



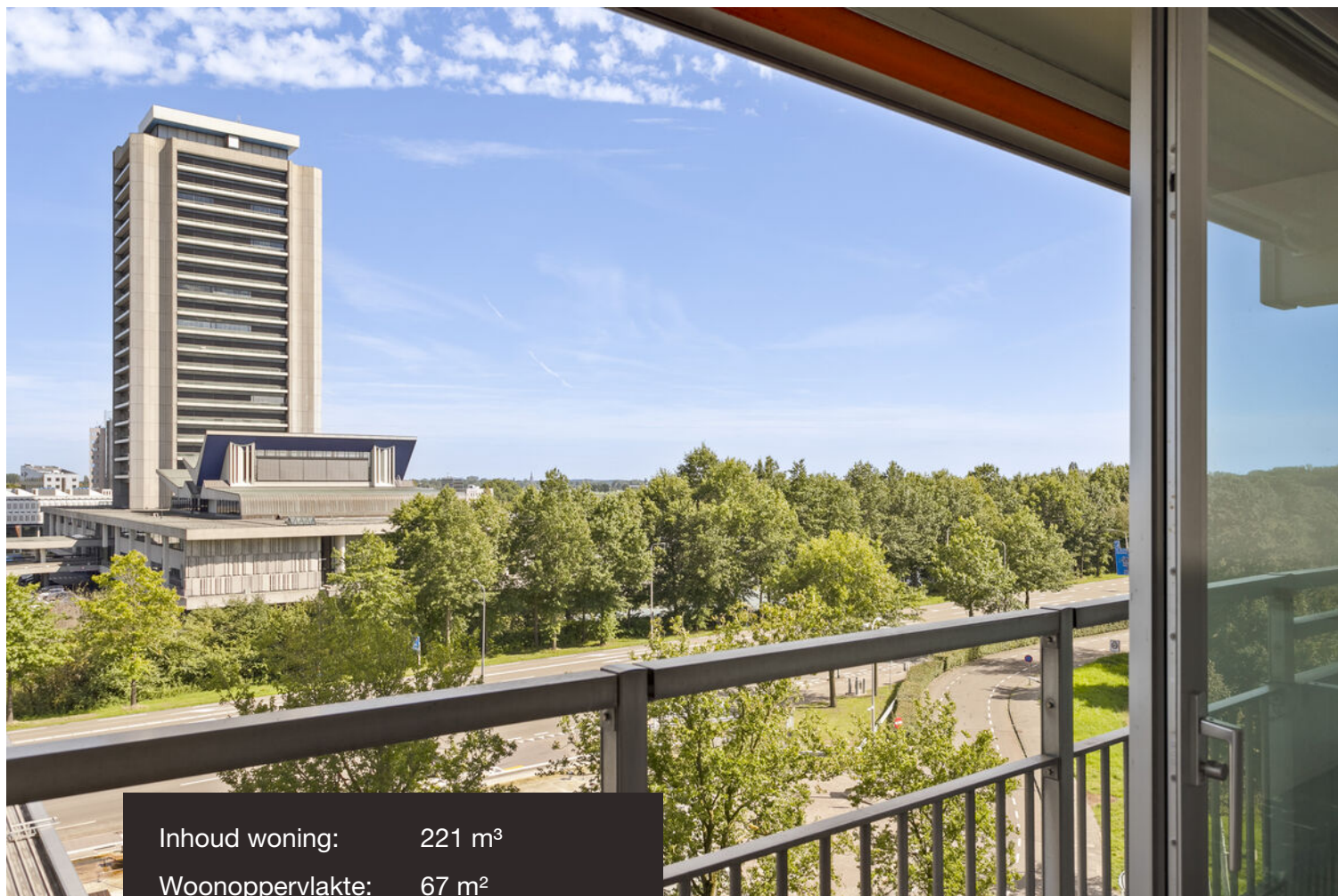
VORSTELIJK WONEN OP ZUID

'S-HERTOGENBOSCH, SENECA LAAN 51

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 221 m³

Woonoppervlakte: 67 m²

Bouwjaar: 1974

Buitenruimte: 7,5 m²

- ✓ Volledig dubbel glas:
- ✓ Privé berging gelegen naast de voordeur;
- ✓ Gezamenlijke fietsenstalling met oplaadpunten;
- ✓ Servicekosten/bijdragen Vereniging van Eigenaren € 714,-- per maand, (zie pagina 14, wat hierbij is inbegrepen);
- ✓ Restaurant met dakterras, fitnessruimte en biljartruimte.



WELKOM IN DE SENEALAN

De serviceflat zelf biedt de bewoners luxe, comfort en veiligheid, maar het is geen zorgwoning. Is er iets met de gezondheid niet in orde, dan schakelt de receptie of nachtdienst zo nodig medische hulp in en waarschuwt de familie. De flat is bedoeld voor vitale senioren, uiteraard is het hier voor alle leeftijden erg prettig wonen. De eigen website geeft duidelijk aan: wonen in Serviceflat 'De Pettelaer' is comfortabel en veilig wonen. Tot 19.00 uur 's avonds kunt u voor alle vragen terecht bij de receptie die, indien gewenst, tevens winkel- en apotheekbestellingen coördineert, na 19.00 uur en in het weekend is de weekend/nachtdienst oproepbaar (derhalve is er 24 uur alarmbewaking), een huismeester helpt u bij voorkomende 'karweitjes' en het ochtendblad wordt bij uw appartement bezorgd. Naar keuze kunt u dineren in het gezellige restaurant met dakterras op de dertiende verdieping of uw maaltijd aan huis laten bezorgen. Op de 14e verdieping is een recreatiezaal aanwezig en een schitterend dakterras. Verder zijn er 10 logeerkamers ingericht ten behoeve van uw gasten. Regelmatig worden activiteiten en uitstapjes georganiseerd door de evenementencommissie. Instapklaar, uitstekend onderhouden, modern en strak afgewerkt tweekamer appartement met een levendig uitzicht en een flink balkon. Het appartement is gelegen op de 5e verdieping aan de oost zijde van het gebouw, het biedt 67 m² oppervlak met op de 5e verdieping een eigen berging en het gemeenschappelijk gebruik van een fietsenberging met oplaadpunten.



INDELING:

Zeer royale hal met open verbinding naar de woonkamer, waardoor direct een ruime indruk ontstaat: de gehele buitenwand van de woonkamer is voorzien van glas, van boven naar beneden, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Het balkon is direct vanuit de woonkamer door deze schuifpui bereikbaar. De aanwezige zonwering beschermt tegen de zon.

Aan de woonkamer ligt de open keuken, die desgewenst met een kleine ingreep ook afgesloten zou kunnen worden. De keuken is voorzien van een complete inrichting inclusief inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat, combimagnetron, koelkast en de mogelijkheid van een vaatwasser. In de keuken is ook een afsluitbare 'doorgeefkast' geplaatst, waarin de eventueel aan huis bestelde boodschappen en maaltijden bezorgd worden. De lichte slaapkamer meet maar liefst 3,10 bij 5,24 meter en is voorzien van een wandkast en direct toegang tot het balkon. Hier kan men heerlijk wakker worden met de ochtendzon.

Naast de slaapkamer ligt de moderne badkamer met extra brede wastafel, spiegelkasten, een zeer royale inloopdouche, handdoekradiator en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Naast de badkamer is een separate toiletruimte.









Voor het comfort zijn in de slaapkamer en de toiletruimte alarmknoppen aangebracht, waarmee in voorkomende gevallen contact kan worden gezocht met de receptie/nachtwachter.









De servicevoorzieningen in Serviceflat 'De Pettelaer' zijn ideaal voor vitale senioren, maar uiteraard is het hier voor alle leeftijden erg prettig, comfortabel en veilig wonen.

Begane grond: middels een royale entree met bellentableau en brievenbussen is de ruime hal met receptie, zithoek/wachtruimte en gemeenschappelijke fietsenstalling bereikbaar. De trap en twee liften leiden naar de woonetages. Op de begane grond is een gemeenschappelijke fietsenberging welke makkelijk te bereiken is via de achteringang. Parkeren geschiedt in de straat, met een parkeervergunning. Zowel vanuit de woonkamer als vanaf het zonnige balkon biedt dit appartement een mooi en levendig uitzicht op het Provinciehuis en het groen daaromheen.

De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 714,- per maand (op basis van een éénpersoonshuishouden, voor een tweede bewoner komen er € 50,- bij). In deze bijdrage zijn onder meer de kosten van warm en koud water, een reservering voor dagelijks- en groot onderhoud van het gebouw, de kosten van huismeester, receptie en alarmbewaking als mede de kosten van het restaurant met keuken begrepen. Voor het deelnemen aan de maaltijden wordt slechts een kleine vergoeding in rekening gebracht. Stookkosten en elektra verbruik zullen individueel worden berekend.





WAT KRIJG IK VOOR DIENSTEN BINNEN DE SERVICEKOSTEN/ V.V.E. BIJDRAGE:

- Gasten kunnen logeren in één van de logeerkamers van de flat. Dit betreft een ruime (slaap)kamer voorzien van eigen badkamer met wastafel, toilet en douche;
- kosten voor gas, water en elektra voor collectief gebruik, ook individueel waterverbruik per appartement;
- alarminstallatie in het appartement;
- fietsenstalling met oplaadpunten;
- onderhoud van gebouw, liften, inventaris en installaties;
- glazenwasser buitenzijde algemene ruimten;
- opstalverzekering inclusief glasverzekering;
- het ophalen van huisvuil op de etage;
- het inschakelen van de huismeester voor kleine klusjes in het appartement;
- gebruik van het biljart op de 13e verdieping;
- het versturen van uitgaande post (kunt u bij de receptie afgeven);
- het gebruik van fitnessapparatuur in de fitnessruimte;
- de vaste lasten van de maaltijdvoorziening;
- printen bij de receptie;
- diverse activiteiten worden georganiseerd voor en door bewoners.







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.

WONEN IN 'S-HERTOGENBOSCH - ZUID



ZUID:

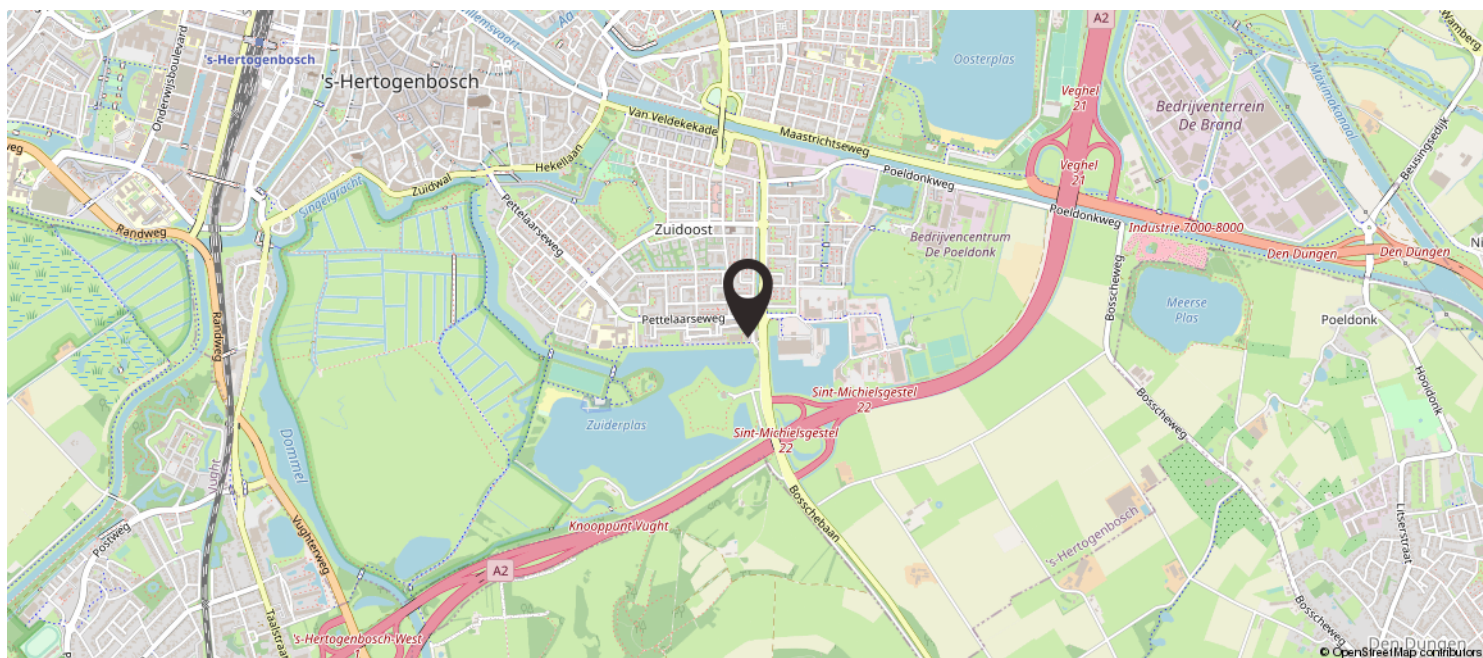
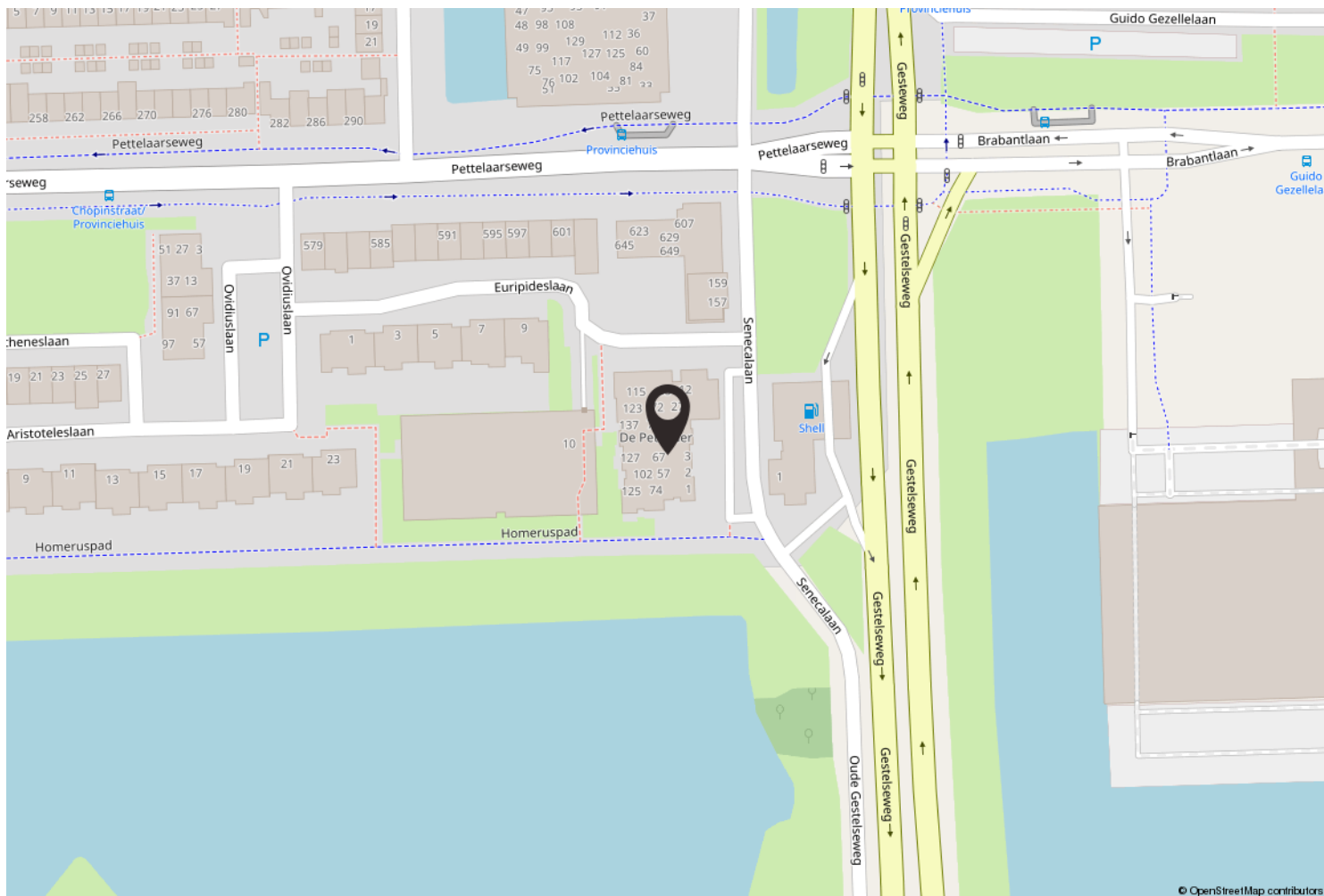
Kenmerkend voor de wijk is het vele groen, het prettige leefklimaat en de goede bereikbaarheid.

Zuid ligt op zeer korte afstand van de karakteristieke Bossche binnenstad en je loopt zo het Zuiderpark of natuurgebied 'Het Bossche Broek' in. In Zuid vind je de rust en ruimte om eindeloos te genieten van de natuur, terwijl de gezellige dynamiek van de hoofdstad van Noord-Brabant altijd bereikbaar is. Op Zuid vind je gegarandeerd het beste van twee werelden.

De dagelijkse boodschappen haal je gemakkelijk bij het winkelcentrum iets verder!



LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

VIJFDE VERDIEPING



Appartement
Senecalaan 51, s-Hertogenbosch

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 onaangeeroerd 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.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.4!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



KRUISKAMPSINGEL 89

Geschreven op 11 januari 2023

De makelaar is kundig en op de hoogte van zowel de directe omgeving als ook van de regio. Samen met de makelaar hebben wij de vraagprijs vastgesteld. Het contact is goed evenals de communicatie; Na elke bezichtiging werden wij meteen telefonisch op de hoogte gebracht daarover. Wij zijn zeer tevreden met de begeleiding/ overleg en afhandeling door de makelaar en het ondersteunende team.

10

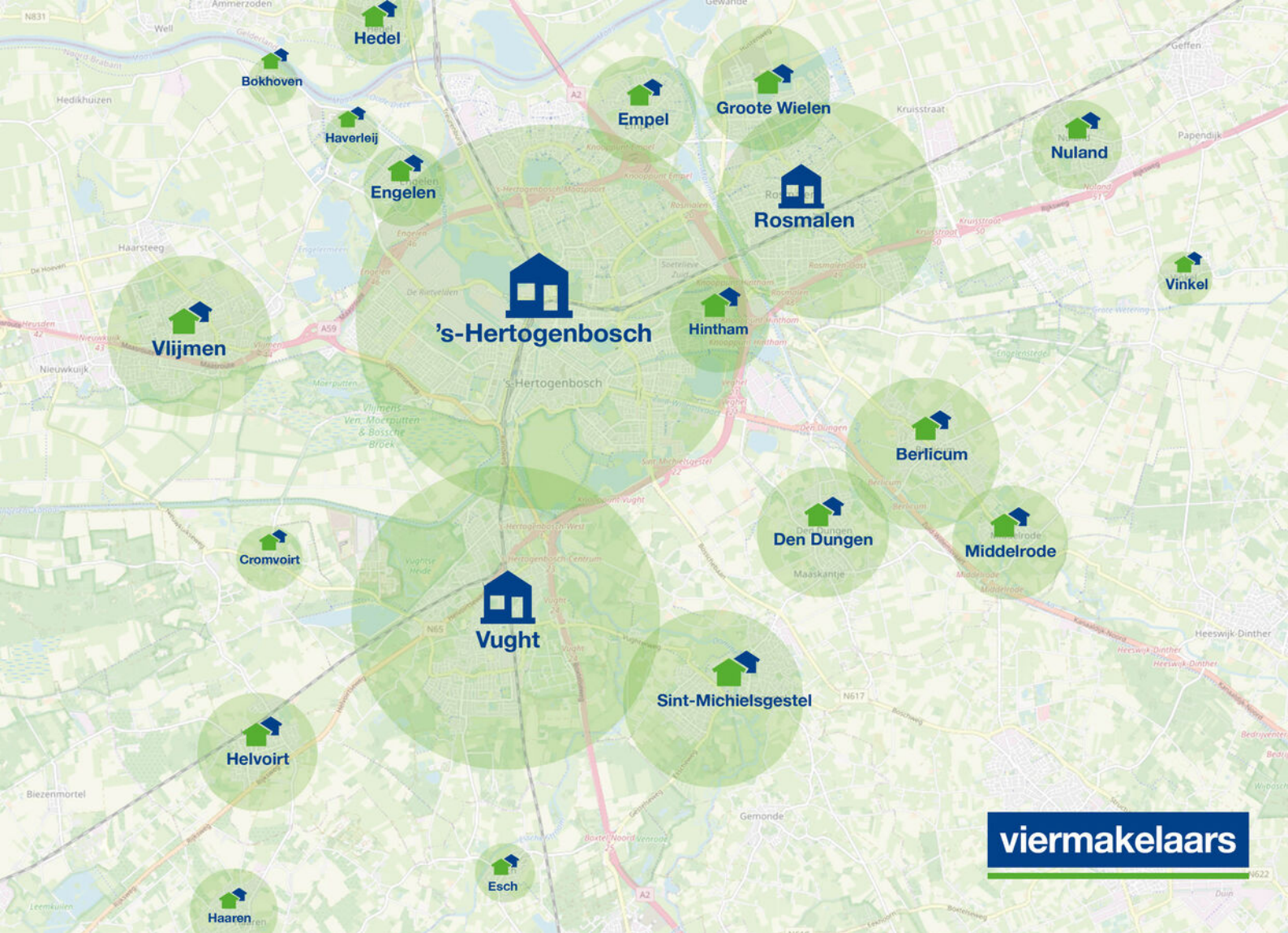
HERVEN 20

Geschreven op 22 februari 2023

Goede uitleg over het proces en te nemen stappen. Goed onderbouwd verhaal. Duidelijk in te maken keuzes. Zeer prettig verlopen! Mooie fotoreportage met een reëel beeld van de woning.

Goede terugkoppeling na de bezoeken van potentiële kopers.

9



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