



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Onderwijsboulevard 158



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	281 m ³
Woonoppervlakte	85 m ²
Bouwjaar	2003
Servicekosten	€ 219,80

- ✓ Ideale ligging midden in Paleiskwartier
- ✓ Veel voorzieningen in de omgeving
- ✓ Zonnige loggia
- ✓ Complete keuken
- ✓ Twee comfortabele slaapkamers
- ✓ Eigen berging en parkeerplaats



























Omschrijving

Comfortabel wonen op een toplocatie? Vlak bij het Centraal Station en het gezellige stadscentrum van 's-Hertogenbosch? In het populaire Paleiskwartier ligt dit royale 3-kamerappartement met een zonnige loggia en weids uitzicht op de levendige omgeving. Bovendien profiteer je van een eigen parkeerplaats, een grote privéberging en een gemeenschappelijke binnentuin.

LOCATIE

De ligging van dit appartement is perfect voor wie stads gemak wil combineren met een fijne leefomgeving. Je bevindt je hier in het moderne Paleiskwartier, een dynamische stadswijk met eigentijdse architectuur, gezellige horeca, diverse winkels en alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Zowel het Centraal Station als de sfeervolle binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn eenvoudig te voet bereikbaar, waardoor je volop kunt genieten van het stadse leven. De bereikbaarheid is uitstekend geregeld. Openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd met bushaltes op loopafstand en het station vlakbij. Voor wie met de auto reist, zijn de A2 en A59 snel te bereiken, wat zorgt voor een vlotte verbinding met de rest van het land. Wie behoefte heeft aan rust en natuur hoeft niet ver te zoeken. Op steenworp afstand ligt het Westerpark, een fraai aangelegd stadspark met wandelpaden, waterpartijen en een eigentijdse sportvoorziening. Ook groengebieden zoals Het Gement en de Moerputten bevinden zich op korte afstand en bieden volop mogelijkheden voor een ontspannen wandeling of een mooie fietstocht.

INDELING

Het appartementencomplex is voorzien van een verzorgde entree, compleet met brievenbussen, een bellentableau, een trappenhuis en een lift. Vanuit hier heb je toegang tot zowel de berging als de parkeerplaats in de parkeerkelder. Voor extra veiligheid zijn de centrale hal en bergingen uitsluitend toegankelijk voor bevoegden. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een hellingbaan met een op afstand bedienbare toegangspoort, waardoor je altijd zorgeloos en veilig kunt parkeren. Aan de achterzijde van het complex bevindt zich een goed onderhouden binnentuin waar bewoners gebruik van kunnen maken.

Het appartement:

Via een royaal en verzorgd portiek bereik je de entree van het appartement. De ruime hal leidt je naar de sfeervolle woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van grote ramen die niet alleen zorgen voor een overvloed aan daglicht, maar ook een fraai uitzicht bieden op de omgeving. Via een schuifpui is de zonnige loggia bereikbaar, een heerlijke, grote buitenruimte op het Westen, waar je tot in de avond van de zon, en zonsondergang kunt genieten. Verder is deze ruimte voorzien van een laminaatvloer en airconditioning.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is ingericht met twee parallel geplaatste keukenblokken. De keuken beschikt over diverse ingebouwde apparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Direct naast de keuken bevindt zich een praktische berging met aansluitingen voor wasmachine en droger en ruimte om bijvoorbeeld de stofzuiger en schoonmaakspullen op te slaan.

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers, beide rustig gelegen aan de binnenzijde van het complex. De hoofdslaapkamer is uitgerust met airconditioning wat ideaal is tijdens warme zomerdagen.

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, inloopdouche en een wastafelmeubel. Het separate toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Tot slot is er nog een aparte berg-/technische ruimte met de CV-installatie en mechanische ventilatie.

BIJZONDERHEDEN

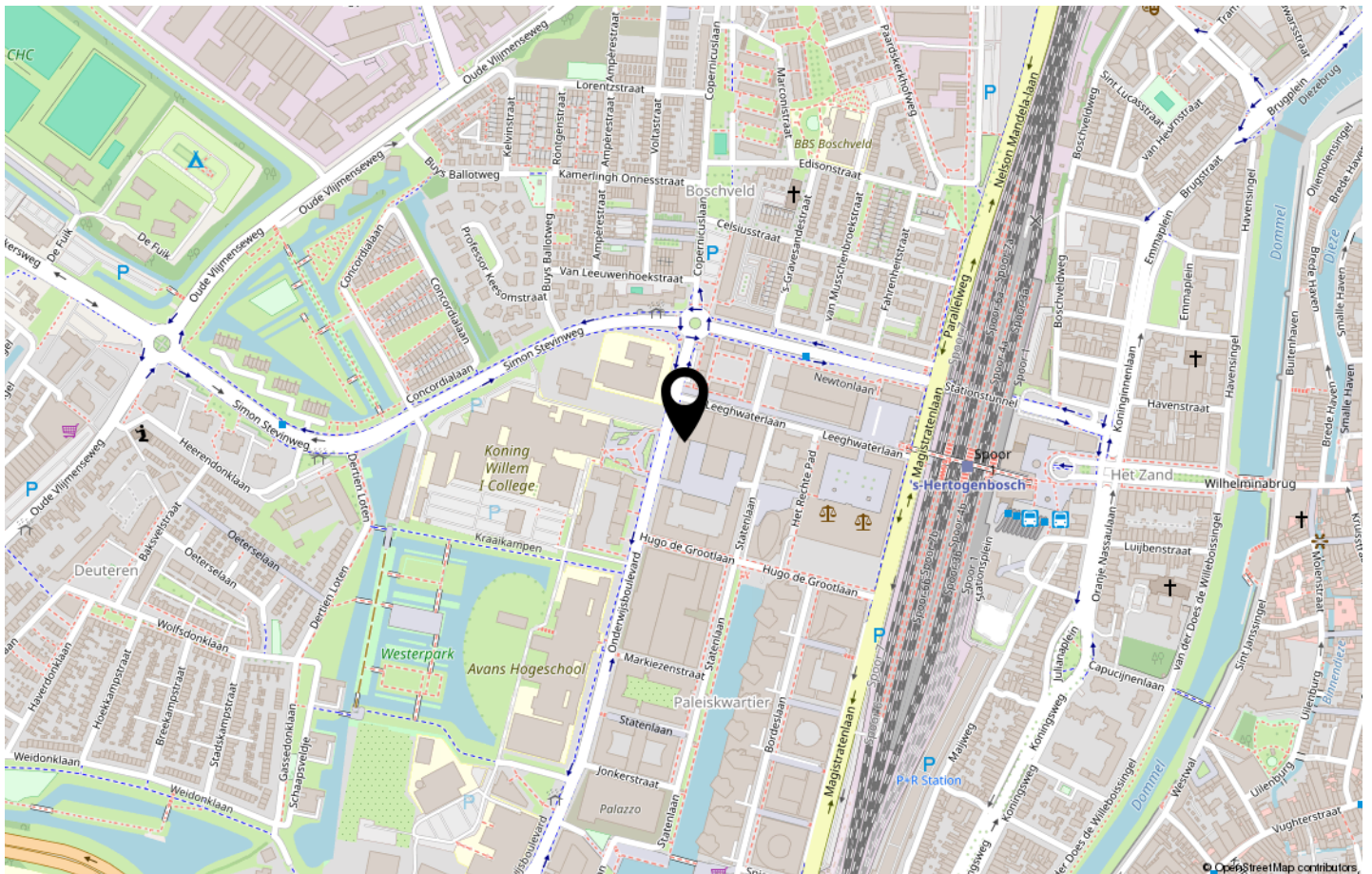
- Ideale ligging midden in Paleiskwartier
- Veel voorzieningen in de omgeving
- Zonnige loggia
- Complete keuken
- Twee comfortabele slaapkamers
- Eigen berging en parkeerplaats

Kenmerken

Vraagprijs	€ 465.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	281 m ³
Woonoppervlakte	85 m ²
Soort woning	portiekflat
Bouwjaar	2003
Tuin	Loggia en gezamenlijke binnentuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2003
Isolatie	HR-glas, volledig geïsoleerd

Locatie

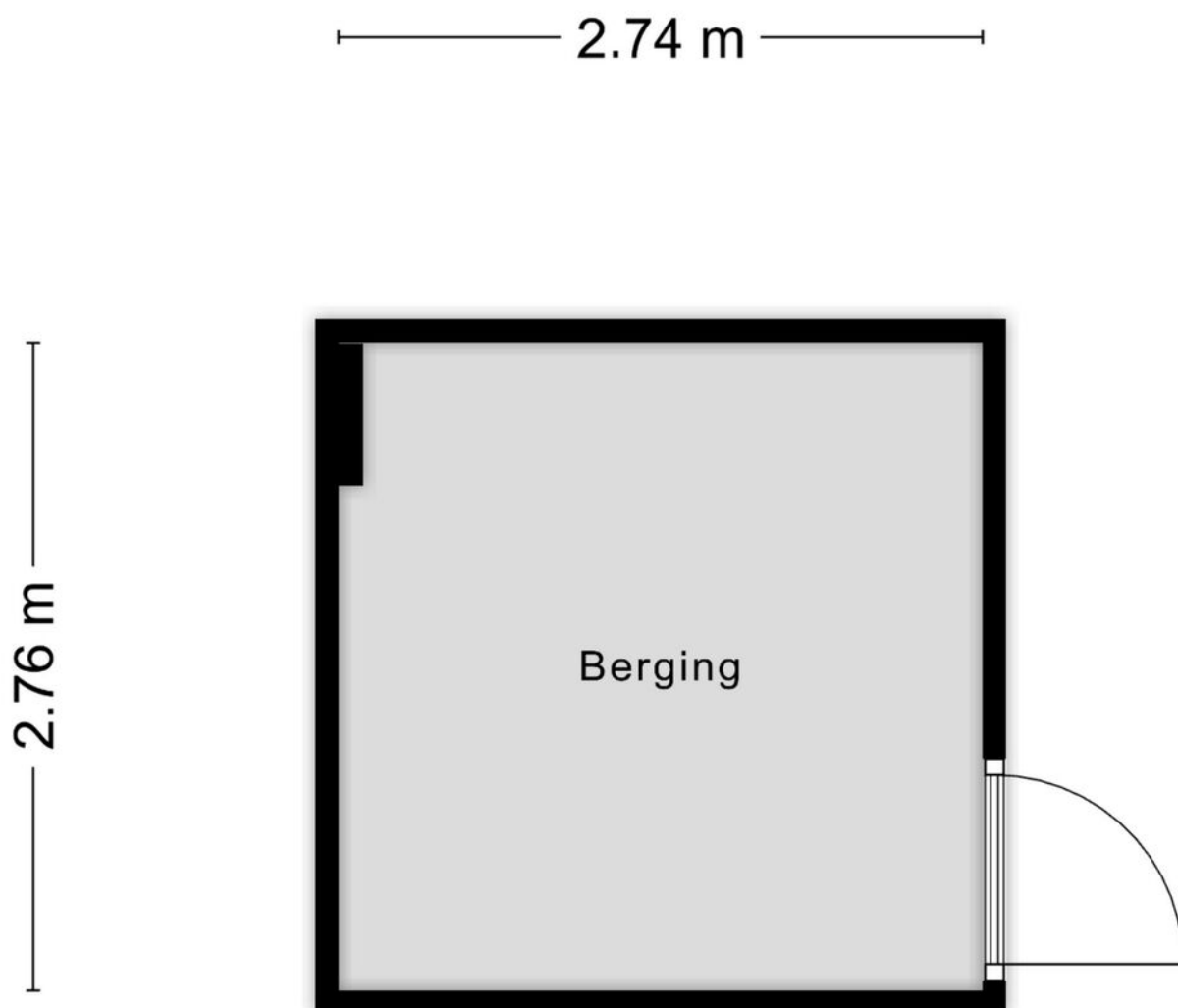
Onderwijsboulevard 158, 5223 DH 'S-Hertogenbosch



Plattegronden



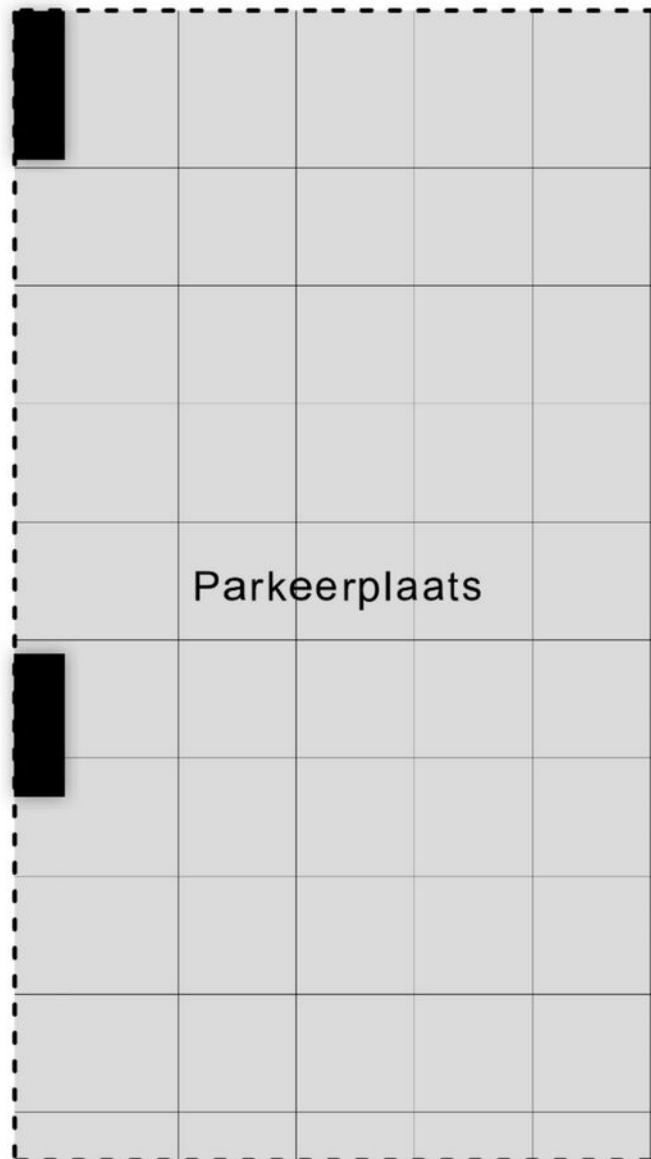
Plattegronden



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

Plattegronden

2.72 m



4.87 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Onderwijsboulvrd 158



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2366	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025
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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 waardebepaling, 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