

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

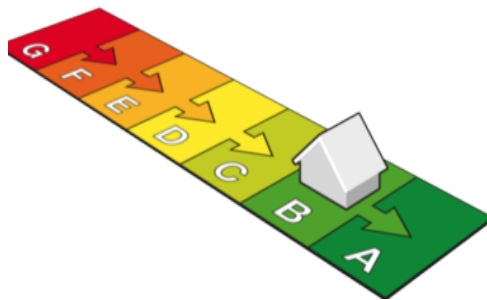


Pettelaarseweg 367 - 's-Hertogenbosch

www.tsas.nl

In Résidence Pettelaarpoort II gesitueerd ruim bemeten DRIEKAMER (HOEK) APPARTEMENT. Fraai gelegen op de 4e (tevens hoogste) verdieping. Privé berging en parkeerplaats in het souterrain.

- bouwjaar : 1997
- gebruiksopp. : 112 m² (wonen) en 15 m² (balkon/terras)
- bruto inhoud : 342 m³
- kadastraal bekend : 's-Hertogenbosch sectie N nummers 1885 A35 en A49
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 3 (waarvan 2 slaapkamers)
- centrale verwarming : c.v.-combiketel Intergas (2013)
- balkon/terras : oostzijde
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : B- label
- * servicekosten : € 232,-- p/mnd



Op een buitengewoon aantrekkelijke locatie in 's-Hertogenbosch-Zuid gesitueerd driekamer hoekappartement met eigen berging en garageplaats. Het appartementencomplex Pettelaar Poort II is een op goede stand gelegen markant gebouw met op de begane grond een uitgebreid winkelcentrum, op de verdiepingen (zowel laag- als hoogbouw) appartementen van uiteenlopende grootte en indelingen met in het souterrain de privébergingen en parkeerplaatsen. Het is goed wonen 'op Zuid'. De infrastructuur is er prima met uitstekende verbindingen en aansluitingen op het openbaar vervoer en de autosnelwegen. Voor jonge gezinnen is het prettig te weten dat er - praktisch naast de deur - scholen zijn voor basis en middelbaar onderwijs. Voor ouderen zijn er voorzieningen als een huisartsenpraktijk en nabij gelegen gezondheidscentrum.

Het centrum van de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch bevindt zich op minder dan een kilometer afstand en je ziet dan ook dat veel bewoners deze korte afstand vanaf het appartementengebouw te voet afleggen. En voor beide groepen, jong en oud, geldt dat zij heerlijk kunnen ontspannen en lekker sportief bezig kunnen zijn in het nabijgelegen Zuiderpark, in het beschermd buitengebied het Bossche Broek, dan wel bij strandbad de Zuiderplas. Even in de buurt een terrasje of een hapje eten? Dan is het daarvoor goed toeven bij grandcafé Moeke op de Pettelaarse Schans.





Pettelaar Poort II

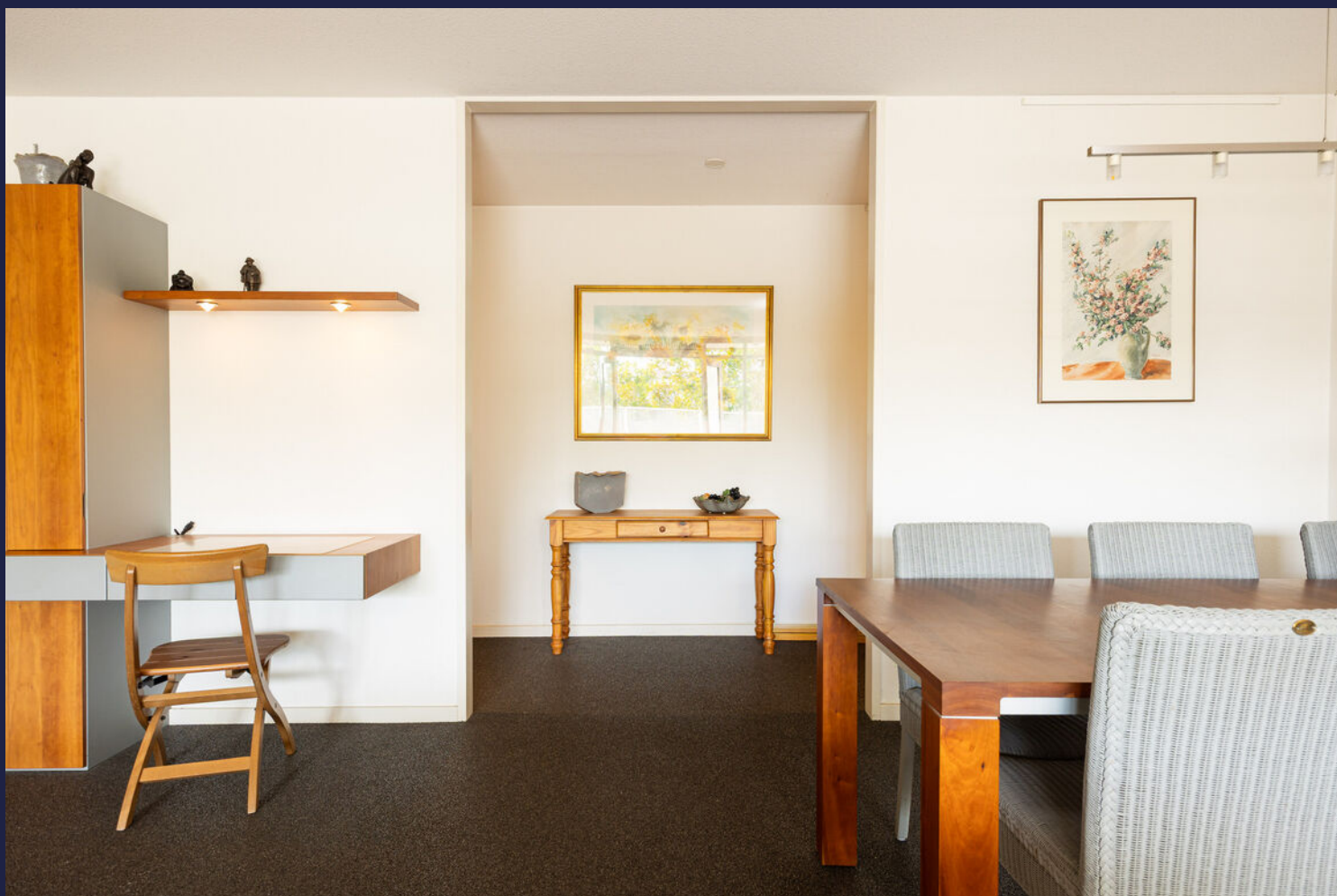


Het appartement is ruim bemeten en schitterend gelegen op de vierde, tevens bovenste, verdieping met vanuit de woonkamer, het terras én de beide slaapkamers uitzicht op de mooie volwassen bomen aan en op het Sweelinckplein (in de richting van het provinciehuis).

De entree van het appartement, met brievenbussen en bellentableau met intercom/videophone, is gesitueerd aan de zijde van de Pettelaarseweg ter hoogte van de ingang van het winkelcentrum. Keurige hal met lift en trappenhuis naar zowel de diverse woonverdiepingen als ook rechtstreeks naar het souterrain (parkeergarage en bergingen). Op de vijfde woonlaag is een portaal met de daaraan grenzende woningen.

Het appartement is niet 'standaard' van indeling, het is juist heel verrassend en speels vormgegeven met een doorlopende hal/gang waarop alle vertrekken rechtstreek zijn aangesloten. In het hart ervan bevindt zich de centraal gelegen keuken.

De woonkamer is royaal van afmeting en uitgesproken licht omdat de buitengevel (scheiding tussen woonkamer en terras) over de volle breedte bestaat uit ramen en deuren. De in het midden ervan gesitueerde dubbele deuren zorgen voor een zo maximaal mogelijk betrokkenheid tussen binnen en buiten. Omdat de tussenwand van de hal/gang en de woonkamer uit een lichte scheidingswand bestaat, zou je de beide ruimtes zelfs nog wat meer met elkaar kunnen verbinden. Op die manier ontstaat er een nog grotere woon-/leefruimte.













De vloerafwerking van het appartement bestaat voor het overgrote deel uit een praktische antracietkleurige siergrindvloer. Alle wanden en de plafonds zijn voorzien van spuitstucwerk. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. Een eigentijdse L-vormige inrichting met onderblok, kastuimte, laden inclusief bestekladen, een kunststof werkblad met geïntegreerde RVS-spoelbak, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, gecombineerde oven/magnetron, ijskast, diepvries en vaatwasser. Bovenkastje inclusief verlichting, aparte wand-/servieskast. De achterwand uitgevoerd als spiegel-/glaswand. Doorlopende gang met daaraan allereerst gelegen de logeer-/werkkamer en vervolgens de hoofslaapkamer. Beide kamers met onder meer een draai-/kiepraam. Badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel met dubbele vaste wastafel en spiegelkastjes, extra wandmeubel en designradiator. Tegelvloer en wandtegels (zwart/wit) tot plafondhoogte. Separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje, vloer- en wandtegels gelijk aan die van de badkamer. Inpandige berging met wand-cv-ketel, aansluiting wasmachine en droger en kastenwand. Halverwege de gang is een vaste kast aangebracht met een lichte scheidingswand (zie tekening/plattegrond). Al naargelang de behoefte kan er eventueel ruggelings aan deze kast nog een tweede kast worden gemaakt. Vanzelfsprekend kan de huidige kast ook worden weggehaald zodat de gang weer open is en geheel door loopt rondom de centraal gelegen keuken. In het souterrain beschikt het appartement over een eigen (ruime en goed toegankelijke) parkeerplaats en een daaraan grenzende (fietsen) berging.











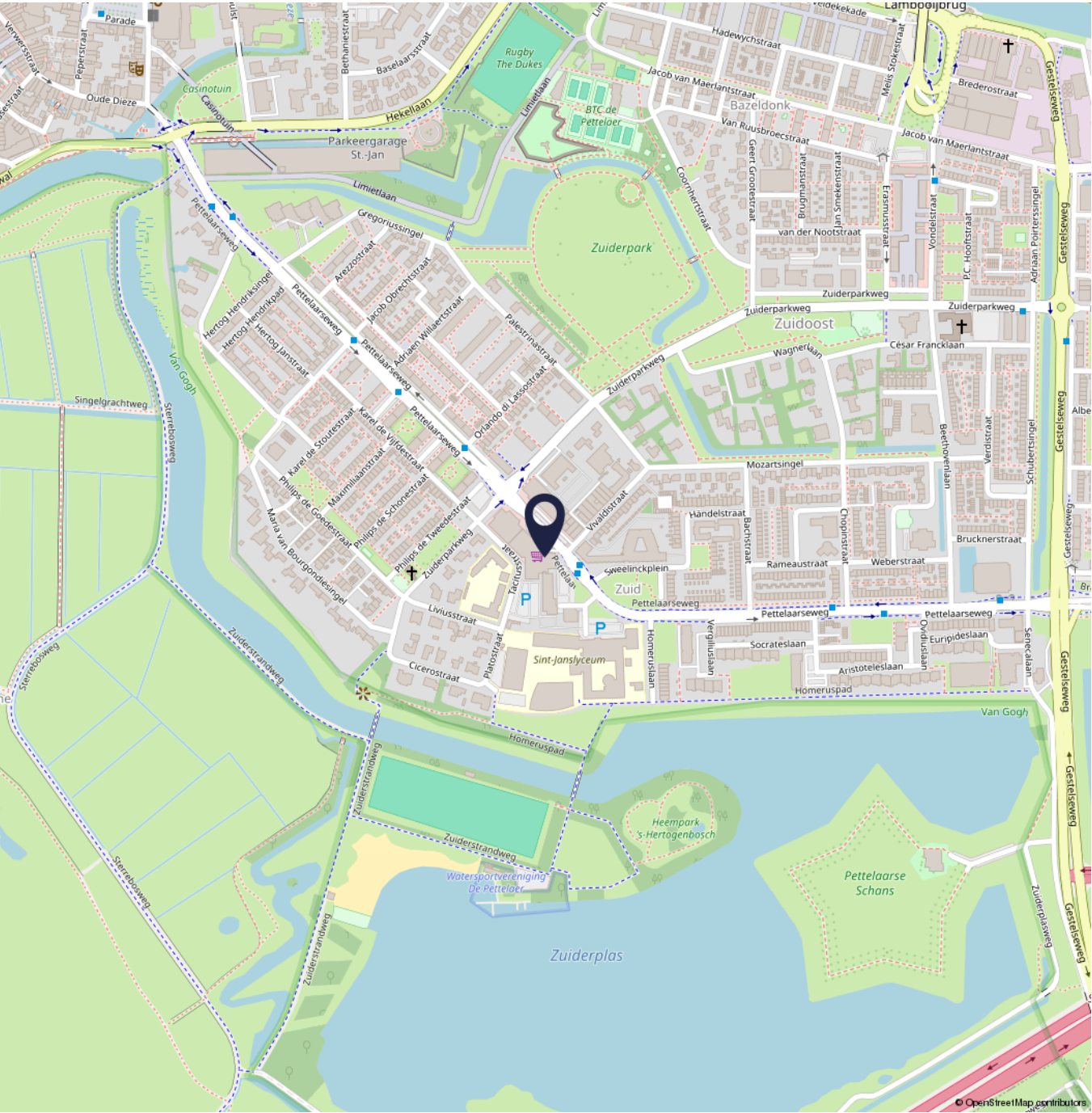
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Berging	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangsysteem	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- Alles wat vast zit in de keuken	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/schermb)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		

lijst van zaken

Pettelaarseweg 367 - 5216 BM 'S-Hertogenbosch



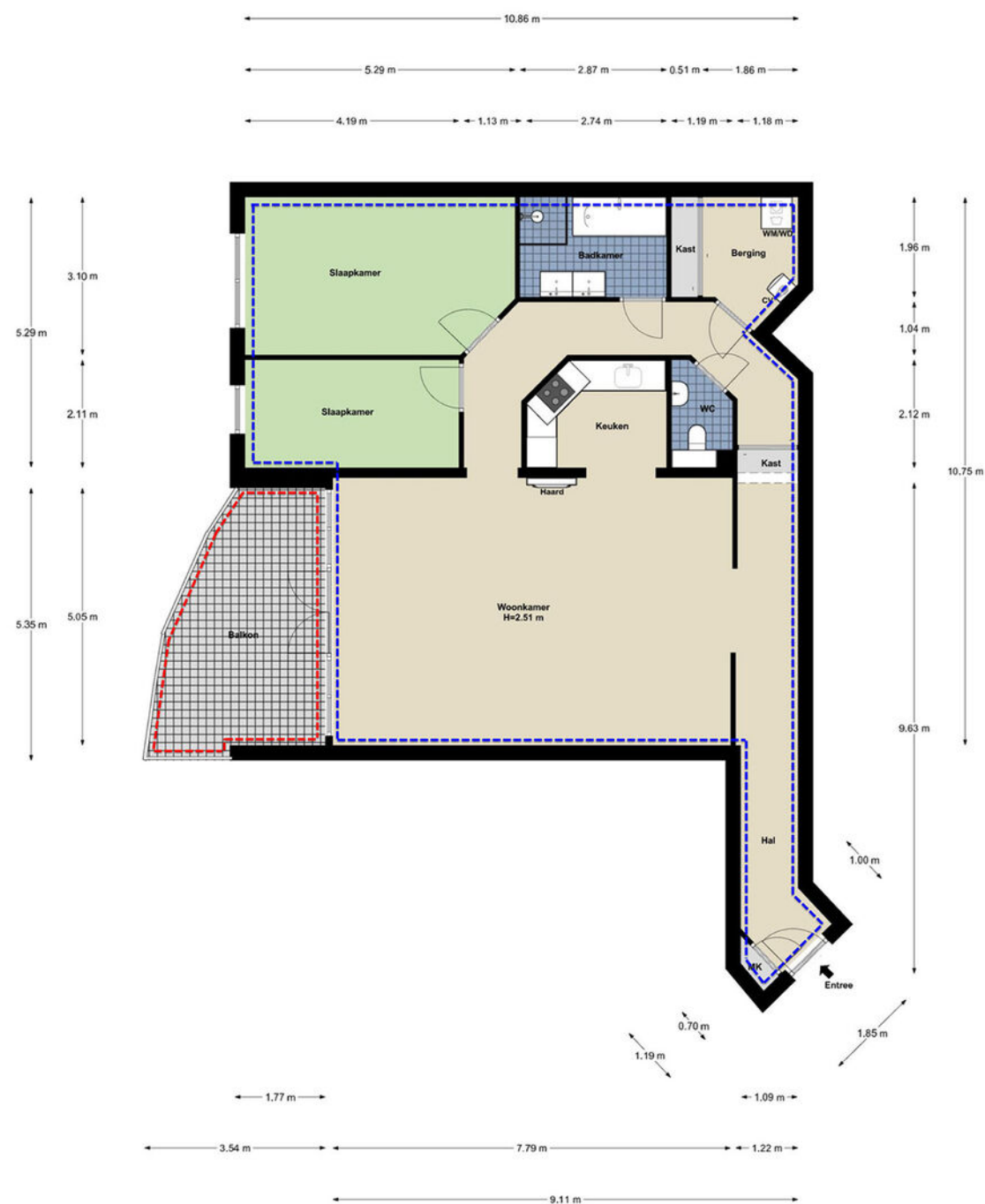
Ter informatie:

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: vensterbanktegels van de beide slaapkamers zijn stuk.

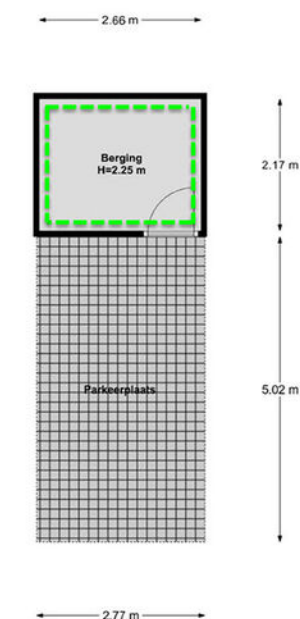
(Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: niet bekend.

locatieaanduiding



Appartement, Pettelaarseweg 367, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	112 m ²
 	Overige inpandige ruimte	0 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	15 m ²
 	Externe bergruimte	6 m ²



Berging, Pettelaarseweg 367, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	112 m ²
 	Overige inpandige ruimte	0 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	15 m ²
 	Externe bergruimte	6 m ²

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 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 verkop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.’

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.