



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Fleringen 138



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	312 m ³
Woonoppervlakte	87 m ²
Perceeloppervlakte	189 m ²

- ✓ Nabij goede voorzieningen
- ✓ Hoekwoning met zijtuin
- ✓ Moderne keuken en badkamer
- ✓ Drie slaapkamers en vierde mogelijk
- ✓ Veel privacy in achtertuin

Omschrijving

In de kindvriendelijke wijk Maaspoort in Den Bosch ligt deze hoekwoning met drie slaapkamers, mogelijkheid tot een vierde slaapkamer, een moderne badkamer en keuken, een ruime tuin en alle voorzieningen en uitvalswegen dichtbij. De straat is ruim opgezet en de tuin biedt heel veel privacy.

LIGGING:

Deze woning ligt in de wijk de Maaspoort; een wijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Er zijn diverse sportverenigingen, winkels, basisscholen en kindcentra dichtbij. Vanaf de woning is het 7 minuten lopen naar winkelcentrum de Lokerenpassage met diverse supermarkten, winkels, cafetaria's en meer. In 10 minuten loop je naar het Burgemeester van Zwietenpark voor een lekkere wandeling of een bezoekje aan de speeltuin. Loop je 10 minuten de andere richting op, dan bereik je het natuurgebied de Maasuiterswaarden. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de snelwegen A2 en A59. Het gezellige centrum van Den Bosch ligt op 10 minuten rijden of 20 minuten fietsen. Er is zelfs op enkele tientallen meters afstand een bushalte met een rechtstreekse verbinding naar de binnenstad.

ALGEMEEN:

Deze eengezinswoning ligt centraal in de wijk en is goed te bereiken. Toch is de straat als rustig te omschrijven. De woning heeft een ruime tuin rondom die op het westen ligt; dat betekent genieten van de zon in de middag en avonden. De woning is goed geïsoleerd en voorzien van mechanische ventilatie. Aan de achterzijde van de woning is een zonneluifel bevestigd en de slaapkamerramen zijn voorzien van screens voor meer verkoeling in de zomer.

INDELING:

Begane grond

Je komt de woning binnen via de vestibule met daarin de meterkast. Via een tweede deur betreed je de hal die toegang geeft tot een toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je de woonkamer binnen.

De woonkamer is, evenals de rest van de woning, voorzien van een vinyl vloer in houtprint. De muren zijn afgewerkt met spachtelputz. In de woonkamer is veel lichtinval dankzij de grote raampartij aan de achterzijde van de woning.

Aan de woonkamer grenst de open keuken, aan de voorzijde van de woning. De Bruynzeel keuken is van 2015 en is voorzien van een gaskookplaat met recirculatie afzuigkap, koelvriescombinatie, spoelbak en vaatwasser. In 2018 is een close-in boiler geplaatst waardoor je snel warm water hebt in de keuken.

Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Daar bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers hebben behangen wanden en een vinyl vloerafwerking. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een dakkapel. De badkamer is 2 jaar geleden vernieuwd en heeft een moderne uitstraling. De badkamer bestaat uit een inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel met daarboven een spiegelkast en de aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping

Via een tweede vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier vind je de cv-ketel. De zolder is momenteel in gebruik als opslagruimte, maar er zou ook een vierde slaapkamer of werkruimte gerealiseerd kunnen worden.

BUITEN:

Deze woning is aan drie zijden omringd door de tuin, wat een heerlijk ruimtelijk gevoel geeft. Het huis heeft een leuke voortuin met beplanting en een gazon met een pad naar de voordeur. Aan de zijkant van de woning loopt de tuin door en hier start ook de hogere schutting die de achtertuin omsluit. Aan deze zijde zit ook de poort die als achterom gebruikt kan worden.

De achtertuin is heerlijk ruim, met voldoende plek voor zowel verschillende zitjes als een gazon en borders met beplanting. Er zijn twee terrasjes gemaakt; direct aan de achterzijde van de woning en achterin de tuin.

Achterin de tuin staat een stenen schuurtje van 5,6 m2 voor het opbergen van bijvoorbeeld fietsen of tuinmeubilair.

De tuin ligt op het westen, wat betekent dat de tuin 's ochtends schaduwrijk is en in de loop van de middag de zon in de tuin draait. In de zomer is het dus genieten van de avondzon. Brandt de zon te fel? Dan biedt het zonneluifel aan de achtergevel schaduw en verkoeling.

BIJZONDERHEDEN / KENMERKEN:

- Recent gemoderniseerde badkamer
- Moderne keuken
- Ruime tuin rondom
- Mogelijkheid tot extra slaapkamer/werkkamer
- Goede, centrale ligging
- Alle voorzieningen nabij
- Uitvalswegen nabij

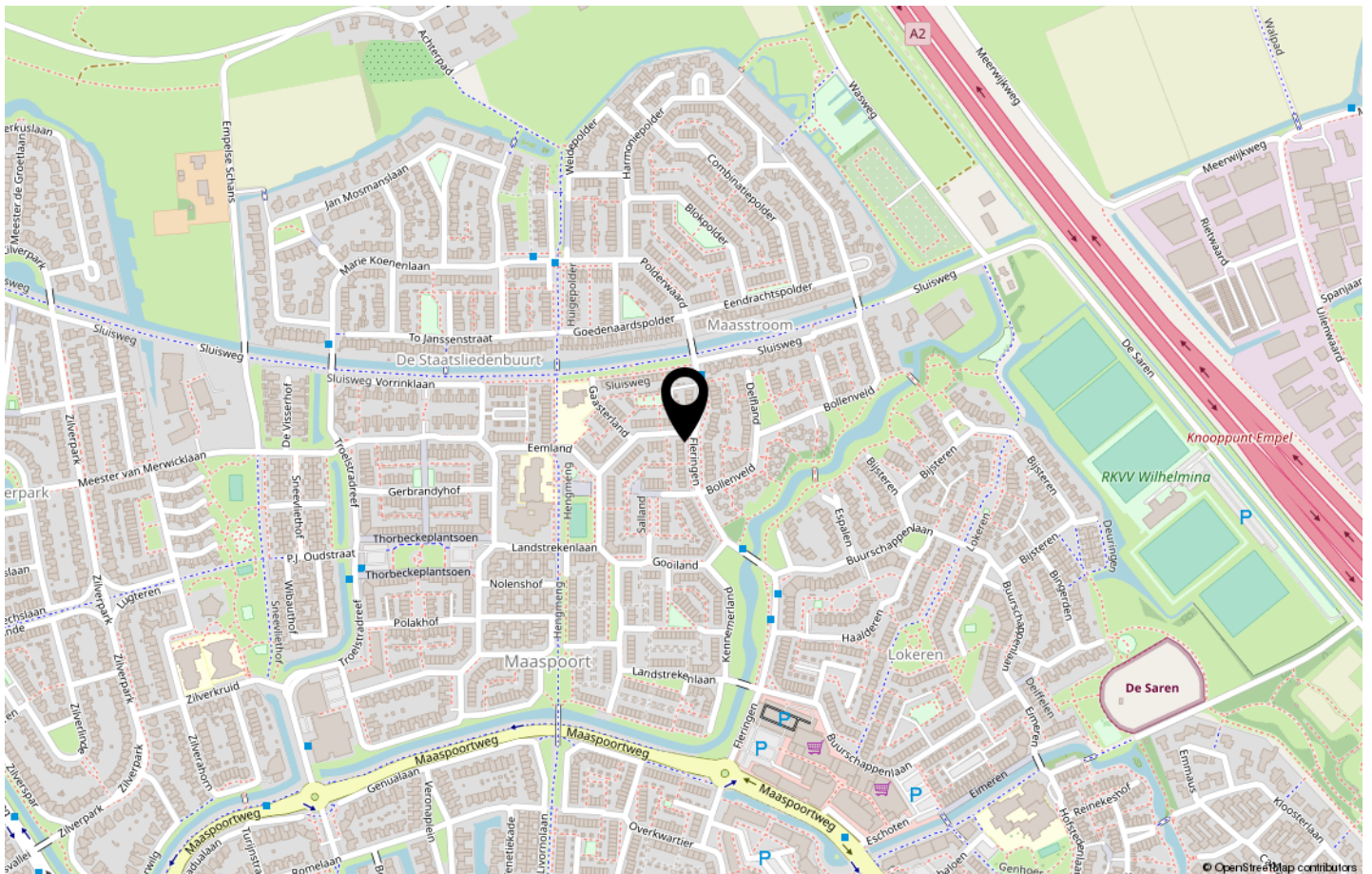
Benieuwd naar deze woning? Je bent welkom voor een bezichtiging. Bel ons op 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 350.000 k.k.
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	312 m ³
Perceel oppervlakte	189 m ²
Woonoppervlakte	87 m ²
Energielabel	C
Bouwjaar	1982
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2001
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Fleringen 138, 5235 EZ 'S-Hertogenbosch









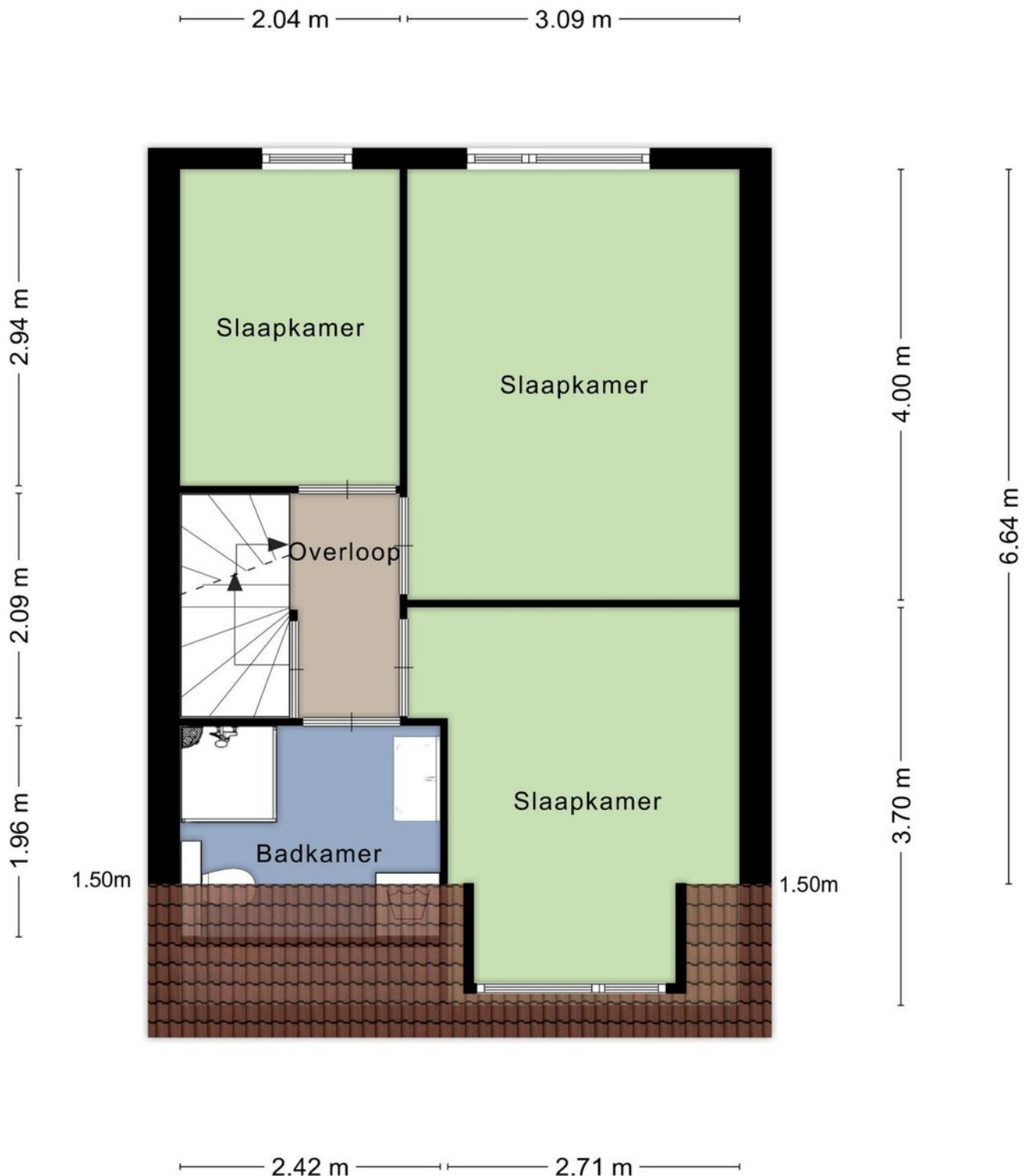




Plattegronden

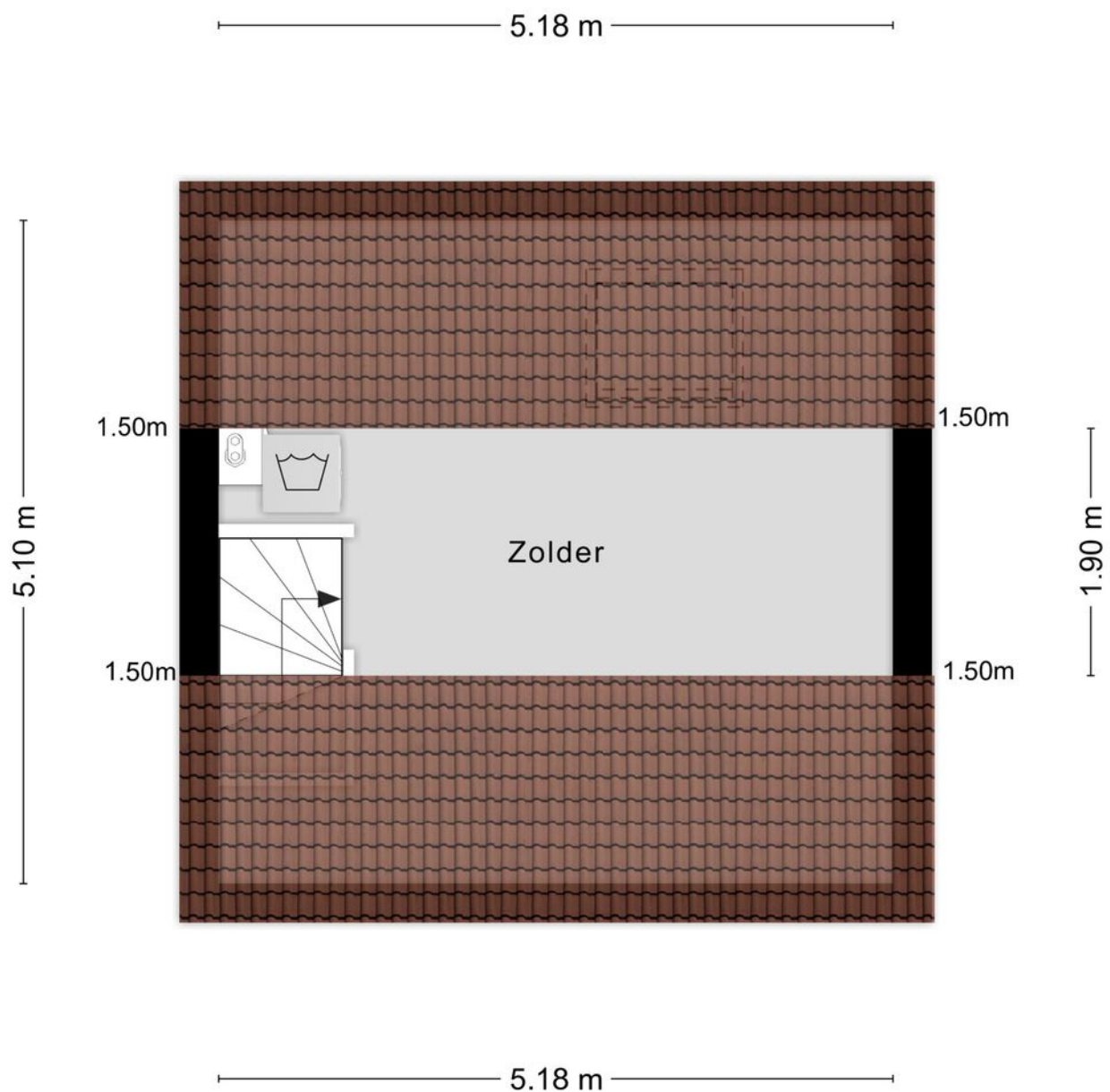


Plattegronden



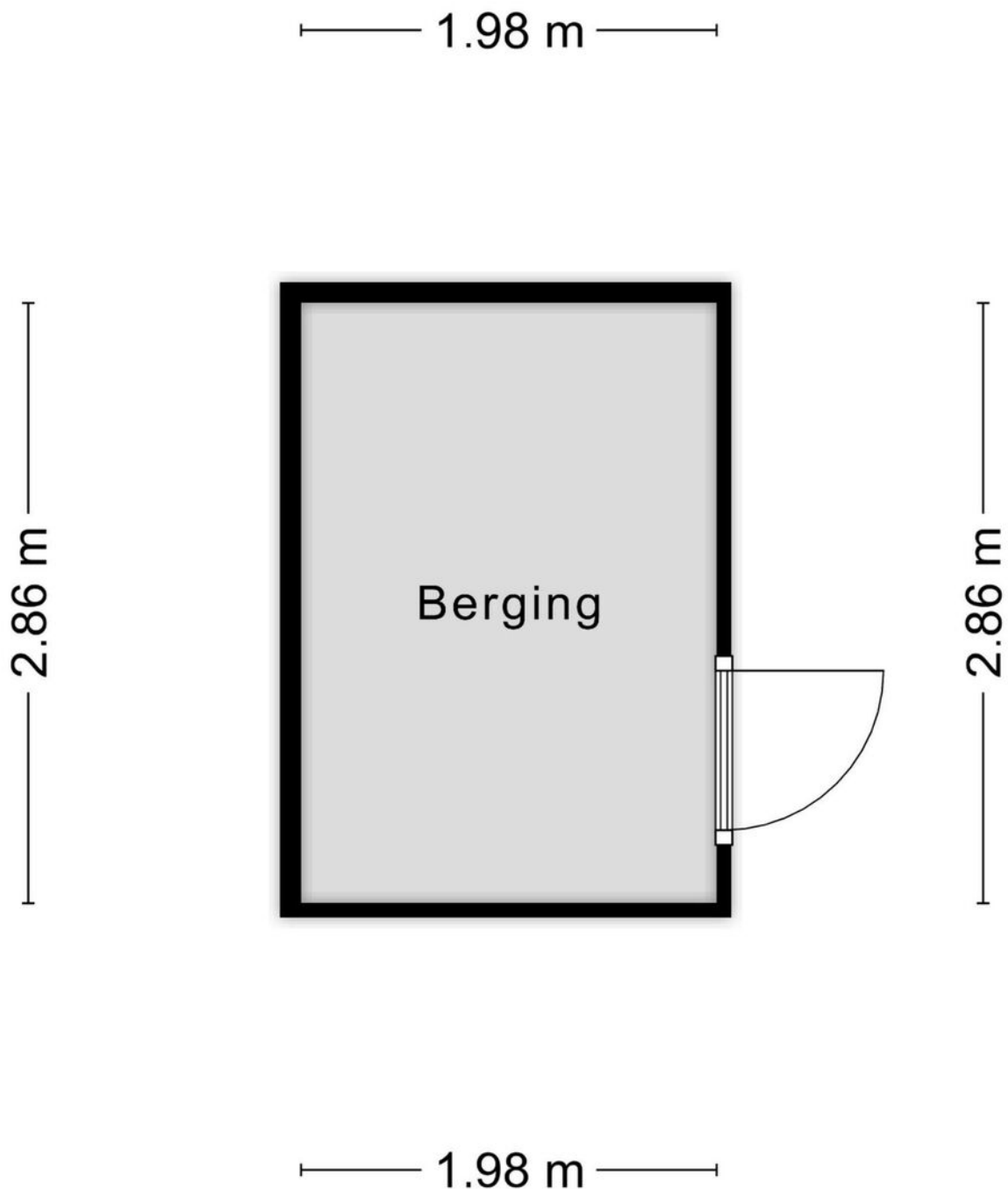
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

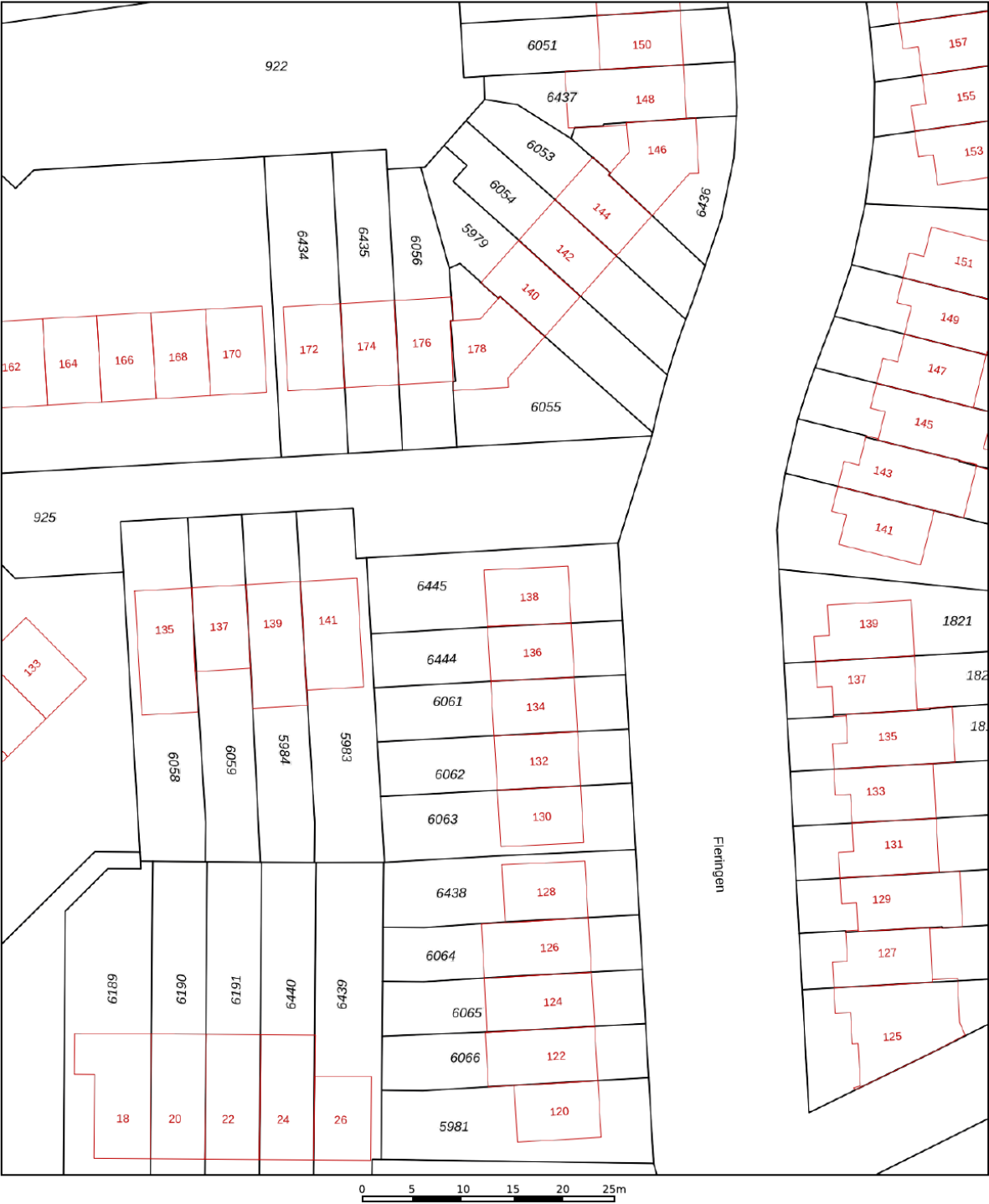


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fleringen



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 T

Perceel 6445

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- tl-lampen op zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in trapkast	X		
- Legplanken naast meterkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- Losse horren voor slaapkamerramen	X		
- Hor lamellen bij tuindeur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Boiler in gootsteenkastje	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- plank boven wasmachine	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Aansluiting kabel Ziggo in meterkast, woonkamer en alle slaapkamers	X		
Aansluiting glasvezelkabel KPN in meterkast	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- close-in boiler in keuken (in gootsteenkastje)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting bij voordeur en berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Schutting tuin achterzijde en deels zijkant van huis	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