

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

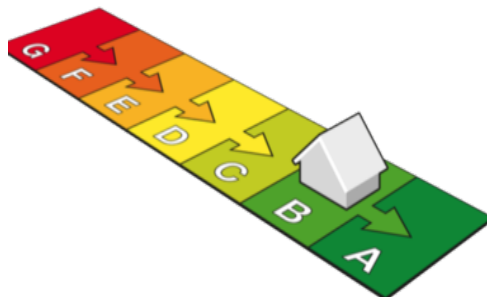


Senecalaan 26 - 's-Hertogenbosch

www.tsas.nl

Op de 2e verdieping van SERVICEFLAT DE PETTELAER gelegen - op het westen georiënteerd - 2-KAMERAPPARTEMENT met balkon en inpandige berging.

- bouwjaar : 1974
- gebruiksopp. : 66 m² (wonen) 8,5 m² (balkon)
- bruto inhoud : 209 m³
- kadastraal bekend : 's-Hertogenbosch sectie N nummer 1159-A 16
- staat van onderhoud : goed - keurig
- aantal kamers : 2 (waarvan 1 slaapkamer)
- centrale verwarming : centraal geregeld (blokverwarming)
- balkon : westzijde
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : B - label
- servicekosten : € 838,52 p/mnd. incl. voorschot energie excl 2e bewonerstoeslag



Dit lichte en ruime appartement ligt op een unieke plek, direct grenzend aan het park en recreatiegebied de Zuiderplas. U geniet hier van een schitterend uitzicht op vestingeiland de Pettelaarse Schans en natuurgebied het Bossche Broek. Vanuit het gebouw loopt of fietst u zo de natuur in. Ook een gezellig terrasje pakken kan, bijvoorbeeld bij restaurant Moeke op het vestingeiland. De levendige binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt op slechts twee kilometer afstand. U bent er in een oogwenk, zowel met eigen vervoer als met het openbaar vervoer.

Comfortabel en zorgeloos wonen: De Pettelaer onderscheidt zich als serviceflat voor vitale senioren. Zelfstandig en veilig wonen staat voorop. Het uitgebreide servicepakket is zorgvuldig afgestemd op de wensen van de bewoners. De Pettelaer is geen zorginstelling, maar mocht u op enig moment zorg nodig hebben, dan is die snel en goed beschikbaar. De receptionisten zijn altijd uw aanspreekpunt bij vragen of noodgevallen. Overdag is de alarminstallatie verbonden met de receptie, buiten kantooruren met de nachtdienst. Daarnaast staat de huismeester klaar om u te helpen met technische zaken. Alles is gericht op onbezorgd en aangenaam wonen.

De bewoners organiseren bovendien regelmatig gezellige en interessante activiteiten op het gebied van kunst, cultuur en ontspanning.

Uitstekende voorzieningen in huis: het gebouw beschikt over een overdekte entree met bellentableau, intercominstallatie, receptie, lounge, brievenbussen en een gezamenlijke fietsenberging. Twee moderne liften brengen u comfortabel naar de juiste verdieping.

Elke woonlaag heeft een galerij met toegang tot de appartementen, bergingen en een logeer- of gastenkamer. Boven in het gebouw vindt u diverse gemeenschappelijke ruimtes: een sfeervol restaurant, een complete keuken, een biljartruimte, een ontspanningsruimte met pantry en een royaal dakterras. Vanuit al deze ruimtes geniet u van een panoramisch uitzicht over 's-Hertogenbosch en de wijde omgeving.





serviceflat de pettelaer



De Pettelaer biedt u een veilige, comfortabele en sociale woonomgeving, met volop mogelijkheden om actief en zorgeloos te genieten van het leven.

Entree en indeling: via de binnen galerij bereikt u de entree van het appartement met daarnaast de berging. De woning heeft een praktische en overzichtelijke indeling. De hal staat in verbinding met de lichte woonkamer. De open verbinding met zowel de keuken als de slaapkamer zorgt voor een ruimtelijk gevoel en prettig contact tussen de verschillende ruimtes.

Woonkamer: de royale woonkamer heeft een mooie lichtinval dankzij de brede schuifpui van vloer tot plafond. Deze geeft toegang tot het balkon, waar u heerlijk kunt zitten. De kamer is afgewerkt met een eiken parketvloer en gestukadoorde wanden en plafonds.

Slaapkamer: ook de slaapkamer is opvallend licht en beschikt over een raam- en deurpartij van vloer tot plafond met toegang tot het balkon.

Comfort: de aluminium kozijnen en schuifpuien zijn vernieuwd en uitstekend geïsoleerd met HR++ glas. Zowel in de woon- als slaapkamer zijn elektrisch bedienbare zonneschermen aanwezig, waardoor u altijd aangenaam woont.









mooie lichtinval



Keuken: de open keuken is eigentijds en praktisch ingericht. Aan beide zijden van de lange wand vindt u een moderne, greeploze keukenopstelling met veel bergruimte en laden. Er zijn kunststof werkbladen met geïntegreerde RVS-spoelbak, een 4-pits inductie kookplaat met afzuigkap, een afwasmachine en een losse RVS-koel-/vriescombinatie. Boven de werkbladen is sfeervolle wandverlichting aanwezig. Handig is de ruime doorgeef- en servicekast. De keuken heeft een eiken parketvloer. Wanden en plafond zijn gestukadoord.

Slaapkamer: de slaapkamer staat in open verbinding met de woonkamer, maar kan worden afgesloten met dubbele louverdeuren. Aan beide zijden hiervan zijn handige kastuimtes geplaatst. Daarnaast beschikt de kamer over een royale 4-deurs vaste kastenwand met verlichting. De afwerking is gelijk aan die van de woonkamer: eiken parketvloer en glad gestukadoorde wanden en plafonds.

Sanitair: via het portaal bereikt u het separate toilet met wandcloset, fonteintje en volledig betegelde wanden. De badkamer is comfortabel ingericht met een ruime inloofdouche met thermostaatkraan, wastafelmeubel met spiegelwand en ruime kastuimte, designradiator en wasmachineaansluiting. Ook hier zijn de wanden tot aan het plafond betegeld.

Onderhoud: het appartement en het gebouw verkeren in uitstekende staat, zowel binnen als buiten.



sfeervol ingedeeld





servicefaciliteiten



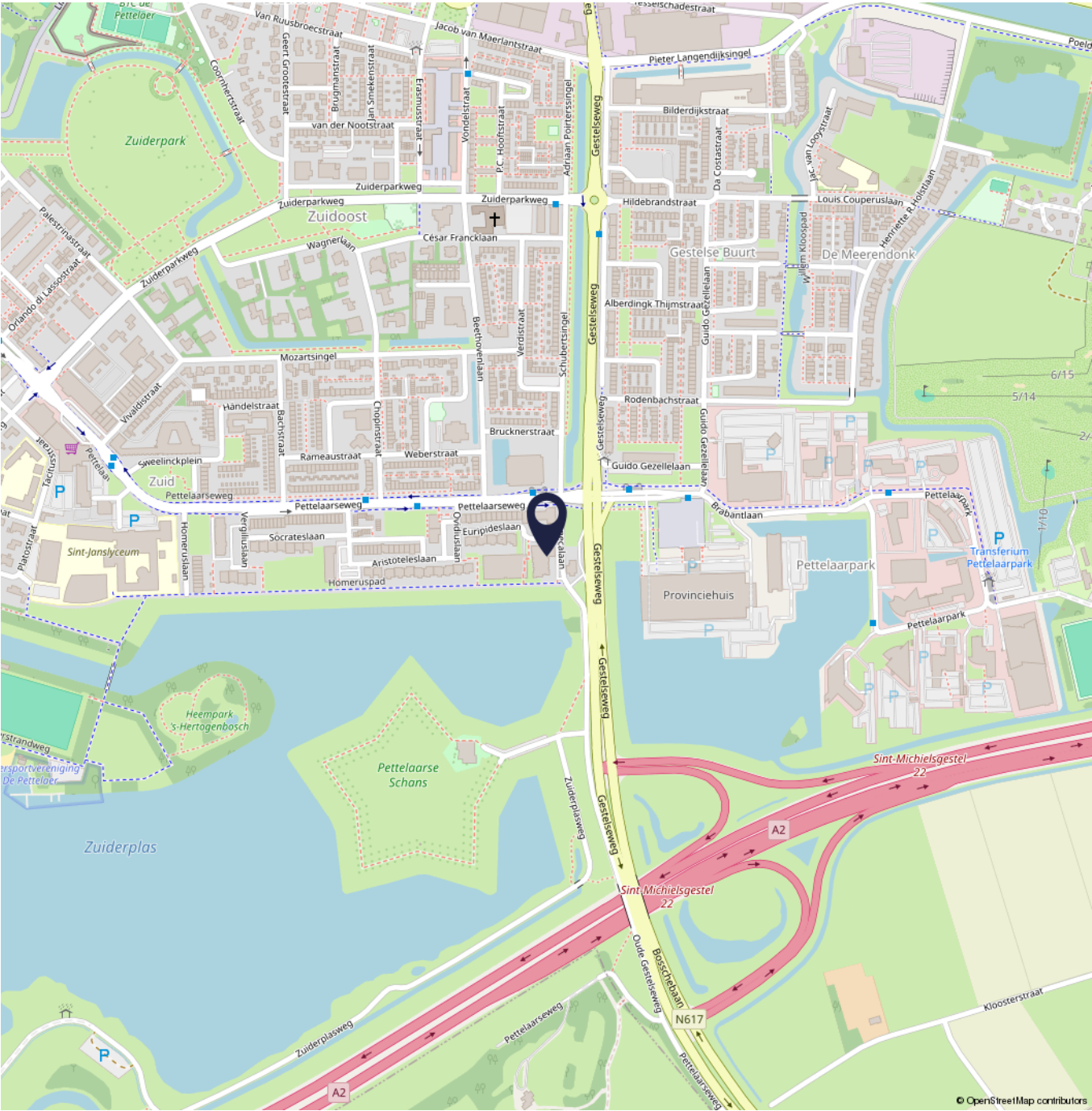
| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | ■ | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ■ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ■ | | |
| - losse (hang)lampen | | ■ | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kast Slaapkamer | ■ | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ■ | | |
| - gordijnen | | | ■ |
| - overgordijnen | | | ■ |
| - vitrages | | | ■ |
| - Plisse gordijnen | | | ■ |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | ■ | | |
| - plavuizen | ■ | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | | ■ | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ■ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ■ | | |
| - afzuigkap | ■ | | |
| - koel-vriescombinatie | | | ■ |
| - vaatwasser | ■ | | |
| | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - drie spots | ■ | | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ■ | | |

lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - toilethouder | ■ | | |
| - toiletborstel(houder) | ■ | | |
| - Spiegel | | ■ | |
| - Handdoekhaakje | ■ | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - wastafelmeubel | ■ | | |
| - Handdoekhouder | ■ | | |
| | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | ■ | | |
| Kluis | | ■ | |
| (Voordeur)bel | ■ | | |
| Rookmelders | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | ■ | | |
| Zonwering buiten | | | ■ |
| Waterslot wasautomaat | | ■ | |

lijst van zaken

Senecalaan 26 - 5216 CH 'S-Hertogenbosch



Ter informatie:

Juridisch: In het Bewijs van Eigendom zijn geen bijzondere erfdienstbaarheden, zakelijke rechten of bepalingen opgenomen, anders dan die gebruikelijk zijn bij een in appartementsrechten gesplitst gebouw.

Technisch: Aan verkoper bekende (al dan niet zichtbare) gebreken of tekortkomingen: geen.

(Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).

Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: neen.

locatieaanduiding



Appartement

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.