



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Onderwijsboulevard 40



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	268 m ³
Woonoppervlakte	81 m ²
Bouwjaar	1957
Servicekosten	€ 148,37

- ✓ Keurig onderhouden
- ✓ Vernieuwde keuken, badkamer en toilet incl. nieuw leidingwerk
- ✓ Keuken voorzien van vloerverwarming
- ✓ Drie ruime slaapkamers
- ✓ Breed balkon met uitzicht op het groen
- ✓ Groene, verzorgde binnentuin
- ✓ Op loopafstand van Centraal Station en de binnenstad





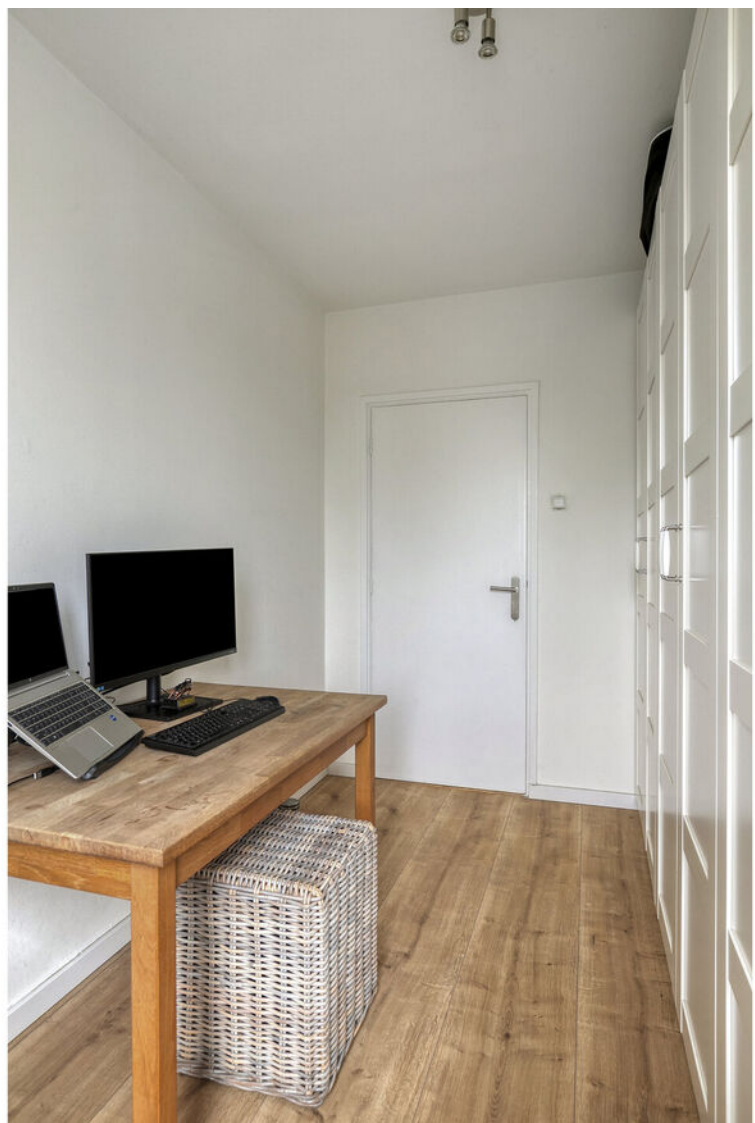
























Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruim en goed onderhouden appartement op een aantrekkelijke locatie, op loopafstand van het Centraal Station en de binnenstad van 's-Hertogenbosch? Zoek dan niet verder! Dit mooie, in 2024 gerenoveerde 4-kamerappartement ligt aan de rand van het gewilde Paleiskwartier en beschikt over een balkon met een prachtig uitzicht op de groene binnentuin, een moderne keuken en badkamer en een zeer ruime berging in het souterrain.

LOCATIE

Je bevindt je hier aan de rand van 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

Begane grond

Het complex beschikt over een centrale entree met brievenbussen en een bellentableau. Vanuit hier is er toegang tot het trappenhuis en de royale berging in het souterrain.

Het appartement

Bij binnenkomst in het appartement kom je in een ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken. Hier vind je de meterkast, de toiletruimte, drie slaapkamers, de keuken en de woonkamer.

De toiletruimte heeft een wandcloset en is betegeld in een lichte kleurstelling.

De recent vernieuwde keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van onder- en bovenkasten met een inductiekookplaat, koel-vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en afzuigkap. In de keuken staat ook de wasmachine opgesteld. De cv-combiketel (bouwjaar 2024) is netjes weggewerkt in een keukenkast.

Via een glazen schuifdeur in de keuken heb je toegang tot de badkamer. Deze is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en uitgerust met een inloopdouche en een wastafelmeubel met spiegelkast.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers die je helemaal naar eigen smaak kunt inrichten. De grootste slaapkamer, grenzend aan de keuken en woonkamer, biedt veel ruimte en is ideaal als master bedroom. De twee overige slaapkamers zijn van goed formaat en geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. Eén van deze slaapkamers is bovendien voorzien van een vaste, ingebouwde kast.

Aan het einde van de hal loop je via een deur de ruime woonkamer binnen. Deze ruimte strekt zich over de volle diepte van het appartement en is heerlijk licht door grote raampartijen aan zowel voor- als achterzijde. De woonkamer is voorzien van een strak afgewerkte schouw, die niet meer in gebruik is. De houten plank bovenop maakt het tot een ideale plek om kunstwerken, foto's of andere persoonlijke accenten een mooie plek te geven.

De vloeren zijn afgewerkt met eikenhouten vloerdelen en deels laminaat en tegels, passend bij de sfeer en functie van elke ruimte.

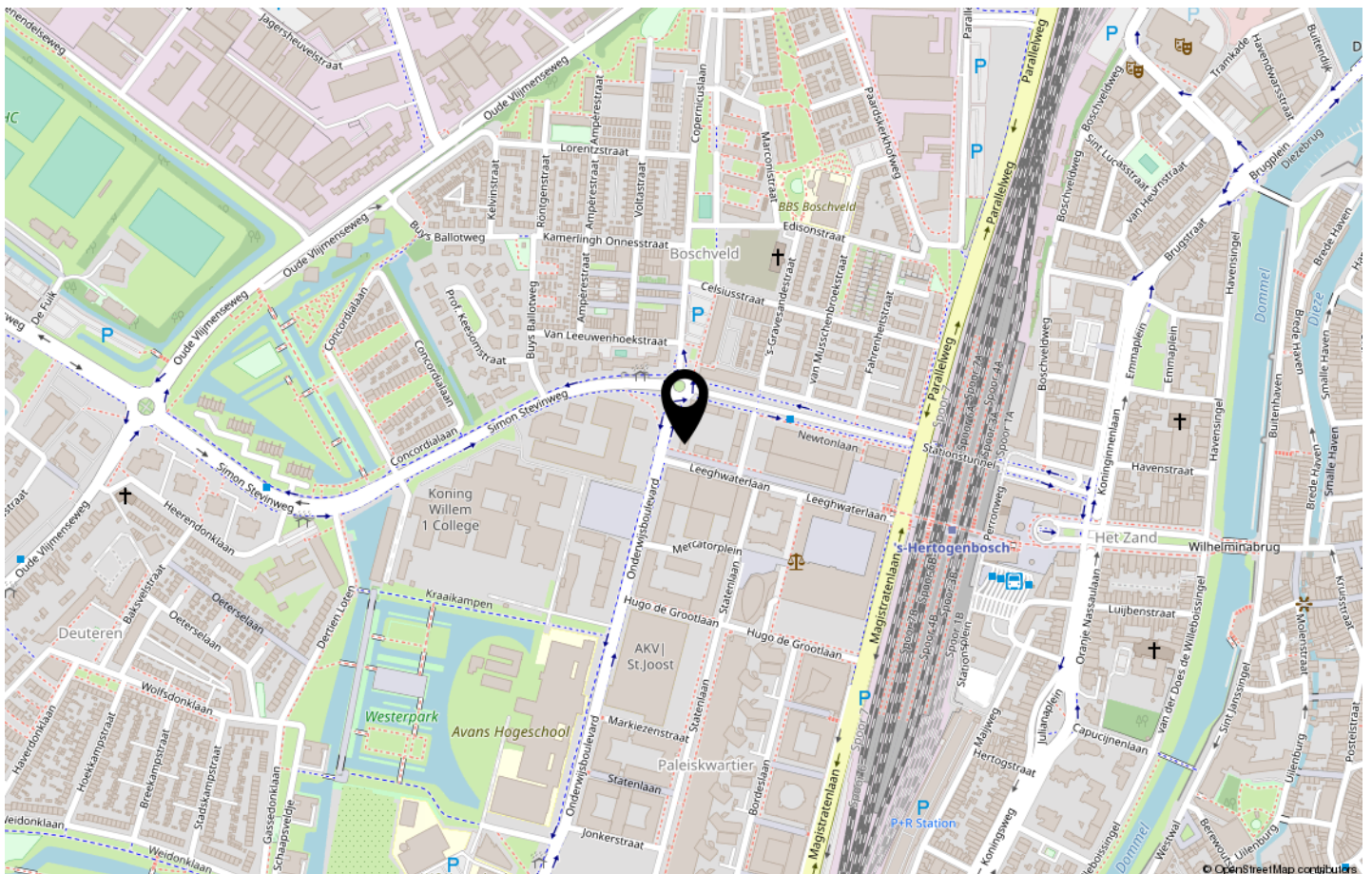
Het brede balkon ligt op het oosten en is toegankelijk vanuit de keuken. Hier geniet je van de ochtendzon en een fraai uitzicht over de groene, verzorgde binnentuin. Deze tuin is afgesloten en uitsluitend toegankelijk voor bewoners van het complex.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 409.500 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	268 m ³
Woonoppervlakte	81 m ²
Soort woning	portiekflat
Bouwjaar	1957
Tuin	balkon
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2024, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dubbel glas

Locatie

Onderwijsboulevard 40, 5223 DG 'S-Hertogenbosch

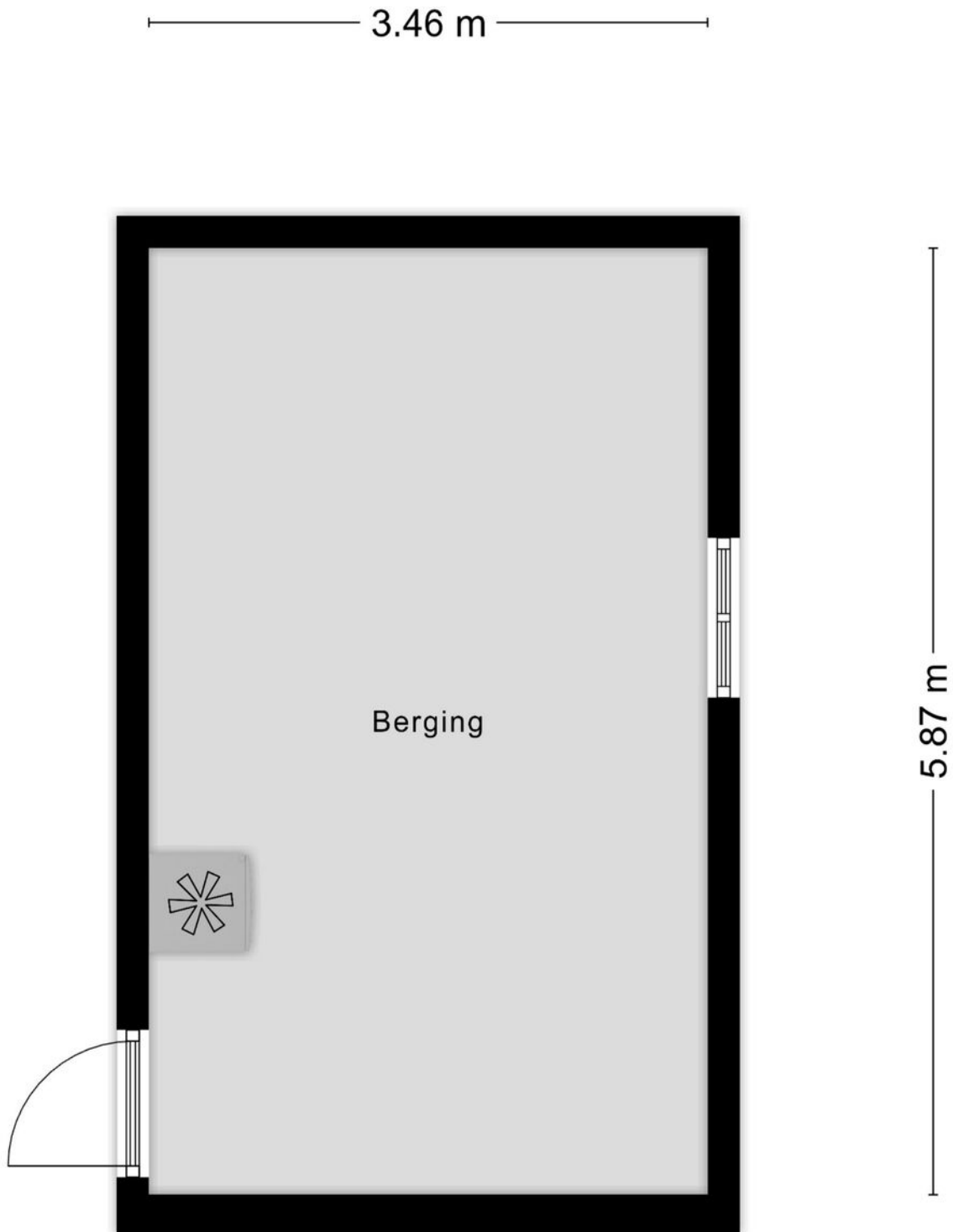


Plattegronden



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

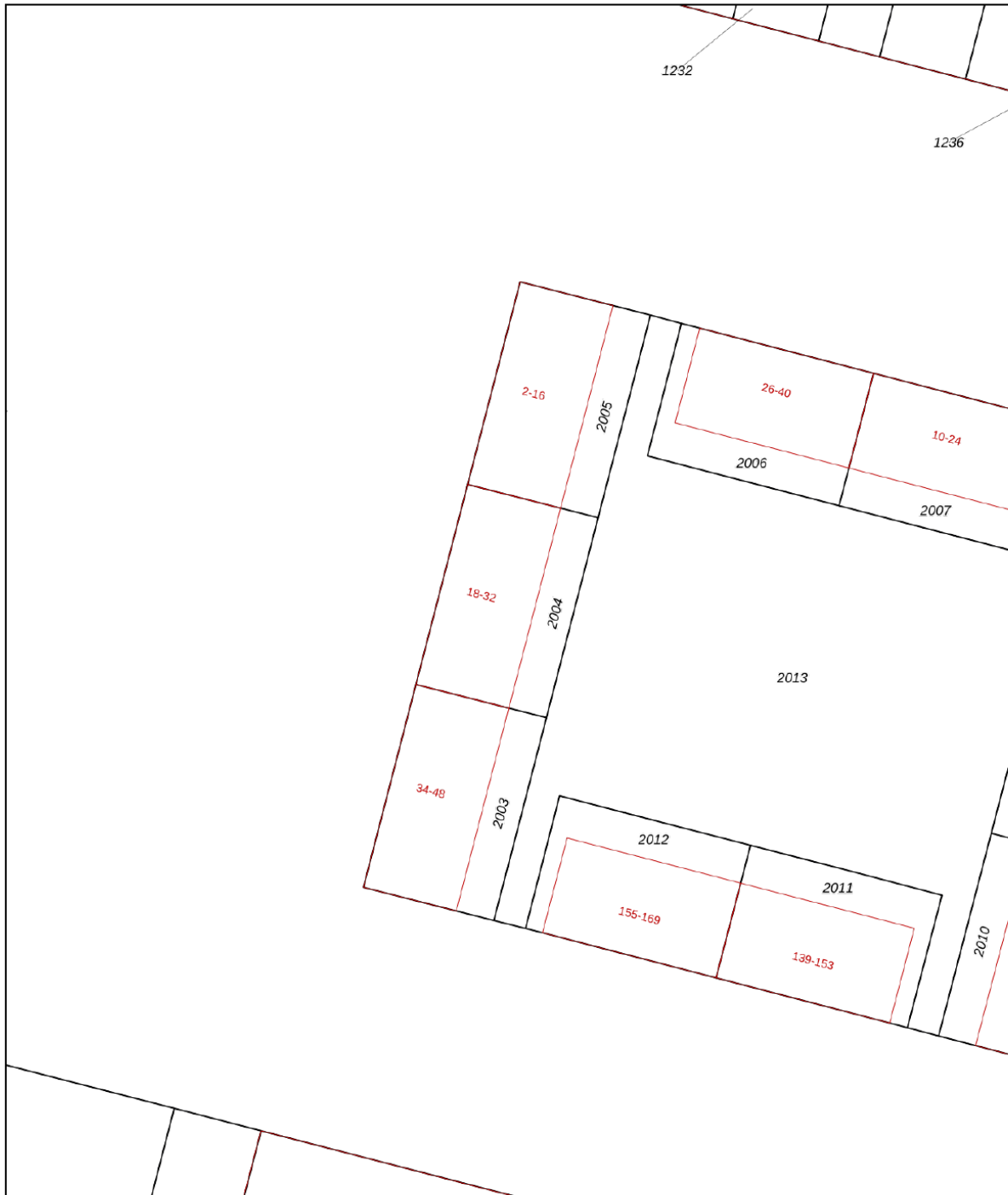
Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Onderwijsboulevrd 40



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2003	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 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.

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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	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		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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