

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.



Poort van Diepen 3 - 's-Hertogenbosch

www.tsas.nl

Op historische locatie in hartje Den Bosch (stadsdeel Uilenburg) direct grenzend aan de Binnendieze gelegen WOONHUIS met berging en gemeenschappelijk terras aan het water.

- perceel : 30 m²
- bouwjaar : 1775 (restauratie 1985)
- gebruiksopp. : 78 m²
- bruto inhoud : 265 m³
- kadastraal bekend : 's-Hertogenbosch sectie G nummer 7354
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 3 (waarvan 1 slaapkamer)
- centrale verwarming : c.v.-ketel Remeha Avanta (2010)
- terras : zuidwest (gemeenschappelijk gebruik)
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : NVT (ivm monumentale status)
- servicebijdrage VVE : € 10,- p/mnd (tbv algemene ruimte)



"Aan de westzijde van het centrum van de oudste stadskern van 's-Hertogenbosch kwamen in 1383, bij de aanleg van de tweede stadsmuur, al vroeg grote stenen huizen. Bij een van die huizen, de 'Gulden Nobel' (behorende tot het complex dat eigendom was van de Abdij van Sint-Truiden) bevindt zich een open binnenplaats, genaamd Poort van Diepen. Aan het eind ervan een aantal 'verouderde woninkjes' waarin ook kleine bedrijfjes waren gevestigd. Een afgesloten lange gang vormde de verbinding - via een overkluizing met de Binnendieze - met de Uilenburg", aldus de Bossche Encyclopedie.

In 1985 zijn de woningen (de laatst bekende bebouwing dateert dan van omstreeks 1775) zeer ingrijpend gerestaureerd en verduurzaamd waarbij de historische elementen volledig zijn behouden en gerespecteerd. Het huidige complex wordt inmiddels dan ook zeer terecht aangemerkt als Rijksmonument. Nu, anno begin eenentwintigste eeuw, behoort de Poort van Diepen tot een van de meest geliefde woonlocaties. Het is er een oase van rust. En dat terwijl er zich op een afstand van slechts een paar honderd meter het buitengewoon sfeerol toeristisch- (én uitgaans-) gebied De Uilenburg bevindt.

U hebt hier vast en zeker wel eens op een van vele gezellige terrasjes genoten van een lekker kopje koffie met een echte Bossche Bol van Jan de Groot erbij, toch? En anders kent u de Uilenburg wel van de historische vaarroutes op de Binnendieze. Terwijl u in de open boot door en onder de stad vaart, verhaalt de schipper/gids u over de geheimen van Den Bosch (officieel 's-Hertogenbosch) terwijl u ondertussen wegdroomt over wonen in een van de prachtig gerestaureerde huizen die u aan weerszijden van de Vughterstream of Verwerstream passeert.





Nu is het moment gekomen om er niet langer over te fantaseren. Eén van die (misschien wel meest) leuke karakteristieke huisjes die u onderweg heeft gezien, is Poort van Diepen 3. Het is nu te koop gekomen nadat de huidige eigenaar er (uiteindelijk) na 25 jaar afstand van zal gaan nemen.

Vanaf de waterkant zag u al de hoge ramen met de vele kleine ruitjes in roedeverdeling. Die ramen kunnen van binnenuit geopend worden om een blik te werpen op de passanten in de bootjes die het huis zo bewonderen, en niet in de laatste plaats ook om hun lofuitingen te mogen aanhoren.

Vanuit de stad vindt u het huis aan de Poort van Diepen via een afsluitbaar smeedijzeren hek dat zich tussen de panden Kruisstraat 6 en 8 bevindt. Het mag uniek worden genoemd dat het hier in de Bossche binnenstad niet om een appartement gaat maar om een geheel zelfstandige woning. Alleen de berging en het terras aan het water (de Vugherstroom) vallen onder een Vereniging van Eigenaars. Vandaar die kleine maandelijkse bijdrage.

poort van diepen





Aan de voorgevel van het huis rechts een nis met halfronde boog. Deze voormalige, oude waterpomp fungeert nu als fraaie plantenbak. Links van het grote raam ligt de voordeur/entree naar een hal met meterkast en toilet met fonteintje. We stappen de kamer binnen. Net als in de hal een keramische tegelvloer op betonnen ondergrond. De muren gedeeltelijk in steen en gedeeltelijk als geïsoleerde lichte binnenwand, houten ramen en kozijnen, roedeverdeling, enkele beglazing. Mooie hoge plafonds. Alles keurig netjes gestukadoord en/of gesausd. De ruimte is in gebruik als eetkamer met daarin een open keuken (hoekopstelling). De Siematic keukeninrichting heeft veel kastruimte (onder- en bovenkastjes en laden), granieten werkblad met geïntegreerde roestvrijstalen spoelbak en inductiekookplaat. Ingebouwde afzuigkap, koelkast, vaatwasser en gecombineerde oven/magnetron. Grote kastruimte/berging onder de verdiepingstrap.

Open trappenhuis naar de eerste en tweede verdieping. De eerste verdieping, compleet met eikenhouten vloer, is geheel in gebruik als woon-/zitkamer. Wanden en plafonds afgewerkt als op de begane grond. Net als beneden, ook hier aan de voor- en achterzijde grote opendraaiende ramen. Aan de voorzijde met zicht op de binnenplaats, aan de achterzijde direct gelegen c.q. grenzend aan de Binnendieze (Verwerstroom). Door de tweezijdige lichtinval op de beide verdiepingen is er sprake van aangename lichte kamers. De achterzijde is bovendien ook nog eens de zuidzijde waardoor het er met een lekker zonnetje extra prettig vertoeven is.

beg grond & verdieping









tweede verdieping



De tweede verdieping (met vast tapijt) is ingedeeld met een overloop (inclusief Velux dakvenster), een slaapkamer met dakkapel en veel kastruimte, en ten slotte een badkamer met ligbad, douche, vaste wastafel en 2e toilet. Vanuit de badkamer toegang tot de was- en cv-ruimte. Als extra bijzonderheid noemen we de toegankelijke zolderberging/vliering.

De woning beschikt over een eigen/privé berging die zich in de afgesloten gang ter plaatse van een vijftal achteraan in de Poort van Diepen gelegen appartementen bevindt. Helemaal aan het eind van de gang ligt het (gemeenschappelijk) terras aan het water (Binnendieze - Vughterstroom).

We kunnen proberen om het huis en de ligging ervan nog zo aantrekkelijk mogelijk te omschrijven, maar dat benadert geenszins de persoonlijke klik die u zult hebben als u het huis daadwerkelijk bezichtigt. Als er bij het kopen van een huis, emotie een doorslaggevende rol speelt, dan is het wel bij het huis aan de Poort van Diepen 3. We vragen u wel om uitsluitend een bezichtigingsafpraak met ons bureau te maken als u (als één- of tweepersoonshuishouden) echt serieus geïnteresseerd bent.











Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
Sectie G
Perceel 7354

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.

kadaster

kadaster

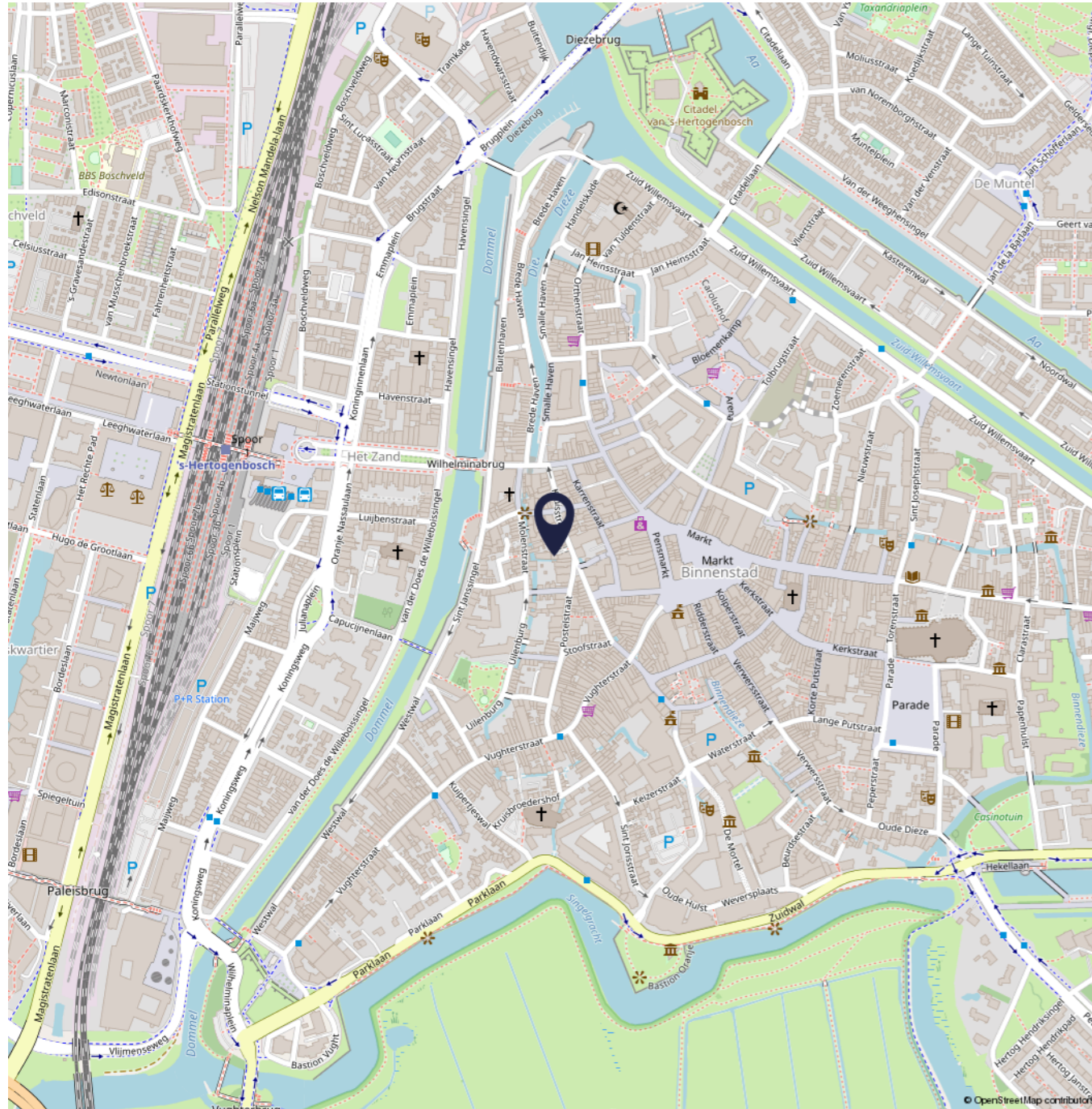
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kelderkast	■		
- antiekenkast - tafel keuken - stoelen en keuken			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
Overig, te weten			
- spiegel keuken		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- laden met inhoud			■
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafelmeubel	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Klok)thermostaat	■		
glasvezel	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			■

lijst van zaken

Poort van Diepen 3 - 5211 EE '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:

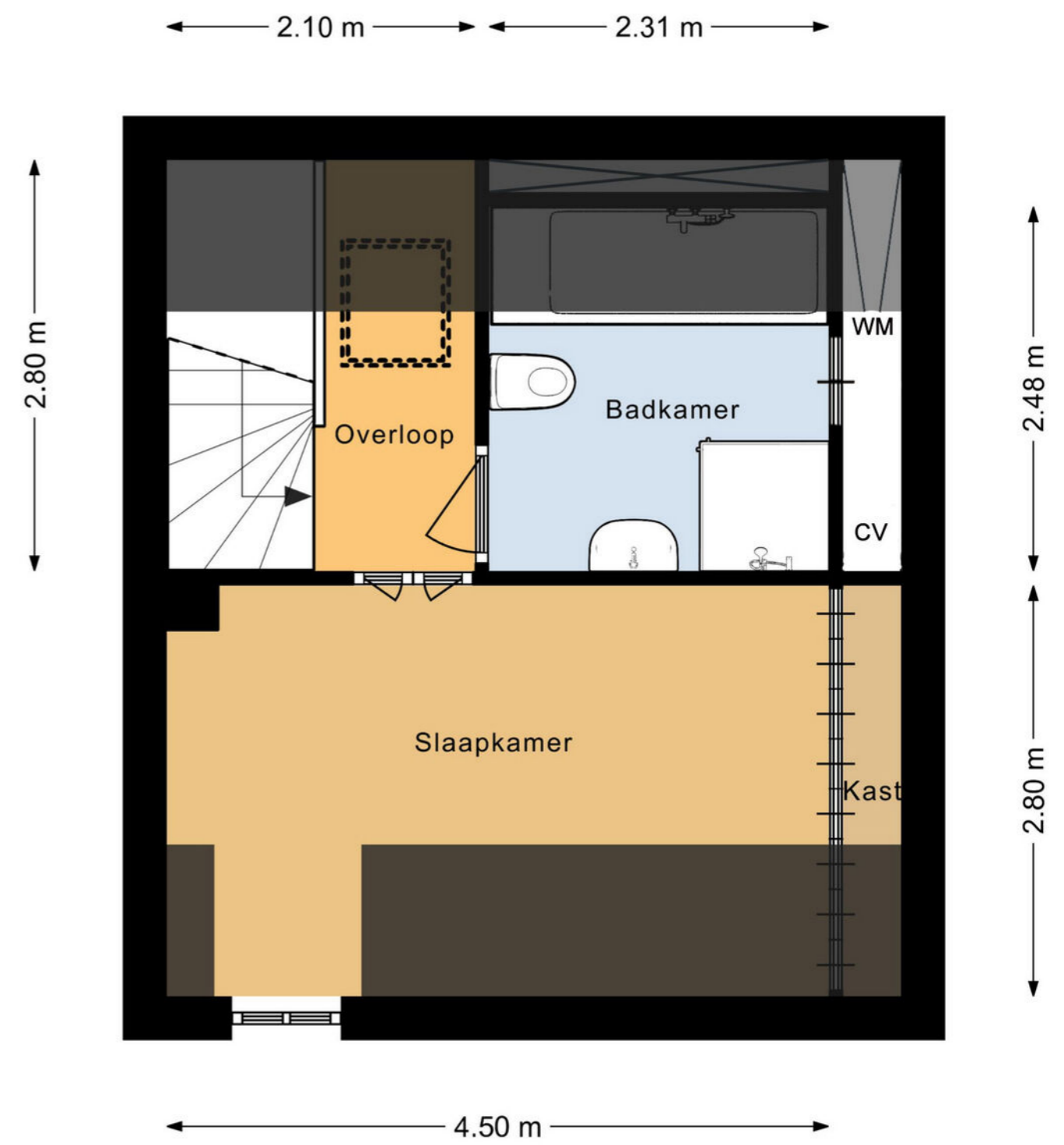
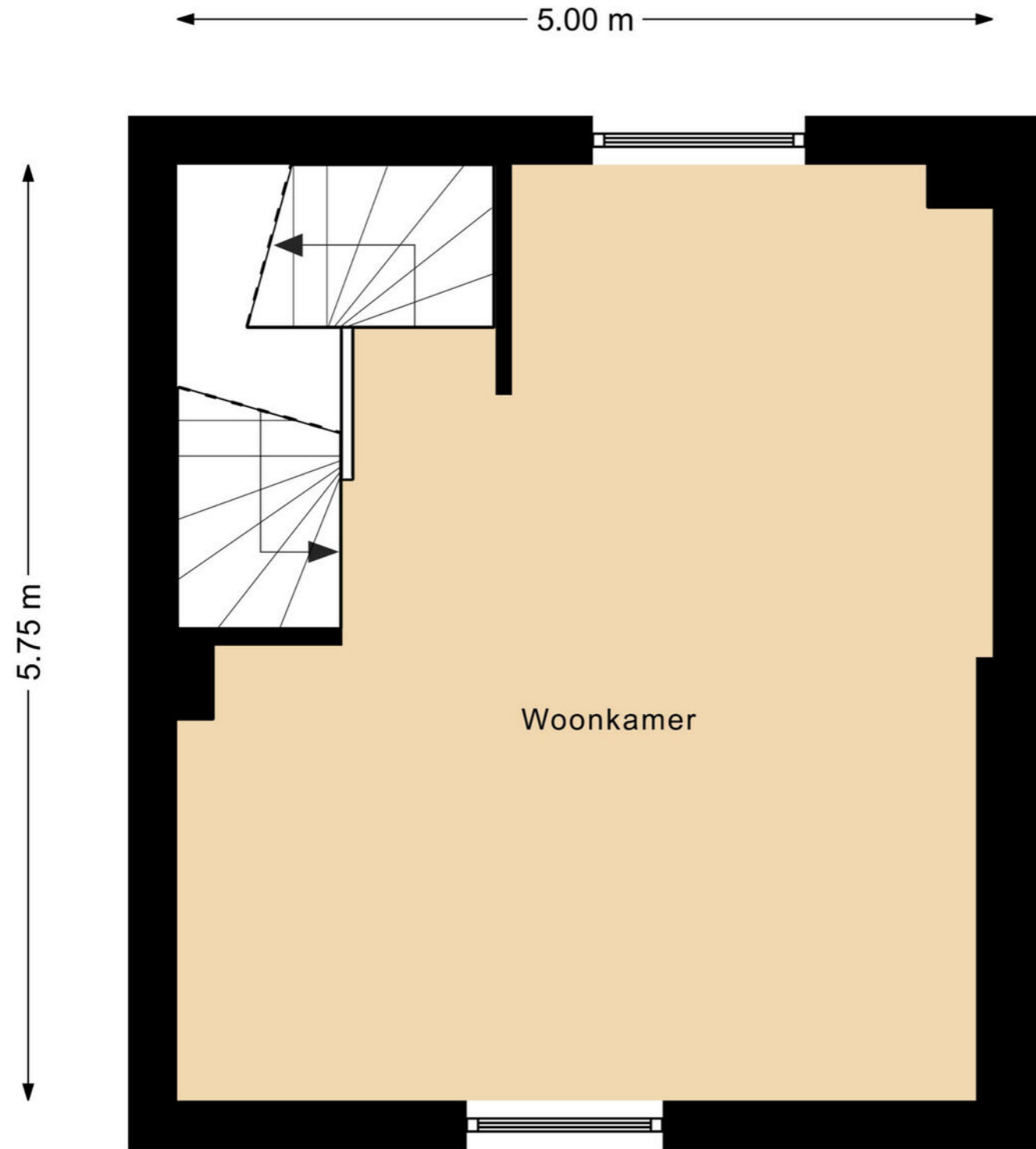
Aan verkoper bekende (al dan niet zichtbare) breken: niet bekend.

Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht.

Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: niet bekend.

locatieaanduiding





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.