

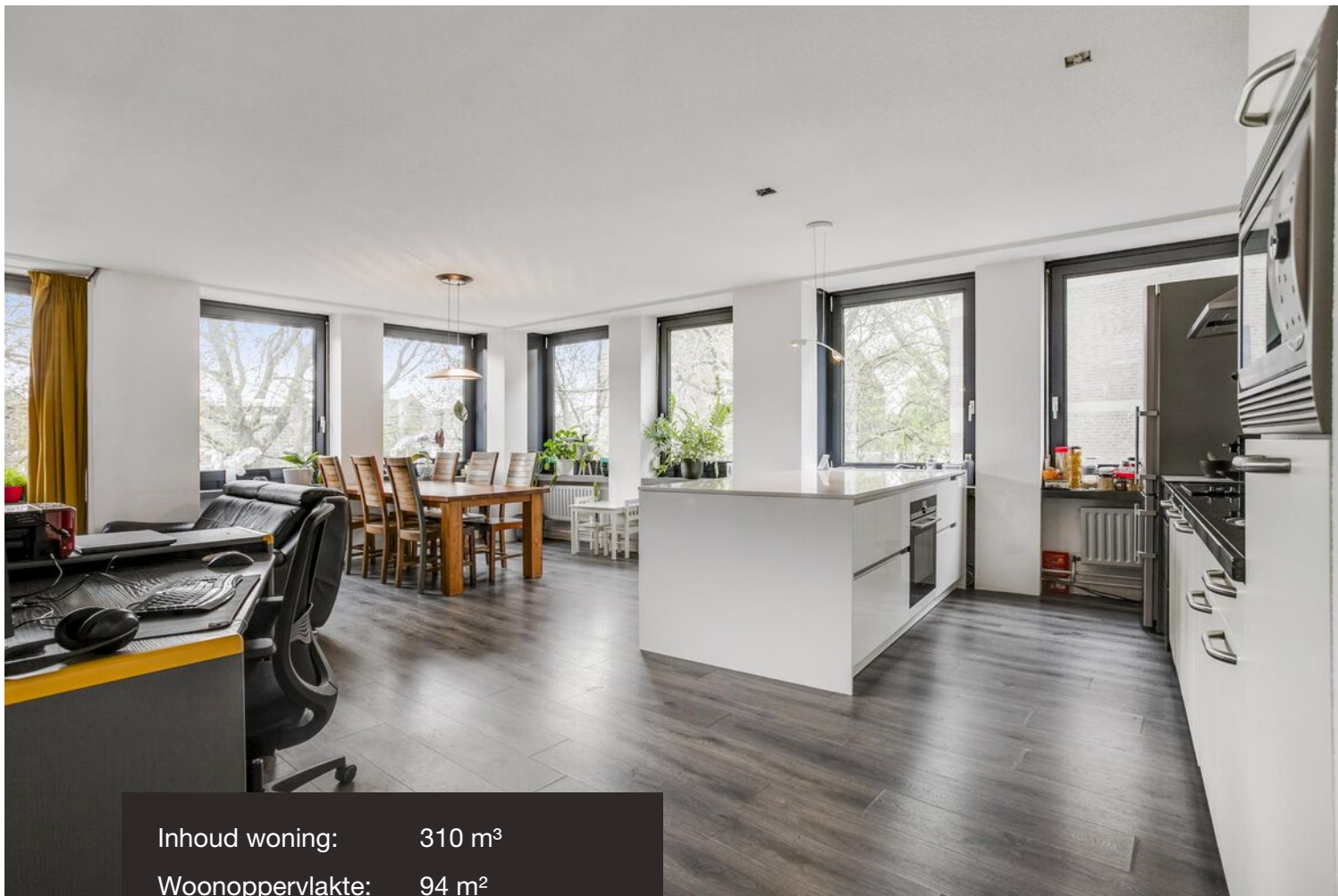


**SAMENGEVOEGD HOEKAPPARTEMENT OP DE 2E VERDIEPING  
'S-HERTOGENBOSCH, PASTOOR DE KROONSTRAAT 297 D**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 310 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 94 m<sup>2</sup>

C.V. Ketel : 2016

Bouwjaar: 2004

- ✓ Ruime entree/ontvangst, alle etages zijn met de trappen en lift bereikbaar;
- ✓ Entree met ruimte voor de garderobe en toegang tot de vertrekken;
- ✓ Vanuit de slaapkamer is ook nog een extra bergruimte bereikbaar die nu fungeert als wasruimte.



## HET APPARTEMENT:

---

Dit bijzondere hoekappartement ligt in hartje van centrum 's-Hertogenbosch, in een groene woonomgeving met bomen en water voor de deur, in de directe omgeving van vele winkels en het centrum winkelgebied, maar net buiten de drukte van cafe's en restaurants. Op de tweede etage zijn 2 appartementen samengevoegd tot een flink hoekappartement met grote raampartijen die veel licht en uitzicht bieden. Pal voor de deur ligt een eigen parkeerplaats, in het souterrain zijn twee bergingen. De eigenaar biedt zelfs de mogelijkheid tot de aankoop van een tweede parkeerplaats direct achter het appartement.

In 2017 zijn een fraai hoekappartement en een naastgelegen flinke studio samen gevoegd, waarbij de keuze is gemaakt tot de huidige indeling met een zeer ruime en lichte woonkamer met open keuken werkplek, een grote slaapkamer met inloopgarderobe en optie voor een werkplek, een separate toiletruimte, wasruimte/berging en een kast voor de eigen c.v. ketel. Het gehele appartement is keurig afgewerkt.

Er zijn meerder opties, zoals het realiseren van meerdere (slaap- of werk)kamers en zelfs het weer opsplitsen in twee zelfstandige appartementen.









## KEUKEN:

Moderne, open keuken voorzien van een groot wandmeubel en een keuken eiland. In en nabij het wandmeubel zijn een inbouw koelkast geplaatst, combi-magnetron, Siemens Q700 combi-stoomoven (2017), keramische kookplaat (2019), wasemkap en er is veel bergruimte in de onder en bovenkasten. Het keukeneiland is voorzien van een stenen blad en brede lades.





## SLAAPKAMER:

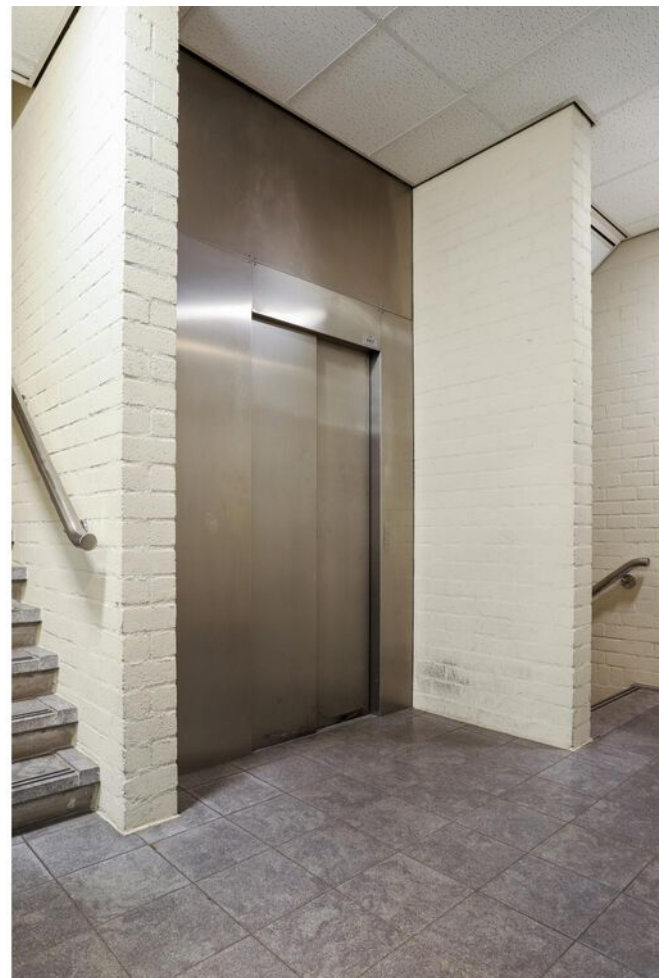
De slaapkamer ligt fraai aan de voorzijde van de woning en biedt nu ruimte aan een inloop garderobe, tweede slaappleats en werkplek.

Deze grote ruimte is makkelijk anders in te delen, zie plattegrond OPTIE pagina 15.









## ENTREE

Ruime ontvangst / entree inclusief gezamenlijke zithoek. Alle etages zijn met de trappen en de lift te bereiken.



## FIJN OM TE WETEN:

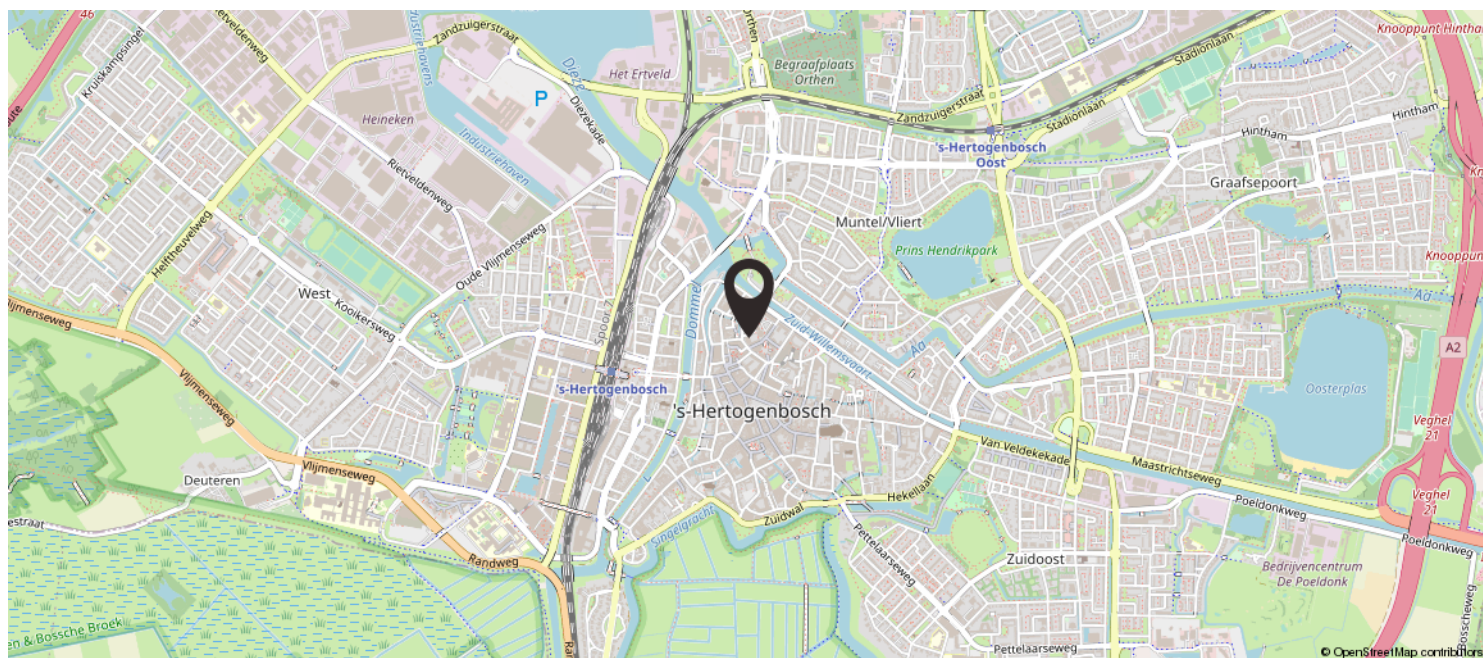
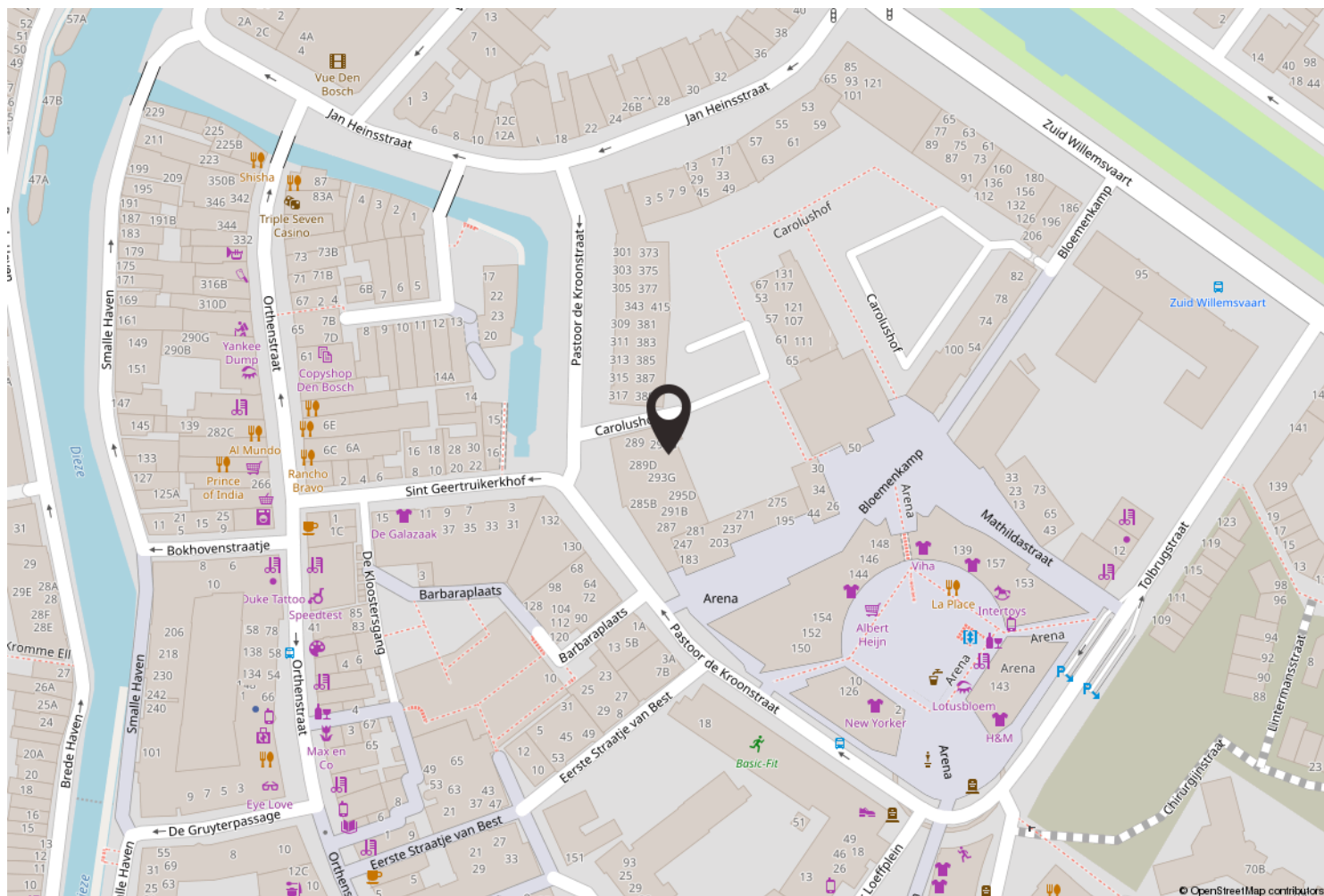
---

- Zeer fijne woonkamer met veel licht aan twee zijden, fraai uitzicht op bomen, het water van de Binnendieze en door het Sint Geertruikerkhof;
- Aan de hal liggen een separate toiletruimte en een bergkast waarin ook de elektrische boiler uit 2017 voor het warm water is geplaatst;
- Aan de slaapkamer ligt een flinke badkamer-en-suite, perfect ingericht met een groot ligbad, flinke inloopdouche, wastafel met planchet en spiegel, vrij hangend wandcloset, handdoek radiator en grote passpiegel;
- Vanuit de slaapkamer is ook nog een extra bergruimte bereikbaar die nu ook fungeert als wasruimte;
- In het souterrain heeft men de beschikking over twee bergingen van 3 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>;
- Verwarming middels blokverwarming, voorschot elektra, water en verwarming bedraagt € 412.- per maand;
- Bijdrage V.v.E. appartement, 2 bergingen en de parkeerplaats voor de deur € 266,48,- per maand;
- De eigenaar biedt u de mogelijkheid tot de aankoop van een tweede parkeerplaats op het direct achter de woningen gelegen parkeerdek. De vraagprijs voor deze tweede parkeerplaats bedraagt € 35.000,- De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren voor deze parkeerplaats bedraagt € 15,97 per maand.
- Het Centraal Station, het centrum winkelgebied, een supermarkt (in de Arena), water en groen, alles ligt op loopafstand van dit bijzondere appartement.

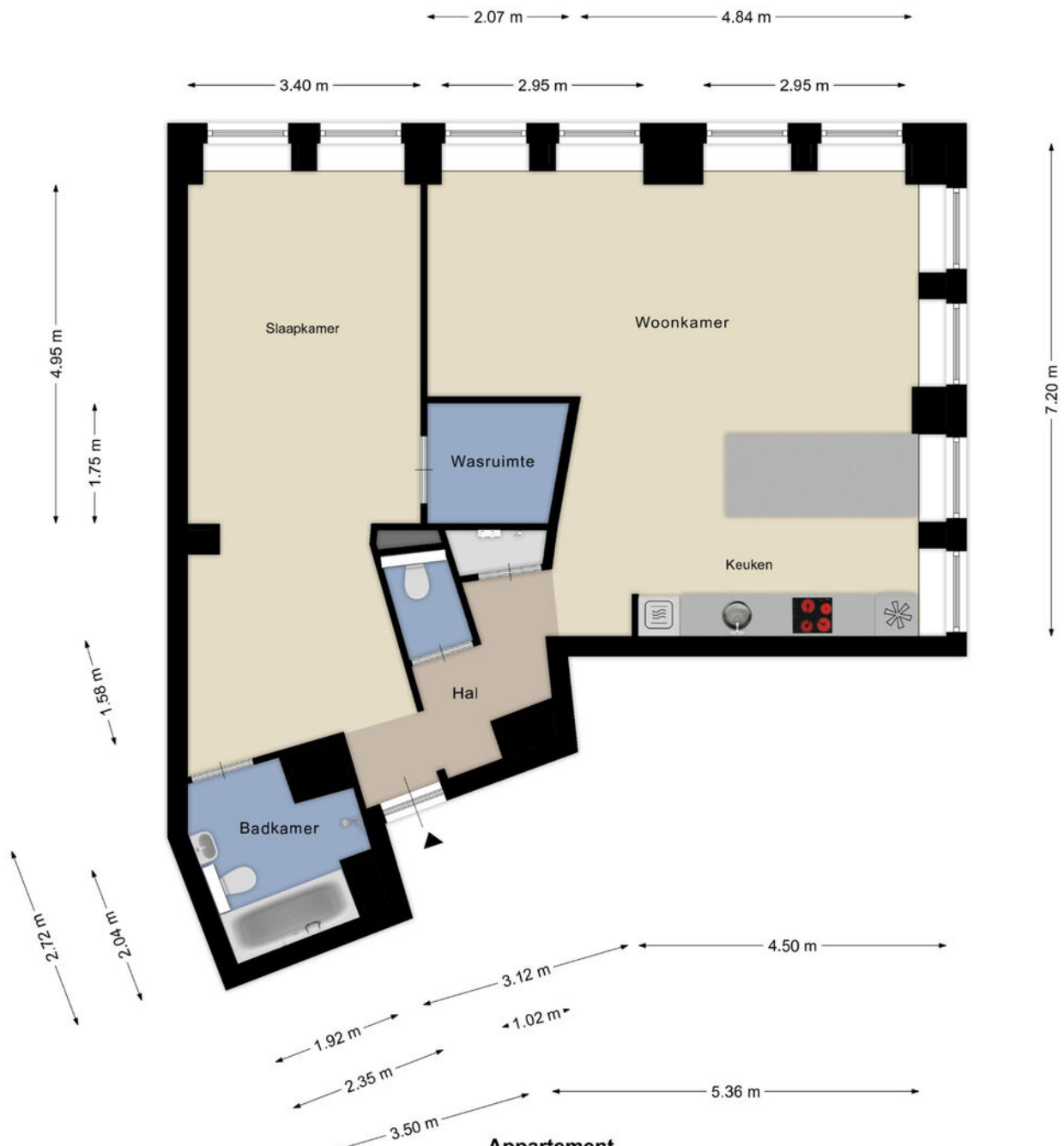


Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken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

# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGROND APPARTEMENT



**Appartement**  
**Pastoor de Kroonstraat 297 D, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

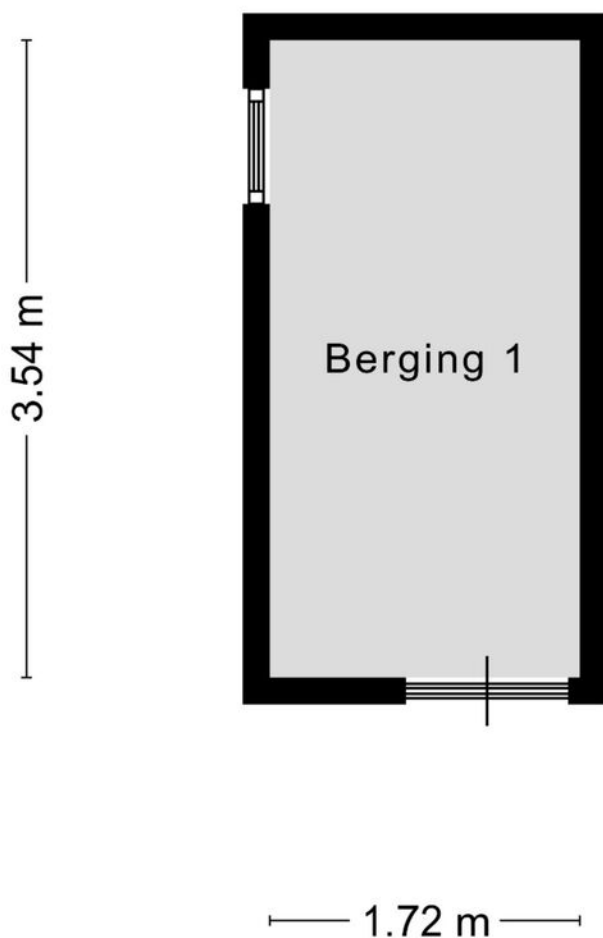
## OPTIE



**Appartement - OPTIE**  
**Pastoor de Kroonstraat 297 D, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

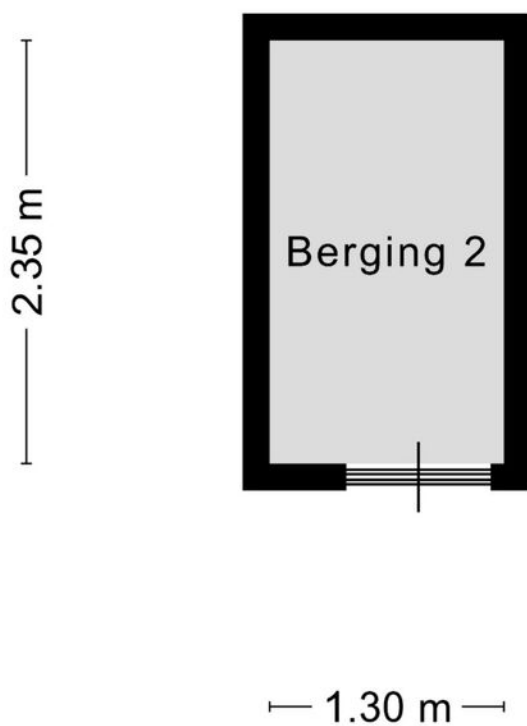


## **Berging 1** **Pastoor de Kroonstraat 297 D, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# PLATTEGROND



## **Berging 2** **Pastoor de Kroonstraat 297 D, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# 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 hang lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- In de diepe meterkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Messenmagneet			X
- Inbouwspots	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- 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 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 als Vught. 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!



viermakelaars

### MEESTER PIPARDUSLAAN 24

Geschreven op 12 augustus 2023

We hadden Bram van Viermakelaars eerder voor de verkoop van ons huis gehad en om die reden nu weer. Is weer helemaal goed bevallen!

10

### KANSELIERSPLEIN 164

Geschreven op 10 augustus 2023

Prima contact met reëel marktadvies. Snel verkocht in kopersmarkt en vlotte begeleiding van transactie.

9

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