



hoeveel makelaar wil jij?

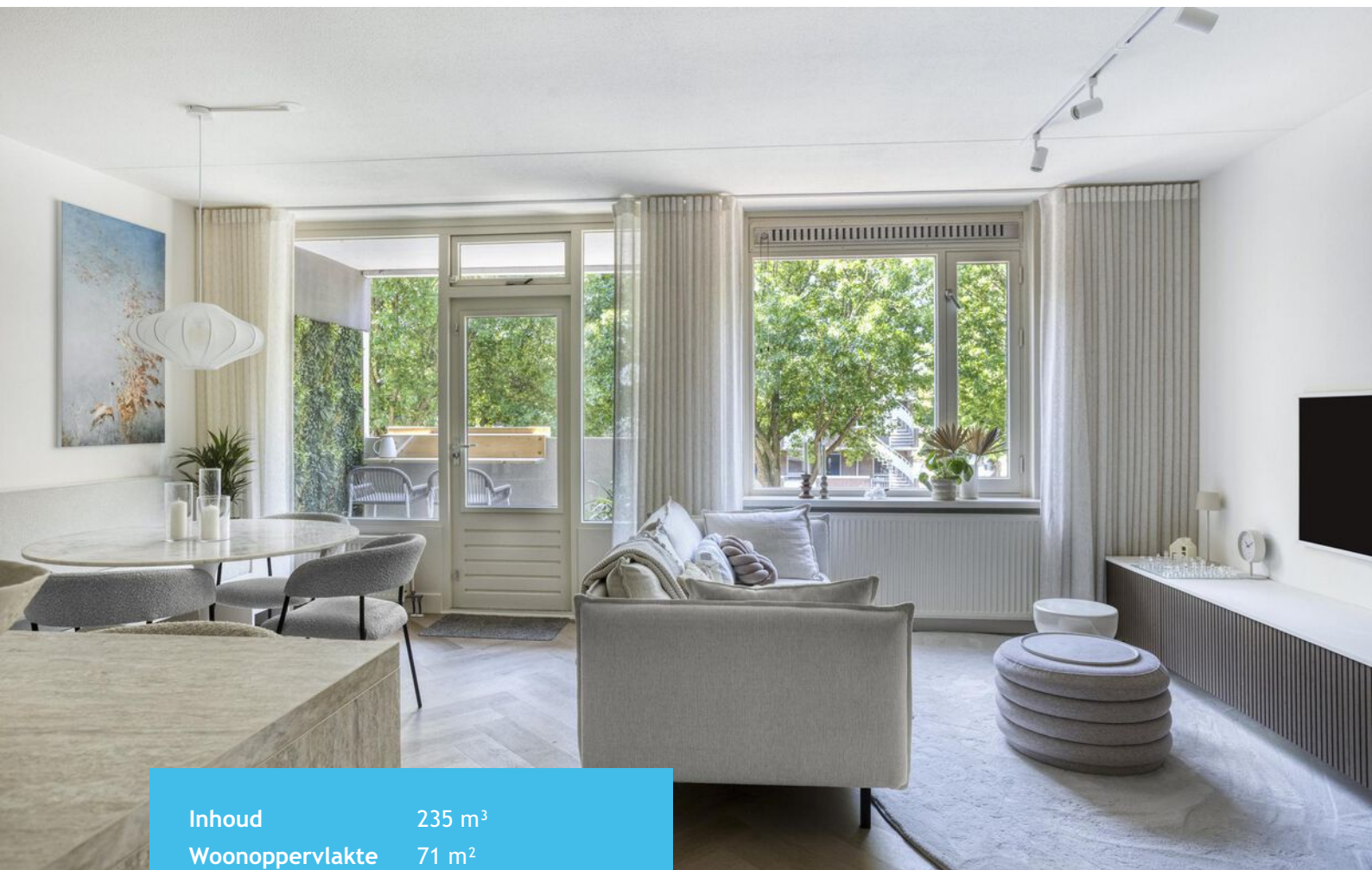


'S-HERTOGENBOSCH Lokerenpassage 40



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	235 m ³
Woonoppervlakte	71 m ²
Bouwjaar	1982
Servicekosten	€ 185,- per maand

- ✓ Aantrekkelijke locatie
- ✓ Fris, modern appartement
- ✓ Instapklaar
- ✓ Drie slaapkamers
- ✓ Ruim en zonnig balkon
- ✓ Eigen berging























Omschrijving

Welkom aan de Lokerenpassage 40, een heerlijk licht en ruim 4-kamerappartement in de populaire wijk Maaspoort in 's-Hertogenbosch. Dit instapklare appartement biedt een royale woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer, een zonnig balkon en een eigen berging. Uniek is de ligging boven een winkelpassage met een gevarieerd aanbod aan winkels. Je stapt zo de lift in met je boodschappen en bent direct thuis. Hoe comfortabel wil je het hebben?

LOCATIE

De Maaspoort is een levendige en veelzijdige wijk in 's-Hertogenbosch, waar wonen en recreëren op een prettige manier samenkomen. De wijk biedt een gevarieerd woningaanbod en een uitstekende mix van voorzieningen en groen. Het appartement bevindt zich direct boven een winkelpassage met een breed en compleet aanbod aan winkels zoals supermarkten, een slager, een groenteboer, een drogist en diverse speciaalzaken. Alles wat je nodig hebt, ligt letterlijk om de hoek. In de directe omgeving vind je bovendien allerlei medische voorzieningen, zoals huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten. Ook basisscholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten zijn ruim aanwezig. Binnen tien minuten fietsen sta je aan de oevers van de Maas, waar je kunt wandelen, fietsen of genieten van de rust op één van de kleine strandjes. Voor ontspanning dicht bij huis zijn de Noorderplas en het Burgemeester van Zwietenpark ideale plekken om te recreëren of gewoon even een frisse neus te halen. Qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Binnen enkele minuten rijdt je de A59 of A2 op. Met de auto of fiets ben je binnen 15 à 20 minuten in het centrum van 's-Hertogenbosch, en ook het openbaar vervoer biedt snelle verbindingen richting het stadscentrum.

INDELING

Begane grond

Wanneer je het appartementencomplex binnenkomt, kom je in een centrale hal met lift en trapopgang. De toegang tot de berging bevindt zich aan de buitenzijde van het complex. De berging is ruim genoeg voor twee fietsen en bijvoorbeeld een scooter.

Indeling appartement

Via de trap of lift bereik je de tweede verdieping, waar zich de entree van het appartement bevindt. Bij binnenkomst kom je in een ruimte hal die toegang biedt tot de verschillende vertrekken.

Aan weerszijden van de hal bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van een raam aan de galerijzijde en uitgerust met elektrische rolluiken. De rechter slaapkamer wordt nu gebruikt als hoofdslaapkamer en biedt ruimte voor een comfortabel bed en een kast. De derde slaapkamer ligt achter de linker slaapkamer en ontvangt indirect daglicht. Deze ruimte is multifunctioneel inzetbaar en leent zich uitstekend als werkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Naast de badkamer bevindt zich een apart toilet met wandcloset en fonteintje. Tegenover de badkamer is een praktische wasruimte met een opstelplaats voor wasapparatuur en de cv-ketel in een aparte kast.

Aan het einde van de hal betreed je de verrassend lichte en ruim opgezette woonkamer. De sfeervolle PVC visgraatvloer zorgt direct voor een warme en moderne sfeer. Grote raampartijen en een openslaande deur naar het balkon zorgen voor veel natuurlijk licht en een fijne verbinding met buiten. Het balkon is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten.

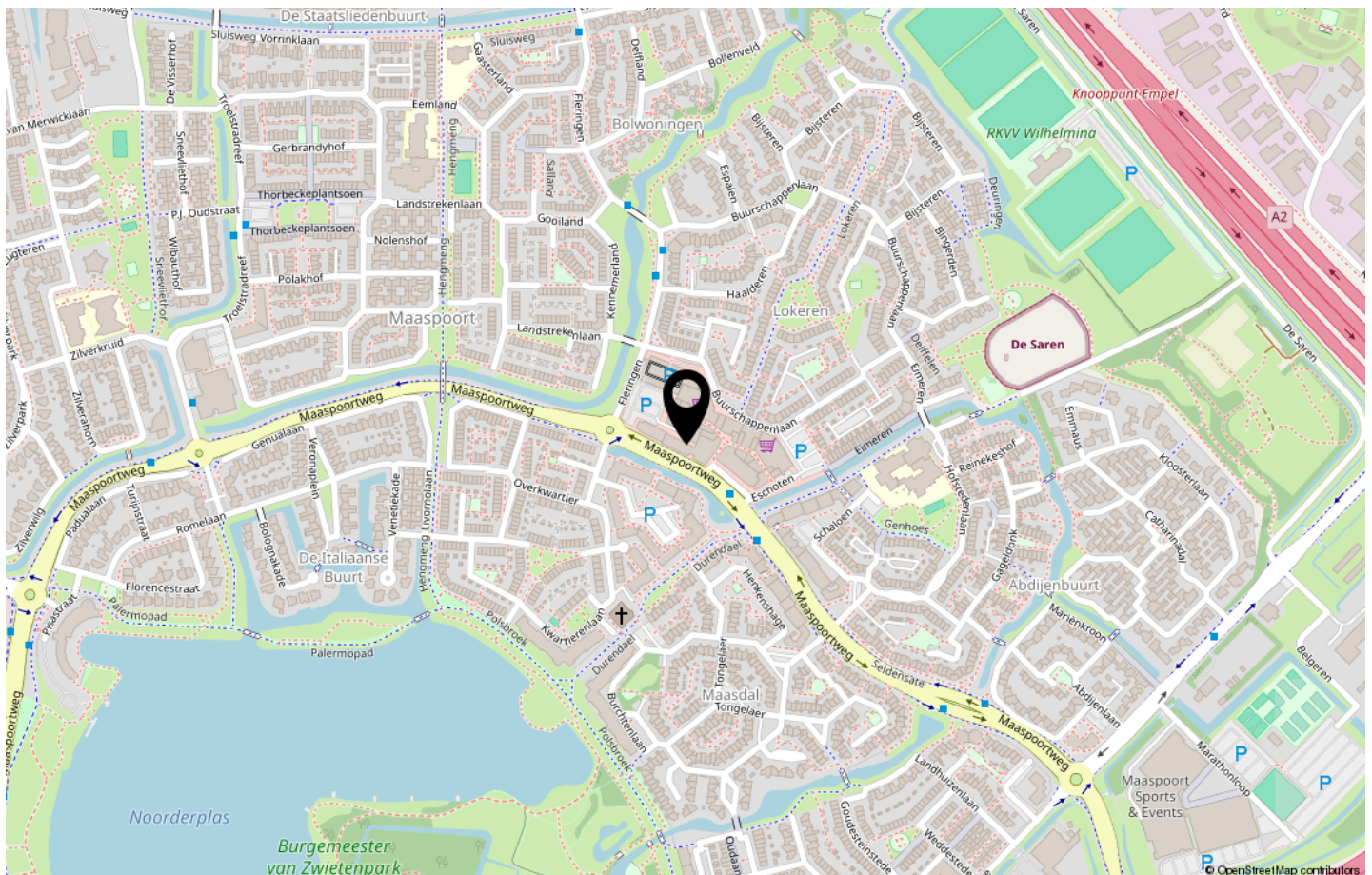
De recent vernieuwde open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een lichte, tijdloze kleurstelling. De keuken heeft een praktische hoekopstelling met boven- en onderkasten en een royaal keukeneiland. Dit eiland biedt niet alleen extra werkruimte, maar vormt ook een gezellige plek om aan te zitten, ideaal voor wie graag kookt en gasten ontvangt. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een magnetron-ovencombinatie, inductiekookplaat, rvs-afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 339.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	235 m ³
Woonoppervlakte	71 m ²
Soort woning	galerijflat
Bouwjaar	1982
Tuin	balkon
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2012
Isolatie	dubbel glas, HR-glas

Locatie

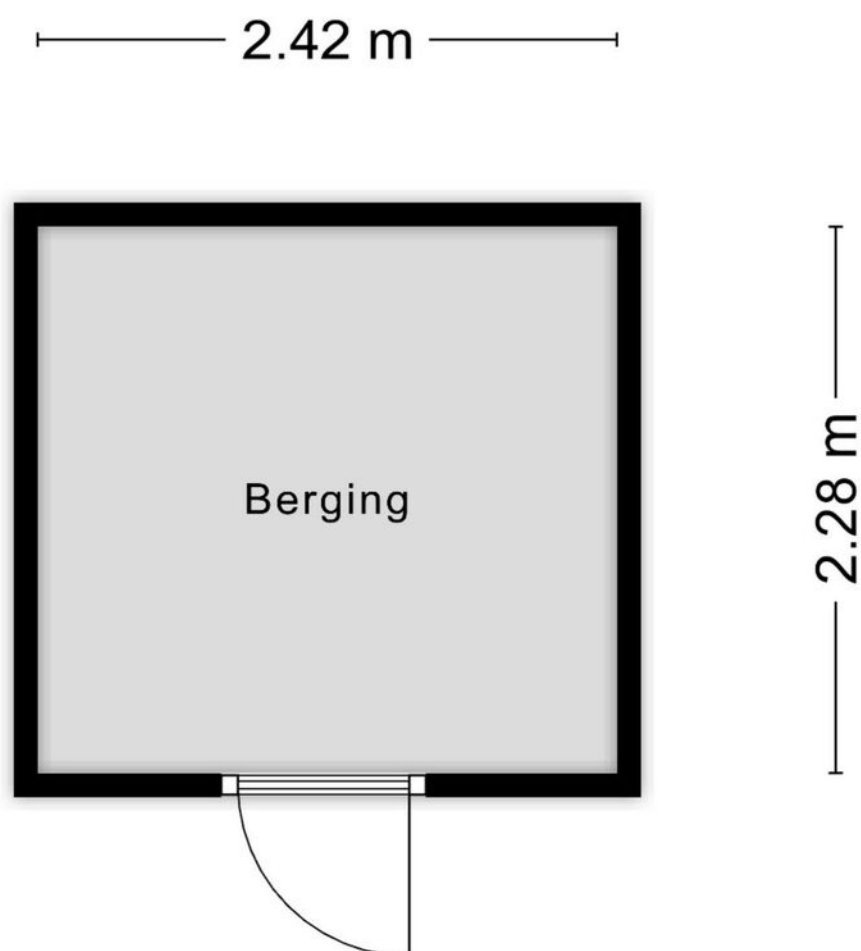
Lokerenpassage 40, 5235 KT 'S-Hertogenbosch



Plattegronden



Plattegronden

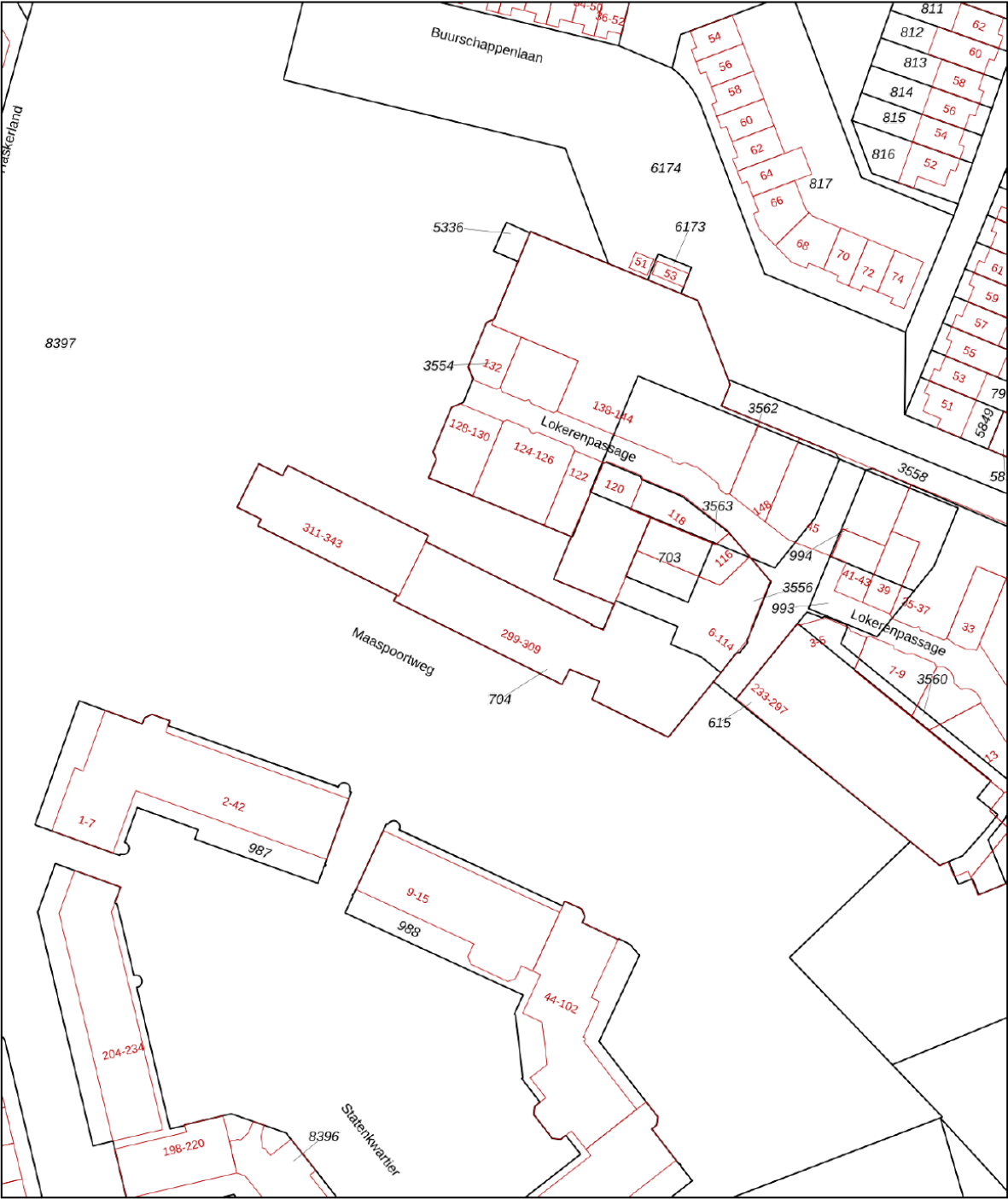


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lokerenpassage



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie T

Perceel 3563

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 28 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV-kast + zwevende bank aan de eettafel	X		
- Kasten slaapkamers (totaal 3stk) incl. geïntegreerd bureau (2stk)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Spiegel + kapstok hal			X
- Bedden (1x 160cm en 2x90cm)			X
- Eettafel, bijzettafels, bank, poef, eetkamerstoelen, barkrukken en bureaustoelen =			X
- Alle losse accessoires incl. planten, kleden, schilderijen, kubuskasten			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		
- koffiezetapparaat		X	
- Percolator		X	
- Keukenverlichting onder bovenkasten	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Balkonbar + barkrukken + groenwand			X
Tuin - Bebouwing			
Planken in berging beneden	X		

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 kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw 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.

Wil je 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 je deze pagina's door te nemen voordat je 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 je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je 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 jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw 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

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je 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 jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou 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.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je 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 je 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