



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Wateringen 69



Kenmerken & specificaties



Inhoud	524 m ³
Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²

- ✓ Moderne architectuur
- ✓ Strakke en moderne afwerking
- ✓ Vier ruime slaapkamers
- ✓ Luxe keuken en badkamer
- ✓ 14 Zonnepanelen
- ✓ Gasloos
- ✓ Energielabel A+++
- ✓ Geheel vloerverwarming en koeling
- ✓ Warmtepomp met aardwarmte

Omschrijving

Deze zeer jonge woning ligt op een ruimtelijke plek in de wijk Empel en is gebouwd in 2021. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 153 m² en is voorzien van het energielabel A+++ . Op het dak liggen 14 zonnepanelen die de kracht van de zon omzetten in schone energie. Men kan hier zeker spreken over een energiezuinige woning die voldoet aan de eisen van deze tijd: gasloos, duurzaam en verwarmd met aardwarmte. Door de huidige bewoners is de woning eigentijds ingericht en goed onderhouden. De woning staat in een prettige en rustige buurt waar naar verhouding veel jonge mensen wonen. Door te gaan wonen in deze energie neutrale woning, geniet je van de voordelen waarin comfort, stijl en milieubewustzijn samenkomen.

LOCATIE

Wanneer je de deur uitloopt lacht de natuur je toe. Een rustige wandeling over de dijk of een stevige fietstocht langs het Maximakanaal liggen direct binnen handbereik. Andere mogelijkheden om je vrije tijd te besteden zijn ruimschoots aanwezig. Het bourgondisch centrum van 's-Hertogenbosch is op de fiets met zo'n 20 minuten te bereiken. Scholen en buitenschoolse opvang zijn binnen een straal van één kilometer te bereiken, even als de supermarkt, snackbar, huisartsenpost en apotheek. De uitvalswegen A2 en A59 zijn in 5 minuten met de auto bereikbaar.

INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst wordt je verwelkomt in een frisse, lichte hal met links de deur naar het toilet voorzien van fontein en wandcloset en rechts de meterkast. Achter de tweede deur in de hal bevindt zich de warmtepomp met boiler. Naast deze twee deuren zit aan de linkerkant ook de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de ruime, uitgebouwde woonkamer in. De grote raampartijen met openslaande deuren aan de tuinzijde zorgen voor veel licht en nodigen uit om met mooi weer de tuin bij de woonkamer te betrekken. De woonkamer loopt over naar de eetkamer en keuken. De keuken staat aan twee kanten opgesteld. Aan de linkerkant het kook en natte gedeelte met de inductiekookplaat met tafelafzuiging en de vaatwasser. Aan de rechterkant een kastenwand met combi oven, koelkast en vriezer. Deze kant van de keuken heeft een speels nisje, waar je bijvoorbeeld je koffiezetapparaat in kunt plaatsen. De begane grond heeft een visgraat PVC-vloer en is volledig voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

Eerste verdieping:

Wanneer je, via de witte trap op de eerste verdieping komt, zie je dezelfde strakke afwerking als op de begane grond. De badkamer ligt aan de voorkant en is ruim van formaat. Er zijn een regendouche, wastafelmeubel met waskom en wandcloset. Er liggen grote grijze tegels op de vloer en er zijn grote witte tegels tegen de wand. Erg plezierig is het raam dat de badkamer heeft. De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers. Oorspronkelijk waren dat er drie. Eén ligt er aan de voorzijde, en een aan de achterzijde van het huis. De 'derde' slaapkamer is bij de grote slaapkamer aan de achterzijde betrokken als 'kastenkamer'. Je kunt dus een grote garderobe aanschaffen als je in dit huis woont. Alle slaapkamers hebben een ruime en frisse uitstraling door de lichte kleuren die zijn gebruikt en de mooie laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De muren lopen recht door, geen schuines in het dak, waardoor de ruimte optimaal benut is. De bewoners hebben gekozen voor twee extra slaapkamers. Je kunt deze kamers natuurlijk ook voor andere doeleinden gebruiken zoals voor werk-of hobby. Aan de overloop grenst een afgesloten technische ruimte/wasruimte met aansluiting voor de wasmachine en de droger en de opstelling van het WTW-ventilatiesysteem. Net als in de rest van het huis heeft deze verdieping ook een strakke en lichte afwerking en is voorzien van laminaat.

TUIN

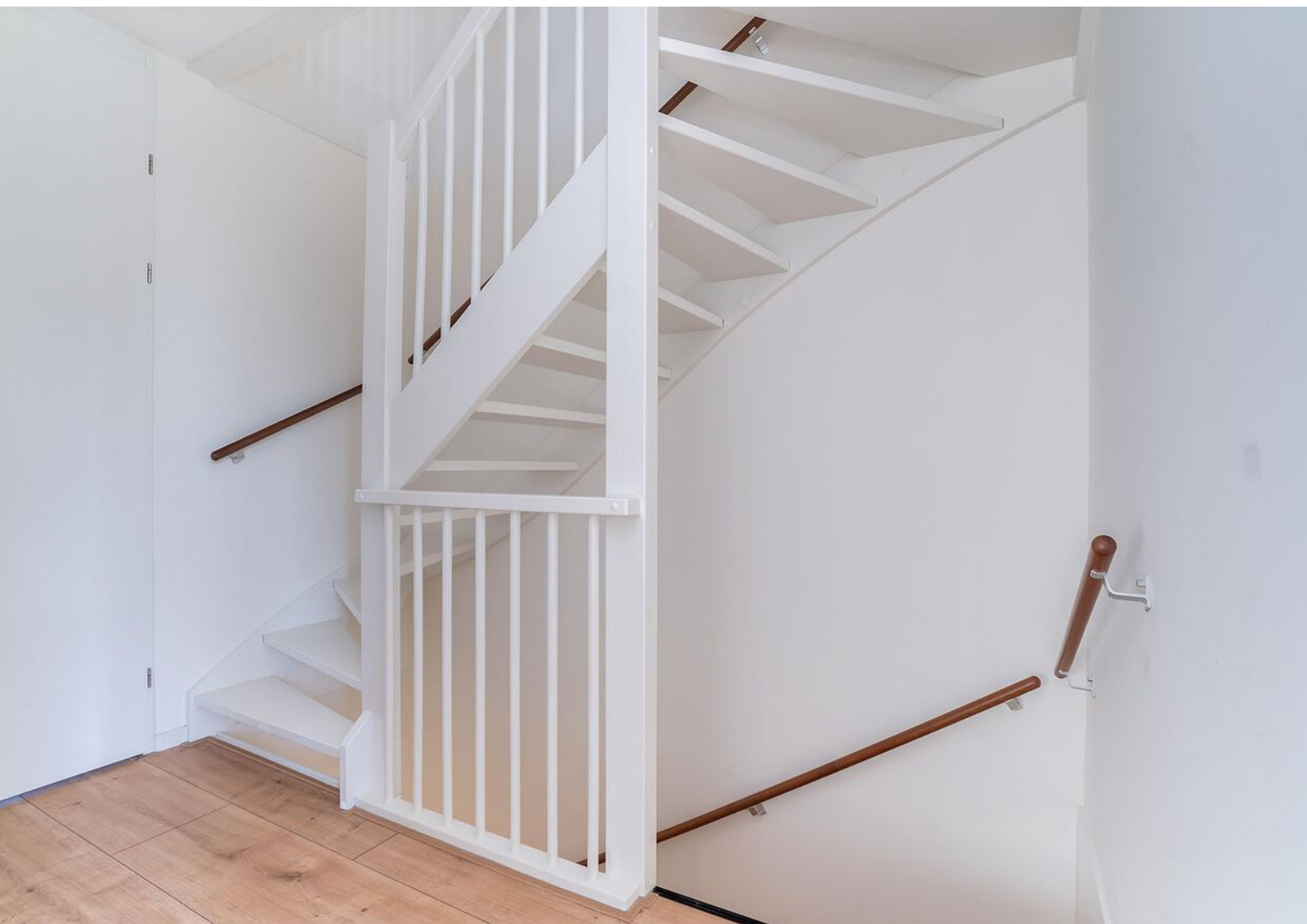
De tuin is strak aangelegd en daardoor erg onderhoudsvriendelijk. Toch is er voldoende groen en veel sfeer in de tuin. Het terras aansluitend aan het leefgedeelte geeft zeker in de zomer extra woonplezier. Aan de achtergevel is een zonneluifel bevestigd. Achterin de tuin staat een houten schuur waar de fietsen, het tuingereedschap en de BBQ kunnen worden opgeslagen. Via een achterom is de brandgang en het achtergelegen parkeerterrein bereikbaar.









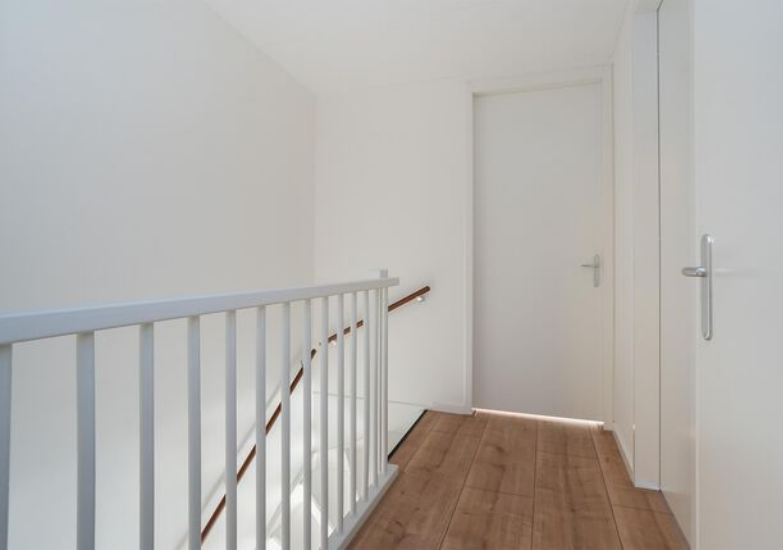












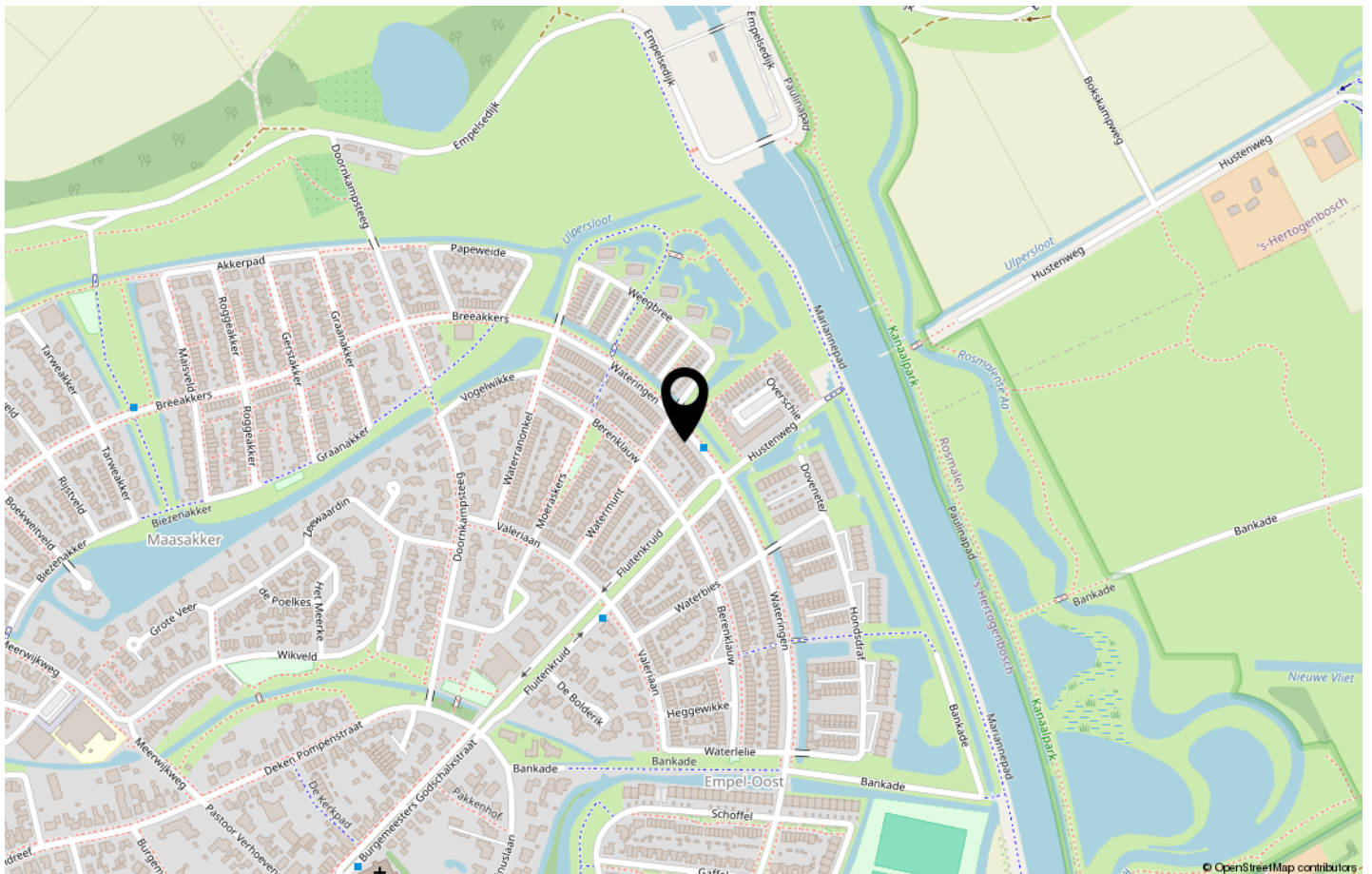


Kenmerken

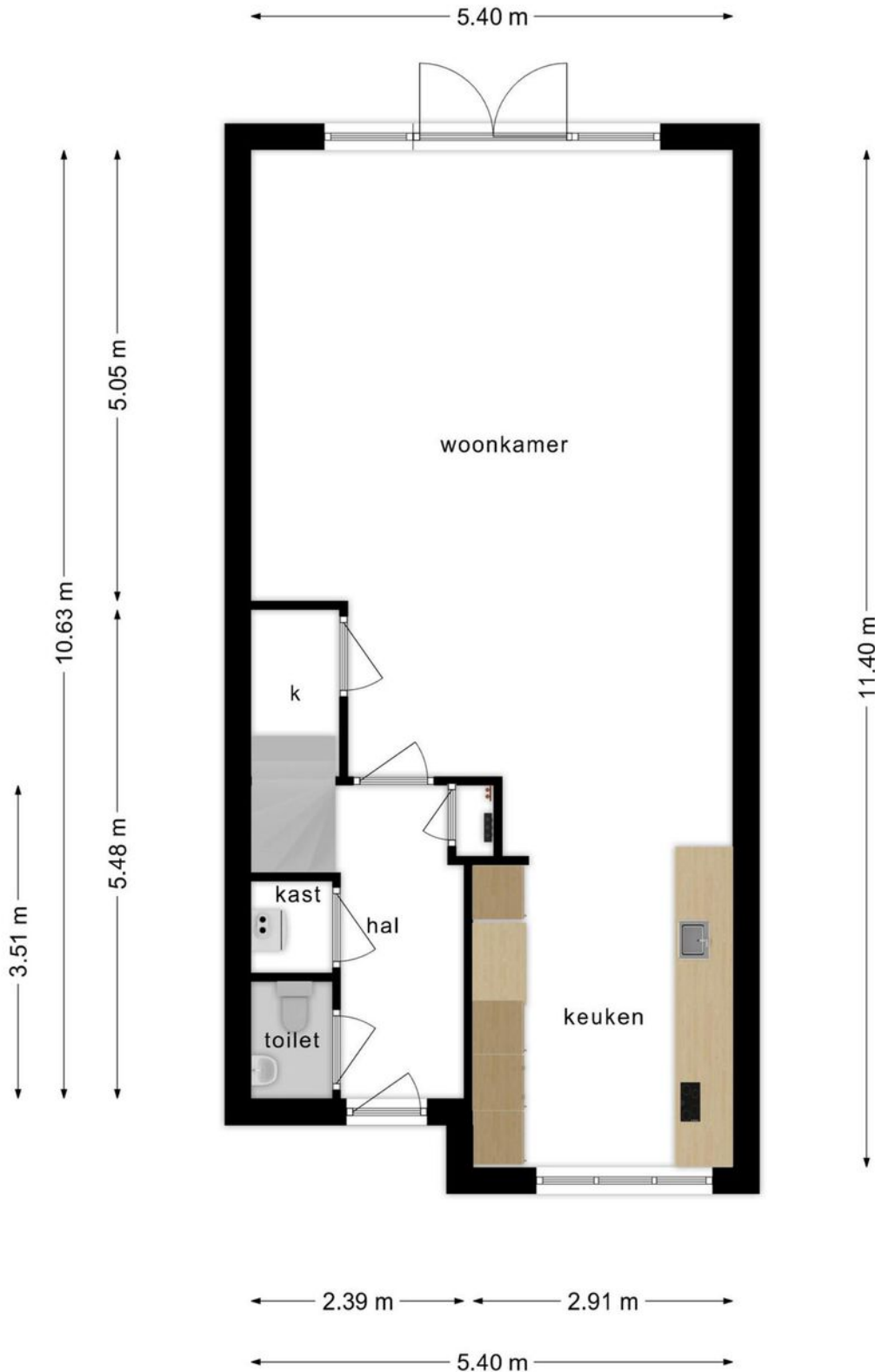
Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	1
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	524 m ³
Perceel oppervlakte	143 m ²
Woonoppervlakte	153 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2021
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp met bodemlus en aardwarmte, warmte terugwininstallatie, bouwjaar: 2021

Locatie

Wateringen 69, 5236 SJ 'S-Hertogenbosch

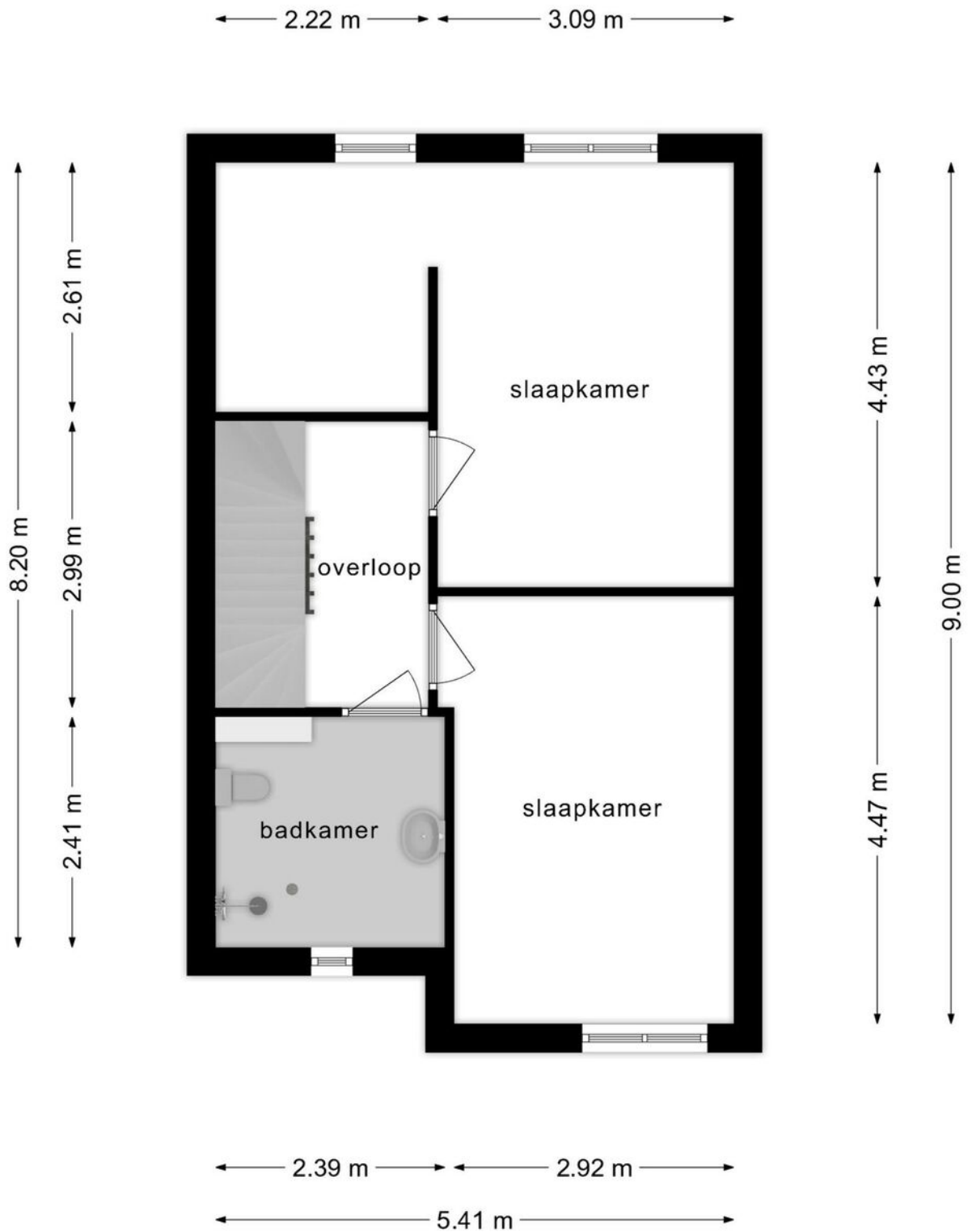


Plattegronden



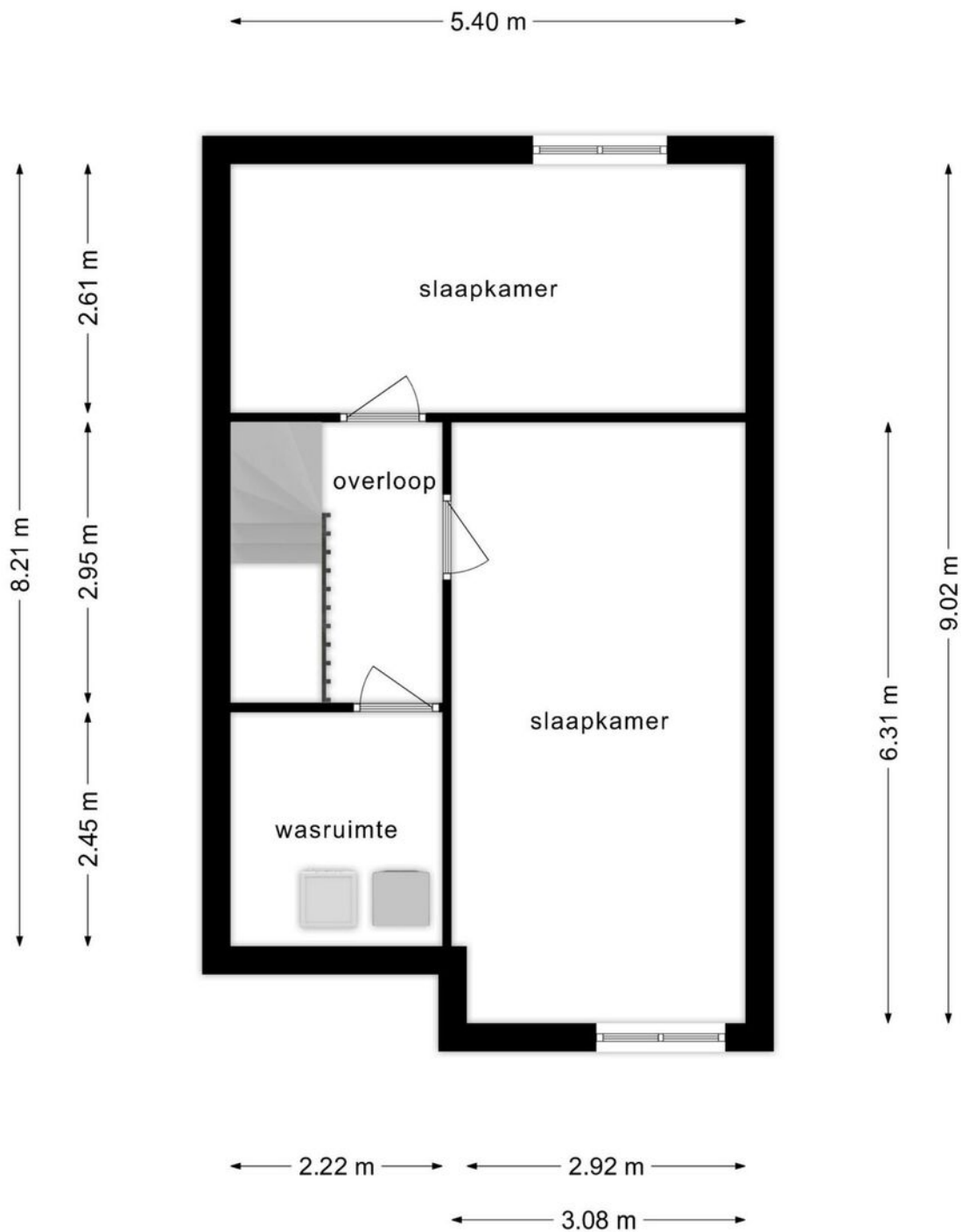
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



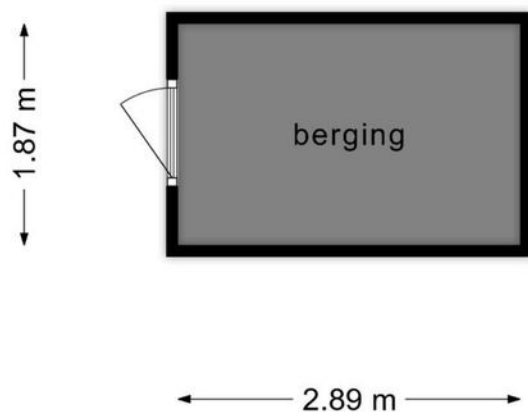
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.**

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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken inloopkast	X		
- Legplank washok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

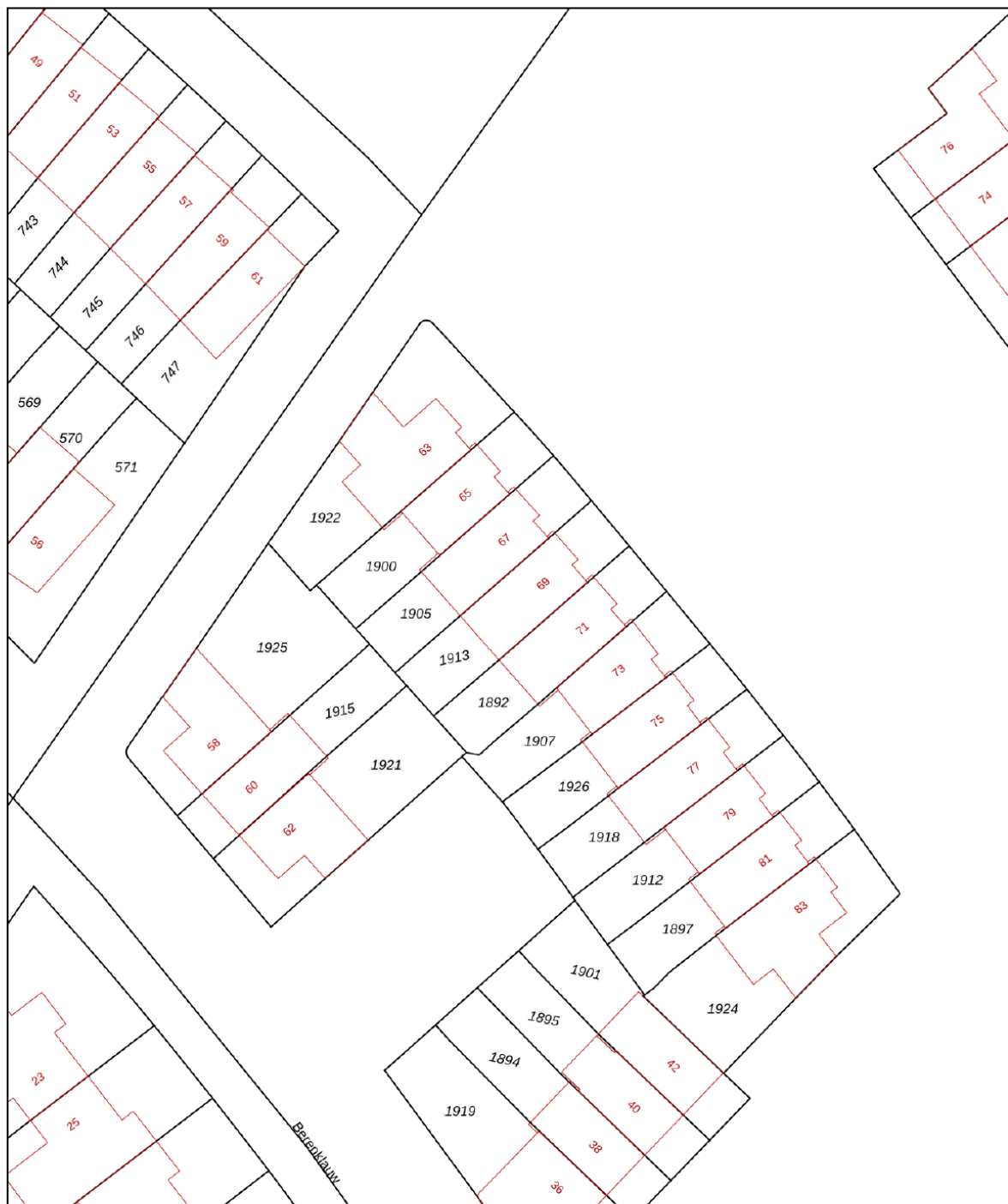
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wateringen 69




0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie U
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1913
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 november 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.



Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn 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
- Verkoopvoorwaarden

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