



hoeveel makelaar wil jij?

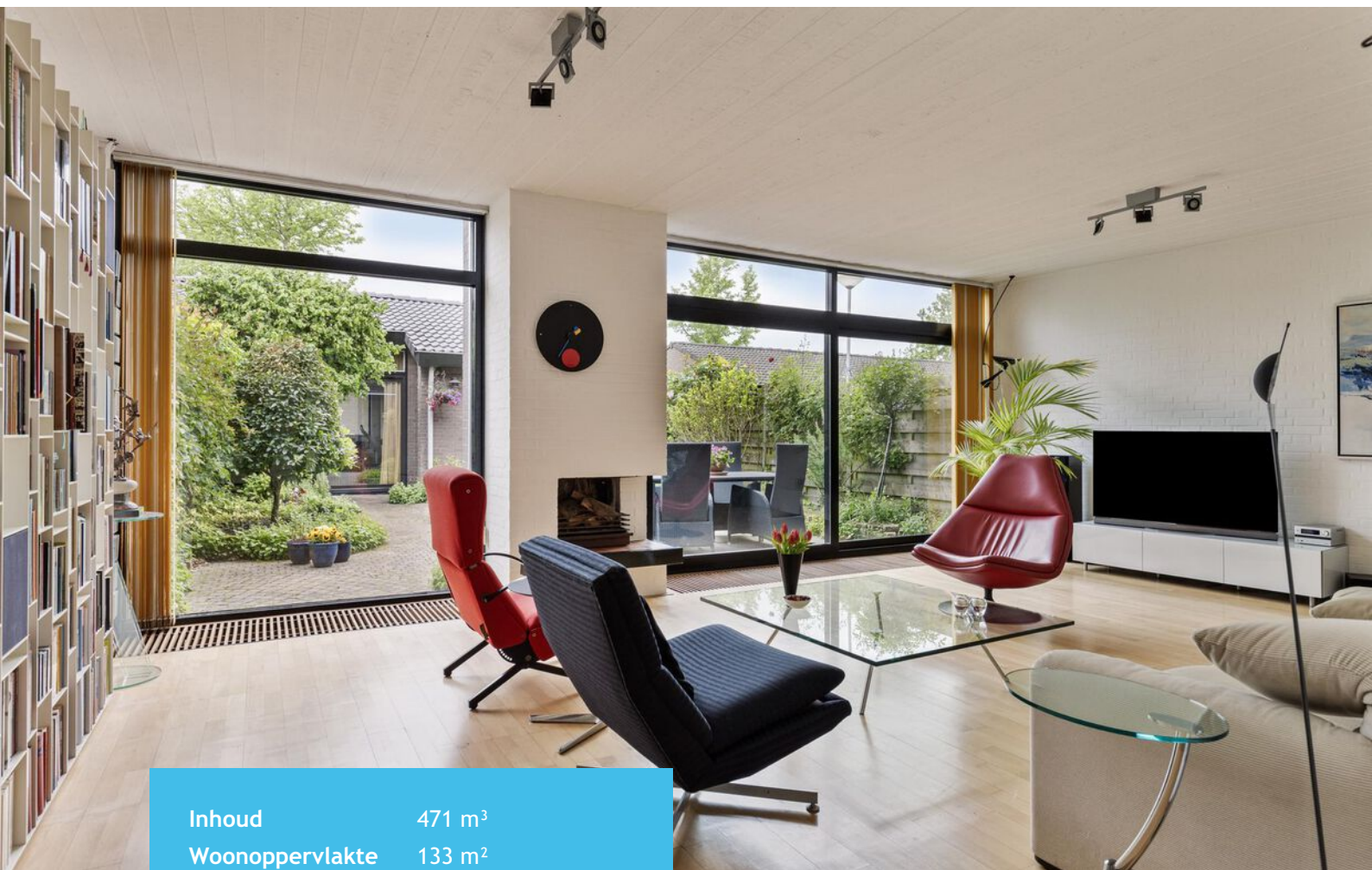


'S-HERTOGENBOSCH Vierde Morgen 22



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	471 m ³
Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	221 m ²

- ✓ Veel licht en ruimte
- ✓ Een speelse indeling
- ✓ Multifunctioneel bijgebouw
- ✓ Garage en berging
- ✓ Ruime slaapkamers
- ✓ Zonnige tuin
- ✓ Vernieuwd dak
- ✓ Vrij uitzicht aan de voorzijde























Omschrijving

Al veel woningen gezien, maar nog steeds geen huis gevonden dat aan al je wensen voldoet? Dan zal je deze lichte en speelse eindwoning zeker verrassen. De grote living, de drie ruime slaapkamers, het multifunctionele bijgebouw en de garage bieden heel veel mogelijkheden. Een aan-huis-gebonden beroep of mantelzorg is hier zelfs mogelijk.

LOCATIE

De woning ligt op een perfecte locatie in stadsdeel Noord, ten zuiden van de A59 in woonwijk De Rompert. Veel Bosschenaren kennen De Morgen als een aparte wijk maar officieel behoort het tot De Rompert. In de nabijheid is een groot en zeer uitgebreid winkelcentrum Rompertpassage. Er zijn meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. Voor een wandeling of fietstocht kun je terecht bij de Noorderplas en bij de 'Heinis', een oud stukje winterdijk van de Maas dat inmiddels is uitgegroeid tot een uniek stukje natuurgebied. De Maas ligt ook op fietsafstand. Bovendien zijn er diverse sportvoorzieningen in de buurt: de Maaspoorthal, het Sportiom en diverse fitnessclubs. Met openbaar vervoer (bus) kun je rechtstreeks naar het Centraal Station van 's-Hertogenbosch. Overigens is dat op de fiets ook makkelijk te bereiken. In de buurt is een woonboulevard met bouwmarkten, woon- en elektronikawinkels.

INDELING

Begane grond:

Aan de voorzijde van de woning vind je de entree/hal die toegang geeft tot een modern betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal loop je door een glazen deur naar de ruime en lichte woonkamer met een speelse indeling. Bij binnenkomst voel je meteen de sfeer die de woning met zich mee brengt. Door de grote ramen en de schuifpui is er een overvloed aan natuurlijk licht vanuit de tuinzijde. In het midden van de achtergevel is een rookkanaal met een open haard vanuit de woonkamer (thans niet in gebruik). Het rookkanaal is een opvallend detail in de architectuur van deze woning. De trapopgang naar de verdieping staat in het midden van de woonkamer, verdekt opgesteld achter een muur.

De eetkamer en open keuken bevinden zich aan de voorzijde van de woning en staan in open verbinding met de woonkamer. De keuken is heel praktisch in het gebruik. Er is gekozen voor een lichte, moderne U-opstelling met veel kastruimte en een groot werkblad. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit het raam in de keuken heb je vrij uitzicht op het plantsoen aan de voorzijde van de woning.

Het bijzondere aan deze woning is dat er enkele kenmerken van de architectuurstroming de Bossche School zijn verwerkt. Onder andere in de houtstructuur van het betonnen plafond is dat terug te zien. Ook de raamverdeling en het hoge gemetselde rookkanaal zijn kenmerkend. De vloer is afgewerkt met parket en de wanden bestaan uit licht gesausd schoonmetselwerk.

Eerste verdieping:

De trapopgang in de woonkamer geeft toegang tot de eerste verdieping. Ook deze verdieping heeft een andere indeling dan je in een rijwoning gewend bent. Bovendien zijn er veel ramen in de vorm van bovenlichten. Er komt daardoor een zee van licht binnen in het midden van het huis. Aan de voorzijde van de woning vind je één grote slaapkamer met balkon en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloofdouche, toilet en twee wastafels. De badkamer is gedateerd qua kleurstelling maar is heel goed onderhouden waardoor hij nog prima bruikbaar is. De andere twee ruime slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. In het midden van de woning zijn zowel links als rechts van de overloop bergruimten. In één van deze bergruimten staan de c.v.-ketel en wasmachine opgesteld. De eerste verdieping is geheel afgewerkt met parket. De wanden bestaan uit licht gesausd schoonmetselwerk en de plafonds zijn van hout.

Bijgebouw:

Het stenen bijgebouw staat achterin de tuin over de volle breedte en biedt veel mogelijkheden. Vanaf de straat aan de achterzijde is er een rechtstreekse toegang. Het is daarom heel geschikt voor een praktijk/beroep-aan-huis of als mantelzorg woning. Ook om te chillen is dit een fantastische plek. Deze ruimte heeft een schuifpui aan de tuinzijde en een vliering die bijvoorbeeld als 'slaapzolder' gebruikt kan worden. De garage bevindt zich ook in het bijgebouw. Deze heeft een elektrische deur en een loopdeur. Boven de garage is ook een vliering. In het bijgebouw is ook nog een berging die direct aan de tuin grenst.

BUITEN

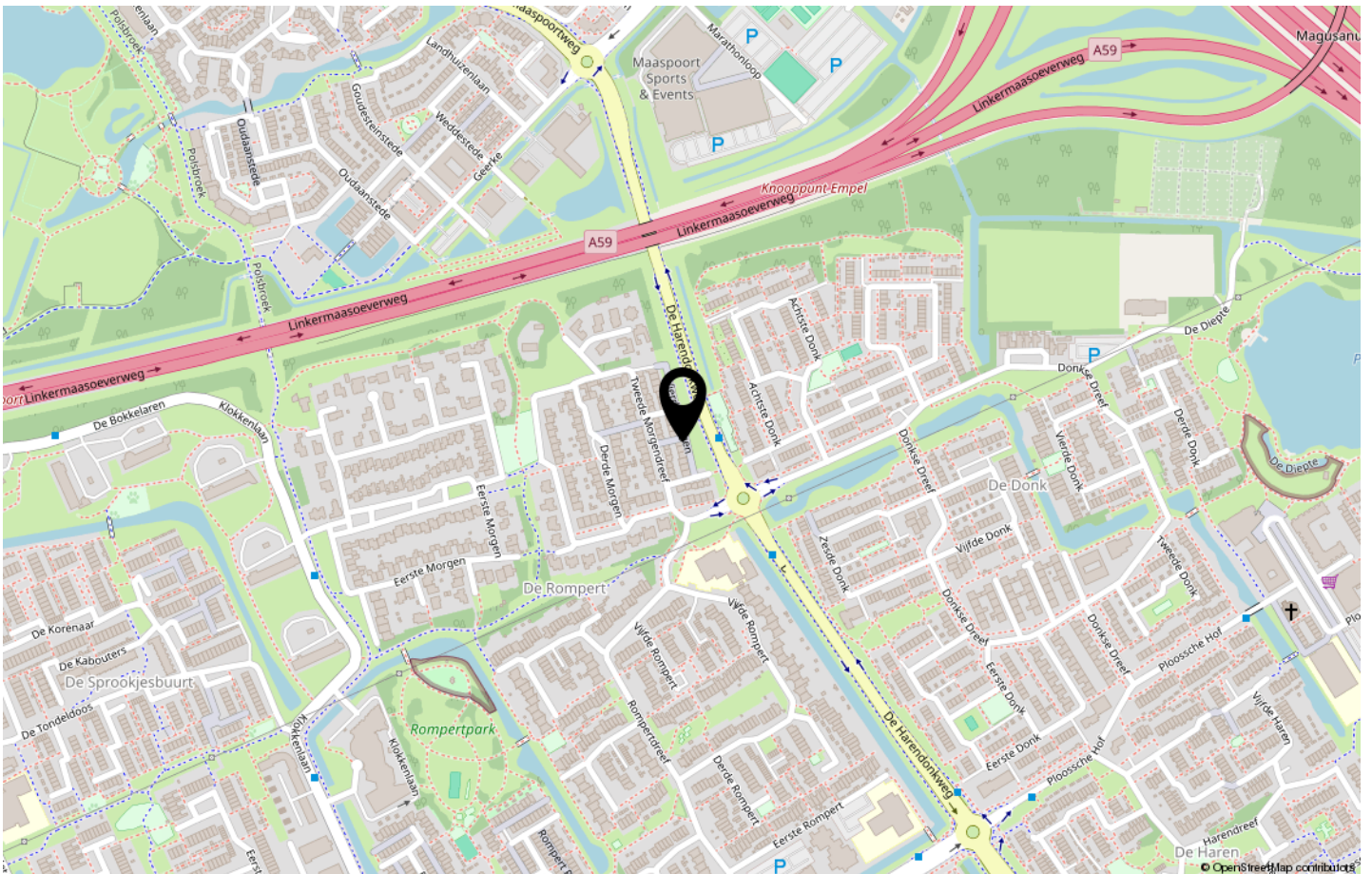
Deze woning ligt aan een rustige straat (alleen bestemmingsverkeer) met aan de voorzijde een vrij uitzicht over een plantsoen met daarachter een doorgaande weg. De voor- en achtertuin zijn keurig verzorgd, passend bij de uitstraling van de woning: mooie sierbestrating, prachtige groene borders en een houten erfafscheidingen. De tuin is zonnig door de West-ligging. Er is veel privacy doordat de afstand naar de achterburen heel groot is.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	471 m ³
Perceel oppervlakte	221 m ²
Woonoppervlakte	133 m ²
Soort woning	eengezinswoning, eindwoning
Bouwjaar	1980
Tuin	achtertuin en voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2019
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en HR-glas
Energielabel	C

Locatie

Vierde Morgen 22, 5233 NS 'S-Hertogenbosch



Plattegronden



Plattegronden

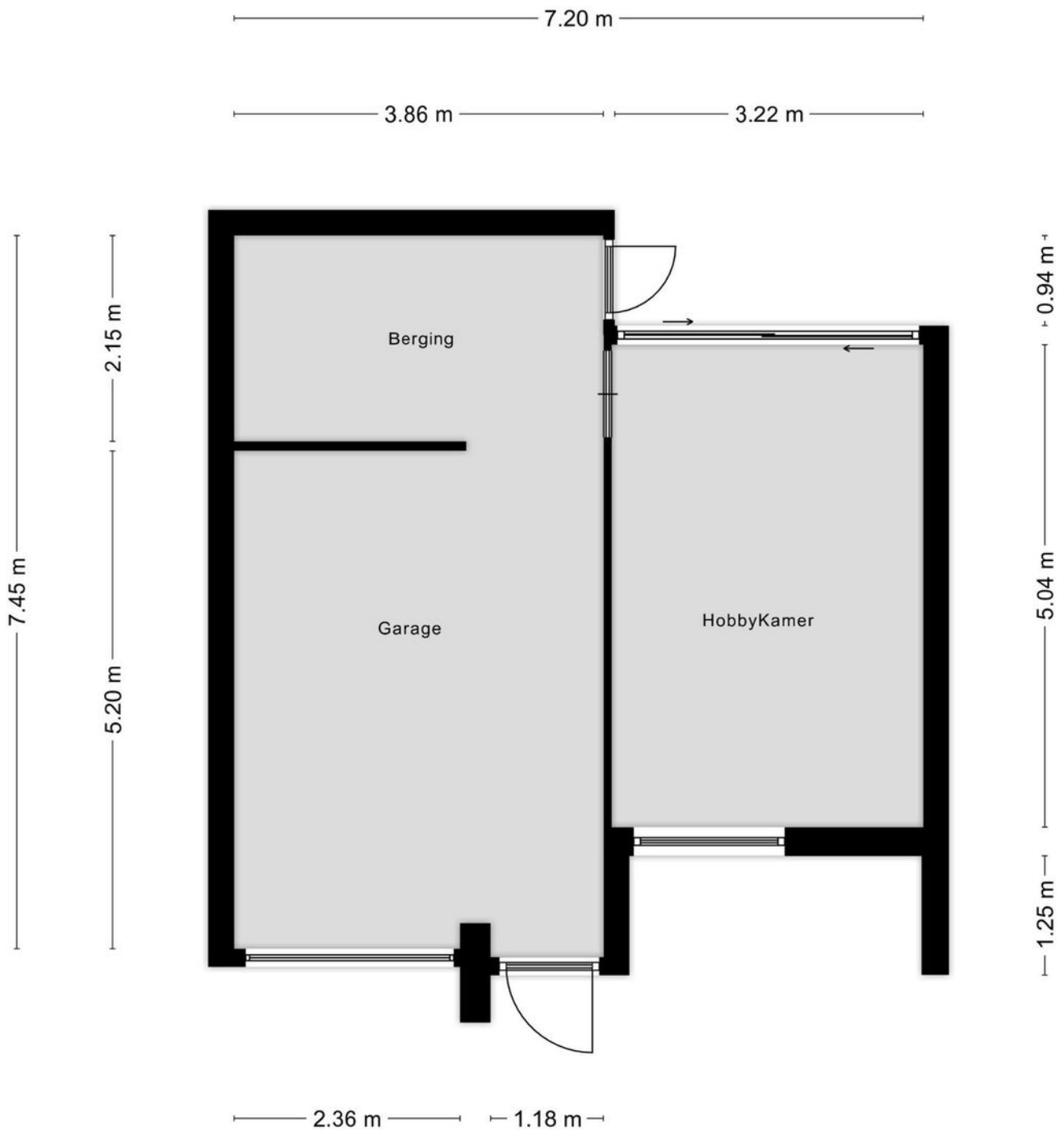


Plattegronden



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

Plattegronden




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vierde Morgen 22



<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 3126</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Opbouwspots		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Gaskookplaat (een pit handmatig)	X		
- Combimagnetron (werkt niet 100%)	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Plankjes en magneetstrip	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting (voorzijde defect)	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