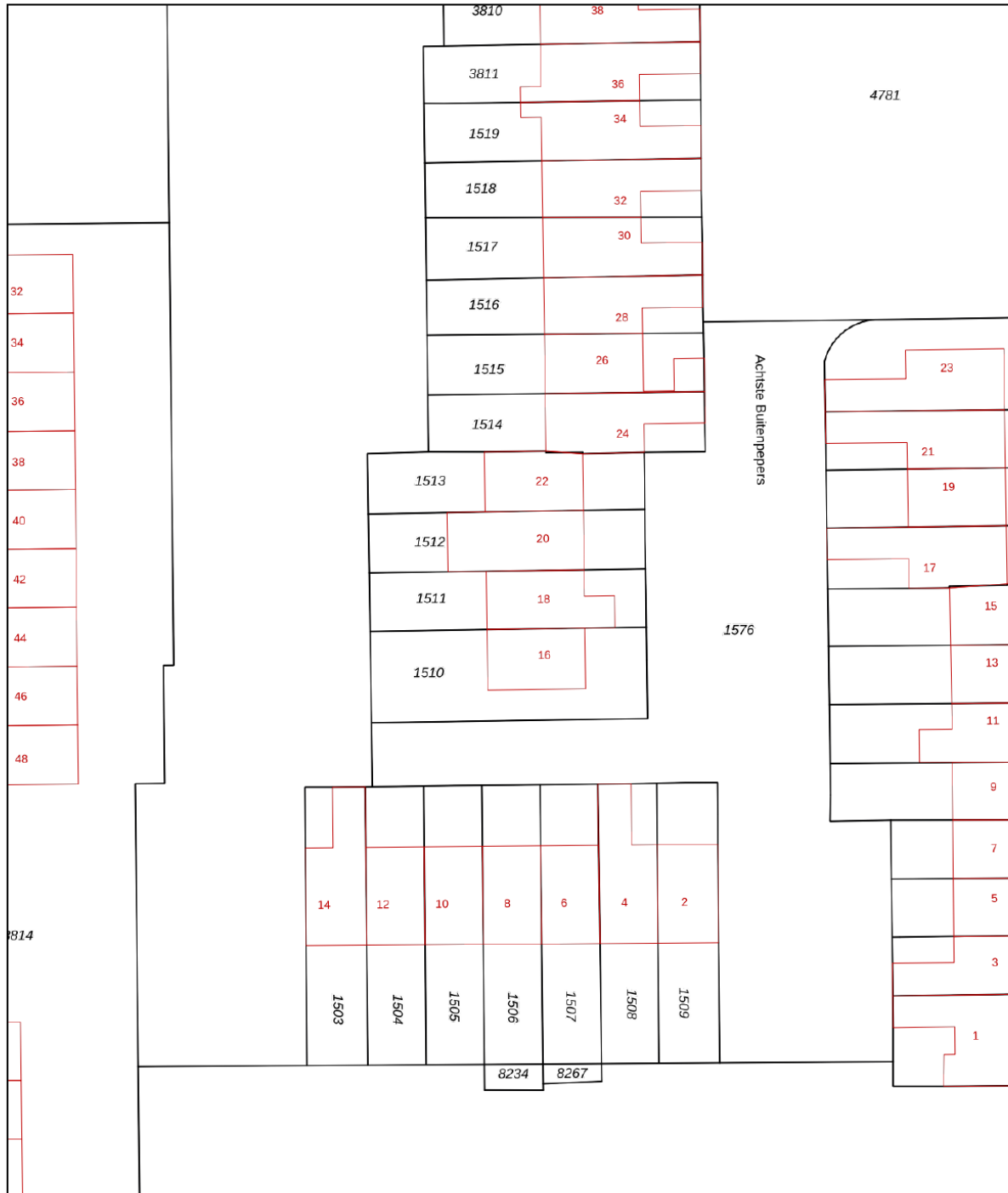
Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Achtste Buitenpepers



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 1511</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 mei 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
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- PAX kasten IKEA			X
- Ladenkasten IKEA			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC gehele woning	X		
Overig, te weten			
- TV meubel en lattenwand			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- kasten bij koffie corner	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
parasol buite	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Pergola	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenstokhouder	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