

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

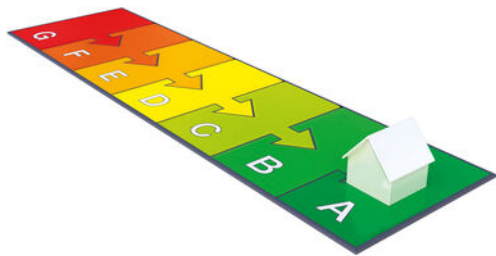


Koningshoeven 15 - 's-Hertogenbosch

www.tsas.nl

Aantrekkelijk in de geliefde wijk Maaspoort -stadsdeel Noord -- gelegen, ruim bemeten en perfect onderhouden instapklare 2/1 KAP WONING met garage en fijne besloten tuin.

- perceel : 254 m²
- bouwjaar : 1979
- gebruiksopp. : 150 m² (wonen) en 20 m² (garage)
- bruto inhoud : 581 m³
- kadastraal bekend : 's-Hertogenbosch sectie T nummer 489
- staat van onderhoud : goed tot uitstekend
- aantal kamers : 6 waarvan 4 slaapkamers
- centrale verwarming : Nefit HR cv-combi ketel (2022)
- tuin : voor- en royale achtertuin
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A-label



In de zeer gewilde wijk Maaspoort gelegen half vrijstaande woning type 2/1 kap met aangebouwde / geschakelde garage en eigen oprit (parkeerruimte), voor- en royale achtertuin.

Een ruim opgezette wijk aan de oevers van de ten noorden ervan stromende rivier de Maas waarvan de bouw is gestart eind jaren zeventig. Afwisselende architectuurstijlen, zowel hoog- als laagbouw en experimentele woningen, meerdere winkelcentra, scholen en sportaccommodaties. Maaspoort heeft een bijzondere flora en fauna. We noemen met name de Noorderplas met de daarbij gelegen Eendenkooi (dateert uit 1672), het Burgemeester van Zwietenpark en de als natuurgebied beschermde uiterwaarden. Fraai aangelegde straten, lanen en oude (historische) dorpswegen van en naar de vlakbij gelegen dorpen als (Oud-) Empel, Engelen en Bokhoven. Afwisselend grasland, waterpartijen, leuke verbindingsbruggetjes, plantsoenen, diverse speeltuintjes en mooie wandelpaden.

Uitstekende infrastructuur, brede straten en speciale snelfietspaden van en naar de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch en het Centraal Station. Het zou te ver voeren om hier een opsomming te geven van de uiteenlopende onderwijsinstellingen, van peuterspeelzwaartjes tot Hogeschool en JADS University, en/of het uitgebreide winkelaanbod van de Brabantse hoofdstad. En ook het Bourgondische karakter is iets wat u zelf zult moeten gaan ervaren (of beter gezegd: moet gaan proeven).





fijne woonsfeer



Entree, hal met tegelvloer en gestukadoorde wand- en plafondafwerking. Meterkast met uitgebreide installatie, op maat gemaakte garderobekast, toiletruimte met wandcloset en fonteinje. Hardhouten open trap L-vormige woonkamer met houten parketvloer (Frans eiken), gestukadoorde wanden en plafonds. De wanden daarbij afgewerkt/gesausd in warme tinten. Brede schuifpui (incl. hordeur) naar tuin en terras. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De geheel vernieuwde (mat – witte) inrichting bestaat uit een wandopstelling met veel kast- en bergruimte, granieten blad met spoelbak, 4-pits inductieplaat, afzuigkap met afstandsbediening, gecombineerde oven/magnetron en afwasmachine. Separate wandopstelling bestaande uit kastruimte met granieten werkblad. Aangrenzende bijkeuken compleet met vaste kastenwand waarin opgenomen een groot formaat koelkast en diepvries. Openslaande buitendeur (opritzijde). De eerste verdieping biedt naast een ruime overloop plaats aan een drietal slaapkamers, een luxe badkamer en een ingebouwde werkkast. De vloeren zijn voorzien van een mooie nieuwe PVC-vloer (eiken look), de wanden en de plafonds gestukadoord. Ook hier weer, net als op de begane grond, de wanden afgewerkt/gesausd in frisse tinten. De hoofdslaapkamer voorzien van airco. De badkamer is een paar jaar geleden volledig verbouwd en gemoderniseerd. Er is een heel royale inloepdouche met thermostatische mengkraan en glazen deur in veiligheidsglas. Wastafelmeubel met dubbel wasbak en spiegelkast en een toilet. Zowel de vloer als de wanden zijn voorzien van een fraaie bijpassende tegel. De elektrische vloerverwarming en de elektrische designradiator mogen natuurlijk ook niet onvermeld blijven.









ruim bemeten living



De woning is van een bijzondere architectuur, solide gebouwd, prima afwerkingsniveau en keurig onderhouden. En alhoewel het afwerkingsniveau als prima mag worden gekwalificeerd heeft de eigenaar de afgelopen jaren desondanks nog veel verbeteringen en vernieuwingen aangebracht. Zo heeft de elektrische installatie een upgradering ondergaan, zijn de voor- en zijgevel opnieuw gevoegd, vernieuwde afdekking van de beide schoorstenen en zijn er van de van oorsprong hardhouten ramen, deuren en kozijnen een groot aantal vervangen door onderhoudsarme kunststof puien met HR++ beglazing.

De dakbedekking van de platte daken is vernieuwd en daar waar nodig nog extra geïsoleerd. We kwalificeerden het onderhoud als keurig, en dat komt mede door de recente vakkundige uitvoering van het gehele binnen- en buitenschilderwerk. Er is bovendien speciale aandacht besteed aan verduurzaming. Dat blijkt niet alleen uit de toegepaste HR++ beglazing maar ook uit de aanschaf van een airco en niet in de laatste plaats uit de aanschaf van maar liefst 12 zonnepanelen. De cv-ketel is van het type HR en dateert uit 2022.

Bij een eigentijdse woning horen vanzelfsprekend ook een geheel vernieuwde keukeninrichting inclusief apparatuur en tegelwerk, een moderne toiletuitvoering en natuurlijk ook een geheel vernieuwde badkamerinrichting.







Vaste trap (met afsluitbaar trapportaal) naar de tweede verdieping alwaar allereerst een bijzonder grote open, multifunctionele, ruimte met een zee aan lichtinval. Openslaande deur naar het grote naastgelegen dakterras. Aansluiting wasmachine en droger, extra wasbak. Opstelling van de cv-ketel. In het plafond van de ruimte bevindt zich een toegangsluik naar een fijne extra bergzolder/vliering.

Als kers op de taart treffen we op deze woonlaag een vierde (slaap-) kamer aan. Eveneens lekker licht vanuit de op deze verdieping aangebrachte nieuwe kunststof ramen.

Mocht daar behoefte aan bestaan dan is er op deze etage de mogelijkheid om door een eenvoudige ingreep een herindeling te maken waarbij er zelfs een vijfde (slaap-/werk-) kamer kan worden gecreëerd.





De naastgelegen, aangebouwde garage is aan de voor-/straatzijde voorzien van een stalen loop-/kanteldeur en aan de zijkant van een enkele loop-/tuindeur die in verbinding staat met de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning is voldoende plaats om er een aardige voortuin te maken in combinatie met de ruime (eigen) parkeergelegenheid. De achtertuin is uitgesproken ruim en aangelegd met royale terrassen en borders. Er is een buitenkraantje, schrobputje en elektriciteitsaansluitingen.

Kort samengevat: een lekker ruim en zeer complete (luke) eigentijdse instapklare woning, gelegen op een werkelijk fantastische plek. Voor het maken van een kennismakingsbezoek kunt u contact opnemen met ons bureau. We maken graag een bezichtigingsafspraak.











Burg. van Zwietenpark



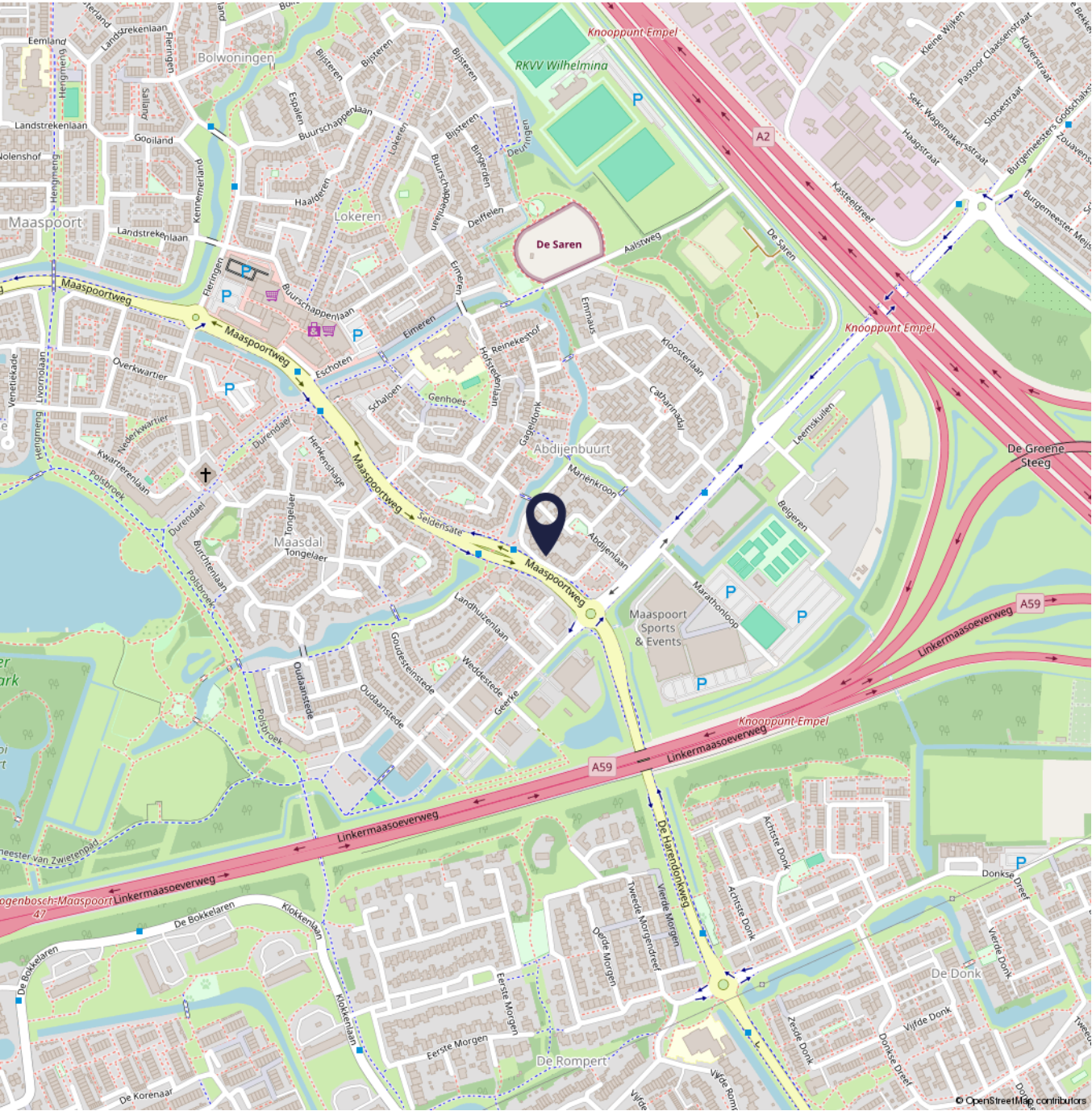
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast woonkamer en tv meubel			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- vitrages		■	
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

lijst van zaken

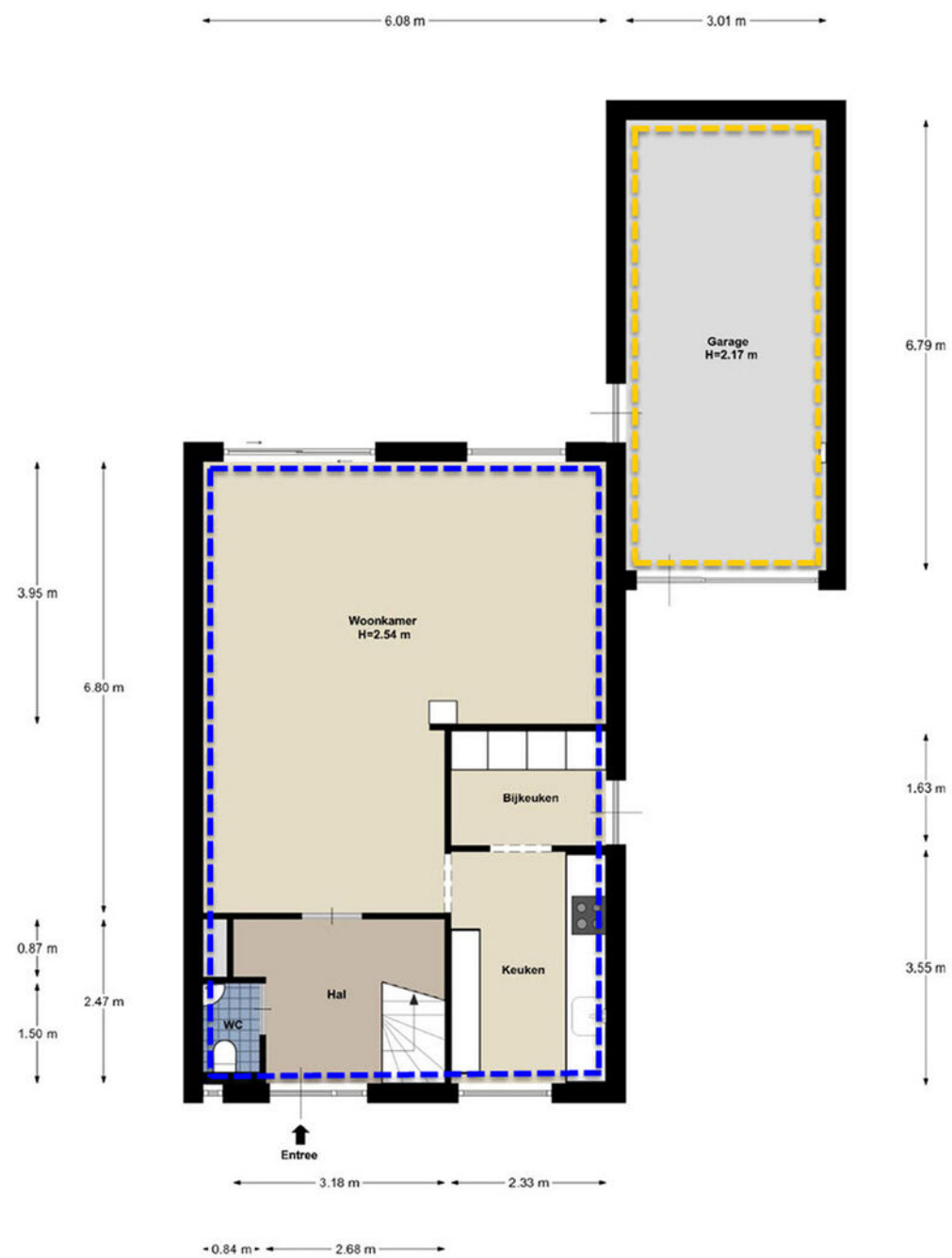
Koningshoeven 15 - 5235 BW 'S-Hertogenbosch



Ter informatie
Juridisch: geen bijzondere erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en/of bepalingen, anders dan die welke het behoud bepalen van de bestaande (bouwkundige) toestand van het perceel t.o.v. de overige bouwkavels en het verbod tot het plaatsen of hebben van eigen antennesystemen.

Technisch:
- verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: niet bekend.
(Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).
- mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: voor zover bekend geen sprake van een ondergrondse tank en/of asbest, anders dan wellicht asbesthoudende - brandwerende -

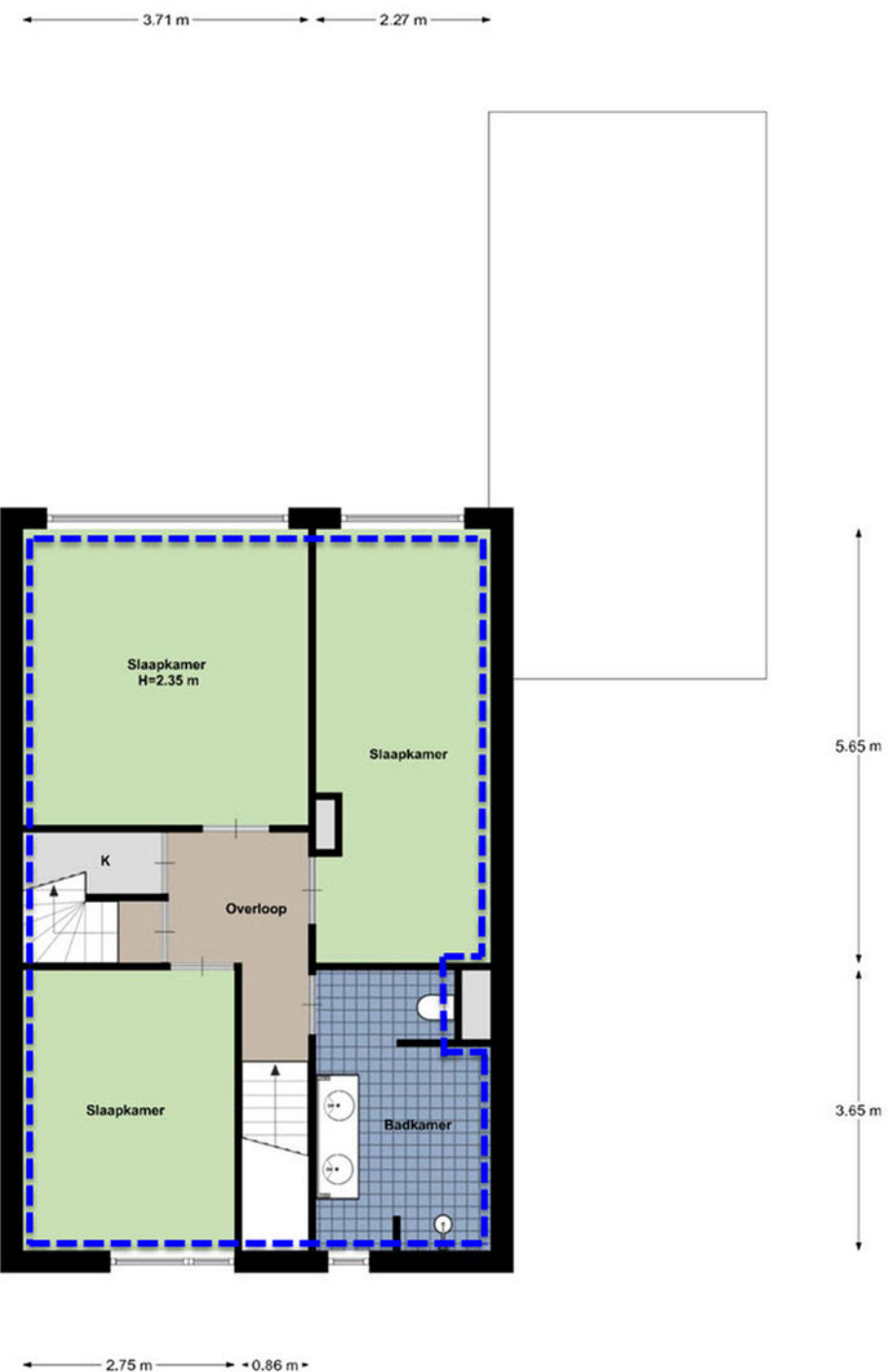
locatieaanduiding



Begane Grond

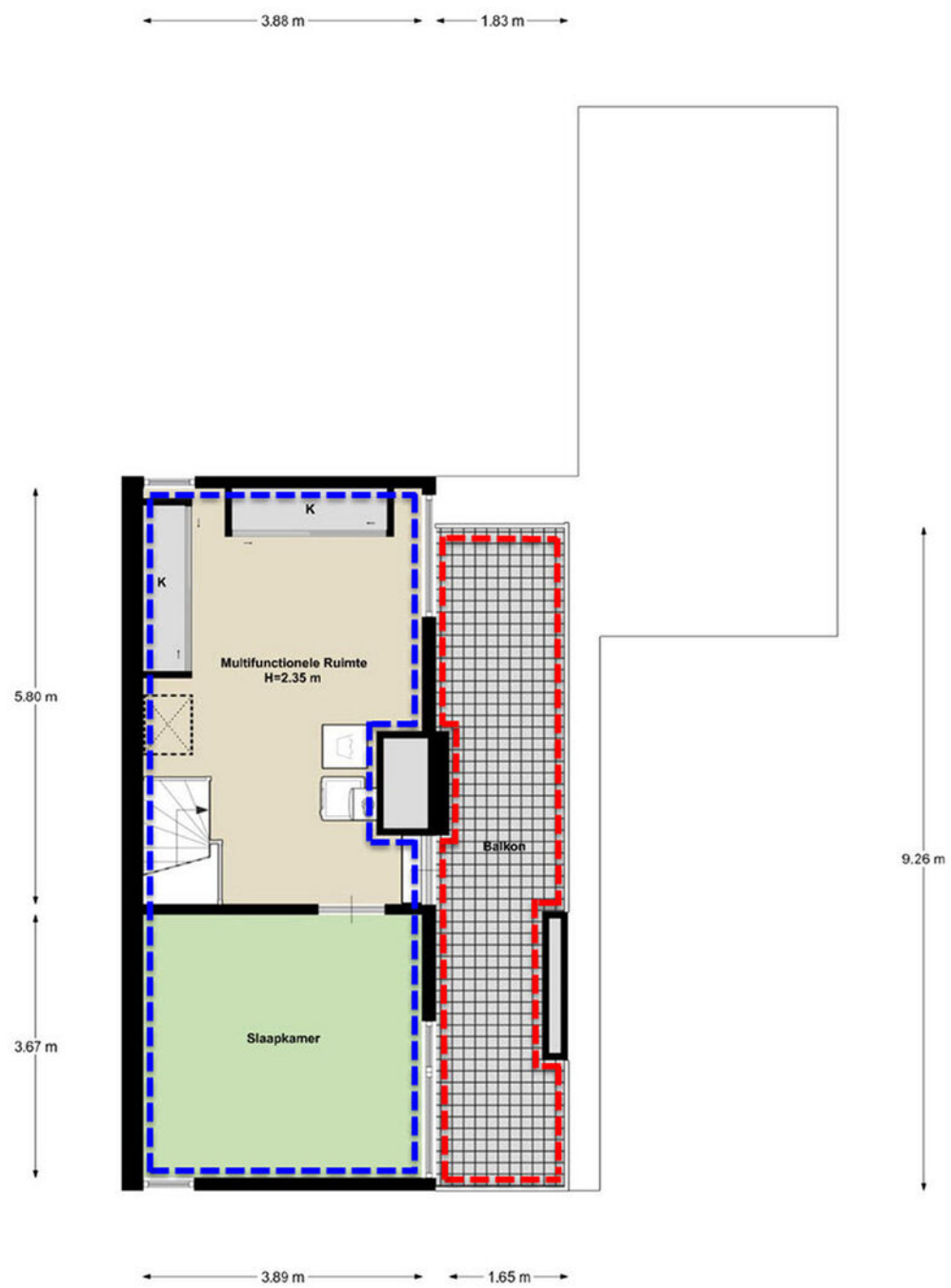
Begane Grond, Koningshoeven 15, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	150 m ²
 	Overige inpandige ruimte	20 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	16 m ²
 	Externe bergruimte	0 m ²



1e Verdieping, Koningshoeven 15, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	150 m ²
 	Overige inpandige ruimte	20 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	16 m ²
 	Externe bergruimte	0 m ²



2e Verdieping

2e Verdieping, Koningshoeven 15, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	150 m²
	Overige inpandige ruimte	20 m²
	Gebouw gebonden buitenruimte	16 m²
	Externe bergruimte	0 m²



kadaster

Koopovereenkomst

De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak dient schriftelijk te worden aangegaan (wettelijke verplichting). Indien een schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is getekend, wordt de getekende koopovereenkomst terstond aan de koper overlegd na welke ontvangst hij drie dagen bedenktijd ontvangt. De bedenktijd vangt aan op de dag volgend op de dag waarop de koper de koopovereenkomst heeft ontvangen. Een koper kan binnen deze bedenktijddagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Tevens mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag. Ter voorkoming van misverstanden dient de koper te allen tijde een bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst te tekenen. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De makelaar hanteert een standaard NVM-koopovereenkomst en stelt deze na ondertekening in handen van de notaris.

Identificatieplicht

Algemeen geldt dat identificatie van zowel koper als verkoper wettelijke verplicht is in geval van een onroerendgoedtransactie. De makelaar dient daarom in het bezit te worden gesteld – ter bevestiging van deze identificatie – van een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Notaris

De koper bepaalt doorgaans de notariskeuze en betaalt deze in geval van “kosten koper”. Indien de koper de notariskeuze niet binnen een termijn van 7 werkdagen na de aankoopbeslissing aan de makelaar kenbaar heeft gemaakt, zal de makelaar een notaris aanwijzen die is gevestigd in de plaats waar de aan te kopen onroerende zaak is gelegen.

Lijst van zaken

Dit is een lijst waarop niet alleen onroerende, maar ook roerende zaken kunnen zijn vermeld door verkoper, die al dan niet bij de (ver)koop zijn inbegrepen. Over de waarde van de onroerende zaken is koper aan de fiscus overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover (overgenomen) zaken roerend zijn, behoeft daarover echter géén overdrachtsbelasting te worden betaald. De waarde van de tussen verkoper en koper bepaalde onroerende zaken dient in overeenstemming te zijn met de werkelijke waarde (hierbij uitgaande van over het algemeen: “gebruikte goederen”). De fiscus kan aan de belastingplichtige om opheldering vragen. Blijkt de opgegeven waarde uiteindelijk niet overeenkomstig de realiteit, dan wordt door de fiscus alsnog de verschuldigde overdrachtsbelasting geheven, en in veel gevallen zelfs verhoogd met een boete.

Voorbehoud financiering

Alvorens koper overgaat tot (prijs)onderhandeling dient hij zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden. Koper kan vanaf het moment van overeenstemming tot koop (over het algemeen gedurende een periode van maximaal 3 weken) gebruik maken van een ontbindende voorwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een passende financiering.

Waarborgsom

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze binnen 3 weken na overeenstemming van verkoop en koop, in handen van de notaris een waarborgsom gestort of bankgarantie afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarop koper de zaak heeft bezichtigd en aangetroffen met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten, lasten en canons zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Canons zijn slechts van toepassing indien sprake is van erfpacht.

Risico van overlijden

Het risico van overlijden vanaf het moment van aankoopbeslissing en de uiteindelijke definitieve levering (veelal het transport) ligt bij partijen. Over het algemeen is het mogelijk een overlijdensrisico verzekering hierop aan te passen. Soms voorziet een hypotheekofferte al in een voorlopige dekking.

Ouderdomsclausule - niet bewoningsclausule

In de koopovereenkomst zal bij verkoop van een bestaande woning standaard een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aangekochte woning een bestaande woning betreft en dat verkoper niet instaat voor normale - afhankelijk van de leeftijd van de woning - ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties en eventueel een beperking omtrent de aansprakelijkheid voor asbest. Indien verkopers geen bewoners zijn dan wel nimmer zijn geweest, zal dit worden aangevuld met een niet bewoningsclausule.

Van toepassing zijn ten slotte de algemene voorwaarden der Nederlandse Vereniging van Makelaars in o.g. (de NVM), neergelegd in een aan partijen uitgereikte brochure en waaraan geen aanspraken kunnen worden ontleend.

Deze vrijblijvende informatie wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. De informatie is met zorg samengesteld, doch buro t’sas aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De maten zijn circa-maten. Bezichtiging uitsluitend na afspraak via ons kantoor.

ter informatie



buro t’sas makelaardij

Wat ons kantoor bijzonder maakt? Dat veel klanten bij ons terugkomen. En dat zij ons aanbevelen aan familie, vrienden en kennissen. We hebben veel families in ons bestand staan voor wie wij al decennialang alle aan- en verkopen doen. Daar zijn we trots op!

Klanten vertrouwen erop dat wij voor hen tot het uiterste gaan. Maar ook dat we ons hoofd koel houden en ons niet laten meeslepen door de waan van de dag. We zijn er voor alle klanten en werken voor iedereen even hard. Eigenlijk is het heel simpel: we kopen of verkopen ieder huis alsof het om ons eigen huis gaat. We doen het altijd voor de volle 100 procent.

Gerald P.C. t’sas, register makelaar en taxateur

‘Eerlijk is eerlijk: ik herinner me niet alle namen van mijn klanten meer. Maar ik weet nog altijd exact welk gezicht bij welk pand hoort. Hoe lang de sleuteloverdracht ook geleden is. Ik vind het iedere keer weer fantastisch als ik mensen heb geholpen hun huis te vinden; een plek die past bij hun leven en identiteit. Zo’n match, staat dan in mijn geheugen gegrift. Makelen is mensenwerk. Met iedere klant bouw ik een band op. Voor mij is mijn beroepsethiek daarbij van groot belang. Ik wil iedere zaak afsluiten met een goed gevoel. Integriteit staat voorop. Mijn erecoes zijn me heilig.’

Robert-Jan t’sas, register makelaar en taxateur

‘Makelen zit in mijn bloed. Ik ben er dag en nacht mee bezig. In positieve zin! Zelfs als ik op vakantie ben, let ik nog op de huizen die er te koop staan. Hoe zal het er van binnen uitzien? Wat zal de werkelijke waarde ervan zijn? Die vragen spelen altijd door mijn hoofd. Het leukste van dit vak vind ik, dat je bij mensen thuis komt. Je ziet veel, je hoort veel. Maar dat betekent ook dat je betrouwbaar en discreet moet zijn. Ik houd van een directe benadering en van duidelijkheid. Ja is ja, nee is nee. Voor mijn klanten ga ik tot het uiterste. Ik houd van de spanning van het onderhandelen en alles wat daar bij komt kijken. Eigenlijk is het heel simpel: ik koop of verkoop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.’

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.