t'sas

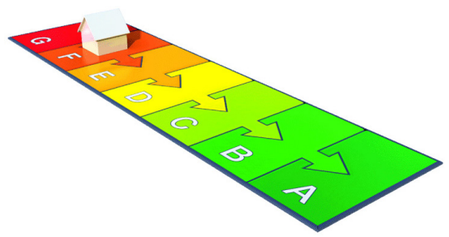
buro t'sas makelaardij o.g.



# Oude Vlijmenseweg 57 - 's-Hertogenbosch

## Aan doorgaande weg in stadsdeel West - in de buurt Deuteren - gelegen UITGEBOUWDE HALF VRIJSTAANDE VOOROORLOGSE WONING met meerdere bergingen/hobbyruimte en grote, diepe achtertuin met achterom.

- perceel : 299 m² (eigen grond)
- bouwjaar : 1937
- gebruiksopp. : 105 m² (wonen) en 18 m² (bergingen/hobbyruimte)
- bruto inhoud : 419 m³
- kadastraal bekend : 's-Hertogenbosch sectie K nrs 2892, 3450 en 4410
- staat van onderhoud : normaal
- aantal kamers : 5 (waarvan 3 slaapkamers)
- centrale verwarming : c.v.-ketel (Bosch - 2016) warmwater gasgeiser (2011)
- tuin : voortuin en grote, diepe achtertuin met achterom
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : F-label




Aantrekkelijk gelegen, sfeervolle karakteristieke vooroorlogse half vrijstaande woning. De Oude Vlijmenseweg is een voor Bossche begrippen buitengewoon prettige doorgaande weg met een grote verscheidenheid aan woningtypen, van vrijstaande woningen tot appartementen, van oud- tot nieuwbouw, van een kleinschalig winkelcentrum tot diverse grote en middelgrote bedrijven. Een gezellige straat waar altijd wat te beleven is.

Voor de dagelijkse boodschappen steek je als het ware slechts de straat over en hoef je de auto of de fiets niet eens te pakken. Wil je uitgebreid winkelen dan loop of fiets je naar het een klein stukje verderop gelegen winkelcentrum De Helftheuvelpassage. De echte Bosschenaar loopt of fiets natuurlijk op z'n minst één of twee keer in de week naar de markt voor verse groente en fruit. Het centrum, het bourgondische hart van de stad, ligt immers op nog geen twee tot drie kilometer vanaf de Oude Vlijmenseweg. Wie aangewezen is op openbaar vervoer (bus en trein) of op de snelle aansluitingen op de autorondweg (richting Waalwijk, Tilburg of Eindhoven), kan ook tevreden en gerustgesteld zijn, die mogelijkheden zijn er in de directe nabijheid in overvloed.

Misschien nog even goed om de locatie van huisnummer 57 wat nauwkeuriger aan te geven: recht tegenover de Boschmeersingel, halverwege de Brabanthallen en het Jeroen Boschziekenhuis.
Pal naast het woonhuis en de tuin bevindt zich een fiets- en voetpad van en naar de nieuwe buurt Deuteren (richting het station en het centrum). Aan het pad ligt ook de achterom (afsluitbare poort). Lekker handig als je met de fiets bent of  bijvoorbeeld voor het tuinonderhoud.







4.





5.









Het woonhuis maakt deel uit van een in de jaren dertig van de vorige eeuw gebouwde serie karakteristieke huizen. Kenmerkend voor die tijd zijn de speelse erkers, de grote dak overstekken, de dakkapellen en hier en daar nog het glas in lood. Veelal ook de oorspronkelijke houten ramen en kozijnen. Hellende daken met keramische dakpannen.

De woning is speels en tevens heel gezellig ingedeeld. Vanuit de voortuin kom je bij de voordeur naar de entree/hal met meterkast en spiltrap naar de eerste verdieping. L-vormige woonkamer met parketvloer (op houten balklagen met kruipruimte), erker aan de voor-/straatzijde, gestukadoord plafond met ornamenten, de wandafwerking in hout, behang, sierpleister of schoonmetselwerk. Schouw met allesbrander. De gehele (vrij gelegen) zij-/eindgevel is geïsoleerd en de vijf daarin geplaatste ramen vernieuwd (in hardhout en voorzien van geïsoleerde beglazing). Uitgebouwde woonkeuken, eethoek en werkplek met betonvloer en laminaat, houten balklagen plafond (geïsoleerd plat dak) met lichtkoepel. Openslaande tuindeuren, eveneens voorzien van dubbele beglazing. De keukeninrichting is compleet met onder- en bovenkastjes, kunststof werkblad met RVS-spoelbak, geïntegreerd 4-pits gasfornuis en afzuigkap. Barmeubel als afscheiding tussen de keuken met de woonkamer.
Halfopen toog naar portaal met kastruimte, toiletruimte met staand closet en fonteintje. Badkamer met douche en wastafel.







# Bossche gastvrijheid



Eerste verdieping met houten vloer inclusief tapijt en/of vinyl, gestukadoorde plafonds, de wanden verschillend afgewerkt. Aan de achterzijde van de woning ligt de hoofdslaapkamer en daarnaast nog een kleinere slaapkamer. De derde slaapkamer ligt aan de voor-/straatzijde en is van een behoorlijke afmeting. Inclusief vaste kasten en een afsluitbare deur naar een portaal met vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Hier, onder de schuine (geïsoleerde) kap, is een flinke open zolderruimte met een kleine dakkapel en een dakraam, kast-/bergruimte achter de knieschotten. Opstelling van de cv-ketel.

Aangelegde voortuin. Zonwering (markies) ter plaatse van de erker van de woonkamer. De achtertuin is uitgesproken diep (in de loop der jaren werd maar liefst twee keer een stukje grond bijgekocht) en grenst aan één lange zijde aan het eerder genoemde fiets- en voetpad. De afscheiding bestaat uit betonplaten met daarin een afsluitbare houten poort als achterom.








TISSUES




























Overigens is er ook nog een houten poort aan het eind van de tuin en met name deze poort is ideaal van het aan- en/of afvoeren van tuinbeplanting of blad. Direct aan de achtergevel, maar ook halverwege de tuin en ook nog helemaal achteraan in de tuin, bevinden zich houten bergingen/ hobbyruimtes. De tuin ligt gedeeltelijk verdiept ten opzichte van het woonhuis waardoor er een speelse tuinaanleg is aangebracht met terrasgedeelte (inclusief elektrisch bedienbaar zonnescherm bij de openslaande tuindeuren), stoep/trapje, gazon, borders en een vijverpartij met bruggetje, buitenverlichting.

Wel fijn dat de twee grote bomen aan het eind van het perceel in eigendom zijn. Ze geven zicht op een mooie groene afscheiding. Daarnaast draagt het bij aan privacy.

Al met al een reuze gezellig huis op een heerlijke plek. Het is, dat moet gezegd, wel een huis waar de huidige eigenaren al ruim een halve eeuw wonen en het dus - zoals jongeren dat plegen te noemen - een beetje gedateerd is. Volop kansen voor een nieuwe eigenaar om er geheel naar eigen wens een fijne eigentijdse woning van te maken zonder dat de sfeer en de karakteristieke bouwstijl geweld hoeft te worden aangedaan.





fijne diepe achtertuin

















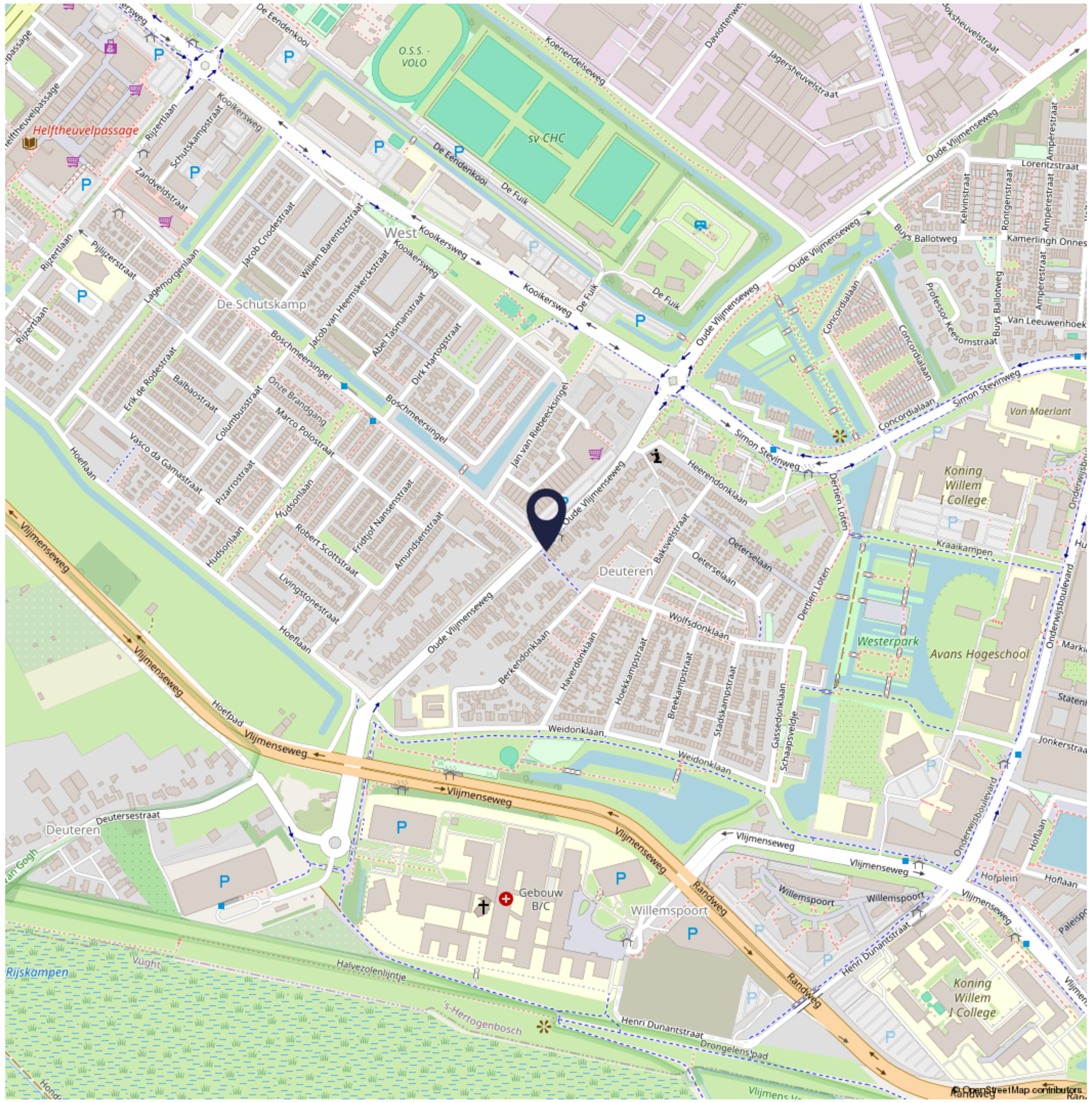
| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | ■ | | |
| Houtkachel | ■ | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ■ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ■ | | |
| - losse (hang)lampen | ■ | | |
| - Ventilator Slaapkamer | | ■ | |
| - Hanglamp gang, voorkamer & toilet | | ■ | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Ingebouwde kast slpk 1 en Slpk 3. | ■ | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ■ | | |
| - gordijnen | ■ | | |
| - vitrages | ■ | | |
| - rolgordijnen | ■ | | |
| - lamellen | ■ | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | ■ | | |
| - parketvloer | ■ | | |
| - laminaat | ■ | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | ■ | | |
| - afzuigkap | ■ | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ■ | | |
| - koelkast | ■ | | |
| - koel-vriescombinatie | ■ | | |
| - koffiezetapparaat | | ■ | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |





| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - toiletborstel(houder) | ■ | | |
| - fontein | ■ | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | ■ | | |
| - wastafel | ■ | | |
| - wastafelmeubel | ■ | | |
| - toiletkast | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| - toiletborstel(houder) | | ■ | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | ■ | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ■ | | |
| Rookmelders | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | ■ | | |
| Zonwering buiten | ■ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ■ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ■ | | |
| - geiser | ■ | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ■ | | |
| Beplanting | ■ | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | ■ | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ■ | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ■ | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ■ | | |

## Oude Vlijmenseweg 57 - 5223 GL 'S-HERTOGENBOSCH




Ter informatie: In het Bewijs van Eigendom zijn geen bijzondere erfdienstbaarheden, zakelijke rechten of bepalingen opgenomen anders dan dat op het perceel/de percelen de Algemene Verkoopvoorwaarden 1975 van de Gemeente 's-Hertogenbosch van toepassing zijn en de aangekochte grond uitsluitend tot tuin en brandgang is bestemd. Voor de letterlijke tekst wordt verwezen naar de Akte van Eigendom.
Technisch: Aan verkoper bekende (al dan niet zichtbare) gebreken of tekortkomingen: de woning is – alhoewel daar niets mis mee is – gedateerd. Voor verdere bijzonderheden/details wordt hierbij verwezen naar de door verkoper verstrekte Vragenlijst B. Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht. Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: voor zover bekend geen ondergrondse tank. Ten aanzien van asbest is bekend dat er een asbestplaatje onder de cv-ketel ligt en dat er mogelijk asbest is verwerkt in de hoek van de woonkamer met de hal.

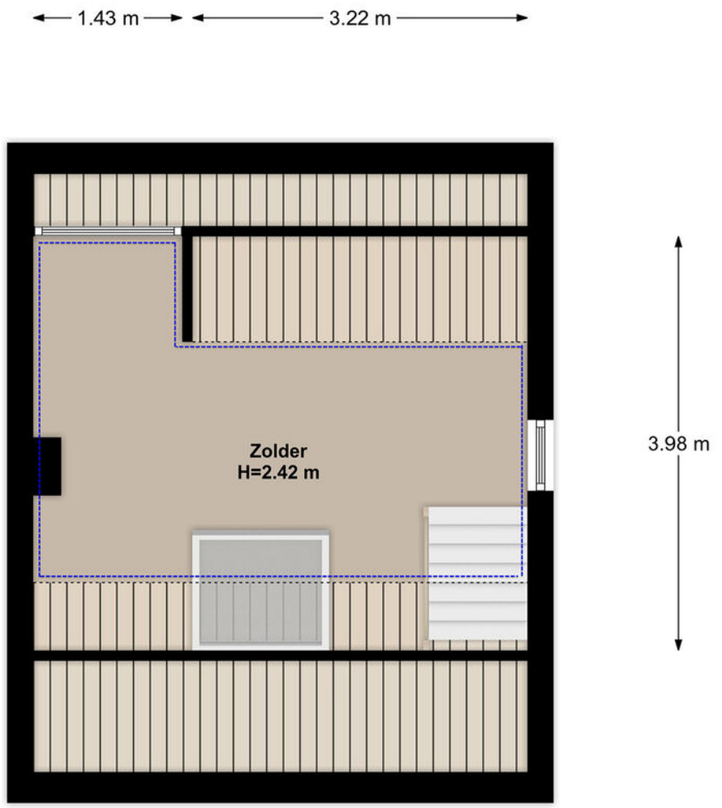
# locatieaanduiding




**Begane Grond, Oude Vlijmenseweg 57, 'S-HERTOGENBOSCH**
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

| | | |
|---|---|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 105 | m² |
| Overige inpandige ruimte | 12 | m² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 5 | m² |
| Externe bergruimte | 13 | m² |




**1e Verdieping, Oude Vlijmenseweg 57, 'S-HERTOGENBOSCH**

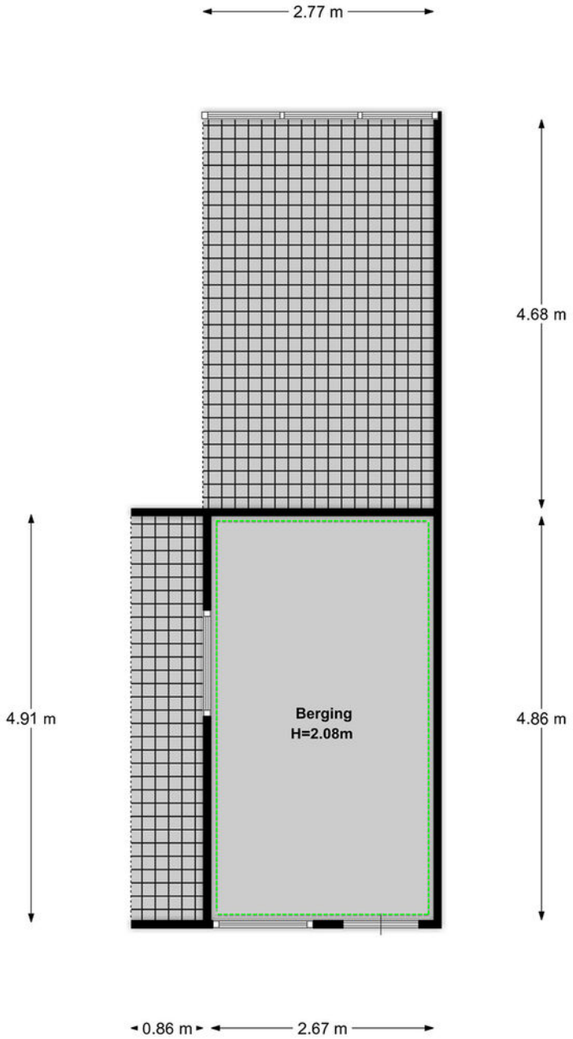
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

| | | |
|---|---|---|
| **Gebruiksoppervlakte wonen** | 105 | m² |
| **Overige inpandige ruimte** | 12 | m² |
| **Gebouw gebonden buitenruimte** | 5 | m² |
| **Externe bergruimte** | 13 | m² |

**2e Verdieping, Oude Vlijmenseweg 57, 'S-HERTOGENBOSCH**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

| | | |
|---|---|---|
| **Gebruiksoppervlakte wonen** | 105 | m² |
| **Overige inpandige ruimte** | 12 | m² |
| **Gebouw gebonden buitenruimte** | 5 | m² |
| **Externe bergruimte** | 13 | m² |



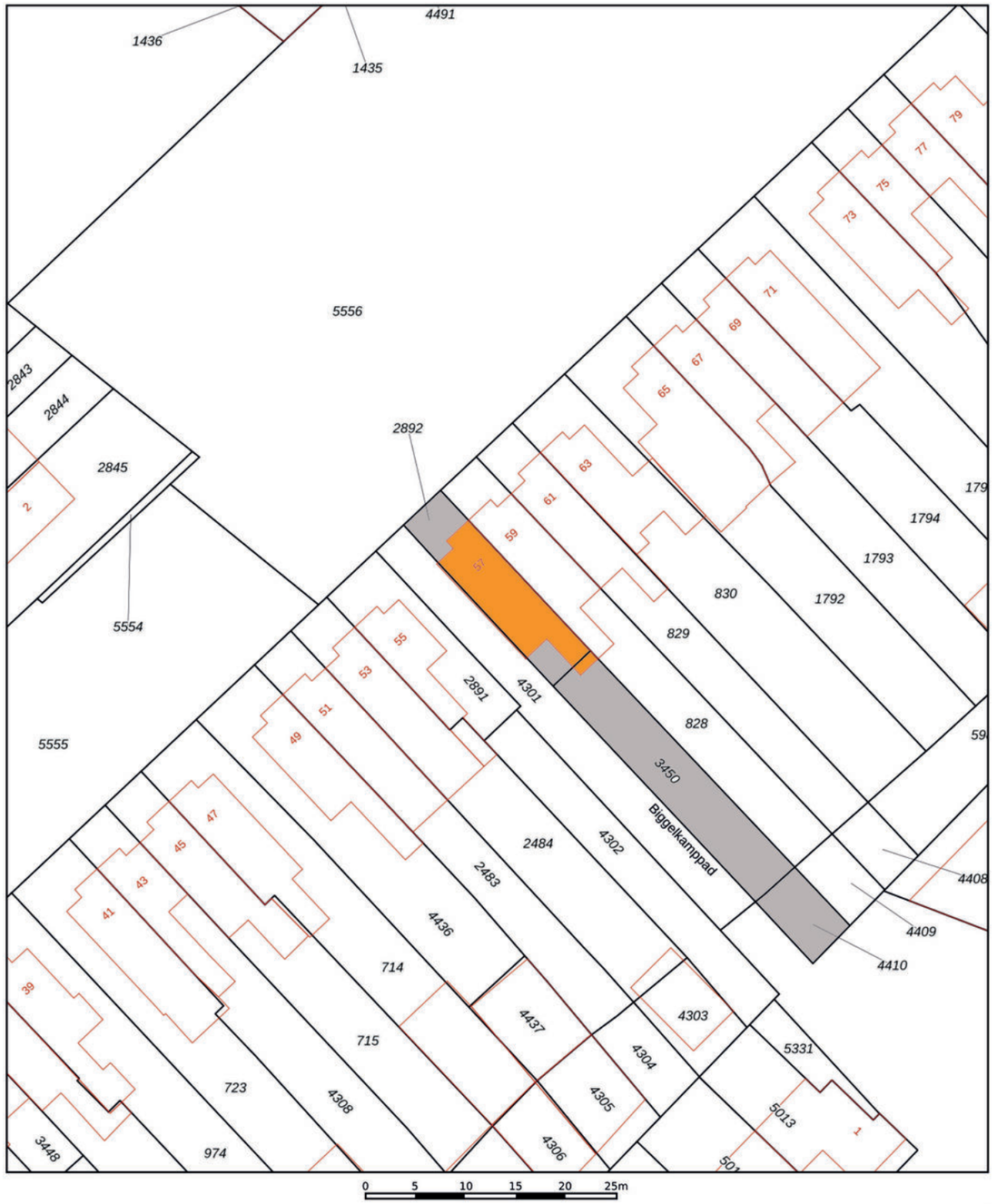

**Berging, Oude Vlijmenseweg 57, 'S-HERTOGENBOSCH**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

| | | |
|---|---|---|
| **Gebruiksoppervlakte wonen** | 105 | m² |
| **Overige inpandige ruimte** | 12 | m² |
| **Gebouw gebonden buitenruimte** | 5 | m² |
| **Externe bergruimte** | 13 | m² |



Kadastrale kaart




| | |
|---|---|
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | 's-Hertogenbosch |
| Sectie | K |
| Perceel | 2892 |

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

kadaster

**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 bedenktijd kosteloos afzien van de koop, zonder opgaaf van redenen. Volgens de Algemene Termijnwet mogen twee van de 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 erecodes 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.

Dorpsstraat 27, 5261 CJ Vught | T.073 656 26 49 | info@tsas.nl | www.tsas.nl

funda powered by nvm NVM