t'sas

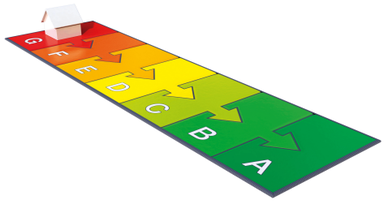
buro t'sas makelaardij o.g.

Pettelaarseweg 63 - 's-Hertogenbosch

www.tsas.nl

Op goede stand in stadsdeel Zuid gesitueerd 5 -KAMER HOEK-APPARTEMENT met meerdere balkons (aan drie zijden), gelegen op de 5e (bovenste) verdieping en inpandige berging op de begane grond.

• bouwjaar	: 1957
• gebruiksopp.	: 94 m² (wonen) en 17 m² (balkon)
• bruto inhoud	: 322 m³
• kadastraal bekend	: 's-Hertogenbosch sectie N nummer 1468 index A-5
• staat van onderhoud	: redelijk
• aantal kamers	: 4 (waarvan 3 slaapkamers)
• centrale verwarming	: blokverwarming
• balkons	: aan oost én westzijde
• aanvaarding	: in overleg
* bijdrage servicekosten	: € 288,- p/mnd excl. voorschot stookkosten ad €152,-
• energielabel	: G-label

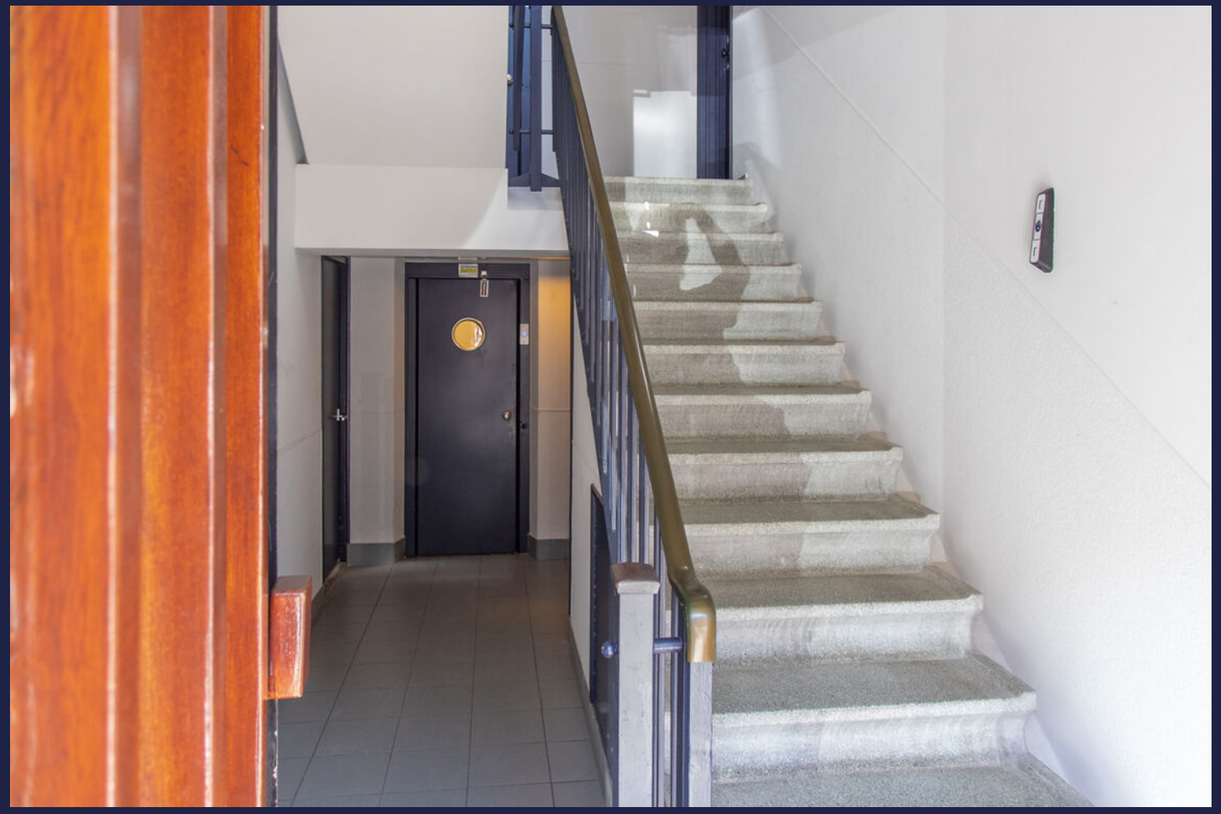


Ruim bemeten en uitermate aantrekkelijk gelegen 5 -kamer hoekappartement in het zeer geliefde stadsdeel 's-Hertogenbosch-Zuid.
De vijfkamerwoning is gesitueerd op de hoogste (vijfde) verdieping van een markant appartementencomplex dat zich pal aan Pettelaarseweg bevindt. Het appartement zelf ligt als het ware dwars op deze doorgaande weg. Aan voor- en achterzijde is het appartementencomplex fraai aangelegd met veel openbaar groen (plantsoenen) met speciaal voor de bewoners en hun gasten meer dan voldoende parkeervakken (parkeren door middel van door de gemeente uit te geven parkeervergunningen).

De Pettelaarseweg is een mooie bomenlaan en vormt de belangrijkste verbinding tussen stadsdeel Zuid en het centrum van 's-Hertogenbosch. Vanuit het appartement sta je binnen tien minuten op de Parade, het grote en bekende plein waar zich de Sint-Janskathedraal bevindt als ook het nieuwe Theater. Rondom de Parade het historische centrum van de stad met de vele monumentale gebouwen, de kleine smalle straatjes, musea, stadsrivier de Binnendieze en niet in de laatste plaats natuurlijk de vele gezellige cafés, restaurants en sfeervolle terrasjes, waar Den Bosch zo bekend om is. Naast een rijk en zeer gevarieerd cultureel leven, kent Den Bosch vanzelfsprekend ook een uitgebreid winkelaanbod. En dat allemaal op slechts steenworp afstand van het appartement.

Wat de ligging van het appartement ook zo aantrekkelijk maakt is de rust en de vrijheid van de nabij (eveneens zelfs op loopafstand) gelegen parken en natuurgebieden. Binnen een paar minuten sta je midden in het prachtige stadspark, het Zuiderpark. Maar net zo vlot loop je het beschermd natuurgebied het Bossche Broek in, loop je langs de stadsgrachten of langs rivier de Dommel. Recreatiegebied de Zuiderplas (ook bekend als Pettelaarse Plas) is een gratis toegankelijk natuurzwembad met strandjes, ligweides en seizoensgebonden beachbar.

55 - 73



fraai gesitueerd

Aan en nabij de Pettelaarseweg is een uitgebreid winkelcentrum met supermarkt en speciaalzaken, een gezondheidscentrum en treffen we scholen voor basis en middelbaar onderwijs. Uitstekende aansluitingen ten slotte op het openbaar vervoer en op de autorondweg.

Het vijfkamerappartement dat wij hierbij aanbieden is er een van het grotere type in dit appartementencomplex. De woning geniet, mede door de ligging op de hoogste verdieping, bovendien over een uitermate fraai uitzicht over de groene Pettelaarseweg en omgeving.
Entree met toegang tot de hal en gang met lift en trappenhuis. De privé-berging is eveneens direct aan deze hal en gang gesitueerd.

Praktisch ingedeelde woning met allereerst een ruime, brede hal met van daaruit bereikbare woon- en slaapkamers, keuken, badkamer en ganggedeelte met de meterkast en de toiletruimte. Vloerafwerking met tapijt, de wanden en het plafond gestukadoord, videofoon/intercominstallatie. Dubbele houten deuren met glas in roeden geven toegang tot de zit- en eetkamer.
Eetkamer noordwest georiënteerd met parketvloer, wanden en plafond in stucwerk, vaste kast, balkon aan de zijgevel met draai-/kiepdeur, dubbele openslaande deuren naar balkon.
Balkon met ingebouwde werkkast.

Het eetkamergedeelte staat in open verbinding met de op het zuidoosten georiënteerde zitgedeelte. De afwerking van vloer, wanden en plafonds is gelijk aan die van de eetkamer. Ook hier een vaste (boeken) kast en een balkon met draai-/kiepdeur in de zijgevel. Airconditioning.
De zitkamer staat in directe verbinding met een naastgelegen kamer. Dubbele houten deuren met glas geven de mogelijkheid de zijkamer af te sluiten.
De zijkamer is eveneens afgewerkt met parket, wanden en plafond gestukadoord. Vaste kast. Openslaande draai-/kiepdeur naar een groot balkon met aan weerszijden glazen windschermen.
Op het balkon een ingebouwde werkkast (inclusief warmwaterboiler).

Dichte keuken met eenvoudige houten keukeninrichting bestaande uit een onderblok met kast- en bergruimte, kunststof werkblad met geïntegreerde RVS-spoelbak, bovenkastjes en afzuigkap. Extra kastruimte en werkblad, balkondeur.

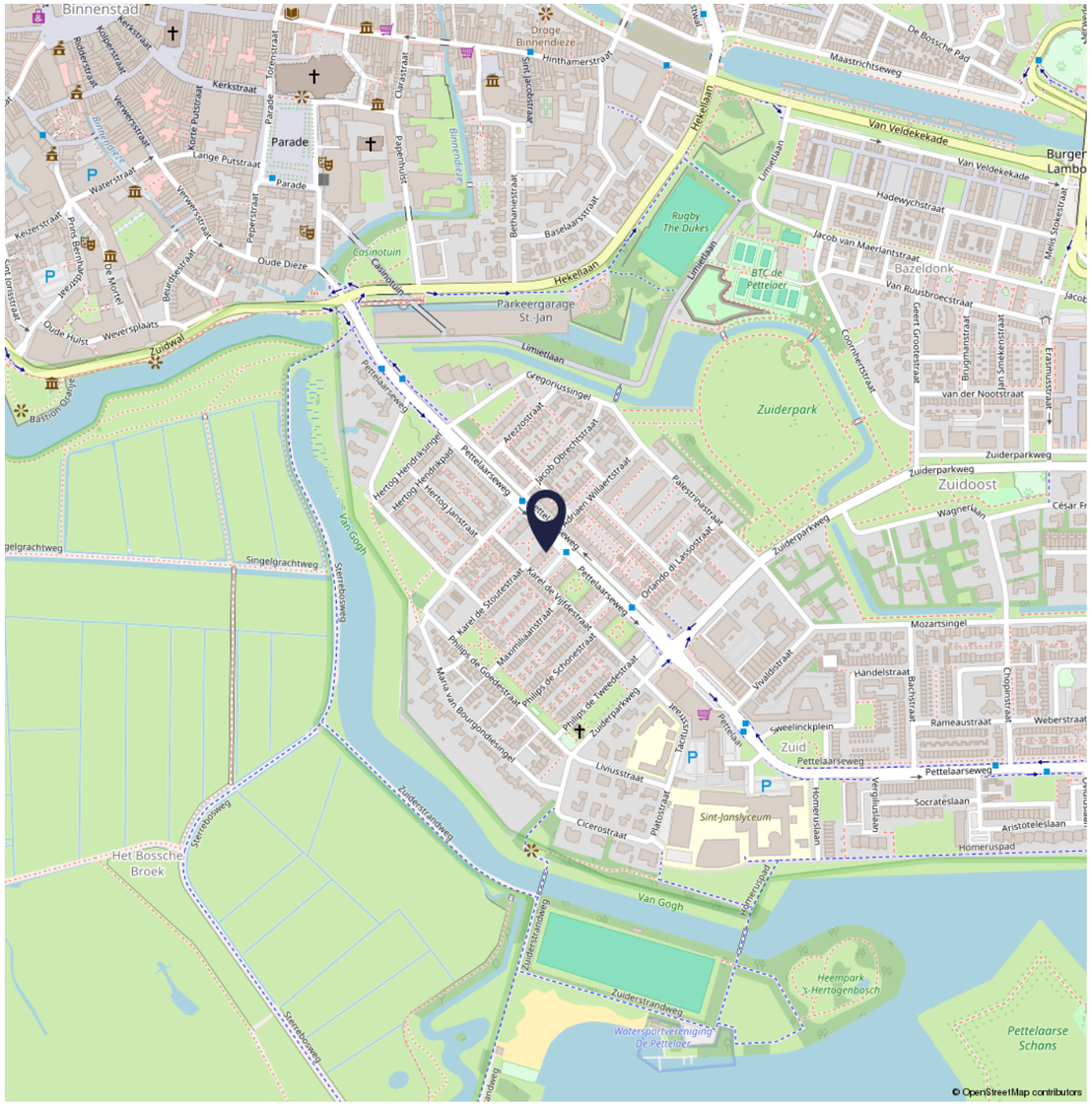
Vanuit de hal/gang zijn de beide andere (slaap-) kamers bereikbaar. Eén met vaste wastafel, vloertapijt en stuc wanden en plafond. De grote (hoofd-) slaapkamer eveneens met tapijt en identieke wand- en plafondafwerking, balkondeur en directe verbinding met de aangrenzende badkamer. De badkamer met doucheruimte inclusief thermostatische mengkraan en vaste wastafel.

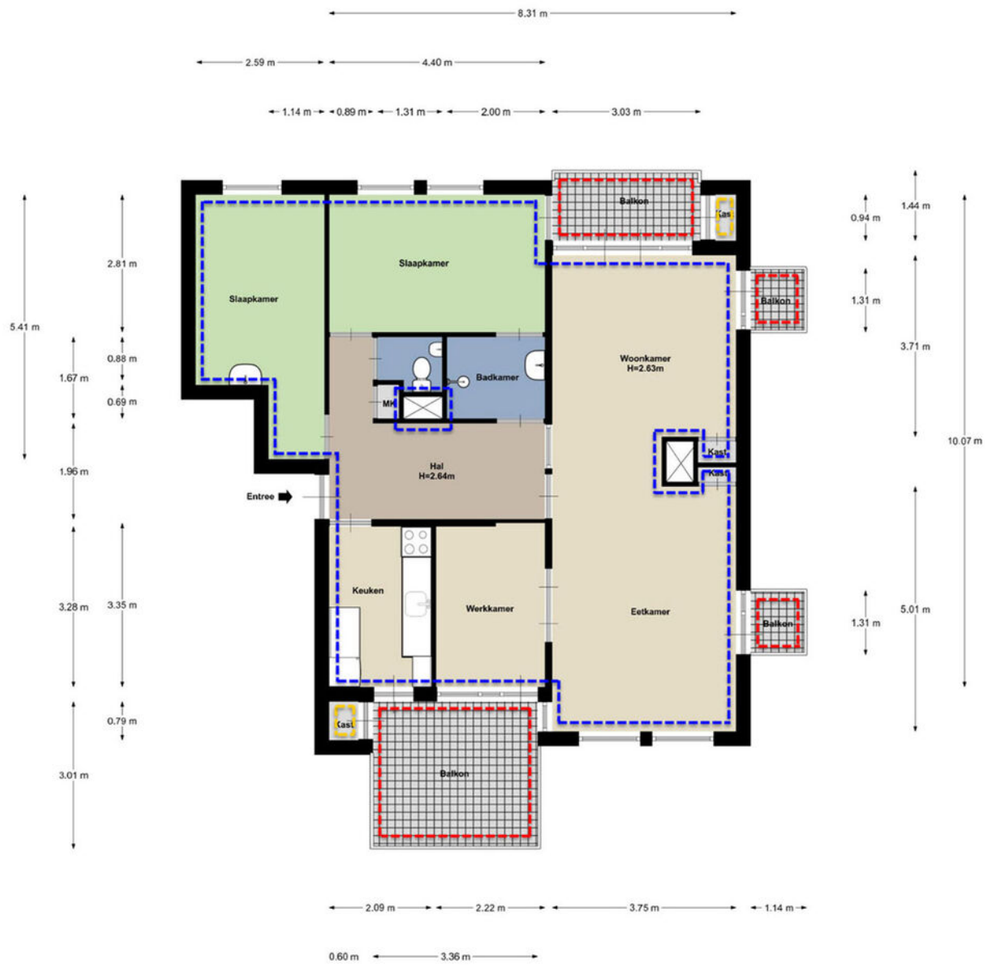
FRISSE SALADES

Het appartement staat momenteel leeg, maar is tot nu toe altijd met heel veel plezier bewoond geweest. Er is iedere dag genoten van de perfecte ligging en van het mooie uitzicht. In de loop van de jaren zijn er de nodige vernieuwingen en aanpassing uitgevoerd zoals tal van nieuwe aluminium ramen en deuren (veelal draai-/kiepsysteem) inclusief ventilatieroosters en HR-beglazing, parketvloeren en airconditioning.

De wanden en de plafonds nagenoeg allemaal gestukadoord maar het stucwerk is aan herstel (reparatie) toe. De keukeninrichting en ook het sanitair is eenvoudig.
Dit zijn zaken waar de eigenaar niet meer aan toe is gekomen en het aan de nieuwe eigenaar (en geheel naar diens eigen voorkeur en smaak) wil overlaten.
Daar is bij het vaststellen van deze zeer redelijke vraagprijs dan ook voldoende rekening mee gehouden.

Pettelaarseweg 63 - 5216 BH 'S-Hertogenbosch





Ter informatie:

Juridisch: In het Bewijs van Eigendom zijn geen bijzondere erfdienstbaarheden, zakelijke rechten of bepalingen opgenomen, anders dan die gebruikelijk zijn bij een in appartementsrechten gesplitst gebouw.
Technisch: Aan verkoper bekende (al dan niet zichtbare) gebreken of tekortkomingen: herstel/reparatie aan wand- en plafondafwerking is noodzakelijk, als ook modernisering van keuken en sanitair.
(Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: niet bekend.

locatieaanduiding

Appartement, Pettelaarseweg 63, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebruiksoppervlakte wonen	94	m²
Overige inpandige ruimte	1	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	17	m²
Externe bergruimte	6	m²

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- Kledingkast, 2e slaapkamer			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- koelkast	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
Airconditioning	■		
Screens	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	■		
Overig - Contracten			
Boiler: Moet worden overgenomen			

lijst van zaken

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 bedenktijd kosteloos afzien van de koop, zonder opgaaf van redenen. Volgens de Algemene Termijnwet mogen twee van de 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 erecodes 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.

Dorpsstraat 27, 5261 CJ Vught | T.073 656 26 49 | info@tsas.nl | www.tsas.nl