



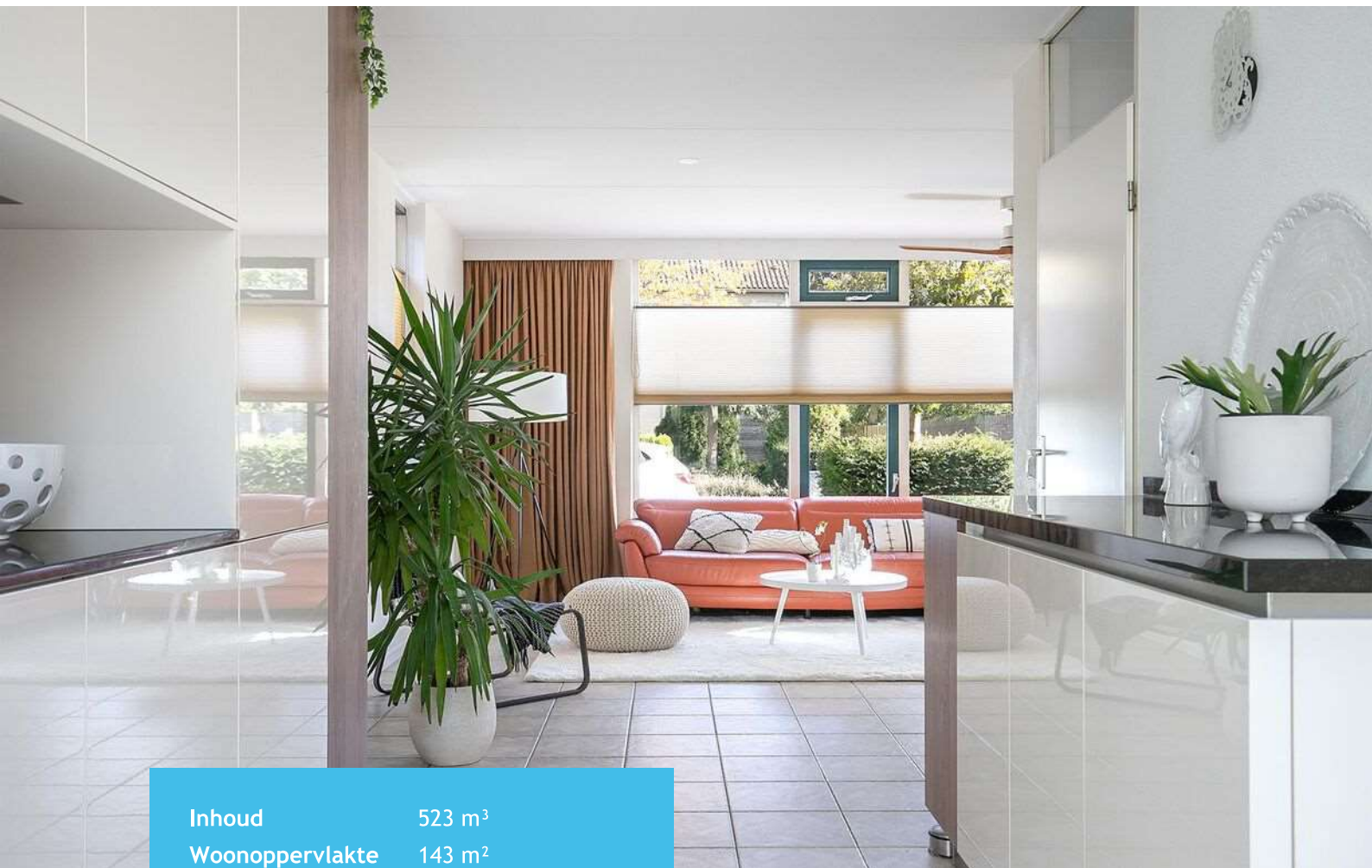
hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Bremvallei 14



Kenmerken & specificaties



Inhoud	523 m ³
Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	292 m ²

- ✓ Vrijstaande woning met fraaie serre
- ✓ Dichtbij voorzieningen en recreatiegebied
- ✓ Extra werkkamer op de begane grond
- ✓ Ouderslaapkamer met inloopgarderobe
- ✓ Moderne badkamer en keuken
- ✓ Zonnepanelen en aansluitmogelijkheid voor laadpaal
- ✓ Energielabel A

Omschrijving

Wil je graag iets ruimer gaan wonen met een serre en een werkkamer op de begane grond? En dan ook nog vrijstaand? Mis deze kans dan niet en kom kijken naar deze goed onderhouden, verduurzaamde en mooi afgewerkte woning. Het sanitair, de keuken en de c.v.-ketel zijn recent vernieuwd. Dit is een huis waar je direct in kunt gaan wonen.

Locatie

Deze woning ligt op een kwartiertje fietsen van de binnenstad en het Centraal Station, op enkele autominuten van de A59 en op enkele wandelminuten van de Noorderplas. Een zeer praktische locatie met veel voorzieningen binnen handbereik. Er zijn meerdere lagere scholen en kinderdagverblijven in de wijk zelf, er is een buurtwinkelcentrum vlakbij en een wijkwinkelcentrum op korte afstand. In de directe omgeving zijn veel mogelijkheden tot ontspanning, van wandelen in de natuur tot zwemmen in een recreatieplas en van sporten in een sportschool tot mountainbiken over een dijk. Het kan allemaal in de buurt. Wil je graag gebruik maken van de faciliteiten in de binnenstad dan kun je er met de fiets of openbaar vervoer gemakkelijk naar toe. In een kwartiertje sta je op de markt of bij het Centraal Station van 's-Hertogenbosch.

Indeling

Bij de entree van de woning is een kleine overkapping waardoor je de woning 'droog' binnenkomt. In de hal zijn de meterkast en het toilet en is ruimte voor een kapstok. Het toilet is in 2018 vernieuwd en voorzien van een wandcloset en een strak fonteintje. De woonkamer is heel ruim. Hier hoeft ook alleen de zithoek te staan. De eettafel kan namelijk in de serre geplaatst worden. De woonkamer heeft aan drie zijden een raam. Dit zorgt voor veel licht en geeft een ruimtelijk gevoel. In 2015 heeft de huidige bewoner een mooie en hele ruime keukeninrichting geplaatst. De ruimte die er oorspronkelijk in de keuken was is heel creatief gebruikt waardoor er nu met een groter gezelschap gekookt kan worden. De keuken is gebouwd van hoogwaardige materialen en heeft goede inbouwapparatuur: een vaatwasser, oven, vriezer, koelkast, gaskookplaat en afzuigkap.

Achter de keuken is de serre. Deze serre wordt nu als eetkamer gebruikt en is daar ook heel geschikt voor. Doordat de serre volledig uit glas bestaat heb je het idee dat je in de tuin begeeft. De vloerverwarming zorgt ervoor dat het hier het hele jaar comfortabel is. De serre biedt toegang tot de werkkamer. Een ideale plek om rustig thuis te kunnen werken. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.

Via de werkkamer is de inpandige berging bereikbaar. Dé plek om kratten, voorraad, schoonmaakmiddelen, stofzuiger en dergelijke op te slaan.

De fietsen en het tuingereedschap kunnen in de houten schuur die aan de andere zijde naast de woning staat.

Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping is lekker licht. Het zijraam in de linker gevel zorgt hiervoor. De ouderslaapkamer aan de voorzijde is erg groot doordat er twee slaapkamers zijn samengevoegd tot één. Een deel van deze ruimte is nu in gebruik als inloopgarderobe. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is ook ruim. De badkamer is in 2018 vernieuwd en voorzien van de nodige luxe: een stoomdouchecabine, een ligbad, een wastafelmeubel met twee wastafels en een wandcloset.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping komen we eerst op de voorzolder. Hier hangen de c.v.-ketel en de mechanische ventilatie-unit. Onder de schuine kanten is flink wat bergruimte gecreëerd. Er is een derde, hele grote slaapkamer met een dakkapel. Ook hier is er een raam in de zijgevel waardoor deze slaapkamer erg licht is en een mooi uitzicht heeft.

Derde verdieping

Via een vlizotrap is een bergruimte bereikbaar. Ideaal voor het opslaan van koffers, kerstspullen, kampeerspullen enz.

Tuin

Achter de woning is een fraaie, onderhoudsvriendelijke tuin op het Westen. Ondanks dat de tuin grotendeels bestraat is is hij toch heel groen. De leibomen en borders met struiken en vaste planten zorgen daarvoor. De tuin is goed omheind met een houten schutting. Opzij van het huis staat een houten schuur voor fietsen, tuingereedschap en dergelijke. De tuin heeft aan deze zijde ook een achterom.

Bijzonderheden

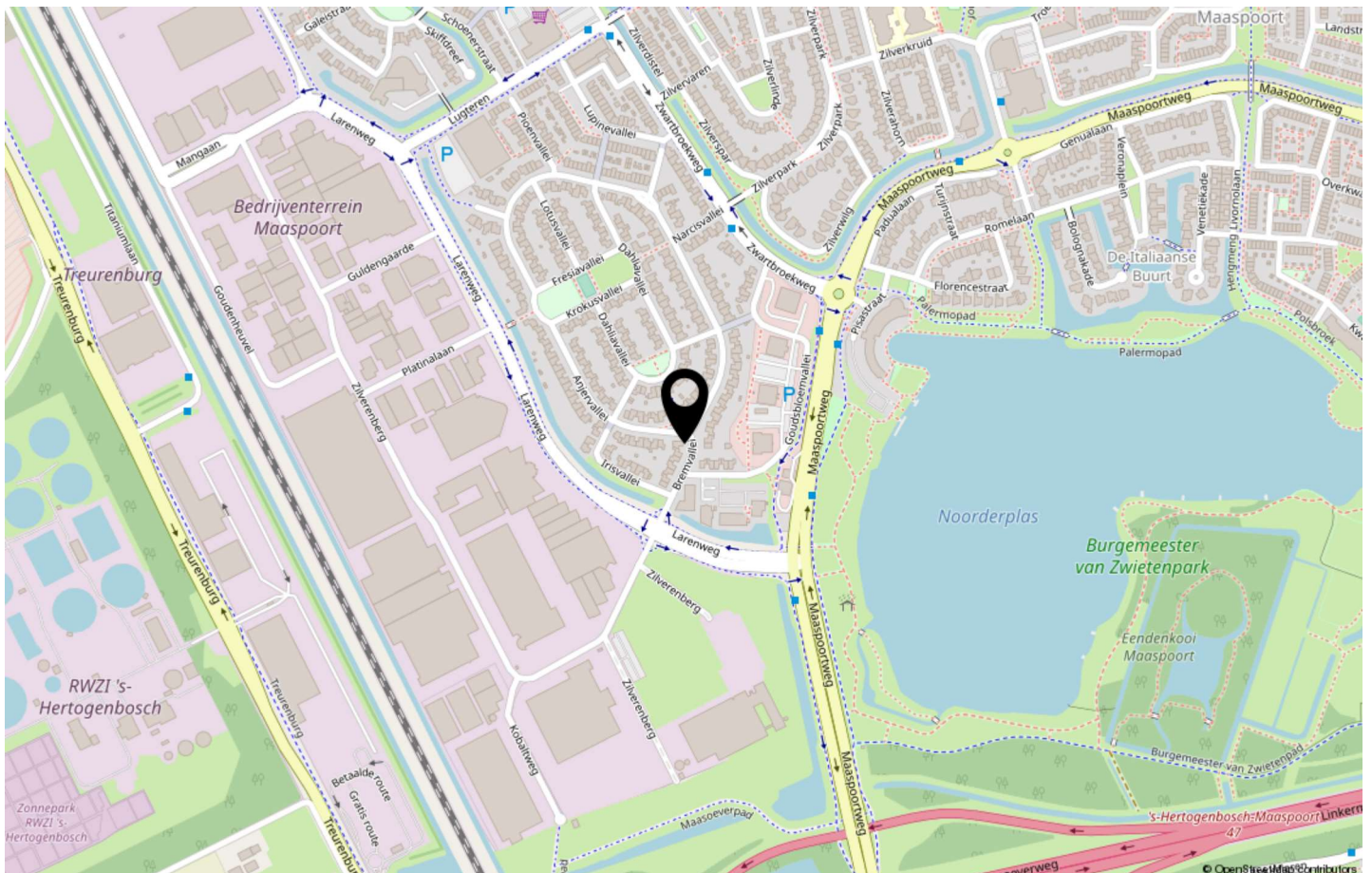
- Zonnepanelen (22 stuk 370 Wp) uit 2021;
- Vloerverwarming in de serre, werkkamer, berging en de badkamer;
- HR++ glas in het dak van de serre en het dakkapel;
- Sunscreen op het dak van de serre;
- Energiezuinige mechanische ventilatie uit 2020;
- Voorbereiding voor een 3-fase/11kW elektrische laadpaal;
- Glasvezel en kabel aansluiting aanwezig;
- C.v.-ketel uit 2019.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 550.000
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	523 m ³
Perceel oppervlakte	292 m ²
Woonoppervlakte	143 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1993
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel (2019), vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Locatie

Bremvallei 14, 5237 LV 'S-Hertogenbosch

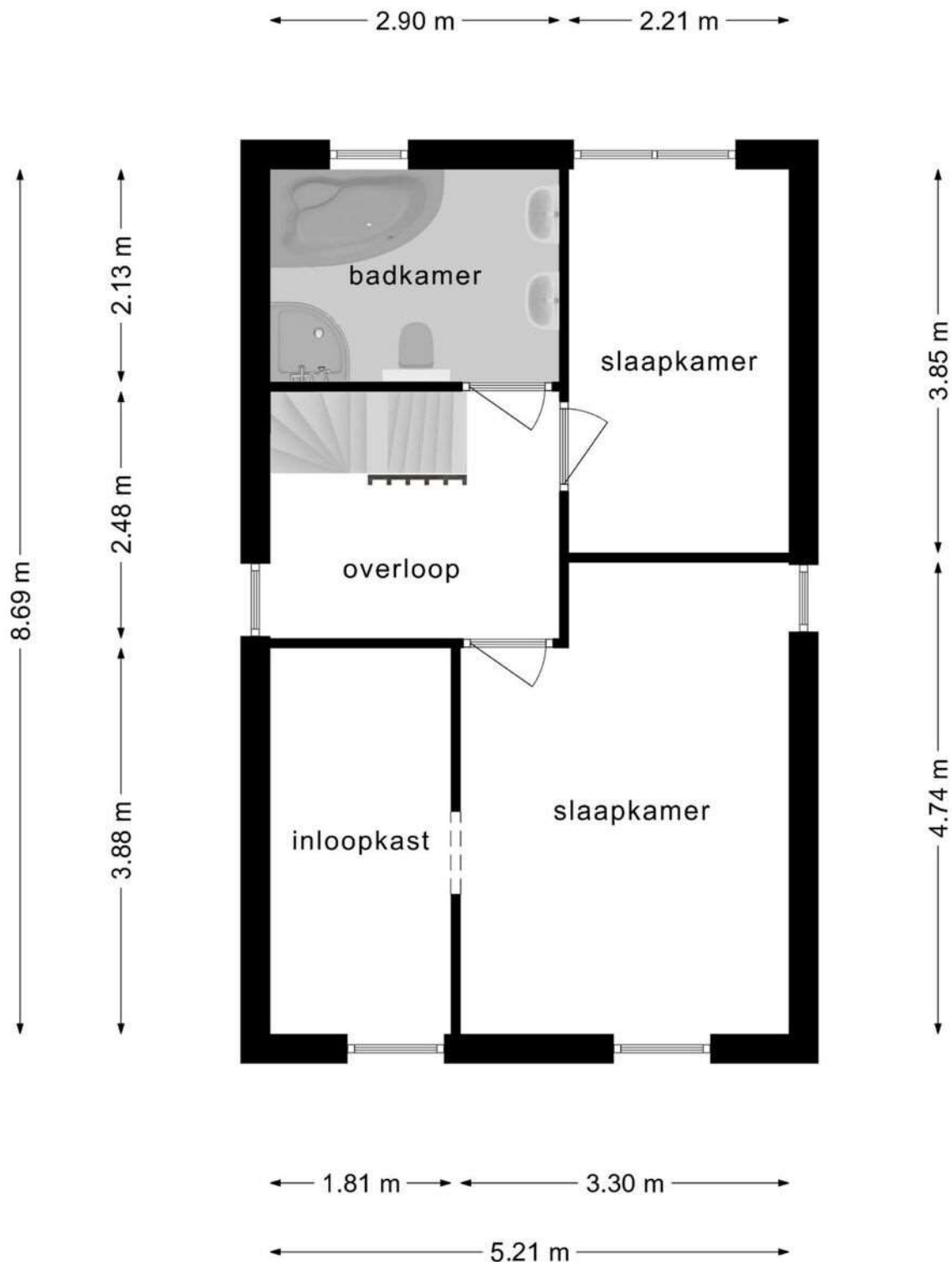


Plattegronden



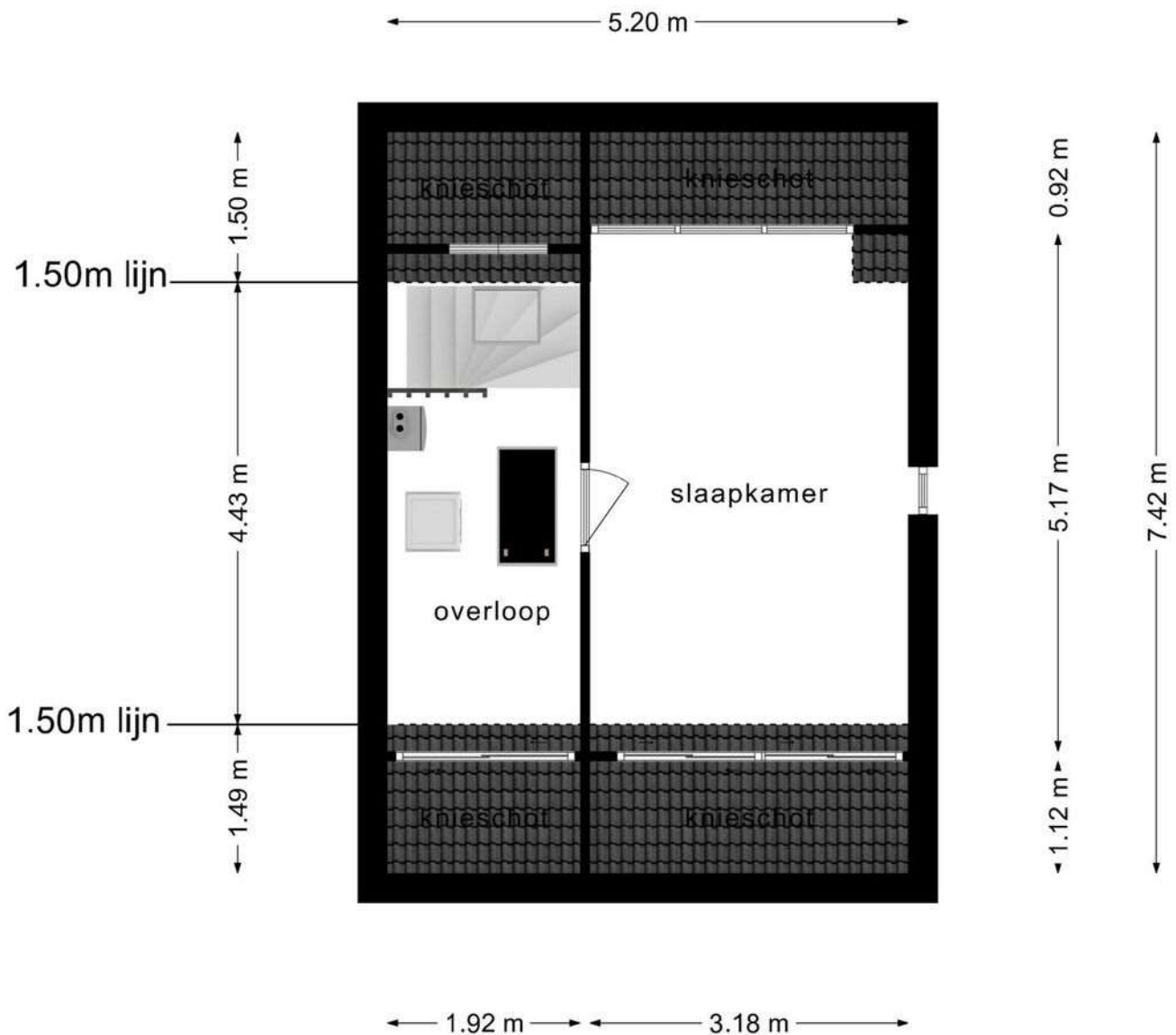
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



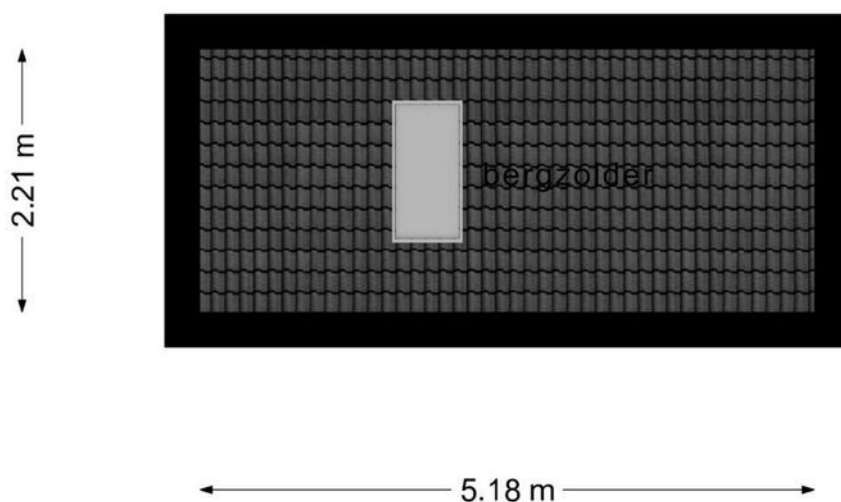
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



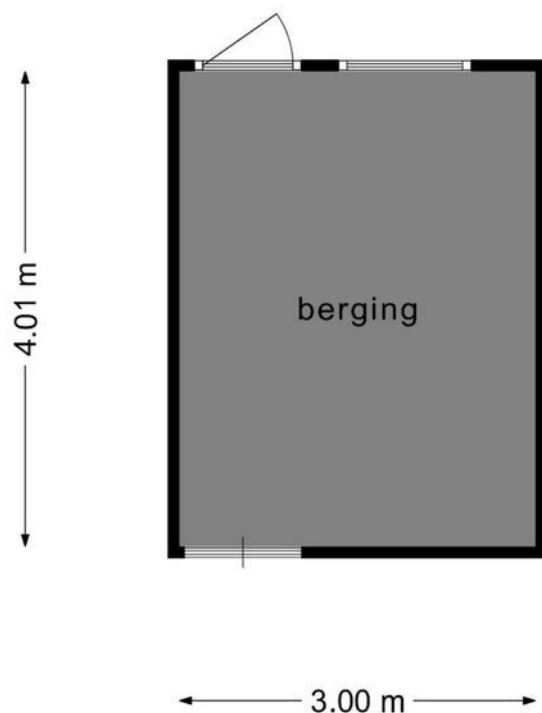
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



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

Plattegronden



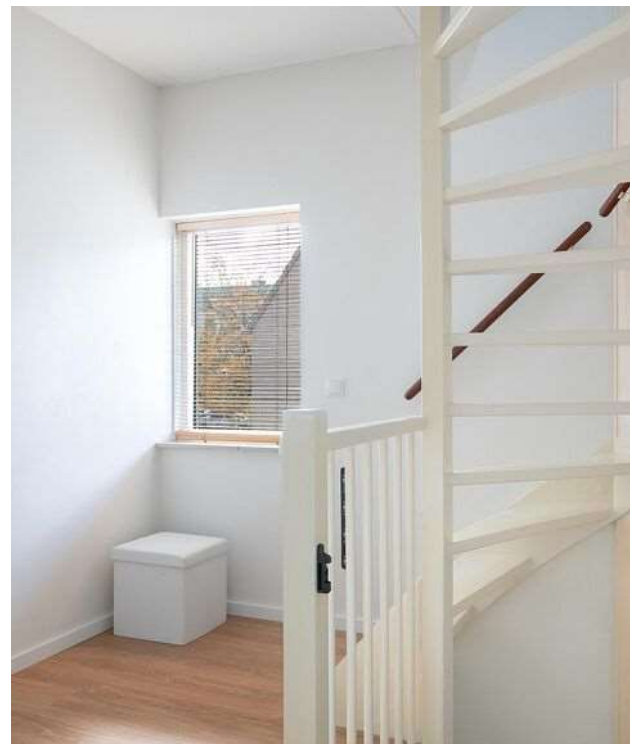
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**









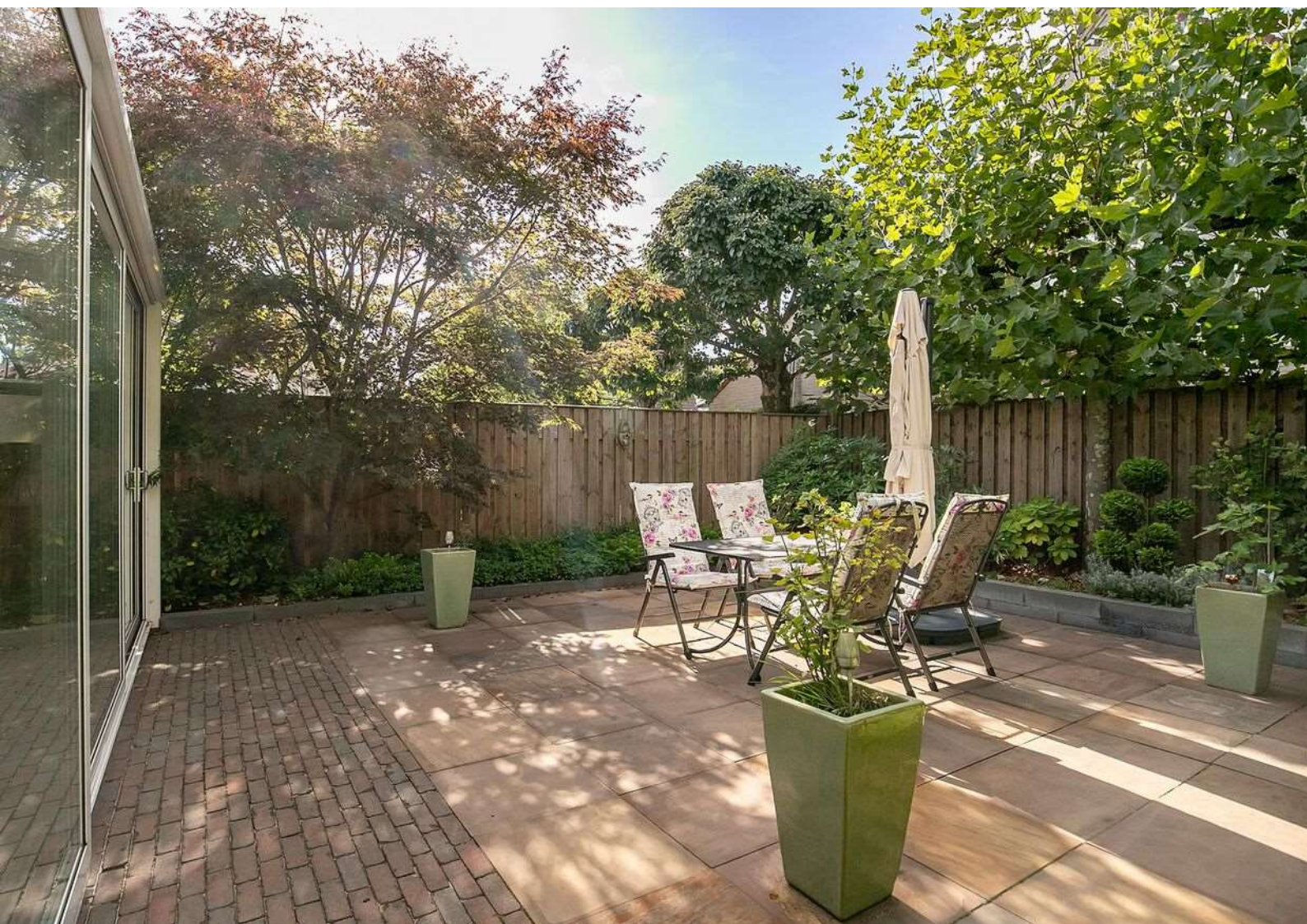












Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bremvallei14



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie T Perceel 3659	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast			X
- Schoenenkast gang	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisses woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer studeerkamer	X		
Overig, te weten			
- Hangkasten en legplanken studeerkamer			X
- Bureau studeerkamer	X		
- Laadpaal		X	
- Plankjes babykamer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Loss vriezer in berging		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Ophangstelsel boven aanrecht	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Groene potten achtertuin	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

