

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

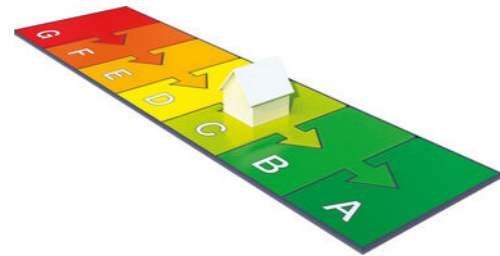


Vergiliuslaan 66 - 's-Hertogenbosch

www.tsas.nl

Buitengewoon fraai in appartementencomplex 'Baseldonck' gesitueerd 4-KAMERAPPARTEMENT met balkons (aan weerszijden) en separaat gelegen berging.

- bouwjaar : 1976
- gebruiksopp. : 95 m² (wonen), 10 m² (balkon)
- bruto inhoud : 300 m³
- kadastraal bekend : 's-Hertogenbosch, sectie N - 1258 A-8 en A-72
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 4 (waarvan 3 slaapkamers)
- centrale verwarming : blokverwarming - centraal geregeld
- balkon : aan oost en westzijde
- servicekosten : € 267,- p/mnd
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : C



Op een uitstekende en heel geliefde locatie in 's-Hertogenbosch, stadsdeel Zuid, gelegen appartement. Appartementencomplex 'Baseldonck' is fraai en bijzonder gunstig gesitueerd direct grenzend aan en met een schitterend vrij uitzicht op watersport- en recreatiegebied de Pettelaarse plas en vestingeiland de Pettelaarse Schans (Fort Saint Michèl).

Vanuit het appartement loopt u binnen een paar minuten naar het nabijgelegen winkelcentrum. U treft er tal van speciaalzaken aan als ook een grote supermarkt. Een omgeving ook met scholen voor basis en middelbaar onderwijs en een gezondheidscentrum. Uitstekende infrastructuur met aansluitingen op het openbaar vervoer en direct nabij (ter hoogte van het Provinciehuis) de op- en afritten van de autosnelwegen van en naar Utrecht, Eindhoven en Tilburg. Het hart van het Bourgondische stadscentrum ligt op niet meer dan 1 kilometer afstand. Net een aardig stukje om te voet of met de fiets af te leggen.

Het culturele en culinaire aanbod van 's-Hertogenbosch mag genoegzaam bekend zijn. Niet voor niets trekt de stad dagelijks duizenden, vanuit alle windstreken afkomstige, bezoekers. En dat is echt niet alleen vanwege de Sint-Jan - als grootste kathedraal van Nederland - of vanwege de bekende (overigens overheerlijke) Bossche bollen.

Het appartement is van een goede constructie, duurzame materiaaltoepassing, de buitengevels geïsoleerd en de houten ramen, deuren en kozijnen voorzien van isolerende beglazing (veelal HR++). Dat verklaart ook de lage energielasten. De wandafwerking in het gehele appartement bestaat uit fijn stucwerk en nagenoeg overal voorzien van (in zachte tinten) gesausde afwerking. De plafonds in wit spuitstucwerk. De wanden van de sanitaire ruimtes zijn voorzien van een aardige groene wandtegel met daarboven een tegelrand in bloemmotief.





het appartement



De indeling is royaal (met maar liefst een drietal slaapkamers) en praktisch ingedeeld. Overal in het appartement een prettige lichtinval en daarbij ook nog eens een bijzonder gunstige zonligging. De slaapkamerzijde (met balkon) op het oosten, de woonkamer (eveneens met balkon) op het westen. Op de begane grond bevindt zich de gezamenlijke entree met brievenbussen, bellentableau en intercom. Ruime (via een beveiligde/afgesloten glazen tussendeur bereikbare) grote hal met lift en trappenhuis naar de verschillende verdiepingen. Op de 1e verdieping zijn de privébergingen gesitueerd.

Op de 12e verdieping een (inpandige) hal met toegang tot een drietal woningen. Appartement met huisnummer 66 is een behaaglijk 'binnen'-appartement met tweezijdige lichtinval (voor- en achtergevel). De indeling is als volgt: hal/gang met meterkast, toiletruimte met staand closet en fonteintje, en een flinke binnenberging annex garderobe. De eerste kamer meteen links na binnenkomst is een fijne royale slaapkamer compleet met luxe wastafelmeubel. Daarnaast ligt de tweede kamer die bij de huidige eigenaren als werkkamer in gebruik is. Vervolgens de derde kamer, die bij dit type appartement de master bedroom wordt genoemd. Deze kamer beschikt over een balkon aan de oostzijde met zicht op (onder meer) het provinciehuis en de Pettelaarse Schans. Tenslotte de badkamer. Deze is voorzien van ligbad, wastafelmeubel met kast-/bergruimte en aansluiting wasmachine en droger. De rechtstreekse verbindingsdeur tussen de master bedroom en de badkamer is niet in gebruik.











De L-vormige woonkamer heeft een centrale functie. De lange zijde sluit direct aan op de drie eerder genoemde (slaap-)kamers. De andere, brede zijde, bevindt zich aan de buitengevel/ westzijde. Hier is ook het grote (zonne-)balkon gesitueerd. Van hieruit zicht op zowel recreatiegebied de Pettelaarse plas als op de skyline van de Bossche binnenstad. Zonder te overdrijven mogen we het uitzicht 'adembenemend' noemen.

De keuken is half open en van de eethoek gescheiden door middel van een roomdivider annex werk-/ bargedeelte met kastruimte en voorzien van een natuurstenen werkblad. De L-vormige keukeninrichting is voorzien van boven- en onderkastjes met eikenhouten front, het werkblad in kunststof met dubbele rvs-spoelbak, elektrische 4-pits kookplaat, afzuigkap en gecombineerde oven/ magnetron, vaatwasser en grote koel-/diepvrieskast.

De privéberging bevindt zich op de eerste verdieping. Deze is voldoende ruim voor opslag en de nodige fietsen. Het raam in de buitengevel zorgt voor voldoende daglichttoetreding.

Samengevat: een fijn en ruim bemeten appartement op een fantastische locatie. Uitermate geschikt voor zowel alleenstaanden als (echt)paren, voor jongeren en/of ouderen.

Parkeergelegenheid (met behulp van een zogenaamde parkeervergunning en voordelige bezoekersregeling) direct aan de voor-/entreezijde van het appartementengebouw.



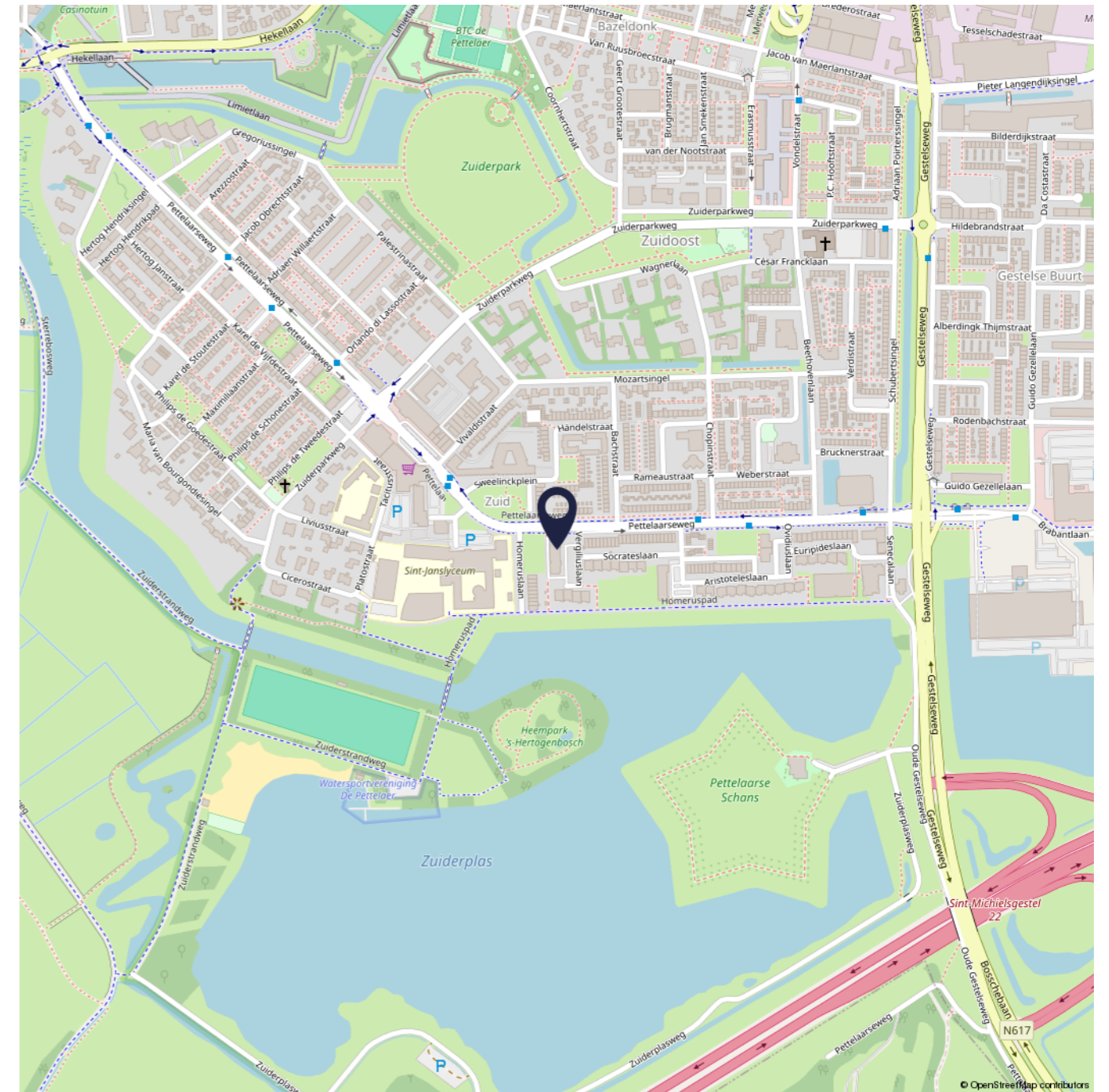




| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - losse (hang)lampen | | ■ | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ■ | | |
| - gordijnen | ■ | | |
| - overgordijnen | ■ | | |
| - rolgordijnen | ■ | | |
| - lamellen | ■ | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | ■ | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ■ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ■ | | |
| - afzuigkap | ■ | | |
| - koel-vriescombinatie | ■ | | |
| - vaatwasser | ■ | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - Toiletaccessoires | ■ | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - Badkameraccessoires | ■ | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | ■ | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ■ | | |
| Rookmelders | ■ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ■ | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ■ | | |

lijst van zaken

Vergiliuslaan 66 - 5216 CX 'S-Hertogenbosch



Ter informatie:

Juridisch: In het Bewijs van Eigendom zijn geen bijzondere erfdiensbaarheden, zakelijke rechten of bepalingen opgenomen, anders dan die gebruikelijk zijn bij een in appartementsrechten gesplitst gebouw.

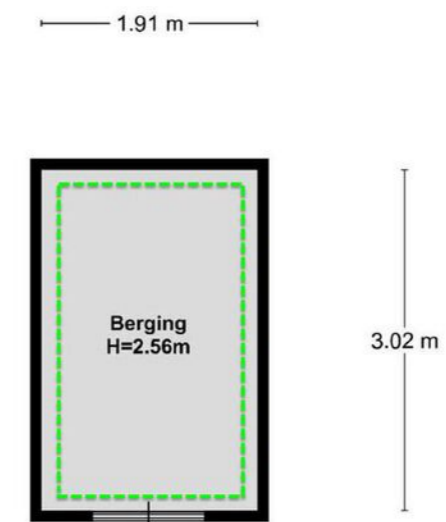
Technisch: Aan verkoper bekende (al dan niet zichtbare) gebreken of tekortkomingen: Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: neen. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).

locatieaanduiding



APPARTEMENT, Vergiliuslaan 66, 'S-HERTOGENBOSCH
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

| | | |
|--|------------------------------|-------------------|
| | Gebruiksoppervlakte wonen | 95 m ² |
| | Overige inpandige ruimte | 0 m ² |
| | Gebouw gebonden buitenruimte | 10 m ² |
| | Externe bergruimte | 6 m ² |



BERGING, Vergiliuslaan 66, 'S-HERTOGENBOSCH
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

| | | |
|--|------------------------------|-------------------|
| | Gebruiksoppervlakte wonen | 95 m ² |
| | Overige inpandige ruimte | 0 m ² |
| | Gebouw gebonden buitenruimte | 10 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 bedenktijd kosteloos afzien van de koop, zonder opgaaf van redenen. Volgens de Algemene Termijnwet mogen twee van de bedenktijd dagen 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 (prijz)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 ertocodes 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.