

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.



Henriëtte R. Holstlaan 19 - 's-Hertogenbosch

www.tsas.nl

In de geliefde nieuwe woonwijk de Meerendonk in stadsdeel Zuid gelegen MODERNE HALF VRIJSTAANDE UITGEBOUWDE VILLA met inpandige berging. Aan de achterzijde grenzend aan - en met blijvend vrij uitzicht op - beschermd natuurgebied.

- * perceel

• bouwjaar

• gebruiksopp.

• bruto inhoud

• kadastraal bekend

• staat van onderhoud

• aantal kamers

• centrale verwarming

• tuin

• aanvaarding

• energielabel

: 300 m² eigen grond

: 2015

: 227 m² (wonen) en 8 m² (inpandige berging)

: 881 m³

: 's-Hertogenbosch sectie S nummer 1110

: keurig

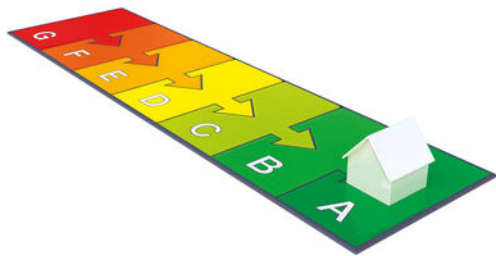
: 5 waarvan 4 slaapkamers

: cv-combi ketel Intergas HR (2014)

: voor- en (vrije) achtertuin

: in overleg

: Energielabel A



De riante, over de volle breedte uitgebouwde villa is aantrekkelijk gesitueerd aan de rand van 's-Hertogenbosch-Zuid. De wijk De Meerendonk is relatief nieuw en is uitermate gunstig en buitengewoon rustig gelegen direct grenzend aan enerzijds kantoor- en bedrijventerrein Pettelaarpark met het provinciehuis van Noord-Brabant, Golf Parc De Pettelaar en anderzijds aan een beschermd natuurgebied.

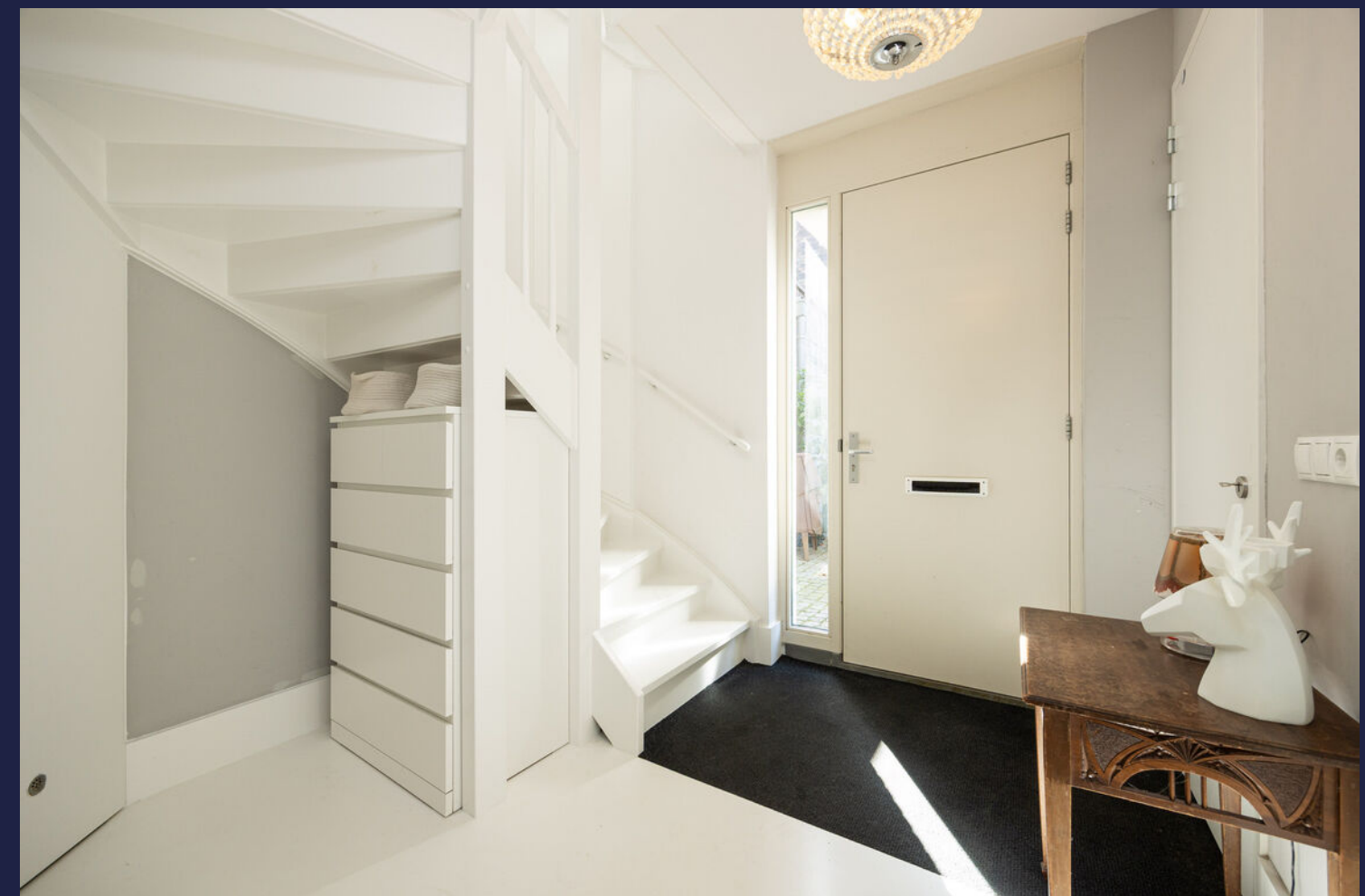
De wijk is goed bereikbaar met eigen en openbaar vervoer. Zo bevindt de aansluiting op de autosnelweg A2 zich op niet meer dan slechts een kleine kilometer afstand. En datzelfde geldt voor recreatiegebied de Zuiderplas, het Zuiderpark en beschermd natuurgebied het Bossche Broek. Het hart van het bourgondische 's-Hertogenbosch is eveneens makkelijk en vlot bereikbaar. Met de auto of met de fiets in zo'n tien minuten. Het is ook heel goed te doen om die paar kilometer wandelend af te leggen, bijvoorbeeld via een van de paden langs de Pettelaarse plas of eventueel dwars door het mooie Zuiderpark.

Het zou te ver voeren om hier uitgebreid te beschrijven wat Den Bosch allemaal te bieden heeft op het gebied van winkelen, horeca, cultuur, historie en evenementen. Of u bent er al genoegzaam mee bekend, òf u gaat het de komende tijd zelf ontdekken.

Voor nieuwe eigenaren/bewoners van De Meerendonk is het uiteraard wel goed te weten dat er in de omgeving voldoende aanbod is aan scholen voor lager en middelbaar onderwijs. Ook zijn er voldoende speciaalzaken, supermarkten en gezondheidscentra.



karakteristieke bouw





Het woonhuis is in 2015 nieuw gebouwd en de huidige bewoners zijn de eerste eigenaren. De woning is een karakteristiek ontwerp van Van Aken Architecten en gebouwd door Aannemersbedrijf Hoedemakers uit Rosmalen. Solide en degelijke bouw, betonfundering en betonnen vloeren, de buitengevels in strak metselwerk. De brede overstek en de hoge kap zijn een knipoog naar de bouwstijl uit de jaren dertig. De vloeren zijn goed geïsoleerd, de gehele begane grondvloer (exclusief de berging) daarbij voorzien van vloerverwarming. De spouwmuur is, net als het dak, voorzien van een goede isolatie. De ramen, deuren en kozijnen van hardhout inclusief HR-isolatieglas. Een energiezuinige woning waaraan vanzelfsprekend dan ook een energielabel A is toegekend. Alle woonlagen voorzien van een gietvloer in neutrale lichtgrijze / witte tint (Ral 9016) (met hier en daar wat krimpseurtjes). Alle wanden en plafonds gestukadoord en glad afgewerkt. Diverse wanden met schilderij-ophangstelsysteem. Uitgebreide elektrische installatie. Eigen laadpaal.

De eigenaren hebben meteen bij de bouw hun huis aan de achterzijde over de volle breedte laten uitbouwen. In het platte dakgedeelte van deze uitbouw is bouwkundig rekening gehouden met de eventuele plaatsing van een lichtstraat. De van oorsprong in het bouwplan geplande garage is door de eigenaren opgesplitst in een aan de voor-/oprithzijde gelegen (fietsen-)berging en een aan de achter-/tuinzijde gelegen open woonkamergedeelte (thans muziekrimte).









centraal gelegen



De indeling en de beschikbare woonruimte is precies zoals je dat anno de eenentwintigste eeuw zou wensen: groot; functioneel; een centraal gelegen moderne en goed geoutilleerde keuken met eetgedeelte; voldoende slaapkamers die allemaal van een behoorlijke afmeting zijn; modern sanitair met meerdere toiletruimtes; tenminste één maar liever nog twee badkamers (in dit geval een complete badkamer en de aansluitingen aanwezig/voorbereid voor een tweede badkamer); voldoende berg- of hobbyruimte. Last but not least een fijne, besloten tuin met rust en privacy. Blijvend vrij uitzicht (geen achterburen dus).

Voortuin en brede oprit naar de entree en (fietsen-)berging. Hal met meterkast, garderoberuimte en ingebouwde kastruimte onder de trap. Gastentoilet met wandcloset en fonteintje. Riante L-vormige living bestaande uit een aan de voor-/straatzijde gelegen zithoek met aansluiting gashaard. Centraal gelegen keuken compleet met eiland en extra kastenwand met ingebouwde apparatuur. Het eiland is voorzien van maar liefst een tiental laden (inclusief bestekladen) en AEG vaatwasser. Het werkblad in trespa met geïntegreerde RVS-spoelbak met Quooker, 4-pits inductie kookplaat (AEG) en verzonken elektriciteitsblok. RVS-afzuigkap. In de kastenwand zijn zowel de ijskast als de diepvries ingebouwd (AEG), als ook de Miele koffiemachine met warmhoudlade en de Miele hetelucht-/combi oven. In de achtergevel ter plaatse van de eethoek en de aangrenzende open muziekkamer bevinden zich een drietal dubbele openslaande tuin-/terrasdeuren. De berging is zowel van binnenuit als van buitenaf te bereiken. Er is een extra keukenblok met RVS-spoelbak en de nodige kastruimte in aangebracht.







1e Verdieping met royale en lichte overloop/hal. Separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Drie ruim bemeten slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer wel zo ruim is dat deze makkelijk kan worden opgesplitst in een slaapgedeelte en een walk-in closet. De hoofdslaapkamer is voorzien van een Mitsubishi Electric-airconditioner van 5 kW, geplaatst in 2021. Badkamer met ligbad, grote inloopdouche en dubbele wastafel met wandspiegel. Ingebouwde plafondspots.

Vaste trap naar de 2e verdieping met allereerst een lichte, ruime overloop. Werkkast met cv-ketel en mechanische afzuiging. Slaapkamer compleet met Velux dakraam en ingebouwde kast-/bergruimte. Het plafond van de kamer is tevens het hoge schuine dakvlak waardoor deze kamer een extra ruimtegevoel geeft.

De andere ruimte op deze verdieping heeft een vergelijkbaar hoog plafond en is in gebruik als bergzolder. Er is tijdens de bouw een voorziening aangebracht om er eventueel een tweede badkamer aan te leggen.





Aan de voor-/straatzijde een leuke en mooi aangelegde voortuin in combinatie met een brede en behoorlijk lange oprit (inclusief een eigen laadpaal).

De achtertuin is in belangrijke mate terras (over de volle breedte) inclusief zonnesherm, buitenverlichting en buitenkraantje. Voor het overige een breed gazon dat overgaat in een talud. Aan weerszijden tuinafscheiding (deels beukenhaag, deels houten scherm). Rust, privacy en vrij uitzicht op natuurgebied.

Een relatief nieuw huis, modern, zeer royaal van afmeting en uitermate geschikt voor een jong gezin met opgroeiende kinderen. Qua grootte ook een ideale woning om er van huis uit te werken. De ligging is in alle opzichten perfect.







	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	■		
(Gas)kachels	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Elektrische gordijnrail			■
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	■		
- gietvloer op alle verdiepingen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		■	
- schilderij ophangstelsysteem	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat	■		
- warmhoudlade	■		

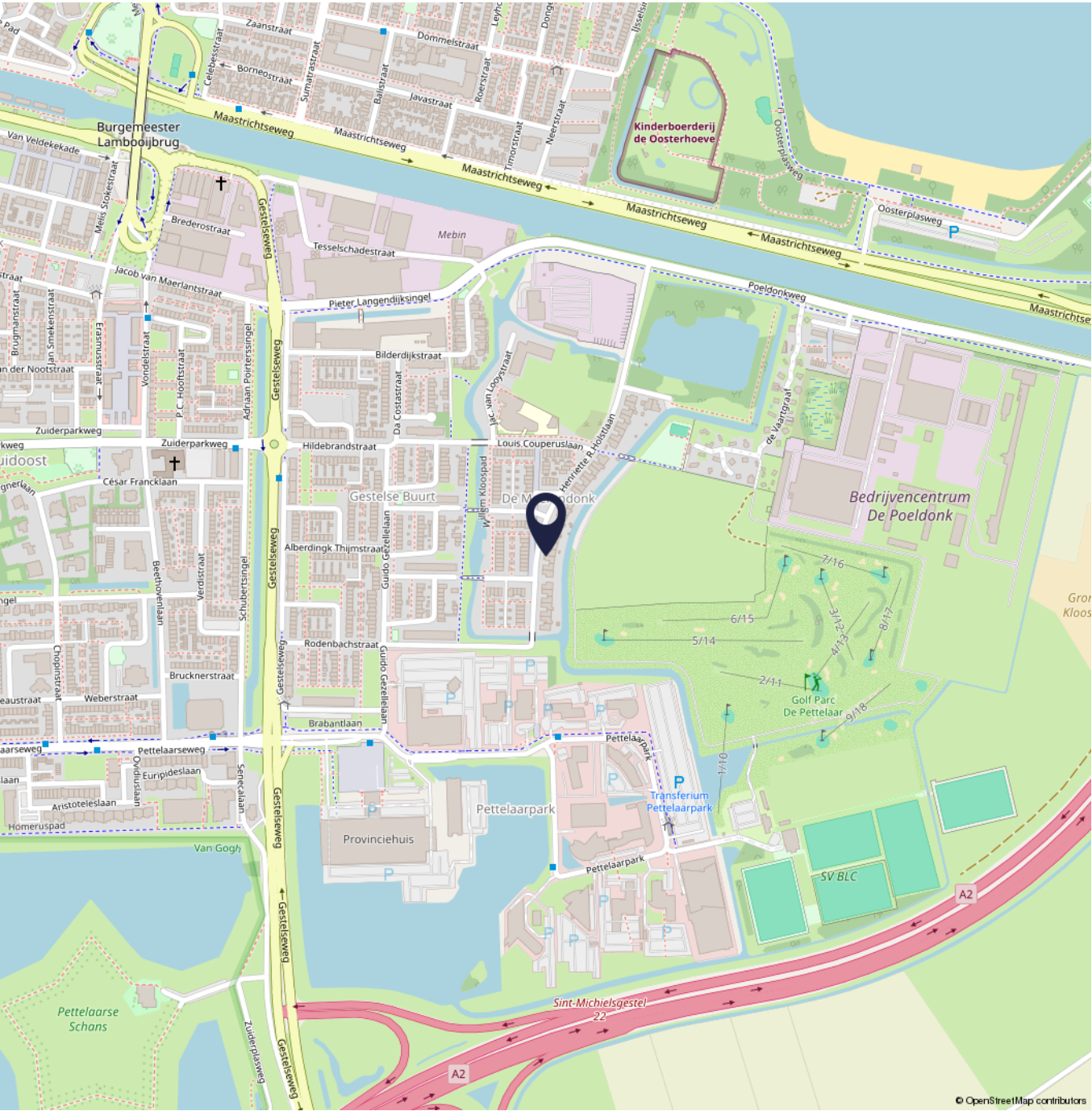
lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/schermbord)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Oplaadpunt elektrische auto			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

Henriette R.Holstlaan 19 - 5216 SK 'S-Hertogenbosch



Ter informatie:

Juridisch: In het Bewijs van Eigendom zijn geen bijzondere erfdienstbaarheden, zakelijke rechten of bepalingen opgenomen

Technisch: Aan verkoper bekende (al dan niet zichtbare) gebreken of tekortkomingen: alhoewel zichtbaar, willen wij niet nalaten te vermelden dat de toplaag van de deur van de koelkast aan vernieuwing toe is. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: niet bekend.

lijst van zaken

locatieaanduiding



Begane Grond, Henriette R.Holstlaan 19, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	227 m ²
 	Overige inpandige ruimte	8 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
 	Externe bergruimte	0 m ²



1e Verdieping, Henriette R.Holstlaan 19, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

 	Gebruiksoppervlakte wonen	227 m ²
 	Overige inpandige ruimte	8 m ²
 	Gebouw gebonden buitenruimte	0 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 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 erecoes 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.