

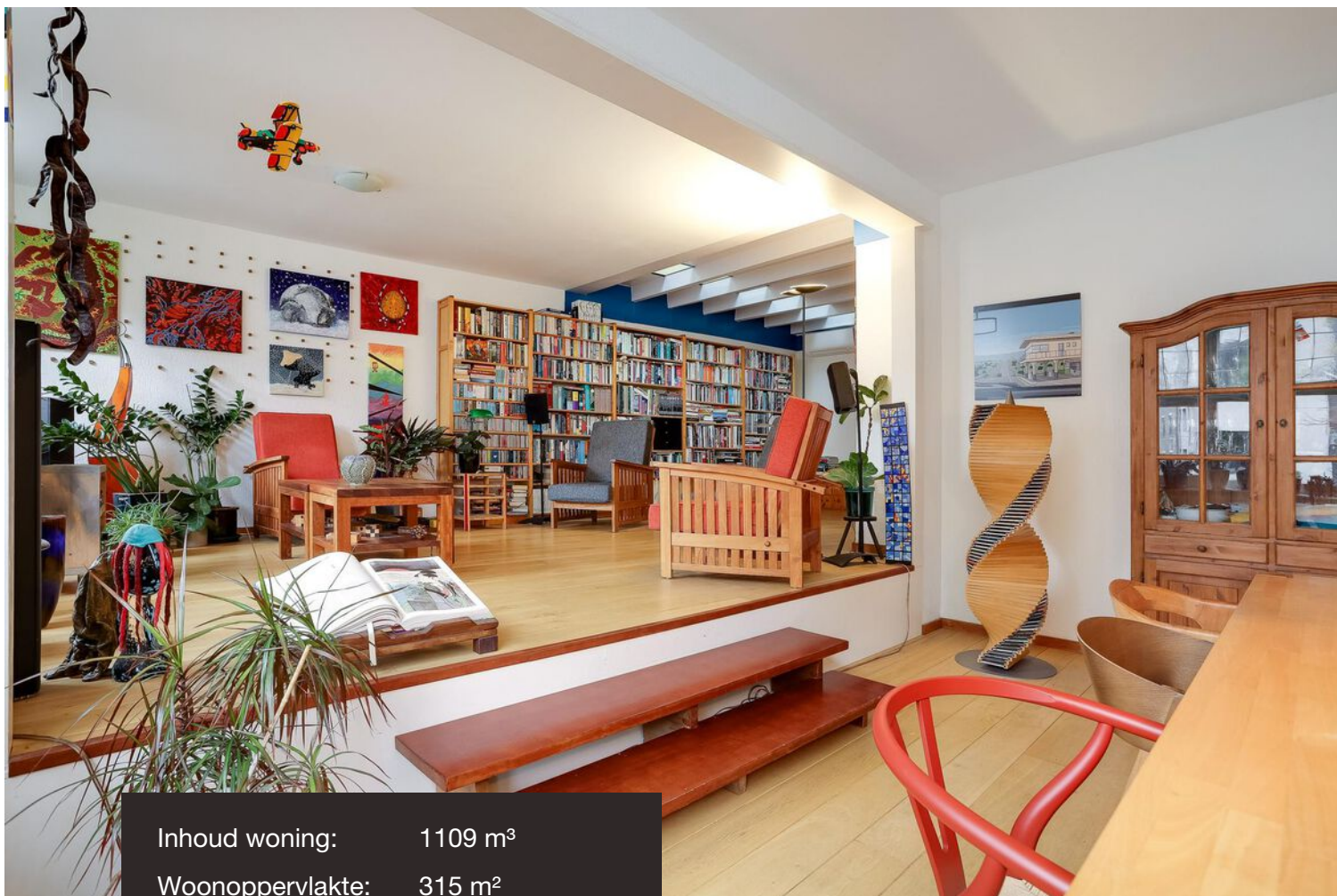


**UNIEKE RUIE BOVENWONING GELEGEN IN HARTJE CENTRUM
'S-HERTOGENBOSCH, TWEDE STRAATJE VAN BEST 8**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	1109 m ³
Woonoppervlakte:	315 m ²
Buitenruimte:	44 m ²
Bouwjaar:	1850 en 1880

- ✓ Op het dak liggen 13 zonnepanelen van Solar Edge, sinds 2017;
- ✓ De Nefit c.v.-combiketel is van 2001;
- ✓ Het jaarlijkse gebruik: gas 1.118 m³, elektra 888 kWh en water 53 m³;
- ✓ Het betreft hier twee samengevoegde panden tot een ruim appartement;
- ✓ Slapende Vereniging van Eigenaren.



WONEN HARTJE CENTRUM

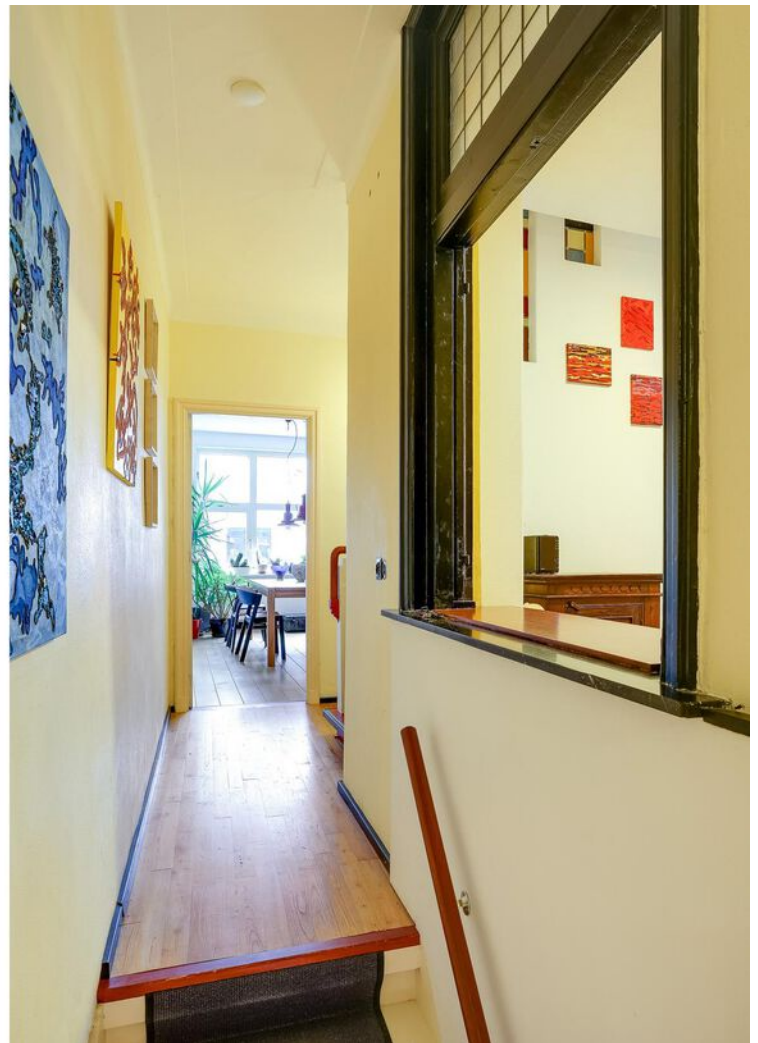
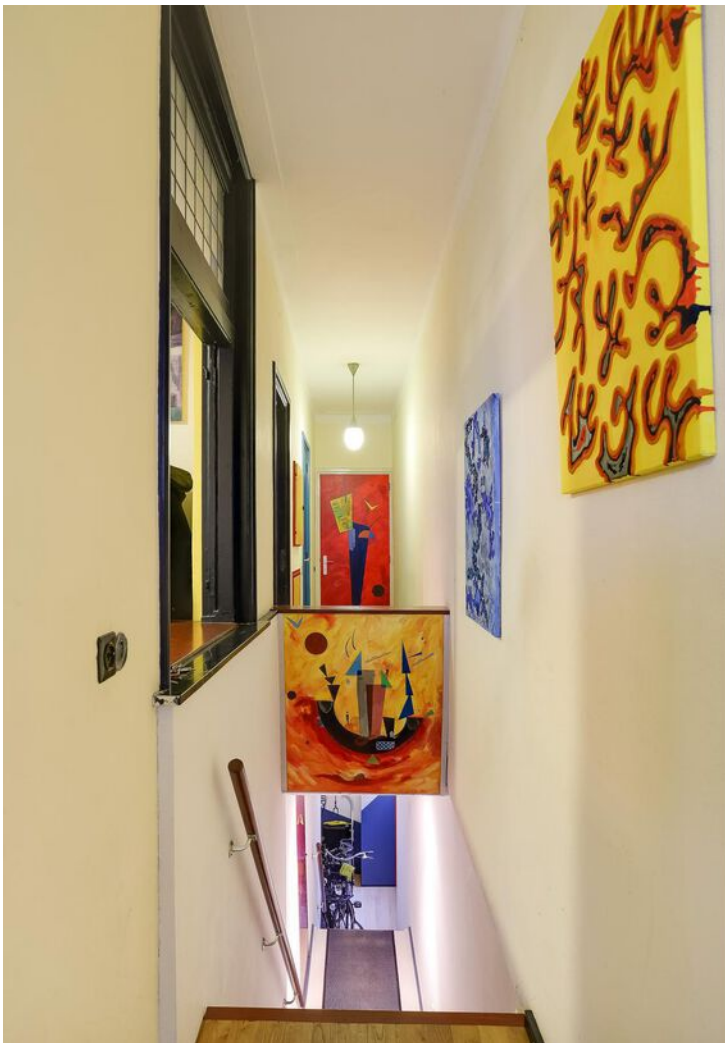
Deze uniek ruime bovenwoning, welke zich uitstrekt over drie verdiepingen, is een samenvoeging van de panden Orthenstraat 11 en 13 en heeft een eigen ingang op de begane grond aan Het Tweede Straatje van Best, dat loopt van de Orthenstraat via De Kloostergang naar de Barbaraplaats. Een heel leuk stukje van de binnenstad; de Hooge Steenweg ligt op 80 meter van de voordeur, de Arena op 200 meter. Gelegen midden in de binnenstad en toch relatief rustig, met de gevel aan de Orthenstraat, geniet je vanuit huis van het uitzicht door De Gruyterpassage naar de Smalle en Brede Haven. De woning is vanaf 1980 voor het eerst verbouwd tot woonhuis.

De bovenwoning vormt een kleine Vereniging van Eigenaren met winkel op de begane grond. Deze V.v.E. staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel, de opstalverzekering is geregeld, het onderlinge contact is goed maar er wordt niet gereserveerd voor toekomstig onderhoud en er is nog geen gemeenschappelijke bankrekening. Uiteraard is er wel een splitsingsakte. Kort betaald parkeren kan direct naast het gebouw in de parkeergarage onder de Jumbo (oude ABN AMRO). Een avondvergunning is per direct te verkrijgen. Voor de parkeergarage Visstraat is nu een wachtlijst. Momenteel worden er plaatsen aangeboden aan inschrijvers uit januari 2022. Het is mogelijk een parkeerplaats te huren aan de Barbaraplaats. De huurprijs hiervan bedraagt momenteel € 145,72 per maand. Deze huurprijs wordt per 1 juli 2023 weer geïndexeerd. De huur is maandelijks opzegbaar met een opzegtermijn van een maand (betaling voor de 1e van de maand) en dient vooruit te worden betaald middels een automatische incasso. Waarborgsom van € 50,00 per toegangspas. Er zijn geen openbare laadpunten voor elektrische auto's aanwezig in de garage.



BEGANE GROND:

Eigen voordeur met groot bovenraam en hoge entreehal met ruime trapopgang. Dit is ook de plaats om eventueel een fiets te stallen. Via de trappen (7 en 14 treden) bereikt men de eerste woonlaag. De hoge muren zijn zeer geschikt voor het plaatsen van kunst.





EERSTE VERDIEPING

Centrale hal partij met zitjes, hoekjes, doorkijkjes, glas-in-lood elementen en toegang tot de sfeervolle eetkamer en woonkamer, gelegen aan de zijde van de Orthenstraat. Aan de voorzijde is deze gehele ruimte 8 meter breed, en in het woonkamergedeelte maximaal 8,60 meter diep. De verhoging (ter plaatse van de scheiding tussen de panden Orthenstraat 11 en 13) verdeelt de ruimte op natuurlijke wijze in een eetkamer en een living. De grote raampartijen op het westen zetten de kamers mooi in het licht. Extra natuurlijk licht valt de woonkamer binnen door de hardglazen platen die het licht van de dakramen op de bovengelegen etage doorlaten. De kamers zijn voorzien van een eikenhouten plankenvloer en airco. Centraal op deze woonlaag ligt de keuken van 4,10 bij 5,30 meter, welke is voorzien van modulair opgebouwde keukenmeubelen, met onder andere wandkasten met lades en een combi-oven, een kookeiland, een spoelgedeelte en vrijstaande koelkast. Daglicht valt door de hoog geplaatste ramen. De keuken heeft directe toegang tot de aan de achterzijde van de woning gelegen, hoge hobbyruimte van 57 m²: een uitstekende ruimte om om te bouwen tot leefkeuken, extra woonkamer of werkruimte.

Aan de gang liggen nog een toiletruimte, kast en wasruimtes.











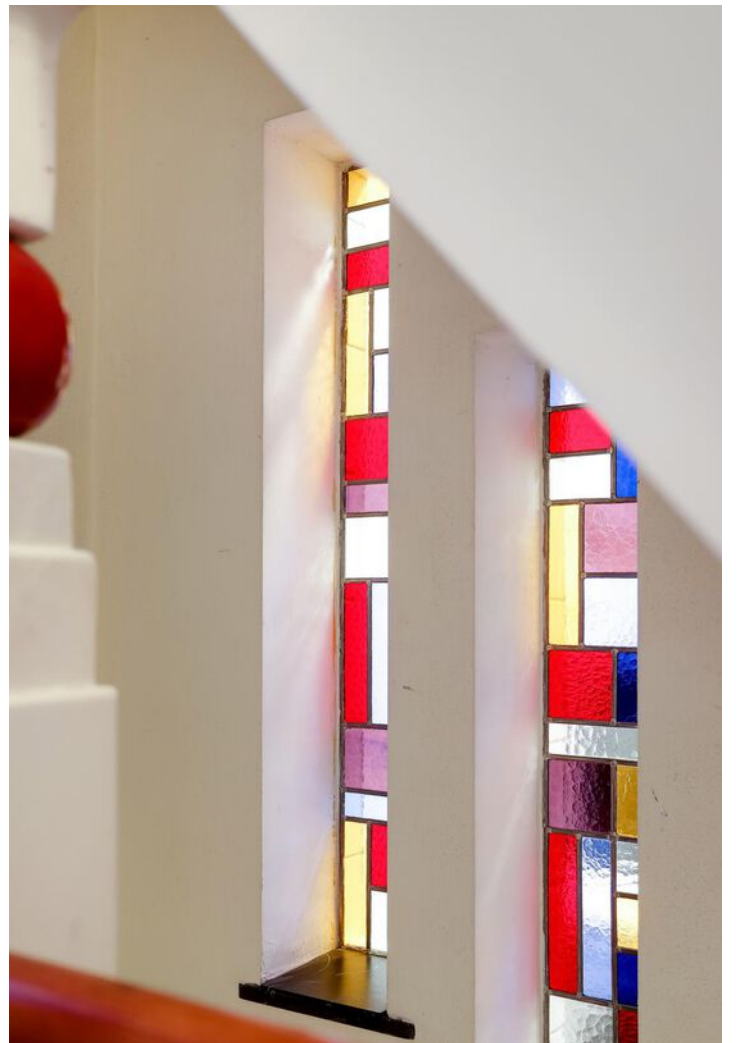
TWEEDE VERDIEPING:

Een klassieke trap leidt naar de tweede verdieping. In het trappenhuis zijn nieuwe glas-in-lood ramen geplaatst, die ook te zien zijn in de badkamer. De overloop leidt naar de drie slaapkamers: de eerste aan de voorzijde van circa 3,75 bij 5 meter (met airco en parketvloer), de tweede aan de achterzijde van circa 5 bij 3,75 meter, met dubbele deuren naar het dakterras. Deze kamer is voorzien van een mooie planken vloer en een pantry.

De masterbedroom is gemiddeld circa 4,10 meter breed en 8,67 lang en is nu ingericht als bibliotheek. Zijramen, het hoge dak met ramen en de ramen aan de Orthenstraat zetten de kamer vol in het licht. Bij de voorramen zijn stoeltjes geplaatst: hier geniet je al van de eerste zon in het jaar en het gehele jaar van een mooi uitzicht. De masterbedroom kamer staat in open verbinding met de vierde slaapkamer van circa 4,22 bij 5,60. Ook vanuit die kamer is het dakterras bereikbaar. Beide kamers hebben nagenoeg over de volledige lengte dakramen in de vorm van sheddaken en ramen in de zijgevel.

De vloeren zijn bedekt met hardhouten planken. Centraal op deze etage ligt de complete badkamer, met grote douche, wastafelmeubel, handdoekradiator, vrij hangend wandcloset en glas-in-lood ramen.







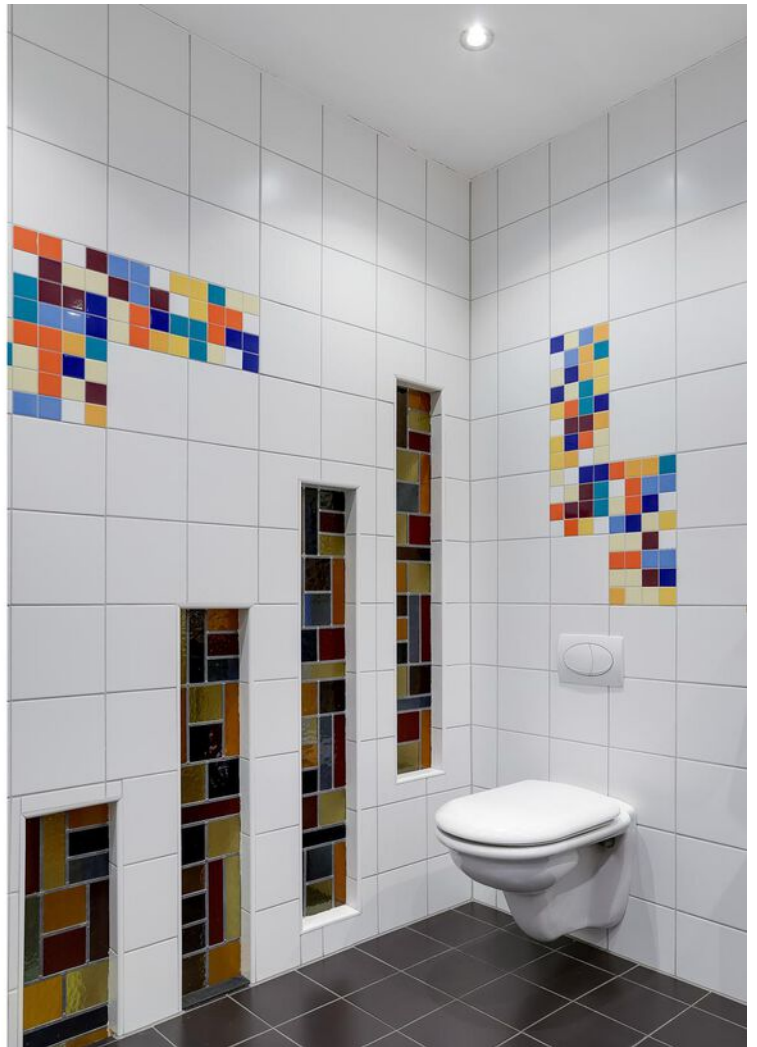
DAKTERRAS:

Een verrassend rustige plek, hartje stad. Het dakterras is maar liefst 44 m² groot, ligt op het oosten met uitzicht op de Barbaraplaats. Het dakterras is zo groot, dat er praktisch altijd een plaats in de zon is. Hier geniet je verder van het uitzicht en van planten en struiken in potten.

Aan de gevel is een waterkraan.









DERDE VERDIEPING:

Grote ramen zetten de overloop en de trap naar de derde verdieping vol in het licht. Onder het hoge dak ligt nog een fraaie extra slaap- of werkkamer, welk nu in gebruik is als hobbyruimte. De vloerooppervlakte is hier 16 m², de woonoppervlakte (vanaf 1,50 meter stahoogte) is 11 m².





Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

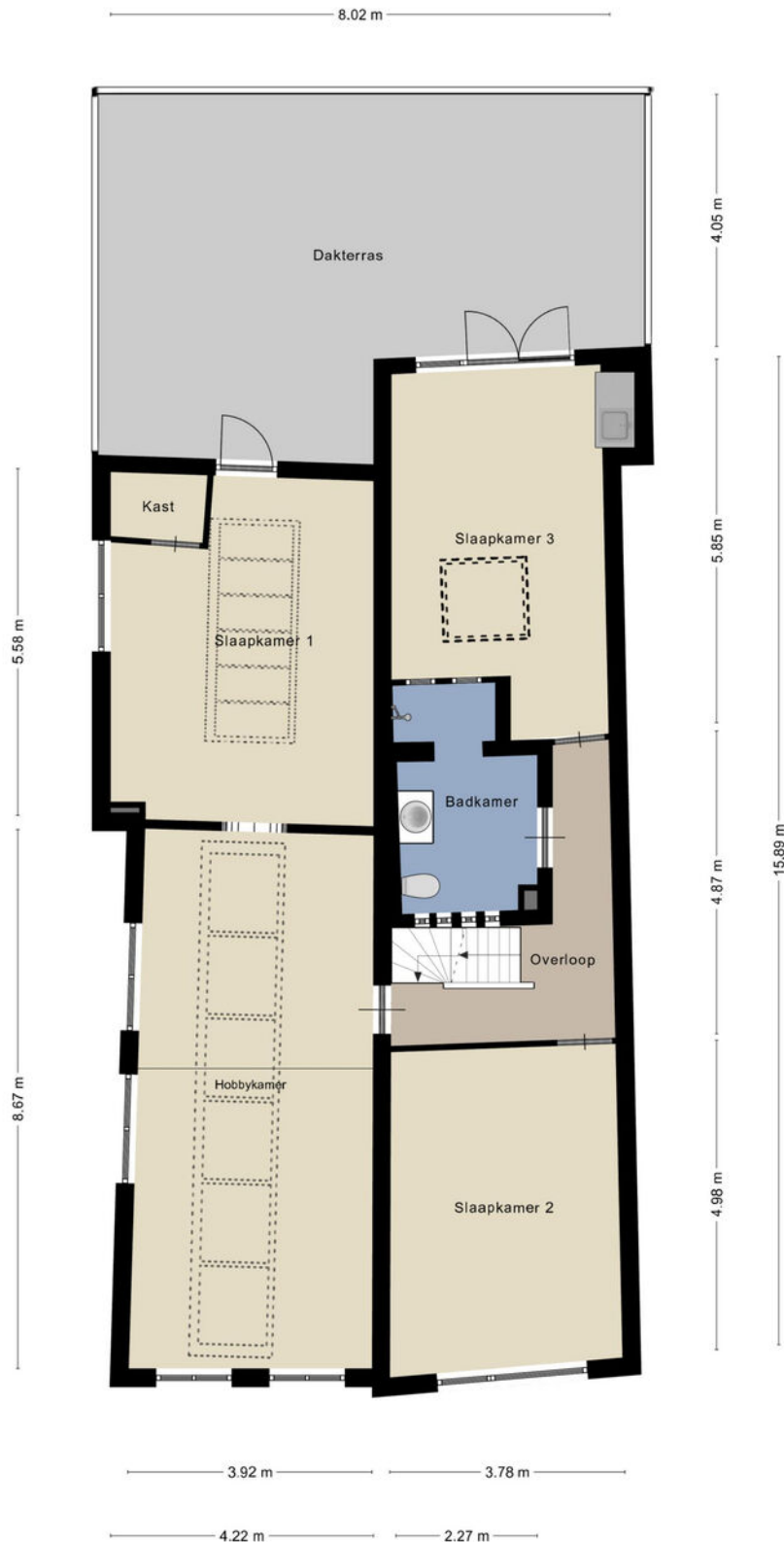


Eerste verdieping
Tweede Straatje van Best 8, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

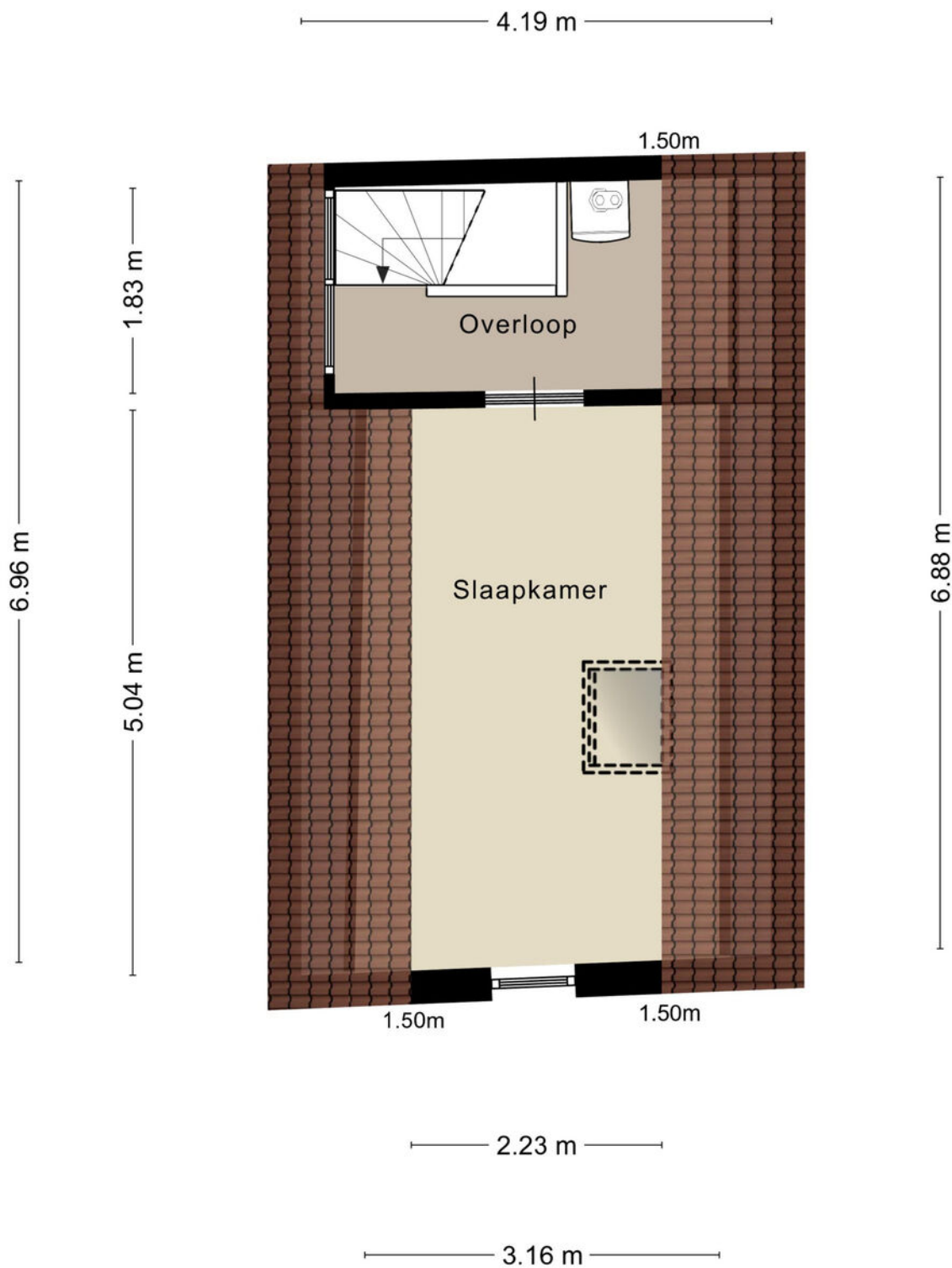


Tweede verdieping
Tweede Straatje van Best 8, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

DERDE VERDIEPING



Derde Verdieping
Tweede Straatje van Best 8, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

WONEN IN HARTJE CENTRUM



Een super ligging tussen de Vughterstraat en de statige Parklaan, de Spinhuiswal en de Sint-Catharinakerk. Net buiten de drukte van de binnenstad maar op korte afstand van De Uilenburg en de markt. Op 10 minuten loopafstand van de Parade. Het Centraal Station is per fiets of lopend bereikbaar

De natuur is ook eenvoudig op te zoeken. Het Bossche Broek ligt om de hoek.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten		X	
- Inbouw boekenkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

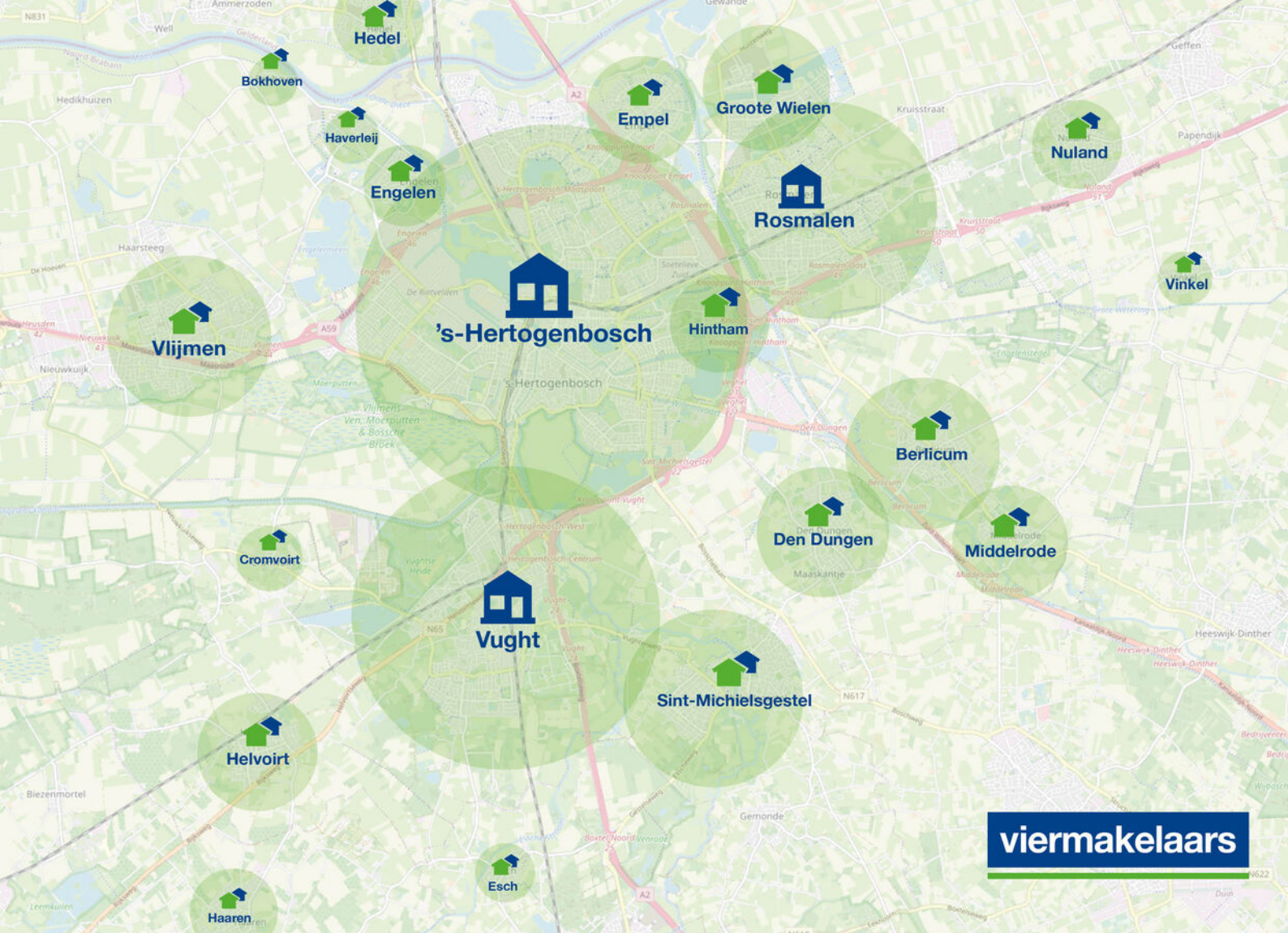
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch, Vught en Rosmalen. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



Vestiging 's-Hertogenbosch

Walter Breedveldplein 2

5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656

info@viermakelaars.nl



Vestiging Vught

Kerkstraat 5

5261 CP Vught

073-6110077

vught@viermakelaars.nl



Vestiging Rosmalen

Raadhuisstraat 8E

5241 BL Rosmalen

073-5224444

rosmalen@viermakelaars.nl



viermakelaars



Raadhuisstraat 8e
5241 BL Rosmalen

073-5224444
rosmalen@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl

Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl

Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073 611 0077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl