

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

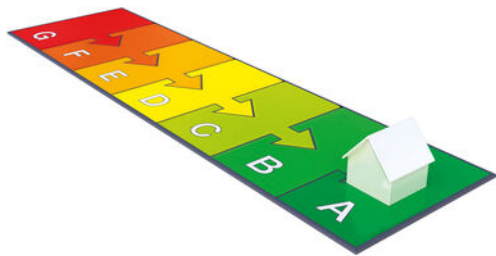


Th. à Kempisstr. 20 - 's-Hertogenbosch

www.tsas.nl

Op TOP-LOCATIE in stadsdeel Zuid gelegen, schitterend 3-KAMER APPARTEMENT met balkon op het zuidoosten, privé berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, gemeenschappelijke fietsen-berging.

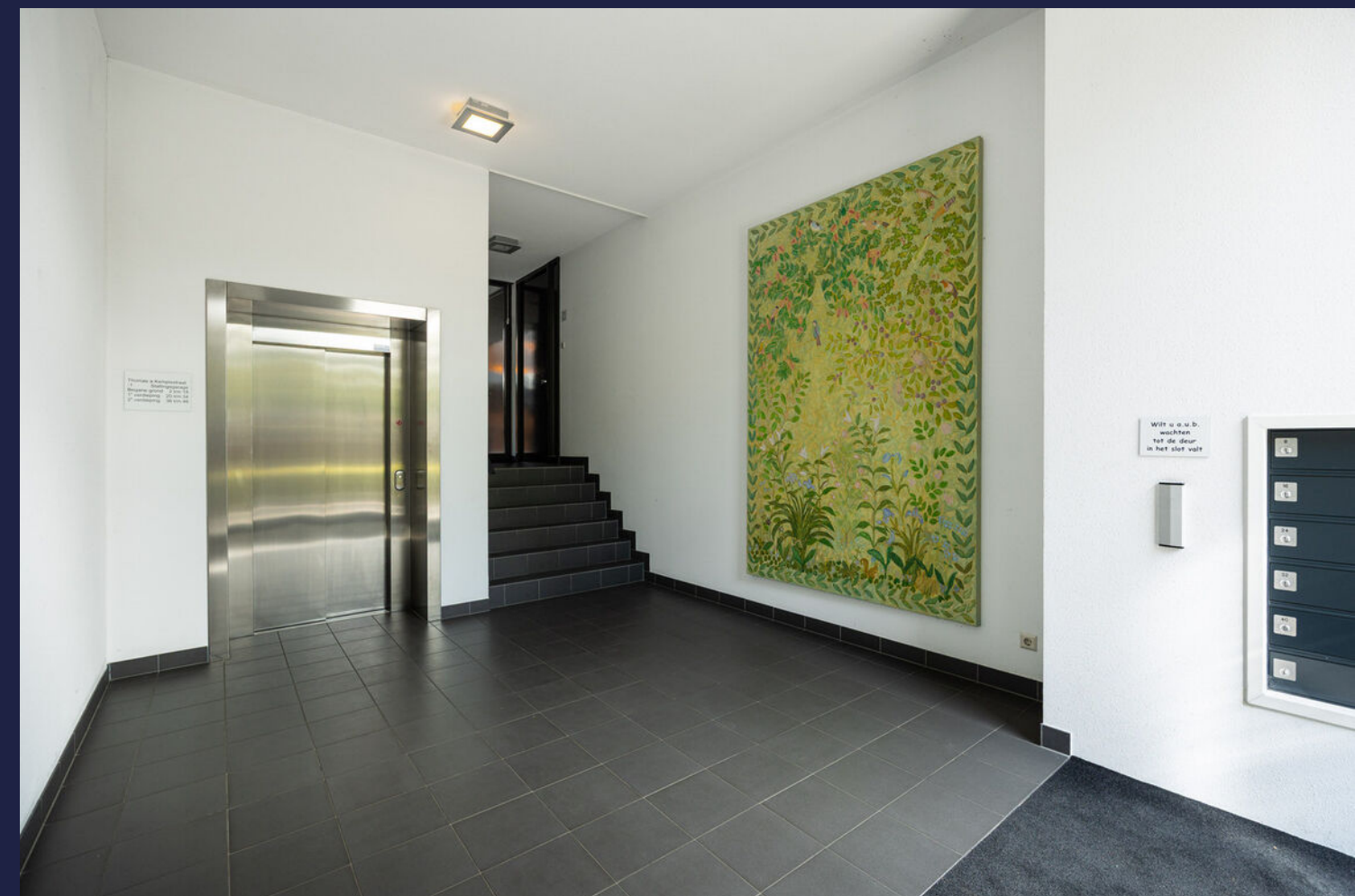
- bouwjaar : 2012
- gebruiksopp. : 113 m² (wonen) en 17 m² (balkon)
- bruto inhoud : 362 m³
- kadastraal bekend : 's-Hertogenbosch sectie N - 2144 A-17 en A-44
- staat van onderhoud : uitstekend
- aantal kamers : 3 waarvan 2 slaapkamers
- centrale verwarming : Nefit HR cv-combi ketel (2012)
- balkon : royaal balkon op het zuidoosten
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A-label
- * bijdrage Verniging van Eigenaars : € 220,-- p/mnd



Wonen op Zuid' direct nabij het Zuiderpark. Het luxe appartement dat wij hierbij aanbieden is uitermate fraai gesitueerd in 'Zuider Carré', een markant en modern appartementencomplex ontworpen onder architectuur geschoeid op de leest van de Bossche School. De locatie is super. Direct nabij het prachtige Zuiderpark. Heerlijk rustig in de luwte van het Bourgondische hart van 's-Hertogenbosch. Direct vanuit het appartement loopt u via het park in minder dan een kwartier naar de Parade, de St.-Janskathedraal en het historische centrum van de stad. Een bruisende stad met een groot scala aan winkels en in rondom de Markt en aangrenzende straatjes. Geweldige evenementen zoals Jazz in Duketown, Openlucht Opera of Theaterfestival Boulevard, en verder een uitgebreid aanbod aan cultuur (museumkwartier en Theater aan de Parade) en last but not least de gastvrije Bossche horeca.

Specifieke kenmerken van de Bossche School komen op een eigentijdse wijze terug in het ontwerp van Zuidercarré. De rustieke materialen hout, beton en baksteen zijn expliciet ingezet met geschilderd metselwerk in de plint en de betonnen kaders als sierlijke omlijsting van het terras. De centraal in het appartementengebouw gesitueerde patio heeft een intieme en warme sfeer. De afgewogen ritmiek van de gevels dragen bij aan een belangrijk uitgangspunt: comfortabel wonen op een rustige locatie. Het appartement heeft een uitzonderlijk goed en luxe afwerkingsniveau en verkeert in uitstekende staat van onderhoud.





markant ontwerp



Op de begane grond bevindt zich de entree met bellenplateau, brievenbussen en intercominstallatie. Royale ontvangsthal. Het op de eerste verdieping gelegen, ruim bemeten appartement onder huisnummer 20, is zowel per lift bereikbaar als met de in de patiothuin gesitueerde trap.

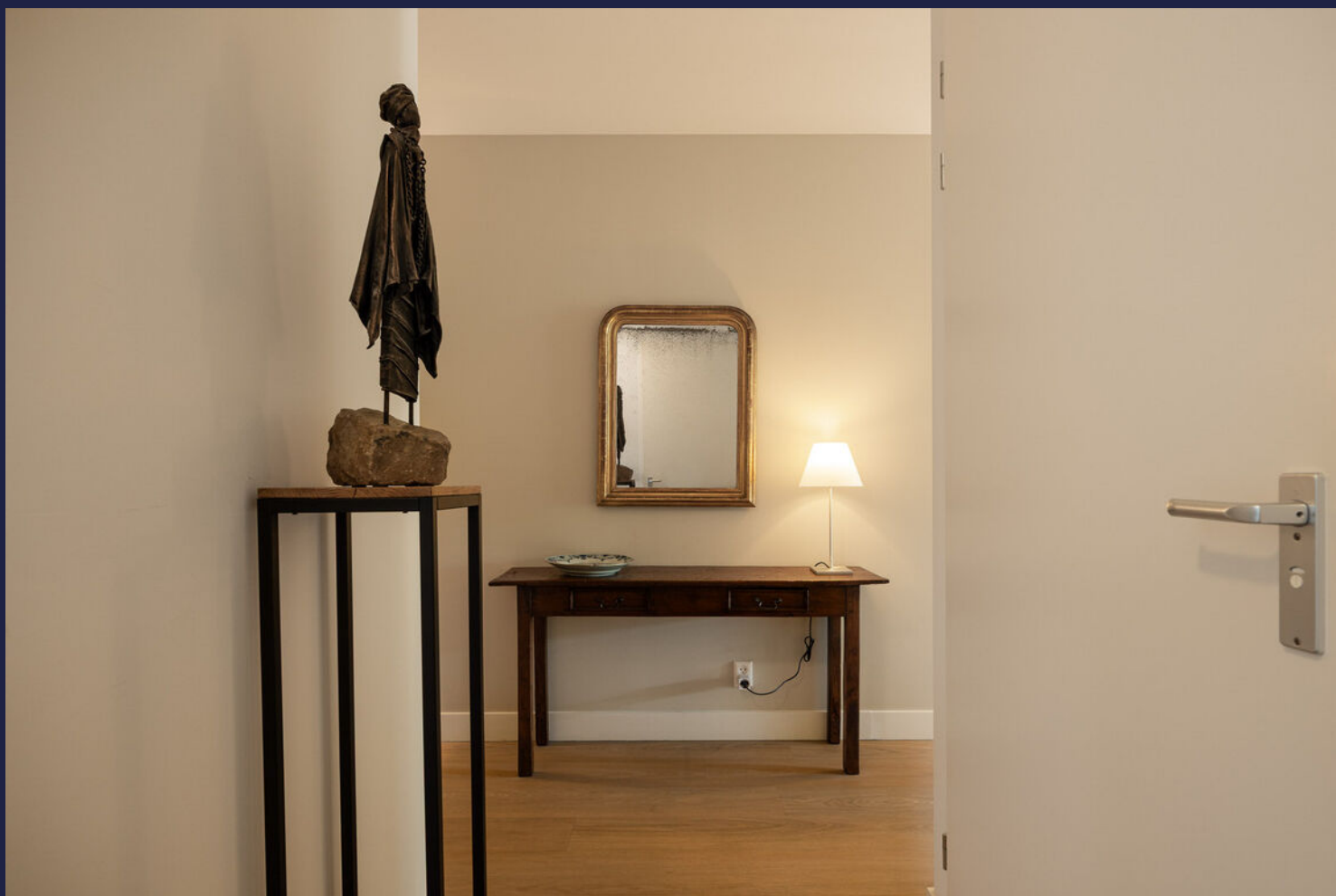
Achter de eigen voordeur valt meteen al de mooie lange gang op. Deze is voorzien van een prachtige PVC-vloerafwerking - eikenhouten look - en glad gestukadoorde wand- en plafondaafwerking, wandverlichtingsaansluitingen, garderobe, meterkast, gastentoilet met wandcloset, fonteintje en de wanden tot plafondhoogte betegeld.

Een brede glazen taatsdeur geeft vanuit de gang toegang tot de riante living. Ook hier een identieke vloer-, wand- en plafondaafwerking als in de gang. De gehele woonruimte is bovendien nog eens voorzien van vloerverwarming.

Aan één zijde (de zuidzijde) zijn in de lange wand een tweetal dubbele (naar binnendraaiende) deuren met Frans balkon, screens en vliegen hor. De op de oostzijde gerichte gevel is over de volle breedte voorzien van raampartijen en schuifpui naar het – eveneens over de volle breedte – gesitueerde balkon.

Alle buitenramen en kozijnen zijn uitgevoerd in geïsoleerd aluminium en daarbij voorzien van HR-beglazing. Het gehele appartement uitgevoerd met een zwevende dekvloer waardoor een minimale geluidsoverlast ten opzichte van de boven- en/of ondergelegen appartementen.





Er is, zoals dat bij een modern en eigentijds woning mag worden verwacht, sprake van een volledig geïntegreerde open keuken. De luxe en zeer complete (Siemens) inrichting en het kookeiland is uitgevoerd in hoogglans wit, greeploos en voorzien van werkbladen in Belgisch hardsteen, RVS-spoelbak met quooker en zeppompje, ingebouwde apparatuur waaronder een Bora inductie kookplaat inclusief afzuigstelsel, heteluchtoven, ijskast en diepvries en afwasmachine. Koof met ingebouwde verlichting (spots), voldoende stopcontacten inclusief een in het werkblad van het eiland verzonken torentje. Volop kast- en bergruimte, diverse laden (softclose).

Separaat ganggedeelte naar de overige ruimtes, waaronder de hoofdslaapkamer met op maat gemaakte kastenwand (ter overname) en dubbele - naar binnen draaiende - deuren met Frans balkon. Tweede slaap- (of werk-) kamer eveneens met op maat gemaakte kasten (ter overname) en dubbele deuren met Frans balkon. De gang en de beide slaapkamers zijn identiek afgewerkt (vloeren, wanden en plafonds) als eerder omschreven. Badkamer met grote inloofdouche inclusief glazen wand en thermostatische mengkraan, wastafelmeubel met dubbele wastafel, wandcloset en designradiator. De wanden tot plafondhoogte betegeld.

Berging met cv-ketel, aansluiting wasapparatuur en een extra (praktische) uitstortgootsteen.



In het - zowel per lift als met de trap bereikbare - souterrain beschikt het appartement over een royale privé parkeerplaats en een ruime privé berging. De fietsen kunnen worden geplaatst in een gemeenschappelijke, afsluitbare, fietsenberging. Er is een speciale ruimte om gescheiden huisafval achter te laten.

Het appartement is aan binnen- en buitenzijde van een grote schoonheid. Daarnaast is de ligging in alle opzichten werkelijk fantastisch. Wat een voorrecht om hier te mogen wonen!











heerlijke buitenruimte









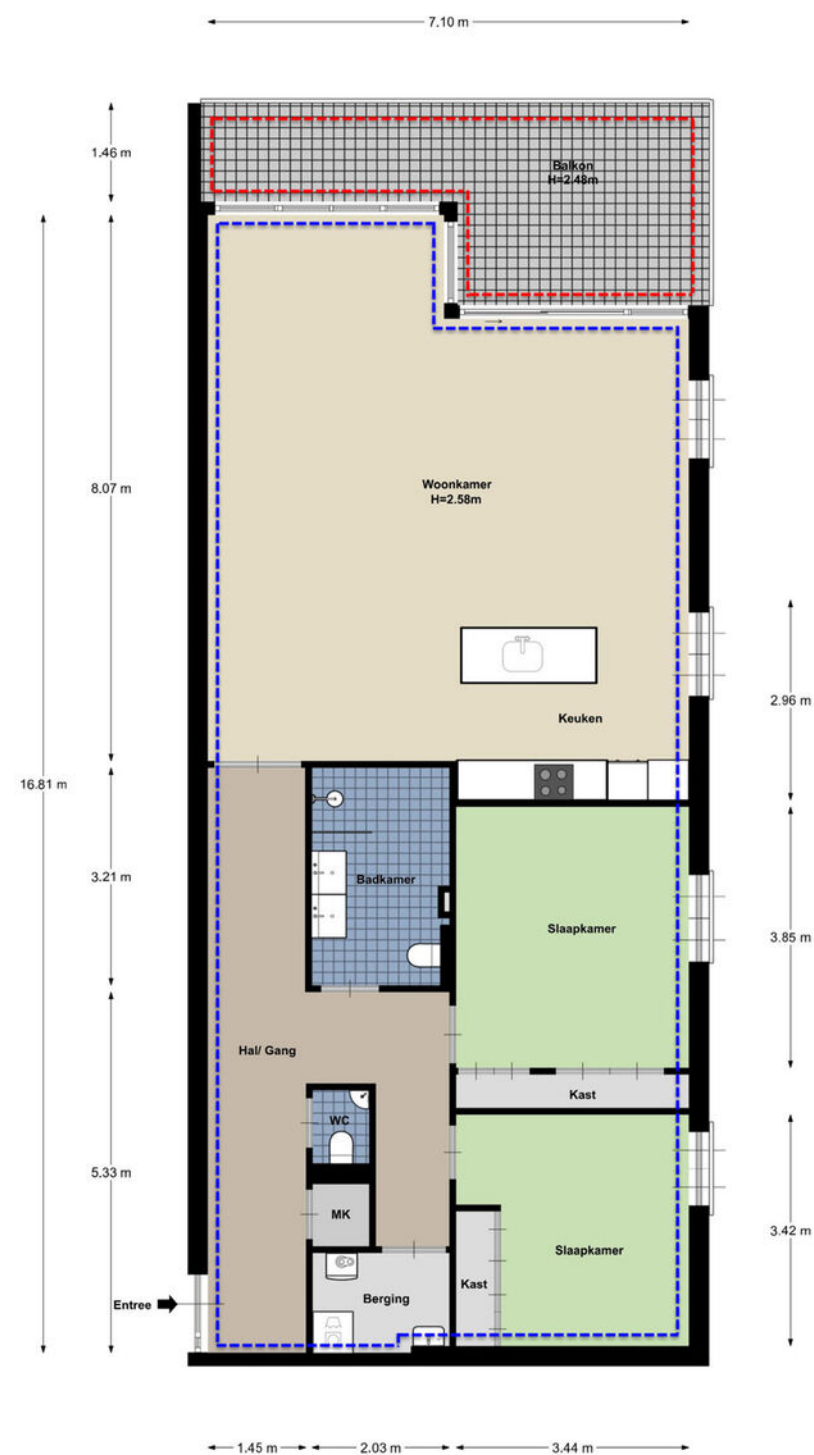


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- Opbouwverlichting hal		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand hang/legkasten masterbedroom			■
- Kastenwand hang/legkasten slaapkamer 2			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	■		
- PVC vloer gehele appartement	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		

lijst van zaken

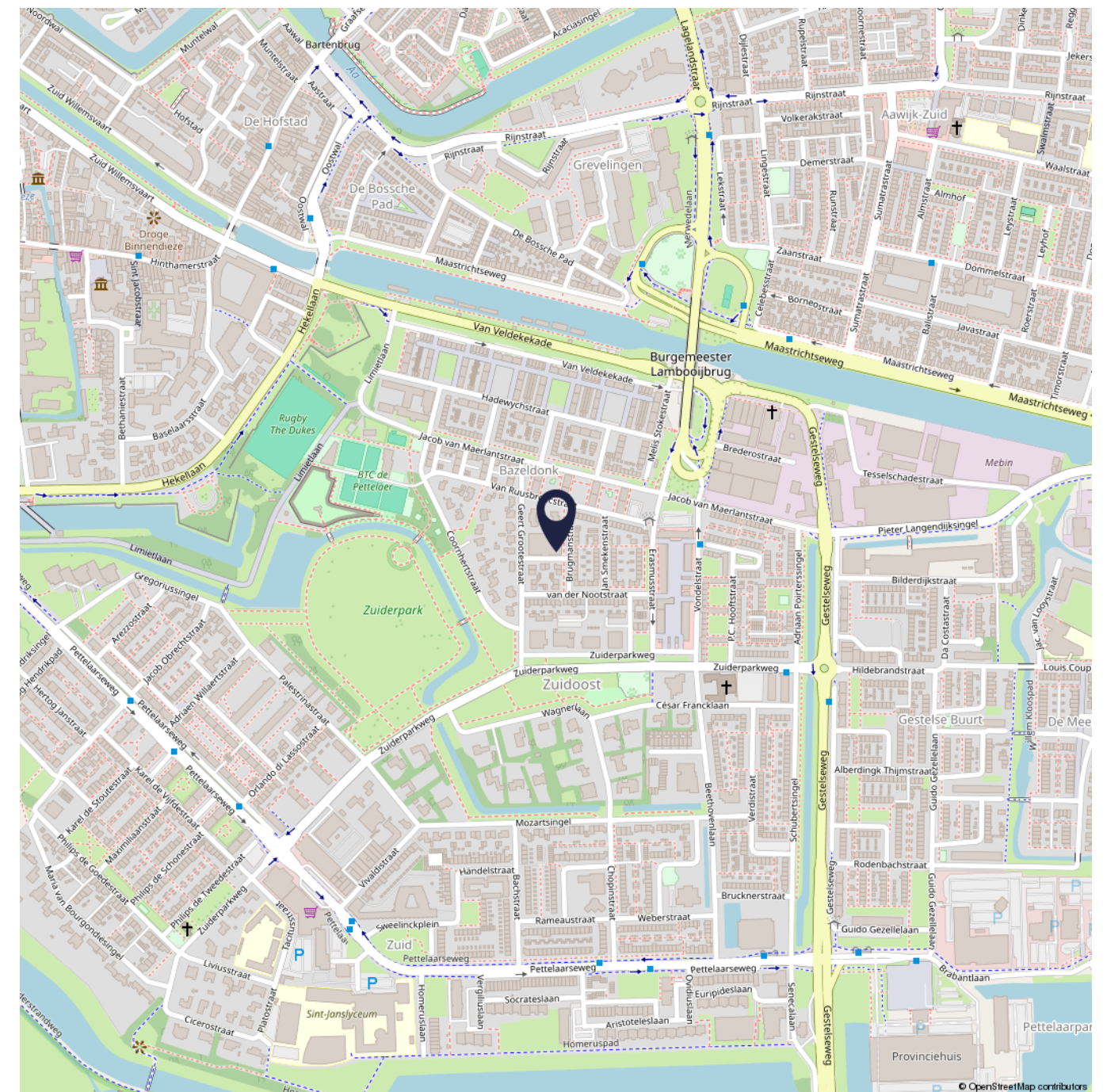


Appartement

Appartement, Thomas a Kempisstraat 20, 'S-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

■ Gebruiksoppervlakte wonen	113 m ²
■ Overige inpandige ruimte	0 m ²
■ Gebouw gebonden buitenruimte	17 m ²
■ Externe bergruimte	10 m ²

Thomas a Kempisstraat 20 - 5216 HT 'S-Hertogenbosch



Ter informatie:

Juridisch: Geen bijzondere zakelijke rechten of bepalingen, anders dan die welke gebruikelijk zijn bij het in appartementsrechten splitsen van een gebouw.

Technisch: Verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: niet bekend. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: voor zover bekend geen sprake van een ondergrondse tank en/of asbest.

locatieaanduiding

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 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 verkop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.’

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.