



hoeveel makelaar wil jij?

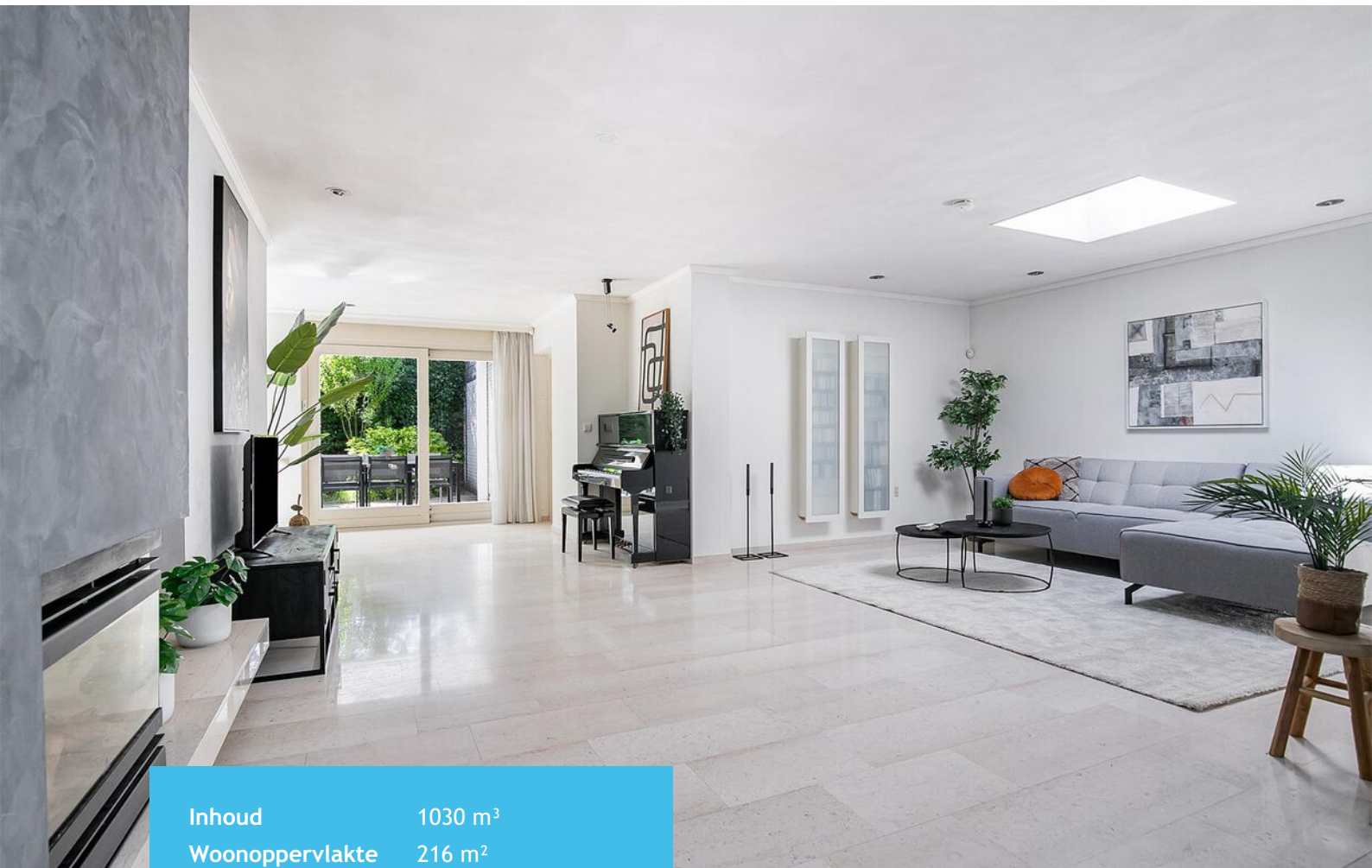


'S-HERTOGENBOSCH Kloosterlaan 31



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	1030 m ³
Woonoppervlakte	216 m ²
Perceeloppervlakte	403 m ²

- ✓ Grote living (67 m²)
- ✓ Moderne keuken
- ✓ Twee badkamers
- ✓ Vier ruime slaapkamers en werkkamer
- ✓ Dubbele garage
- ✓ Souterrain met sauna
- ✓ Veel luxe en gemakken
- ✓ Energielabel A

Omschrijving

Groot, groter, grootst, dat is op deze woning van toepassing. Er is enorm veel ruimte. Dus heb je een groot gezin, een flinke hobby, meerdere auto's of een beroep-aan-huis, je kunt het hier allemaal kwijt. Bovendien is het een woning die is voorzien van allerlei luxe en gemakken, die goed is afgewerkt en waar je ook kunt slapen op de begane grond. Het energielabel van de woning is A, en nadat dit is afgegeven zijn er nog diverse verduurzaamheidsmaatregelen getroffen. Wil je al dit fraais met eigen ogen aanschouwen, schroom niet om een afspraak te maken. Wij leiden je graag rond in dit prachtige huis.

Locatie

Deze woning ligt op een mooie, groene locatie aan de rand van Maaspoort, vlakbij dierenpark De Saren en de sportvelden van RKVV Wilhelmina. Recht tegenover het huis is een pad dat naar het groene gebied leidt. Vanuit hier loop je gemakkelijk naar natuurgebied de Maasuiteerwaarden. Dichtbij de woning is het uitgebreide winkelcentrum Maaspoort met onder andere meerdere supermarkten en dagwinkels. In de buurt zijn ook enkele basisscholen, kinderdagverblijven en sport- en recreatievoorzieningen. Met de fiets en bus ben je in een mum van tijd in de binnenstad. Wil je met de auto naar andere delen van het land? Via De Groote Wielen rijd je in ruim 5 minuten naar de A2 en de A59.

Indeling

Begane grond

De voordeur naar dit huis zit onder de carport. Fijn voor als het regent. Bij het binnentreden van de woning krijg je al gelijk het ruime gevoel. De hal is groot en heeft een brede kastenwand waarin zich ook de meterkast bevindt. Er is een groot toilet dat is voorzien van een wandcloset en fonteintje. De toiletruimte is volledig met marmer betegeld.

Een glazen taatsdeur geeft toegang tot de woonkamer die maar liefst 67 m² groot is. De woonkamer bestaat uit meerdere delen en is ondanks de enorme afmeting toch heel gezellig. Aan de voorzijde staat de eettafel opgesteld en is er een schuifpui naar de voortuin. De keuken is halfopen en voorzien van een heel luxe inrichting met inbouwapparatuur van Miele: een vaatwasser, koffiezetapparaat en magnetronoven. Verder bevat de keuken een inductiekookplaat, afzuigkap en Amerikaanse koelkast met vriezer en ijsblokjesmachine. In het midden van de woonkamer staat de bank gepositioneerd. Dit is ook een ideale plek. Je kijkt vanuit hier richting de gashaard en de televisie. Het achterste deel van de woonkamer is gericht op de achtertuin en heeft door al het glas veel licht. Er zijn vanuit hier ook meerdere toegangen tot de tuin. Dit is een ideale plek om een loungehoek te maken, maar er zijn veel meer opties, zoals een muziek-, lees-, of speelhoek.

Rechts van de woonkamer bevinden zich de masterbedroom, een inloopgarderobe en een badkamer. De slaapkamer heeft ook veel licht aan de tuinzijde. De badkamer is compleet met ligbad (jacuzzi), stoom-/douchecabine, toilet, een dubbele wastafel en een bidet. De badkamer is volledig betegeld met marmer.

Aan de linkerkant van het huis tref je eerst een grote kantoorruimte (meer dan 16 m²). Vervolgens kom je in een halletje met aan beide zijden kasten en toegang tot de bijkeuken. In de bijkeuken kunnen de wasmachines worden opgesteld, er is een gootsteen en hier hangt het centrale stofzuigersysteem. Het halletje biedt ook toegang tot de grote garage. De garage heeft een oppervlakte van circa 45 m² en heeft dubbele elektrische garagedeuren en een loopdeur. Hier kunnen dus gemakkelijk meerdere auto's, fietsen, scooters en motoren worden geparkeerd. Hier is krachtstroom aanwezig om een elektrische auto te kunnen laden.

De gehele benedenverdieping is voorzien van een doorlopende marmeren vloer die terugkomt in de betegeling van het toilet en de badkamer.

Souterrain

Een vaste trap (in de garage) leidt ons naar het souterrain. Het eerste deel bestaat uit een grote open ruimte met daarin een infraroodsauna. Het tweede deel is een grote berg-/kelderruimte, ideaal om een voorraad levensmiddelen of wijn in op te slaan. Het tweede gedeelte bevat ook een smeerkuil die mogelijkheden biedt om vanuit de kelder aan voertuigen te sleutelen die in de garage geparkeerd staan.

Verdieping

Op de verdieping is geen gebrek aan ruimte. De overloop is royaal en heeft flink wat daglicht. Hieraan grenzen drie slaapkamers en de (tweede) badkamer. De drie slaapkamers hebben allemaal een goed formaat en zijn geschikt voor tweepersoonsbedden. De badkamer heeft een inloopdouche, wastafelmeubel met waskom en een toilet.

Buiten

Achter de woning ligt een gezellige, groene, besloten tuin met veel privacy en een ligging op het zuidwesten. Er is dus volop zon in deze tuin. Toch kun je ook heel goed in de schaduw zitten. Er is namelijk een overkapping met een elektrisch lamellendak, zijwaarts wind-/zonnenscherm en ingebouwde spotverlichting. Wanneer het dicht is heb je schaduw, als je het open doet is er zon. De keurig onderhouden tuin heeft een pergola, een geknotte boom, een strakke vijver en enkele blijvende groene planten en struiken. De bestrating bestaat uit stenen en houten planken. Deze afwisseling geeft de tuin veel sfeer.

Bijzonderheden

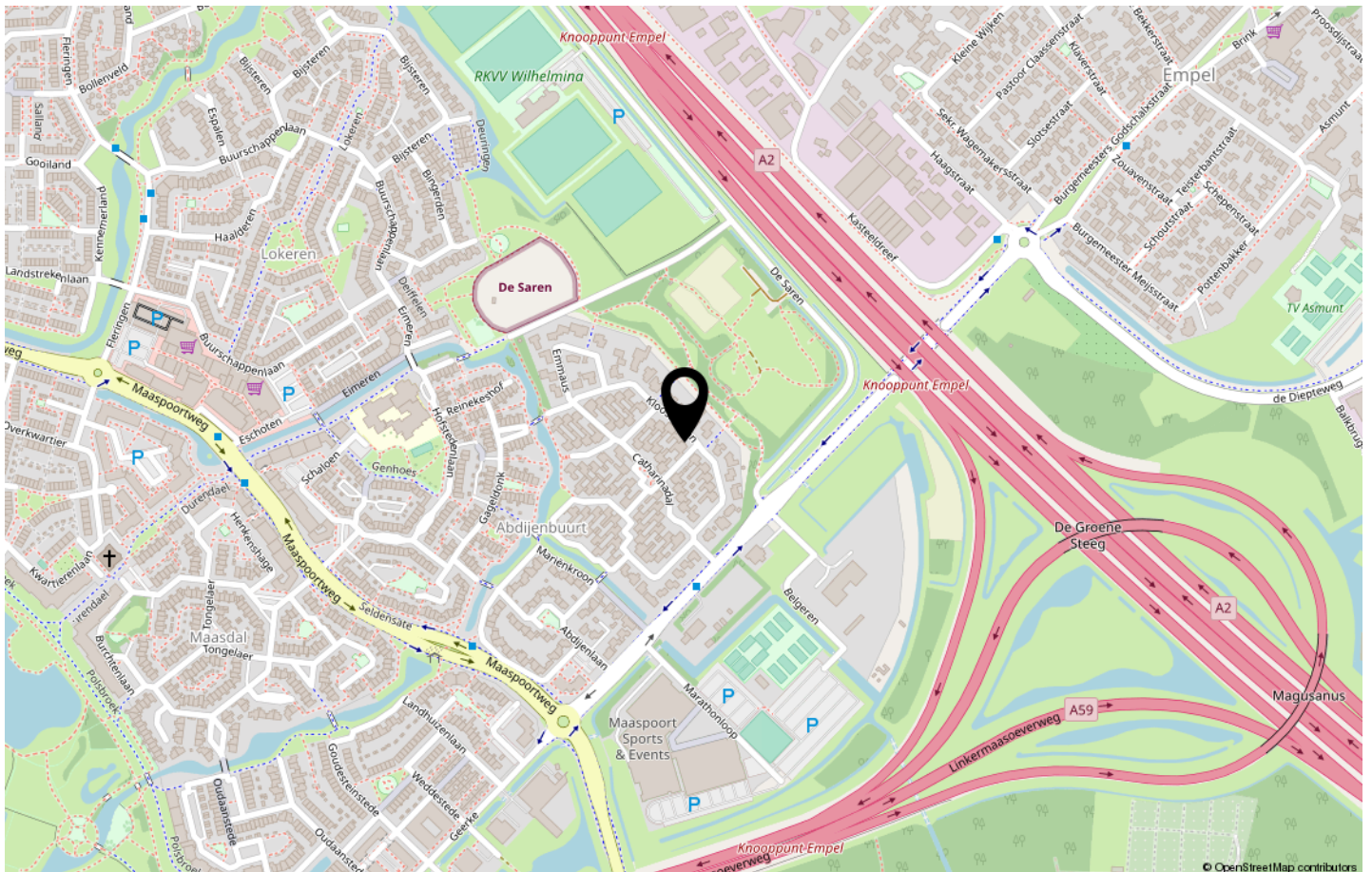
Vloerverwarming op de gehele begane grond
Elektrische vloerverwarming in de badkamer boven
Centraal stofzuigersysteem;
Strakke sfeer-/gashaard;
Veel inbouwverlichting (led);
Dakbedekking 2014;
Infrarood sauna;
Hybride warmtepomp (2019);
33 Stuks zonnepanelen;
Energie label A (2014);
Waterontharder;
Elektrische terrasoverkapping.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 750.000 k.k.
Type woning	geschakelde woning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	1030 m ³
Perceel oppervlakte	403 m ²
Woonoppervlakte	216 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1977
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel 2011, hybride warmtepomp 2019
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Locatie

Kloosterlaan 31, 5235 BA 'S-Hertogenbosch



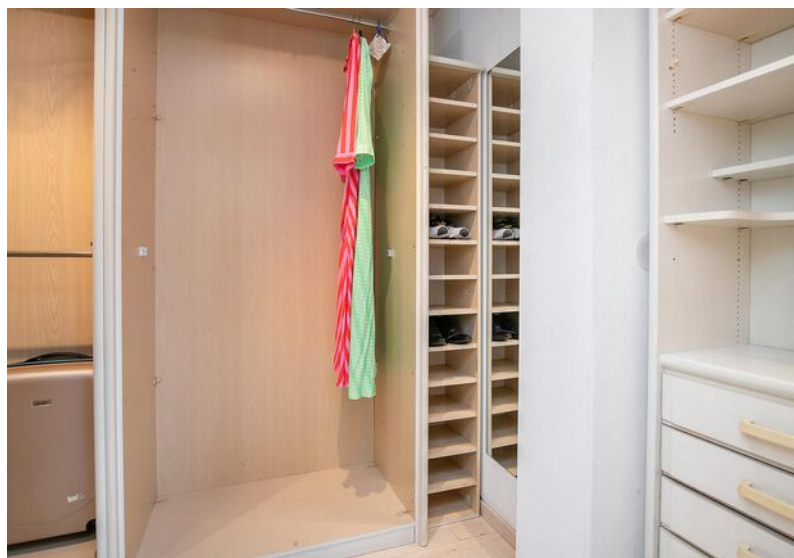


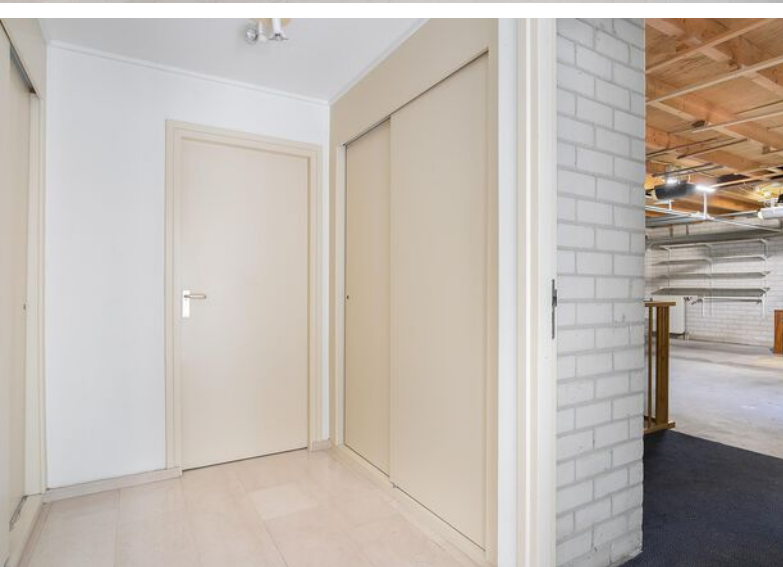




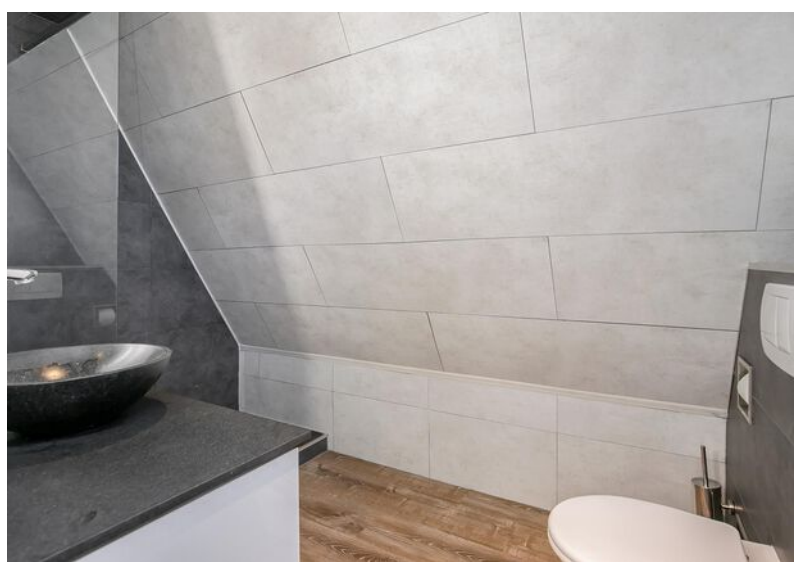














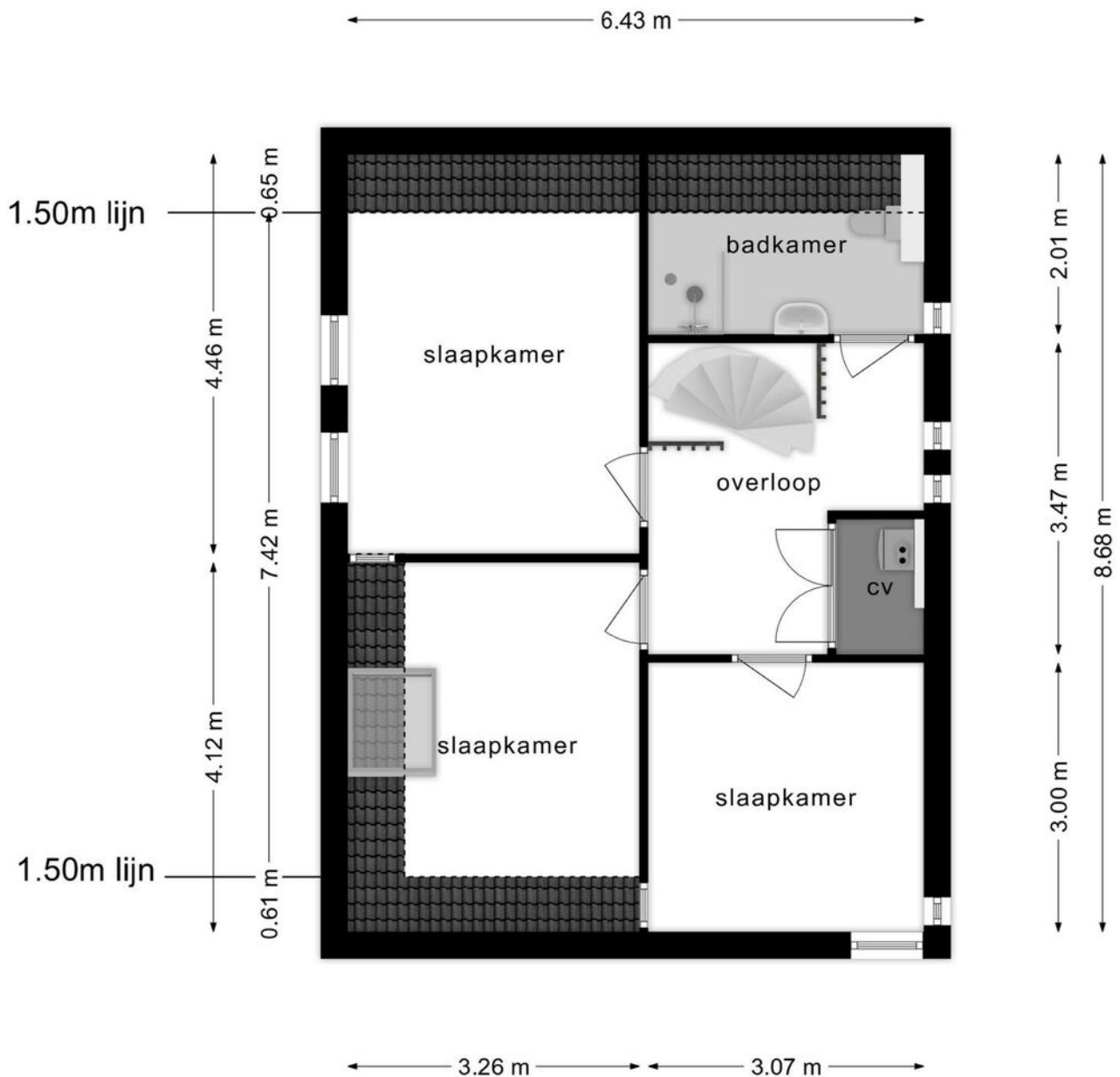


Plattegronden



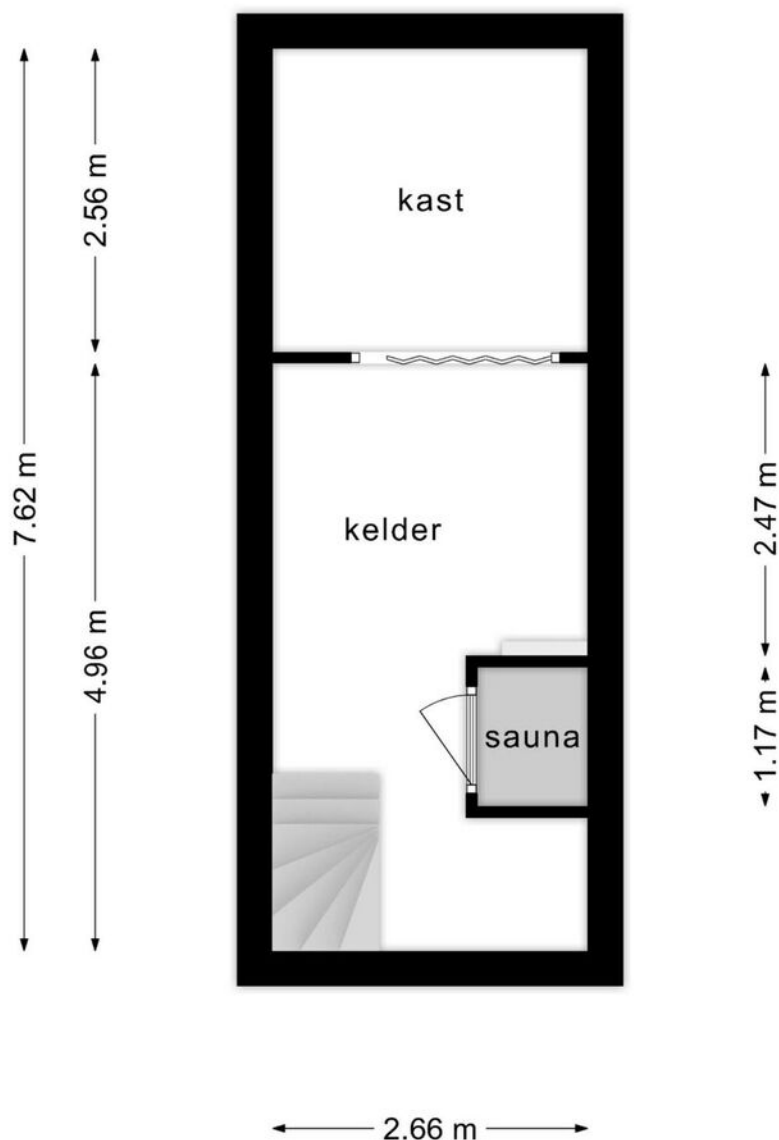
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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: kloosterlaan 31



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Administratie
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie T

Perceel	1701
---------	------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 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



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 waardebepaling, 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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	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			
- Garage	X		
- Wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Marmeren vloertegels	X		
Overig, te weten			
- Kinetisch fitnesstoestel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Amerikaanse koel-/vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Infraroodsauna	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- hybride warmtepomp	X		
- waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Elektrische overkapping met verlichting	X		
- Vijver	X		

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