

**TE KOOP**

# **Buitenpepersdreef 42**

's-Hertogenbosch



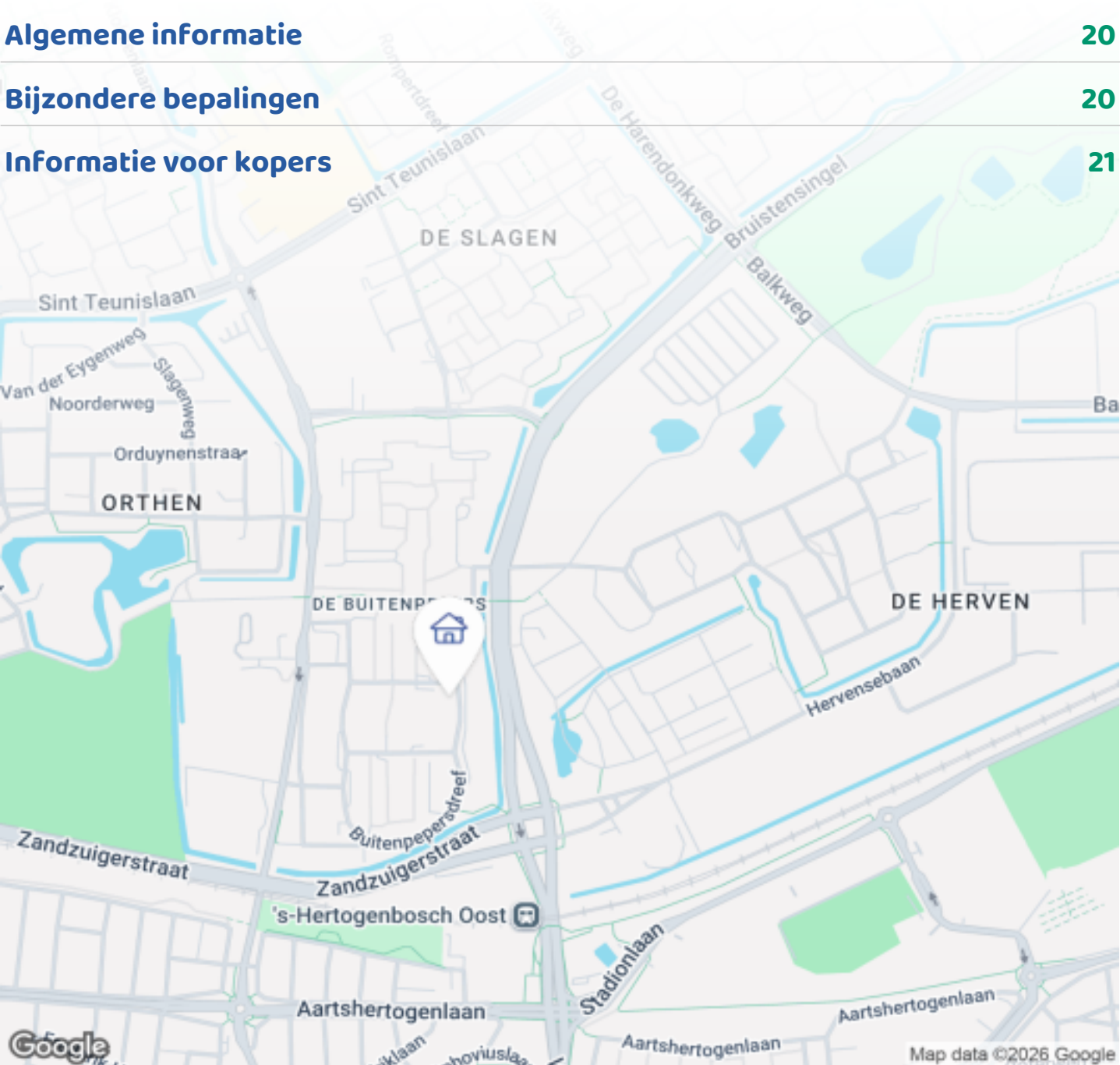
**Vraagprijs**

**€ 429.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 11 |
| Kenmerken                  | 15 |
| Zakenlijst                 | 18 |
| Huis op de kaart           | 19 |
| Algemene informatie        | 20 |
| Bijzondere bepalingen      | 20 |
| Informatie voor kopers     | 21 |



Woningbrochure: Buitenpepersdreef 42, 's-Hertogenbosch

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom aan de Buitenpepersdreef 42 te 's-Hertogenbosch.

Deze ruime eengezinswoning met drie slaapkamers, zowel voor- als achtertuin en vrijstaande berging ligt in de populaire woonwijk "De Buitenpepers".

De locatie heeft een zeer centrale ligging ten opzichte van alle voorzieningen en is perfect bereikbaar per auto, openbaar vervoer en fiets. Voor de deur is gratis parkeergelegenheid.

Begane grond:

In het ruime hal-gedeelte bevinden zich de meterkast, een handige voorraadkast, een toilet en de trap naar boven. Er is tevens toegang tot de kruipruimte.

Linksaf bevindt zich de royale, lichte woonkamer met een goed onderhouden parketvloer en uitzicht op de achtertuin. De grote raampartij zorgt voor veel natuurlijke lichtinval en is aan de buitenkant voorzien van een zonneluifel.



**Woningbrochure: Buitenpepersdreef 42, 's-Hertogenbosch**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan de voorzijde vind je de open keuken in praktische hoekopstelling, uitgevoerd in een lichte kleur met een 4-pits gasfornuis, oven, afzuigkap en aparte geiser. Ook hier zorgt een groot raam voor veel natuurlijk licht en een leuk uitzicht op de voortuin tijdens het afwassen.

## Eerste verdieping:

Via de vaste trap kom je op de ruime overloop met toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en een aparte ruimte voor de cv-ketel. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, een douche, een tweede toilet en de aansluiting voor de wasmachine. De slaapkamer aan de voorzijde is groot en beslaat de volle breedte van het pand. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn ideaal als kinderkamer, werkplek of hobbyruimte. Vanuit een van de slaapkamers is via een vlizotrap toegang tot de vliering.

## Buitenruimte:

De achtertuin is gelegen op het westen en vanaf het middag uur is het een heerlijk zonnige plek om lekker te lunchen of te loungen. Het vele groen biedt veel privacy en in de praktische berging zijn fietsen, tuinbenodigdheden en een barbecue gemakkelijk op te bergen. De tuin is ook via de achterpoort te bereiken, handig voor het binnenzetten van de fietsen en het buitenzetten van de containers.

## Omgeving:

De woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke buurt.

Hier woon je op een ideale locatie: op loopafstand van supermarkten, diverse scholen, sportvoorzieningen en speeltuinen. Voor de dagelijkse boodschappen loop je naar de supermarkt om de hoek, maar met de fiets ben je ook in een paar minuten bij het overdekte winkelcentrum "De Rompertpassage". Binnen 10 minuten fiets je naar het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch en het centraal station. De bushalte en Station Oost zijn op korte loopafstand gelegen en ook de uitvalswegen richting de A2 en A59 zijn snel te bereiken. En wil je even de natuur in? Via de nabij gelegen dijk loop je zo naar natuurgebied "De Heinis".

## Algemeen:

Perceeloppervlak 148 m<sup>2</sup>

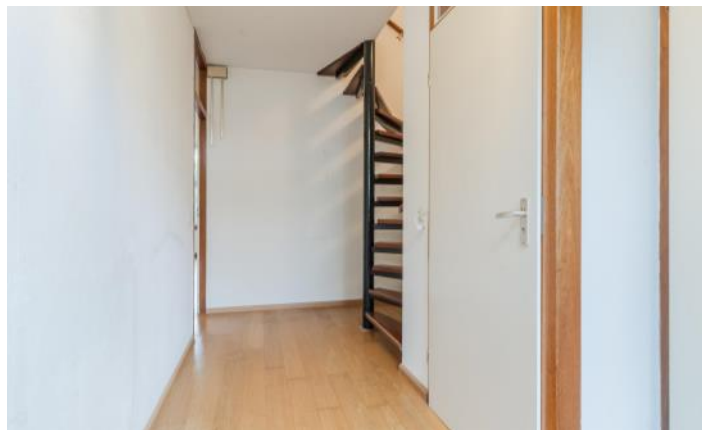
Woonoppervlak 105 m<sup>2</sup>

Stenen berging met elektra 6 m<sup>2</sup>

Bouwjaar 1975

Aanvaarding in overleg

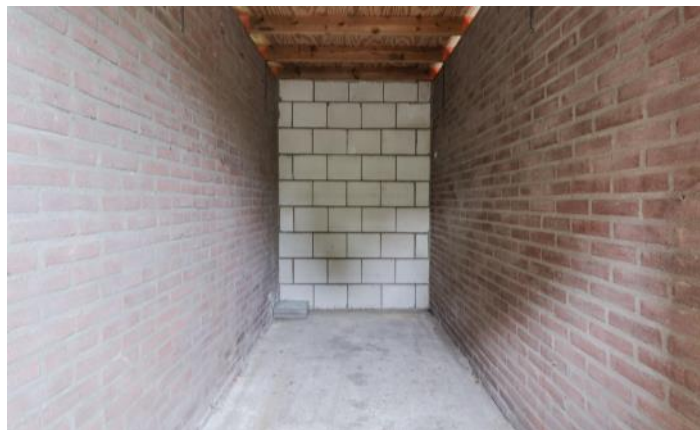






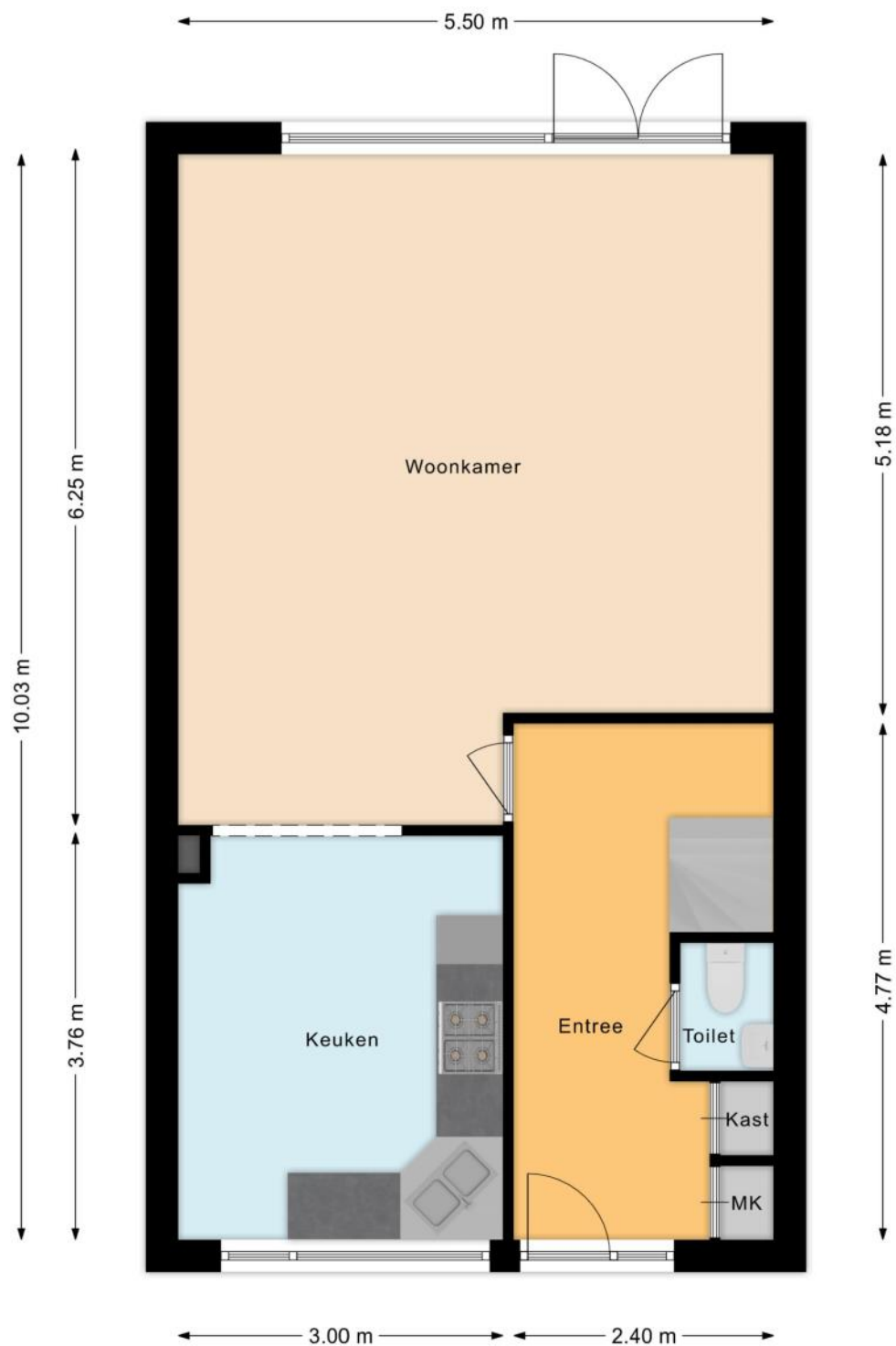








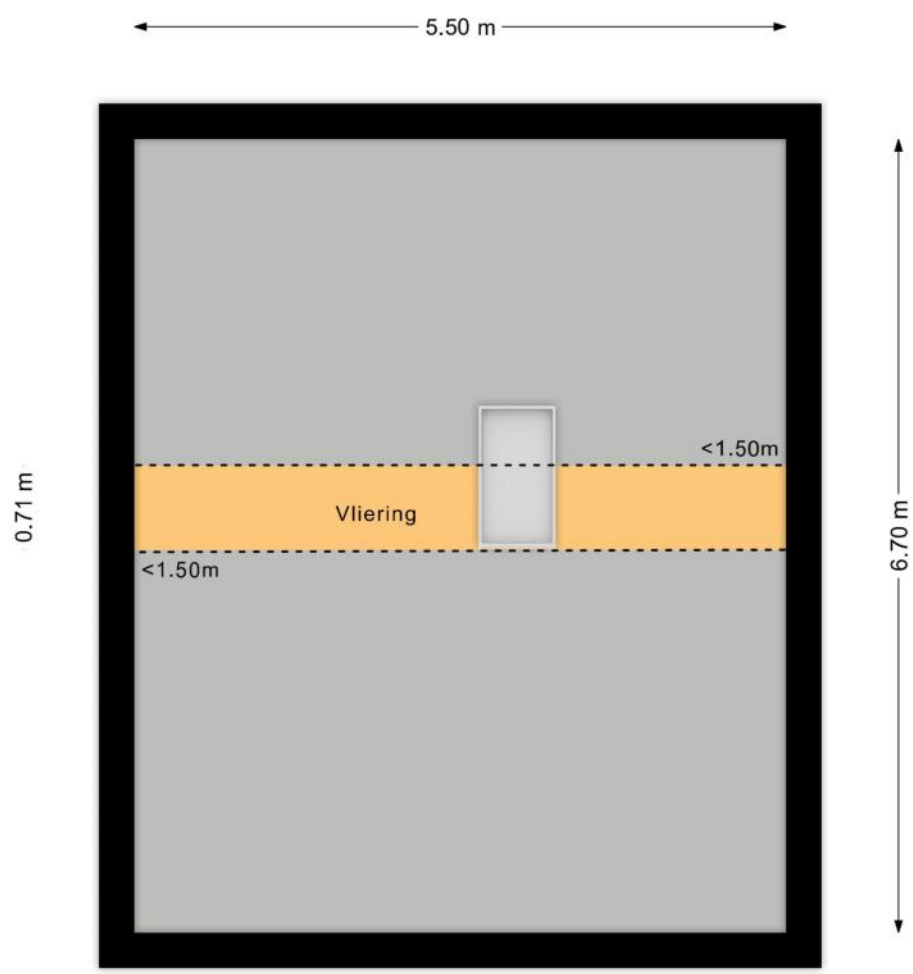
# PLATTEGROND



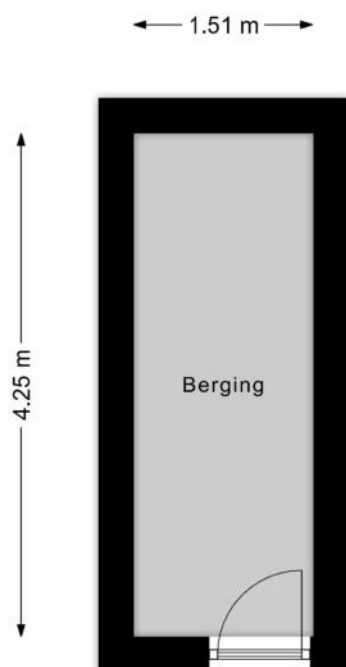
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                |
| Bouwjaar       | 1974                          |
| Soort dak      | Zadeldak                      |
| Materiaal dak  | Pannen                        |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 148 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 404 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 105 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte  | 4 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte        | 6 m <sup>2</sup>   |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Aantal kamers         | 4 kamers (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet     |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche, wastafelmeubel   |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen en een zolder        |

## Energie

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Energielabel       | C                        |
| Isolatie           | Gedeeltelijk dubbel glas |
| Verwarming         | Cv-ketel                 |
| Warm water         | Cv-ketel                 |
| Merk/type cv-ketel | Nefit Ecomline           |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2001                     |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                 |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                                |
|--------------|------------------------------------------------|
| Ligging      | In woonwijk                                    |
| Tuin         | Achtertuint, Voortuin                          |
| Achtertuint  | 42 m <sup>2</sup> (7,8m diep en 5,4m breed)    |
| Ligging tuin | Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand steen     |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |
| Isolatie       | Geen isolatie        |

## Parkeergelegenheid

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |
|--------------------------|-------------------|

## Kadastrale gegevens

### 's-Hertogenbosch O 4445

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 148 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter          | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer              | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                 | ●                |             |                 |
| Vitrages overig                  | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          | ●                |             |                 |
| Parket                           | ●                |             |                 |
| Boiler                           | ●                |             |                 |
| Kachels                          | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)     | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                   | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                    | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                | ●                |             |                 |

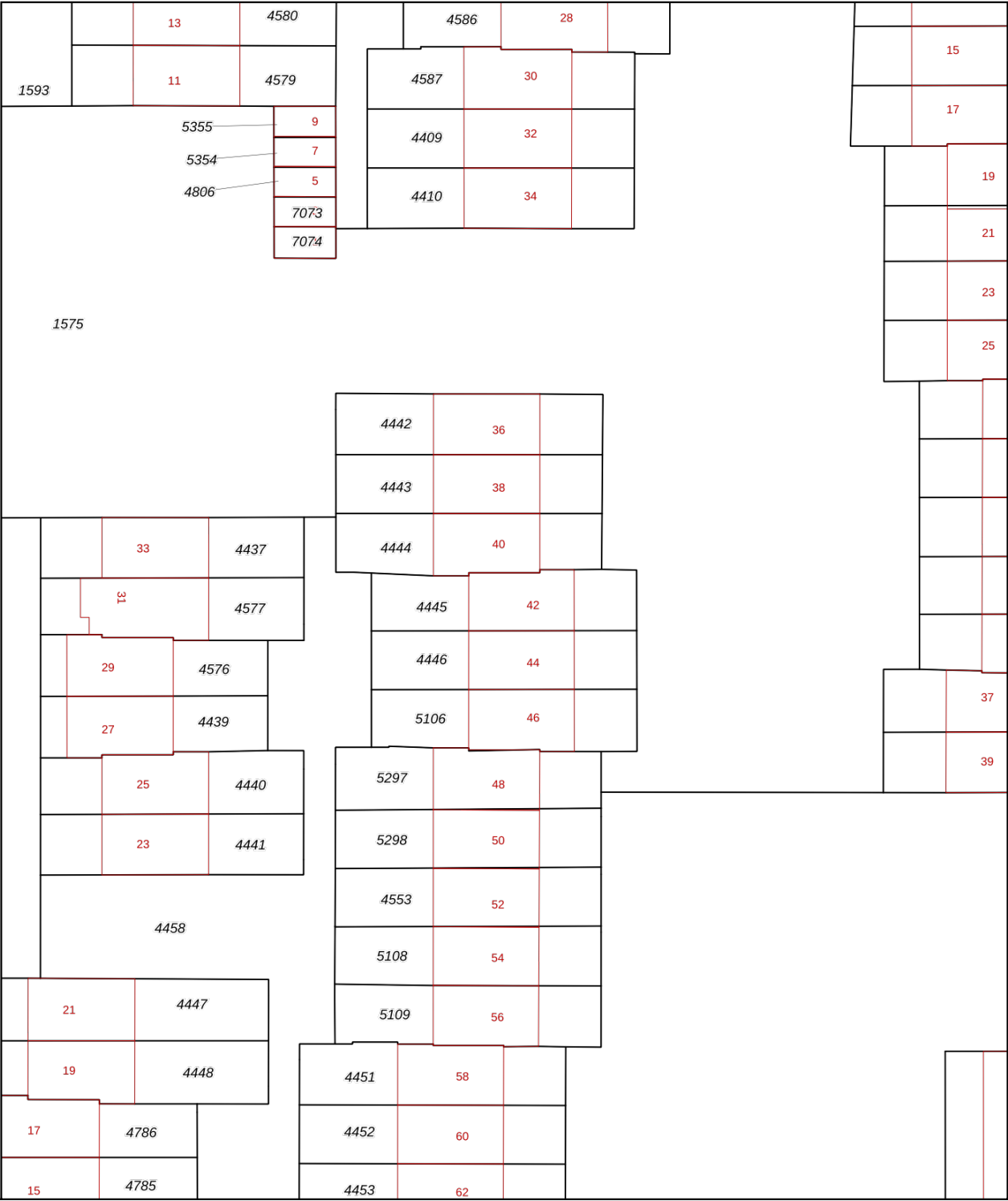


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.