



hoeveel makelaar wil jij?



# 'S-HERTOGENBOSCH Hofvijver 127



# Kenmerken & specificaties



Inhoud	340 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	104 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2014
Energielabel	A+

- ✓ Spectaculair uitzicht
- ✓ Italiaanse designkeuken
- ✓ Loggia met flexibele beglazing op zuidwesten
- ✓ Energielabel A+, vloerverwarming en -koeling en HR++ glas
- ✓ Privéparkeerplaats
- ✓ Toplocatie met alle voorzieningen in de buurt













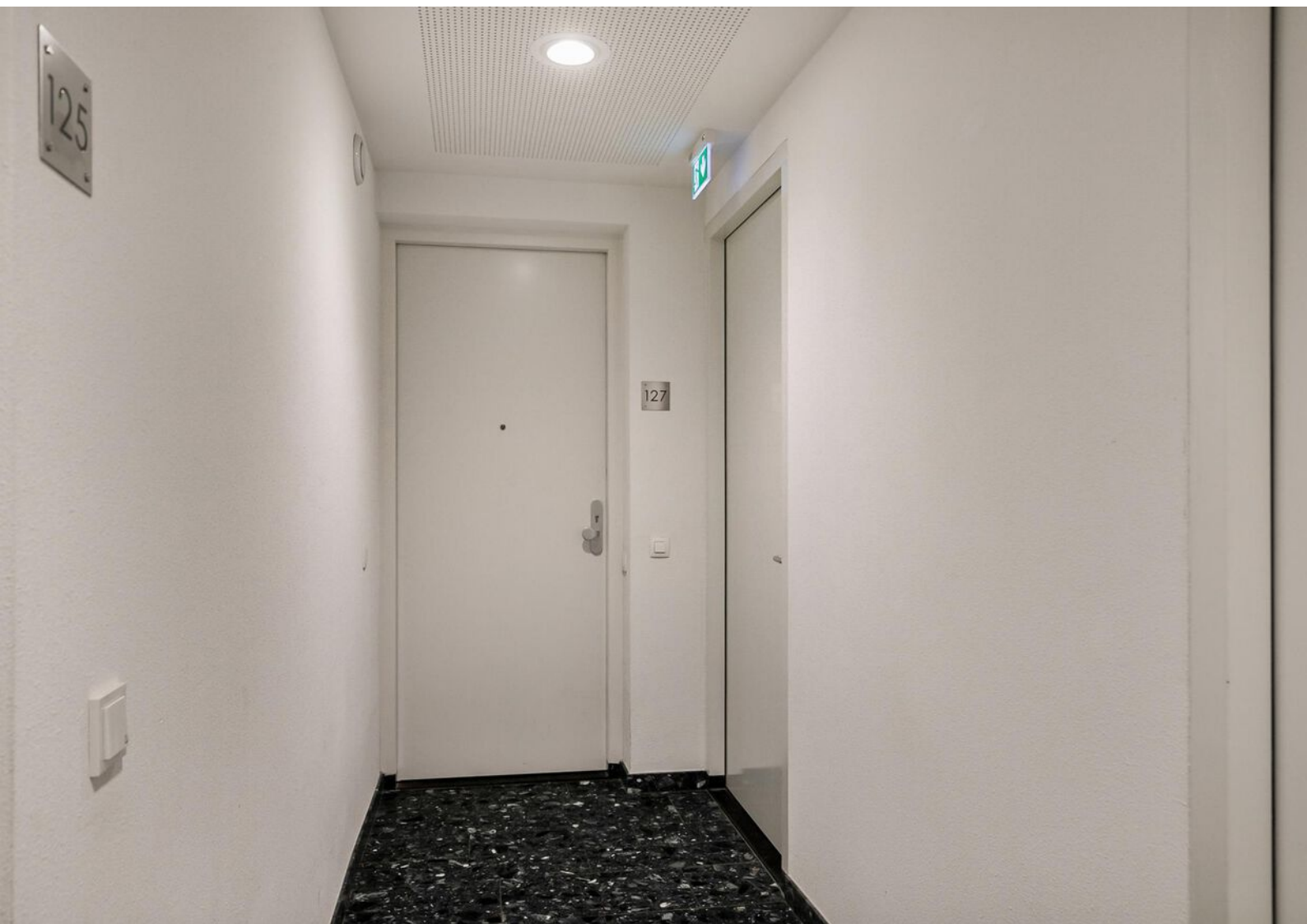














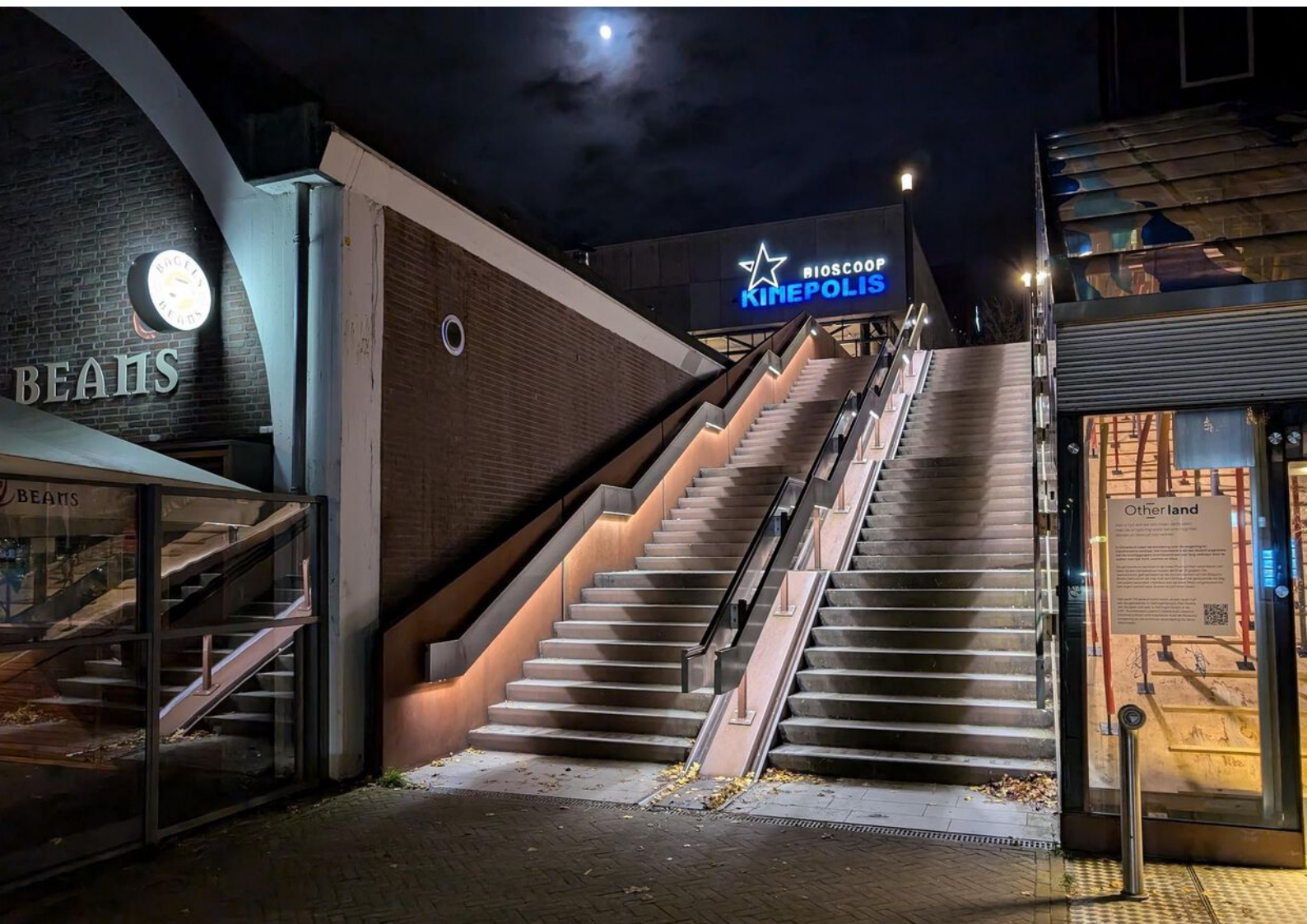














# Omschrijving

## **Wonen op hoogte, koken in stijl, elk seizoen buiten genieten en alles dichtbij**

Wakker worden met een levend schilderij als uitzicht? Dit ruime 3-kamerappartement op de 16e verdieping van de iconische Jheronimustoren in 's-Hertogenbosch biedt hoogwaardige afwerking, een Italiaanse designkeuken, loggia met verstelbare beglazing en energielabel A+. Met alle voorzieningen, de binnenstad, het NS-station en snelwegen binnen handbereik geniet u hier van comfort, rust, duurzaamheid en een ideale ligging.

### **INDELING**

De afgesloten entree van het gebouw biedt toegang tot liften die u naar de 16e verdieping brengen. Vanuit de ruime hal van het appartement heeft u toegang tot alle vertrekken: de woonkamer, twee slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en een berging. Door de hoge ligging ervaart u hier rust en privacy. Dankzij een plafondhoogte van 2,67 meter voelt de woning heerlijk ruim aan. De vloer is voorzien van een onderhoudsvriendelijke pvc-afwerking met extra grote planken, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling door het hele appartement.

### **Royale woonkamer met Italiaanse designkeuken**

De lichte en ruime woonkamer van circa 48 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek, perfect om van het uitzicht te genieten.

De open keuken, onderdeel van de woonkamer, is een stijlvol en modern ontwerp van het Italiaanse merk Cesar. Deze keuken combineert design met functionaliteit en beschikt over een groot kookeiland van ruim 3 meter lang, met veel opbergruimte en een praktische bar. Een bijpassende kastenwand zorgt voor extra opbergruimte en biedt plaats voor losse apparatuur zoals een magnetron of koffiemachine, netjes uit het zicht.

De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparaten: een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Bosch combi-stoomoven en vaatwasser (allen uit 2014), een Quooker-kraan voor direct kokend of warm water (uit 2018) en een LG Amerikaanse koelkast (uit 2021) met koudwater- en ijsblokjesdispenser.

### **Loggia met verstelbare beglazing**

De buitenruimte van circa 10 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuidwesten, is voorzien van glazen panelen die u naar wens geheel of gedeeltelijk kunt openen en sluiten. Deze flexibele ruimte biedt het hele jaar door een ideale plek om te ontspannen en te genieten van prachtige zonsondergangen.

### **Twee comfortabele slaapkamers**

Aan de rustige achterzijde van het gebouw bevinden zich twee slaapkamers met een fantastisch uitzicht om wakker mee te worden. De master bedroom van ca. 17 m<sup>2</sup> (momenteel in gebruik als kantoor) is royaal en beschikt over een praktische inbouwkast met twee niveaus, perfect voor het opbergen van kleding en andere spullen. De tweede slaapkamer van ca. 12 m<sup>2</sup> kunt u ook naar wens inrichten.

### **Modern sanitair en twee toiletten**

De moderne badkamer van ca. 8,5 m<sup>2</sup> biedt alles voor comfort en ontspanning, met een ligbad, inlopdouche, dubbele wastafel met onderkast van Villeroy & Boch en een zwevend toilet. Voor extra gemak is er een separaat tweede toilet in de hal, ideaal voor gasten.

### **Inpandige berging**

De berging, bereikbaar vanuit de hal, biedt plaats aan een wasmachine, droger en extra opbergruimte. In het souterrain beschikt u bovendien over een eigen berging van 6 m<sup>2</sup>.

### **Privéparkeerplaats en bezoekersparkeren**

Uw auto parkeert u op uw eigen plek in de ondergelegen parkeergarage, die voorbereid is voor de installatie van een laadpaal. Voor een tweede auto kunt u bij de gemeente informeren naar de mogelijkheden voor een parkeerabonnement in de nabijgelegen Paleiskwartier-garage. Voor bezoek biedt de gemeente een goedkope regeling voor straatparkeren.

### **Energiezuinig en duurzaam wonen**

Dit appartement is ontworpen voor modern en energiezuinig wonen. Het hele appartement is voorzien van vloerverwarming en -koeling, regelbaar per ruimte en gevoed vanuit een duurzame installatie voor warmte en koude opslag (WKO) in de wijk. Het zonwerend HR++ glas zorgt voor optimale isolatie en vermindert directe zonnewarmte, waardoor u altijd comfortabel woont.

### **Een toplocatie in het Paleiskwartier**

Deze locatie biedt het beste van zowel stadse gemakken als rust en natuur. Het Paleiskwartier is een levendige stadswijk waar wonen, werken, onderwijs en ontspannen samenkomen. Direct tegenover het complex bevindt zich een grote supermarkt, en in de directe nabijheid vindt u gezellige restaurants, cafés, fitnesscentra en bioscoop, en ook een huisarts en tandarts. Het NS-station en het Jeroen Bosch Ziekenhuis liggen op ca. 10 minuten lopen. Via de Paleisbrug, een groene wandel- en fietsverbinding, bent u ook zo in de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch. De A2, A59 en A65 zijn eenvoudig te bereiken via de uitvalsweg die direct op het Paleiskwartier aangesloten is. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in het nabijgelegen Bossche Broek of de Gement.

### **Vereniging van Eigenaars en servicekosten**

De Vereniging van Eigenaars is actief en goed georganiseerd. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 222,31 in 2025. Daarnaast betaalt u t/m december 2027 € 18,59 per maand voor de reeds aangelegde aansluitvoorziening (voorbereiding) voor laadpalen.

### **HOOGTEPUNTEN**

- Spectaculair uitzicht over de stad en omliggende natuurgebieden.
- Italiaanse designkeuken met groot kookeiland, hoogwaardige apparatuur en veel opbergruimte.
- Loggia met flexibele beglazing op het zuidwesten, ideaal voor alle seizoenen.
- Energiezuinig met energielabel A+, vloerverwarming en -koeling, en zonwerend HR++ glas.
- Privéparkeerplaats, voorbereid voor een laadpaal
- Direct bij supermarkt, horeca, fitness en bioscoop.
- Op loopafstand van het NS-station, de binnenstad, scholen en het ziekenhuis.

### **Ervaar het zelf!**

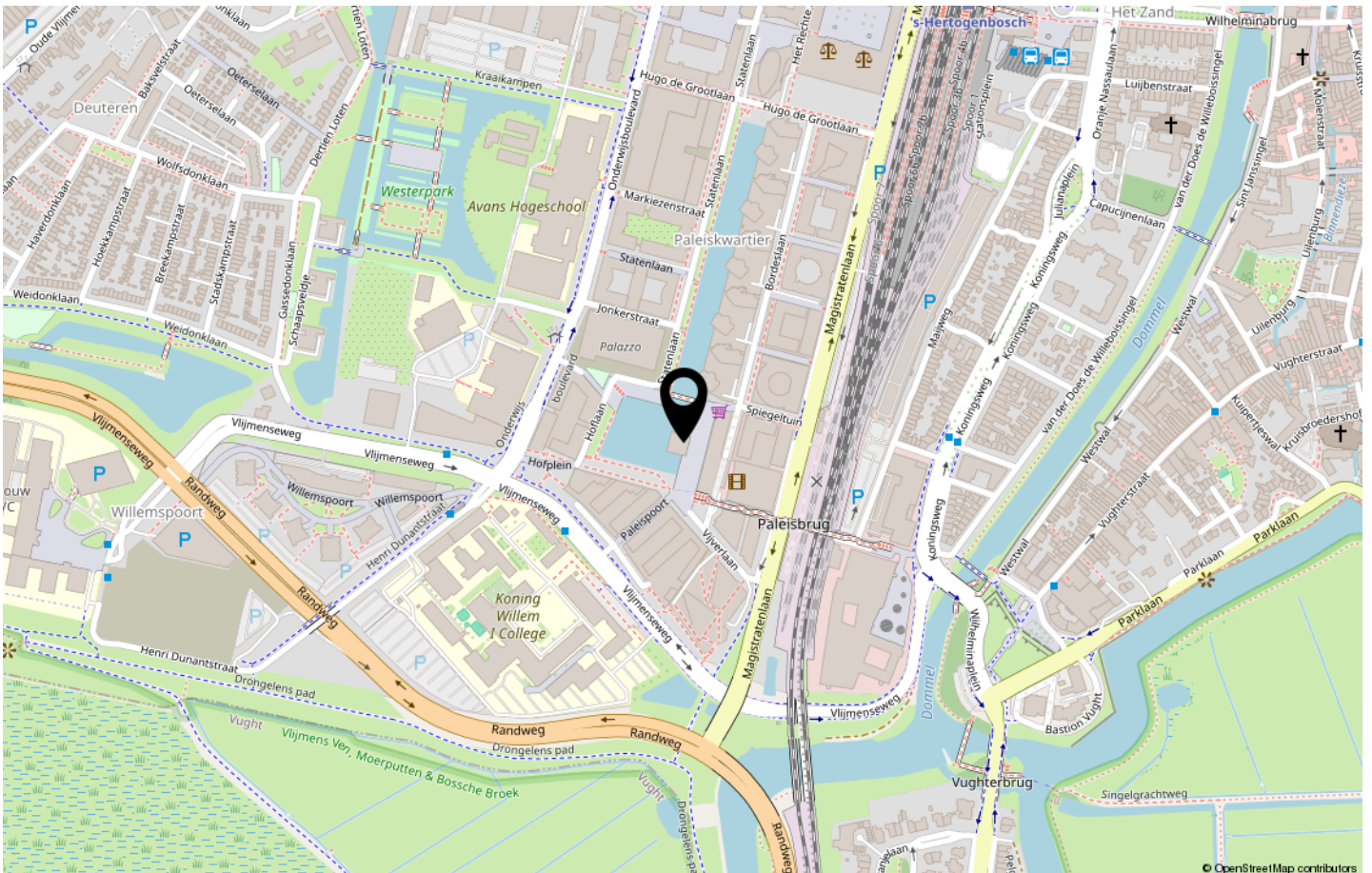
Bent u op zoek naar een luxe appartement met een fenomenaal uitzicht en moderne voorzieningen op een toplocatie? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf het comfort van wonen op grote hoogte in de Jheronimustoren!

# Kenmerken

Vraagprijs	€ 675.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	340 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	104 m <sup>2</sup>
Soort woning	portiekflat
Bouwjaar	2014
Loggia	10 m <sup>2</sup>
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Isolatie	volledig geïsoleerd, HR++ glas

# Locatie

Hofvijver 127, 5223 MC 'S-Hertogenbosch



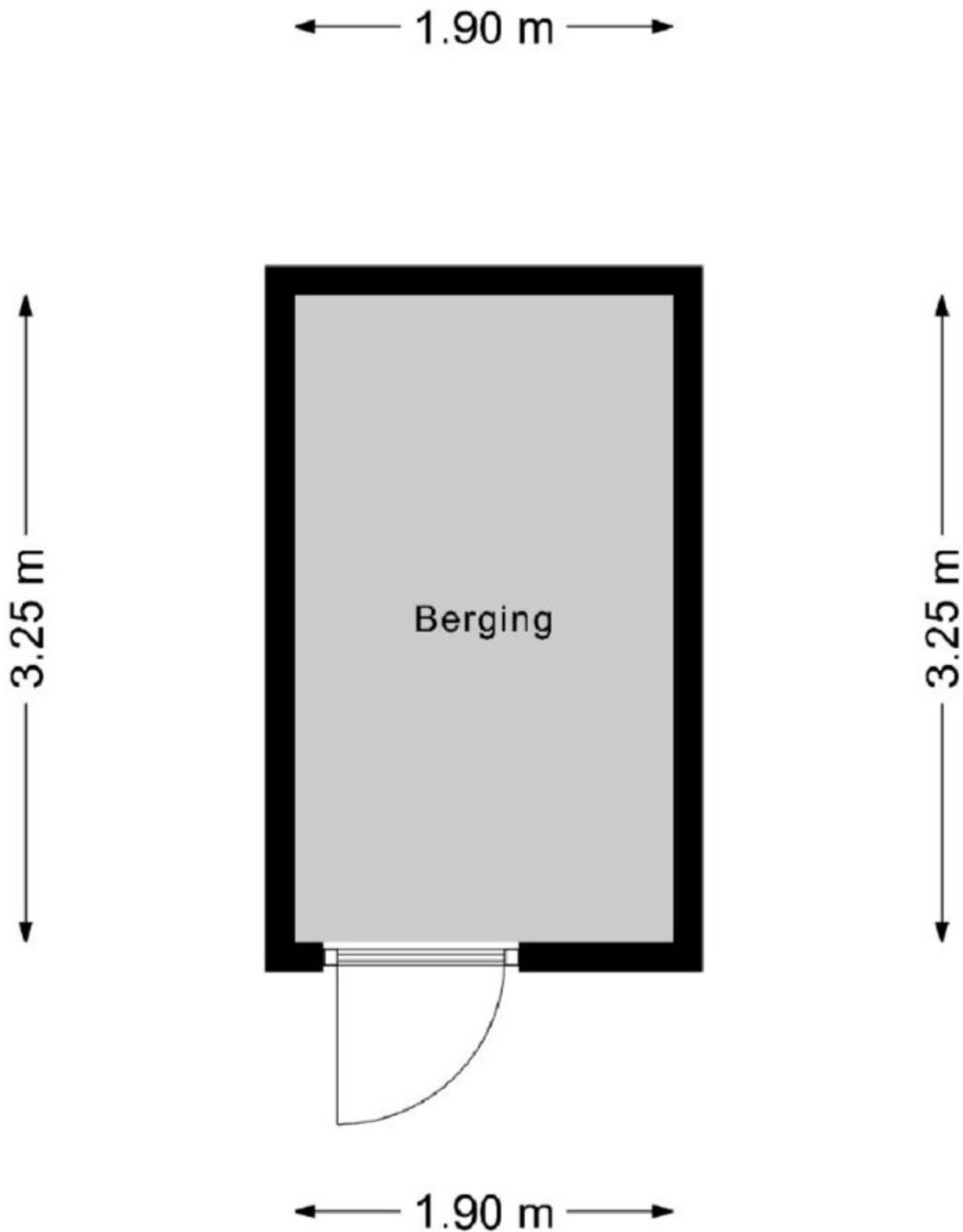
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegronden

← 2.20 m →



↑ 5.00 m ↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losstaande kasten			X
- TV-meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Waterontharder (alleen warm water)			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Combi-stoomoven	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Zeepdispenser	X		
- Afvallemmer	X		
- Uittrekbaar handdoekrek	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Losstaande kast op verhoging			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Loggiabeglazing	X		
Mechanische ventilatie unit	X		
Elektronisch slot			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- Vloerverwarmingsinstallatie	X		
- Warmte-afleverset van Ennatuurlijk	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Terrasverwarmer aan plafond			X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Overig - Contracten</b>			
Warmte-afleverset	Moet worden overgenomen		

# 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](mailto:info@makelaar073.nl). Meer lezen over onze werkwijze kan op [www.makelaar073.nl](http://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](http://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](mailto: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](http://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