



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Pater Dobbestraat 1



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	596 m3
Woonoppervlakte	164 m2
Perceeloppervlakte	511 m2

- ✓ - Vier ruime slaapkamers
- ✓ - Licht en zonnig huis
- ✓ - Grote woonkeuken
- ✓ - Ruime garage en extra berging
- ✓ - Grote tuin op het zuiden
- ✓ - Eigen oprit
- ✓ - Korte afstand van binnenstad

Omschrijving

Pak deze kans! Groot vrijstaand huis met veel potentie, riante tuin op het zuiden, vlakbij de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Je verwacht dan gelijk een hoge vraagprijs. Het tegendeel is waar: deze woning is aantrekkelijk geprijsd.

INDELING

Begane grond

Bij het binnenkomen van de woning voel je gelijk de ruimte al. In de hal zijn de meterkast, het toilet met fonteintje, de garderobe en de trap naar de eerste verdieping.

De brede woonkamer heeft aan drie zijden grote ramen waardoor er veel lichtinval is. Een leuk details is de plantenerker opzij van de woning. De woonkamer heeft een eikenhouten vloer en stucwerk wanden. Bij het zitgedeelte is een gashaard. De keuken is op dit moment, met een deur, afgesloten van de woonkamer maar er is eenvoudig een brede opening te maken. Er is een eikenhouten inrichting met koelkast, vriezer, gaskookplaat, afzuigkap en een elektrische oven. Aan de zijde van de tuin zijn een groot raam en een deur. Daardoor is er een prachtig uitzicht op de groene achtertuin. Bovendien schijnt de zon vanuit hier mooi naar binnen. Zoals gezegd kun je de woonkamer en de keuken eenvoudig bij elkaar trekken waardoor er een living ontstaat over de volle breedte aan de achterzijde. De artist impression, die bij de foto's is gevoegd, geeft daar een goed beeld van. De begane grond is voorzien van rolluiken en rookmelders. Het huis kan op de zonnige dagen lekker koel gehouden worden door de zonneluifels aan de achterzijde van de woning.

Eerste verdieping

De trap in de hal leidt naar de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een wastafel en toegangsdeur naar het platte dak op de garage. Het is mogelijk om hier een groot dakterras te maken. Alle slaapkamers zijn groot genoeg voor het plaatsen van een tweepersoonsbed. De ruime, betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Vanwege het raam in de badkamer is er een prettige lichtinval en kun je naast de mechanische ventilatie ook natuurlijk ventileren. De hele eerste verdieping is voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping

Door middel van een vaste trap bereik je de tweede verdieping van de woning. De voorzolder geeft toegang tot een volwaardige slaapkamer en een aparte bergruimte met de C.V. opstelling. Het grote dakkapel heeft twee ramen, één op de voorzolder en één op de slaapkamer. Daarnaast is er onder alle knieschotten bergruimte gerealiseerd. Boven deze tweede verdieping is nog een extra bergzolder die via een luik, door middel van een losse trap, bereikbaar is.

BUITEN

Vanuit de keuken kom je in de heerlijke groene achtertuin met veel privacy. De tuin is riant van formaat en op het zuiden gelegen. Het terras aangrenzend aan de woning is voorzien van drie zonneluifels, waardoor het ook op warme dagen heerlijk toeven is in deze tuin. Vanuit de tuin bereik je de ruime garage met grote garagedeur naar de oprit. Voor de autofreaks onder ons is er een verlichte smeerput. Achter in de tuin staat een grote houten tuinberging. Ideaal voor het bergen van onder andere tuingereedschap, tuinset, kussens en barbecue.

OMGEVING

In de directe omgeving zijn ruim voldoende voorzieningen aanwezig wat het wonen op deze locatie bijzonder aangenaam maakt: meerdere scholen en kinderdagverblijven, de winkelcentra “Rivierenplein” en “Van Roosmalenplein”, het recreatiegebied met sportvoorzieningen rondom “de Oosterplas” en het “Sportiom”. De Bossche binnenstad is in vijf fietsminuten bereikbaar. Met de auto ben je in enkele minuten op de A2. Het treinstation 's-Hertogenbosch-Oost is op loopafstand. Kortom een superfijne locatie om te wonen!

BIJZONDERHEDEN

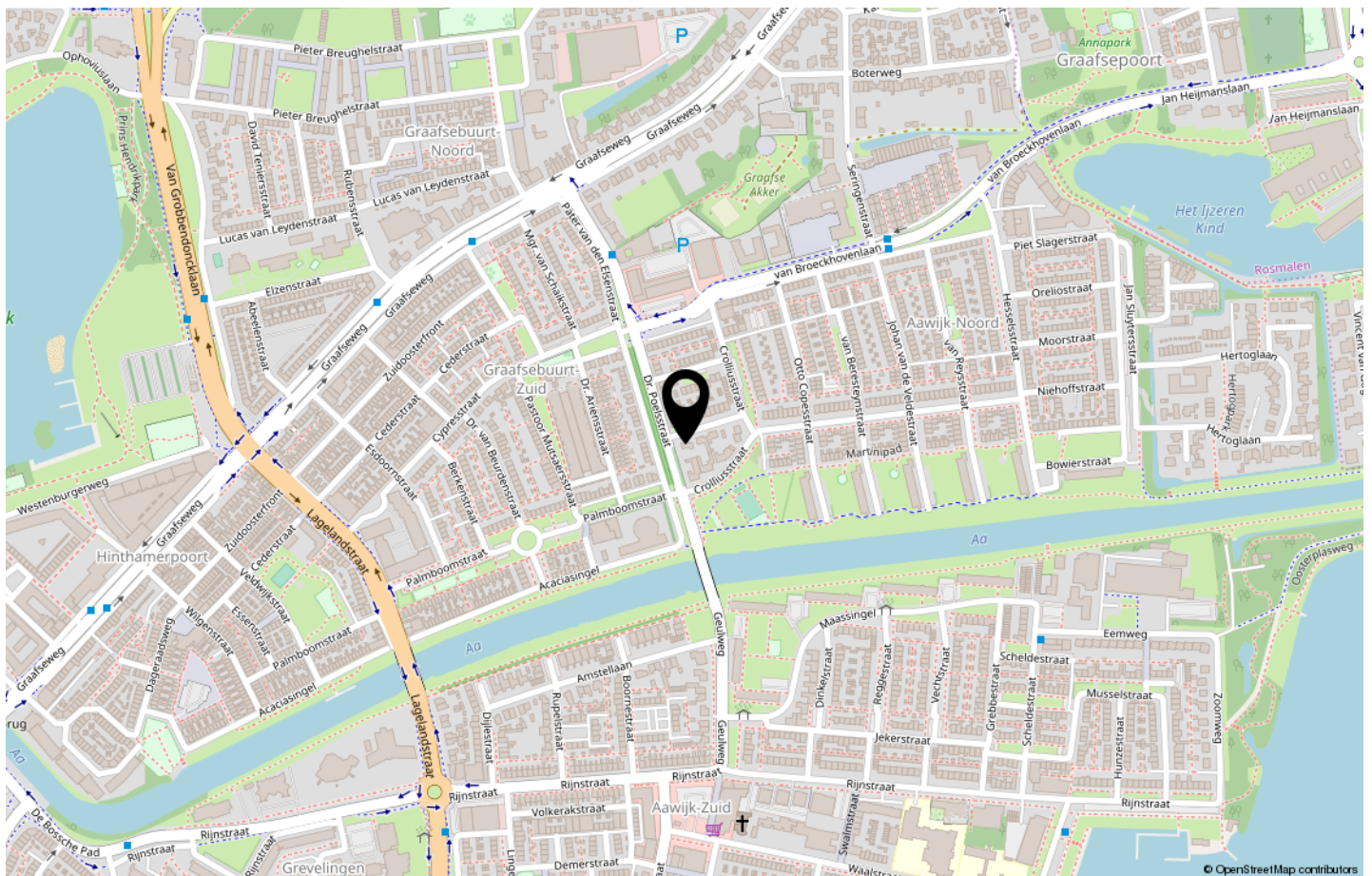
- Royale vrijstaande woning
- Eigen oprit
- Ruime achtertuin op het zuiden
- Grote garage
- Vier ruime slaapkamers
- Hele huis voorzien van rolluiken

Kenmerken

Vraagprijs	€ 400.000 k.k.
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	596 m3
Perceel oppervlakte	511 m2
Woonoppervlakte	164 m2
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1972
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2015

Locatie

Pater Dobbestraat 1, 5213 GG 'S-Hertogenbosch





Eigen oprit

Lichte woonkamer met aan drie zijden ramen

Gashaard voor extra sfeer

Ruime woonkeuken

Woonkamer en keuken eenvoudig samen te voegen









Grote woonkeuken begane grond

Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping

Riante badkamer met douche, ligbad en toilet









Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping

Grote voorzolder met dakkapel

Vierde slaapkamer met dakkapel op tweede verdieping

Extra bergverlating

Garage met smeerpuit





Ruime achtertuin op het zuiden

Veel groen en privacy

Grote houten tuinberging

Vrije achterom



Plattegronden



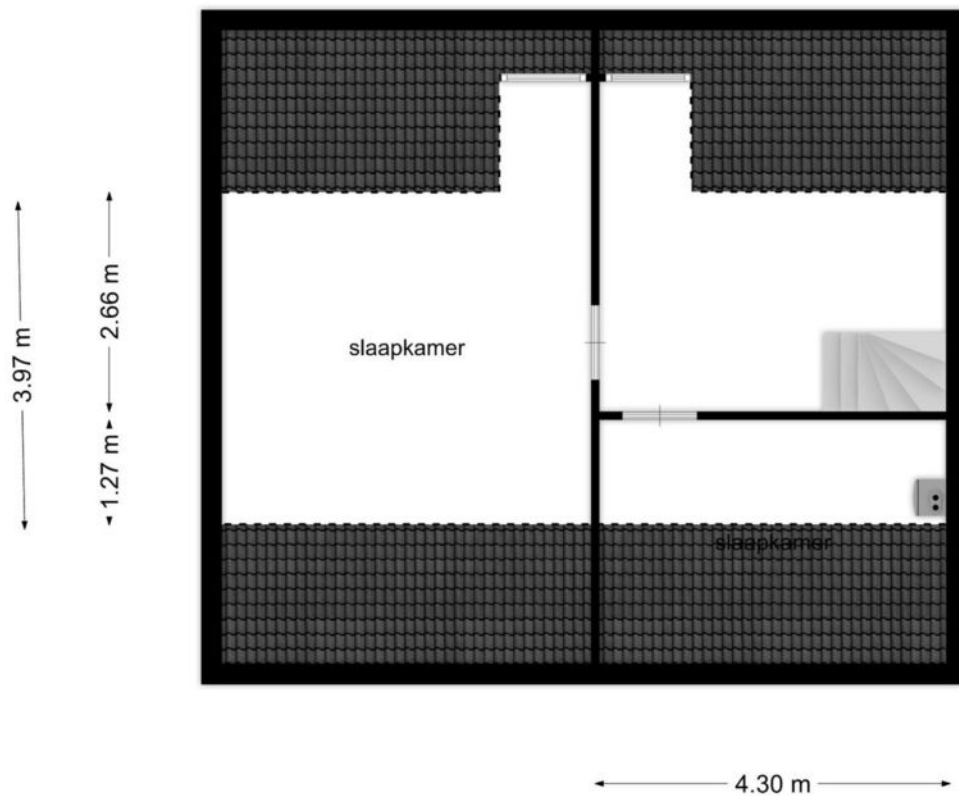
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Pater Dobbestraat1



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
Sectie M
Perceel 764

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.

Over ons

Makelaar073 is een innovatief makelaarskantoor dat 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 de makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Als verkoper kunt u zelf in uw online dossier werken op het klantenportaal 'Mijn Makelaar073'. Het klantenportaal begeleidt u door het hele verkoopproces en is zo ingericht dat u daar alles zelf in kunt voeren. U weet daarmee zeker dat u niets over het hoofd zult zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal

aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Deze zijn naar wens in te kopen via Mijn Makelaar073. Als verkoper bepaalt u dus zelf welke diensten u afneemt en hoe hoog uw kosten worden.

De voordelen:

- u betaalt tot wel 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.



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)
- Over Makelaar073
- 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.

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/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 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.

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?

Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl