



**SFEERVOL UITGEBOUWDE HOEKWONING
'S-HERTOGENBOSCH, PARMENTIERSTRAAT 12**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 342 m³
Woonoppervlakte: 102 m²
Perceeloppervlakte: 147 m²
Bouwjaar: 1965

- ✓ Buitenmuur/gevels zijn voorzien van isolatie;
- ✓ Isolatie zijgevel 2017, isolatie voor- en achtergevel 2022 met HR++ pannels;
- ✓ Het dak van de aanbouw is vernieuwd in 2021, het dak van de schuur/overkapping in 2019;
- ✓ Geheel voorzien van goede kwaliteit kunststof kozijnen met HR++ glas;



ALGEMEEN

Op de hoek van de Parmentierstraat en Geysendorfferstraat te 's-Hertogenbosch staat misschien wel jullie nieuwe (t)huis! Deze hoekwoning heeft een aanbouw over de volle breedte, een dakopbouw en is voorzien van goede kozijnen, isolerende beglazing, een groot aantal rolluiken, 6 zonnepanelen en gevelisolatie. De woning heeft een goede en aantrekkelijke ligging nabij uitvalswegen, recreatie- en sportvoorzieningen, het Jeroen Bosch ziekenhuis en het grote winkelcentrum 'De Helftheuvel', waar je onder andere terecht kunt voor alle dagelijkse boodschappen en meer. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is op slechts 10 minuten fietsafstand gelegen en in een mum van tijd ben je ook bij recreatiegebied 'Het Engelermeer', waar je bijvoorbeeld heerlijk kunt wandelen.



INDELING | BEGANE GROND

Via de voortuin betreden we de woning. De entree/hal biedt plaats aan een toiletruimte, meterkast, proviand-/trapkast, garderobe en geeft toegang tot de woonkamer. De ruime doorzon-woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, en een raam in de zijgevel. De schuifpui en loopdeur in de keuken geven toegang tot de achtertuin. De woonkamer is ingedeeld met een fijne zithoek aan de voorzijde en een gezellige en vooral lichte eethoek aan de tuinzijde. De eethoek staat in open verbinding met de moderne open keuken. De keuken is geplaatst in 2021 en is voorzien van fraaie inbouwapparatuur, zoals een afzuigkap, een vaatwasser, een gecombineerde inductiekookplaat met onderliggende oven, grote royale koelkast en vriezer. Tevens beschikt de keuken over een inbouw koffieapparaat en een praktische Quooker. De woonkamer en keuken beschikken over vloerverwarming en een airco.













EERSTE VERDIEPING

Via de overloop zijn de twee slaapkamers, de wasruimte en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde, meten respectievelijk 9,2 en 12,5 m². De ouderslaapkamer heeft, heerlijk, een airco. De badkamer is voorzien van licht tegelwerk op vloeren en wanden en is uitgerust met een wastafelmeubel, douchecabine met hand- en regendouche, toilet en designradiator. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en veel daglicht. De badkamer en slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en elektrisch bedienbare rolluiken (m.u.v. de extra wasruimte). Tussen de wasruimte en de trappartij bevindt zich de opstelling van de C.V. Intergas HReco uit 2015. Het betreft in dit geval een huurketel incl. onderhoud/service.







TWEEDE VERDIEPING

Dit is een volwaardige verdieping, bereikbaar via een vaste trap, met een voorzolder en mooie lichte zolderkamer, bergruimte/knieschotten. De dakopbouw strekt zich uit over nagenoeg de volle breedte van de verdieping. Aan de voorzijde van de zolderkamer bevindt zich nog een groot extra dakraam. Ook op de zolderverdieping zijn kunststof kozijnen met HR++ glas.







TUIN

De tuin heeft een ligging op het zuidoosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en kunstgras. In de tuin staat een stenen berging, voorzien van elektra, en deze biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van fietsen. Naast de berging is er ook een overkapping. Aan het eind van het perceel is de tuin, door aankoop van een paar meter extra grond, extra breed. Voor de liefhebbers is er een mogelijkheid om een garage te realiseren.







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.



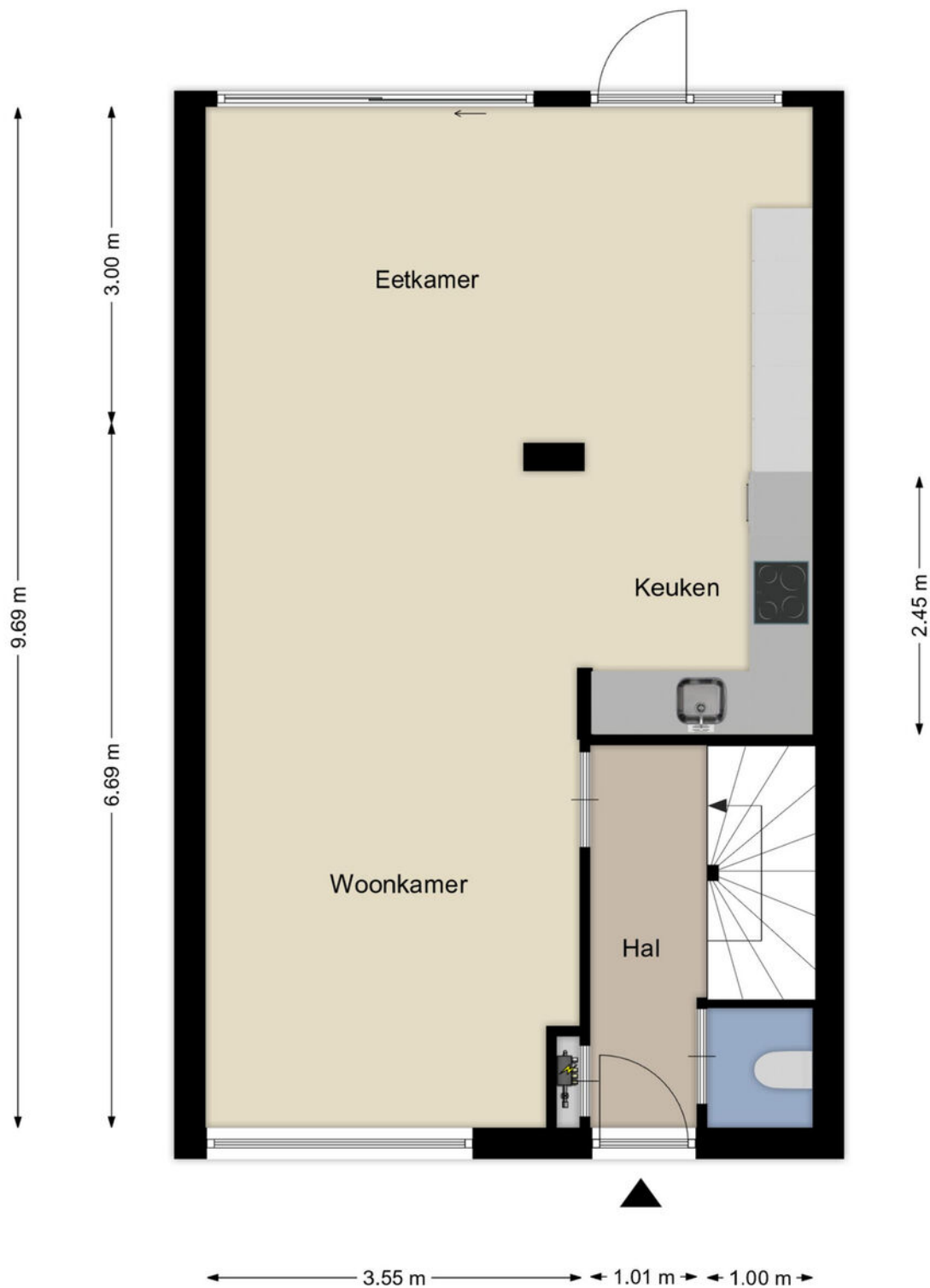
FIJN OM TE WETEN:

- Buitenmuur/gevels zijn voorzien van isolatie;
- Isolatie zijgevel 2017, isolatie voor- en achtergevel 2022 met HR++ pannels;
- Het dak van de aanbouw is vernieuwd in 2021;
- Dak schuur/overkapping 2019 vervangen;
- Geheel voorzien van goede kwaliteit kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Is er een kruipruimte: neen;
- Volwaardige zolderverdieping;
- Huur CV is momenteel gelegen op ca. € 30,- per maand;
- De 6 zonnepanelen zijn eigendom.



PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Parmentierstraat 12, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

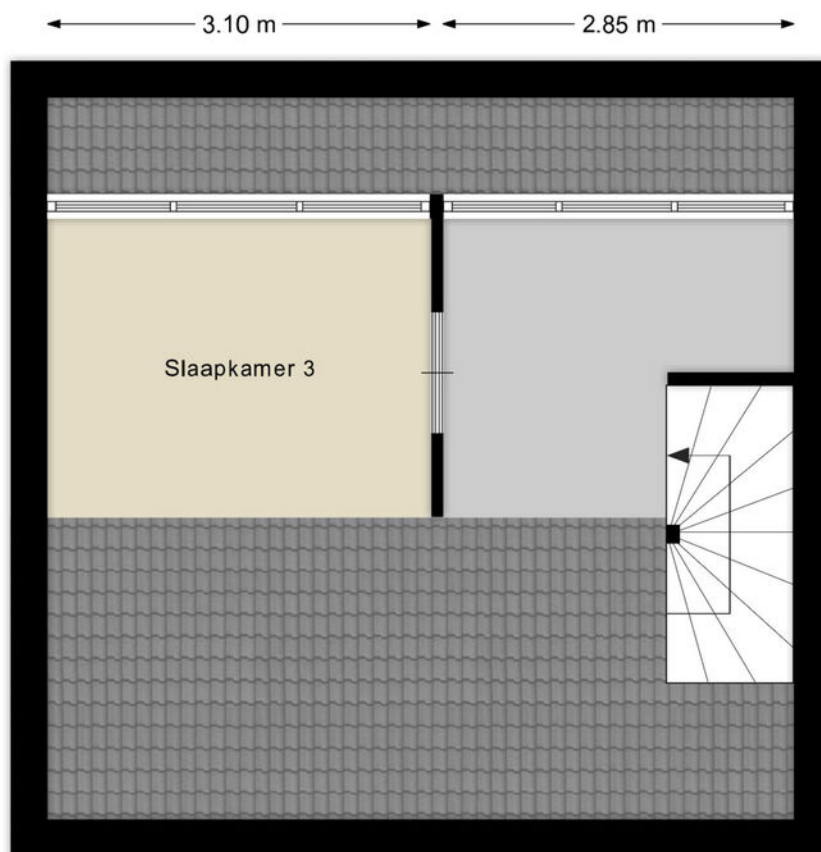
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Parmentierstraat 12, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Parmentierstraat 12, 's-Hertogenbosch
Aan de 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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

LIJST VAN ZAKEN


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

KADASTRALE KAART

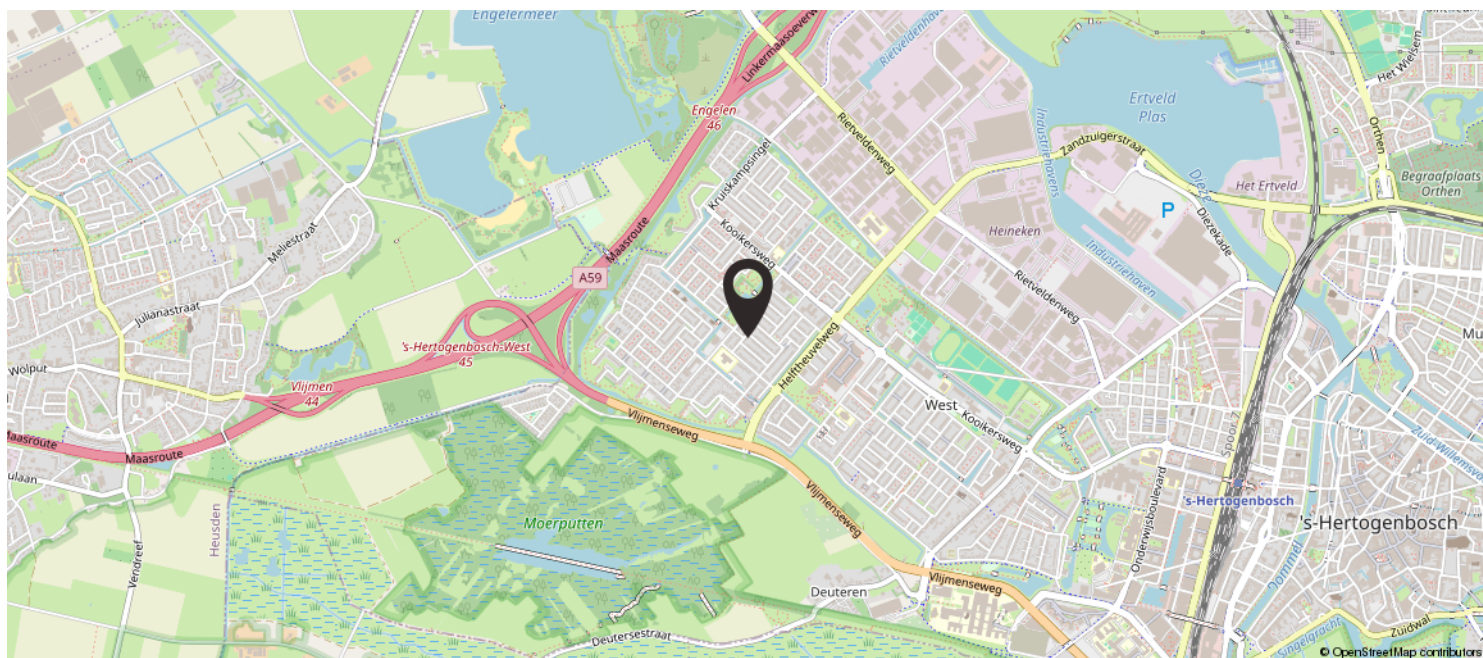
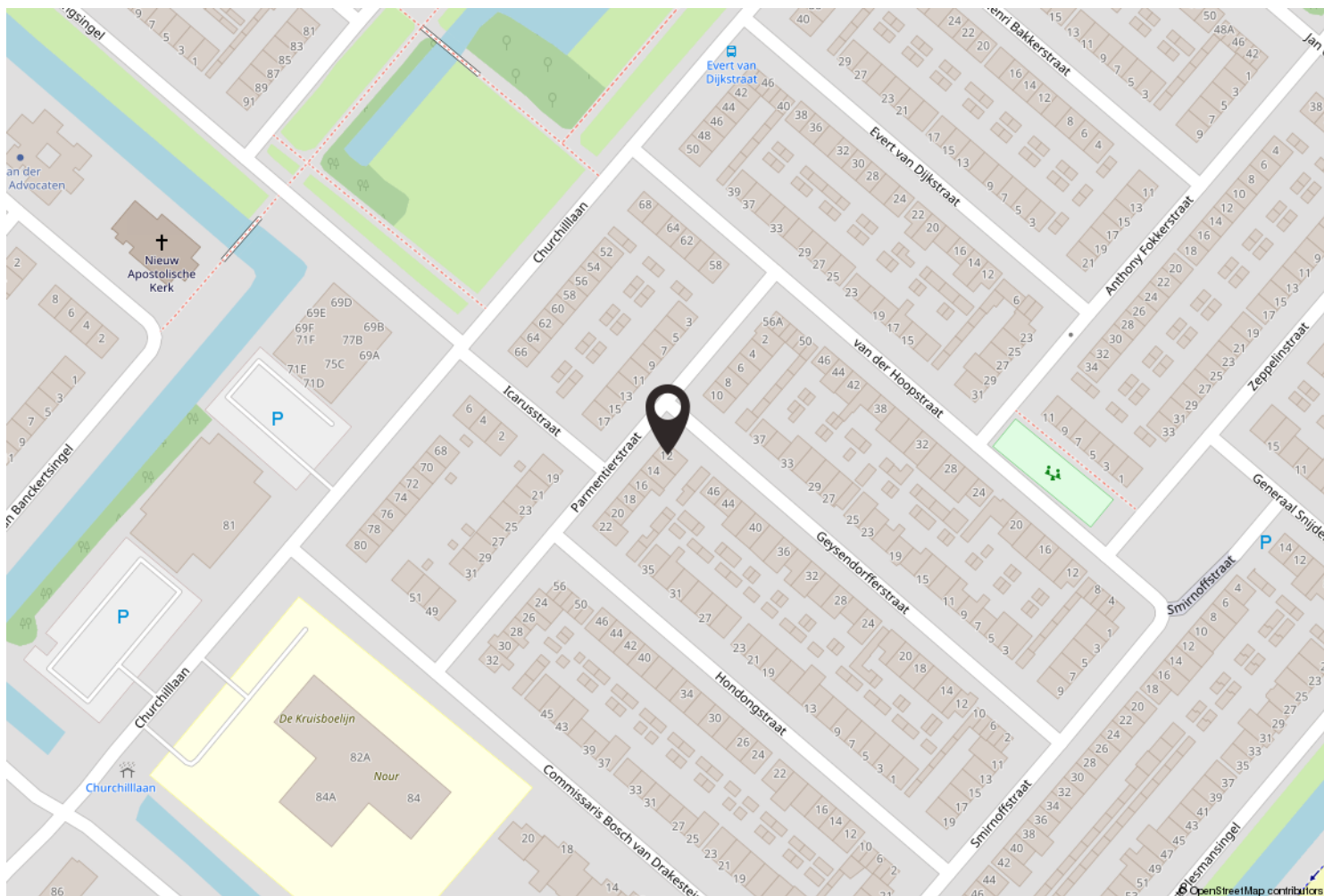
Kadastrale kaart

Uw referentie: Parmentierstraat 12



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 2 april 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 1177</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>	
--	--	---

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 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 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.

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

