



**4-KAMERAPPARTEMENT MET UITZICHT OP HET DIERENPARK
'S-HERTOGENBOSCH, KRUISKAMPSINGEL 395**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	220 m ³
Woonoppervlakte:	88 m ²
Bouwjaar:	1968

- ✓ Leuk uitzicht over het dierenparkje De Bossche Hoeve;
- ✓ Kunststof kozijnen met HR + isolatieglas met draai-/kiepmechanisme;
- ✓ De zijgevel is in 2023 gerenoveerd en voorzien van muurisolatie;
- ✓ De bijdrage aan de VvE bedraagt per maand € 197,13 voor het appartement en € 4,39 voor de berging.



ALGEMEEN

Mooi en rustig gelegen op de vierde etage aan het eind van de galerij, aan de zijde van het dierenparkje: een 4-kamerappartement met een zonnig balkon en prachtig uitzicht. Geniet van de ochtendzon in de keuken, de eerste slaapkamer en op de galerij. In de woonkamer en op het balkon kunt u genieten van de middag- en avondzon. Het appartement beschikt over 2 ruime slaapkamers en een eetkamer die overgaat in de ruime woonkamer. Grote raampartijen laten veel daglicht binnen. De mooie badkamer is voorzien van een ligbad met douche mogelijkheid en een fraai wastafel meubel. De dichte keuken aan de galerijkant biedt een mooi uitzicht over het groen, een speelveld, bomen en bungalows.

Begane grond: automatische deur, centrale entree met computergestuurd bellentableau met camera, postbussen, trapopgang en lift naar de verdiepingen. Er is niet alleen veel groen in de directe omgeving, maar ook gratis parkeergelegenheid. Papier, glas en restafval kunt u kwijt in de flinke containerruimtes en de pedaalemmerzakken ook via stortkokers op de woonetage. Verder is het hele appartement (met Politie Keurmerk Veilig Wonen) voorzien van kunststof kozijnen met HR+ isolatieglas en een draai-/kiepmechanisme. Een prima appartement midden in een groene omgeving.

Het appartement is bijzonder aantrekkelijk gelegen nabij uitvalswegen, het overdekte winkelcentrum de "Helftheuvelpassage", natuurgebieden en recreatieplas "het Engelermeer". Het gezellige Bourgondische stadscentrum ligt op fietsafstand. Langs het dierenparkje loop en fiets je over de grote weg zo naar het natuurgebied rondom het Engelermeer.



ENTREE

Het appartement ligt rustig aan het eind van de galerij en heeft een royale en praktische indeling: entree via een hardhouten voordeur, tochtportaal met meterkast en garderobekast. Vervolgens de centrale hal van waaruit alle ruimtes bereikbaar zijn en waarin de videofooninstallatie is bevestigd, zodat u kunt zien wie er beneden aanbelt voordat u opent.





WONING

De woonkamer is licht en ruim en biedt een fantastisch uitzicht over het dierenpark en de bomen. Het zonnige balkon op het zuiden is direct bereikbaar vanuit de eet-/werkkamer en beschikt over elektrische zonwering, net als de kamerbrede raampartij in de woonkamer.

De mooie keukenruimte heeft een ruim keukenmeubel (uit 2008) in U-vorm, met onder het raam de gootsteen en daarnaast de gaskookplaat. Indien men deze vervangt door een inductiekookplaat, dan is de woning gasloos. Verder is de keuken voorzien van een vaatwasser en bijzonder veel bergruimte. Aan de tegenoverliggende zijde zijn de opstelplaatsen voor de wasmachine en wasdroger en de mogelijkheid tot het plaatsen van bv een grote koelkast. Aan de wand hangt de elektrische warmwaterboiler.

Tussen de keuken en de badkamer bevindt zich een aparte, zeer nette toiletruimte.













SLAAPKAMERS EN SANITAIR

De grote slaapkamer aan de voorzijde geeft ook toegang tot het ruime balkon. De tweede ruime slaapkamer is gelegen aan de galerijkant. De ingebouwde vaste kasten bieden veel bergruimte.

De ruime badkamer (uit 2014) is voorzien van een ligbad met douche mogelijkheid, hardglazen spatscherm, een wastafelmeubel met spiegelkast en verlichting.







Rustig gelegen balkon



Gezellig zicht op het dierenparkje



FIJN OM TE WETEN:

Het gebouw is uitgerust met in totaal 4 liften en brede trappenhuizen. Op elke etage zijn stortkokers in de trappenhuizen, waardoor de pedaalemmerzak eenvoudig kan worden afgevoerd. In de containerruimtes op de begane grond kan men ook papier en glas kwijt. Op zeer korte afstand is de Hoogvliet supermarkt gevestigd, iets verder ligt winkelcentrum 'De Helftheuvelpassage'. De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars bedraagt momenteel € 197,13 per maand voor het appartement, € 4,39 voor de berging. De Vereniging van Eigenaars is ver met het maken van plannen voor verdere verduurzaming van het gebouw. Zodra de notulen van de vergadering van 11 april 2024 gereed zijn kan daar meer over medegedeeld worden.

Het gebouw is uitermate geschikt voor jong en oud. De appartementen hebben een fijne maatvoering en men woont er rustig in een goed onderhouden gebouw. Voor iedereen, maar zeker voor degene die wat meer tijd hebben, is er centraal in het gebouw op de begane grond een gemeenschappelijke ruimte waar 's ochtends samen koffie gedronken kan worden, 's middags regelmatig ontmoetingen en activiteiten zijn en van waaruit men bijvoorbeeld ook wekelijks jeu de boules speelt.

Een prima appartement midden in een groene omgeving.



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.

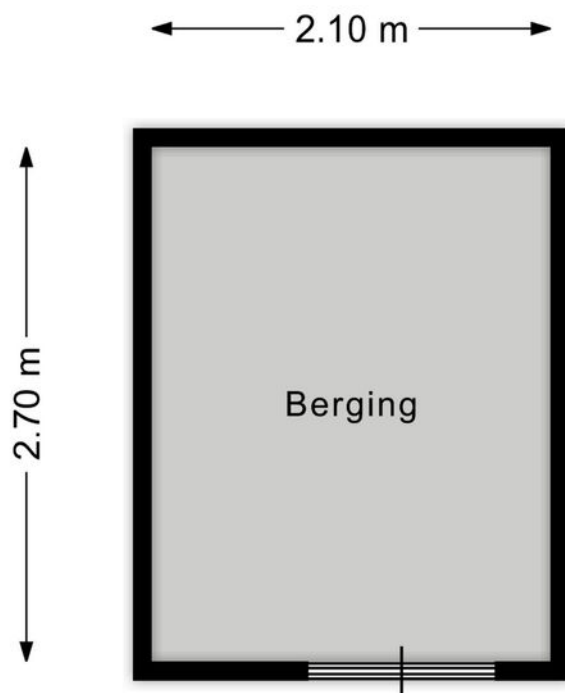
PLATTEGROND APPARTEMENT



Appartement
Kruiskampsingel 395 's-Hertogenbosch
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

BERGING

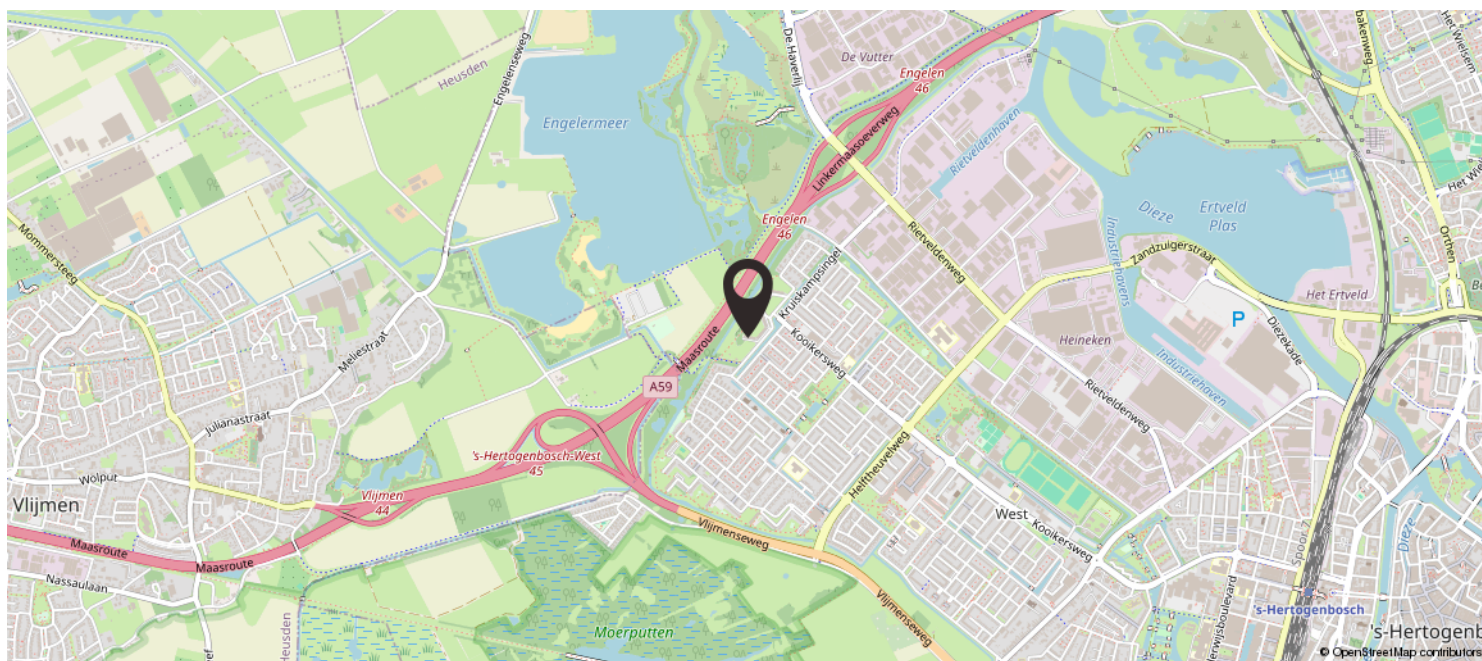
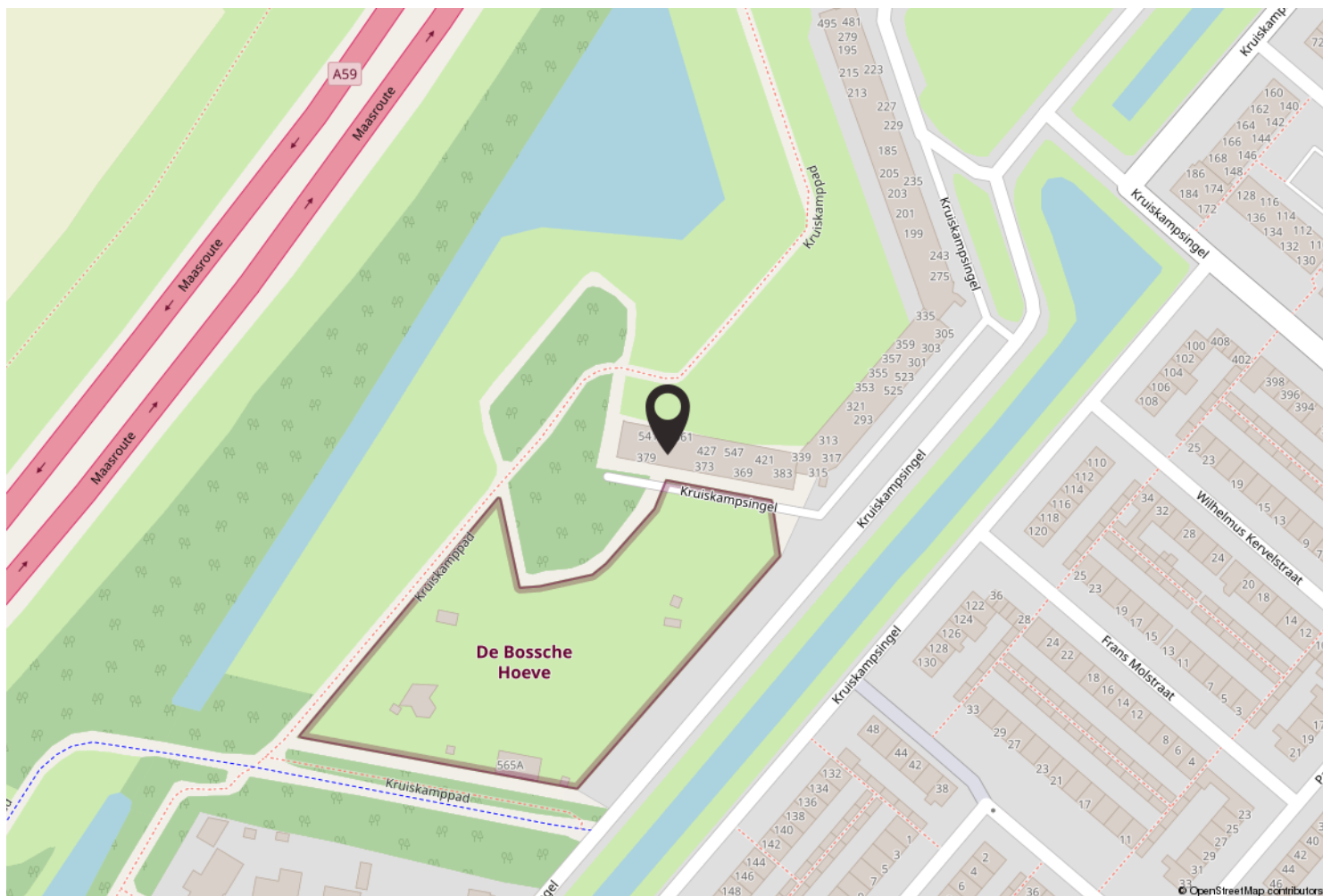


Berging

Kruiskampsingel 395 's-Hertogenbosch

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE OP DE KAART



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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven			X
- koel-vriescombinatie		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Overig - Contracten			
Boiler: Ja			

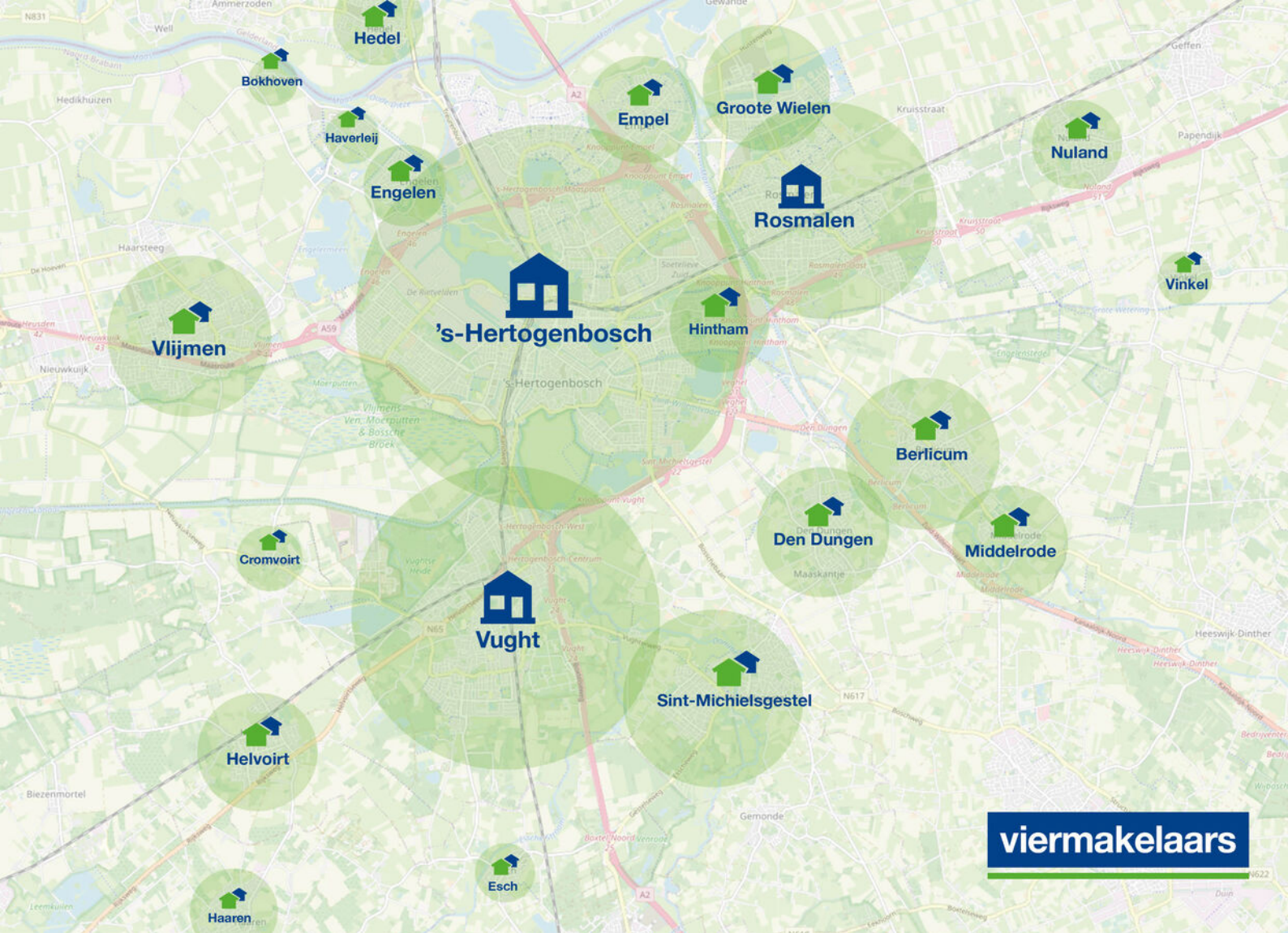


TEAM VIERMAKELAARS

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!



ROMPERTDREEF 28

Geschreven maart 2024

Het contact en de besprekingen rondom de verkoop waren zeer positief. Een duidelijke onderbouwing van wat het huis zou gaan opbrengen. Ook de bezichtigingen werden prima door gecommuniceerd en achteraf duidelijk doorgesproken.

8

HOOGSTRAAT 12

Geschreven maart 2024

Niet de eerste keer bij Viermakelaars. We kennen Bram de Backer inmiddels al best een tijd en het is altijd weer heerlijk met hem te 'werken'. Hij heeft veel kennis, is een goede adviseur en voor ons de beste makelaar. Daarnaast is hij als persoon ook nog eens top! Ik raad Bram en Viermakelaars iedereen aan. Volgende keer (als die er is) zeker weer!

10

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

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

