

Weversplaats 7

5211 HD 's-Hertogenbosch





“Comfortabel, energiezuinig,
stilte en parkeren in
onderliggende garage,
en dat in de binnenstad..... ”

Ontdek deze prachtige stadswoning uit 2012,
gelegen op een unieke locatie midden in de
binnenstad van 's-Hertogenbosch aan een
bijzonder fraai pleintje met haar karakteristieke
fontein en platanen. Hier waan je jezelf in
Frankrijk.

Deze comfortabele woning is niet alleen
duurzaam (energielabel A) en royaal met z'n
atelier/werkkamer, woonkamer en keuken, drie
slaapkamers en een heerlijk dakterras, maar
beschikt ook over een eigen parkeerplaats in de
ondergelegen garage. Een absolute luxe in de
binnenstad!

BOUWJAAR
WOONOPPERVLAKTE
PERCELOPPERVLAKE
SLAAPKAMERS
ENERGIELABEL

2012
170 m²
55 m²
3
A





“Een
verdieping met
talloze
mogelijkheden”

De begane grond van deze stadswoning verrast direct bij binnenkomst. Je stapt binnen in een verzorgde entreehal waar de hoogwaardige afwerking direct opvalt. Aan de rechterzijde bevindt zich de meterkast en iets verderop tref je een modern, strak afgewerkt toilet met fonteintje.

Vanuit de hal heb je middels openslaande deuren toegang tot het atelier, een indrukwekkende ruimte met een plafondhoogte van circa 3,30 meter en een brede glazen pui die volledig geopend kan worden. Hierdoor ontstaat een directe verbinding tussen binnen en buiten, ideaal op warme dagen of bij een inspirerende werkdag met veel licht en lucht.

De ruimte biedt tal van mogelijkheden. Of je nu droomt van een atelier, een praktijk aan huis, een rustige werkplek, een hobbyruimte of een logeerkamer, hier kan het allemaal. Bovendien is het mogelijk om op deze verdieping een volwaardige slaapruiimte met badkamer te realiseren. De leidingen zijn al aanwezig, waardoor de basis hiervoor technisch gezien al voorbereid is. Dankzij de uitzonderlijke lichtinval en de fraaie ligging aan een sfeervol pleintje is dit een plek met karakter en comfort.

Aan de achterzijde van deze verdieping bevindt zich bovendien een ruime berging, perfect voor fietsen, opslag of seizoensspullen. Alles ademt hier rust, ruimte en kwaliteit; een zeldzame combinatie in het hart van de stad.





1^e VERDIEPING

“Lichte, sfeervolle
leefruimte”

Middels de vaste trap in de hal is de eerste verdieping bereikbaar. Hier ontvouwt zich een lichte en comfortabele leefruimte, perfect afgestemd op het moderne stadsleven.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer, met een sfeervolle gashaard en een balkon dat uitzicht biedt op het charmante pleintje en in de verte het Bossche Broek. De plafondhoogte van circa 2,85 meter zorgt voor een ruimtelijk gevoel, terwijl de grote ramen veel daglicht binnenlaten.

De luxe open keuken bevindt zich aan de achterzijde. Deze is stijlvol ingericht met diverse inbouwapparatuur, een Plasma afzuigkap en een royaal werkblad, ideaal voor kookliefhebbers. Dankzij de open indeling vloeien koken, eten en ontspannen hier moeiteloos in elkaar over. De eikenhouten vloer loopt door over de hele verdieping en zorgt voor warmte en samenhang. Of je nu geniet van een avond bij de haard of dineert met uitzicht op het pleintje, deze woonlaag voelt even comfortabel als bijzonder.





“Een heerlijk lichte zithoek waar
comfort en stijl samenkomen,
perfect voor ontspanning”







“Twee slaapkamers en een badkamer”

Ook de tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en voelt direct aangenaam aan. Dankzij de plafondhoogte van circa 2,65 meter en de aanwezigheid van meerdere ramen is het ook hier licht en ruim. Op deze verdieping bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, elk met een eigen Frans balkonnetje dat zorgt voor frisse lucht en een prettige verbinding met buiten.

De kamers zijn ideaal als slaapvertrekken, kinderkamers of thuiswerkplekken, afhankelijk van je woonwensen. Beide ruimtes zijn praktisch van formaat en afgewerkt met dezelfde eikenhouten vloer als de rest van het huis, wat zorgt voor een rustige eenheid in stijl.

Centraal op de overloop bevindt zich een moderne badkamer, uitgevoerd in neutrale tinten en voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en designradiator. Voor extra gemak is het toilet separaat geplaatst, met directe toegang vanaf de overloop.

Tot slot is er een inbouwkast met extra bergruimte, perfect voor linnengoed of andere dagelijkse benodigdheden.









3^e VERDIEPING

“Derde slaapkamer en ruim dakterras”

De derde verdieping is een bijzonder element in deze woning en vormt een veelzijdige, lichte en aangename woonlaag. Deze verdieping is afgewerkt met dezelfde eikenhouten vloer als de rest van het huis.

Je komt boven op een ruime overloop, waar direct het dakraam en het vele lichtinval opvallen. Hier bevindt zich een royale berging met witgoedaansluitingen en de technische installaties, netjes weggewerkt en goed bereikbaar.

Daarnaast is er een derde volwaardige kamer, momenteel in gebruik als werkkamer, maar uiteraard ook uitstekend te gebruiken als logeerkamer, slaapkamer of hobbyruimte. De maatwerk kastenwand zorgt hier voor veel opbergruimte zonder in te leveren op sfeer of esthetiek.

Het absolute hoogtepunt van deze verdieping is het dakterras van circa 20 m², gunstig gelegen op het zuiden. Dit royale terras is een waar verlengstuk van je woonruimte en biedt volop plek voor een loungeset, planten en ontspannen buitenleven. De vaste plantenbakken zorgen voor een groene en beschutte sfeer en blijven achter bij de overdracht. Hier geniet je in alle rust van zon, uitzicht en privacy midden in de stad.





“Een heerlijk rustige en zonnige
ruimte, midden in de stad”





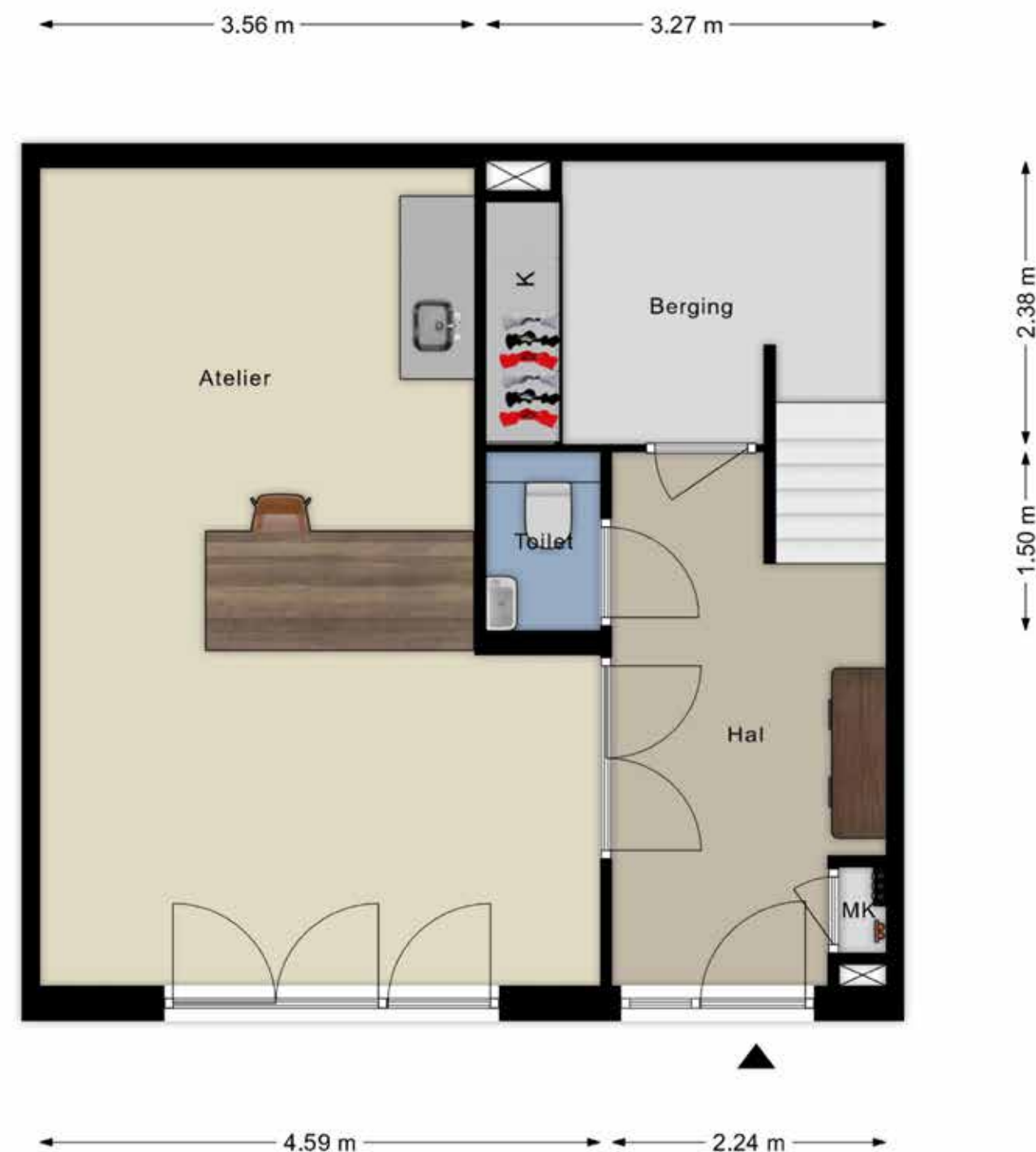




BIJZONDERHEDEN

- Unieke stadswoning, hartje binnenstad in het Museumkwartier;
- het Noordbrabants,- en Designmuseum, beschermd natuurgebied Het Bossche Broek en de Parade bevinden zich allemaal om de hoek;
- energielabel A: volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing;
- vloerverwarming op alle verdiepingen;
- er is een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning aanwezig;
- rookmelders aanwezig op iedere verdieping;
- de woning is als nieuwbouw opgeleverd in 2012;
- buitenschilderwerk is gebeurt in ca 2022;
- keuken met apparatuur uit 2012 m.u.v. de Quooker kraan, die is uit 2023;
- de grond onder de woning is belast met een opstalrecht voor onbepaalde tijd t.b.v. de Gemeente 's-Hertogenbosch voor het in eigendom hebben en houden, beheren en onderhouden van de parkeergarage met (toegangs) lift;
- de vaste parkeerplaats is een in erfpacht uitgegeven appartementsrecht die voor 100 jaar is afgekocht;
- kortom: heerlijk wonen in stilte in de binnenstad zonder de lasten te ervaren.

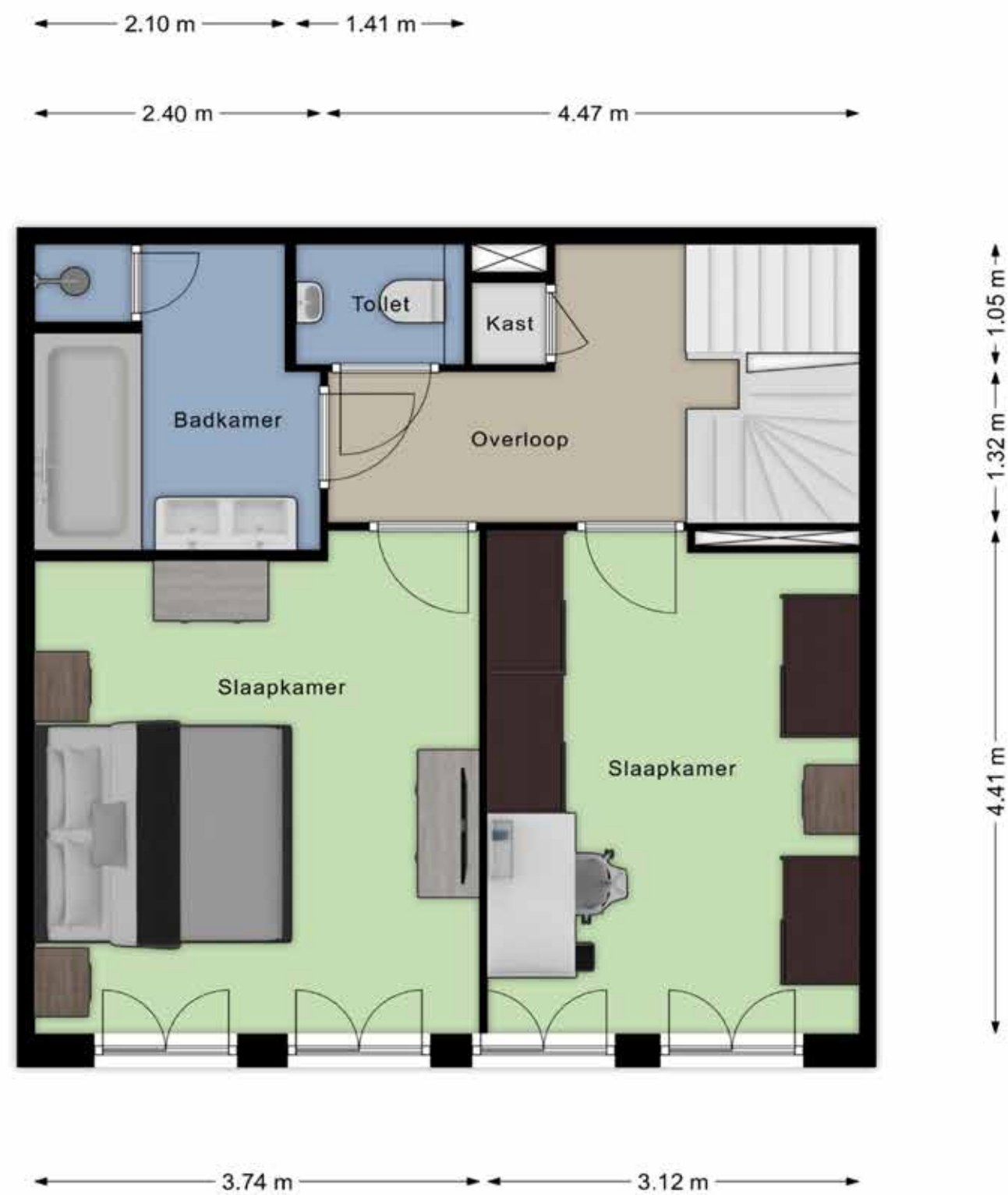
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



derde verdieping



kadastrale kaart



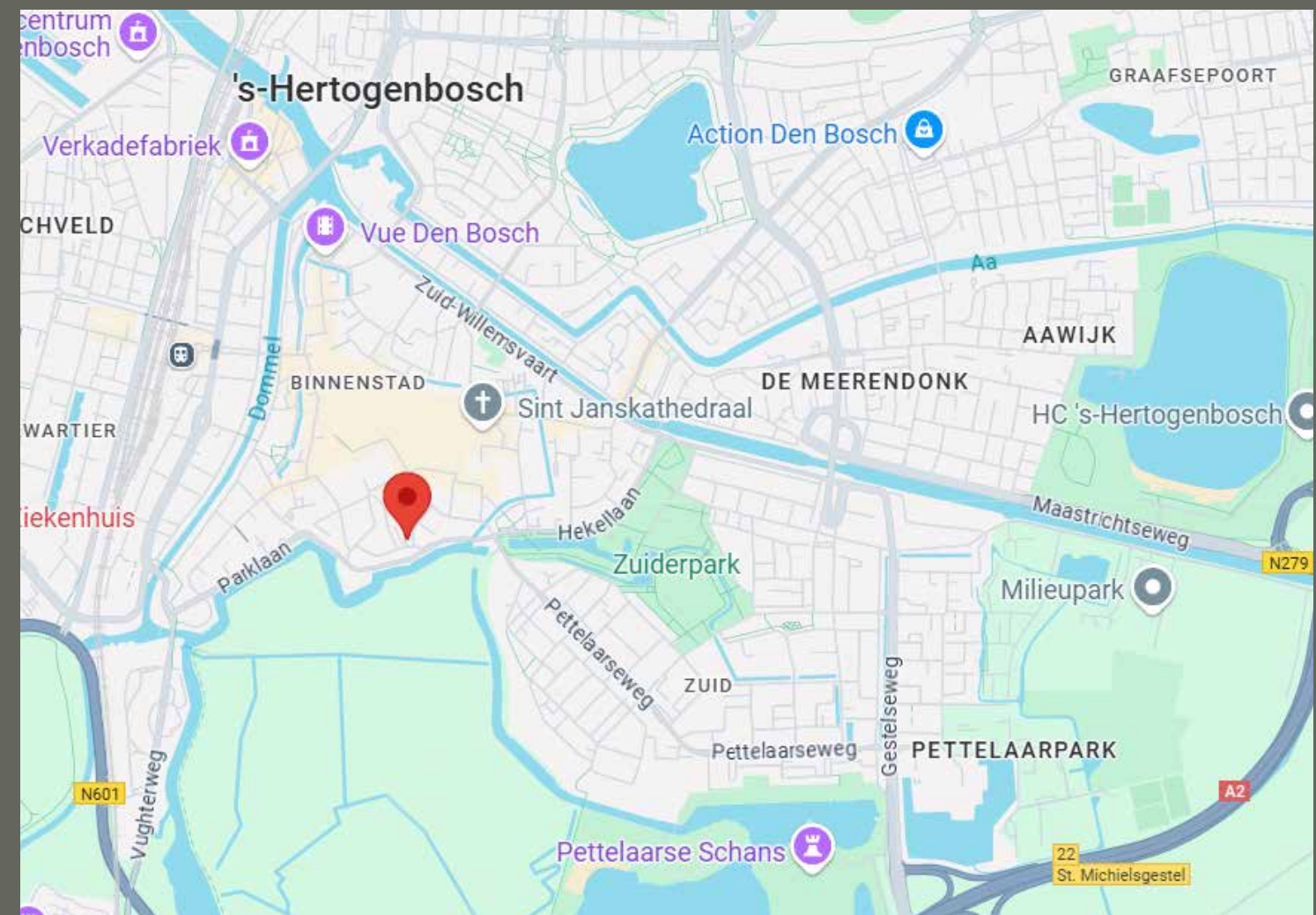


“Het beste van twee werelden, natuur aan de voorzijde en de stad aan de achterzijde.”

Weversplaats 7 ligt op een unieke plek in het hart van 's-Hertogenbosch: rustig, charmant en toch midden in het centrum.

Aan de voorzijde kijk je uit over het beschermde natuurgebied het Bossche Broek, aan de achterzijde grenst de woning aan het Noordbrabants Museum.

Alle voorzieningen liggen op loopafstand: gezellige terrassen, boetieks, restaurants, de Sint-Janskathedraal én het station. Hier woon je stijlvol en ontspannen, met alles wat de stad te bieden heeft binnen handbereik.





KENMERKEN

AANVAARDING BOUWJAAR BESTEMMING

In overleg
2012
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD WONEN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE INHOUD PERCEELOPPERVLAKTE

170 m²
25 m²
625 m³
55 m²

ENERGIE ISOLATIE

HR++ -beglazing, dak,- muur,- en
vloerisolatie
Energie label A
cv-installatie en wtw unit whr90
cv-installatie en vloerverwarming
Nefit Proline Hrc 24 (2013)

ONDERHOUD ONDERHOUD BINNEN ONDERHOUD BUITEN

Goed tot uitstekend
Goed tot uitstekend

BUITENRUIMTE TYPE TUIN LIGGING

Dakterras
Zuidoosten

VASTE LASTEN OZB VOORSCHOT ELEKTRA VVE PARKEERPLAATS

€ 698,- per jaar
€ 219,- per maand
€ 90,- per maand

ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort 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.

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan.”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij werken al meer dan 21 jaar in 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen en wij wonen al meer dan 57 jaar in deze regio. Ons hoofdkantoor bevindt zich aan de Pettelaarseweg in 's-Hertogenbosch en ons filiaal in Berlicum bevindt zich in het centrum aan de Hoogstraat. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze regio groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio. Wij kunnen dus wel stellen dat wij de regio inmiddels door en door kennen, zowel de markt als de mensen.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden. Marketeer (ARMT) Patricia van Hensbeek en de binnendienst medewerkers Daisy van Hoften en Merel Nouwens. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VasgoedCert-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

