



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH
Scheldestraat 3



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	350 m ³
Woonoppervlakte	106 m ²
Bouwjaar	1966

- ✓ Instapklaar appartement
- ✓ Drie ruime slaapkamers
- ✓ Groot dakterras en balkon
- ✓ Moderne, nieuwe keuken
- ✓ Uitzicht op de Oosterplas
- ✓ Op korte afstand van de binnenstad

Omschrijving

Zoek je een licht, ruim en instapklaar appartement met uitzicht op het groen? In de Aawijk in 's-Hertogenbosch, aan de Oosterplas, staat dit modern afgewerkte appartement te koop. Het is onderdeel van een kleinschalig complex en heeft diverse voorzieningen en uitvalswegen dichtbij. Wat het appartement bijzonder maakt? Het is zeer ruim en heeft twee verdiepingen, de locatie is ideaal en het heeft een fraai uitzicht over de Oosterplas.

LIGGING:

De ligging van deze woning aan de Scheldestraat is top. Binnen 8 minuten fietsen bereik je de gezellige Bossche binnenstad. Er is een bushalte praktisch voor de deur en ook de snelweg bereik je binnen enkele minuten. De woning ligt op loopafstand van winkelcentrum Rivierenplein. Er zijn diverse scholen en sportclubs in de buurt en natuurlijk recreatiegebied de Oosterplas. In het park en rond de plas is het het hele jaar door heerlijk wandelen en fietsen. En in de zomer ben jij de eerste die z'n handdoek op het strandje kan neerleggen!

ALGEMEEN:

Het appartement heeft twee woonlagen en voelt daarmee aan als een huis. De eerste woonlaag is recent geheel gerenoveerd met o.a. een nieuwe keuken en een nieuw toilet. De tweede woonlaag is recent gemoderniseerd. Daarmee is de hele woning up-to-date en van deze tijd. Hier is zeker sprake van een instapklaar appartement.

INDELING:

Begane grond en gemeenschappelijke ruimte:

Via de centrale entree kom je het complex binnen. Hier bevinden zich de brievenbussen en een gezamenlijke fietsenstalling. Via een trap bereik je de eerste verdieping van het complex. Op de galerij waar de woning aan grenst, bevindt zich een mooi en ruim dakterras dat door jou privé gebruikt kan worden. Aan het terras vind je de voordeur van het appartement.

Appartement, eerste woonlaag:

Bij het binnentreden van de woning kom je eerst in een ruime hal. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en een bergkast. Het toilet is recent vernieuwd en heeft een wandcloset en een fonteintje. Er zijn dubbele openslaande deuren (met glas) tussen de woonkamer en de hal. De woonkamer ligt over de volle breedte aan de voorzijde. De hele voorzijde bestaat uit ramen. Daardoor is er heel veel licht en een magnifiek uitzicht op de Oosterplas. Gelukkig hebben deze ramen sunscreens voor de zonnige dagen.

De keuken ligt aan de galerijzijde en wordt van de woonkamer gescheiden door middel van een kookeiland. Het is mogelijk om met barkrukken aan dit eiland te zitten. De inductiekookplaat heeft een tafelaftzuiging, dus geen afzuigkap in het zicht! Daarnaast zijn er een vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer. Ook in de keuken is een groot raam waardoor er veel licht is. Deze woonlaag heeft een nieuwe visgraat pvc vloer en alle wanden zijn opnieuw gestukadoord.

Appartement, tweede woonlaag:

Een vaste trap brengt ons naar de tweede woonlaag. Hier is een overloop (met lichtkoepel) waaraan drie slaapkamers grenzen. Daarnaast zijn er een badkamer en een apart toilet. De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is 13 m² groot. Hier hangt een airco voor de warme dagen. Aan de achterzijde is ook nog een tweede slaapkamer (10 m²) die op dit moment in gebruik is als garderobekamer. Deze beiden slaapkamers hebben een deur naar het balkon dat over de volle breedte aan de achterzijde ligt. Aan de voorzijde is een derde slaapkamer (ook 10 m²). Mocht je deze kamer als werkkamer gaan gebruiken dan heb je vanuit je bureau een mooi uitzicht op de Oosterplas. De badkamer is heel ruim, heeft een ligbad, douche en wastafelmeubel. Aan het einde van de overloop is het toilet. Deze is zo groot dat hier ook de wasmachine kan staan en dat er nog een extra wastafel hangt. Deze tweede woonlaag heeft een mooie laminaatvloer en recent gestukadoorde en/of behangen wanden met hippe kleuren en designs.

Buitenruimte:

Een grote meerwaarde van dit appartement is het ruime dakterras dat is afgescheiden van de burens met schuttingen, is voorzien van een vlonder en beschikt over een steigerhouten bank. Er is ook nog ruimte voor een tuintafel en stoelen. Je kunt hier in de zomer dus heerlijk buiten eten en loungen.

BIJZONDERHEDEN / KENMERKEN:

- Recent gemoderniseerd
- Drie slaapkamers
- Moderne nieuwe keuken
- Uitzicht over de Oosterplas
- Eigen balkon
- Gebruiksrecht van het dakterras
- Vrij parkeren in de omgeving



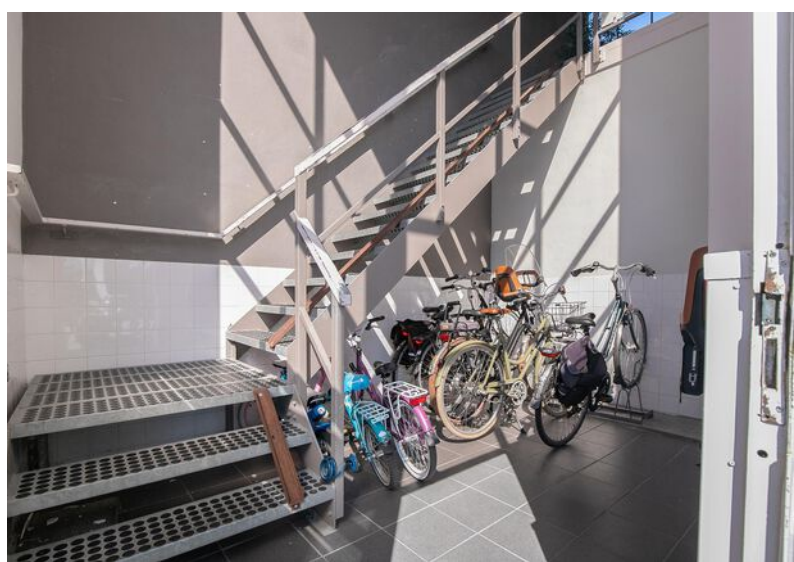










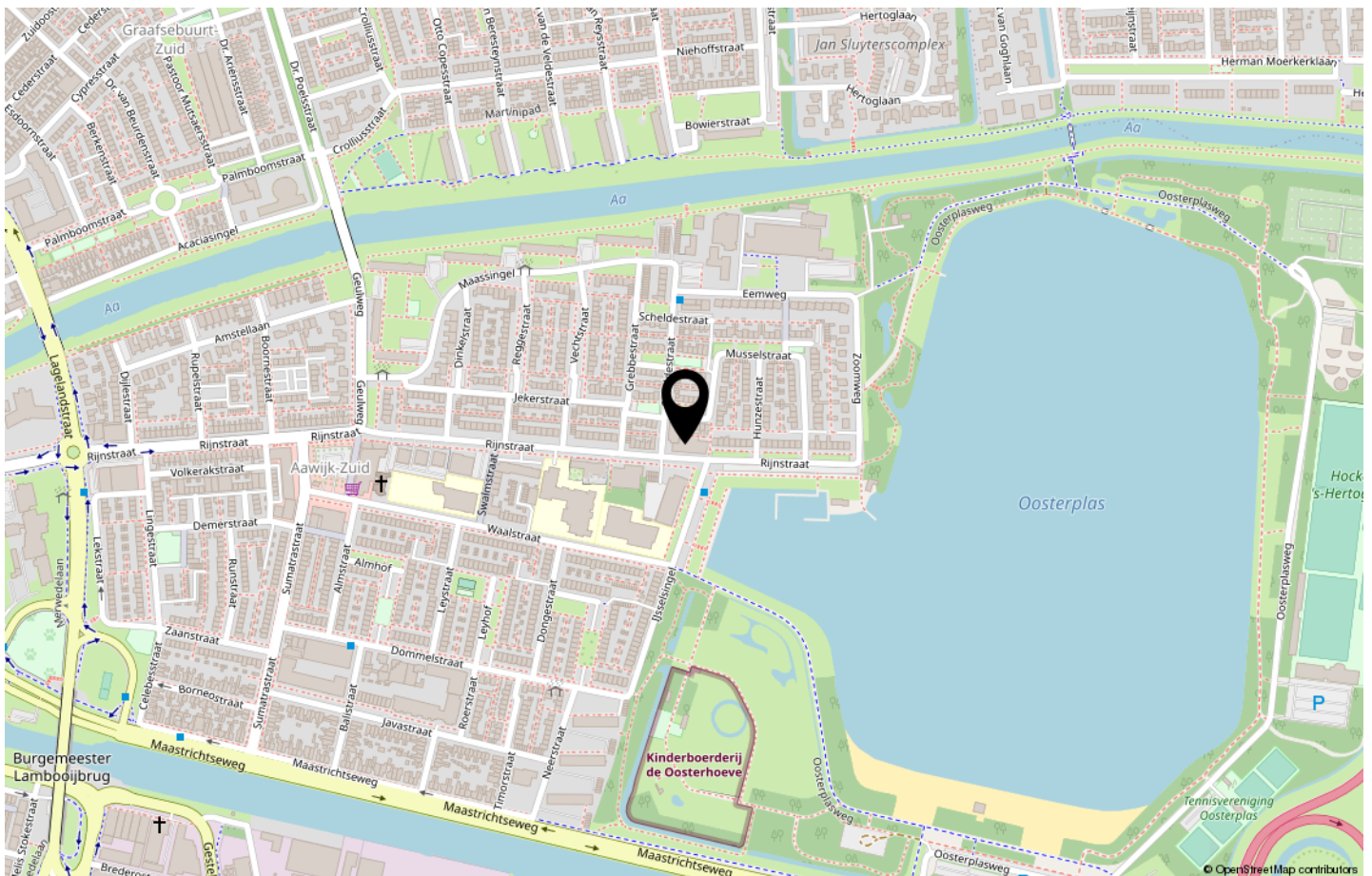


Kenmerken

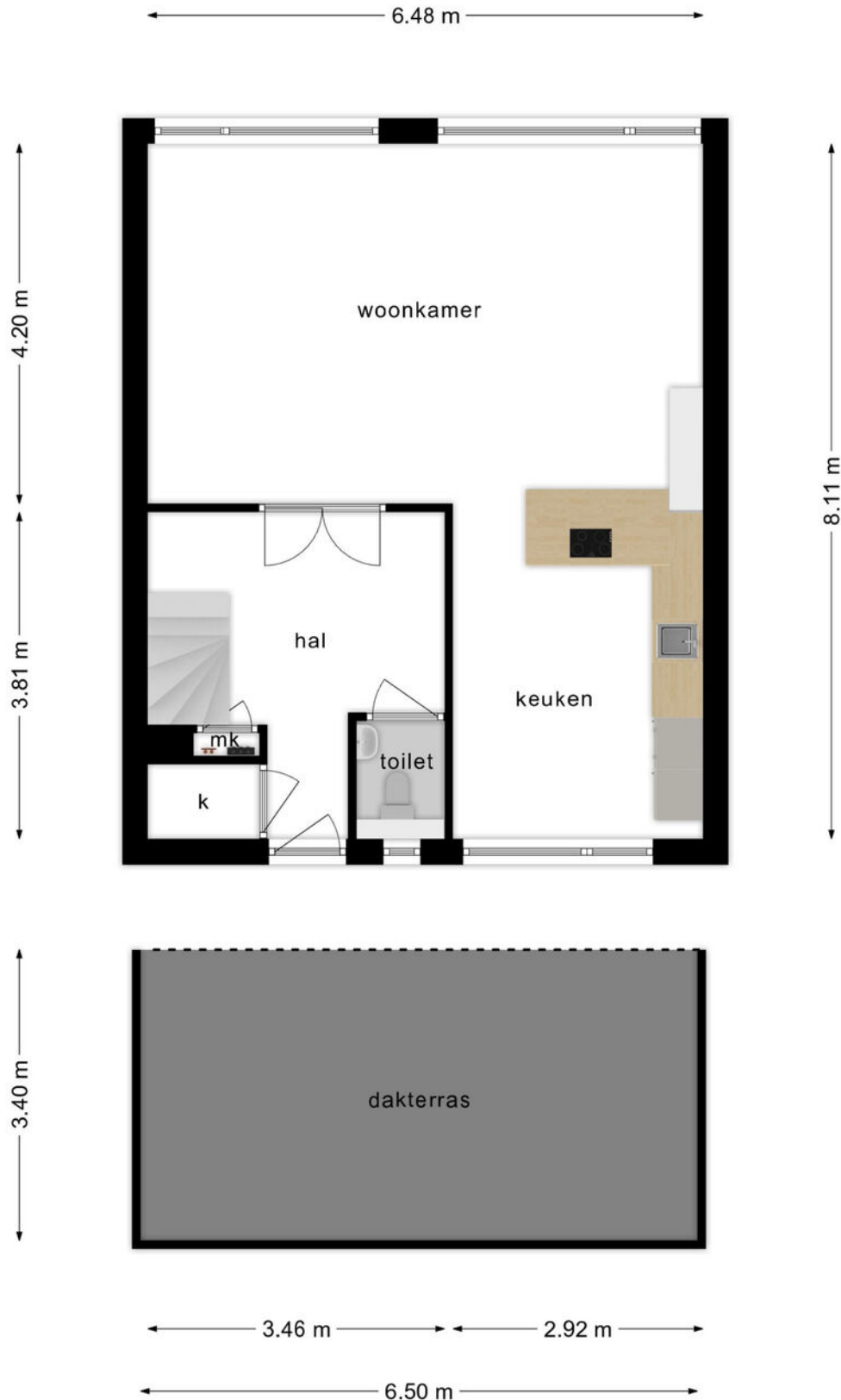
Vraagprijs	€ 349.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	350 m ³
Isolatie	dubbel glas
Woonoppervlakte	106 m ²
Soort woning	maisonnette
Bouwjaar	1966
[b} Buiten	gebruiksrecht dakterras en balkon
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2014

Locatie

Scheldestraat 3, 5215 HA 'S-Hertogenbosch

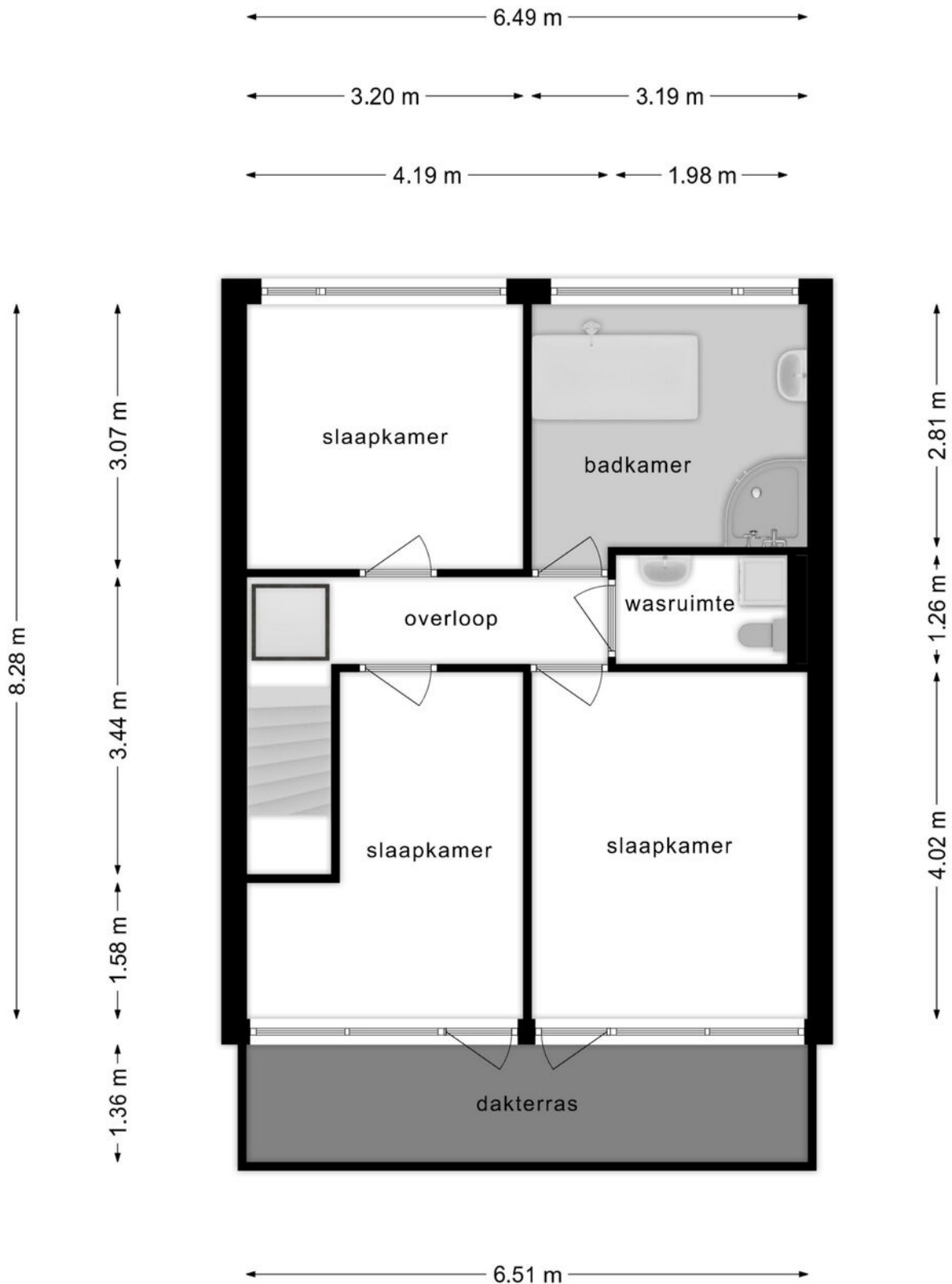


Plattegronden



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

Plattegronden

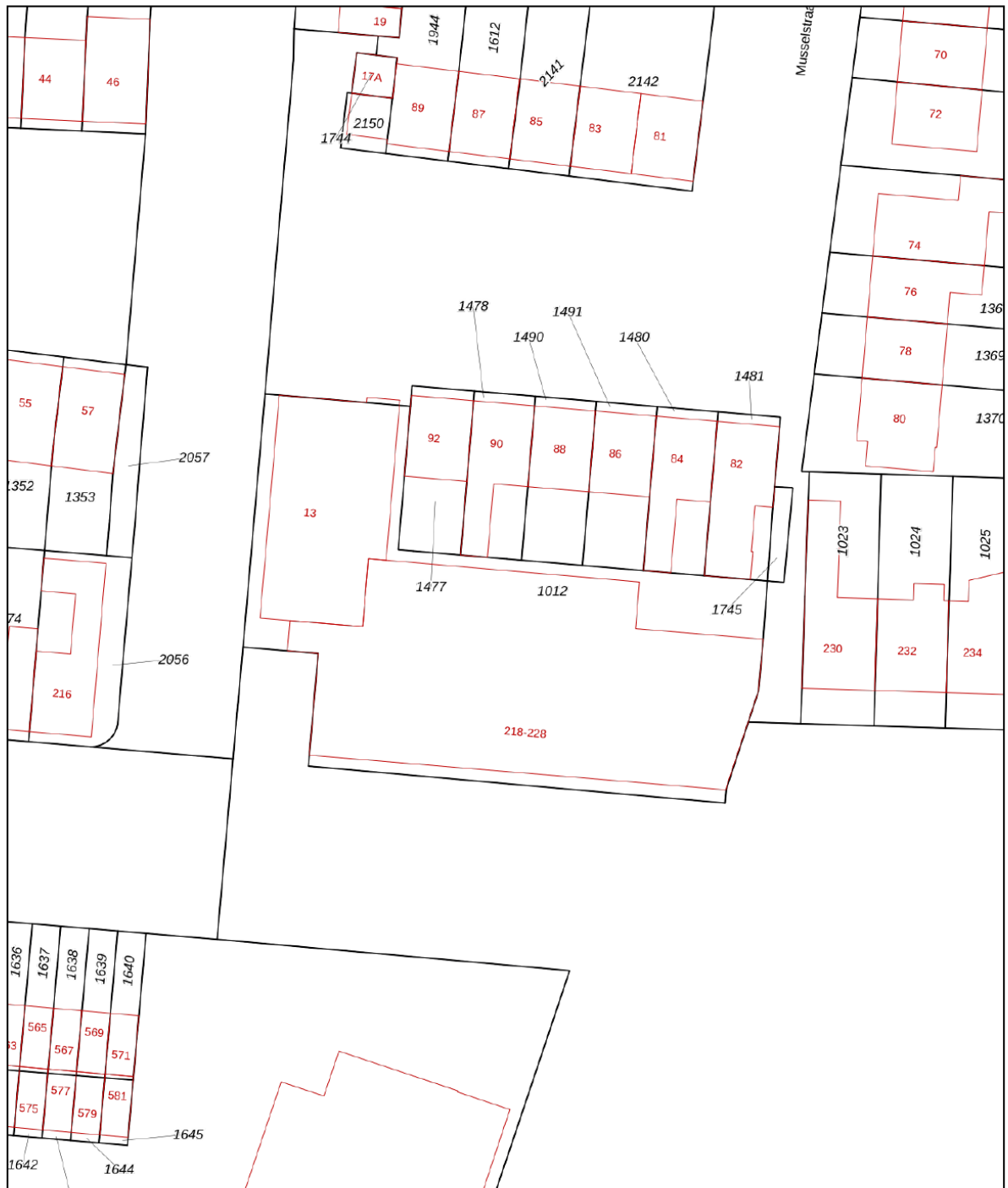


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Scheldestraat 3



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 D

Perceel 1012

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting railsysteem keuken		X	
- Lamp trapgat			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Voorraadkast systeem en planken	X		
- Decoratieve planken & Kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- Raamdecoratie bovenverdieping (exclusief vitrage)	X		
- Raamdecoratie & Systeem benedenverdieping voorzijde grote ramen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Slimme Tado thermostaat en slimme Tado verwarmingsknoppen		X	
- Remeha thermostaat & reguliere radiatorknoppen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Broodrooster		X	
- Decoratieve planken		X	
- Servieskast		X	
- Prullenbak		X	
- Opslagkratten		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Prullenbakje Toilet		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
- Verduistering kamer bovenverdieping voorzijde	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Plantenbakken	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Opslagkatten balkon/ tuinkast	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinset (bank, bijzettafel, kussens)	X		
- Bistro set		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 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.



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