

Fijne woning



'S-HERTOGENBOSCH | Michiel de Ruyterstraat | vraagprijs € 349.000 k.k.

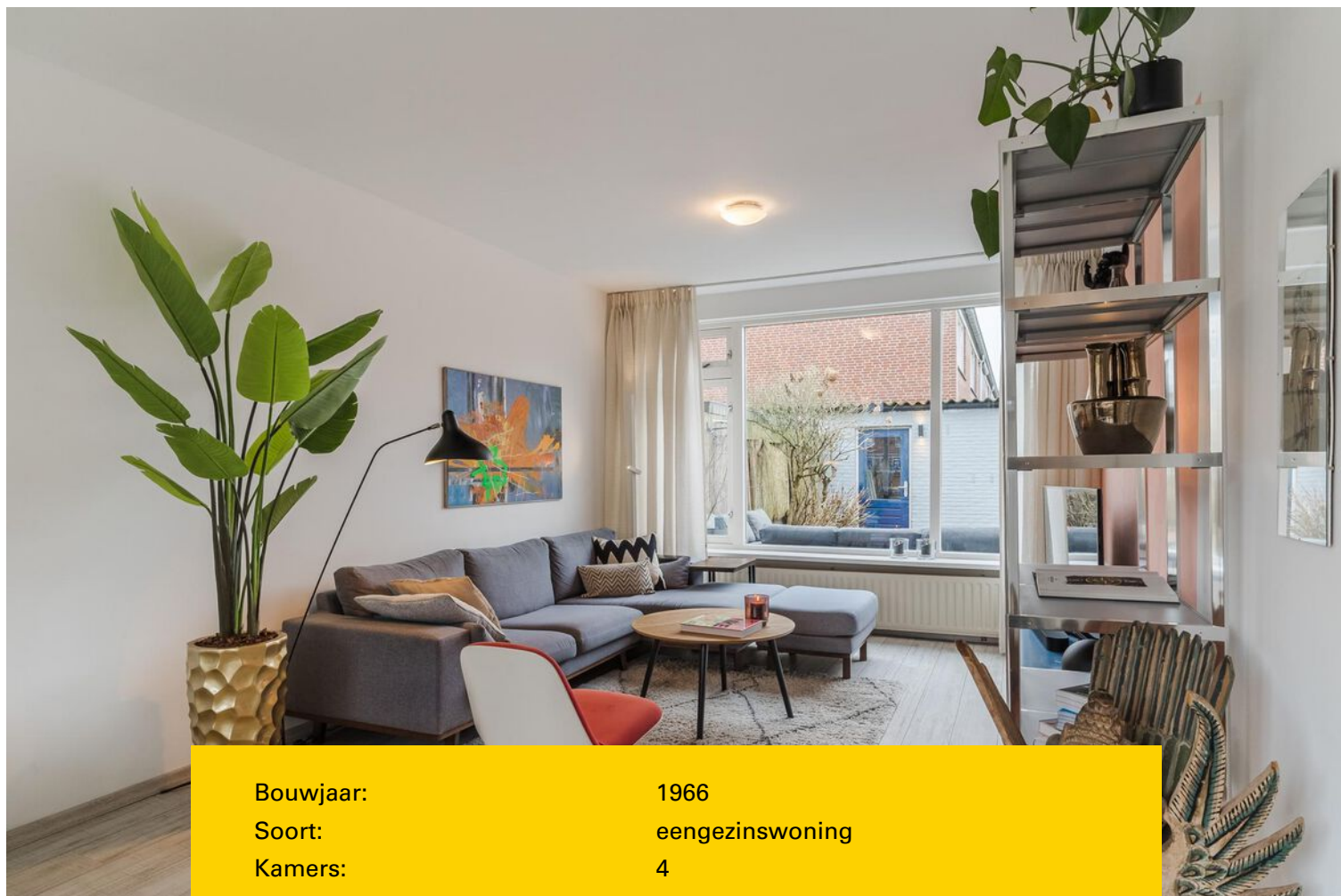


FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1966
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	341 m ³
Woonoppervlakte:	84 m ²
Perceeloppervlakte:	142 m ²
Overige inpandige ruimte:	13 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	914 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	vloerisolatie

Omschrijving

In 's-Hertogenbosch West, om de hoek van het Beatrixpark, staat deze fijne woning met een onderhoudsvriendelijke tuin. Grote ramen zorgen voor een heerlijk licht huis en er zijn drie ruime slaapkamers. De badkamer is heel modern uitgevoerd, voor de wasmachine is er een aparte ruimte en de zolder biedt volop bergruimte. Stel je voor dat jouw meubels hier staan en dat je in de keuken je favoriete gerechte kookt... Dat is toch fantastisch!

In deze wijk zijn oude woningen gesloopt, er is nieuwbouw gerealiseerd en de straten zijn vernieuwd. Voordeel van deze woning is de ligging, tegenover een speeltuintje voor de jongste bewoners. Na een paar minuten sta je in het Beatrixpark of op het schoolplein van de basisschool. Verder is de ligging ten opzichte van het overdekte winkelcentrum 'de Helftheuvel' een pluspunt. Met de bus of fiets bereik je de binnenstad en als het lekker weer is, dan is het nabijgelegen 'Engelmeer' een heerlijke plek om te zwemmen.

Indeling:

Begane grond:

De ramen in en boven de blauwe voordeur zorgen ervoor dat de hal heel licht is. Aan de linkerzijde, naast de meterkast, is plek voor een kapstok en aan de rechterzijde is de trap naar de eerste verdieping. In de toiletruimte is wit sanitair gecombineerd met stucwerk op de muren en een donkere vloertegel.

Dit type woning staat bekend om de grote ramen, onder andere in de woonkamer. Met een oppervlakte van circa 25 m² biedt de woonkamer genoeg plek voor een ruime hoekbank, tv-meubel, een wandkast en de eettafel. Zowel de muren als het plafond zijn gestuct en bij het eetgedeelte is 'het meisje met de parel' van Johannes Vermeer de sfeermaker.

Naast de woonkamer is de dichte keuken, met dezelfde vloer als de woonkamer en hal. Er is gekozen voor een donkerrode, hoogglans opstelling met een houten aanrechtblad en een grote spoelbak. Het grote gasfornuis met oven, de afzuigkap, koelkast en vriezer zorgen voor veel kookplezier. De hoge tafel is een fijne plek om te zitten én het biedt extra bergruimte. Ook is er een handige kast onder de trap, die als provisieruimte gebruikt kan worden.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een ruime badkamer en een wasruimte/berging. De twee grootste slaapkamers hebben een praktische inbouwkast en in alle kamers ligt, net als op de overloop, laminaat op de vloer. De muren en plafonds zijn in lichte kleuren geschilderd en roosters boven de ramen zorgen voor goede ventilatie.

De ruime badkamer is ingedeeld met een grote inloopdouche, designradiator en een wastafel met spiegel, planchet en hoge kast. Grote tegels in wit en grijs zijn gecombineerd met kiezelstenen bij het douchegebied.

Zolder:

Een vlizotrap geeft toegang tot de zolder, die uit twee delen bestaat. In het linkerdeel is een dakraam geplaatst en in het andere deel hangt de HR-ketel.

Tuin:

Geen groene vingers? Geen probleem! De mooie vlinderstruiken in de voortuin hebben weinig onderhoud nodig en in de achtertuin is bestrating gecombineerd met kunstgras. In de verhoogde border staan hortensia's en de stenen berging biedt ruimte aan de fietsen. Ook is er een poort naar de steeg, waardoor dit huis aan veel wensen voldoet. Ook is er een poort naar de steeg, waardoor dit huis aan veel wensen voldoet.



voldoet.

Bijzonderheden:

- Houten kozijnen met HR++ glas (m.u.v. toiletruimte);
- Dak- en spouwmuurisolatie;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (2002);
- Drie ruime slaapkamers;
- Moderne badkamer en keuken;
- Mogelijkheid voor een uitbouw aan de achterzijde;
- Energielabel C.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

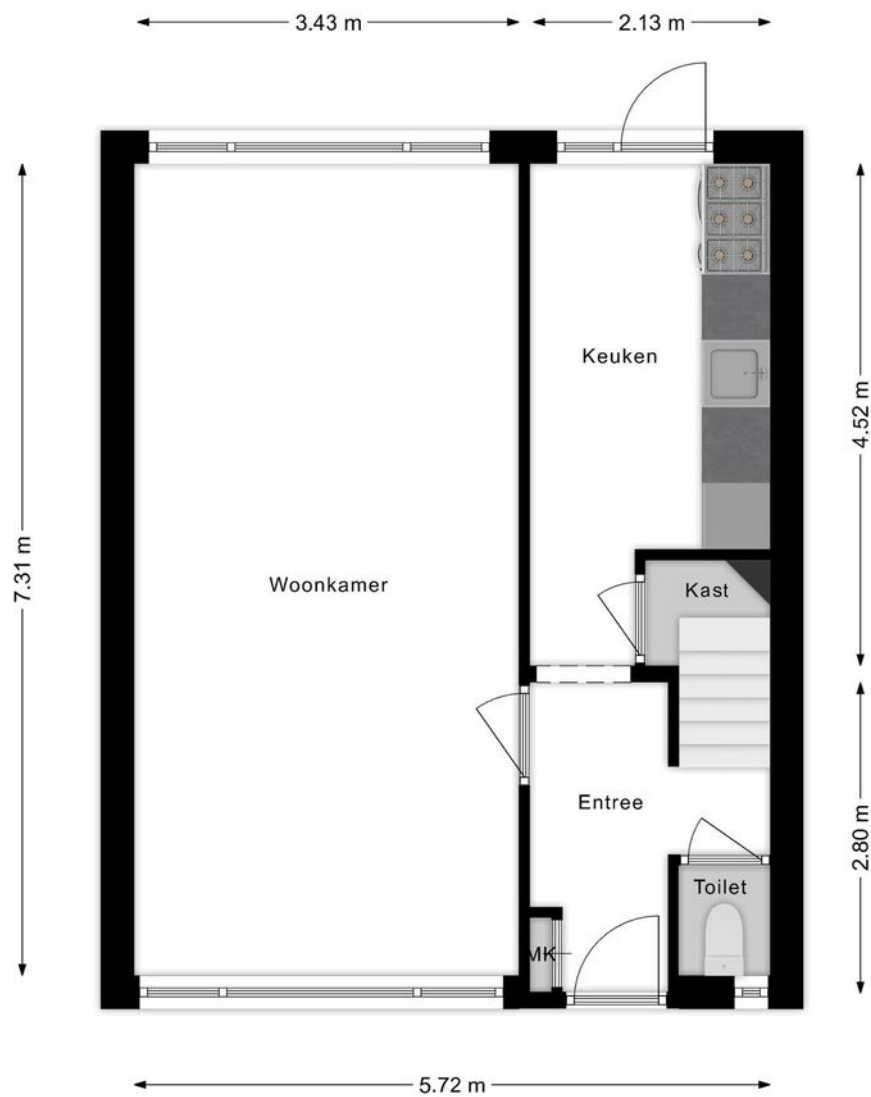


FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



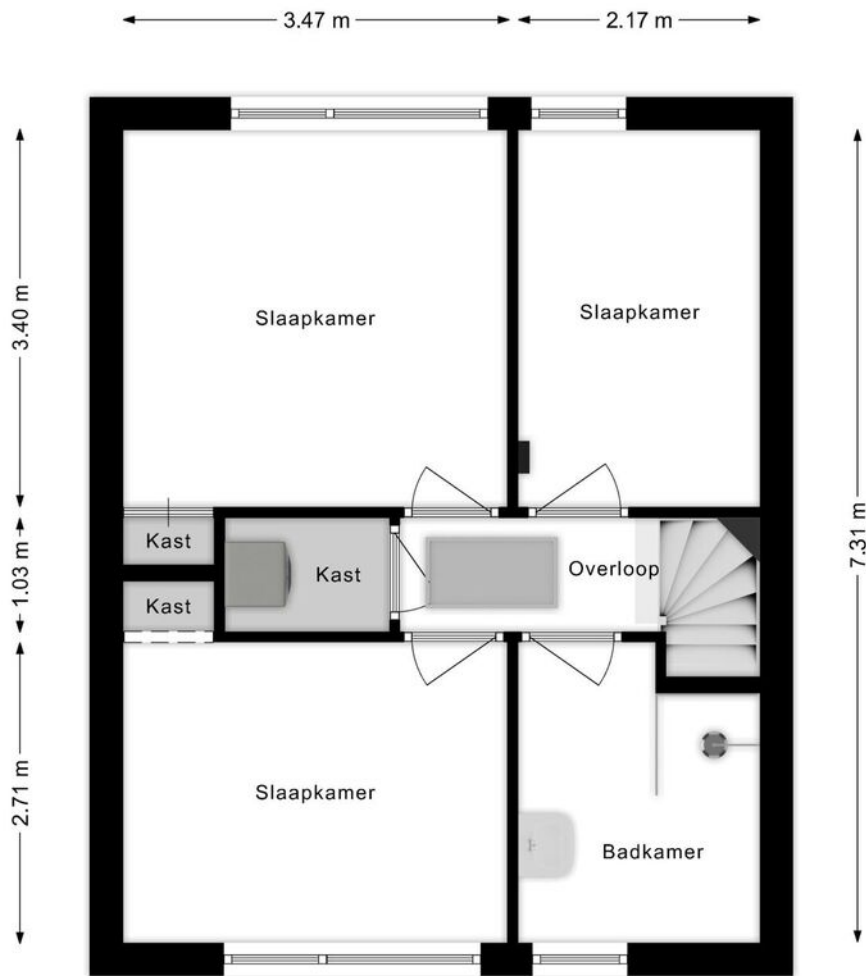
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Begane grond



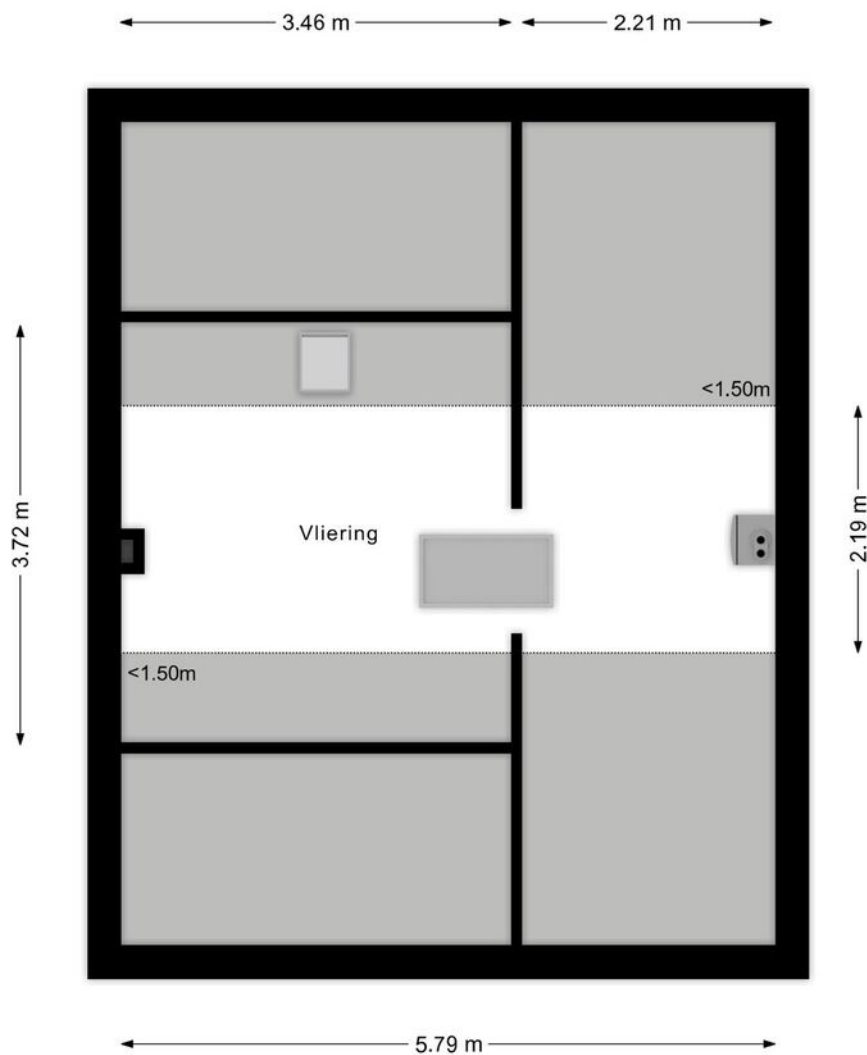
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



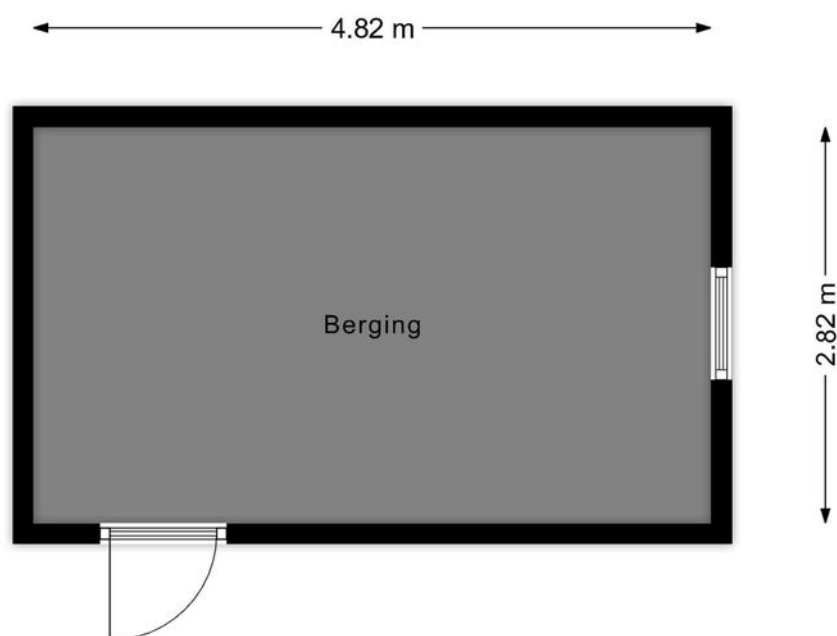
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



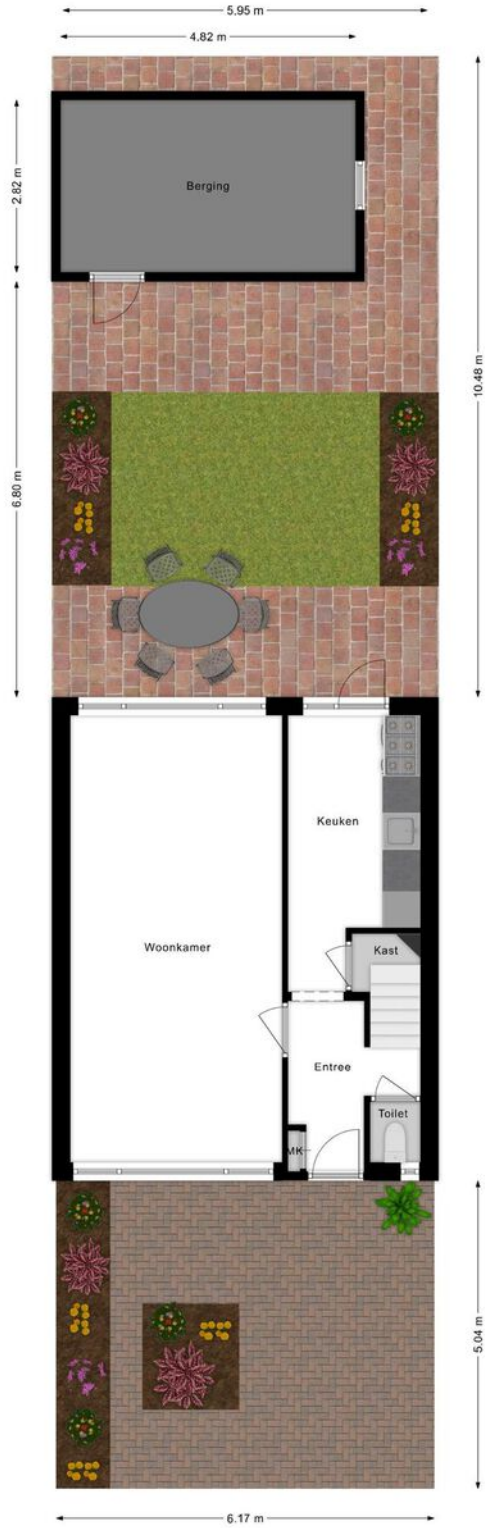
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie

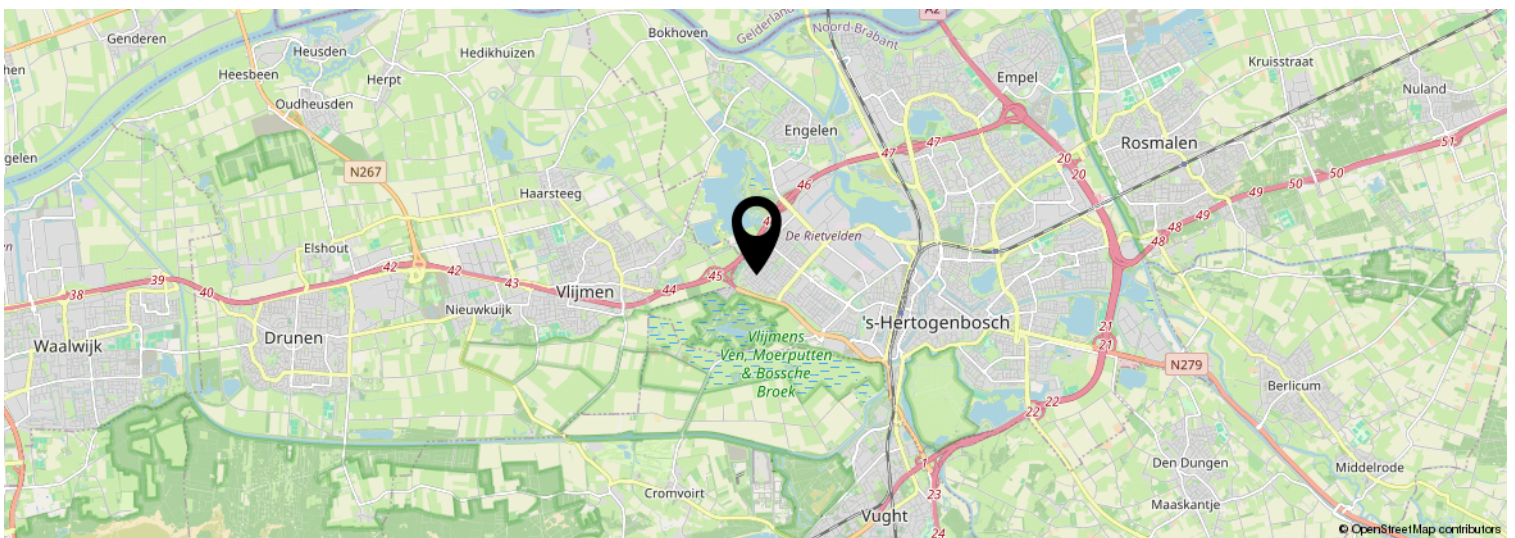
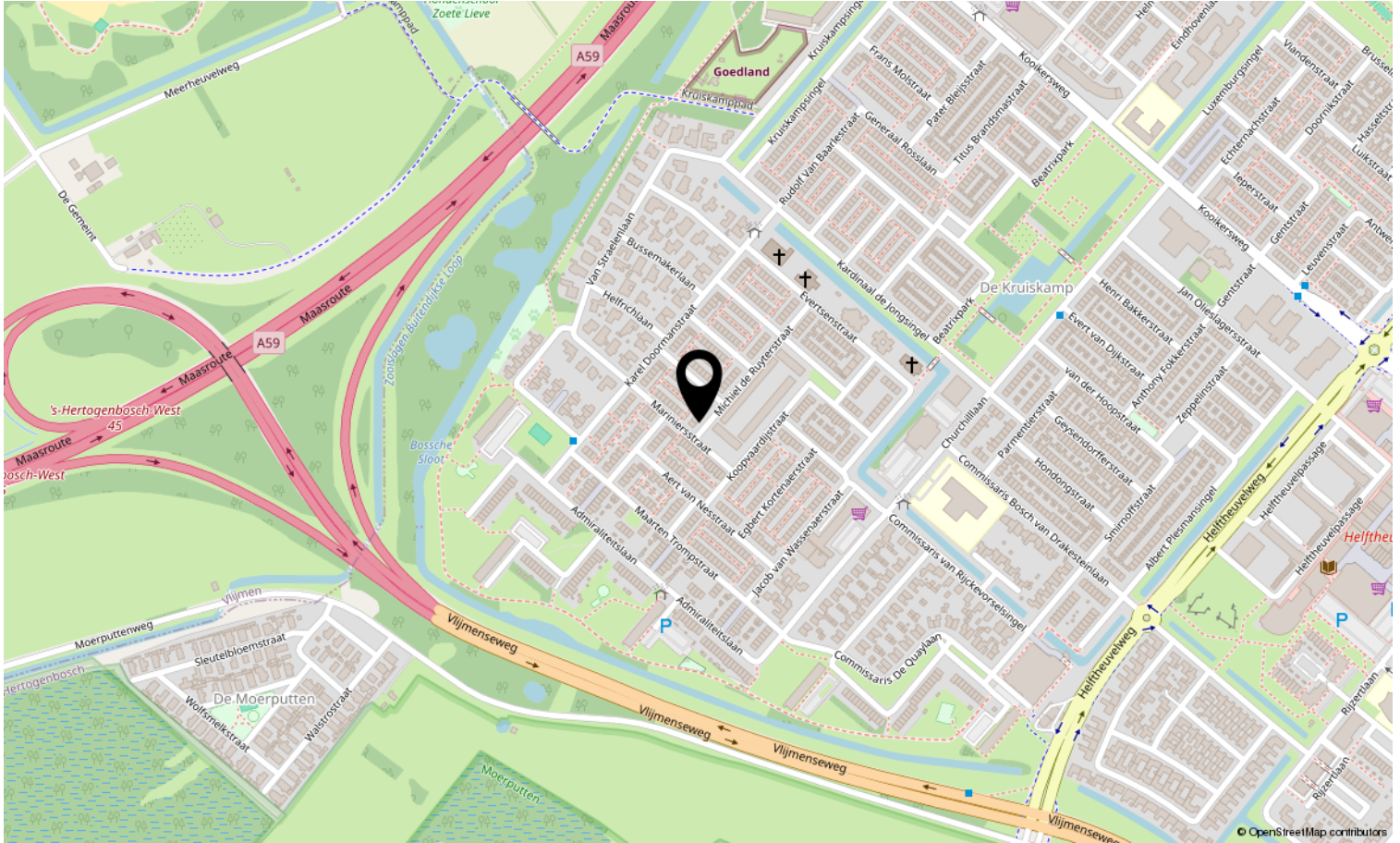


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Locatie op de kaart

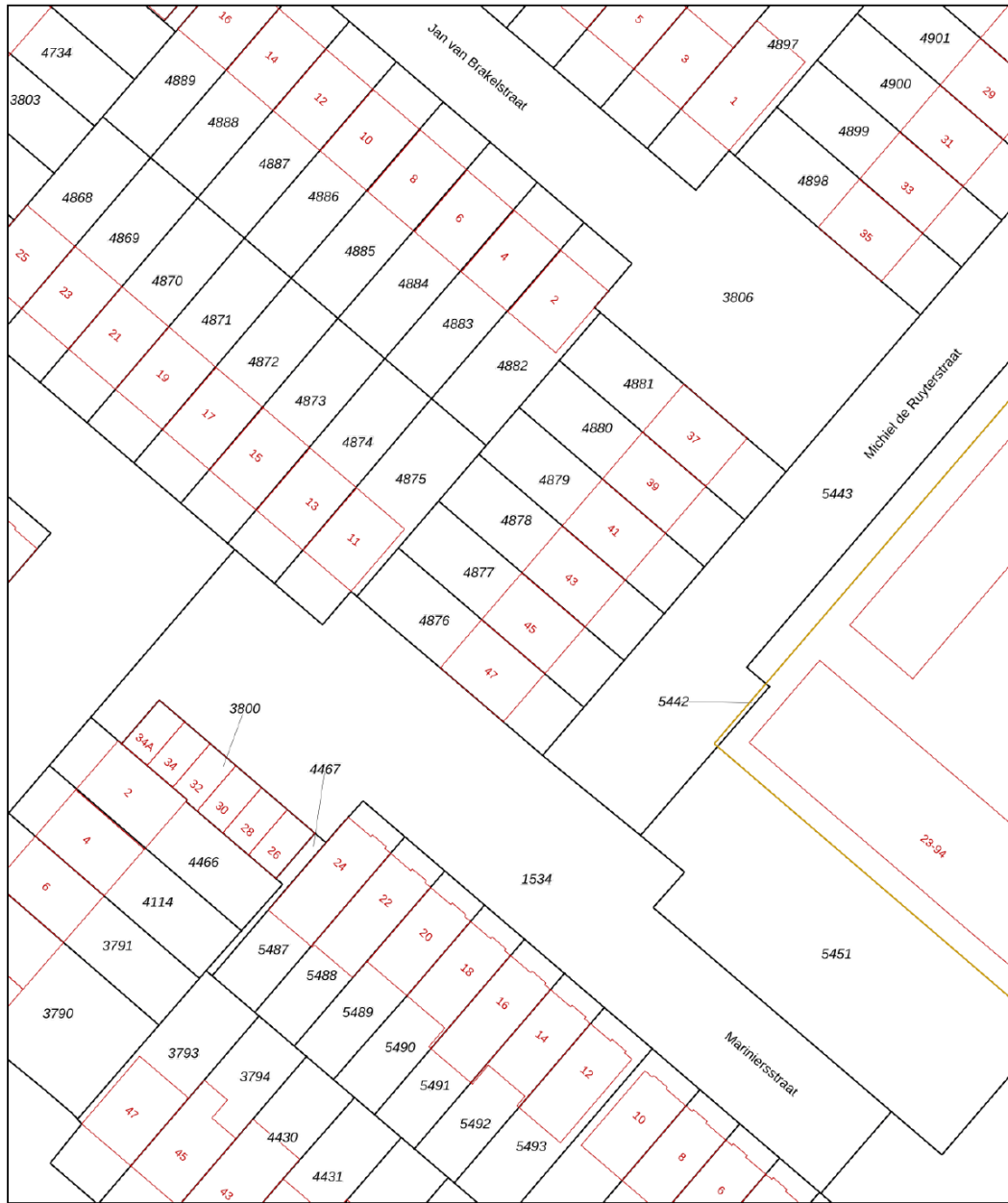



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4877</p> <p>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.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X		
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (Broei)kas		X		
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de

verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook



vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.





Marc Slijper



Claire Tseng



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

