



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH van Noremborghstraat 115



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	383 m ³
Woonoppervlakte	108 m ²
Bouwjaar	1925
Buitenruimte	19 m ²

- ✓ Toplocatie
- ✓ Volledig gemoderniseerd in 2021
- ✓ Luxe keuken én twee moderne badkamers
- ✓ Twee buitenruimtes (balkon en dakterras)
- ✓ Gemeentelijk monument
- ✓ Verwarmingsinstallatie uit 2024

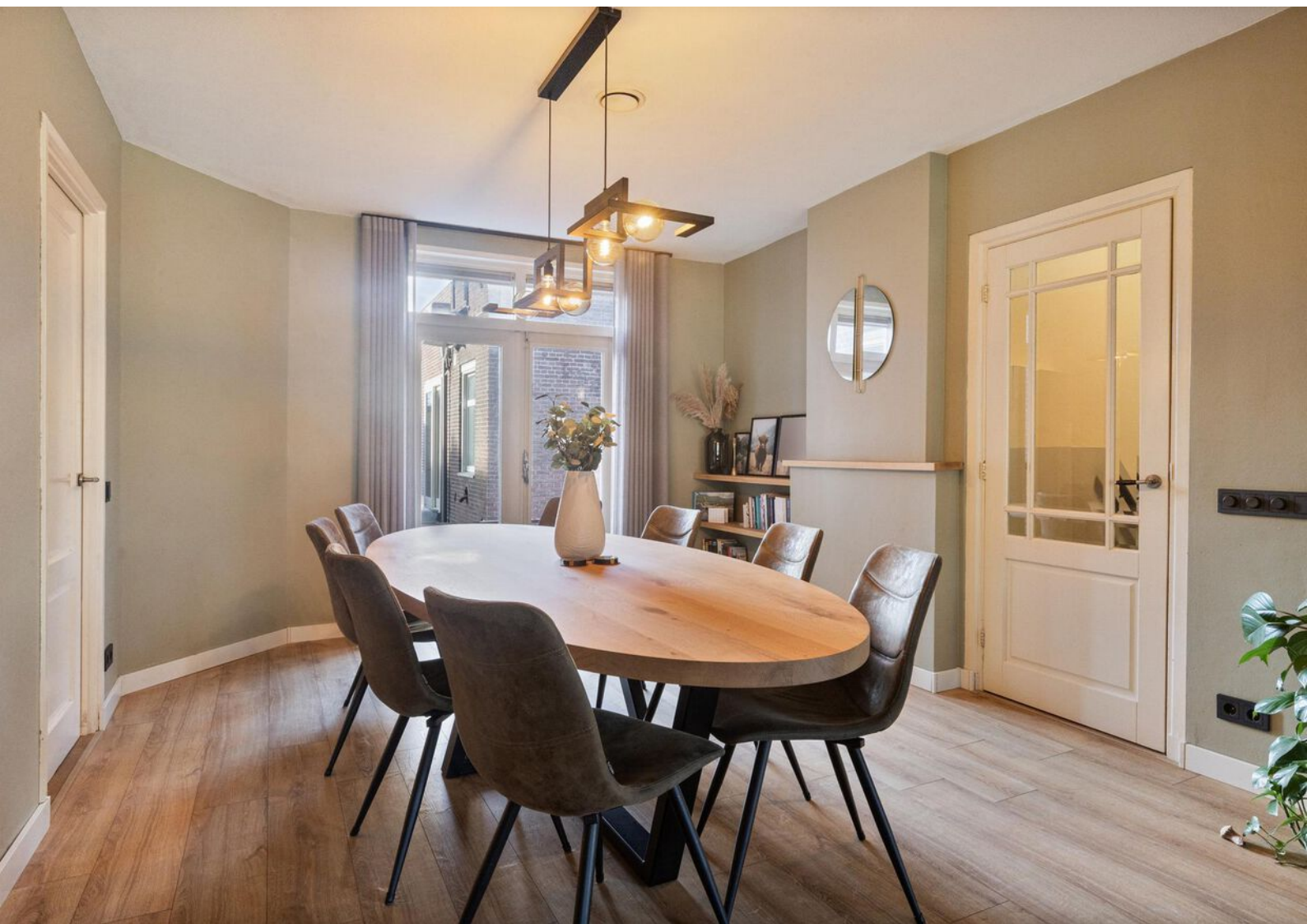










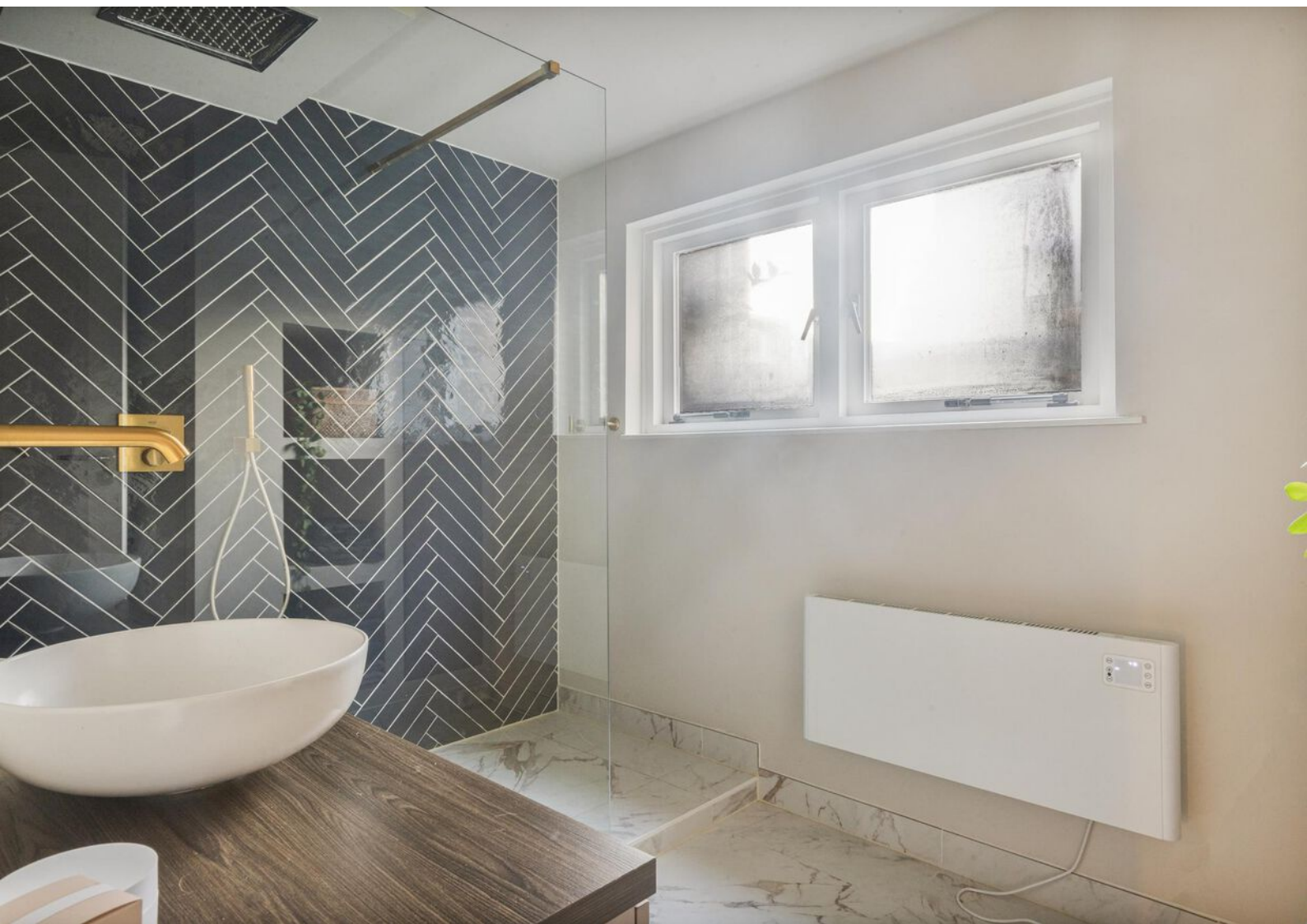




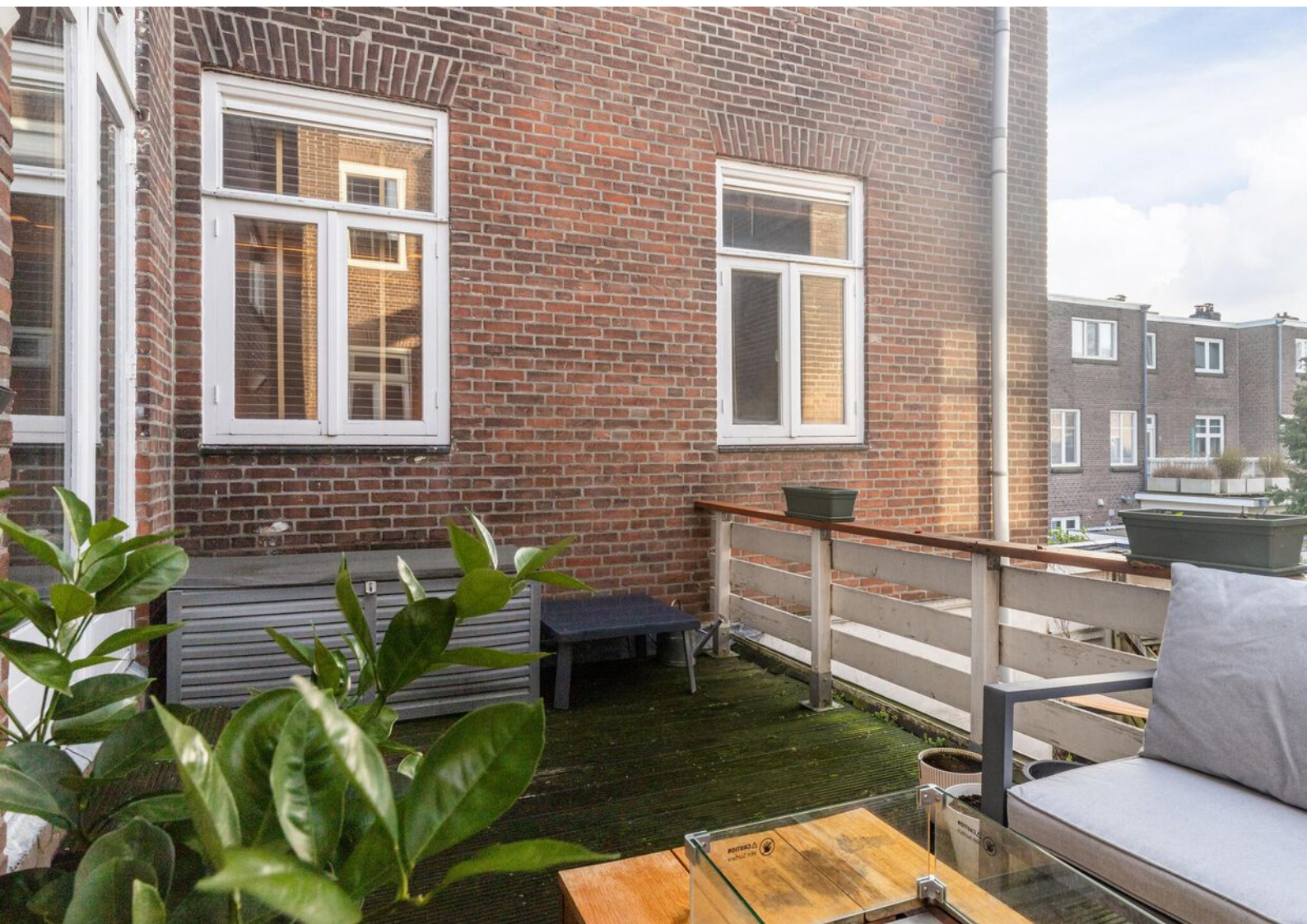
















Omschrijving

Stijlvol en volledig gemoderniseerd jaren 30 appartement in één van de meest populaire wijken van 's-Hertogenbosch.

Welkom in de woning aan de Van Noremborghstraat 115, een schitterend appartement dat recent is gerenoveerd en voldoet aan de laatste wootrends. Hier geniet je van luxe, comfort en een perfecte ligging in een van de meest geliefde wijken van de stad. Het is een instapklaare woning waar je direct van kunt genieten.

LOCATIE

Het appartement ligt in de jaren '30 gebouwde wijk 'De Muntel'. Deze buurt staat bekend om haar karakteristieke architectuur, gezellige sfeer en ideale ligging ten opzichte van het stadscentrum. Dat de wijk 'karakter' heeft blijkt ook uit het feit dat het als 'beschermd stadsgezicht' is aangemerkt. Het complex waarin dit appartement ligt staat ook op de gemeentelijke monumentenlijst.

Op korte afstand vind je diverse voorzieningen, zoals supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Voor een kop koffie of een lekkere lunch kun je terecht bij een van de sfeervolle horecagelegenheden in de buurt. Bovendien ligt het Prins Hendrikpark, met zijn groene wandelpaden en grote plas, op loopafstand. Dit is de perfecte plek voor een ontspannen wandeling of een actieve hardloopsessie. De wijk is uitstekend bereikbaar. Binnen enkele minuten fiets je naar het bruisende stadscentrum en het Centraal Station. Voor wie met de auto reist, zijn de uitvalswegen naar de A2 en A59 eenvoudig te bereiken.

INDELING

Bij binnenkomst op de begane grond tref je een stijlvolle entree met een praktische meterkast, een vaste kastenwand, ruimte voor een garderobe en de trapopgang naar de verdieping.

Een tussenverdieping leidt je naar de moderne badkamer, uitgerust met een inloopdouche met plafond- en handdouche en een modern wastafelmeubel met waskom. Deze badkamer heeft ook vaste kastruimte waar je je toiletartikelen kunt opbergen.

Enkele treden hoger kom je in de hal van de hoofdverdieping die een authentieke sfeer heeft door de balustrade en de paneeldeuren. Vanuit hier heb je toegang tot een ruime en lichte woonkamer in L-vorm. Het karakter van de woonkamer wordt gevormd door de vele ramen en dubbele openslaande deuren met originele glas-in-lood bovenraampjes. Centraal staat de prachtige, luxe, open keuken met kookeiland, voorzien van moderne apparatuur: twee koelkasten, een wijnkoelkast, een vriezer, een inductiekookplaat met tafelafzuiging, een vaatwasser, een oven met warmhoudlade, een combi-oven en een Quooker-kraan. De subtiele koofverlichting boven het aanrecht maakt de keuken helemaal af. Opzij van het kookeiland is een barretje zodat de gasten de kok kunnen vergezellen tijdens het koken.

Aan de voorzijde van het appartement is de zitkamer die een vaste kastenwand heeft met open en dichte vakken en een vaste inbouwverlichting. De t.v. is in deze kastenwand verwerkt. In de keuken/zitkamer zijn openslaande deuren naar het balkon over de volle breedte aan de voorzijde. Op de warme zomerdagen bieden deze openslaande deuren veel verkoeling en het gevoel ook in huis 'buiten' te kunnen zijn.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met een sfeervolle schouw met vaste boekenplanken en openslaande deuren naar het ruime dakterras. De eetkamer is royaal genoeg om een grote tafel met acht stoelen te kunnen plaatsen. Het dakterras ligt op het zuidwesten. Heerlijk om op deze plek, na een lange werkdag, nog van de zon te kunnen genieten. Op het terras kunnen een loungebank en een eettafel staan.

Links van de woonkamer vind je een grote slaapkamer met een walk-in-closet. Deze walk-in-closet heeft vaste kastenwanden en achterin staat de wasmachine en droger weggewerkt achter kastdeuren. De tweede slaapkamer, momenteel in gebruik als kantoor, biedt mogelijkheden als werk- of hobbykamer. In deze kamer is een tweede schouw, in dit geval met een elektrische sfeerhaard.

Terug in de hal (waar we eerder al waren) tref je ook nog het moderne toilet met fonteintje aan. Enkele treden verder omhoog kom je op een tussenverdieping met een tweede badkamer voorzien van een groot ligbad. Dit is de plek waar je je heerlijk kunt ontspannen. Naast deze badkamer is een berging waar de c.v.-ketel en de installatie voor de heteluchtverwarming zijn geplaatst.

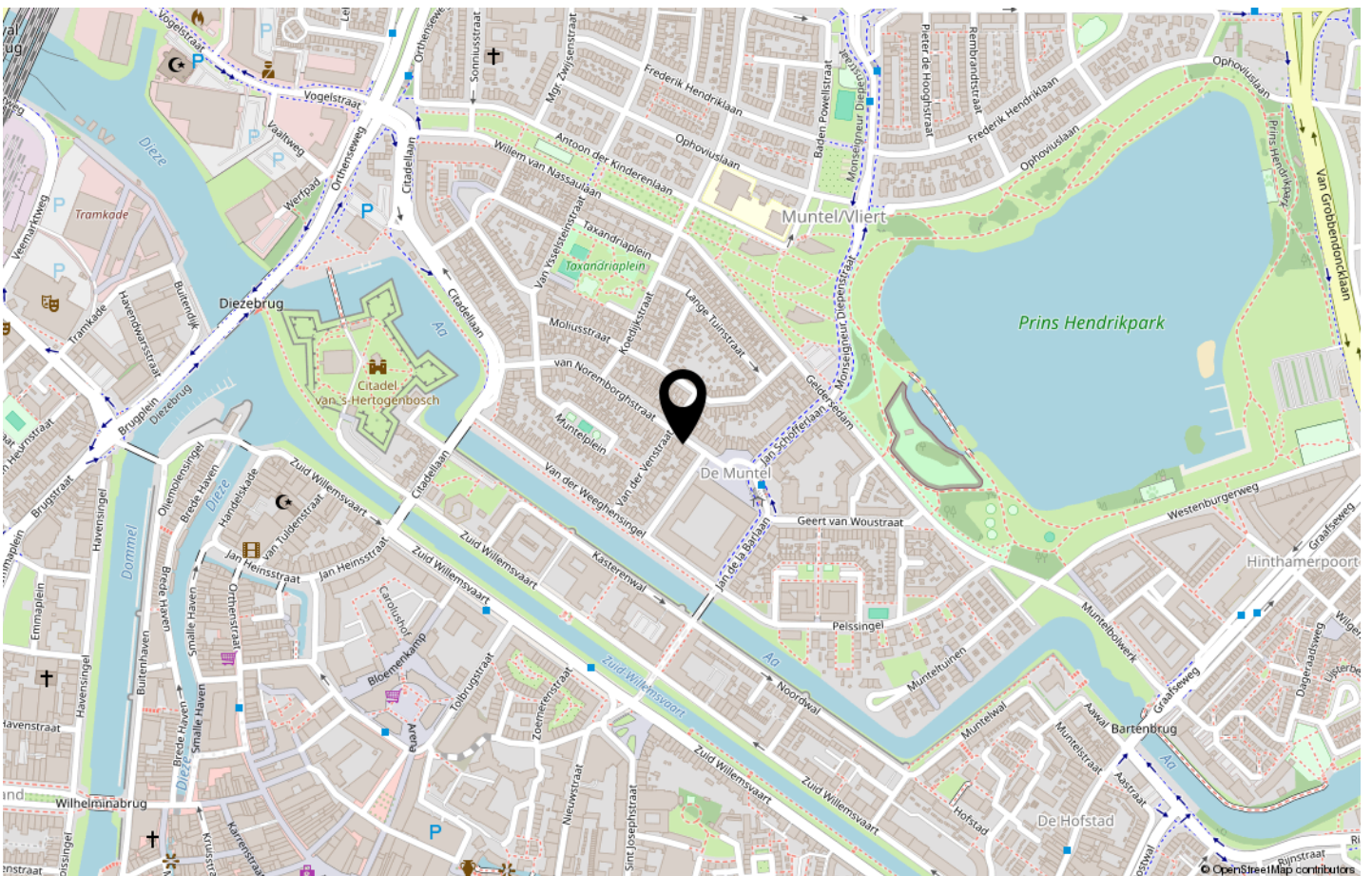
Het appartement is tot in de puntjes verzorgd. De strakke laminaatvloer, gestukadoorde wanden en plafonds en het moderne tegelwerk in de badkamers en het toilet zorgen voor een eigentijdse uitstraling.

Kenmerken

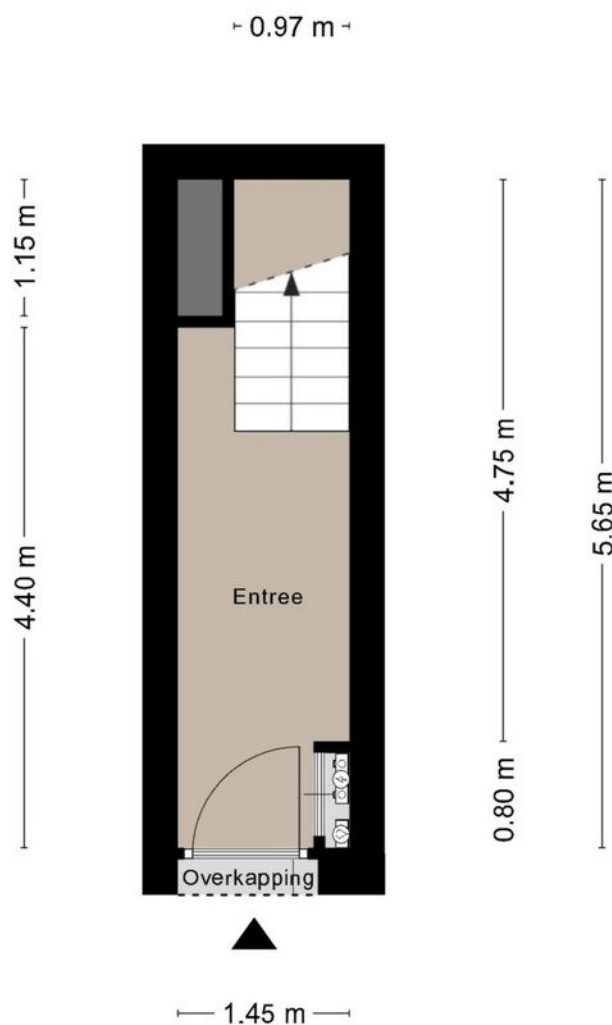
Vraagprijs	€ 500.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	383 m ³
Woonoppervlakte	108 m ²
Soort woning	bovenwoning
Bouwjaar	1925
Buitenruimte	balkon en dakterras
Verwarming	hete lucht verwarming

Locatie

van Noremborghstraat 115, 5212 NC 'S-Hertogenbosch



Plattegronden



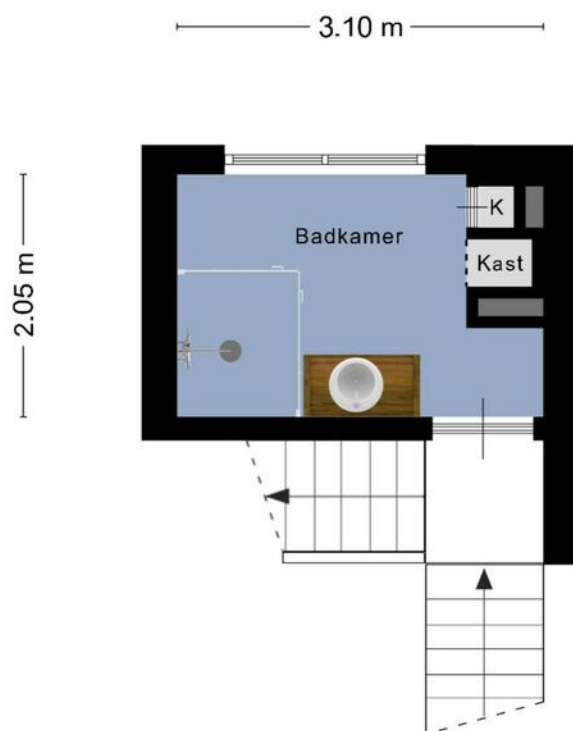
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.**


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: van Noremborghstraat



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1277	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 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			
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp bij TV, gang beneden, badkamer boven, badkamer beneden			X
- Werkkamer, lampjes bij het bed, led strip achter het bed			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoirkast			X
- Schoenenkast slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wijnkoelkast	X		
- Extra kleine koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- wastafelmeubel	X		
- spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	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