



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Willemspoort 256



funda

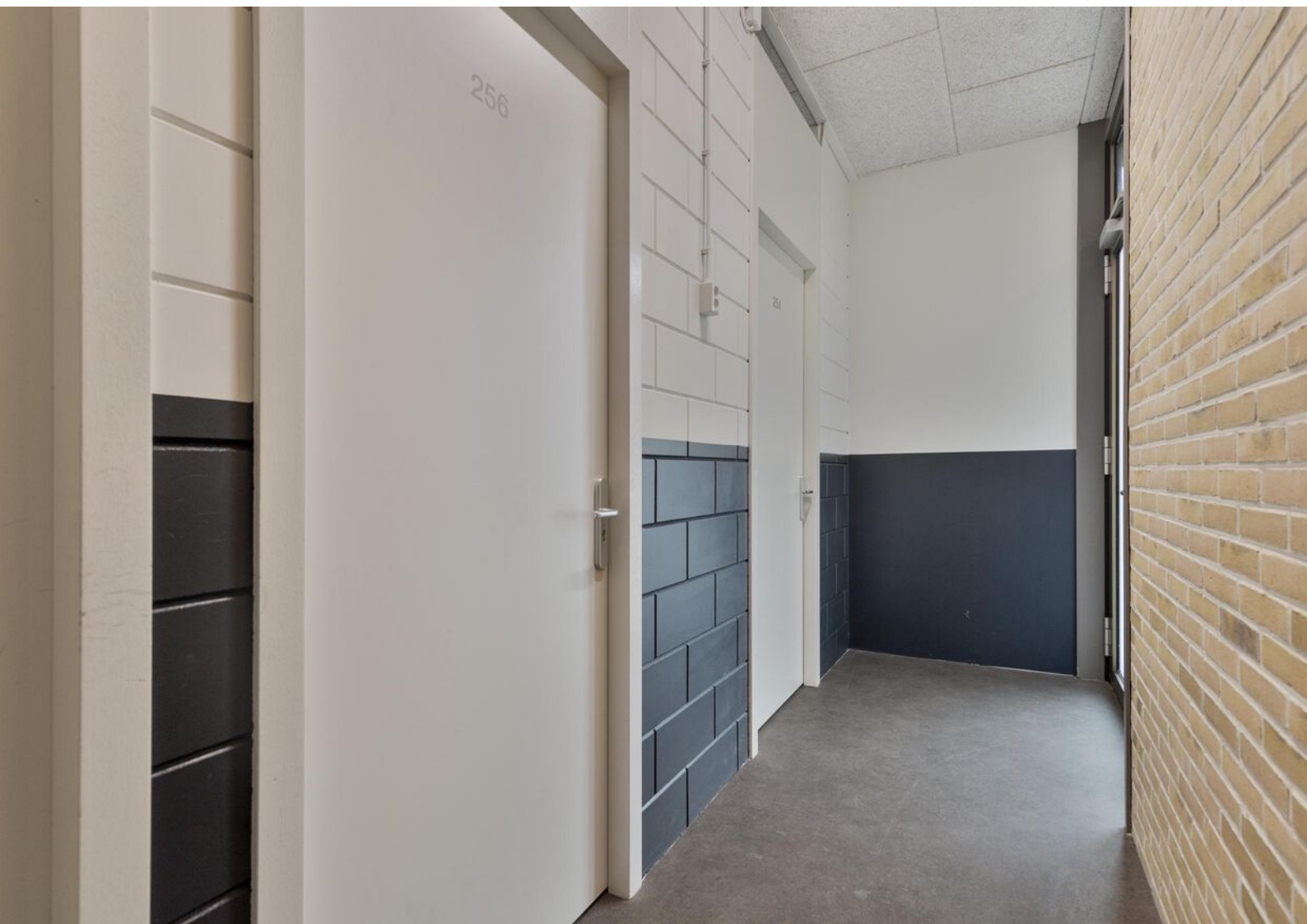
Kenmerken & specificaties



Inhoud	295 m ³
Woonoppervlakte	86 m ²
Bouwjaar	2017

- ✓ Top locatie; nabij centrum, centraal station, natuurgebieden en uitvalswegen
- ✓ Groot balkon met uitzicht op groen
- ✓ Servicekosten bedragen € 144 per maand
- ✓ 2 ruime slaapkamers
- ✓ Luxe afwerking; glad gestucte wanden, sierlijst in woonkamer, luxe binnendeuren, domotica van Busch-Jeager aanwezig.
- ✓ Energiezuinig, gebouwd in 2017, triple glas, geheel voorzien van vloerverwarming
- ✓ Eigen vaste parkeerplaats en eigen berging op de begane grond.



























Omschrijving

Welkom bij Willemspoort 256. Een plek waar je thuis komt, kunt genieten van rust en met een groen uitzicht. Waar het centrum van 's-Hertogenbosch om de hoek ligt, net als het Centraal Station en diverse snelwegen die snel te bereiken zijn. Dit strak afgewerkte 3-kamer appartement uit 2017 met een eigen berging op de begane grond en eigen overdekte parkeerplaats, ligt op de eerste verdieping van gebouw D binnen project 'Willemspoort'.

LOCATIE

Het openbaar groen rondom het appartement is prachtig aangelegd. Dit stijlvolle complex is gesitueerd op korte loopafstand van het bruisende, historische centrum, het Paleiskwartier met terrassen, restaurantjes, bioscoop en een supermarkt. Het Centraal Station van 's-Hertogenbosch is eveneens dichtbij, voor treinreizigers is het appartement gelegen op 5 min fietsen vanaf het station of 15 min lopen.

Tevens grenst het appartementencomplex aan prachtige natuurgebieden als 'De Gement' en 'De Moerputten', waar natuurliefhebbers hun hart kunnen ophalen. De snelwegen A2, A59 en A65 richting Eindhoven, Utrecht, Waalwijk, Oss, Tilburg en Waalwijk zijn snel met de auto bereikbaar.

INDELING

Begane grond:

Centrale entree met brievenbussen en intercominstallatie. De toegang tot de privé-berging bevindt zich recht naast de centrale voordeur.

Eerste verdieping:

Via de nette gemeenschappelijke hal op de 1ste verdieping, te bereiken via lift of trap, kom je bij de voordeur van Willemspoort 256.

Dit aantrekkelijke appartement heeft een hoog afwerkingsniveau, hoge ramen van plafond tot vloer met veel lichtinval, glad gestucte wanden een gestucte sierlijst in de woonkamer en luxe deuren in het gehele appartement. Het appartement voldoet aan alle huidige nieuwbouw eisen, is geheel voorzien van vloerverwarming, is energiezuinig en dus ook uitstekend geïsoleerd. Verder beschikt het appartement over een Busch-Jaeger domotica-systeem waarmee alle lampen bij verlaten of binnenkomst in een keer kunnen worden in of uitgeschakeld.

De hal van het appartement is voorzien van de meterkast, een berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een tweede berging met technische installaties (CV-ketel en WTW-installatie). De hal biedt vervolgens toegang tot de toiletruimte (op dit moment in gebruik als garderobekast), 2 slaapkamers, badkamer en de woonkamer.

De ruime woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen van vloer tot plafond, die tevens zorgen voor een rustgevend groen uitzicht op het Willemspoortpark. Het gehele appartement is afgewerkt met een hoogwaardige PVC-vloer met vloerverwarming.

De luxe, open keuken beschikt over moderne, koningsblauwe kasten met schuiflades (softclose) en is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur; inductiekookplaat, afzuigkap,

combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Balkon: De dubbele balkondeuren, voorzien van hordeur, bieden toegang tot het fijne grote balkon. Op het balkon is een watertappunt aanwezig om je balkonplanten makkelijk water te kunnen geven en 2 elektra punten.

Slaapkamers: Vanuit de hal zijn de 2 royale slaapkamers bereikbaar, beide met (draai-)kiepramen. De grootste slaapkamer is nu in gebruik als hoofdslaapkamer. In deze kamer is meer dan voldoende plek voor een royaal 2-persoonsbed, een grote kledingkast en desgewenst extra meubels (bijvoorbeeld een bureau of extra kast). De huidige bewoner heeft de tweede slaapkamer in gebruik als logeerkamer waar de mogelijkheid bestaat om het logeerbed uit te schuiven tot een 2-persoonsbed van 200x180cm. Tevens is in de tweede slaapkamer daarnaast nog voldoende ruimte aanwezig om een bureau te plaatsen voor de thuiswerkers onder ons. De tweede slaapkamer kan natuurlijk ook prima gebruikt worden als kinderkamer, hobby kamer, walk-in-closet, of extra ruime thuiswerkplek.

De badkamer is strak betegeld in een wit/grijze kleurstelling en is van alle gemakken voorzien: een ligbad, inloopdouche, zwevend closet en een wastafelmeubel met spiegelkast.

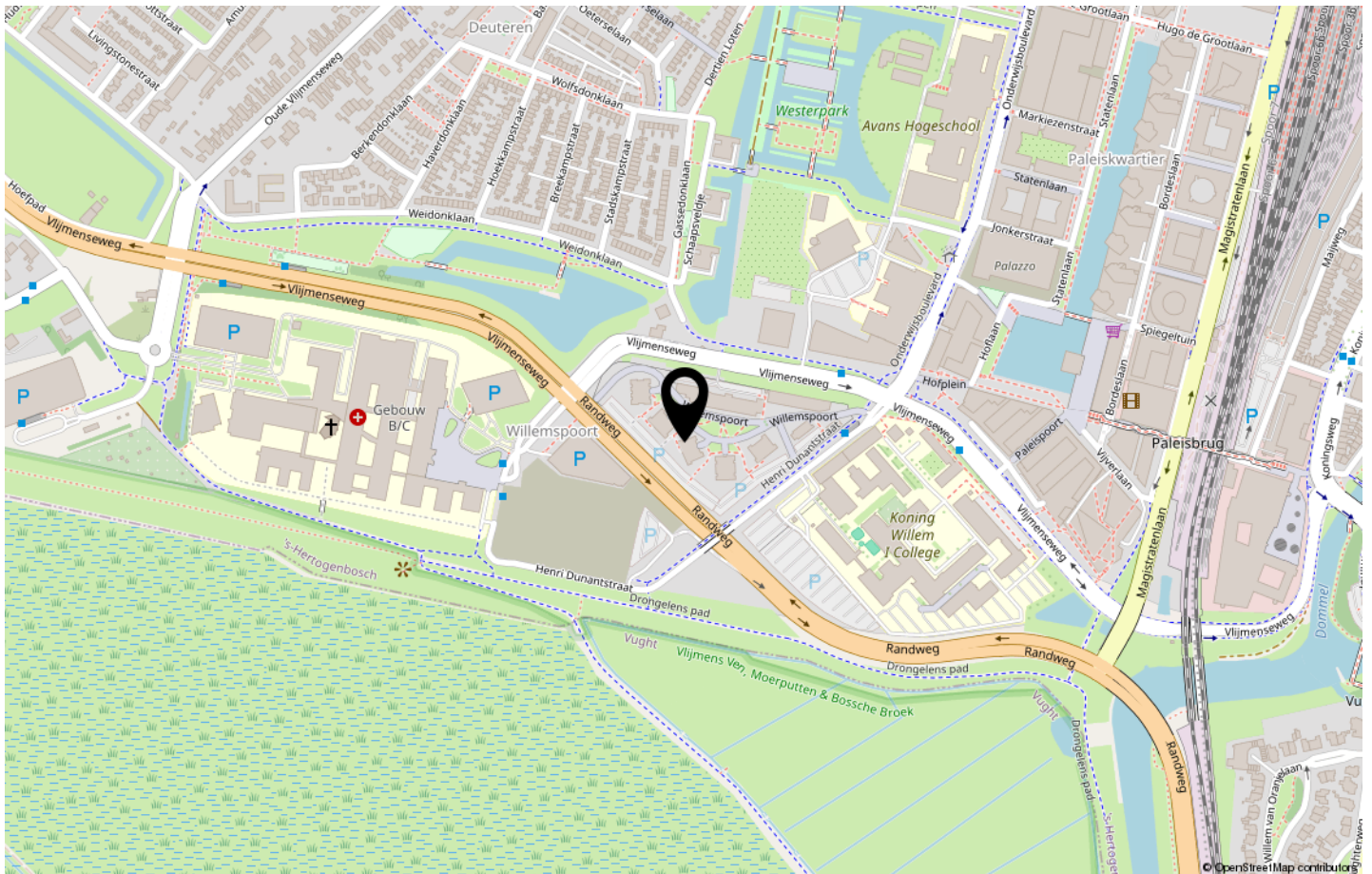
Kenmerkend voor het appartement zijn de grote raampartijen met veel lichtinval en de fijne buitenruimte. Perfect voor eenieder die comfortabel en compleet wil wonen op korte afstand van de gezellige Bossche binnenstad, op korte afstand van het centraal station en/of uitvalswegen, maar daarnaast gesteld is op rust en privacy.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 500.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	295 m ³
Woonoppervlakte	86 m ²
Soort woning	portiekflat
Bouwjaar	2017
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2017
Isolatie	volledig geïsoleerd

Locatie

Willemspoort 256, 5223 WX 'S-Hertogenbosch



Plattegronden

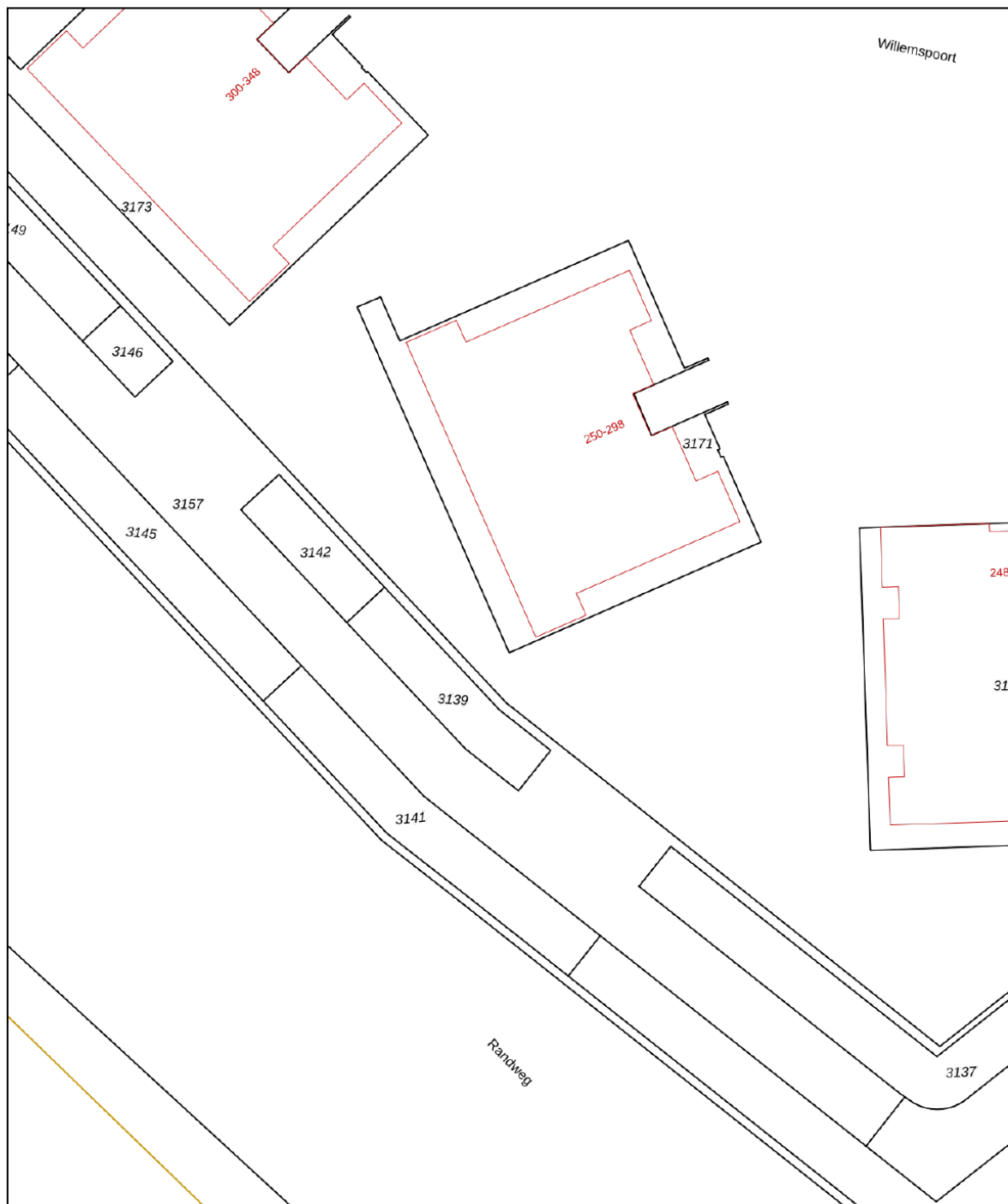



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Willemspoort 256



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 F	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3139	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 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		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Rails en planken cv berging		X	
- Rails en planken wasmachine berging		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer geheel appartement	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 hypotheeklen 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/hypotheeklen. 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