

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

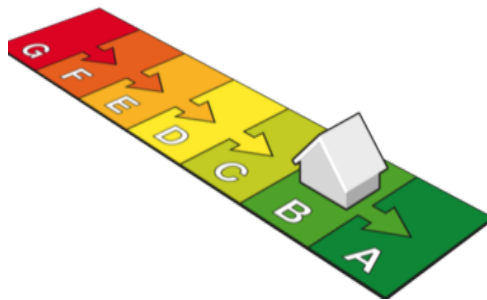


Sweelinckplein 8 - 's-Hertogenbosch

www.tsas.nl

Op een buitengewoon aantrekkelijke locatie in stadsdeel Zuid gelegen - ruim bemeten - SPLIT-LEVEL WONING met inpandige garage, berging, eigen parkeerplaatsen en fraai aangelegde, zonnige tuin met achterom.

- perceel : 148 m² (eigen grond)
- bouwjaar : 1968
- gebruiksopp. : 183 m² (wonen)
- bruto inhoud : 737 m³
- kadastraal bekend : 's-Hertogenbosch sectie N nummer 1034
- staat van onderhoud : keurig
- aantal kamers : 8 (waarvan 5 slaapkamers)
- centrale verwarming : cv-combi ketel Intergas hre (december 2024)
- tuin : aan voor- en achterzijde - fraai aangelegd
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : B-label



Op een uitstekende en heel geliefde locatie in 's-Hertogenbosch, stadsdeel Zuid, gelegen split-level woning.

Uitermate fraai en aantrekkelijk gesitueerd met aan de voorzijde vrij zicht op park/plantsoen. Vanuit de woning loopt je binnen een paar minuten naar het nabijgelegen winkelcentrum met een grote supermarkt en tal van speciaalzaken. Een omgeving ook met (letterlijk 'naast de deur') scholen voor basis en middelbaar onderwijs, een gezondheidscentrum en het Zuiderpark.

Het Sweelinckplein ligt - zo zou je kunnen zeggen - onder de rook van het gezellige centrum van de bourgondische Brabantse hoofdstad. Binnen een kwartiertje lopen of vijf minuten fietsen, sta je midden op de Parade bij de Sint-Janskathedraal als ook bij het Theater aan de Parade.

Op korte afstand daarvan het hart van de historische binnenstad met onder meer het Noordbrabants Museum en de alom bekende Binnendieze.

Het culturele en culinaire aanbod van 's-Hertogenbosch mag genoegzaam bekend zijn.

Zoekt u liever de rust en/of de natuur op? Dan is het goed te weten dat het uitgestrekte beschermd natuurgebied het Bossche Broek en watersportgebied de Zuiderplas nabij de Pettelaarse Schans, zich eveneens in de directe omgeving van de woning bevinden. Op de bekende steenworp afstand.

Uitstekende infrastructuur met aansluitingen op het openbaar vervoer en direct nabij (ter hoogte van het Provinciehuis) de op- en afritten van de autosnelweg A2 van en naar Utrecht, Eindhoven en Tilburg. Direct vanuit huis zijn er prachtige wandel- en fietsroutes.



split-level woning





Deze onder architectuur van Hans Bergman ontworpen split-level woning is nog altijd, zestig jaar lang al, een waar 'familiehuis'. Een huis waarin de vloeren van de woonlagen een stukje ten opzichte van elkaar verspringen. In plaats van rechte verdiepingen zijn de ruimtes verbonden met korte trappen, wat zorgt voor een open indeling, speelse hoogteverschillen en een sterk gevoel van ruimte. Een ideaal concept, een woning waarin contact centraal staat en waarin een zee van ruimte voor alle gezinsleden, met daarnaast nog plaats voor de uitoefening van hobby of beroep. Denk daarbij aan een atelier of een aan huis verbonden beroepsuitoefening.

Aan de voor-/straatzijde de voortuin met dubbele parkeerplaats (in sierbestrating) en een laadpaal voor de elektrische auto. Toegang tot de garage (met loop- én kanteldeur) alsook de entree van het woonhuis. Ruime hal met meterkast en ingebouwde werkkast c.q. garderobekast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De hal is afgewerkt met een Italiaanse vloertegel, wit gestukadoorde wanden en plafond. Garage met ingebouwde werkkast en aangrenzende, iets verdiept gelegen, berging. Trapje op naar een portaalgedeelte met ingebouwde kast en tussendeur naar de op de achter-/tuinzijde gerichte eetkamer en open keuken. Vloer, wanden en plafond afgewerkt als eerder omschreven bij de hal. Vanuit de eetkamer dubbele openslaande deuren naar tuin en terras. De L-vormige (Bruynzeel) keukeninrichting bestaat uit een onderblok met kast- en bergruimte, laden, ingebouwde vaatwasser, ijskast en combi oven/magnetron, hardstenen werkblad met geïntegreerde 1½ rvs-spoelbak en 4-pits fornuis. Extra deur naar tuin en terras.







speels ingedeeld





De woonkamer, het zitgedeelte, ligt een paar treden hoger en heeft zicht op de voor-/straatzijde en het plantsoen/park. Raampartij over de volle breedte. Deze pui is in 2014 vernieuwd en daarbij uitgevoerd in onderhoudsvrij kunststof met isolerende beglazing, Frans balkon met dubbele draai-/kiepramen/deuren. Elektrisch bedienbare screens. Massief houten vloer, de wanden en plafonds in wit stucwerk. Open haard met zandstenen schouw, ingebouwde boekenkast.

Paar treden naar een iets hoger gelegen overloop en een tweetal slaapkamers. De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. Eén van de kamers met ingebouwde kastruimte en een vaste wastafel. Deze en ook nog de overige drie slaapkamers, de badkamer én het atelier zijn eveneens voorzien van nieuwe kunststof kozijnen en draai-/kiepramen met isolerende beglazing en elektrisch bedienbare screens.

Vervolgens gaan we naar de hoofdslaapkamer met eveneens een ingebouwde kastenwand. Badkamer met ligbad, douche (beide met thermostatische mengkraan), dubbele vaste wastafel en toilet. Witte wandtegel tot plafondhoogte.

We gaan naar een overloop en de twee volgende slaapkamers, een paar traptreden hoger gelegen. Beide kamers met laminaatvloer en op een van de kamers een ingebouwde kastenwand en een vaste wastafel.





We noemden het al eerder, een groot familiehuus met een zee aan ruimte en dus gaan we nog een paar treden op naar een grote open kamer (hobbykamer of atelier). Deze ruimte geniet van voldoende lichtinval door een over de volle breedte kunststof raampartij én ook door het 4.60 meter hoge plafond. Vanuit het atelier bereiken we tenslotte een (open) zolderruimte. Hier bevindt zich de cv-installatie en zijn ook de aansluitingen aanwezig voor wasmachine en droger.

Op het hellende dak (bestaande uit een stalen spant en houten dakbeschot) liggen maar liefst 15 zonnepanelen. Goed voor een opbrengst op jaarbasis van meer dan 4.000 kWh.

De achtertuin tenslotte is fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating in verschillende niveaus, afgewisseld door enkele groene borders, een tweetal bomen (bolcatalpa's) en buitenverlichting. Rondom houten tuin-/erfafscheiding, waarin aan de achterzijde een afsluitbare toegangspoort is gesitueerd. Aan de achterzijde van de woning, ter plaatse van eetkamer en keuken, is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aangebracht.









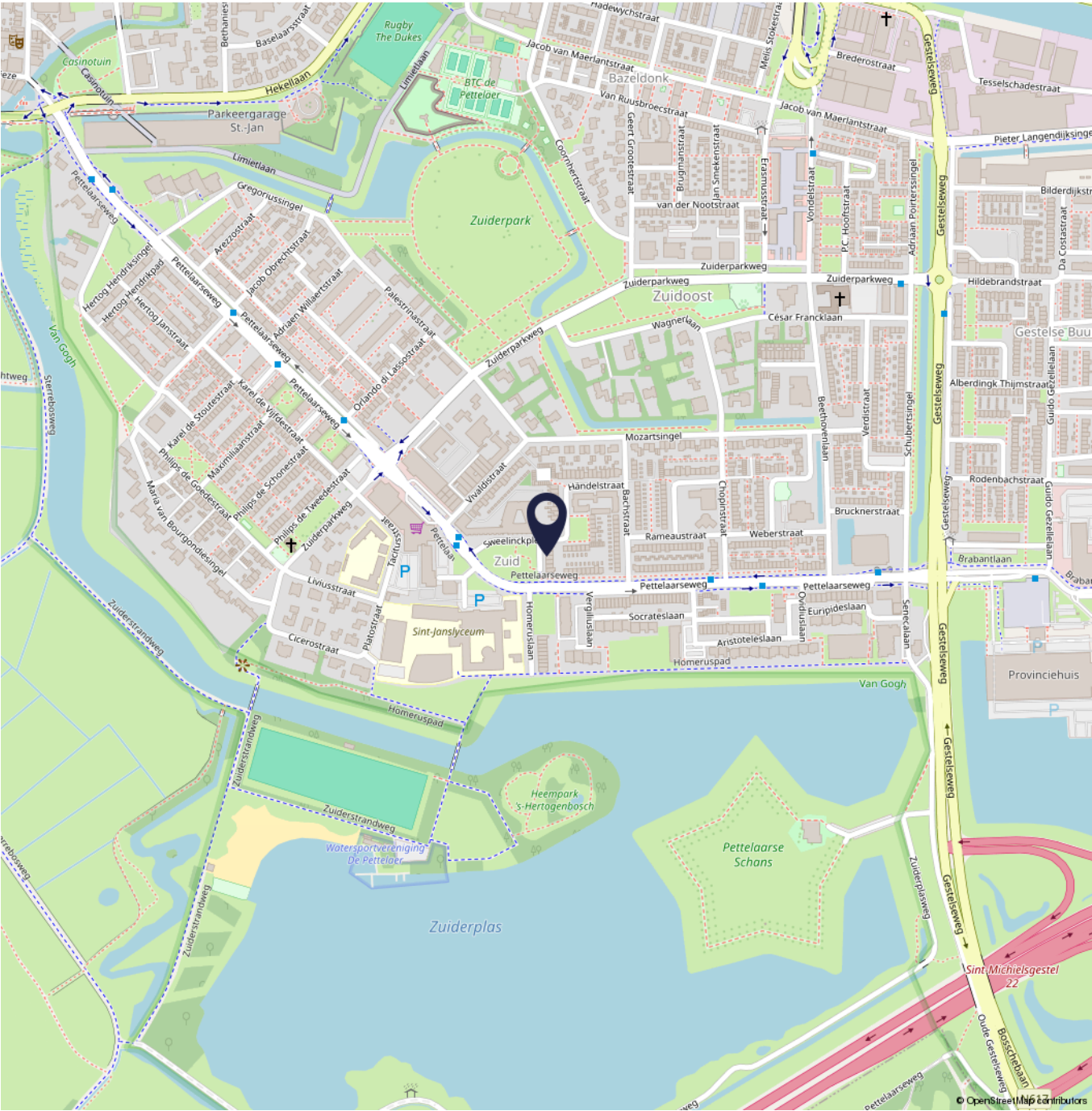
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
- Linoleum vloer zolders	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsysteem	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/schermbord)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Spiegels met lampje + Vergrootspiegel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Planten in potten op terras		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		

lijst van zaken

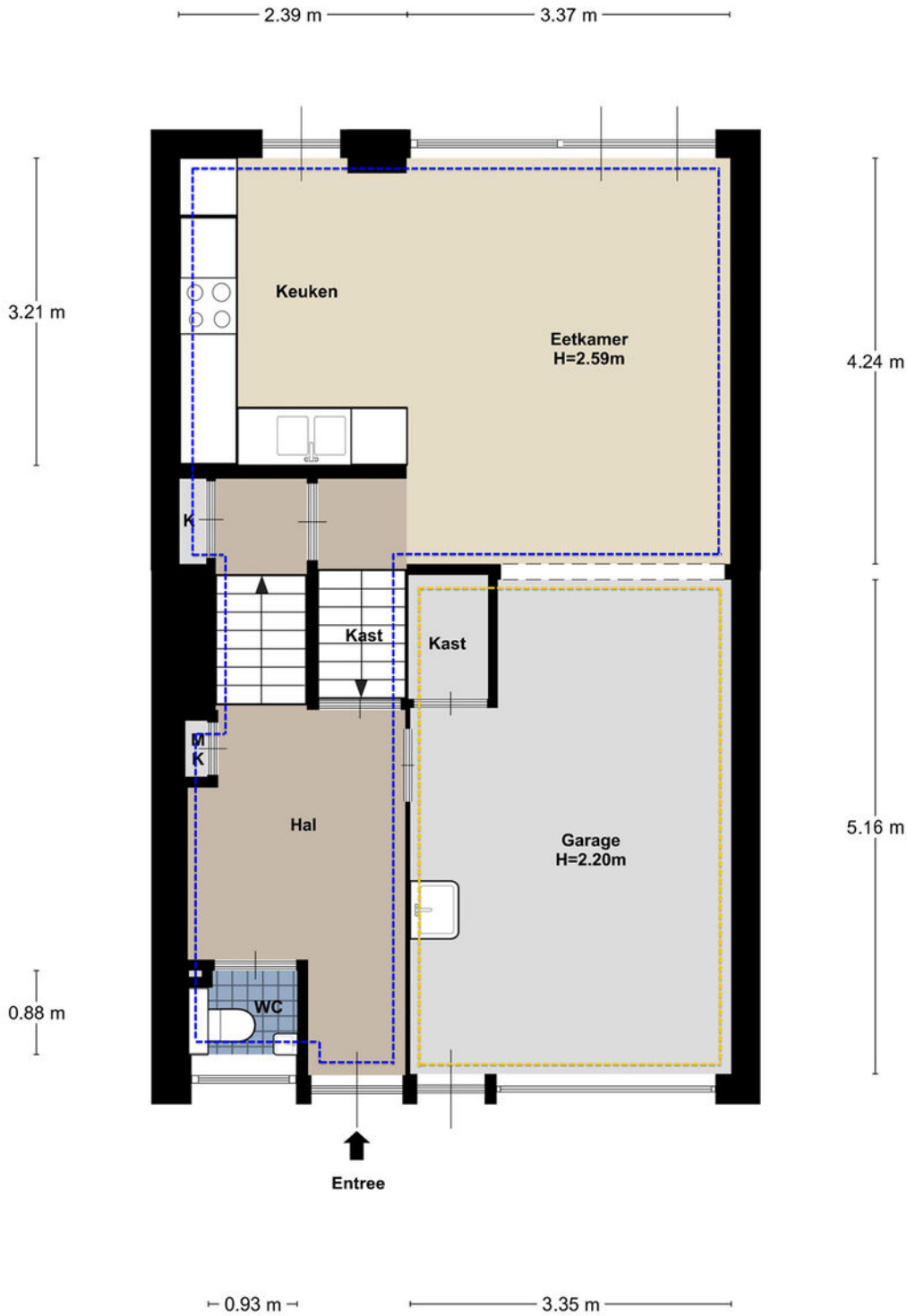
Sweelinckplein 8 - 5216 EG 'S-Hertogenbosch



Ter informatie:
Juridisch: In het Bewijs van Eigendom zijn geen bijzondere erfdienstbaarheden, zakelijke rechten of bepalingen opgenomen anders dan de brandgang en behoud van bouwkundige toestand.
Ogenschijnlijk is een deel van de voortuin geen onderdeel van het kadastraal perceel en derhalve een gemeentelijke strook grond sinds jaar en dag feitelijk wel in gebruik als eigen grond.

Technisch: Aan verkoper bekende (al dan niet zichtbare) gebreken of tekortkomingen: alhoewel zichtbaar, willen wij niet nalaten te vermelden dat de toplaag van de deur van de koelkast aan vernieuwing toe is. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: niet bekend.

locatieaanduiding



BEGANE GROND, Sweelinckplein 8, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	182 m²
	Overige inpandige ruimte	41 m²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m²
	Externe bergruimte	0 m²



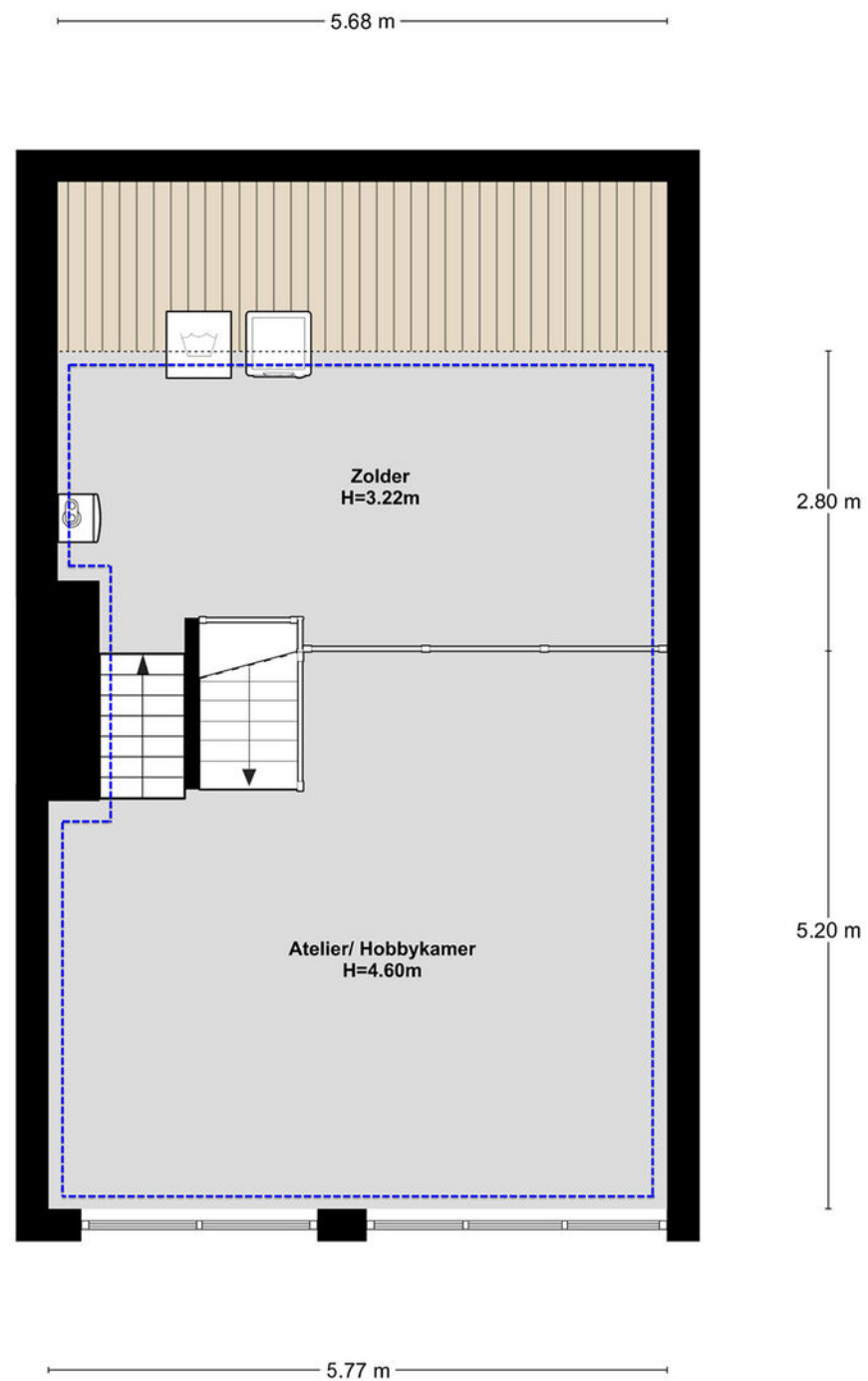
1e VERDIEPING, Sweelinckplein 8, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	182 m ²
	Overige inpandige ruimte	41 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



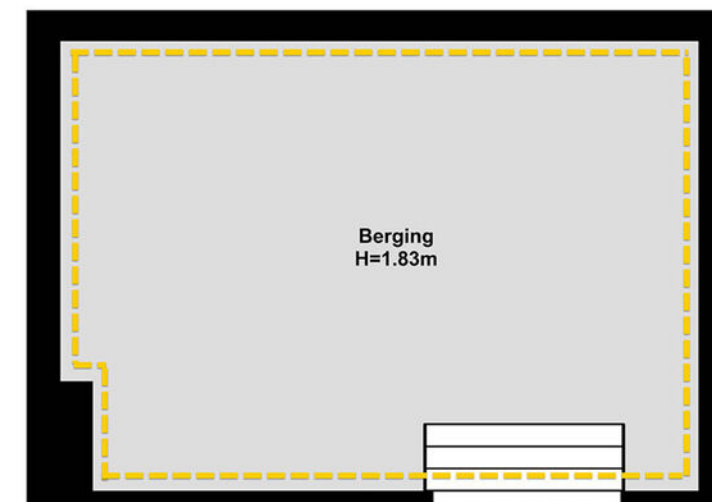
2e VERDIEPING, Sweelinckplein 8, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	182 m ²
	Overige inpandige ruimte	41 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



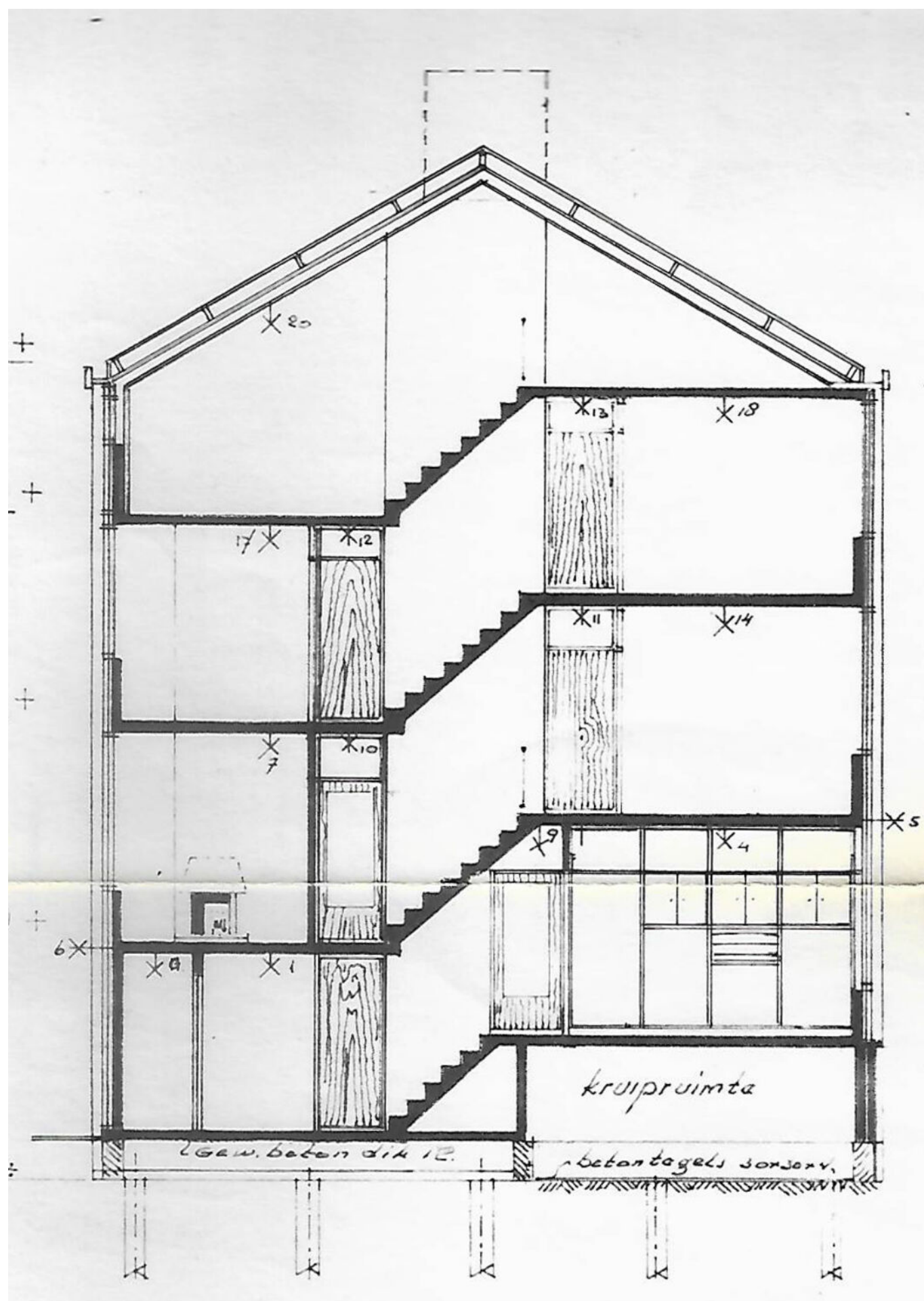
ZOLDER, Sweelinckplein 8, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	182 m ²
	Overige inpandige ruimte	41 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



KELDER, Sweelinckplein 8, 'S-HERTOGENBOSCH
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	182 m ²
	Overige inpandige ruimte	41 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



Koopovereenkomst

De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak dient schriftelijk te worden aangegaan (wettelijke verplichting). Indien een schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is getekend, wordt de getekende koopovereenkomst terstond aan de koper overlegd na welke ontvangst hij drie dagen bedenktijd ontvangt. De bedenktijd vangt aan op de dag volgend op de dag waarop de koper de koopovereenkomst heeft ontvangen. Een koper kan binnen deze bedenktijddagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Tevens mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag. Ter voorkoming van misverstanden dient de koper te allen tijde een bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst te tekenen. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De makelaar hanteert een standaard NVM-koopovereenkomst en stelt deze na ondertekening in handen van de notaris.

Identificatieplicht

Algemeen geldt dat identificatie van zowel koper als verkoper wettelijke verplicht is in geval van een onroerendgoedtransactie. De makelaar dient daarom in het bezit te worden gesteld – ter bevestiging van deze identificatie – van een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Notaris

De koper bepaalt doorgaans de notariskeuze en betaalt deze in geval van “kosten koper”. Indien de koper de notariskeuze niet binnen een termijn van 7 werkdagen na de aankoopbeslissing aan de makelaar kenbaar heeft gemaakt, zal de makelaar een notaris aanwijzen die is gevestigd in de plaats waar de aan te kopen onroerende zaak is gelegen.

Lijst van zaken

Dit is een lijst waarop niet alleen onroerende, maar ook roerende zaken kunnen zijn vermeld door verkoper, die al dan niet bij de (ver)koop zijn inbegrepen. Over de waarde van de onroerende zaken is koper aan de fiscus overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover (overgenomen) zaken roerend zijn, behoeft daarover echter géén overdrachtsbelasting te worden betaald. De waarde van de tussen verkoper en koper bepaalde onroerende zaken dient in overeenstemming te zijn met de werkelijke waarde (hierbij uitgaande van over het algemeen: “gebruikte goederen”). De fiscus kan aan de belastingplichtige om opheldering vragen. Blijkt de opgegeven waarde uiteindelijk niet overeenkomstig de realiteit, dan wordt door de fiscus alsnog de verschuldigde overdrachtsbelasting geheven, en in veel gevallen zelfs verhoogd met een boete.

Voorbehoud financiering

Alvorens koper overgaat tot (prijs)onderhandeling dient hij zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden. Koper kan vanaf het moment van overeenstemming tot koop (over het algemeen gedurende een periode van maximaal 3 weken) gebruik maken van een ontbindende voorwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een passende financiering.

Waarborgsom

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze binnen 3 weken na overeenstemming van verkoop en koop, in handen van de notaris een waarborgsom gestort of bankgarantie afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarop koper de zaak heeft bezichtigd en aangetroffen met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten, lasten en canons zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Canons zijn slechts van toepassing indien sprake is van erfpacht.

Risico van overlijden

Het risico van overlijden vanaf het moment van aankoopbeslissing en de uiteindelijke definitieve levering (veelal het transport) ligt bij partijen. Over het algemeen is het mogelijk een overlijdensrisico verzekering hierop aan te passen. Soms voorziet een hypotheekofferte al in een voorlopige dekking.

Ouderdomsclausule - niet bewoningsclausule

In de koopovereenkomst zal bij verkoop van een bestaande woning standaard een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aangekochte woning een bestaande woning betreft en dat verkoper niet instaat voor normale - afhankelijk van de leeftijd van de woning - ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties en eventueel een beperking omtrent de aansprakelijkheid voor asbest. Indien verkopers geen bewoners zijn dan wel nimmer zijn geweest, zal dit worden aangevuld met een niet bewoningsclausule.

Van toepassing zijn ten slotte de algemene voorwaarden der Nederlandse Vereniging van Makelaars in o.g. (de NVM), neergelegd in een aan partijen uitgereikte brochure en waaraan geen aanspraken kunnen worden ontleend.

Deze vrijblijvende informatie wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. De informatie is met zorg samengesteld, doch buro t'sas aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De maten zijn circa-maten. Bezichtiging uitsluitend na afspraak via ons kantoor.

ter informatie



buro t'sas makelaardij

Wat ons kantoor bijzonder maakt? Dat veel klanten bij ons terugkomen. En dat zij ons aanbevelen aan familie, vrienden en kennissen. We hebben veel families in ons bestand staan voor wie wij al decennialang alle aan- en verkopen doen. Daar zijn we trots op!

Klanten vertrouwen erop dat wij voor hen tot het uiterste gaan. Maar ook dat we ons hoofd koel houden en ons niet laten meeslepen door de waan van de dag. We zijn er voor alle klanten en werken voor iedereen even hard. Eigenlijk is het heel simpel: we kopen of verkopen ieder huis alsof het om ons eigen huis gaat. We doen het altijd voor de volle 100 procent.

Gerald P.C. t'sas, register makelaar en taxateur

‘Eerlijk is eerlijk: ik herinner me niet alle namen van mijn klanten meer. Maar ik weet nog altijd exact welk gezicht bij welk pand hoort. Hoe lang de sleuteloverdracht ook geleden is. Ik vind het iedere keer weer fantastisch als ik mensen heb geholpen hun huis te vinden; een plek die past bij hun leven en identiteit. Zo’n match, staat dan in mijn geheugen gegrift. Makelen is mensenwerk. Met iedere klant bouw ik een band op. Voor mij is mijn beroepsethiek daarbij van groot belang. Ik wil iedere zaak afsluiten met een goed gevoel. Integriteit staat voorop. Mijn erecoes zijn me heilig.’

Robert-Jan t'sas, register makelaar en taxateur

‘Makelen zit in mijn bloed. Ik ben er dag en nacht mee bezig. In positieve zin! Zelfs als ik op vakantie ben, let ik nog op de huizen die er te koop staan. Hoe zal het er van binnen uitzien? Wat zal de werkelijke waarde ervan zijn? Die vragen spelen altijd door mijn hoofd. Het leukste van dit vak vind ik, dat je bij mensen thuis komt. Je ziet veel, je hoort veel. Maar dat betekent ook dat je betrouwbaar en discreet moet zijn. Ik houd van een directe benadering en van duidelijkheid. Ja is ja, nee is nee. Voor mijn klanten ga ik tot het uiterste. Ik houd van de spanning van het onderhandelen en alles wat daar bij komt kijken. Eigenlijk is het heel simpel: ik koop of verkoop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.’

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.