

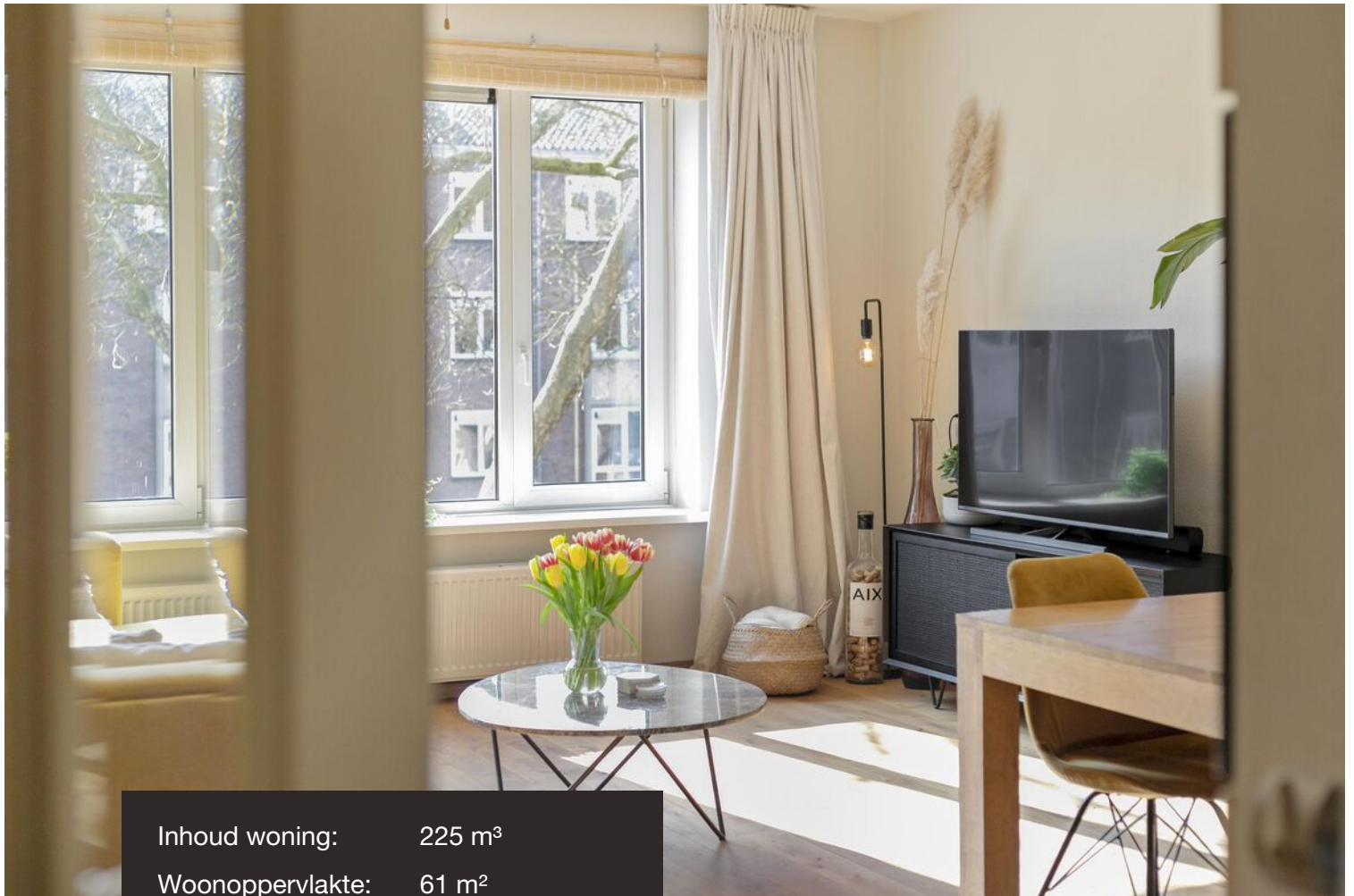


**TWEEKAMERAPPARTEMENT OP DE TWEEDE VERDIEPING
'S-HERTOGENBOSCH, PAULUS POTTERSTRAAT 10**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 225 m³
Woonoppervlakte: 61 m²
Bouwjaar: 1979

- ✓ Fijne, gewilde locatie op de hoek met de Aartshertogenlaan;
- ✓ Ruim tweekamerappartement met extra werkplek;
- ✓ Geheel voorzien van isolerende beglazing;
- ✓ Luxe badkamer en nette keuken.



ALGEMEEN

Op een fantastische en strategische locatie aan de Aartshertogenlaan ligt op de tweede verdieping dit slim ingedeelde tweekamerappartement, met een luxe badkamer en een riante en lichte woonkamer met open keuken. Een ideale ligging op loopafstand van het Prins Hendrikpark rondom de IJzeren Vrouw en het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch. Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig complex uit 1979, en heeft een woonoppervlakte van circa 61 m². De lichte woning is gelegen op de tweede verdieping en bereikbaar via een lift en een fijn lopende trap. Vanuit de woonkamer is er, door de vele grote raampartijen, veel lichtinval en een weids uitzicht over de Aartshertogenlaan. De woonkamer is voorzien van een fraaie houten vloer (lamelparket). De kozijnen zijn van kunststof en voorzien van isolatieglas.

Algemene entree/hal met brievenbussen, een lift, trapopgang en een gang die toegang biedt tot een ruime berging die voorzien is van elektra.



INDELING APPARTEMENT OP DE TWEEDE VERDIEPING

Via de entree loop je binnen in de ruime hal met meterkast en toegang tot alle vertrekken zoals de luxe badkamer, de ruime slaapkamer met waskast en werkplek en de woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van een houten vloer en heeft een prachtig uitzicht over de Aartshertogenlaan door twee grote draai-/kiep ramen op het zuiden. Zittend in de brede vensterbanken geniet je van de bomen, de zon en het leven in de Aartshertogenlaan. De keuken is netjes en voorzien van een koelkast, een gaskookplaat met afzuigkap, een combimagnetron en een vaatwasser.

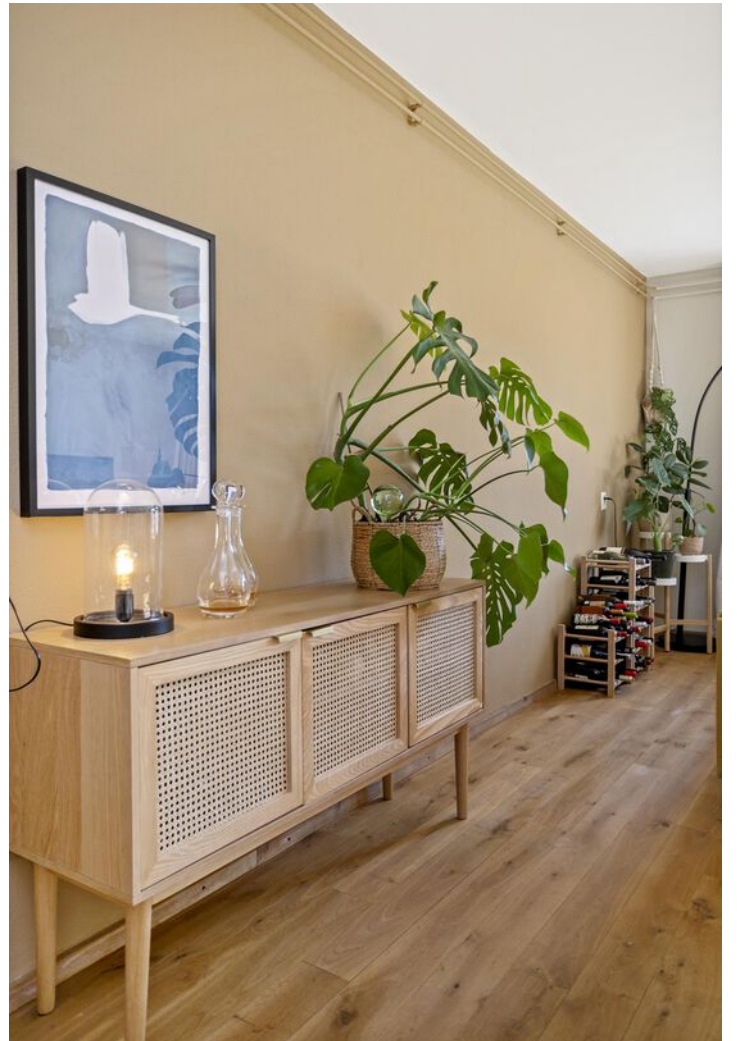
Centraal in de woning ligt de moderne badkamer. Betegeld tot aan het plafond en voorzien van een breed wastafelmeubel met lades en spiegel met ingebouwde verlichting, vrijhangend wandcloset, luxe inloopdouche met regendouche en handdouche, mechanische ventilatie, vloerdrain en hardglazen wand.

Een ruime en complete slaapkamer verdeeld in een slaapgedeelte en een werkplek. In het slaapgedeelte (3.68 x 3.12 m) een praktische inbouwkast met hier de opstelplaats van wasapparatuur. Het oude balkon is in het verleden bij het appartement getrokken en hier is een praktische werkplek gecreëerd.















FIJN OM TE WETEN:

- Tweekamerappartement op tweede verdieping;
- De woonkamer en hal beschikken over een houten vloer (lamelparket);
- Eén ruime slaapkamer met en-suite een werkplek;
- Luxe (recent vernieuwde) badkamer met inloopdouche, hangtoilet en wastafelmeubel;
- Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren ca. € 100,- per maand incl. water.
- Entree met videofooninstallatie, brievenbussen, trapopgang, lift en toegang tot eigen berging;
- Gratis parkeren in de straat;
- Goede en centrale ligging ten opzichte van de binnenstad, het NS-station en de uitvalswegen;
- Binnen de V.v.E. is gesproken over de aanleg van individuele zonnepanelen op het platte dak van het gebouw;
- Geheel voorzien van isolerende beglazing en gevel isolatie;
- Het platte dak van het gebouw is in 2017 vernieuwd;
- Verwarming en warm water middels combiketel uit 2020;
- Op de begane grond een grote eigen berging met elektra.



HET GEBOUW

In het appartementengebouw zitten 8 appartementen en een winkel op de begane grond. Op de begane grond beschikt ieder appartement over een eigen berging en er is een lift.





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



DE VLIERT

Voor de ligging nabij het centrum van 's-Hertogenbosch, in een veilig complex, is ideaal voor de startende woning koper. Goede verbindingen naar uitvalswegen als A-2 en A-59. Het Station-Oost maar ook het Centraal Station zijn goed bereikbaar. Natuurlijk ook recreatieplas IJzerenvrouw, sport- en recreatiecentrum “het Sportiom” en ook het gezellige Bourgondische Bossche centrum met o.a. diverse (eet)café’s, restaurants, de kathedrale Sint-Jan, het Noord Brabants museum etc. is “onder handbereik”. Voor het complex kunt u gratis parkeren.



PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Appartement
Paulus Potterstraat 10, 's-Hertogenbosch

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp met ventilator	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kast slaapkamer		X	
- Grijs badkamerkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: P-Potterstr10

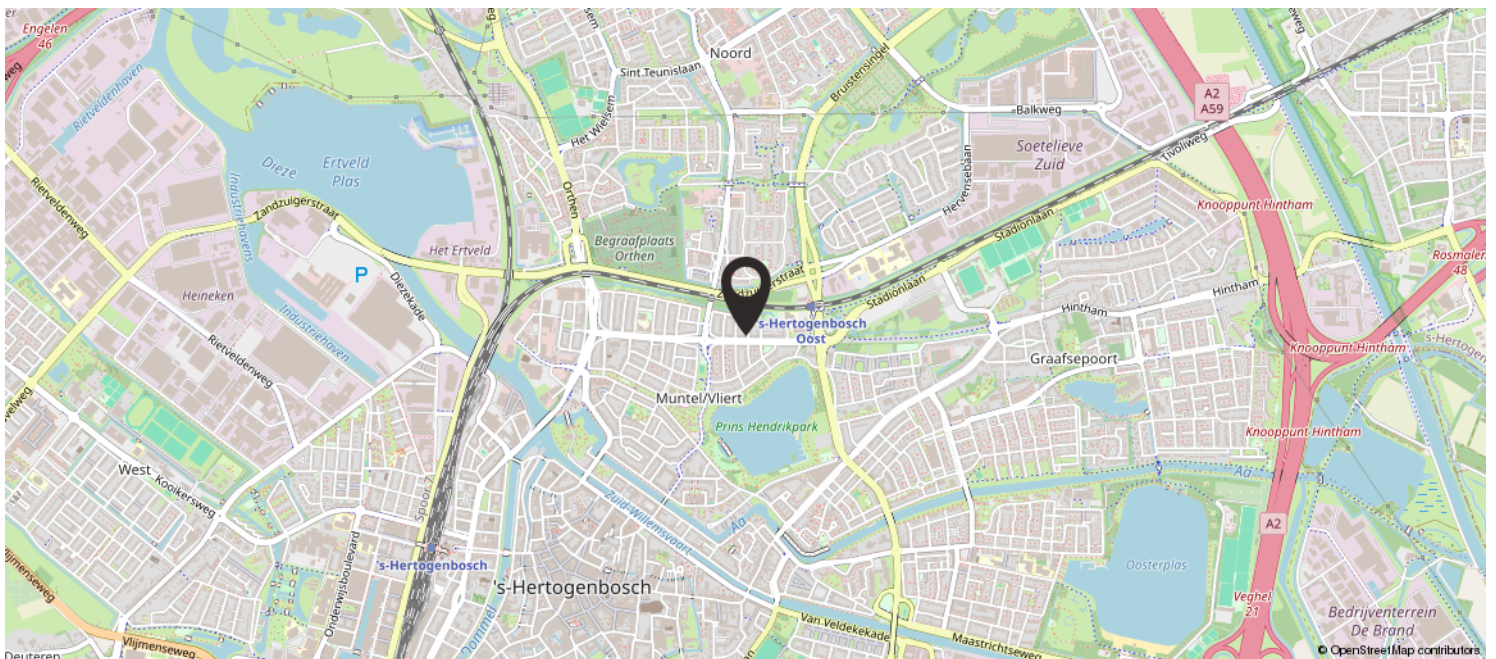
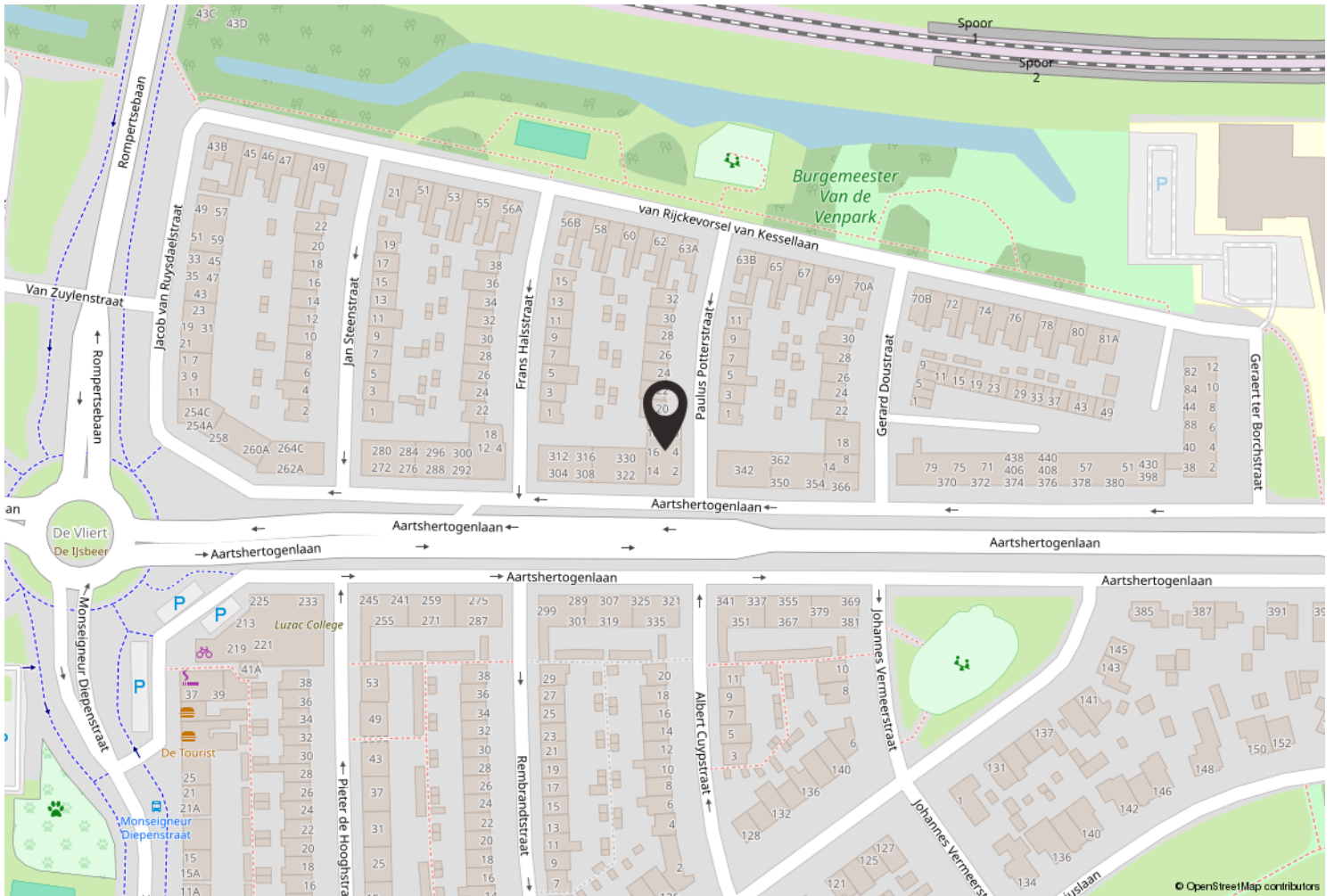


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie C Perceel 3292</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



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 hypotheek, 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 onaangerend 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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

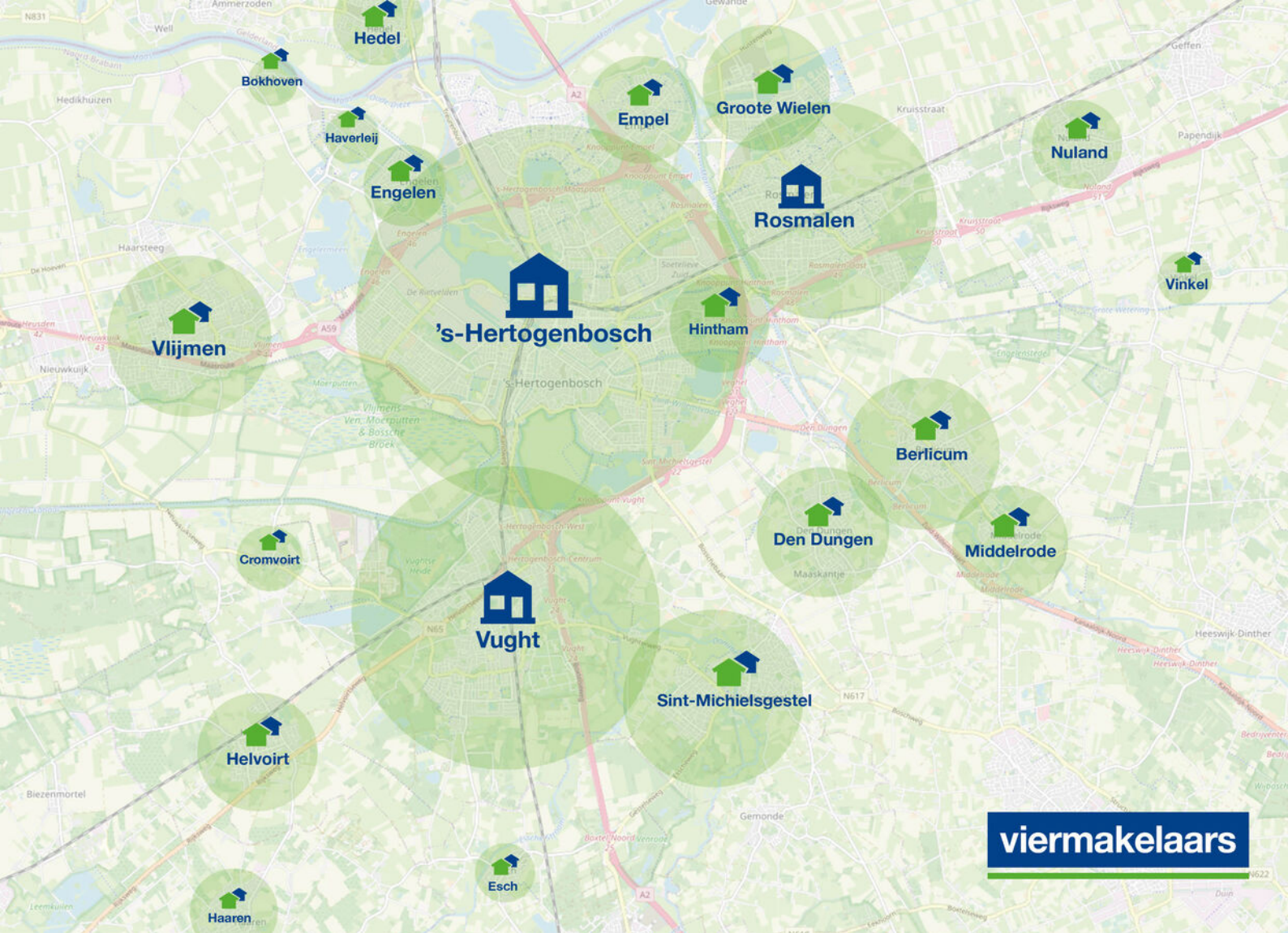


TEAM VIERMAKELAARS

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.



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!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



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



WATERINGEN 81

Geschreven december 2023

Zeer fijne, vriendelijke en deskundige makelaars. Doen wat ze beloven en beloven wat ze doen. Reageren snel en denken actief mee. Zou ze zeker aanraden voor de toekomst.

10

ZILVERAHORN 28

Geschreven december 2023

Ze hebben ons heel goed door het proces heen geloodst. En bij iedere stap werd er overduidelijk en goed gecommuniceerd. Binnen een week was de woning verkocht. Een compliment voor het team van Viermakelaars.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

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



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl

