



hoeveel makelaar wil jij?



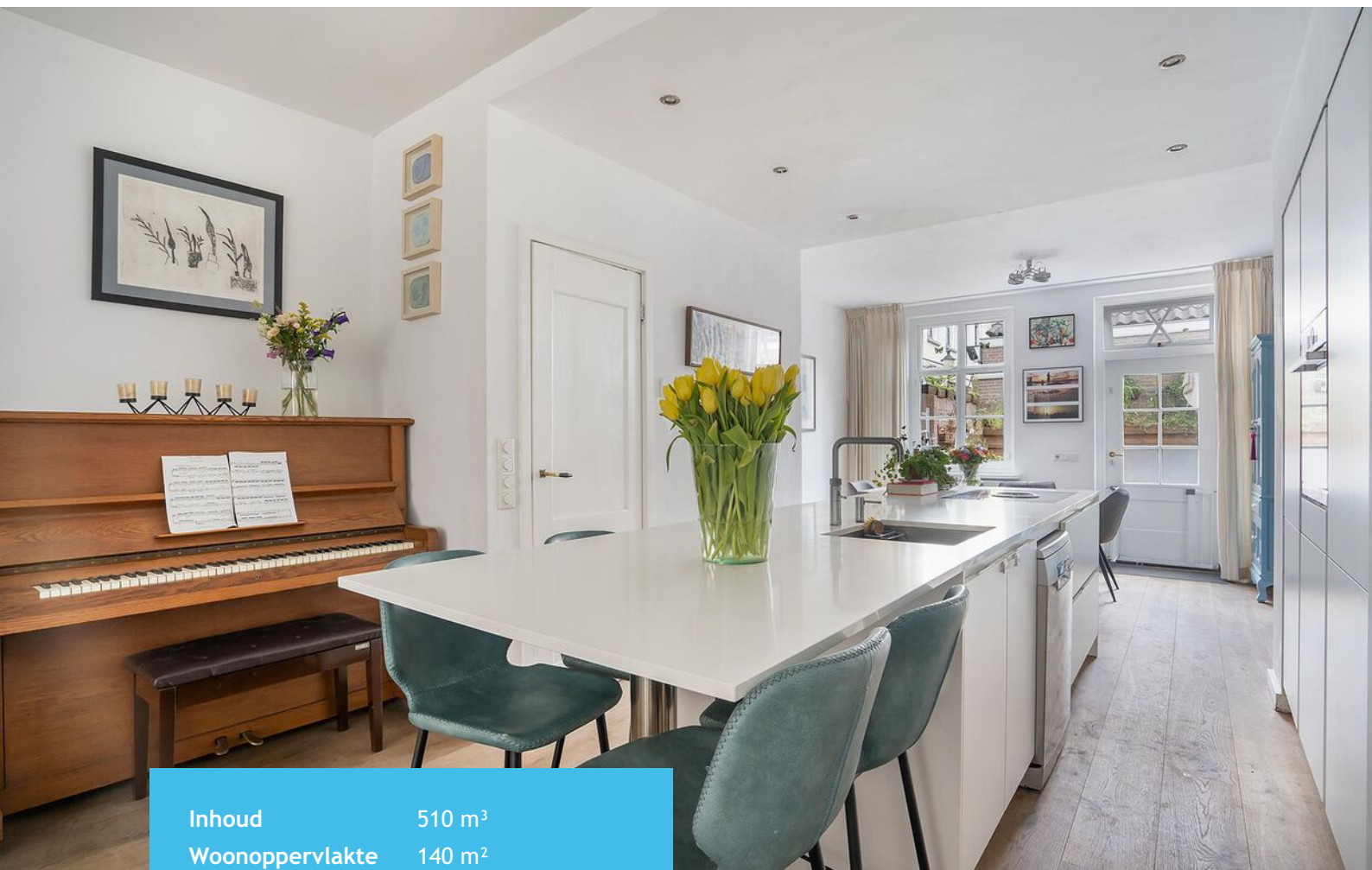
'S-HERTOGENBOSCH

Sint Jorisstraat 56



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	510 m ³
Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	105 m ²

- ✓ Super locatie in Bossche binnenstad
- ✓ Goed onderhouden en moderne afwerking
- ✓ Vier slaapkamers en twee badkamers
- ✓ Keuken met kookeiland
- ✓ Gezellige stadstuin met achterom

Omschrijving

Zéér charmante stadswoning met vier slaapkamers, twee badkamers en een tuin op een van de mooiste locaties van de binnenstad! De Sint Jan en Het Bossche Broek zijn direct om de hoek. Deze ruime eengezinswoning ligt in het tweede gedeelte van de Sint Jorisstraat waar je geen last hebt van winkelend publiek en waar je uitkijkt op het monumentale Huis van Bewaring. In 1980 is de woning volledig opnieuw opgebouwd waarbij de voorgevel is blijven staan. Dat maakt deze woning onderhoudsvriendelijk en comfortabel maar met de uitstraling van een pand uit 1906.

De woning bestaat uit drie woonlagen en heeft een ruime, gezellig ingerichte, stadstuin. In 2013 is er ingrijpend verbouwd, in 2016 is een nieuwe badkamer geplaatst en in 2020 is de hele tweede verdieping gerenoveerd. Toen zijn er onder andere twee dakkapellen op gekomen en is er een tweede badkamer gemaakt. Daardoor is het nu een hele fijne woning voor een gezin met meerdere kinderen.

Wil je met eigen ogen zien of het huis bij jullie gezinssituatie past? Bel voor een afspraak: je bent van harte welkom!

INDELING

Begane grond:

Entree en halletje met ruimte voor een garderobe en het toilet voorzien van een wandcloset, een fonteintje en Portugese tegeltjes. Toegang tot de woonkamer met een eikenhouten vloer en een Siematic keuken met een kookeiland. Doordat de keuken in het midden van deze ruimte staat is er een splitsing tussen de zitkamer (aan de straatzijde) en de eetkamer (aan de tuinzijde). Door de openslaande deur en het vele glas aan de achterzijde kijk je vanuit de eetkamer op de gezellige tuin.

De keuken heeft veel kastruimte, zowel in het eiland als tegen de wand. De keuken heeft alle inbouwapparatuur zoals: een inductiekookplaat met tafelafzuiging, een oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. De grote voorraad kan worden opgeslagen in de kast onder de trap. De wanden en plafonds zijn glad gestukadoord. Boven de keuken zijn inbouwspots aanwezig. De paneeldeuren en ruiten raampje maken de woonkamer extra gezellig.

Eerste verdieping:

De trap naar de verdieping zit achter een deur in de keuken. In de winter blijft de warmte daardoor goed op de begane grond. De overloop is zo groot dat er gemakkelijk een kast kan staan. Aan de overloop grenzen de twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is ook rechtstreeks vanuit de ouderslaapkamer te bereiken.

De ouderslaapkamer is aan de voorzijde van het huis en heeft een afmeting van ruim 25 m². Er staan zelfs een kastenwand met 6 deuren en een bureau op deze kamer. Tussen deze slaapkamer en de badkamer is een hardglazen deur. Als je die opent kom je in een fantastische badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met twee waskommen en een wandcloset. De badkamer is strak en modern afgewerkt met lichte tegels en ingebouwde verlichting en spiegels.

De kinderkamer is aan de achterzijde van het huis. Ook die is heel ruim en gezellig door de ruiten raampjes. Alle wanden en plafonds zijn met glad stuukwerk afgewerkt. Achter een deur op de overloop is de trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Als je daar aankomt valt gelijk het vele daglicht en de strakke afwerking je op. Niet verwonderlijk want deze verdieping is in 2020 nog geheel vernieuwd en voorzien van twee dakkapellen. De overloop heeft een hoek waar de wasmachine en droger keurig zijn weggewerkt. Daarboven is een kastje voor schoonmaak- en wasmiddelen.

Links en rechts zijn een slaapkamer. De slaapkamer links heeft een dakkapel en een raam in de kopgevel. De balken van de kapcontractie zijn in het zicht. Dat vormt een mooi contrast met het strakke stucwerk van de wanden en plafonds. Onder de schuine kap zijn bergruimten gemaakt. De slaapkamer rechts heeft een groot dakraam en kent dezelfde afwerking van muren en plafonds. Een deur aan de achterzijde van de slaapkamer geeft toegang tot de ruime zolderberging. De vloer is op deze verdieping afgewerkt met laminaat.

Tussen deze twee slaapkamers in is een tweede badkamer met een dakkapel, een wastafelmeubel, wandcloset en inloopdouche. Ook hier een strakke en keurige afwerking met onder andere inbouwkransen en een regendouche. De vloer heeft vloerverwarming.

BUITEN

Achter de woning is een hele gezellige, sfeervol aangelegde stadstuin. De tuin heeft bestrating en een verhoogde vlinder. Er zijn verschillende vaste plantenbakken aangebracht die voor het groen in de tuin zorgen. In de ochtend staat de zon er volop in. Op het heetst van de dag is achterin de zon maar is er ook een schaduwdeel. De tuin heeft een poort en een achterom die via de onderdoorgang links naast het huis bereikbaar is.

BIJZONDERHEDEN

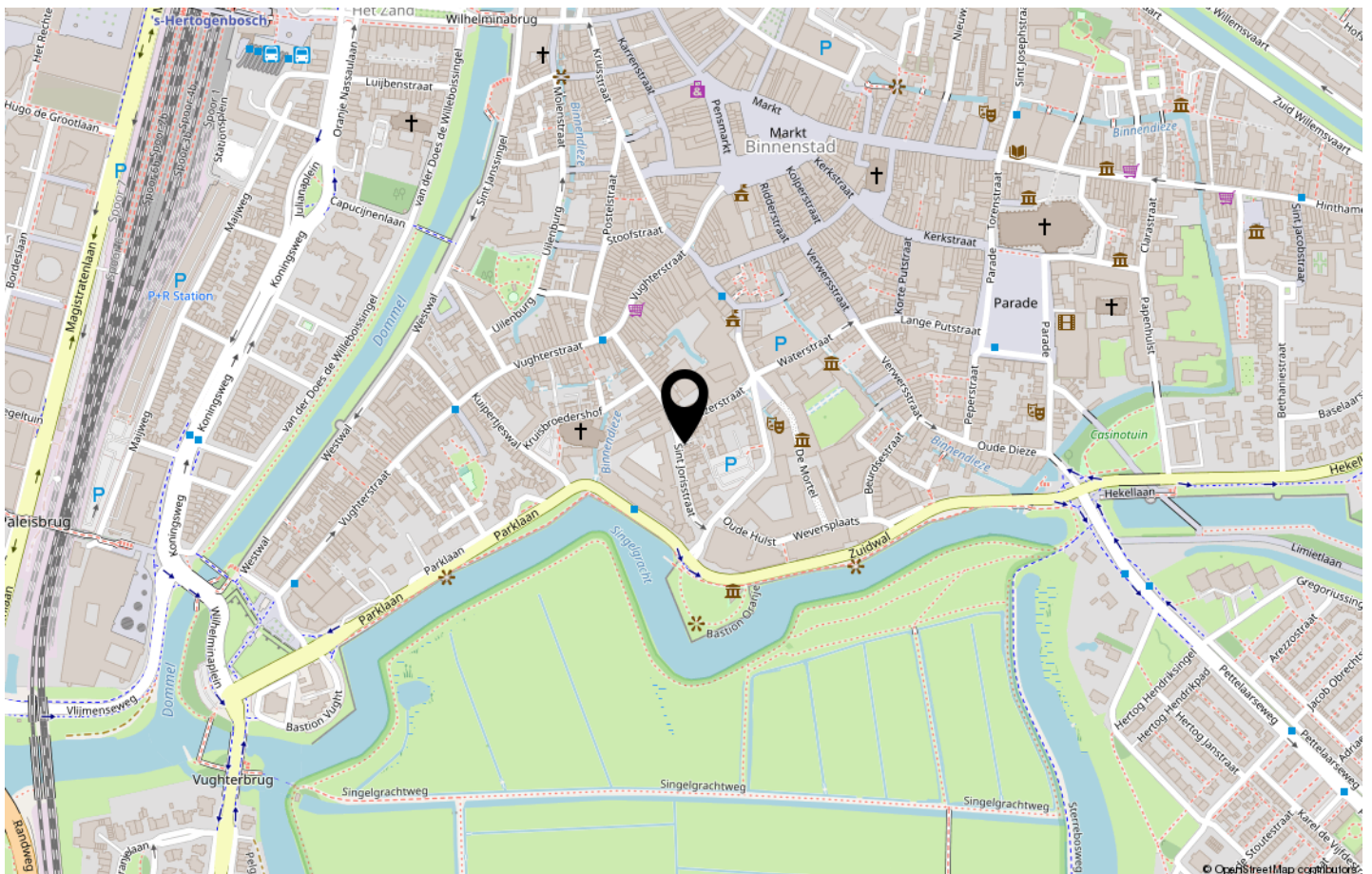
- huis daterend uit 1980 met gevel uit 1906;
- modern afgewerkt en instapklaar;
- verfwerk buiten inclusief gevels 2023;
- vier slaapkamers en twee badkamers;
- vaatwasser uit 2022, oven uit 2021
- tuin met achterom;
- toplocatie in de binnenstad.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 950.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	510 m ³
Perceel oppervlakte	105 m ²
Woonoppervlakte	140 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1980
Tuin	achtertuin 26 m ²
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2013
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Sint Jorisstraat 56, 5211 HB 'S-Hertogenbosch









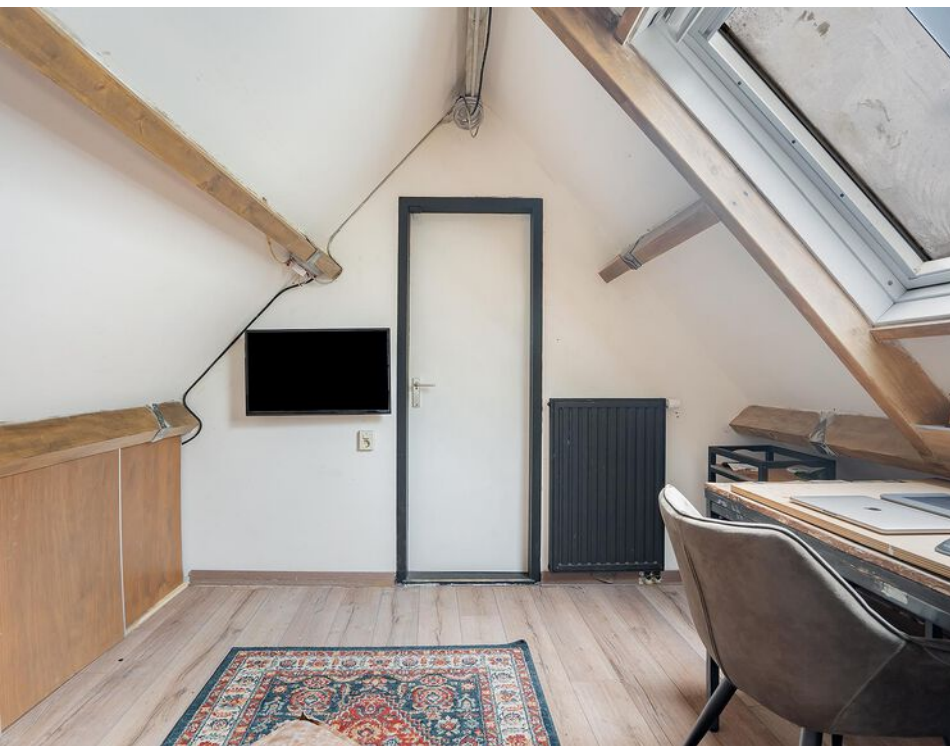








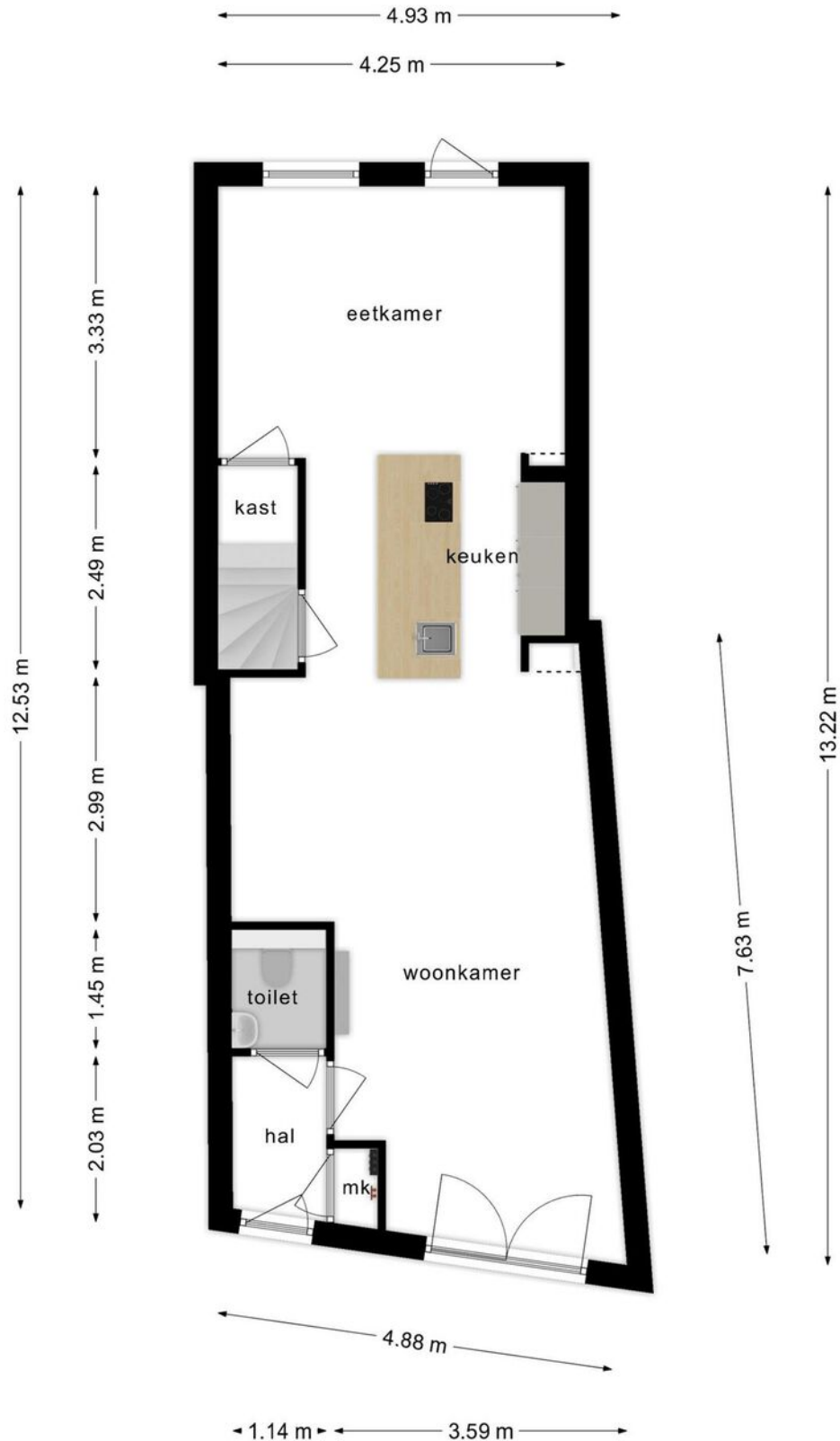






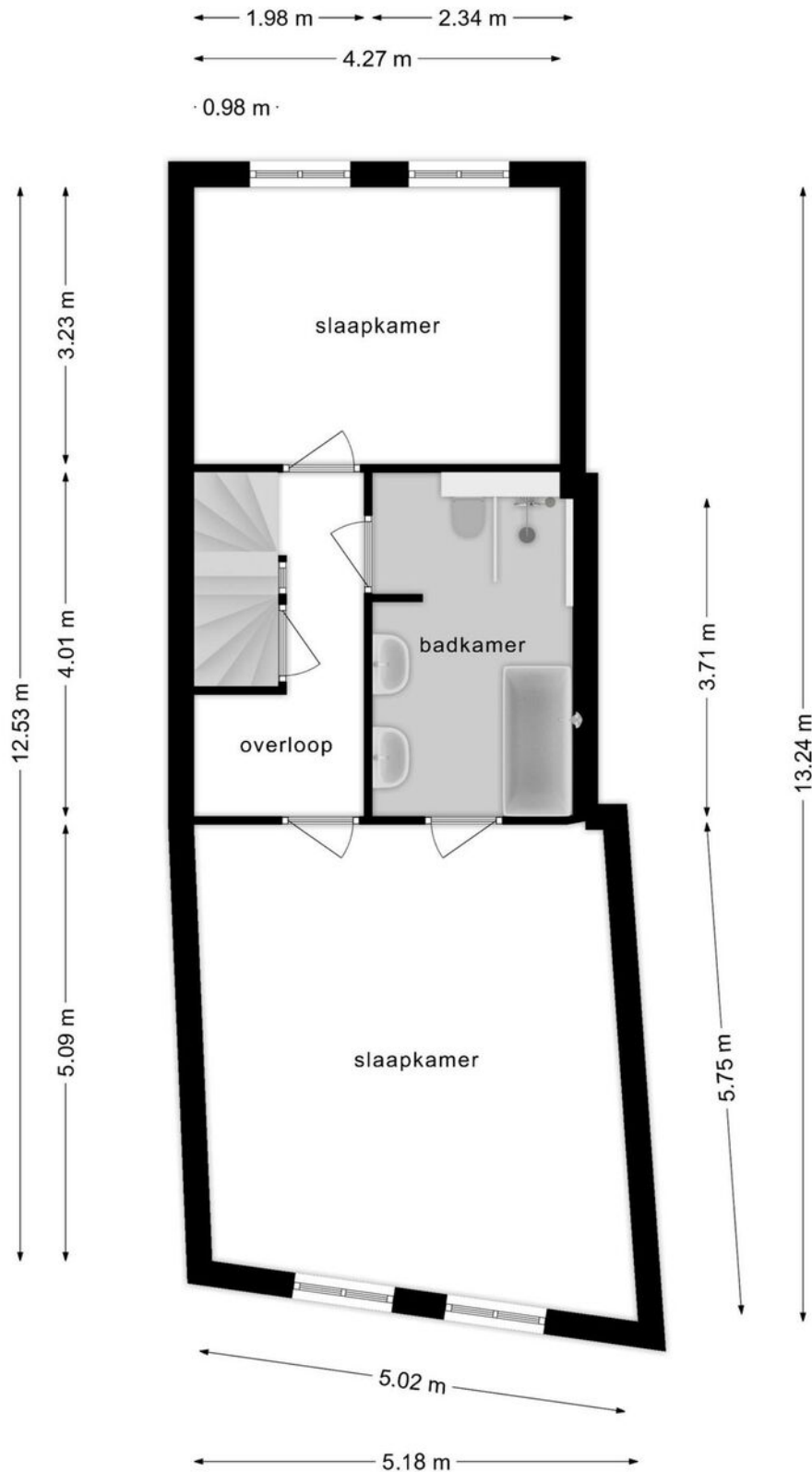


Plattegronden



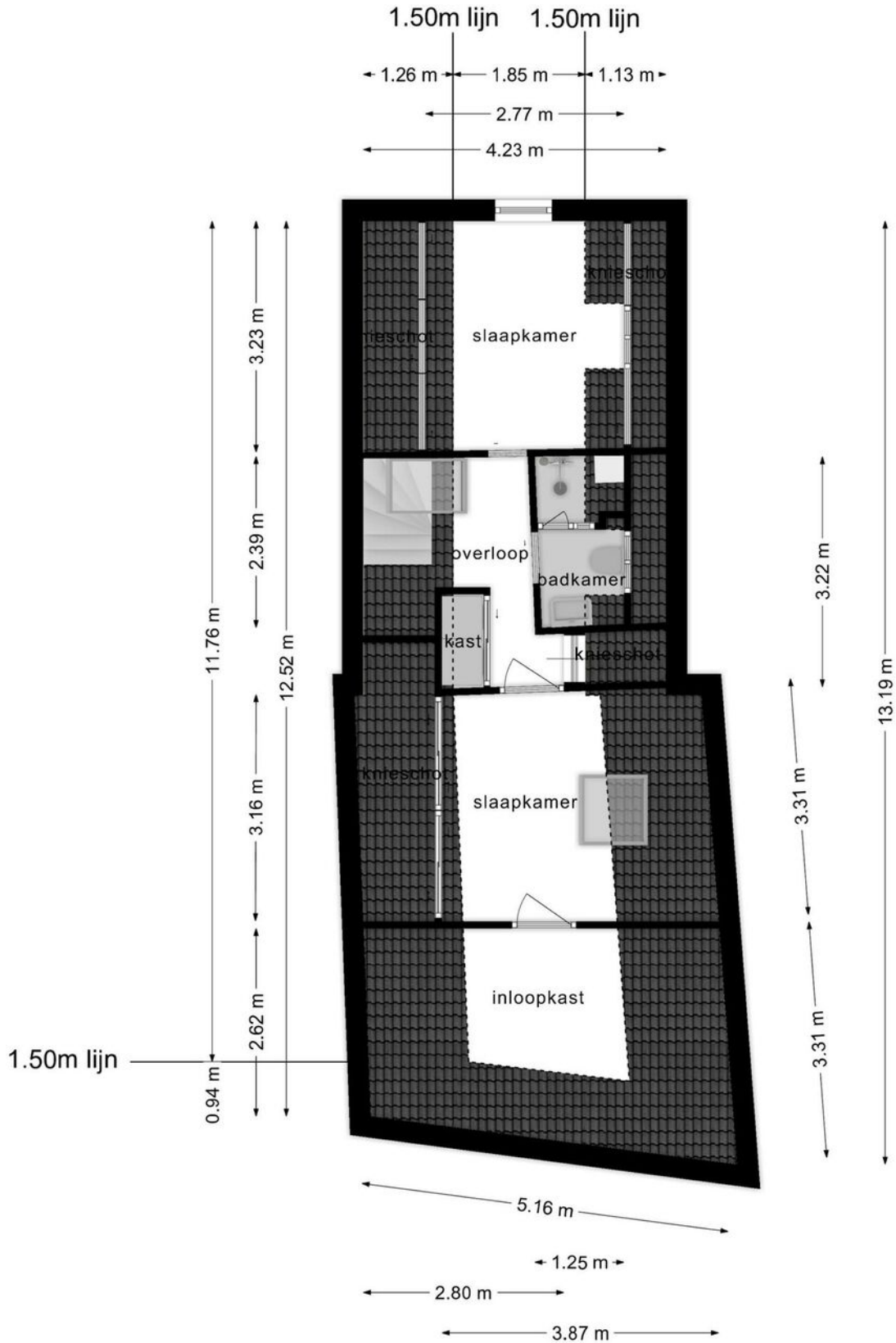
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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: Sint Jorisstraat 56



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Section

Perceel	7166
---------	------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2023
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.

kadaster



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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Master bedroom cupboard	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Haardschouw	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Analogue thermostat	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiator foil	X		
- Smart radiator knobs		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Except the roses and fig tree in the back garden			X
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door Mirjam van de Laar en Sanne van der Wijst. Een klein team, maar 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 kunt u kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voert u een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kiest u voor het All-inclusive pakket, dan wordt u volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kunt u flink op kosten besparen. Ideaal als u zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer uw woning 'zichzelf verkoopt'.

Uw voordelen:

- u betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw eigen kennis over uw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wilt u 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 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 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 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 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 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 de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

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