

Zuidwal 11 R

5211 JK 's-Hertogenbosch





“Uniek penthouse met een blijvend en fenomenaal uitzicht”

Welkom in het summum van luxe en exclusiviteit! Dit adembenemende penthouse is een meesterwerk van modern design en comfort, en biedt een ongeëvenaarde levensstijl die u zeker zal betoveren. Het penthouse beschikt over 166 m² aan woonoppervlakte en maar liefst 175 m² dakterras, dit dakterras wordt niet alleen gemeubileerd opgeleverd maar is ook met dezelfde luxe afgewerkt als het penthouse zelf. Omdat het dakterras integraal deel uitmaakt van het woongenot, hier maakt men net zoveel gebruik van buiten als binnen, hebben wij het dakterras gedeeltelijk mee laten tellen met het woonoppervlakte. Technisch gezien behoort volgens NEN 2580 het dakterras niet tot het woonoppervlakte.

Deze woning is de belichaming van pure verfijning, waar geen enkel detail over het hoofd is gezien. Bereid u voor om ondergedompeld te worden in een wereld van weelde en luxe voorzieningen.

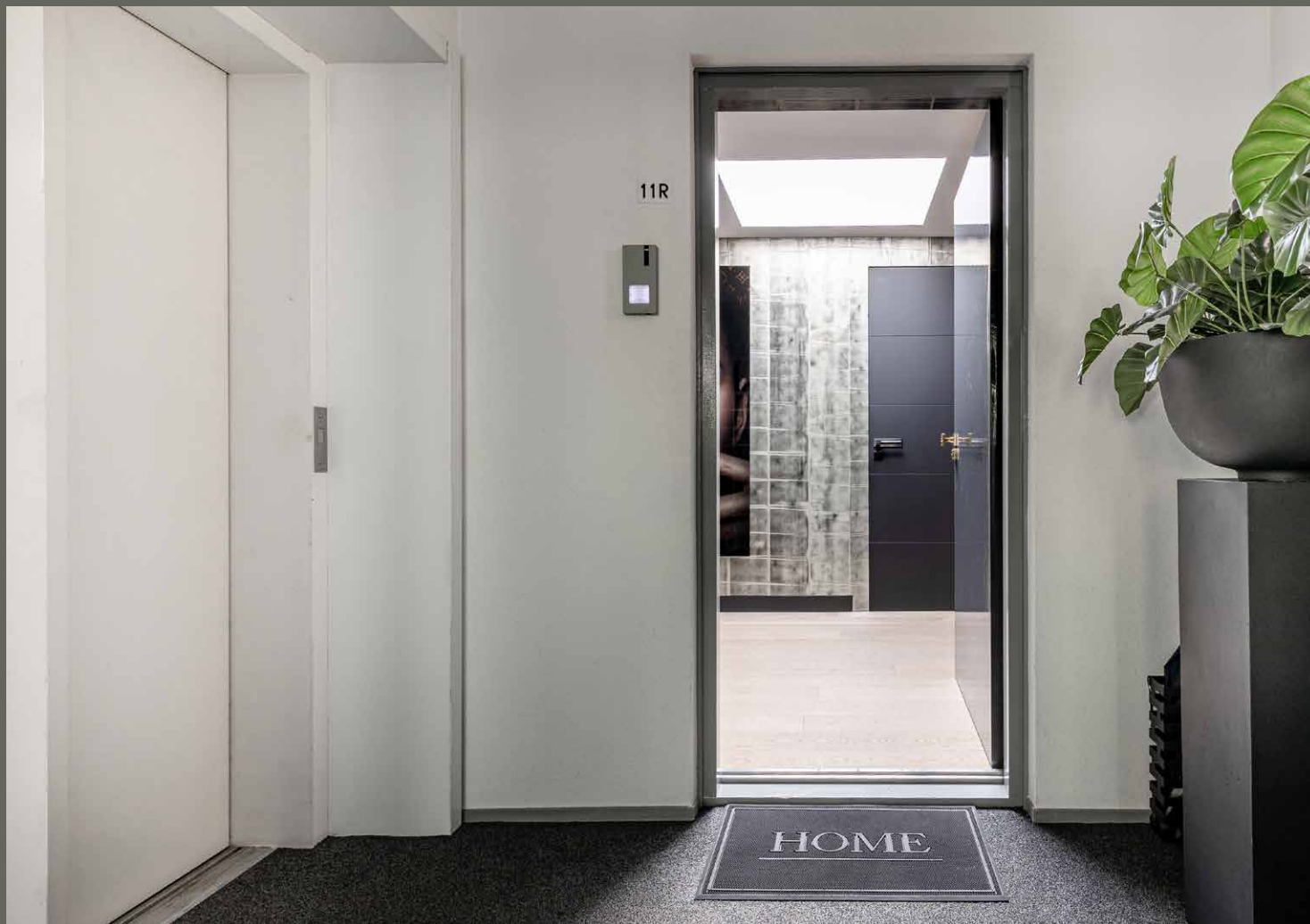
De locatie is uniek, de woning met daktuin bevindt zich namelijk op de 3e etage aan de rand van Het Bossche Broek en het historische centrum van 's-Hertogenbosch. Het uitzicht is fenomenaal en blijvend!

Parkeren is hier geen issue aangezien er zich twee eigen parkeerplaatsen bevinden in het onderliggende souterrain.

Deze woning wordt aangeboden inclusief de audio- en tv-installatie, evenals het buitenmeubilair, de buitenkeuken en de jacuzzi op het dakterras!

BOUWJAAR	1991 (2021)
WOONOPPERVLAKTE	incl. helft dakterras 254 m ²
BUITENRUIMTE	excl. meegeteld woonopp. 88 m ²
SLAAPKAMERS	2
ENERGIELABEL	B





Bewoners van het complex gaan negen van de tien keer via de achterzijde naar binnen middels een brede elektrisch bedienbare garagedeur of de er-naast gelegen loopdeur met bellentableau. Hier kan de auto of fiets gestald worden om vervolgens via de lift of trap naar de 3e verdieping te gaan waar de woning zich bevindt. Gasten maken meestal gebruik van de centrale entree aan de voorzijde van het complex.

Via de inpandige voordeur is de fraai afgewerkte hal met meterkast, toiletruimte en garderobekast te bereiken. Recht van de hal bevindt zich het slaapgedeelte met twee slaapkamers (waarvan één met walk-in-closet) en twee badkamers. Tussen de slaapkamers in bevindt zich een wasruimte met de benodigde aansluitingen en apparatuur.

Links van de hal bevinden zich het zeer lichte woongedeelte en kantoor. De handgemaakte keuken is een ware blikvanger, voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder twee wijnkoelkasten (Eurocave met twee klimaatzones), een prachtig doorlopend natuurstenen aanrecht, een kookeiland met verwarmd blad, een stoomoven, een combi-oven, een grote koelkast en een grote vriezer, een vaatwasser en een bronzen Quooker-kraan. De riante eettafel ervoor maakt het geheel af.

Het woongedeelte is ruim van opzet en voorzien van een brede gashaard en zeer luxe en comfortabel meubilair.



“Interieur van
ongekende
klasse”





“Heerlijke op maat
gemaakte leefkeuken
met alle denkbare luxe”





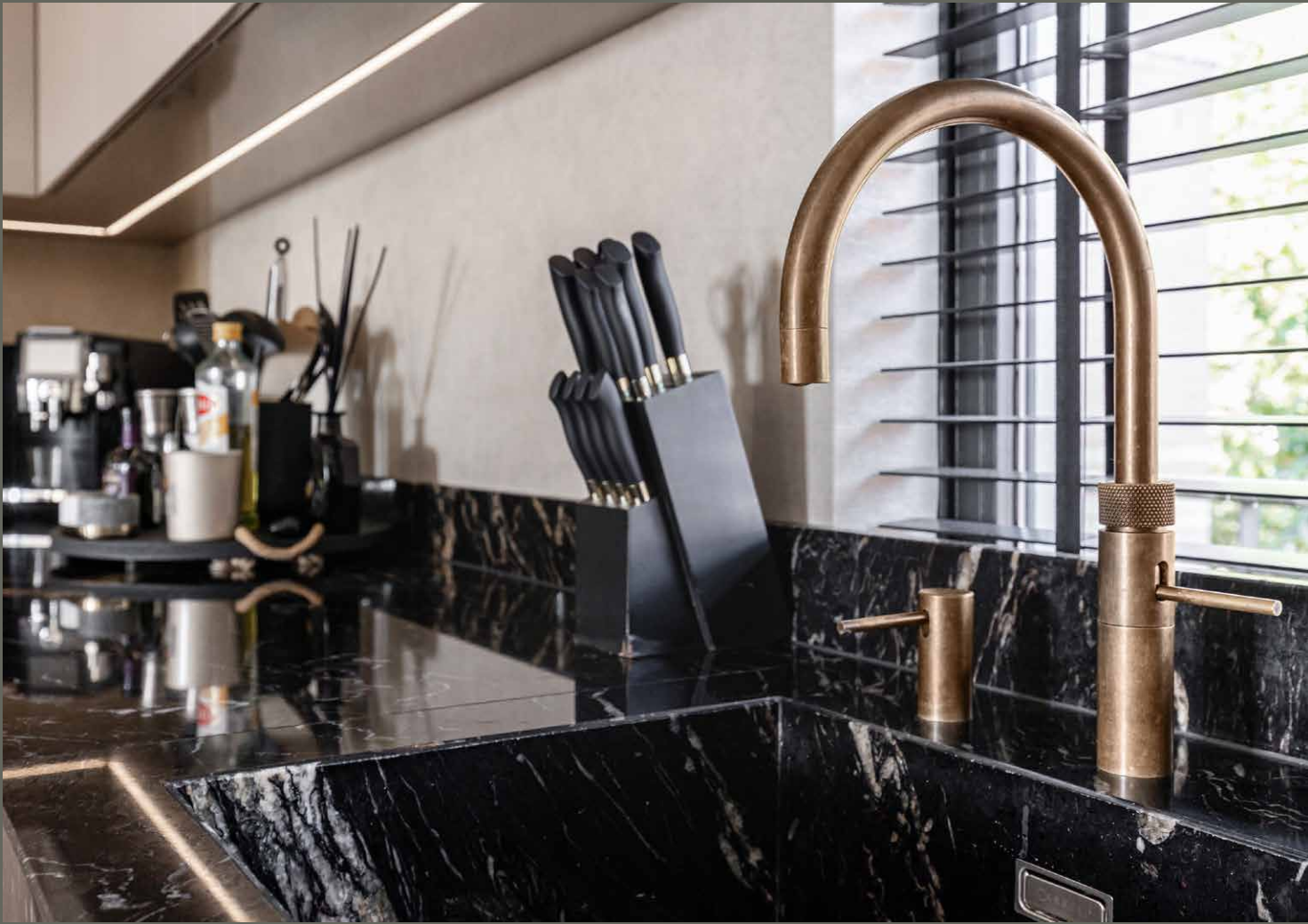
“Volop slimme en vooral praktische technologieën”

Het penthouse is uitgerust met geavanceerde en praktische technologieën, zoals een alarmsysteem met videobewaking, domotica en airconditioning die subtiel zijn geïntegreerd, elektrisch bedienbare gordijnen en verlichting, die u eenvoudig via een app op afstand kunt aanpassen. De verlichting is ontworpen om de ruimte perfect te accentueren, terwijl de vloerverwarming voor comfort zorgt. Een gashaard en een TV met Dolby Surround-systeem, met speakers subtiel geïntegreerd in het plafond en achter het behang, bieden entertainment van de hoogste kwaliteit. Alle audio- en visuele apparatuur is van de befaamde B&O topserie, inclusief de twee televisies in de slaapkamers. Eersteklas sanitaire voorzieningen, waaronder een douche met sunshower en wasmachine op comfortabele hoogte.

De geluidsisolatie zorgt voor een gevoel van vrijstaand wonen, terwijl het dak is vernieuwd in overleg met de VvE. Rondom is HR++ beglazing in deels nieuwe kozijnen geplaatst, en de gevels zijn gereinigd en gevoegd. Nieuwe dakkoepels boven de overloop en een akoestisch plafond in de leefruimte maken dit verblijf compleet.

Dit is niet zomaar een woning, dit is een levensstijl die slechts weinigen kunnen ervaren. Als u op zoek bent naar het hoogtepunt van comfort, elegantie en modern wonen, dan is dit penthouse uw ultieme keuze.



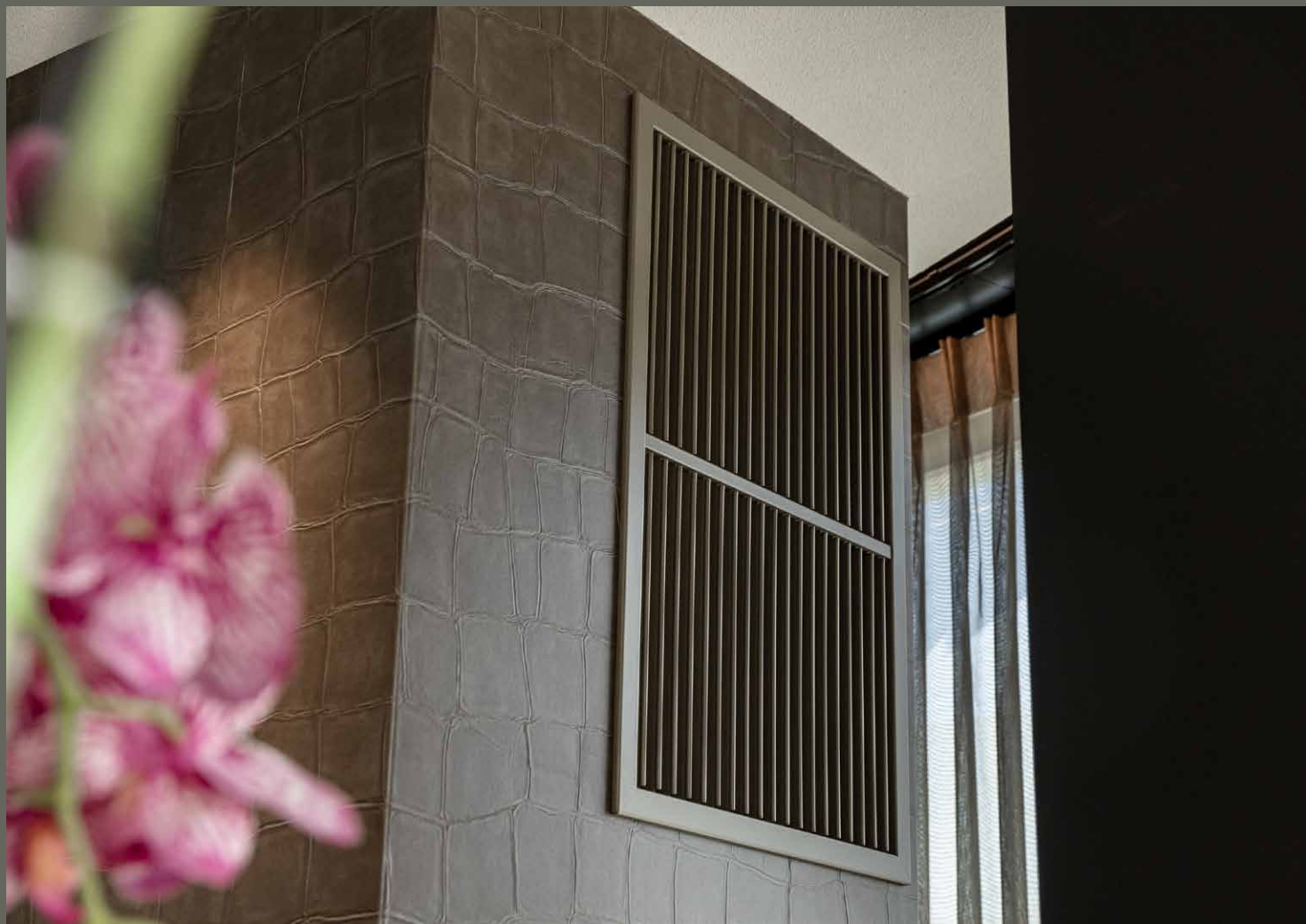
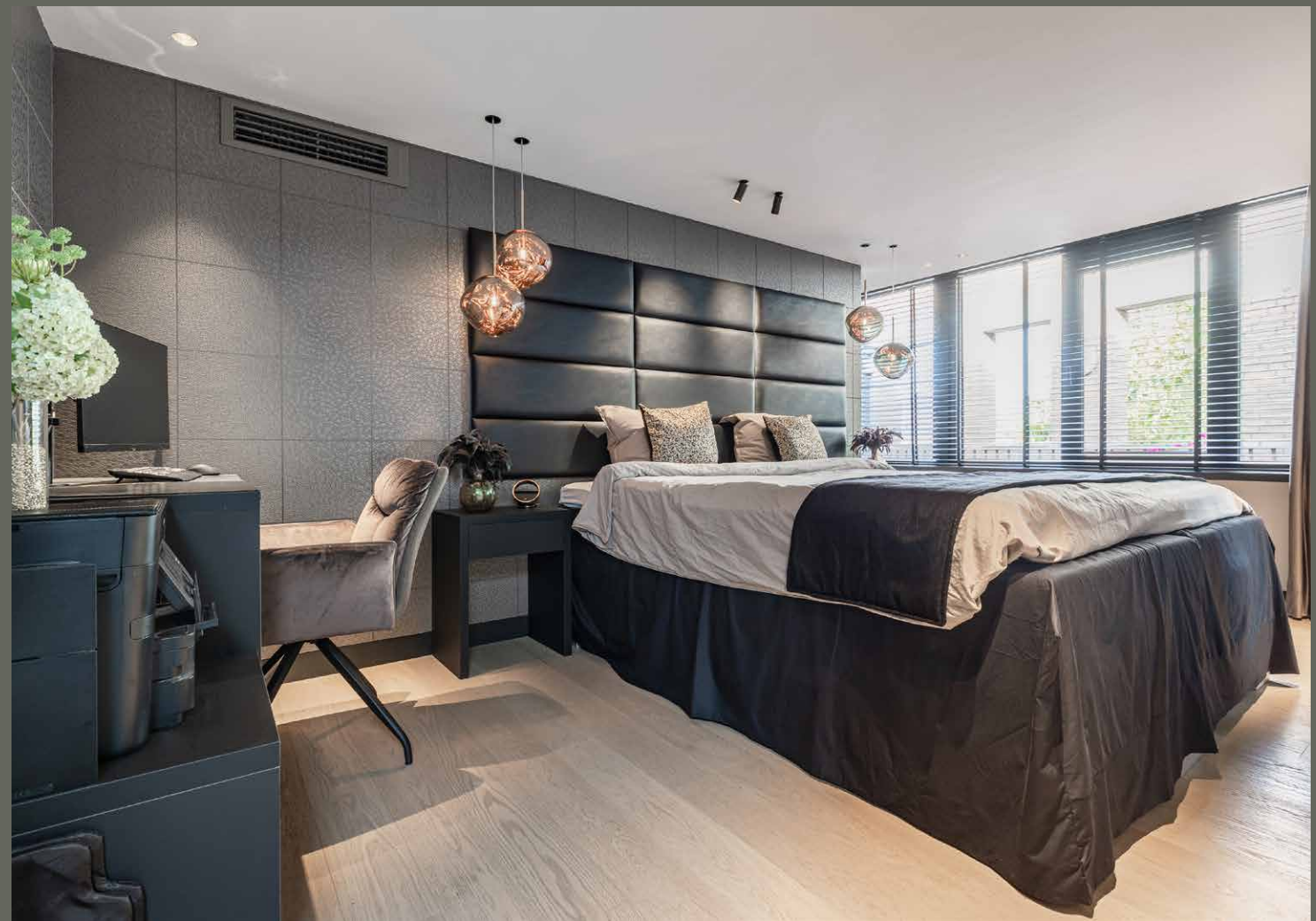
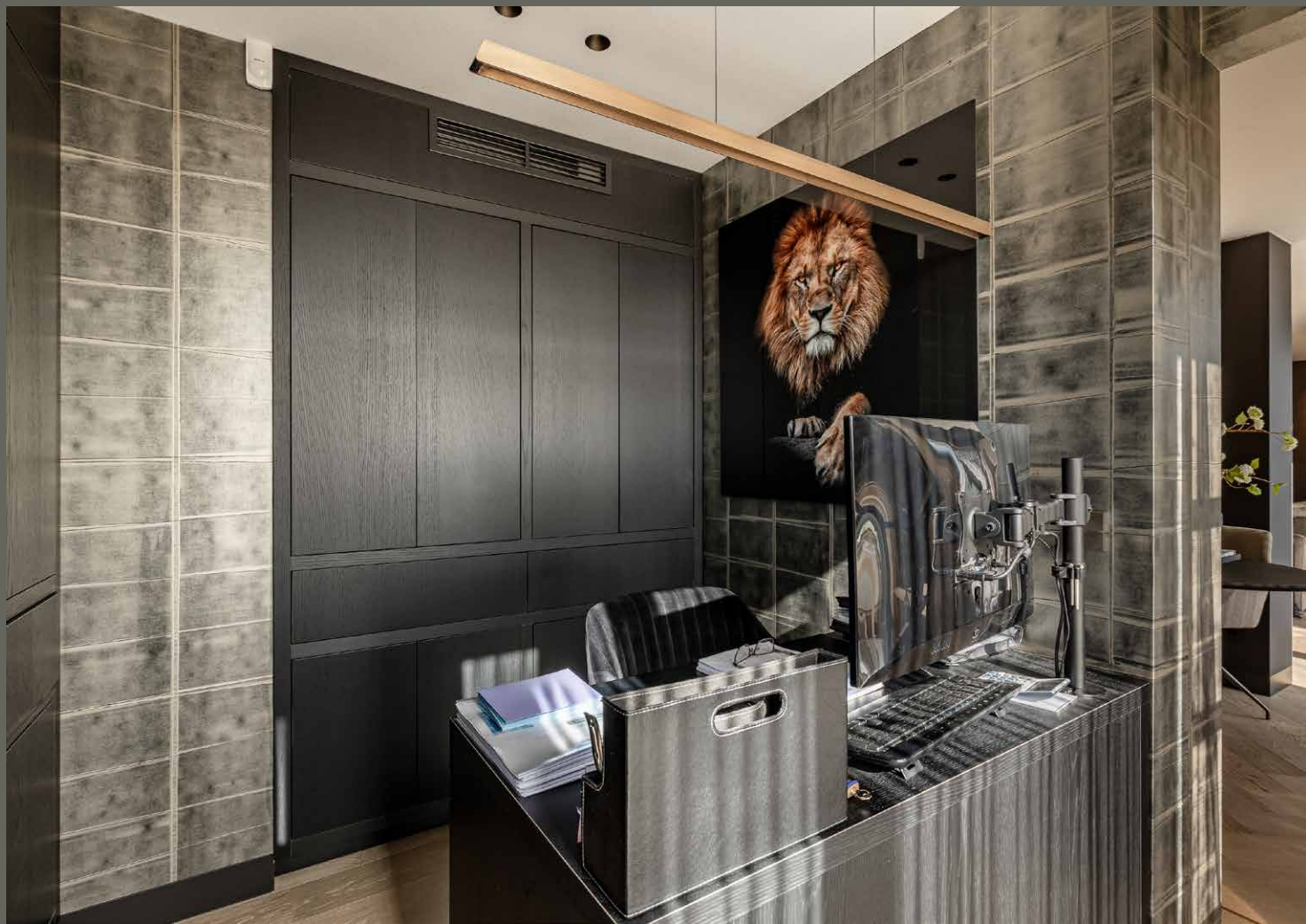


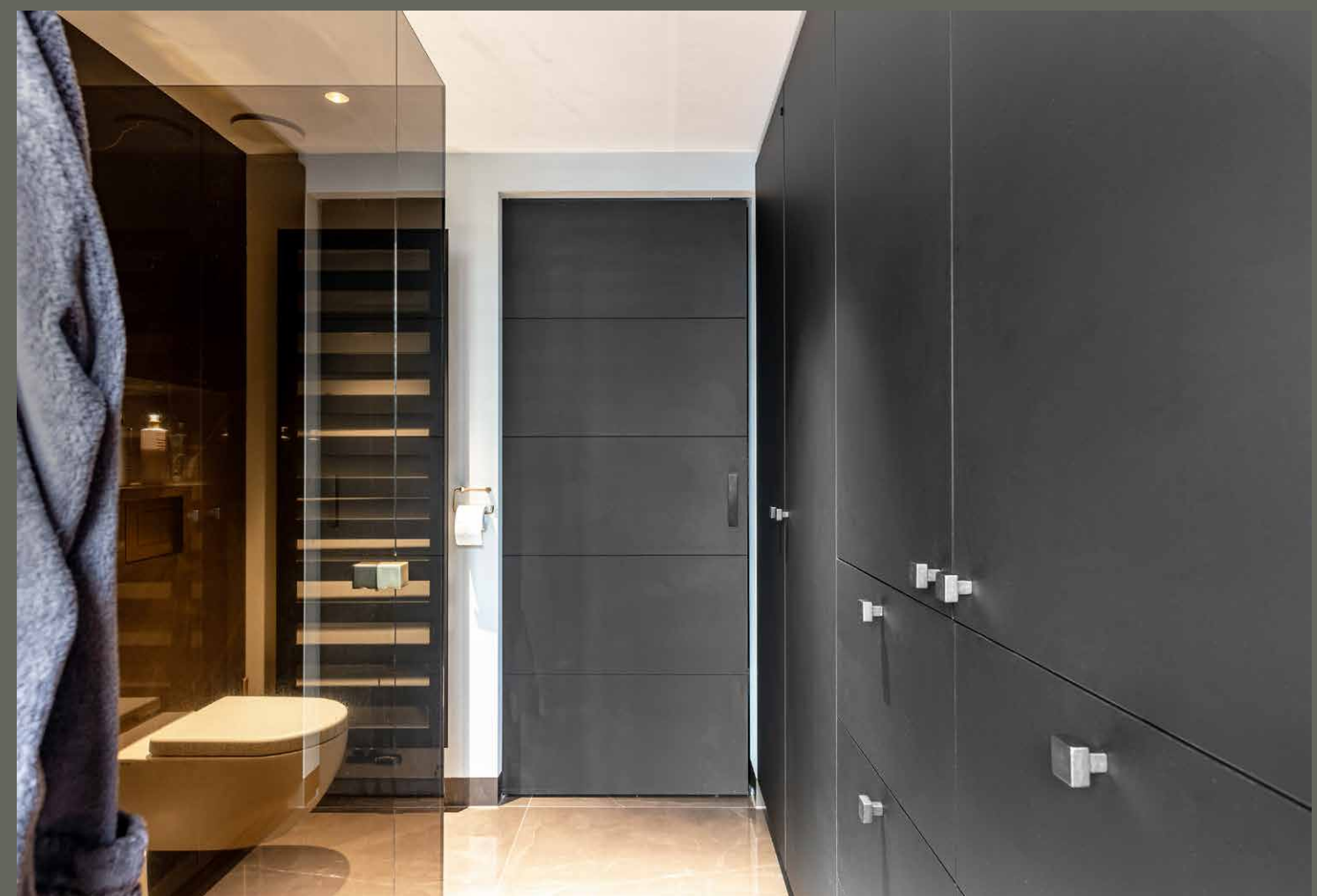
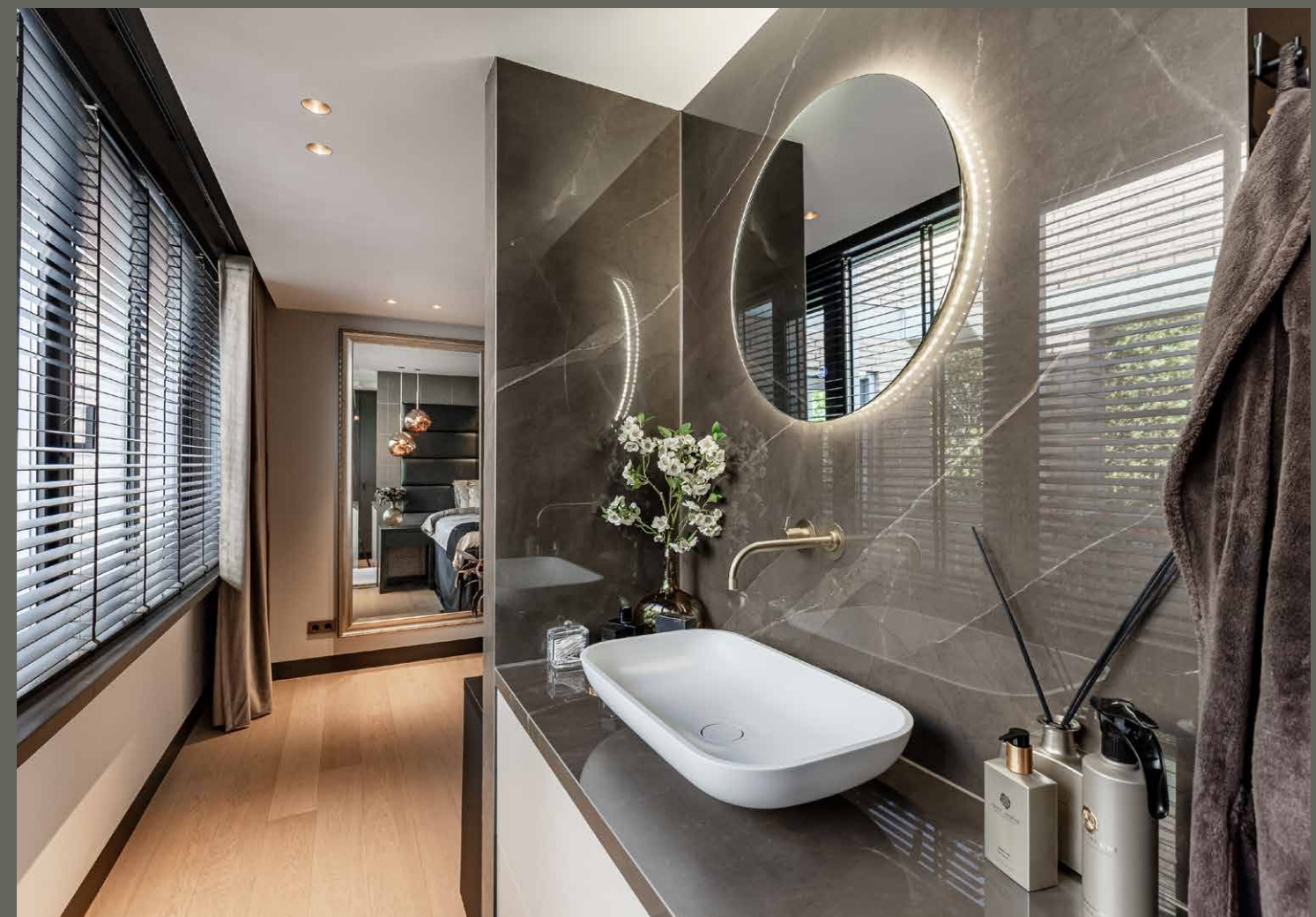
“Op elk detail is gelet
en er is werkelijk
nergens op bespaard”

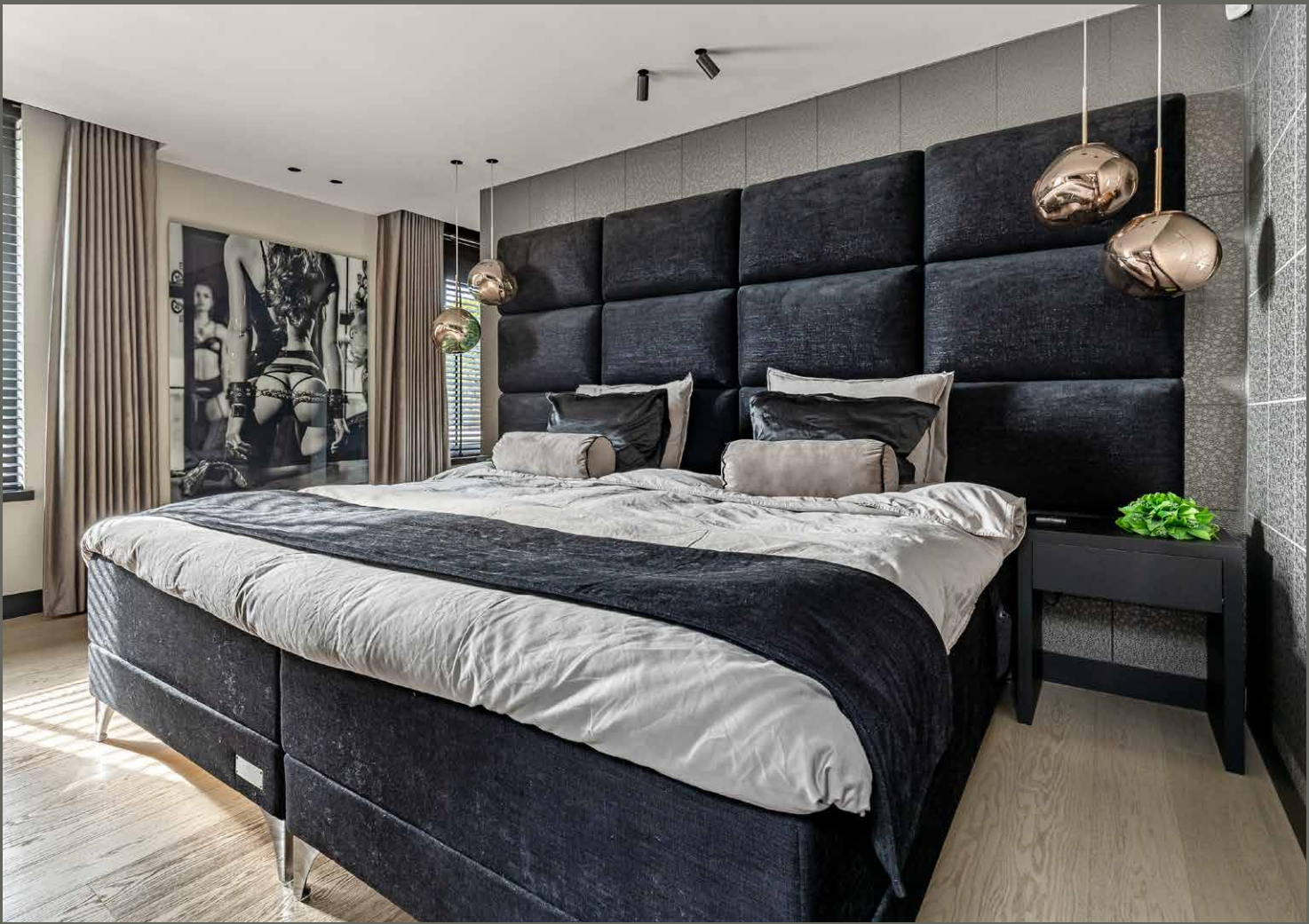














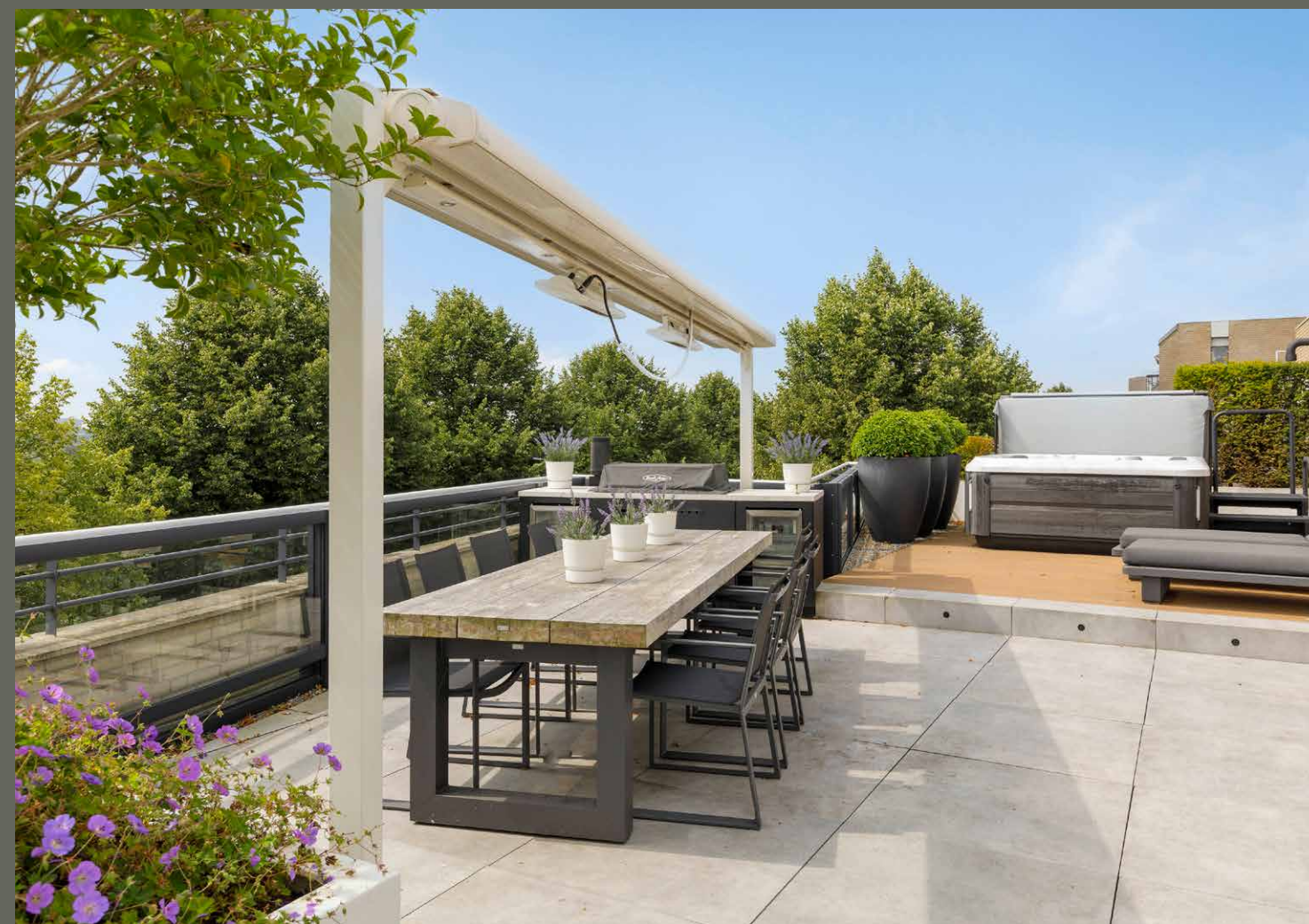
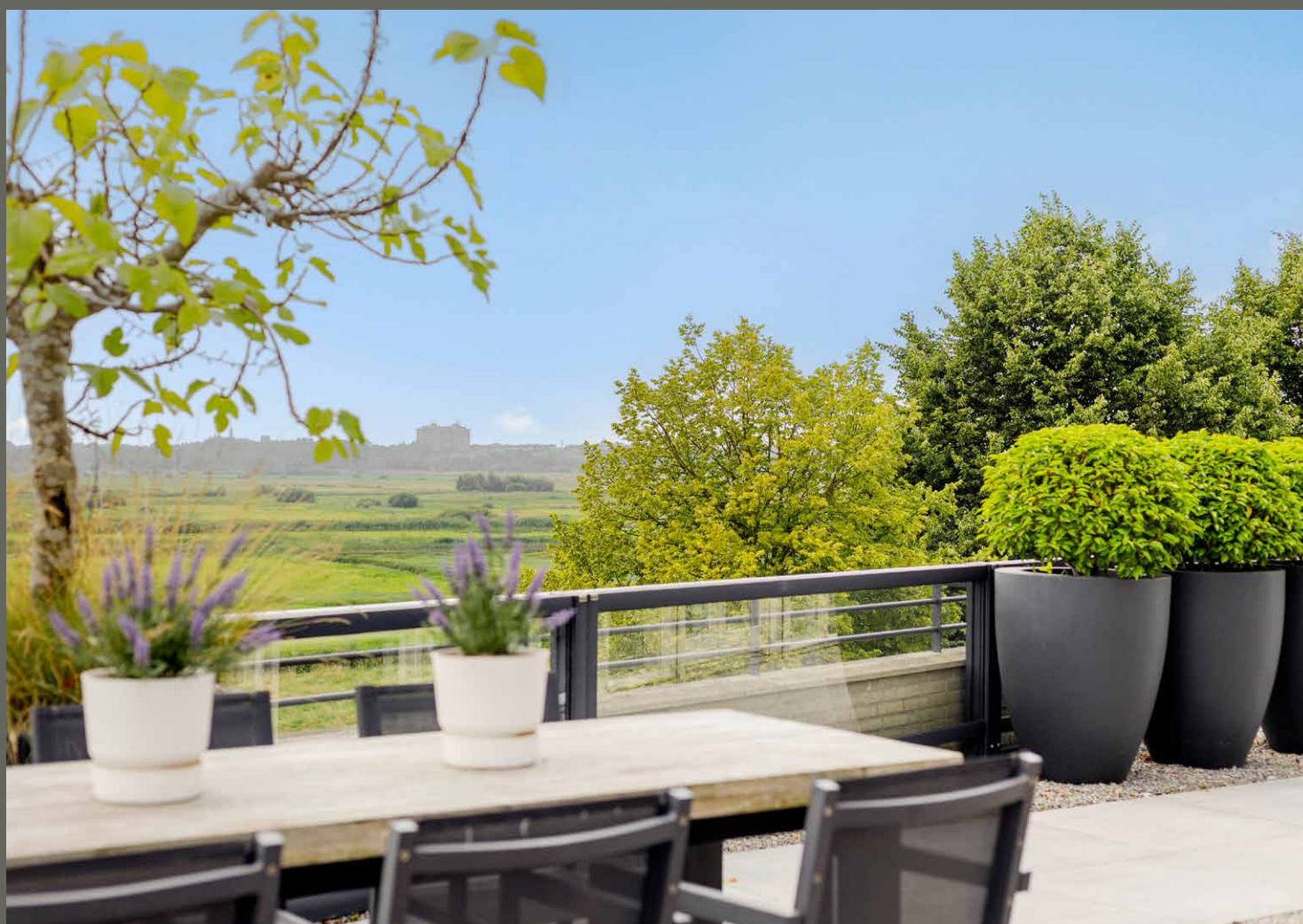


“Prachtig ontworpen daktuin met een fenomonaal uitzicht”

Betreed uw eigen stukje paradijs op de daktuin met blijvend en fenomonaal uitzicht op Het Bossche Broek, compleet met vele extra's. Geniet van ontspanning en verwennerij in de jacuzzi, verfris uzelf onder de buiten-douche, of laat uw culinaire creaties schitteren in de buitenkeuken met een wijnkoelkast, koelkast en geïntegreerde barbecue. Een elegant eetgedeelte met dubbele luifels, voorzien van twee terrasverwarmers, biedt u de perfecte setting voor al fresco diners, terwijl omhoog schuivende glazen schermen met een druk op de app uw privacy en comfort regelen.

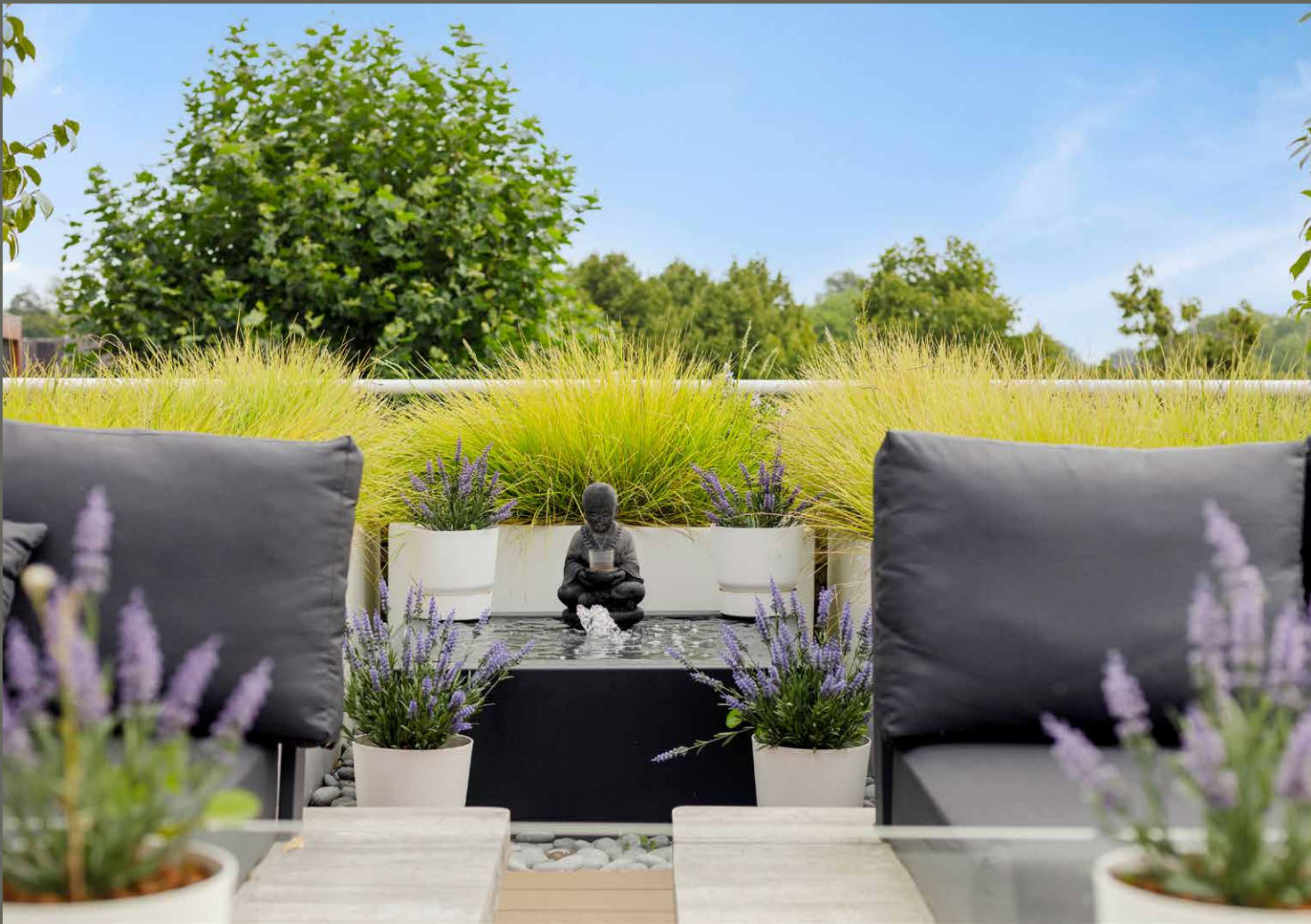
Geniet ook van uw favoriete programma's of sportevenementen op de twee buiten-tv's, terwijl een gas open haard zorgt voor een warme, gezellige sfeer. Het terras is doordrenkt met natuurlijk licht en een eersteklas geluidssysteem, geleverd door buitenboxen, omringt u met verbluffend audiovermaak.

Ontspan in stijl in de super loungehoek aan de kopse kant en bewaar al uw benodigdheden in de handige bergruimte.



“Heerlijke, zonnige daktuin van circa 175 m² met een beschermd natuurgebied voor u en de Sint-Janskathedraal achter u”









BIJZONDERHEDEN

- Deze woning verkeert in een zeer goede staat van onderhoud, zowel binnen als buiten;
- De gehele woning is o.a. voorzien van een fraaie eikenhouten vloer;
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming met 12 groepen;
- Op maat gemaakte, zeer luxe keuken;
- De woning is volledig geïsoleerd;
- Domotica op afstand via een app te bedienen;
- Prachtig ontworpen daktuin met buitenkeuken, op afstand bedienbare uitschuifbare glazen windschermen, televisies, jacuzzi en een fraaie diversiteit aan groenvoorzieningen;
- Alle audiovisuele apparatuur van het merk Bang & Olufsen;
- Vraagprijs is inclusief de audio- en tv-installatie, evenals het buitenmeubilair, de buitenkeuken en de jacuzzi op het dakterras;
- Twee eigen parkeerplaatsen en een berging in het onderliggende souterrain;
- Kortom: heerlijk wonen midden in de stad en toch een buitengevoel krijgen.











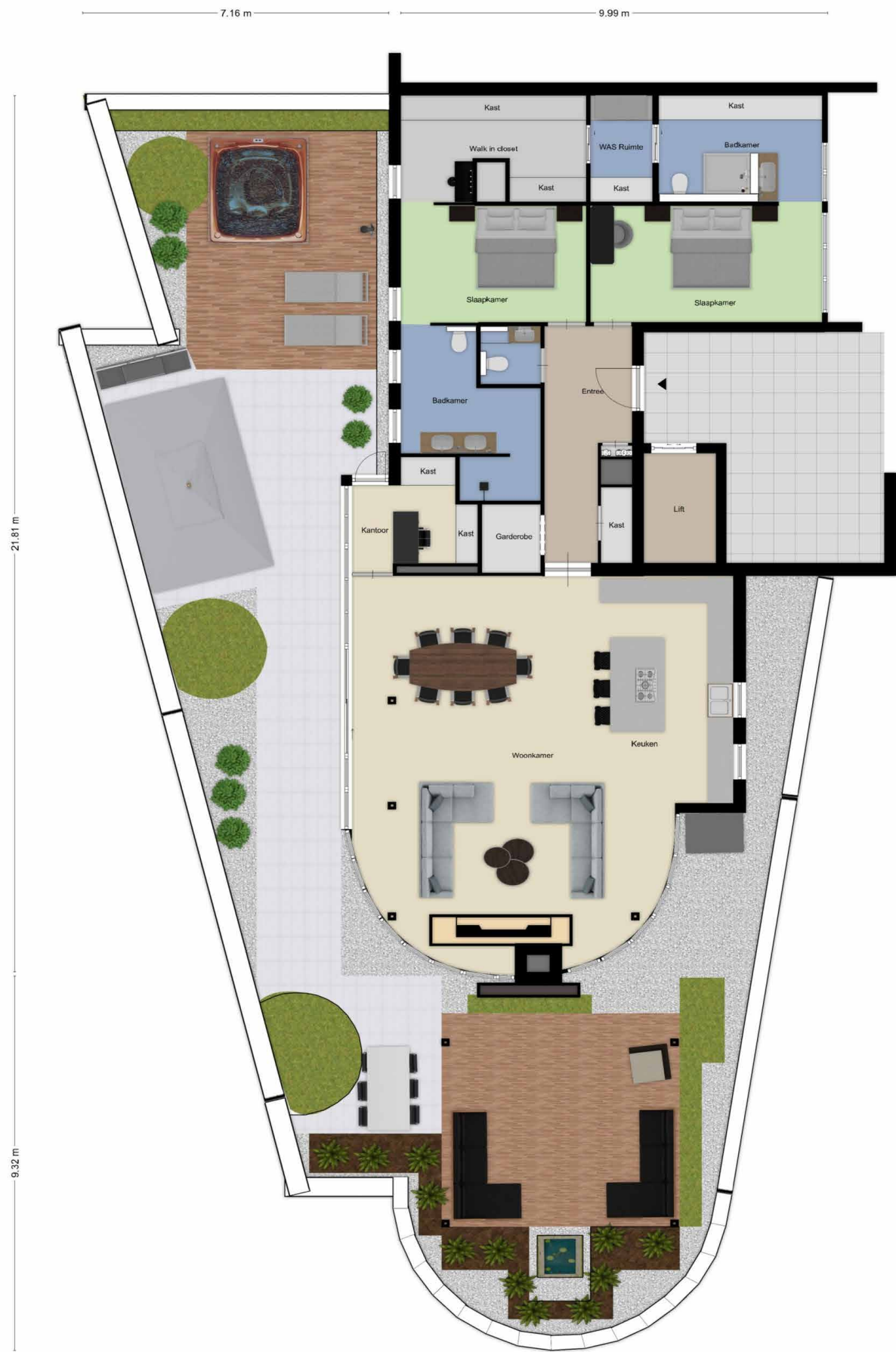


derde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

daktuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuidwal 11 R

0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie H

Perceel 6428

kadaster

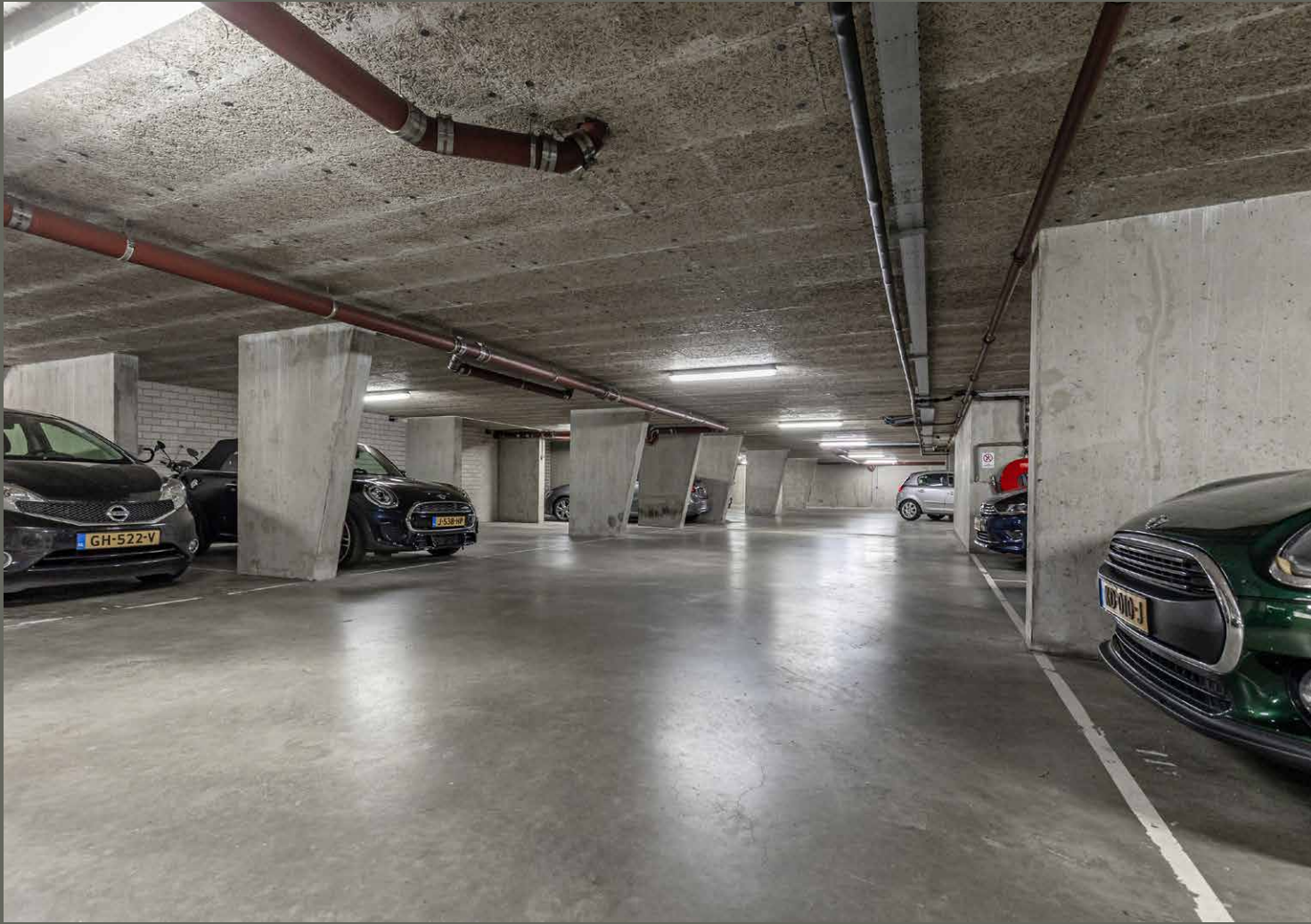
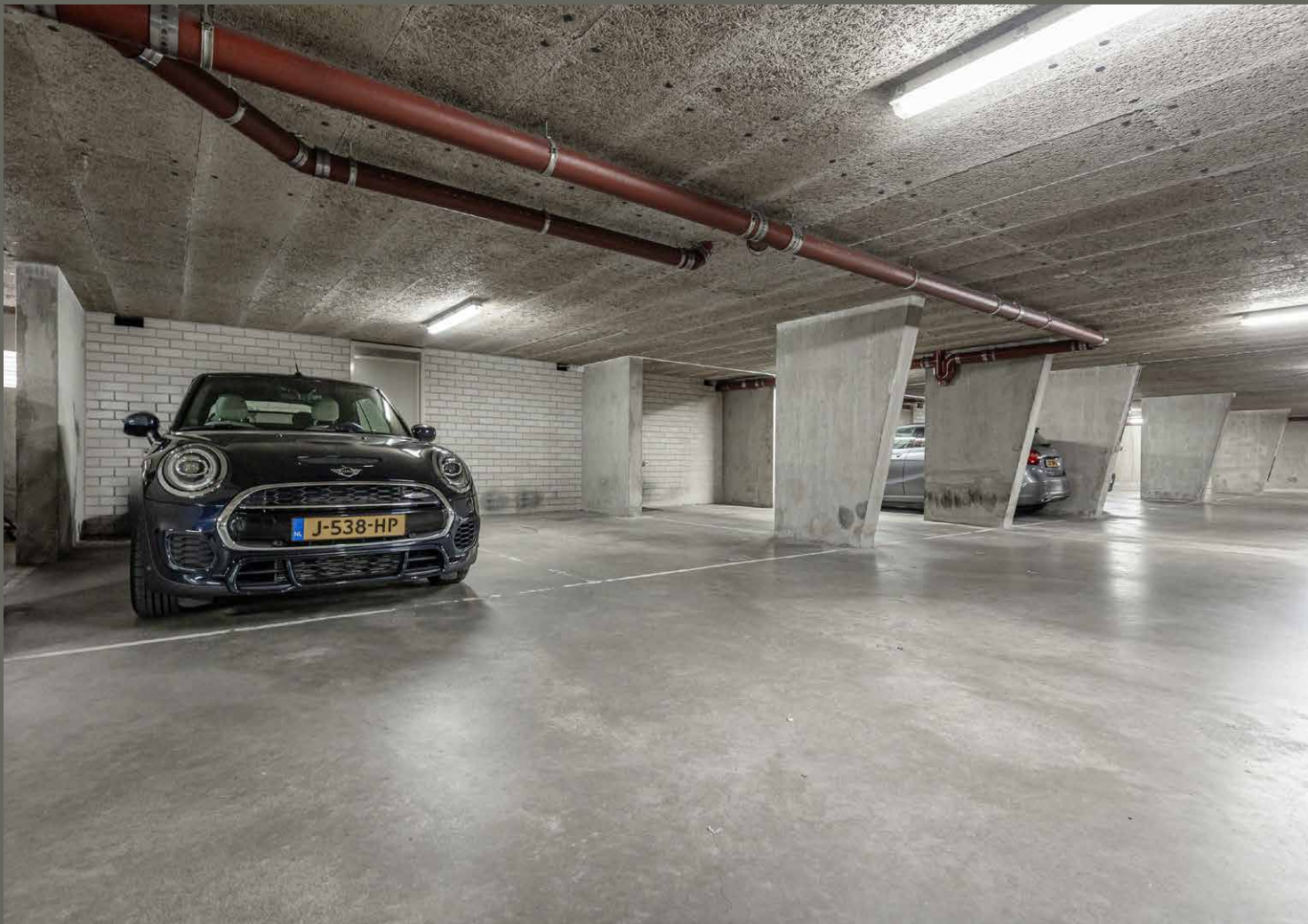
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

“..in een beeld-
bepalend pand
aan de statige
toegangsweg
naar de Bossche
binnenstad..”

De Zuidwal biedt u een unieke vorm van wonen, waarin het beste van twee werelden wordt gecombineerd. Dit heeft alles te maken met de voortreffelijke locatie. Als u vanuit de woning de weg oversteeft, staat u midden in het prachtige weidelandschap van Het Bossche Broek wat een beschermd natuurgebied is. Gelegen aan de rivier de Dommel is dit een zeer waterrijk gebied met verassende flora en fauna. Een rijk landschap waarin u eindeloos kunt wandelen en ontspannen. Eveneens op steenworp afstand vindt u het dynamische stadsleven van 's-Hertogenbosch. Daar kunt u heerlijk flaneren door de levendige winkelstraten. En volop genieten van cultuur, historie en gezelligheid.





KENMERKEN

AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

In overleg
1990 (verbouwd in 2021)
Woonruimte

OPPERVLAKTEN
EN INHOUD
WONEN
BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD

254 m² (incl. helft dakterras)
88 m² (excl. meegeteld woonopp.)
8 m²
598 m³

ENERGIE
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

Volledig geïsoleerd
CV-ketel
CV-ketel, open haard, vloerverwarming,
Mechanische ventilatie
Remeha Calenta ACE 40C CWE5 Combi-
Comfort (2021)

CV KETEL

ONDERHOUD
ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Uitstekend
Uitstekend

BUITENRUIMTE
TYPE TUIN
POSITIE

Daktuin
Rondom

VASTE LASTEN
OZB
VVE BIJDRAGE

€ 854,40,- per jaar
€ 747,91 per maand



ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort wordt ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

Het bod

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/leveringsakte.

BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Een huis kopen of verkopen is een grote stap en dat doen wij graag op een betrokken, professionele, maar laagdrempelige wijze.”

ONS TEAM

NL Wonen: dat werkt! We houden bij NL Wonen van persoonlijk contact en geven u graag alle informatie omtrent die ene droomwoning. Om erachter te komen wat die ene woning is, luisteren wij graag naar uw verhaal en de bijhorende wensen. Dat doen wij het liefst wanneer we u zien, dit kan op kantoor maar ook wanneer u ons aanspreekt in 's-Hertogenbosch of directe omgeving. Wij werken en wonen niet alleen in deze prachtige bourgondische stad, maar zijn ook erg betrokken bij de stad en omliggende dorpen.

Zo ondersteunen wij de evenementen Bourgondisch 's-Hertogenbosch en de Koningsfeesten. Sponsors wij de tennisclub BTC De Pettelaer en laten wij ons zien met een eigen team binnen de Bossche hockey-bedrijfscompetitie. Zo laagdrempelig als de sfeer in de stad is, zo laagdrempelig is ook onze werkwijze!

Een huis kopen of verkopen is een grote stap en dat doen wij graag op een betrokken, professionele, en laagdrempelige wijze. Wij ondersteunen en begeleiden u zoals het hoort; gewoon, goed!

Bij NL Wonen werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Om onze klanten nog meer zekerheid te bieden is NL Wonen aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) en de NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) en zijn wij NRV en VastgoedCert-gecertificeerd.





Kantoor
Pettelaarseweg 198-A
5216 BW 's-Hertogenbosch

Kantoor
Hoogstraat 135
5258 BC Berlicum

073 613 19 19
info@nl-wonen.nl
www.nl-wonen.nl

