

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

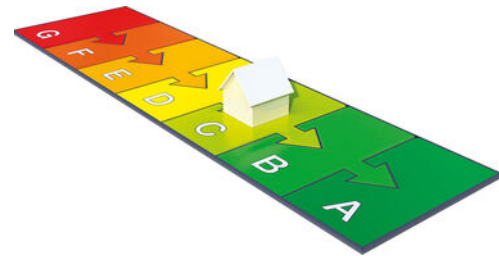


Pettelaarseweg 247 - 's-Hertogenbosch

www.tsas.nl

Op de 4e verdieping in 'Residence Pettelaar Poort' gelegen 3-KAMER - HOEKAPPARTEMENT met 2 balkons, privé parkeerplaats en bergkast in het souterrain.

- bouwjaar : 1996
- gebruiksopp. : 95 m²
- bruto inhoud : 291 m³
- kadastraal bekend : 's-Hertogenbosch, sectie N nrs 1791 A29 en A86
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 3
- centrale verwarming : Intergas HRE cv-combiketel (2011)
- balkon : noordoost georiënteerd
- aanvaarding : in overleg
- bijdrage servicekosten : € 231,35 per maand (inclusief voorschot verbruik water)
- energielabel : C



Buitengewoon aantrekkelijk in "Residence Pettelaar Poort" in stadsdeel Zuid gelegen 3-kamer-appartement met maar liefst twee balkons, privé-parkeerplaats en extra bergkast in het souterrain. Het royaal bemeten appartement is gesitueerd op de hoek van de Pettelaarseweg en Zuiderparkweg met uitzicht op het kruispunt van deze twee wegen en het iets verderop gelegen centrum van de stad. Er is dus altijd wat te beleven, en juist dat beetje reuring wordt als bijzonder prettig (zelfs gezellig) ervaren.

Binnen een straal van zo'n honderd meter bevindt zich een grote verscheidenheid aan winkels. Wel twintig of meer. Van drogist, apotheek, tandarts en opticien, van kapper, boekhandel en bloemenzaak tot en met een grote Jumbo supermarkt aan toe. Op korte afstand van een huisartsenpraktijk. Alle voorzieningen letterlijk 'onder handbereik'. In de directe nabijheid bovendien van scholen voor lager en middelbaar onderwijs.

'Residence Pettelaar Poort' ligt op steenworp afstand van het Zuiderpark, recreatiegebied de Zuiderplas, landgoed De Pettelaar en beschermd natuurgebied het Bossche Broek. Ideaal om rechtstreeks vanuit huis te kunnen wandelen, fietsen en te ontspannen.

Den Bosch-Zuid is uitstekend bereikbaar met eigen en/of openbaar vervoer (de aansluiting op de autosnelweg A2 bevindt zich ter hoogte van het Provinciehuis).

Genieten ook van alle geneugten van de bruisende Bourgondische hoofdstad. Het stadscentrum met de aan de Parade gelegen Sint-Janskathedraal en het (nieuwe) Theater, het iets verderop gelegen Noordbrabants Museum, de Markt met aangrenzende winkelstraten en gezellige horecagelegenheden. Idyllische smalle straatjes en stadsriviertjes. 's-Hertogenbosch kent een rijke historie, heeft een gevarieerd cultuuraanbod en een bloeiend uitgaansleven.







het appartement



Het appartementencomplex is van een goede constructie, duurzame materiaaltoepassing en keurig afgewerkt. Goede staat van onderhoud. Het gebouw beschikt over een overdekte entree met brievenbussen en bellentableau (videofoon), ruime ontvangsthal met twee liften en trappenhuis. Op de verdieping bevindt zich een hal en gang met toegang tot de diverse appartementen, waaronder op de 4e verdieping nummer 247.

Prettig en heel praktisch ingedeeld appartement. Entree/voordeur met naastgelegen meterkast, uitgebreide installatie. L-vormige hal/gang met gastentoilet en fonteintje, alles in lichte tinten uitgevoerd en de wanden tot plafondhoogte betegeld.

De hal/gang, de woonkamer met keuken en de beide slaapkamers zijn voorzien van een eigentijdse eikenhouten lamelparket, de wanden en plafonds in stucwerk, hardhouten ramen, (buiten-)deuren en kozijnen, overal isolerende beglazing. De woonkamer heeft toegang tot het grote balkon door middel van dubbele openslaande deuren, de toegang tot het tweede balkon vindt plaats via een enkele openslaande deur. De beide balkons zijn het best te omschrijven als 'inpendig c.q. overdekt'.





de keuken



De open keuken is op speelse wijze in de woonkamer geïntegreerd en daarbij voorzien van een luxe complete L-vormige inrichting (Brugman) met kunststof werkblad en bargedeelte, rvs-spoelbak, ingebouwde (Indesit) inbouwapparatuur waaronder een 4-pits inductie-kookplaat, afzuigkap, gecombineerde oven/magnetron, koelkast en afwasmachine. Volop kastruimte, hoekkast met carrousel, bestek-/pannenladen.

De beide, royaal bemeten slaapkamers (hoofd- en logeerkamer) zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens.

De badkamer is uitgevoerd in lichte tinten en voorzien van een ligbad en een inlopdouche (beide met thermostatische mengkraan), wastafelmeubel met extra kastruimte en een designradiator. De wanden tot plafondhoogte betegeld.

Grote binnenberging annex bijkeuken met aansluiting wasapparatuur en opstelling cv-combiketel.

Het appartement beschikt over een ruime privé-parkeerplaats en een bergkast in de ondergrondse parkeerkelder.

Een heerlijk appartement gelegen op een perfecte locatie, uitermate geschikt voor zowel alleenstaanden als stellen, voor jongeren als ook ouderen. Een appartement bovendien dat 'instapklaar' genoemd mag worden (dus geen extra kosten voor modernisering of andere noodzakelijke aanpassingen/verbeteringen).







parkeren





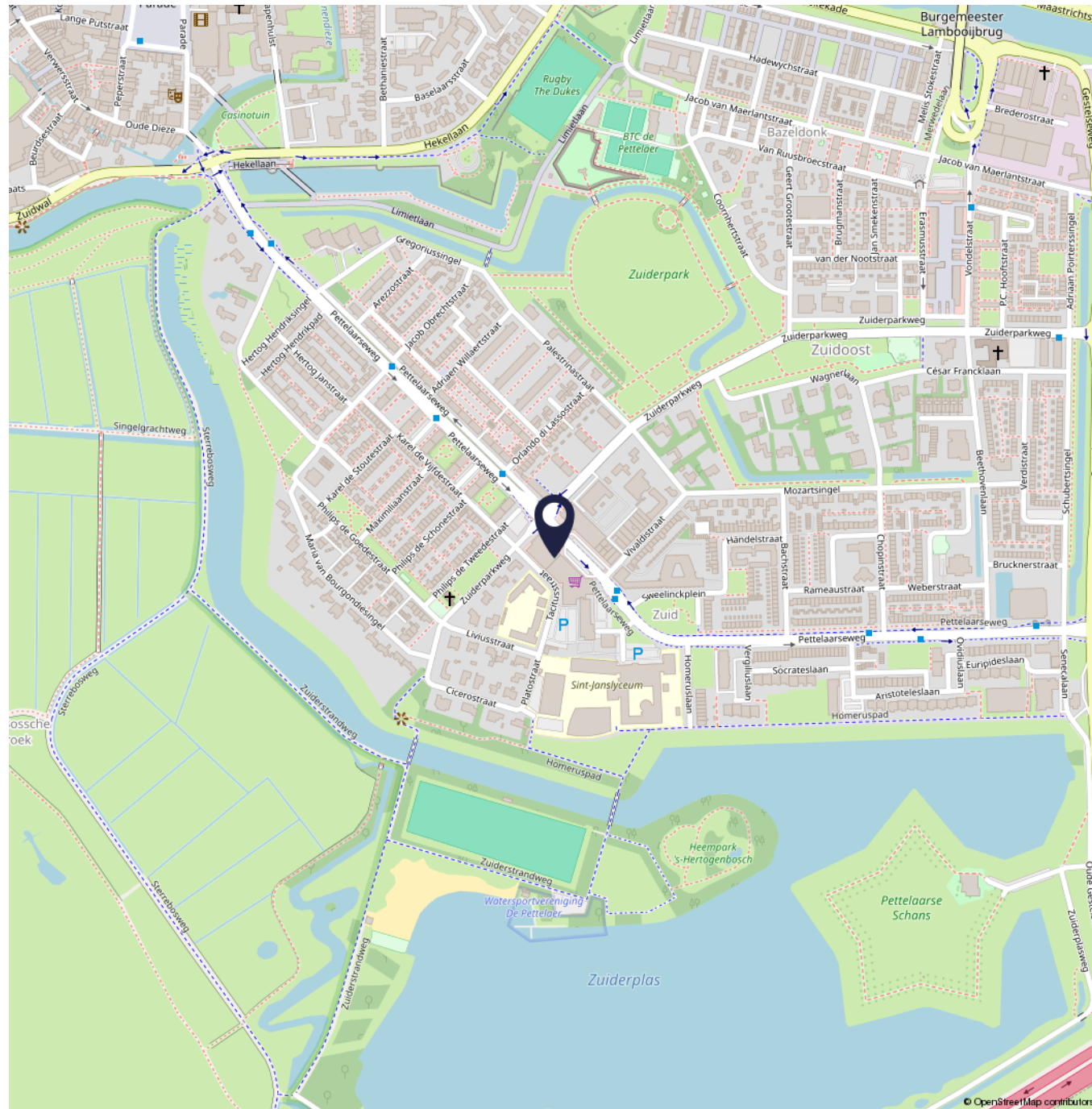
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Luxaflex	■		
- Screens slaapkamers	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Balkonlampen	■		
Overig - Contracten			
Cv onderhoudscontract verplicht door VVE	■		

lijst van zaken

Pettelaarseweg 247 - 5216 BM '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. Speciaal wordt verwezen naar erfdiensbaarheden behoud bestemming parkeerplaats; recht van openbaar voetpad, overluiding en balkons alsmede een recht van doorgang (kelder gedeelte). Tenslotte behoud van de (bestaande) bouwkundige toestand.

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

locatieaanduiding

APPARTEMENT, Pettelaarseweg 247, '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	0 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 (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 erecoodes 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.