



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH

Lagemorgenlaan 42



Kenmerken & specificaties



Inhoud	361 m ³
Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	141 m ²

- ✓ Energielabel A
- ✓ 4 Slaapkamers
- ✓ Kindvriendelijke omgeving
- ✓ Tuin op het zuidoosten
- ✓ Twee grote dakramen op de zolder/ veel licht inval
- ✓ Goed onderhouden

Omschrijving

Heb je altijd al in een leuke wijk vlak bij het centrum van 's-Hertogenbosch willen wonen? Kom dan kijken naar deze goed onderhouden 5-kamerwoning. Wie weet wordt dit wel jouw huis.

Het bouwjaar van deze eengezinswoning is 1966, in 2008 hebben de huidige bewoners het dak geïsoleerd en in 2016 is er spouwmuurisolatie aangebracht. De woning is dan ook zeer goed geïsoleerd en ook nog eens voorzien van zonnepanelen. Nagenoeg alle kozijnen zijn van hardhout en voorzien van HR+ glas. Niet voor niets heeft deze woning een A-label.

Locatie:

De wijk waarin de woning staat heet de Schutskamp. Dit deel van de Schutskamp is populair omdat het vlakbij het Jeroen Bosch Ziekenhuis en natuurgebied De Moerputten ligt. In de Moerputten kun je heerlijk wandelen over uitgestippelde routes. Voorzieningen zoals een groot winkelcentrum, de Helftheuvelpassage, basisscholen en voortgezet onderwijs, de snelwegen A2 en A59, het Centraal Station en de Brabanthallen zijn allemaal vlakbij. Niet geheel onbelangrijk is dat het centrum van 's-Hertogenbosch maar op 10 fietsminuten afstand ligt. Voor het huis zelf is een leuke weide met speeltoestellen. Dit is een veilige speelplaats voor kleine kinderen.

Inleiding:

Begane grond:

Bij binnenkomst van de woning kom je in de hal, hier tref je het toilet, het trappenhuis de meterkast en een diepe kelderkast. Links in de hal is de deur naar de woonkamer. De woonkamer heeft twee mooie grote raampartijen waar veel licht door naar binnen valt. Heerlijk om in het voorjaar te genieten van de eerste zonnestralen. Mocht je even genoeg van de zon hebben, dan kun je het zonneluifel aan de achterzijde open doen. In de woonkamer tref je een leuk detail: de schouw, waar in de jaren '60 de kolenkachel op was aangesloten. De keuken is in een aparte ruimte en heeft een hoekopstelling met veel kastruimte en nodige inbouwapparatuur. Er zit een ingebouwde vaatwasser, oven/magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser en koelkast in. De deur naar de tuin is in de keuken. Zo kun je met je heerlijk zelfgemaakte salade op een mooie zomerse dag, gelijk buiten aan tafel. Kortom een keuken die van alle gemakken is voorzien.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal kom je op de 1e verdieping. Wanneer je op de overloop staat zie je gelijk de praktische indeling van deze verdieping: twee grote ruimtes aan de voor- en twee grote ruimtes aan de achterzijde. In het midden de wasruimte (voormalige badkamer). De badkamer is nu in één van de kamers aan de voorzijde. In de badkamer staan een wandmeubel met een wastafel, een douche, ligbad en wandcloset. De tegels hebben een lichte frisse kleur. De ouderslaapkamer is aan de achterzijde. Doordat er rolluiken aan de achterzijde zijn blijven de kamers koel, ook op de warme dagen.

Zolder:

Op de 2 verdieping bevindt zich de zolder die met een vaste trap bereikbaar is. Op de voorzolder hangt de c.v.-ketel. Verder is hier een vierde slaapkamer waar veel licht binnen valt dankzij de twee dakramen die zich er bevinden. Met deze ruimte kun je alle kanten op. Denk aan een riante slaapkamer, computerkamer of zelfs echte man cave.

Tuin:

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. Zowel de voor- als achtertuin zijn goed onderhouden en voorzien van veel groen. De achtertuin heeft als groot voordeel dat hij op het zuid- oosten ligt. Er is een mooi groen grasveld dat aan het terras grenst. In de tuin staan een riante schuur, waar veel fietsen in gestald kunnen worden. Wanneer je de poort verlaat, kom je in de brandgang, deze brandgang is aan beide kanten voorzien van een poort zodat het voor onbevoegde niet toegankelijk is.

Bijzonderheden:

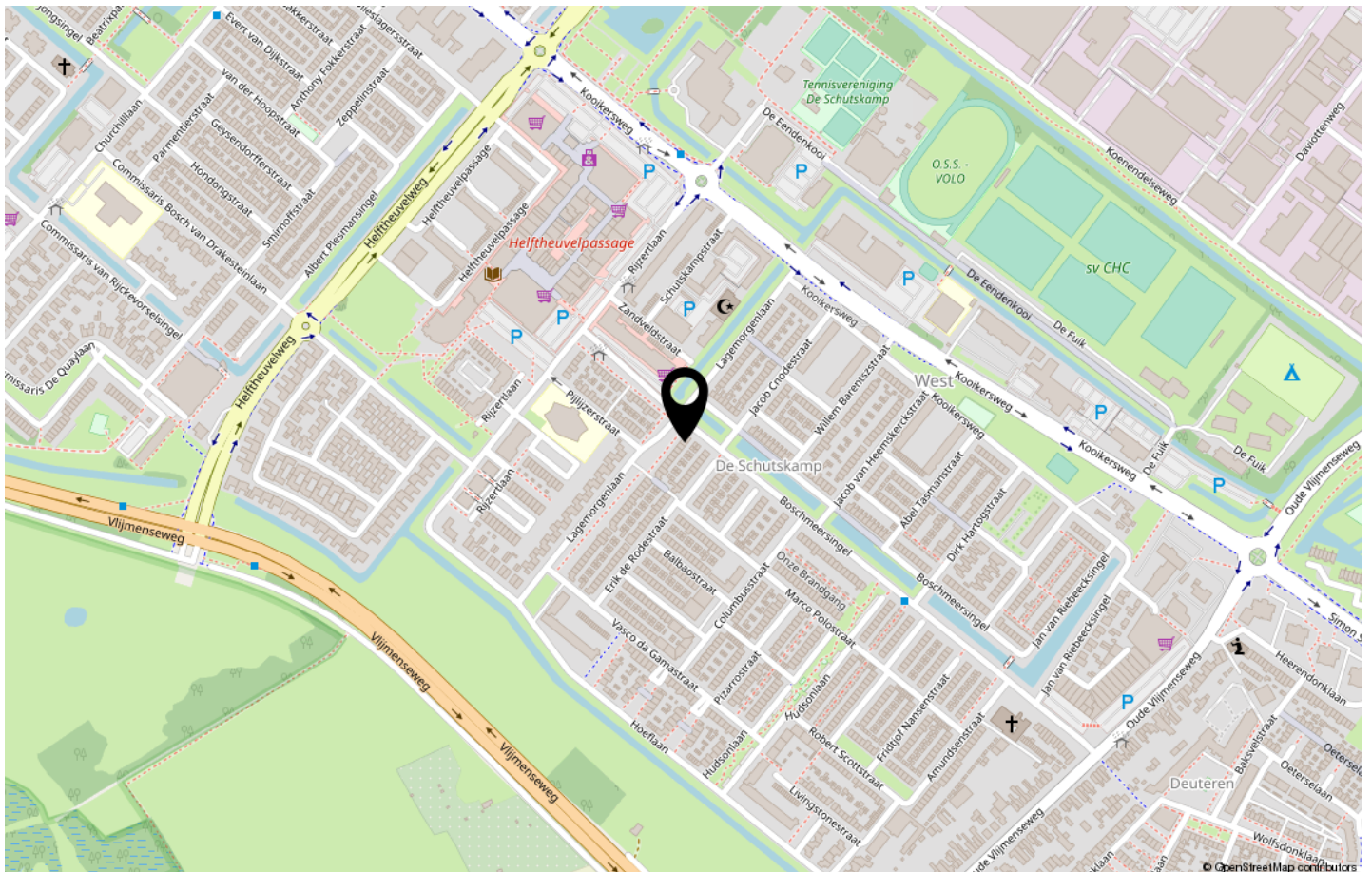
- Vier slaapkamers
- Goede keuken met inbouw apparatuur
- Veel glas en licht
- Ruime wasruimte op de 1e verdieping
- Zonneluifel en rolluiken aanwezig
- Tuin op het zuidoosten
- Energielabel A
- 8 Zonnepanelen

Kenmerken

Vraagprijs	€ 300.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	361 m ³
Perceel oppervlakte	141 m ²
Woonoppervlakte	106 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1966
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2011
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

Locatie

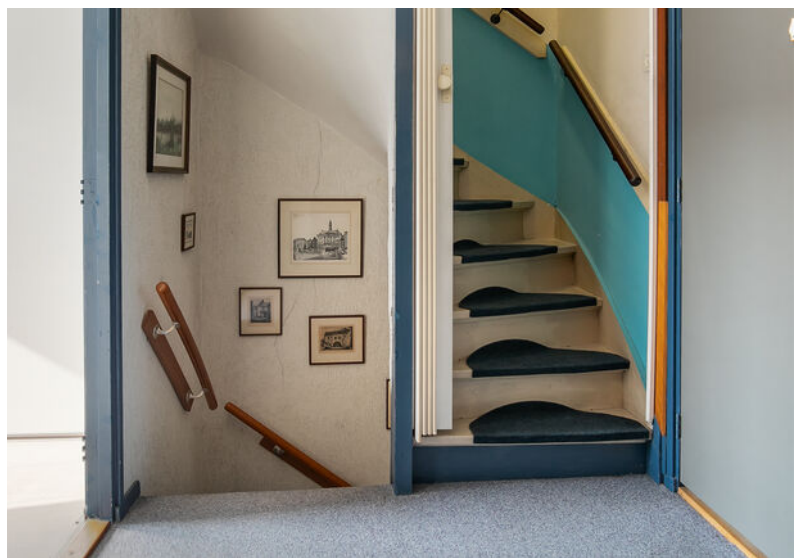
Lagemorgenlaan 42, 5223 HX 's-Hertogenbosch











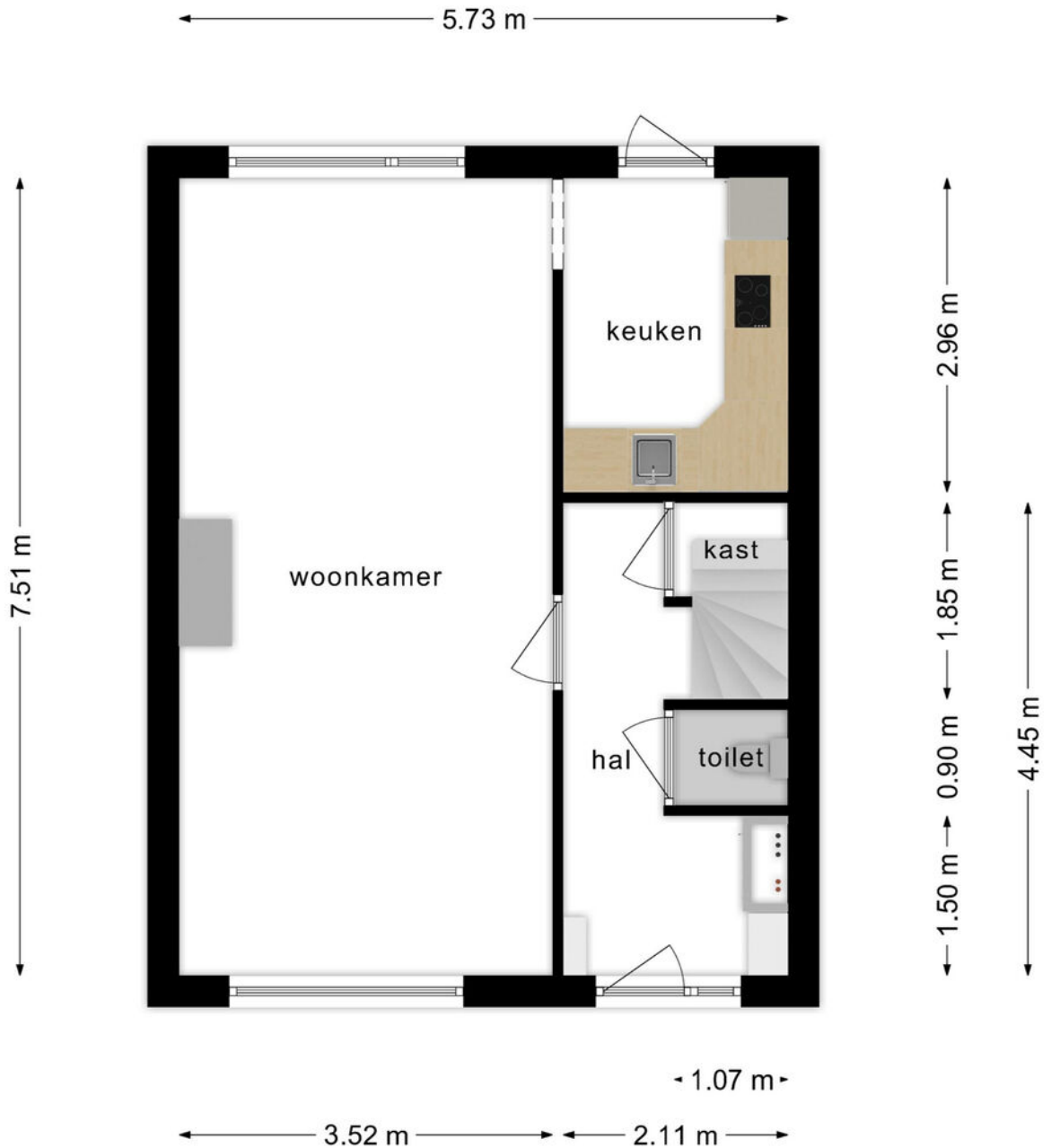






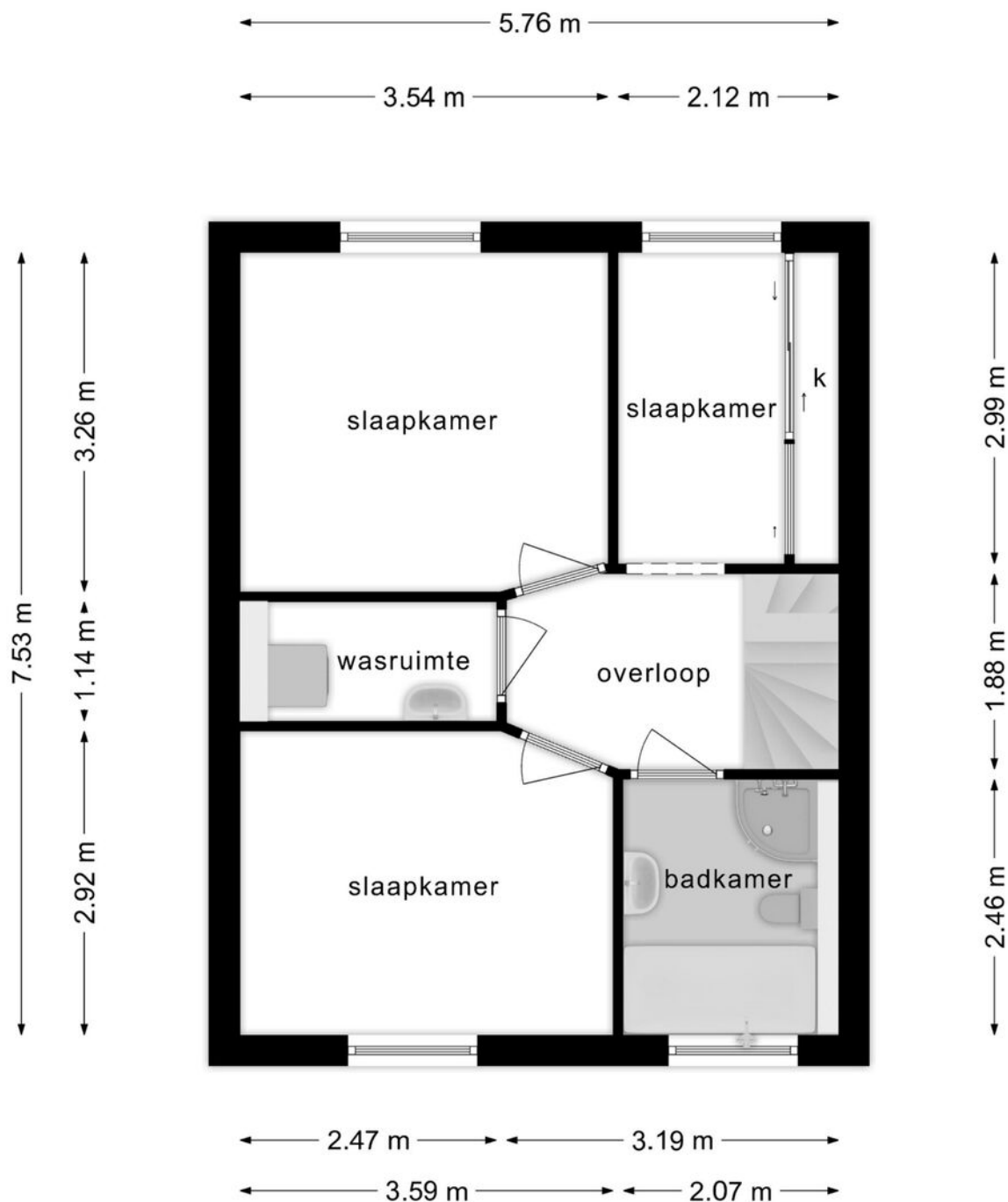


Plattegronden



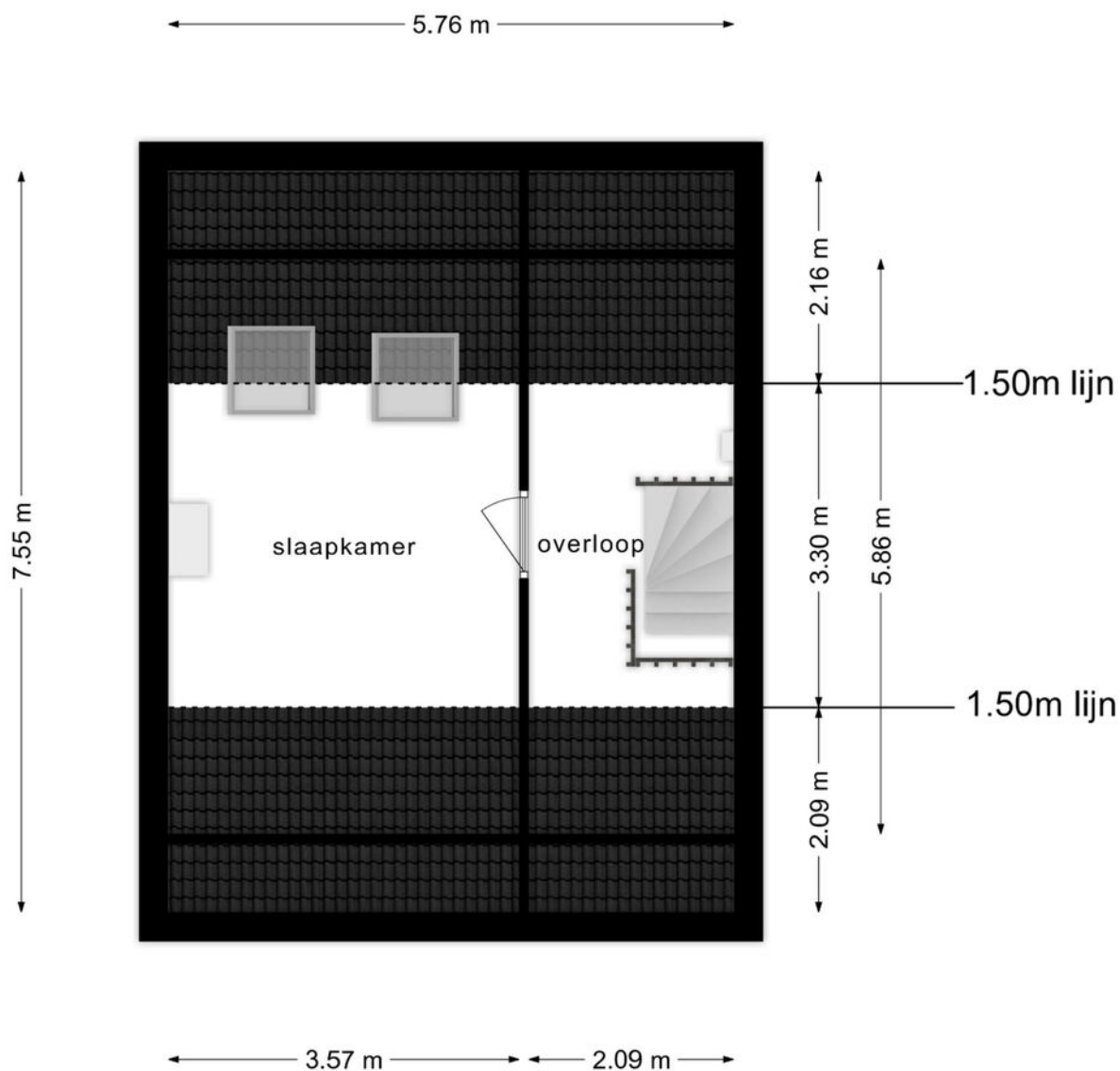
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



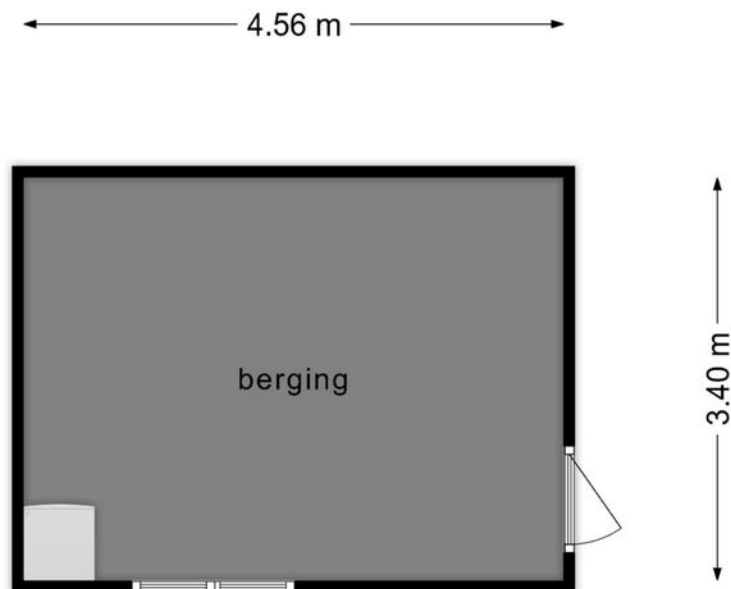
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



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

Plattegronden

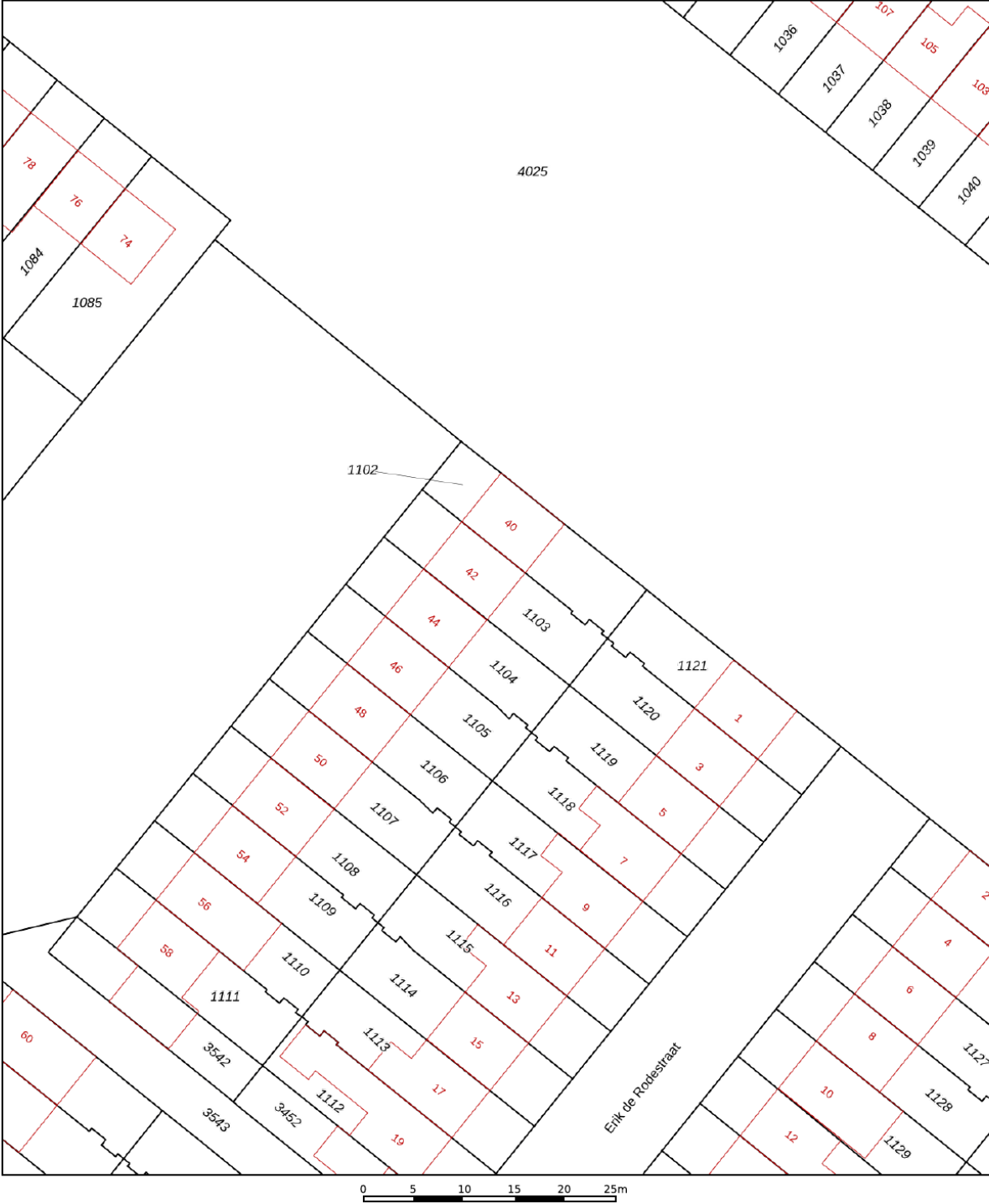


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lagemorgenlaan



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 K

Perceel 1103

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Vloerdecoratie, te weten			
- Kurkvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Keukenboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- Spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Houten waterpomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten in schuur	X		
Werkbank		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