

's-Hertogenbosch, Vughterstraat 227B

Vraagprijs: € 285.000,00 k.k. **NHG Mogelijk**



Bouwjaar: ca. 1900

Woonoppervlakte, exclusief dakterras: ca. 44m²,
dakterras ca. 10m², inhoud ca. 145m³..

Servicekosten VVE: € 50,= per maand.

Energie label: D.

Aantal kamers: 2

Aantal slaapkamers: 1



Start je dag in de zon met een koffietje op de zitvensterbank, ga een rondje hardlopen door het Bossche Broek, trakteer jezelf op een heerlijke lunch in het bruisende centrum van Den Bosch, sluit de dag af met vrienden en een BBQ op jouw zonovergoten dakterras en duik op het laatste moment toch nog even de kroeg in. In dit knusse appartement aan de Vughterstraat 227B geniet je volop van het bourgondische leven in Den Bosch.

Het tweekamerappartement bevindt zich op de derde en tevens bovenste etage van het pand en heeft een praktische en knusse indeling met veel lichtinval. Het appartement bevat een woonkamer met open keuken, badkamer met separate toiletruimte, een ruime slaapkamer met aansluitend een dakterras aan de achterzijde en tot slot een bergruimte voor de wasmachine en overige huishoudelijke benodigdheden.

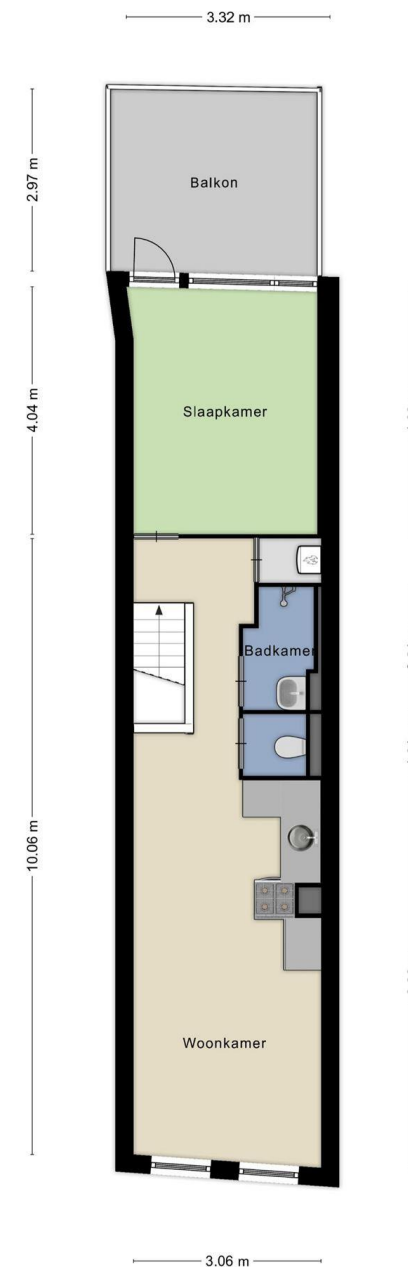
De huidige bewoners - die groter gaan wonen - hebben het appartement in 2022 gekocht en opgeknapt, met als doel meer charme in het pand te krijgen, en dat is gelukt! Het appartement is in 2022 onder andere voorzien van een houten vloer, een ornament en zitvensterbank in de woonkamer. Daarnaast hebben de bad- en toiletruimte een flinke opfrisbeurt gehad en is het dakterras aangelegd. Ook is in december 2023 de vaatwasser van de keuken nog vervangen.

Begane grond:

- gedeelde entree, brievenbus en meterkast, trapopgang,

2e verdieping:

- entree/trap
- ruime woonkamer met veel daglicht, ruimte voor eet- en zithoek en v.v. zitvensterbanken
- keuken v.v. keukenmeubel met spoelbak, koelkast, 4 pits gaskookplaat met afzuigkap en vaatwasser (2023)
- wasruimte met aansluiting witgoed en cv ketel (ca. 2008 HR combi)
- gehele verdieping planken vloer, plafonds en wanden zijn v.v. stucwerk
- ruime en opgeknapte badkamer (2022) met inloopdouche, wastafel met ondermeubel
- toilet, vrij hangend toilet en in lichte kleuren afgewerkt
- slaapkamer (ca. 14m²) v.v. deur naar dakterras en inbouwkast; het bed is op een verhoging geplaatst met de nodige bergruimte (is over te nemen)
- dakterras ca 10 m² met vlonder, prettige zonligging zuid-west met middag- en avondzon en veel privacy



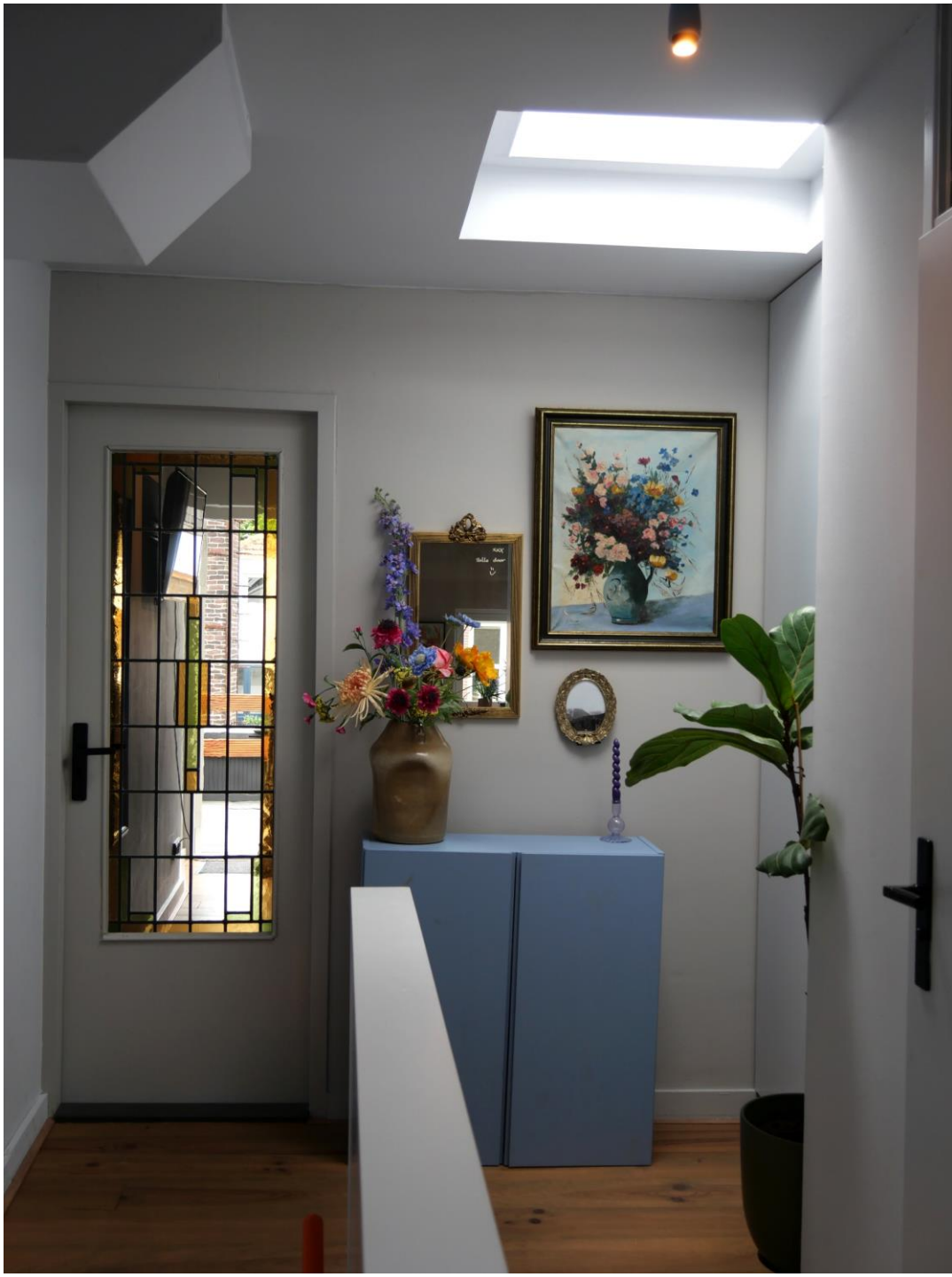


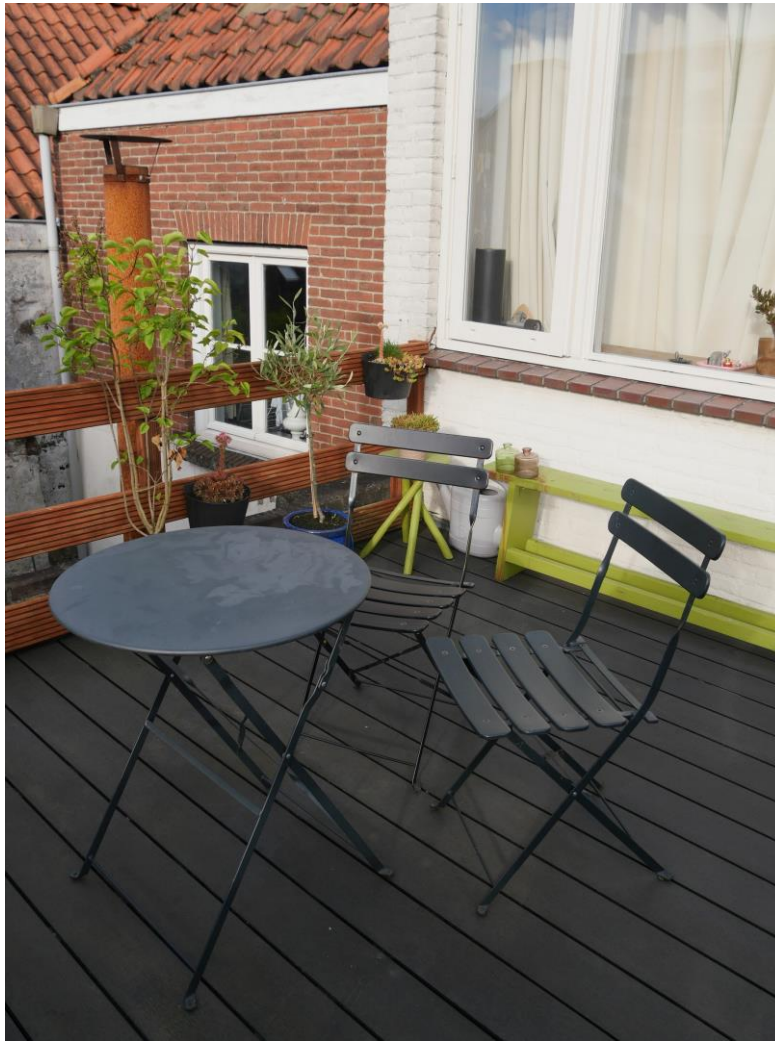








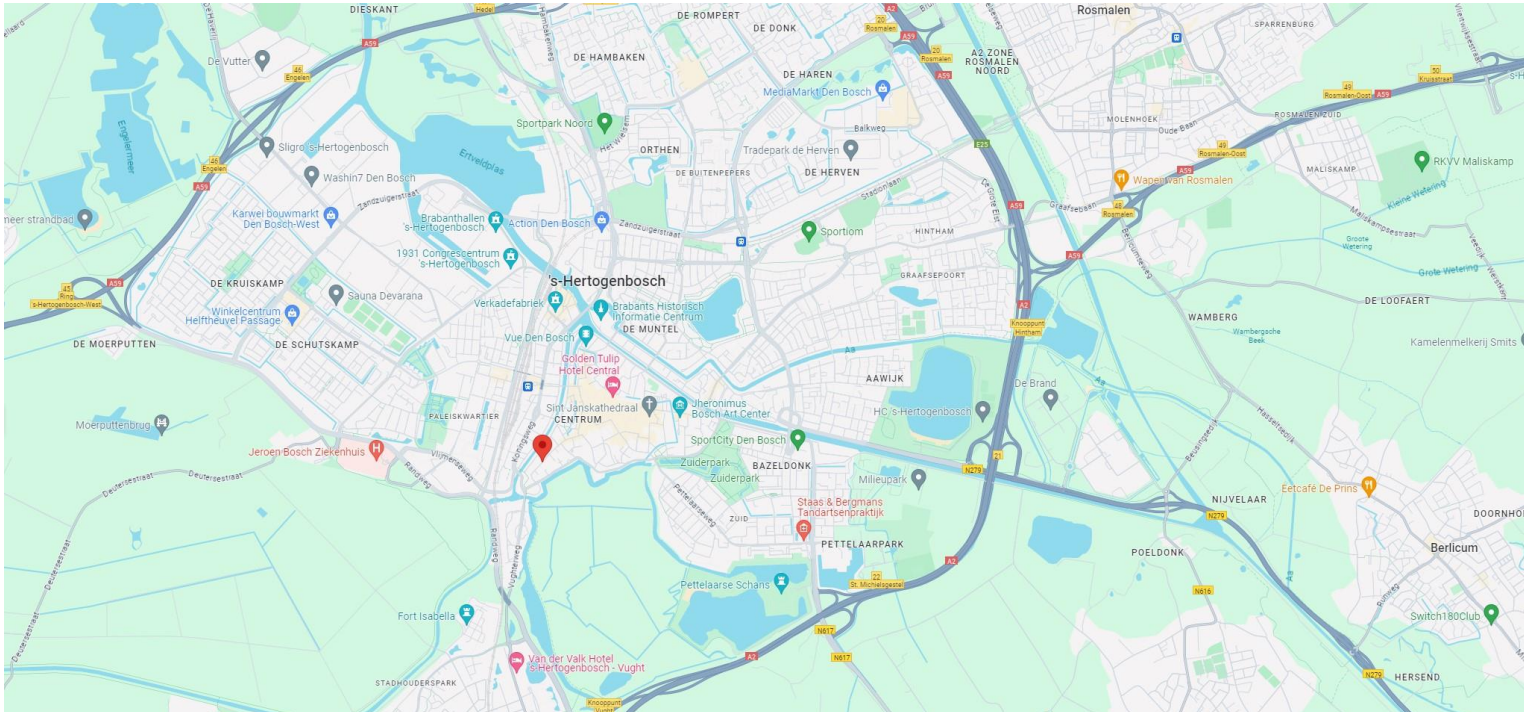
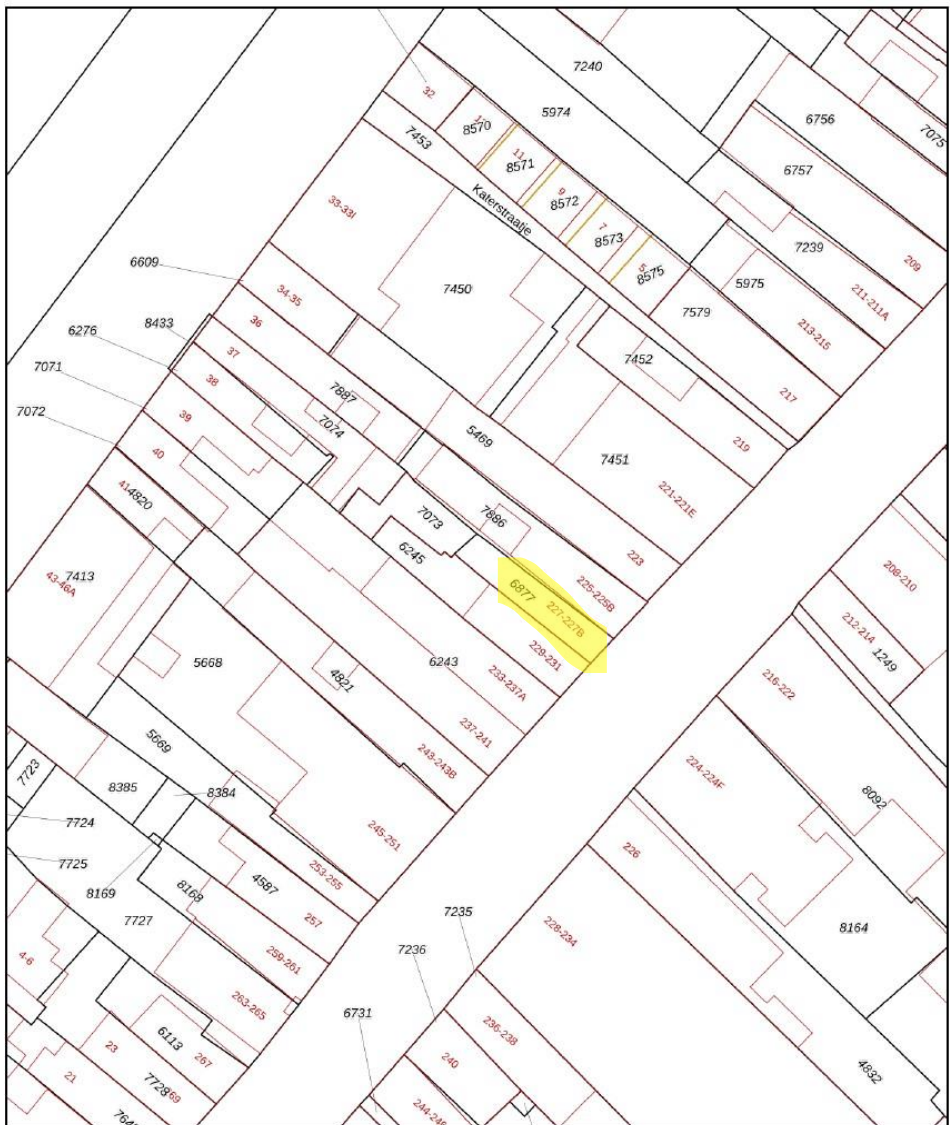




Algemeen: deze modern afgewerkte bovenwoning/appartement verkeert zowel van binnen als van buiten in een prima staat van onderhoud. De woning is geheel v.v. isolatieglas en is tevens v.v. dakisolatie.

Ligging: de Vughterstraat is gelegen in het stadscentrum van 's-Hertogenbosch. Alle voorzieningen bevinden zich op loopafstand.





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Beboewing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 6877</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	--	--

Berg & Broek Makelaardij, aangesloten bij makelaarsorganisatie VBO, zet zich in voor een doorzichtige woningmarkt. Voorafgaande aan eventuele onderhandelingen brengen wij u daarom graag op de hoogte van de volgende door ons gehanteerde voorwaarden.

Biedings- en onderhandelingsvoorwaarden

Biedlogboek: Bij interesse in deze woning zullen wij u een inloglink doen toekomen om het 'biedlogboek' te gebruiken. Alle biedingen zullen door ons in het biedlogboek opgenomen worden, helder en transparant.

Voorbehoud van financiering: Voordat de koper tot onderhandeling overgaat 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. Overigens kunt u via één van onze partners uw hypotheek onderbrengen bij vele financiële instellingen tegen de voor u beste voorwaarden en rentes. Het opnemen van een ontbindende voorwaarde financiering zullen wij u altijd adviseren.

Koopakte: Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO model. Deze koopovereenkomst dient binnen drie dagen na de mondelinge overeenkomst door koper te zijn ondertekend. Eerst door ondertekening van deze koopovereenkomst door beide partijen komt de overeenkomst tot stand.

Bedenktijd: de koper, zijnde een natuurlijk persoon en niet handelende in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is gedurende drie dagen na terhandstelling van de koopovereenkomst of een afschrift daarvan, bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag van genoemde terhandstelling. Indien de koper ontbindt binnen deze bedenktijd is koper € 100,=, exclusief B.T.W., aan administratiekosten aan ons kantoor verschuldigd.

Waarborgsom: Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na het moment van ondertekening van de koopovereenkomst aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom. Ter zekerheid van de rechten van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Boeteclausule: In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze ingebrekestelling zou uiteindelijk kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

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 hypotheek, 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 e.d., 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. De voorkeur gaat uit naar een notaris gevestigd binnen een straal van 20 km van de verkochte woning. Indien koper om hem/haar moverende redenen kiest voor een verder weg gevestigde notaris dan kan verkoper extra kosten aan koper in rekening brengen, b.v. brandstof, kosten opmaken volmacht.

Kosten koper: De clause k.k. of kosten koper houdt in dat 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 tot 6% 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 onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal mits goed ingepakt tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor juli 1993 kunnen echter nog steeds asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopovereenkomsten van woningen asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie: Sinds 1-6-2003 zijn ook makelaars in onroerende zaken verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen op grond van de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet MOT).

Algemeen: In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de VBO voorwaarden van toepassing. Brochures, websites en advertentiemateriaal worden met zorg samengesteld doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle vermelde maten zijn circa maten. De gegevens zijn uit betrouwbare bron afkomstig, ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Brochures, websites en advertenties dienen te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Heeft u naar aanleiding hiervan nog vragen, dan horen wij dat graag van u.