

Lokeren 86 - 's-Hertogenbosch



Zoek je een betaalbare, instapklare woning op een rustige plek in een kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen? Dan is dit jouw huis!

Vraagprijs € 269.000,- k.k.



Omschrijving

Zoek je een betaalbare, instapklare woning op een rustige plek in een wijk met alle voorzieningen? Dan is dit jouw huis! Dit huis is ruim, is van alle gemakken voorzien, staat op een rustige plek (autovrij aan de voorkant, eigen oprit met carport aan de achterkant) in een wijk waar ook winkels, sport-, schoolvoorzieningen en uitvalswegen in de buurt zijn.

ALGEMEEN

Dit huis uit 1980 staat in de groene wijk Maaspoort, op fietsafstand van de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch. Het heeft in totaal 4 slaapkamers waarvan één zolderkamer met dakkapel (2013), een moderne badkamer (2013), een voorzolder, inbouwkasten, een nieuwe HR combi-ketel (2017) en een zonnig gelegen, moderne tuin (2016). De trappen, trapopgangen en overloop zijn in 2014 helemaal gerenoveerd. De deuren boven zijn toen ook vervangen voor stompe deuren, met nieuwe kozijnen. Het houtwerk van het huis is in 2016 geschilderd.

De auto staat onder de carport op eigen terrein en de fietsen kunnen in de stenen schuur. Beiden aan de achterkant van de woning, die aan een autoluwe straat grenst. Aan de voorkant van het huis is geen autoverkeer toegestaan en kijk je uit op een keurig onderhouden pleintje met groenvoorziening.

OMGEVING

Maaspoort is een kindvriendelijke wijk met speeltuintjes, kunstgrasveldjes en basisscholen. Maar er zijn ook ouderenwoningen- en voorzieningen. Het winkelcentrum is op loopafstand van de woning. Er is een gezondheidscentrum met apotheek in de wijk evenals tandartsen, huisartsen, dierenklinieken en fysiotherapiepraktijken. Sportvoorzieningen (o.a. sportscholen, tennis, voetbal, dansen, turnen, schermen, basketbal) zijn aanwezig binnen en aan de rand van de wijk. Bij de Noorderplas en op de Maasdijk is het heerlijk lopen of fietsen in de natuur. Tegelijkertijd zijn de uitvalswegen naar de binnenstad en snelwegen A59 en A2 snel te bereiken.

INDELING

Begane grond

Via de voordeur kom je in de hal met toilet, meterkast (extra groepen) en trapopgang. De keuken ligt aan de voorzijde van het huis en is afsluitbaar met een glazen deur. De keuken, welke voorzien is van een tegelvloer heeft een neutrale kleur en een eigen 10 liter boiler. De keramische kookplaat, combimagnetron, koelkast en vriezer functioneren prima en de vaatwasser is gloednieuw (2019). Er is erg veel kastruimte in de keuken, mede door een extra ingebouwde glaskast.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



De woonkamer is ruim en de middagzon valt daar mooi naar binnen, er ligt een acacia houten vloer. Door de ruimte die de kamer heeft zijn er diverse indelingen mogelijk. Onder de trapopgang is een grote kast met extra stroomvoorziening. Via de loopdeur kom je in de tuin.

1e verdieping

Via de gerenoveerde trap (2014) kom je op de ruime overloop. Daar is een inbouw maatkast met schuifdeuren (2014), waar de wasmachine/ droger in past en waarin veel hang- en legruimte is.

De badkamer is geheel vernieuwd in 2013 en heeft een dubbele wastafel, een hangtoilet met soft closing, een bad en een regendouche. Er is een klein raam en mechanische afzuiging. De vloer en spiegel zijn voorzien van verwarming.

De "master bedroom" bevindt zich aan de rustige en stille voorzijde van de woning en heeft als enige ruimte enkel glas. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft een groot raam en daardoor een prettige lichtinval. De kleinste slaapkamer is voorzien van een praktische inbouwkast.

2e verdieping

Via de zoldertrap (gerenoveerd in 2014) kom je op de voorzolder, waar veel opbergruimte is. Door de deur stap je een zeer ruime zolderkamer binnen met een dakkapel uit 2013. De kamer is licht en zonnig en de dakkapel heeft een rolluik en horren voor de ramen.

Op deze zolderkamer bevindt zich in een nette kast de cv ketel (2017).

TUIN

De voortuin is onderhoudsvriendelijk en bestaat uit tegels en beplanting. Het keukenraam is goed te bereiken, wat handig is voor het schoonmaken van de ramen.

De achtertuin ligt op het westen en is in 2016 geheel vernieuwd, behoudens één schutting, welke onlangs ook is vervangen. De tuin is onderhoudsvriendelijk, zonnig en biedt de mogelijkheid voor verschillende zitjes. De schuur bevindt zich rechts achterin en heeft een nieuw dak gekregen in 2017, waardoor het huis nu geheel asbestvrij is. Door de poort kom je onder de carport waar een auto onder kan staan. Altijd droog in- en uitstappen en nooit krabben bij vorst!



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 269.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 410 m ³
Perceel oppervlakte	: 156 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 127 m ²
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, achtertuin oppervlakte: 80 m ²
Garage	: Carport
Verwarming	: C.V.-Ketel, type: Nefit , bouwjaar 2017
Isolatie	: Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

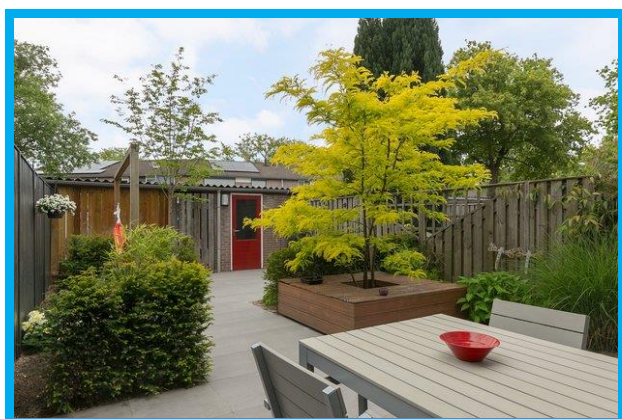
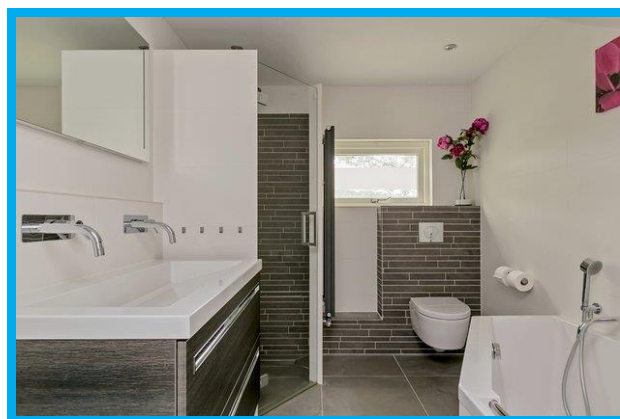
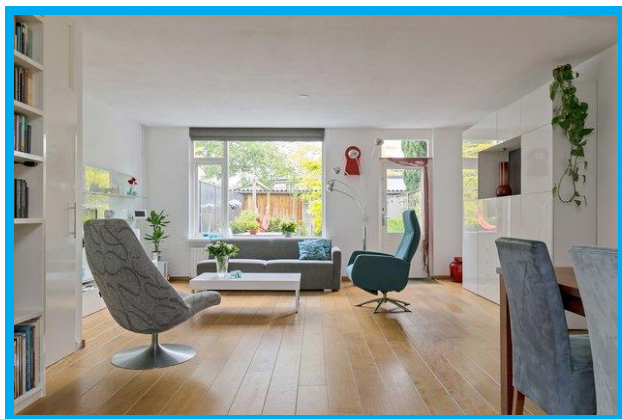
Locatie

Lokeren 86, 5235 DH 's-Hertogenbosch

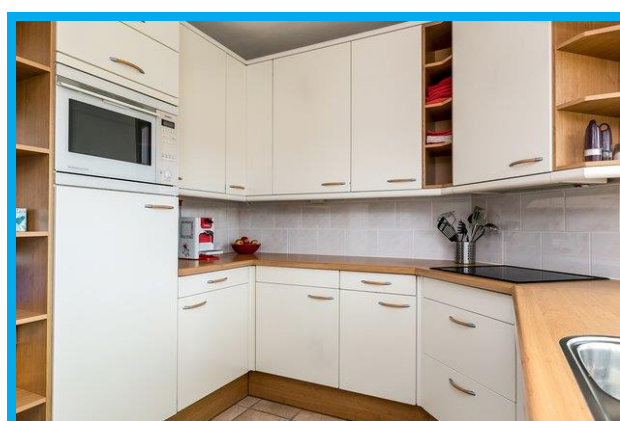
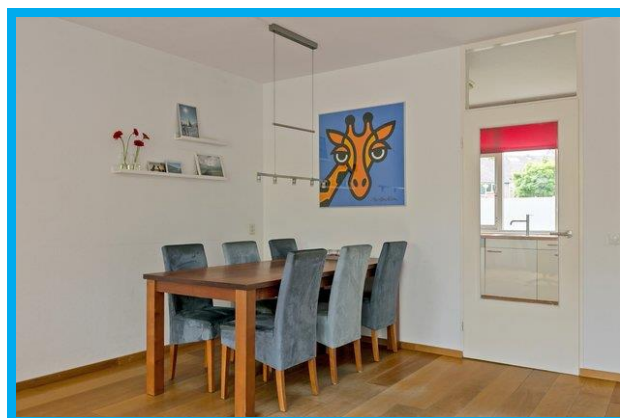
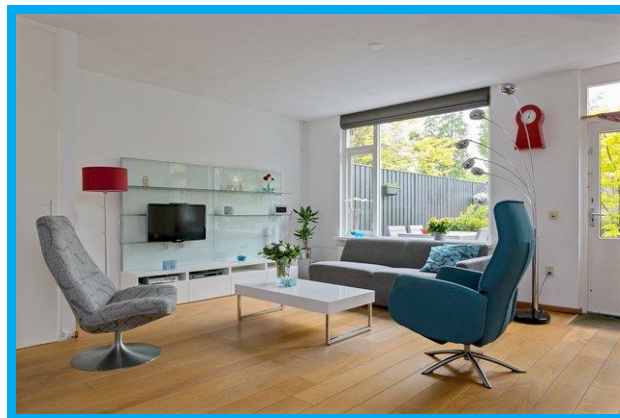


Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

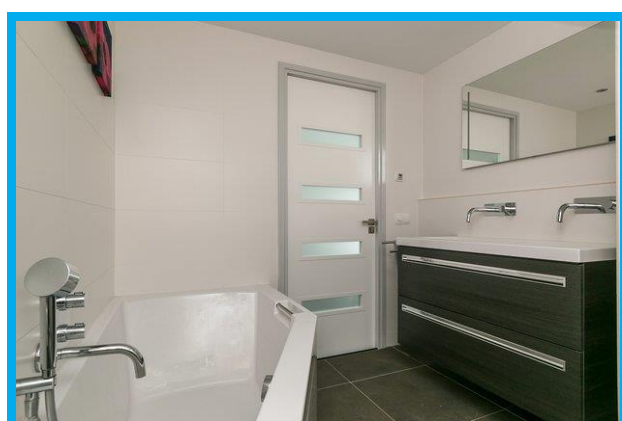
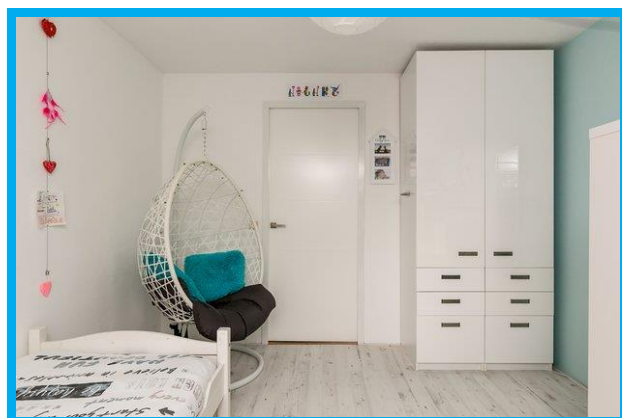
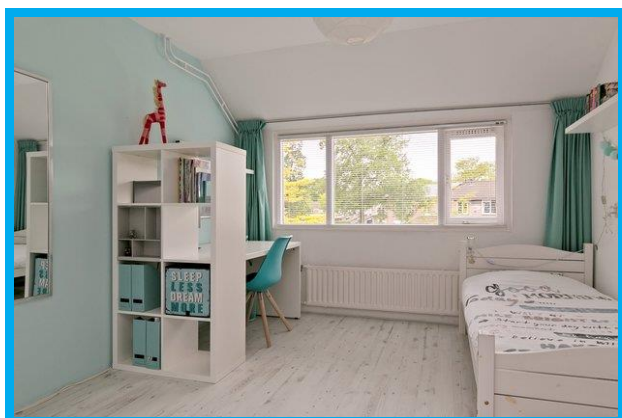
Foto's



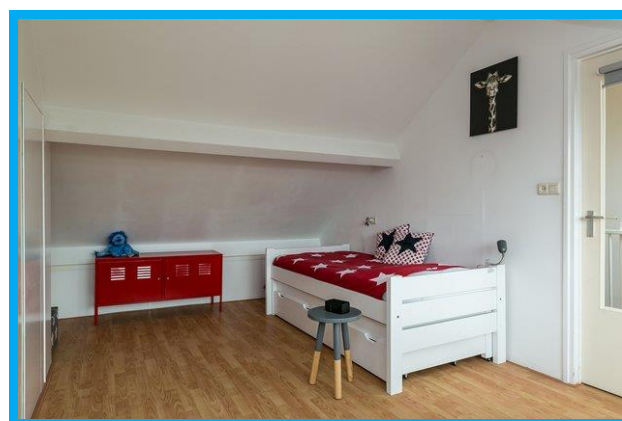
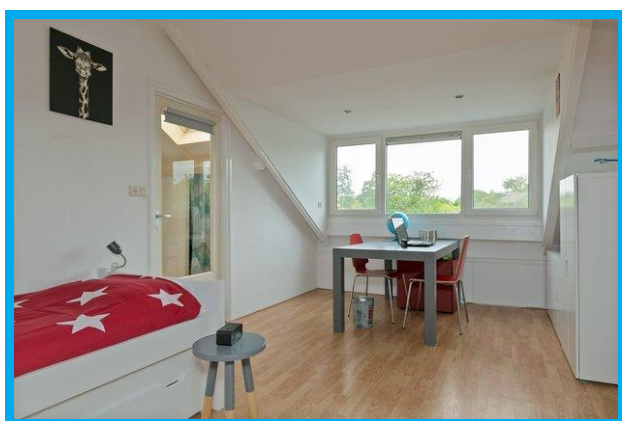
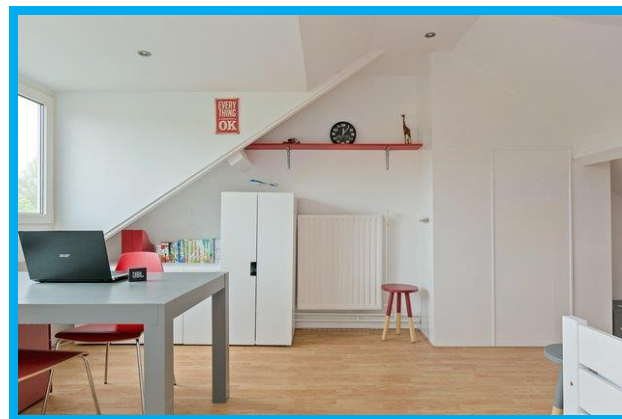
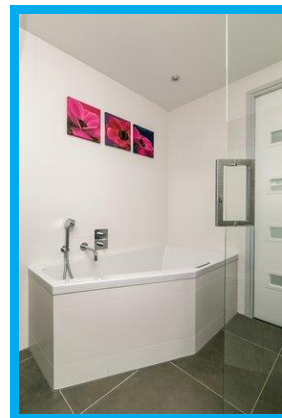
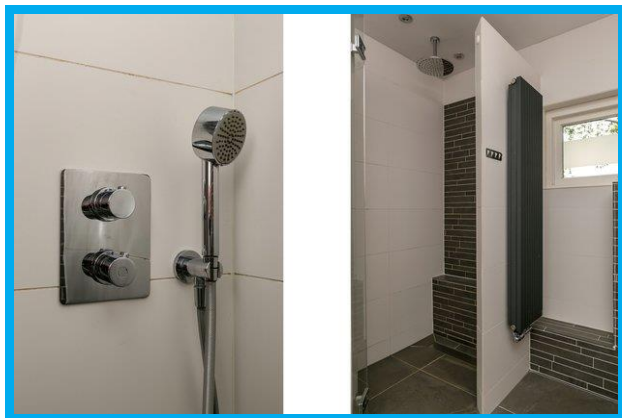
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



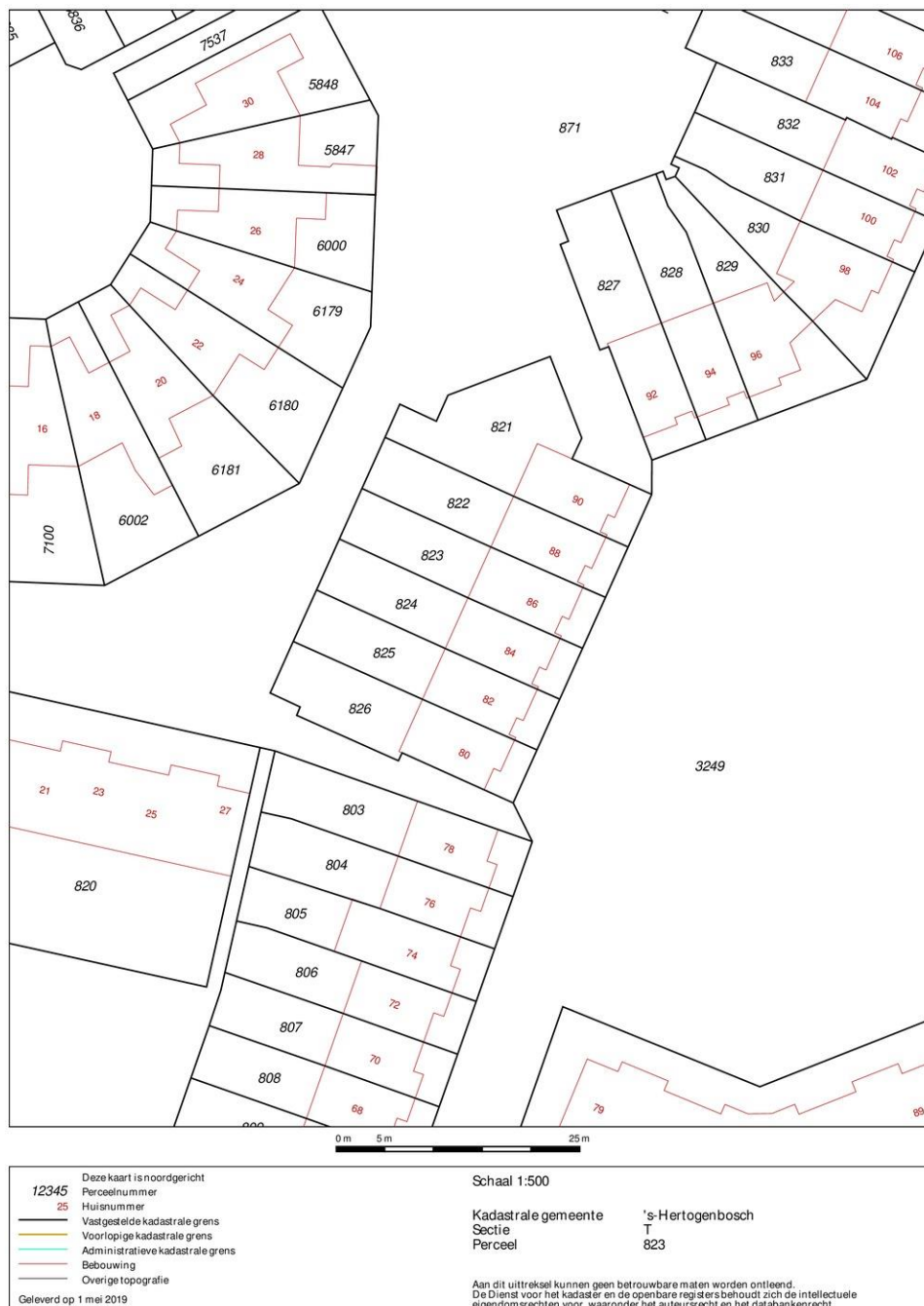


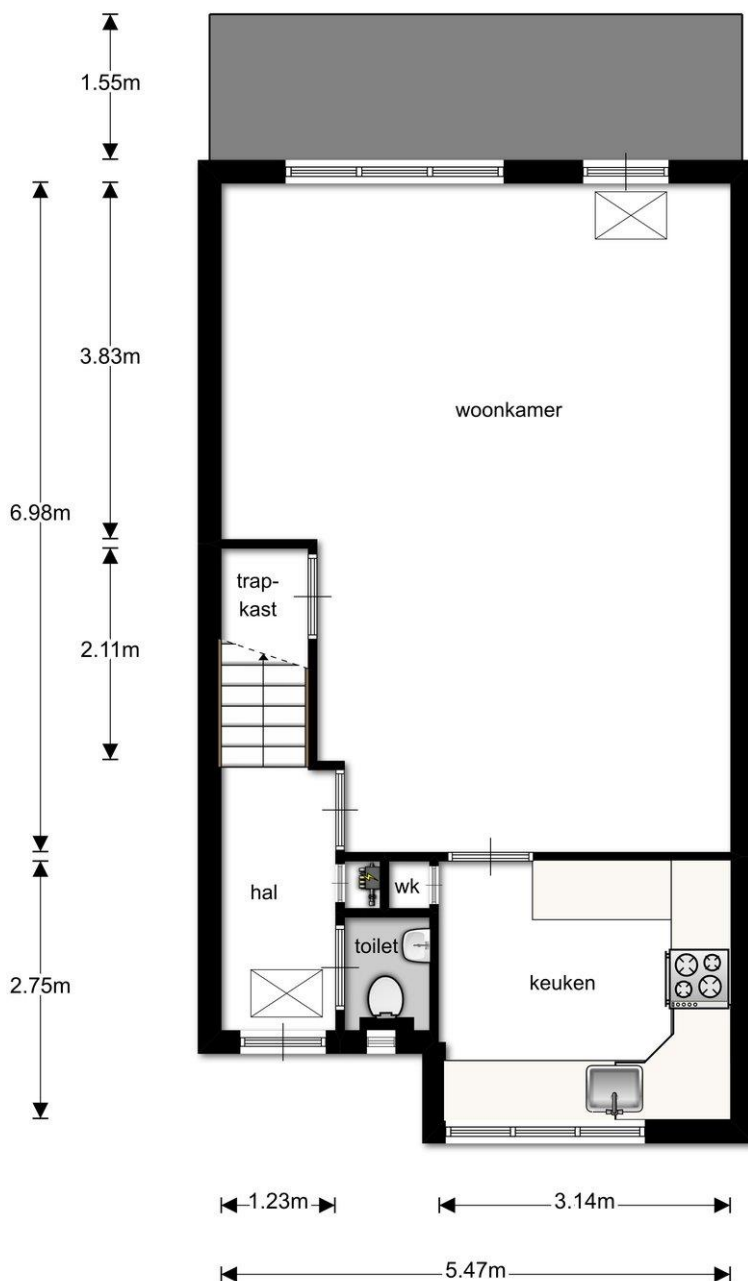
Foto's



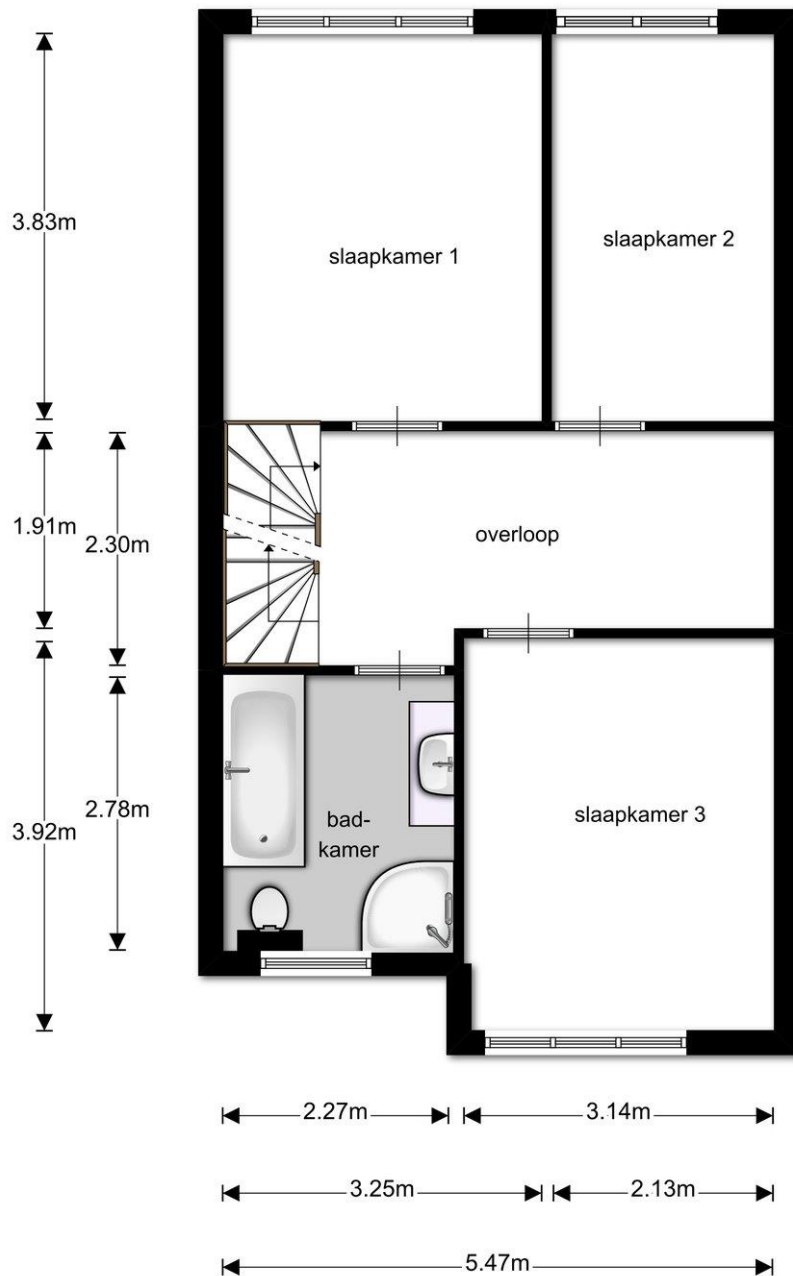
Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

Kadastrale kaart

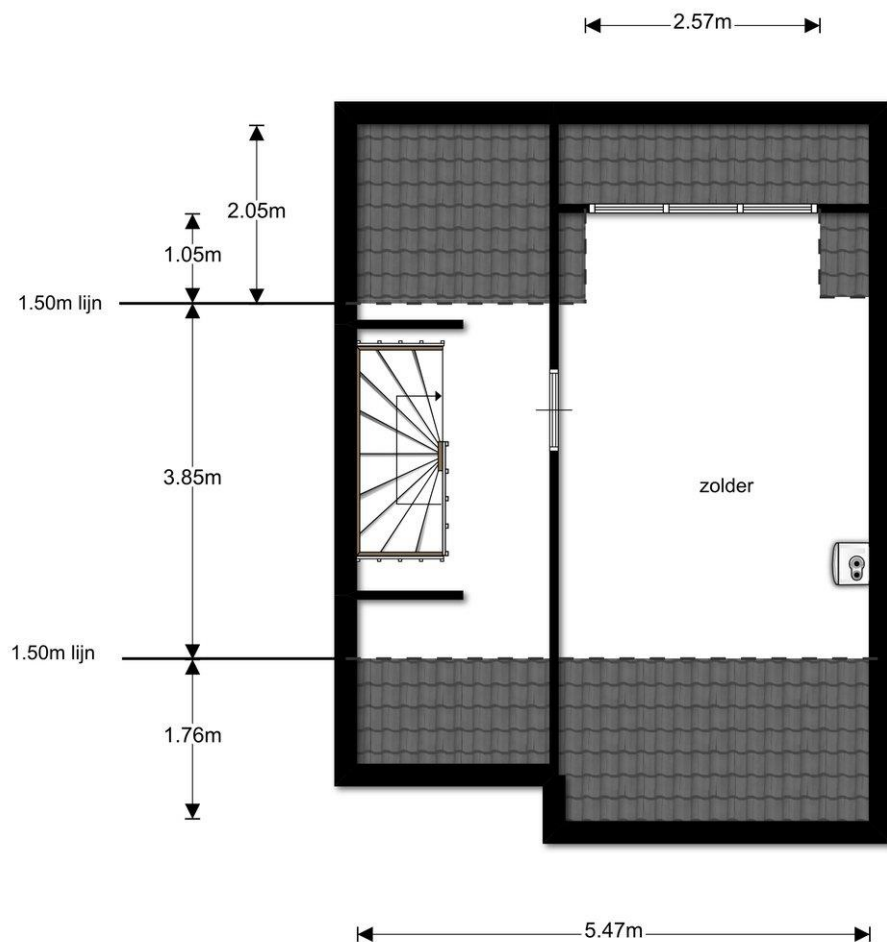




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Woning verkopen
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 – 8200 730
- bij de woningpresentatie op Funda
- bij de woningpresentatie 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 u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u 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 twee manieren: via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl of in een telefoongesprek met Makelaar073, op het telefoonnummer 073 – 8200 730.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.

De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als op het bod een tegenvoorstel van de verkoper volgt. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Er is pas sprake van overeenstemming tussen koper en verkoper wanneer er zowel op hoofdzaken als op details een akkoord bereikt is. Hoofdzaken zijn bijvoorbeeld prijs en leveringsdatum. Details zijn bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden.

Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u 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 uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u 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.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheken. Bellen kan ook, via 073 – 8200 730.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Woning verkopen

Makelaar073 is een internetmakelaar die zich richt op de verkoop van woningen in en rondom Den Bosch. De verkoper kan er bij ons voor kiezen om een deel van de werkzaamheden zelf uit te voeren, bijvoorbeeld het schrijven van de verkoopteksten en het begeleiden van de bezichtigingen. Alle werkzaamheden waarbij de expertise van een makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de fundamentele plaatsing, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Verkopers kunnen zelf in hun online dossier werken op Mijn Makelaar073. Ons klantenportaal is zo ingericht dat zij daar alles zelf in kunnen voeren, zonder bang te zijn iets over het hoofd te zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Als verkoper bepaalt u dus zelf wat u ons betaalt.

De voordelen:

- u betaalt ruim 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw kennis over uw woning wordt optimaal ingezet

Heeft u interesse om op deze manier uw woning te verkopen? Kijk op www.makelaar073.nl en meld uw woning aan. Wilt u meer informatie? Bel ons op 073 – 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



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 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 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 u 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.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



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.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:
Adres te verkopen woning:
Datum:

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie februari 2019

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				
- losse (hang)lampen				
-				
-				
Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-				
-				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails				
- gordijnen				
- overgordijnen				
- vitrages				
- rolgordijnen				
- lamellen				
- jaloezieën				
- (losse) horren/rolhorren				
-				
-				
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking				
- parketvloer				
- houten vloer(delen)				
- laminaat				
- plavuizen				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstels				
-				
-				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat				
- (gas)fornuis				
- afzuigkap				
- magnetron				
- oven				
- combi-oven/combimagnetron				
- koelkast				
- vriezer				
- koel-vriescombinatie				
- vaatwasser				
- Quooker				
- koffiezetapparaat				
-				
-				
Keukenaccessoires, te weten:				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet				
- toiletrolhouder				
- toiletborstel(houder)				
- fontein				
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad				
- jacuzzi/whirlpool				
- douche (cabine/scherf)				
- stoomdouche (cabine)				
- wastafel				
- wastafelmeubel				
- planchet				
- toiletkast				
- toilet				
- toiletrolhouder				
- toiletborstel(houder)				
-				
-				
Sauna met toebehoren				
-				
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders				
Screens/rolluiken				
CV met toebehoren				
(Klok)thermostaat				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie				
- boiler				
- close-in boiler				
- geiser				
-				
-				
Mechanische ventilatie				
Luchtbehandeling				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				
Beplanting				
-				
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
-				
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				
(Broei)kas				
-				
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek				
- vlaggenmast(houder)				
-				
-				

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Overig				
CV/geiser/boiler				
Keuken/tuin/kozijnen				
Intelligente thermostaten e.d.				
Stadsverwarming				
Zonnepanelen				
-				
-				
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)
Plaats:

Datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)
Plaats:

Datum:

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER