



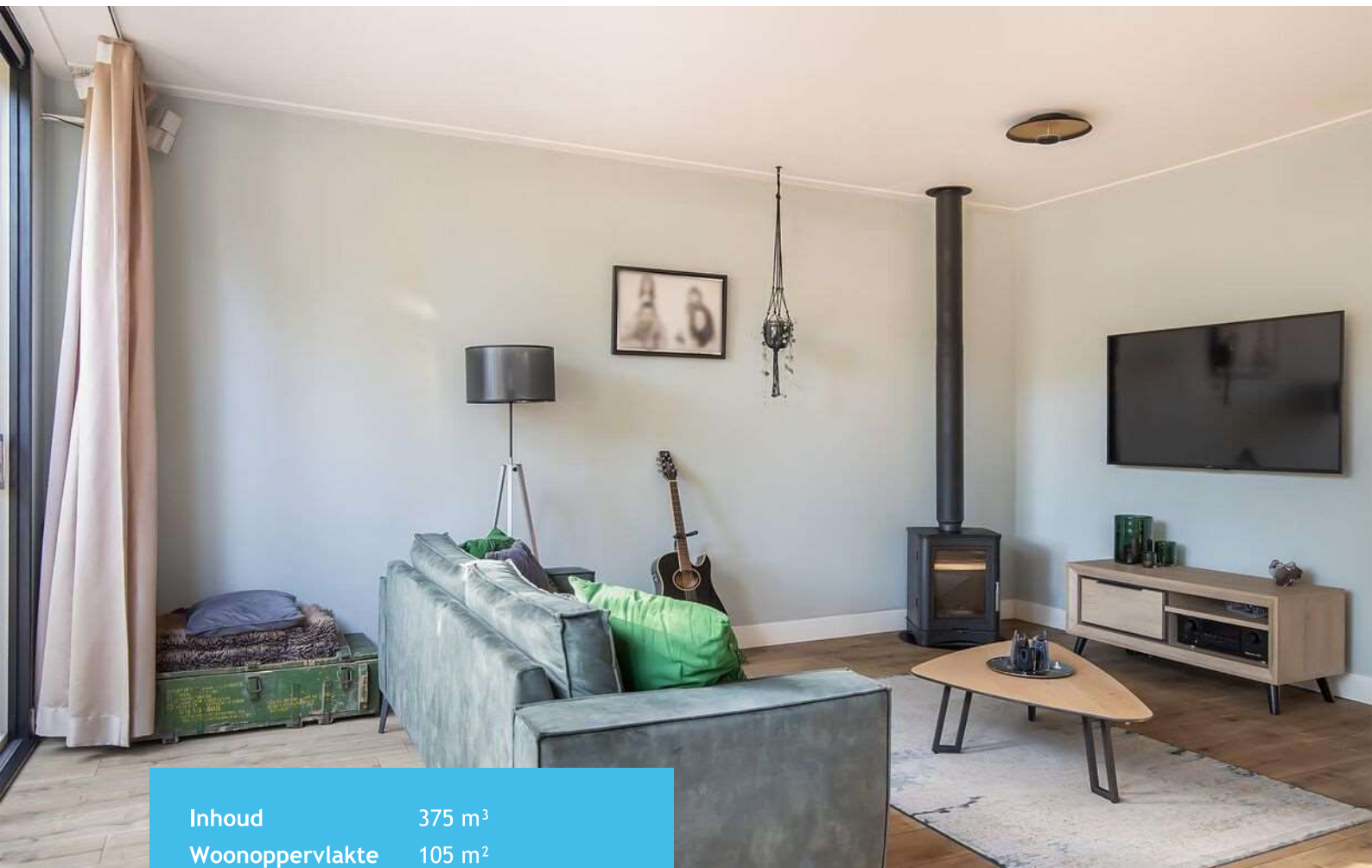
hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Tweede Buitenpepers 26



Kenmerken & specificaties



Inhoud	375 m ³
Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	167 m ²

- ✓ Mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen.
- ✓ Mogelijkheid om berging te vergroten door hem te verbinden met de woning.
- ✓ Schutting 2017, Ketel 2018, Houtkachel 2019
- ✓ Dakrenovatie met PIR 80mm isolatie 2019, Spouwmuurisolatie 2022
- ✓ Krasbestendig laminaat in de gehele woning
- ✓ Kindvriendelijke omgeving nabij het centrum en op 5 min loopafstand van NS station
- ✓ Aanvaarding in overleg

Omschrijving

INSTAPKLAAR hoekhuis in de gewilde wijk "De Buitenpepers". De woning bevindt zich nabij het centrum en een NS station in één van de meest kindvriendelijke wijken van Den Bosch. Het huis is in de laatste 5 jaar volledig gemoderniseerd en met zorg afgewerkt tot een comfortabel, praktisch gezinshuis. De woning is geheel voorzien van nieuwe vloeren, keuken, badkamer, wc en tuin, afgewerkt naar de maatstaven van nu. Met energiebesparende middelen zoals o.a. een nieuw dak, complete gevel isolatie, HR++ glas en een houtkachel zijn er geen zorgen over een koude winter. Dus als u interesse hebt om op deze geweldige locatie te wonen en alleen uw meubels wilt verhuizen, maak dan zeker een afspraak voor een bezichtiging!

INDELING

Begane grond

De ruime hal met toiletruimte en trap heeft een paar opbergruimten, waaronder een kast tussen de meterkast en het toilet plus onder de trap hebben de eigenaren ook een nieuw opberggedeelte gecreëerd. De massieve houten schuifdeur geeft toegang tot de prachtige keuken en ruime woonkamer. De ruimte is opvallend licht door de mooie raampartijen zowel aan de voorzijde als achterzijde van de woning waar de zon in de ochtend en avond binnenvalt. De afwerking van de keuken is erg mooi: een dik composiet werkblad met SMEG fornuis/oven en koelkast. Daarnaast zijn er een ingebouwde vaatwasser en combioven. Een lange tafel met eetkamerbank is te plaatsen en vormt nu de overgang van keuken naar woonkamer. In de aansluitende woonkamer die aan de tuin grenst staat een houtkachel die binnen een mum van tijd de ruimte warm maakt. Middels de schuifpui kom je in de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping beschikt de woning over twee slaapkamers een derde iets kleinere slaapkamer, een hobby kamer, een complete badkamer, een inloopkast en een ruimte voor was- en droogmachine. De schitterende badkamer is uitgerust met moderne inloopdouche, wastafelmeubel met twee design wasbakken, een luxe ligbad en een tweede toilet (Villeroy & Boch). De badkamer is hoogwaardig afgewerkt in een fraaie kleurstelling en voorzien van vloerverwarming. Alle slaapkamers zijn van prima formaat, hebben radiatorbekleding en zijn voorzien van een mooie laminaatvloer.

Exterieur

De achtertuin is netjes afgewerkt en uitgevoerd met fraaie composiet vlonders, speelgazon en een prachtig zitgedeelte met prieeltje. De tuin is gesitueerd op het oosten waarmee de zon in de ochtend in de tuin en het huis schijnt. Door de ligging als hoekhuis draait de zon gedurende de dag door de tuin en schijnt hij ook in namiddag/avond nog in de tuin. Verder is de tuin geheel omheind met een recent geplaatste houten schutting. Ook beschikt de tuin over een berging, een trampoline en een zandbak. Kinderen kunnen heerlijk spelen in de tuin of op het speelveld. De voortuin is voorzien van enkele bomen en verschillende soorten beplanting. Daar staat ook de ruime berging waarin een grote bakfiets te plaatsen is. Daarnaast ligt de woning aan een autoluwe straat waarbij je met de auto bij het huis kan komen maar er geen doorgaand verkeer is of geparkeerd mag worden. Ideaal voor kinderen!

Ligging

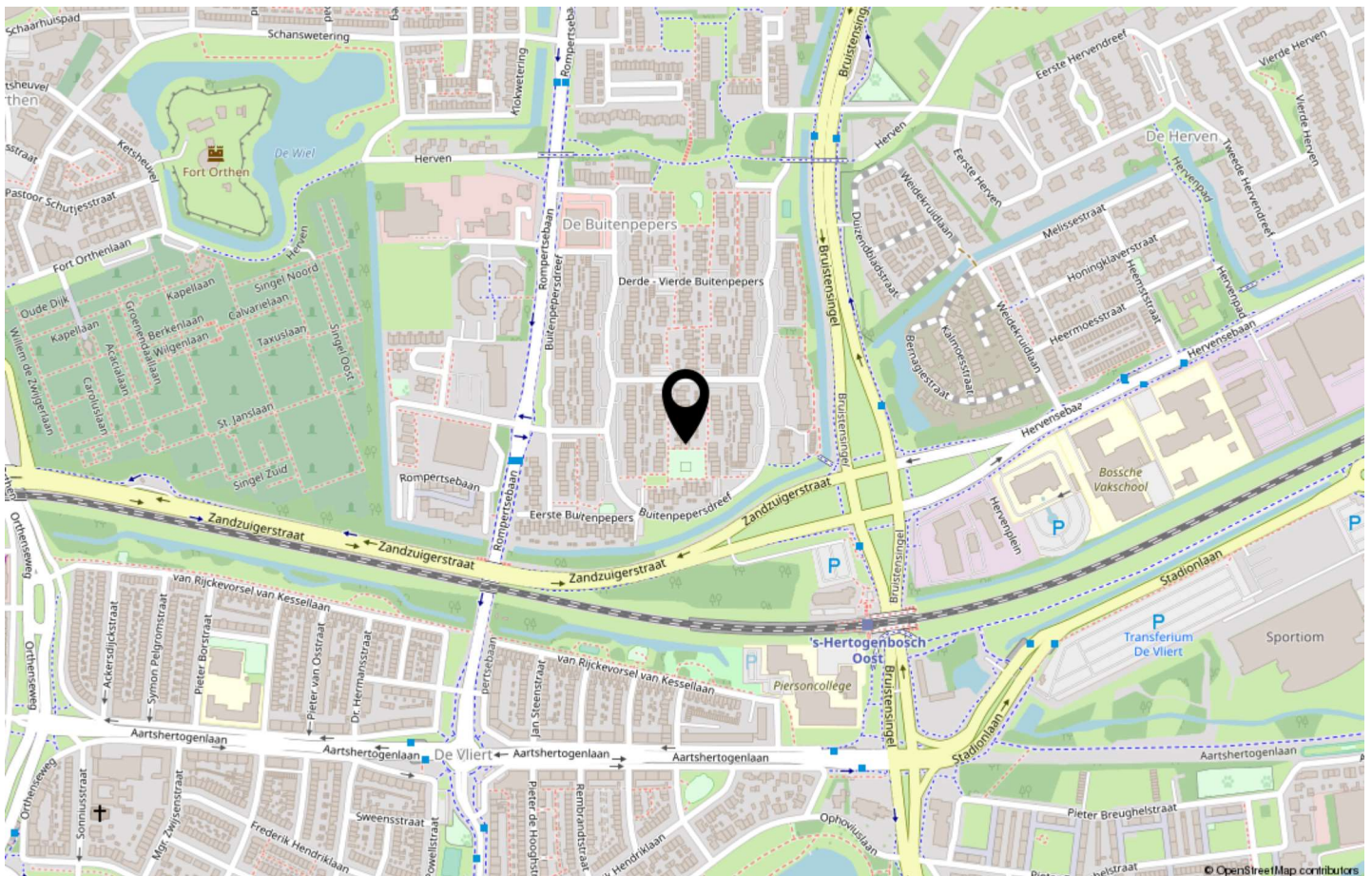
De woning is gelegen in de populaire wijk De Buitenpepers. Deze wijk is zeer gewild door de combinatie van de nabije gemakken van de stad en de vele gezinnen met kinderen die hier wonen. Op 5 minuten lopen vind je het NS Station-oost en loop je dan nog iets verder dan ben je in het Prins Hendrikspark waar je heerlijk kunt wandelen. Ook het Sportiom, een supermarkt, natuurgebied De Heinis en diverse snelwegen liggen nabij de woning. Kenmerkend zijn het aantal speeltuintjes in de buurt en de diverse scholen. En spring je op de fiets dan ben je zo in hartje De Bosch!

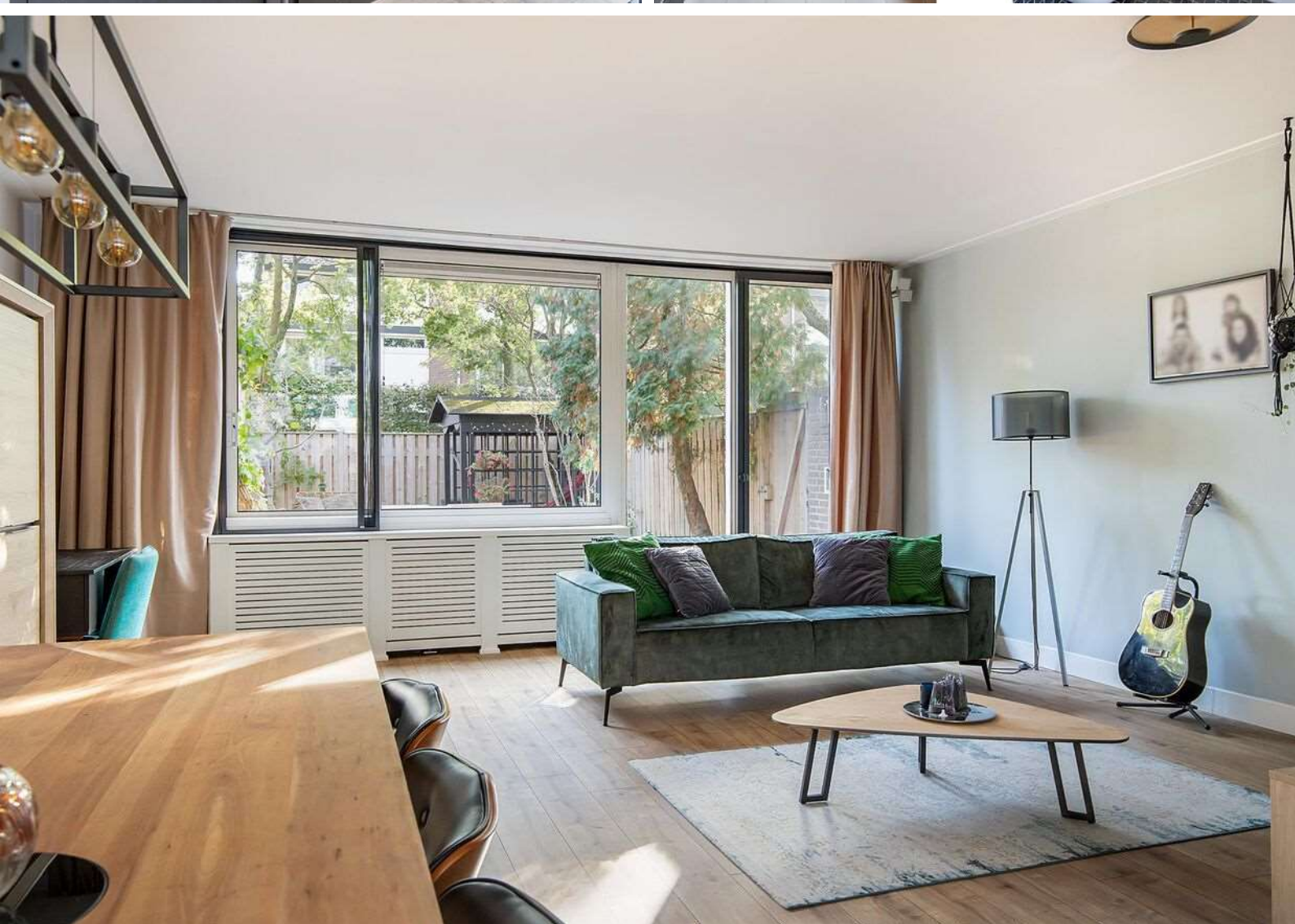
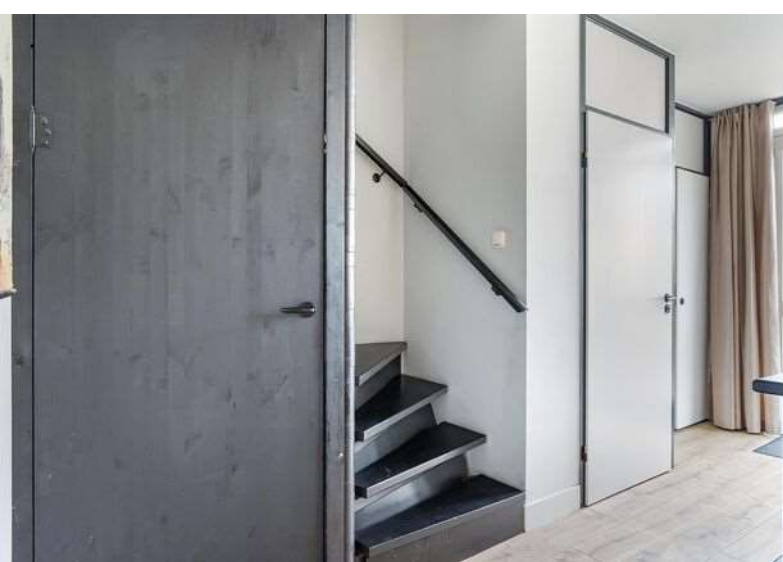
Kenmerken

Vraagprijs	€ 400.000 k.k.
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	375 m ³
Perceel oppervlakte	167 m ²
Woonoppervlakte	105 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel, (2018), vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

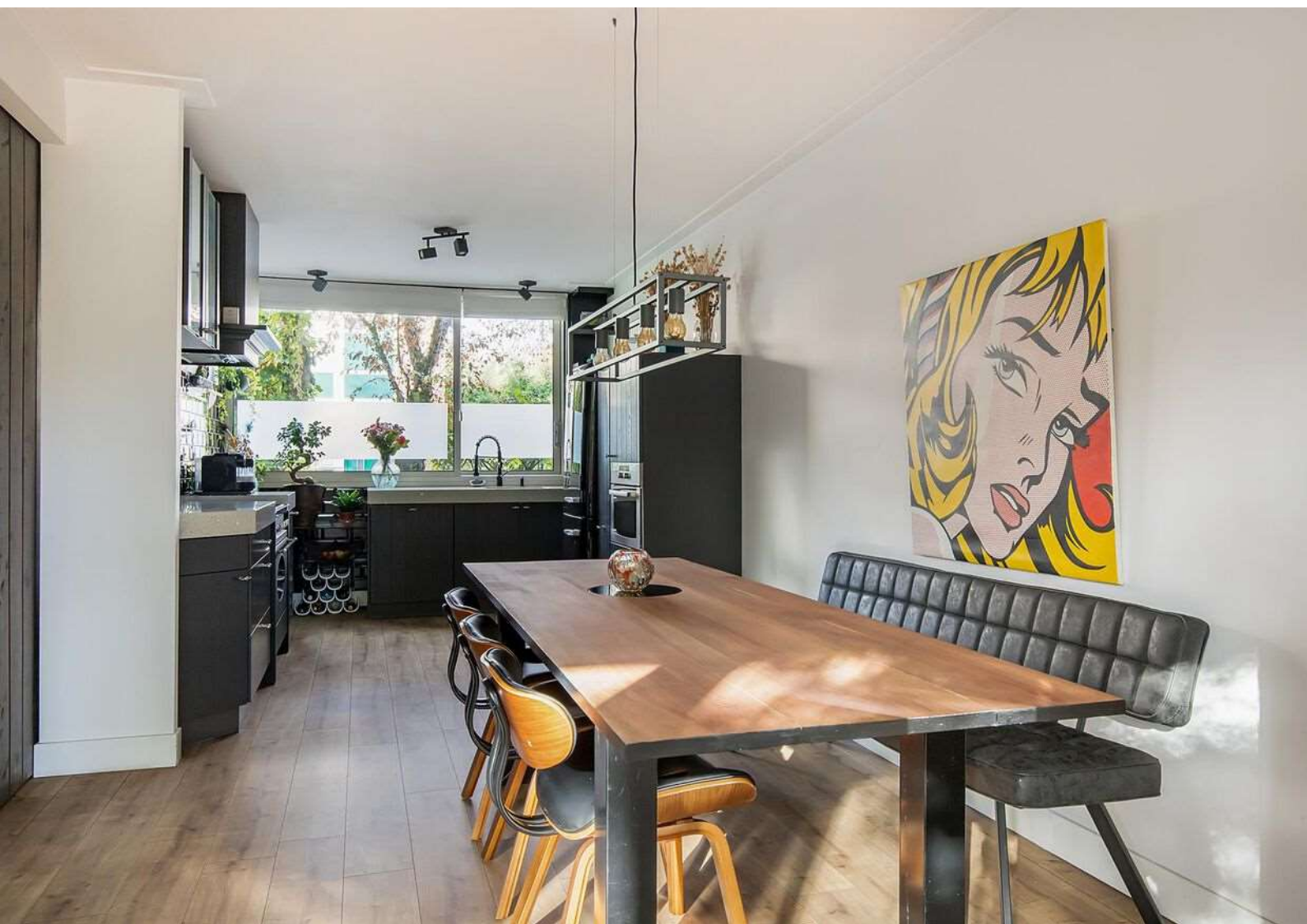
Locatie

Tweede Buitenpepers 26, 5231 HC 'S-Hertogenbosch

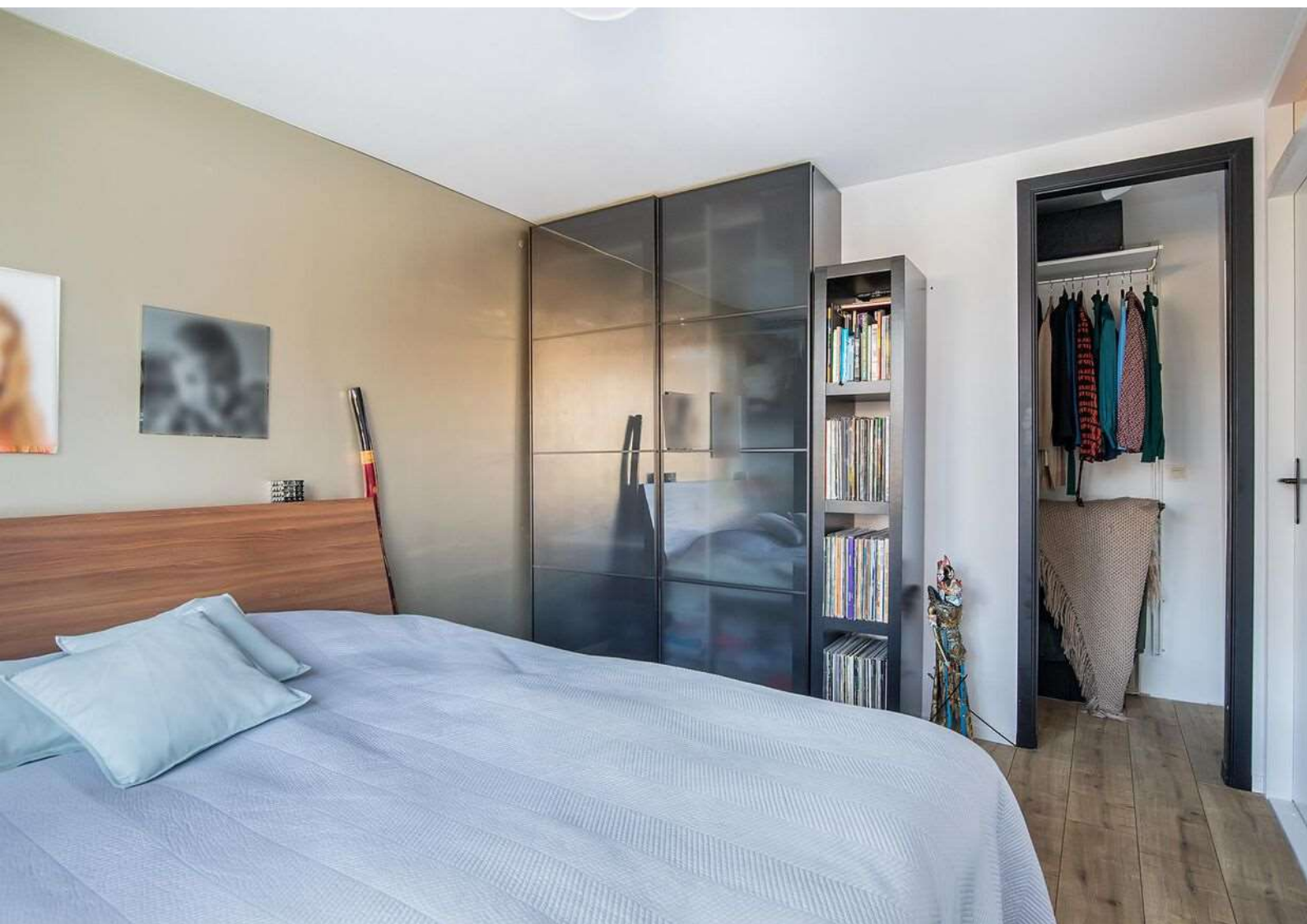


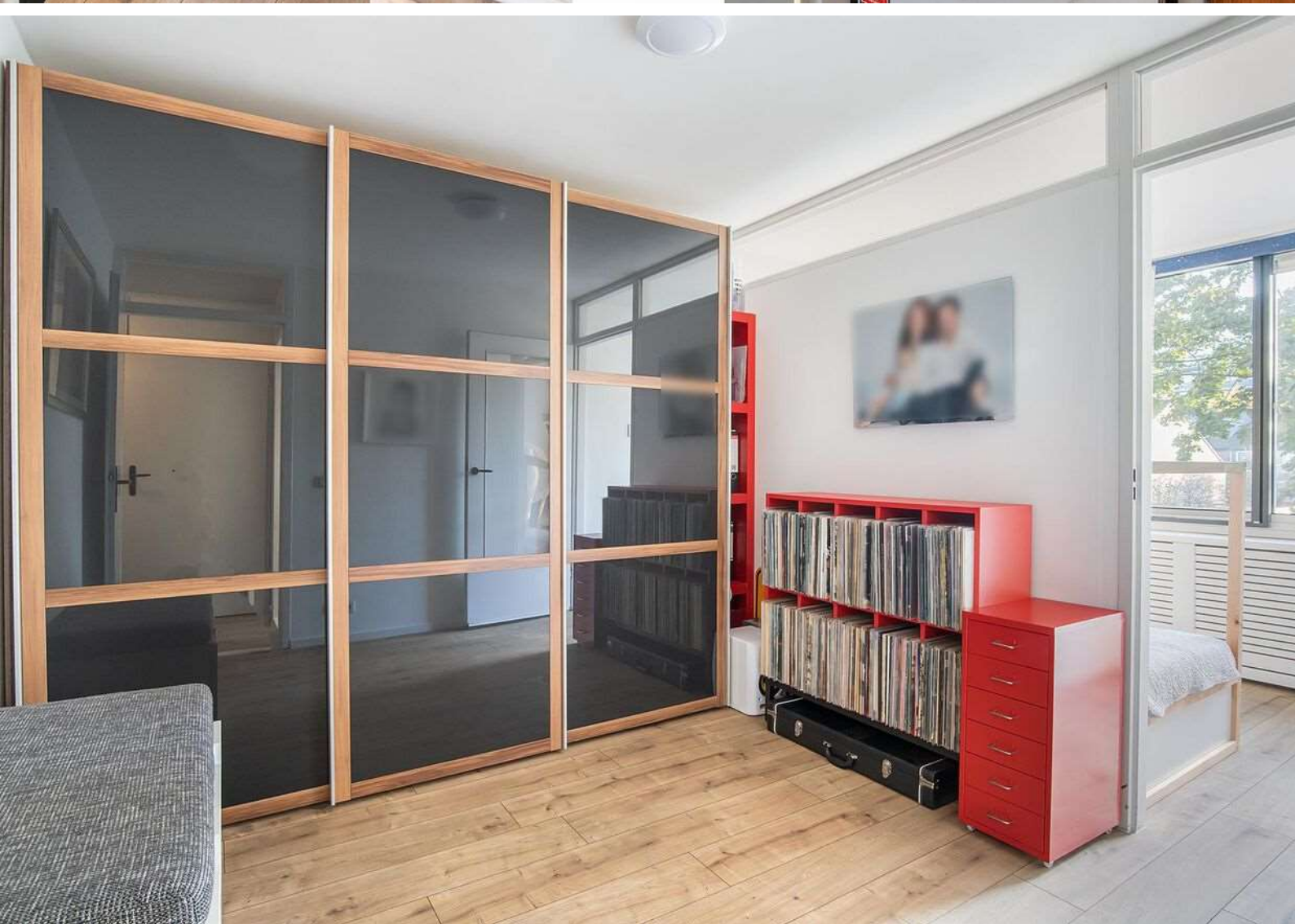












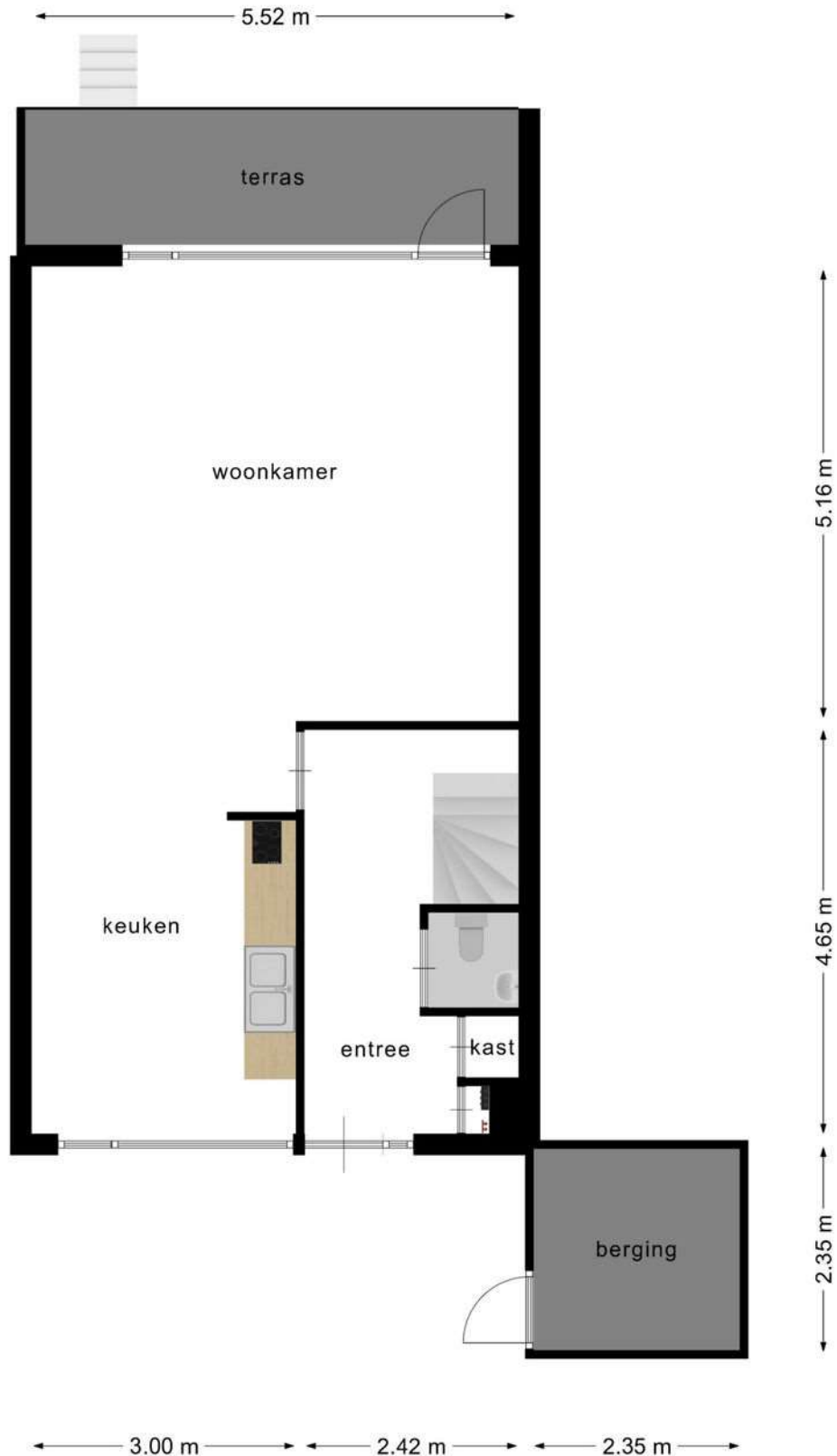






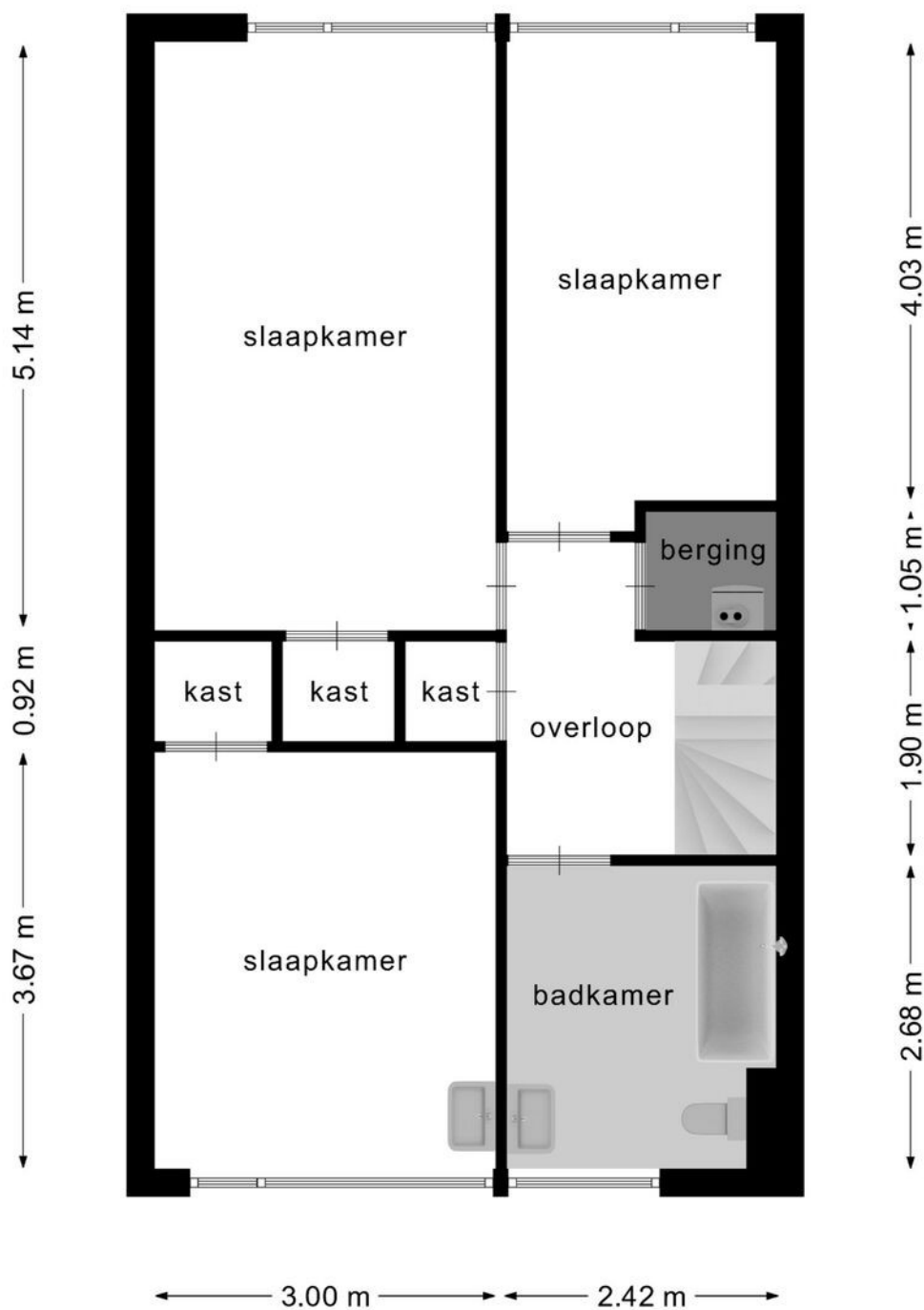


Plattegronden



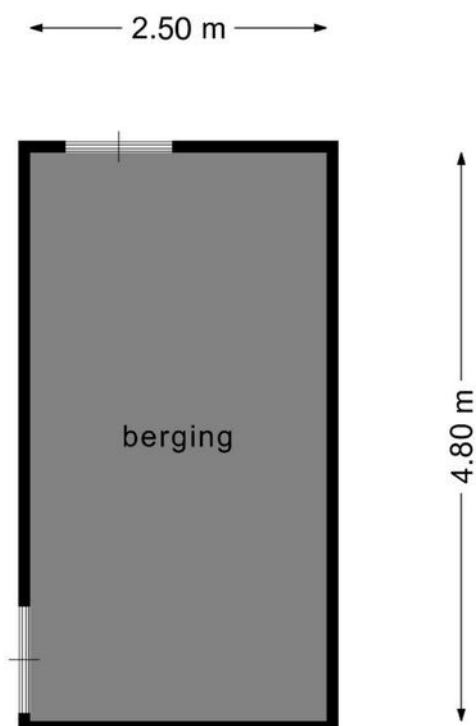
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



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

Plattegronden

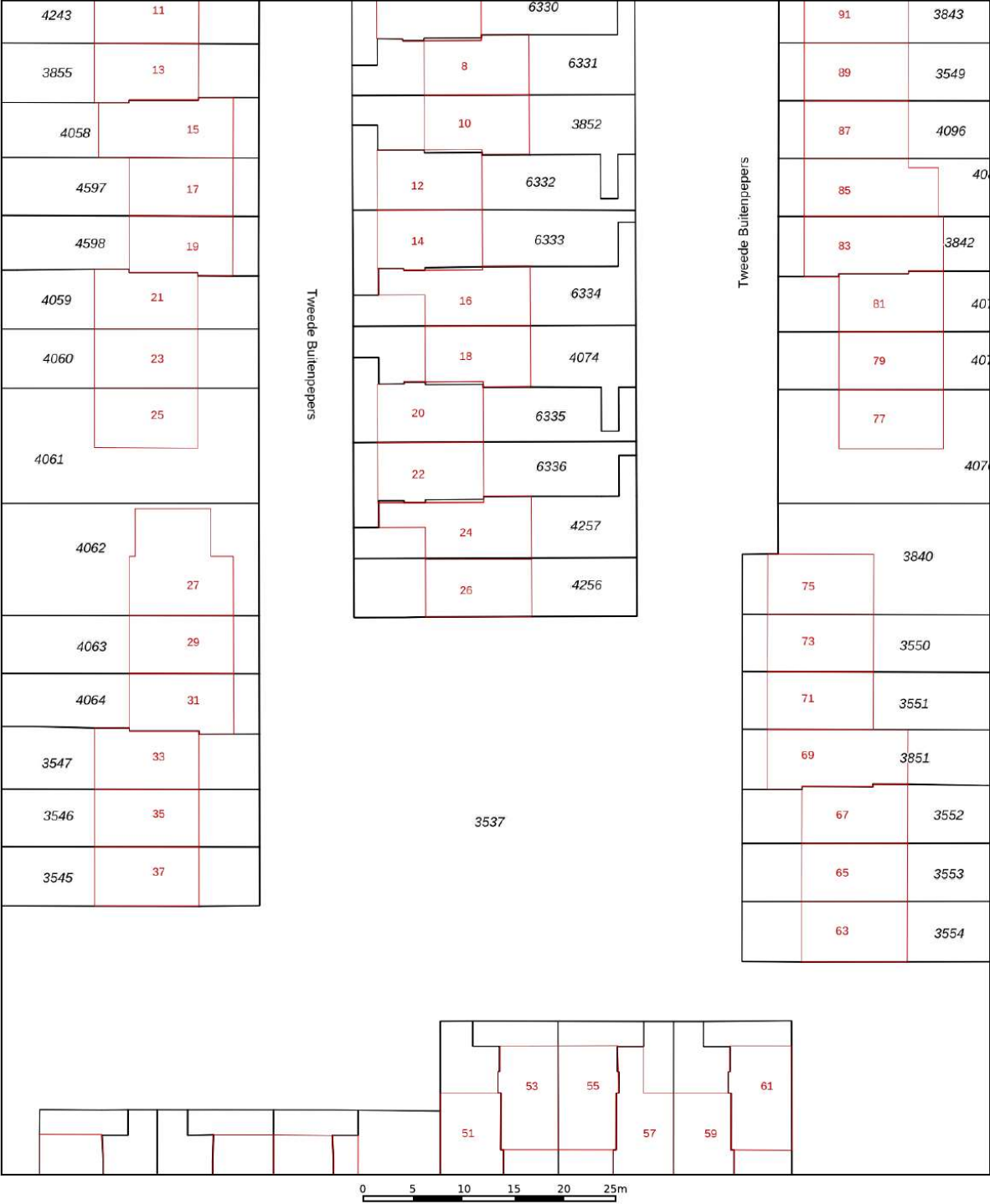


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tweede Buitenpepe26



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie O

Perceel 4256

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2022

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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- decoratieglas	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- trampoline	X		
- zandbak	X		

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 waardebepaling, 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?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

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