



Dertien Loten 55

5223 ZX 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1999  Woonoppervlak 167 m²  Perceeloppervlak 302 m²  A Energielabel A

VRAAGPRIJS € 895.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX Den Bosch
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Dertien Loten 55

's-Hertogenbosch

Een bijzonder uitnodigend en sfeervol stadsherenhuis met een licht karakter, volop ruimte en een ligging die bijna niet beter kan: direct aan het Westerpark met fraai zicht over water en groen. Deze onder moderne architectuur gebouwde parkwoning is met oog voor detail afgewerkt, biedt comfort en stijl en is prettig op een royaal hoekperceel gesitueerd. Het beschikt over een inpandig bereikbare garage in het souterrain, een tweetal eigen opritten, een heerlijk zonnige en vrij gelegen tuin en een groot dakterras met panoramisch uitzicht. Dankzij de speelse split-level indeling en de extra verdieping geniet je hier van verrassend veel ruimte en een heel eigen karakter. De ligging is erg gunstig, immers nabij de Bossche binnenstad, het Centraal Station en overige voorzieningen.

Begane grond:

Entree tot de representatieve hal met een hoog plafond en de meterkast. Door middel van een klein niveauverschil is er toegang tot een portaal. Hier bevindt zich de toiletruimte en een trappartij met toegang tot het souterrain en tot de eerste verdieping. Het portaal biedt tevens toegang tot de royale en lichte woonkamer met aan de voorzijde een erker met prachtig vrij uitzicht over het Westerpark. De split-level indeling maakt dat de living in speelse verbinding staat met de lager gelegen leefkeuken. De maatwerk keuken (Van Boven) is een waar pronkstuk: strak, greeploos en voorzien van een dun RVS-werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een Quooker, stoomoven, heteluchtoven, breed gasfornuis met downdraft afzuigkap, koelkast, vriezer en een vaatwasser. De hoge plafonds (ca. 3.60 meter), de sfeervolle Spartherm houtkachel en de openslaande tuindeuren maken dit tot een bijzonder aangename leefruimte waar koken, tafelen en ontspannen naadloos in elkaar overgaan. De woonkamer en keuken zijn beide voorzien van glad stucwerk, vloerverwarming en veel natuurlijke lichtinval.

De fraai aangelegde en privacy biedende tuin is een ware oase en is door het hoekperceel extra royaal.

Aantrekkelijk aangelegd met o.a. een groot terras wat in de zomer geniet van een natuurlijke overkapping, groenblijvende hagen, leibomen op de erfafscheiding en als kers op de taart een uitnodigende overkapping, waar je het hele jaar door van de tuin kunt genieten. Aaneengesloten aan de overkapping is bergruimte en verder is er een afgescheiden gedeelte voor de kliko's en een achterom naar de oprit.

 167 m² Woonoppervlak

 4 slaapkamers

 5 kamers

 1 badkamer

Souterrain:

Het souterrain is bereikbaar vanaf het portaal op de woonverdieping. Hier tref je de ruime garage met een kanteldeur naar de oprit. Ideaal is de onder trap aanwezige, extra opslagruimte.

1e Verdieping:

Royale, open overloop met diverse grote bergkasten en toegang tot drie volwaardige slaapkamers, allen voorzien van een laminaatvloer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, dubbele wastafel en een raam voor daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie. Verder biedt de overloop toegang tot een separate toiletruimte met fonteintje. De mogelijkheid bestaat om op deze verdieping nog een extra slaap/werkkamer te realiseren.

2e Verdieping:

Deze verdieping is een absolute verrassing! Hier bevindt zich de masterbedroom met een inloopkast-gedeelte, airconditioning en dubbele deuren naar het riante dakterras. Een fantastische extra met optimale privacy, een buitendouche, buitenkeuken en prachtig vrij zicht is op het Westerpark en de skyline van het Paleiskwartier. Op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Deze bijzondere, aantrekkelijke hoekwoning is goed onderhouden, volledig geïsoleerd, beschikt over dubbele beglazing en een alarminstallatie en is voorzien van 6 stuks zonnepanelen. De woning is gelegen tegenover het Westerpark en op korte afstand van diverse speelvoorzieningen, het Paleiskwartier, Centraal Station, het bourgondische stadscentrum en nabij winkelcentrum de Helftheuvel. Ook de uitvalswegen bereik je vanuit hier in een mum van tijd. Een woning waar ruimte, comfort en sfeer samenkomen. Hier woon je met het park aan je voeten, de stad om de hoek en elke dag het gevoel van thuiskomen.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 895.000,- k.k.
Bouwjaar	1999
Type woning	hoekwoning
Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
Isolatie	houtkachel
	dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

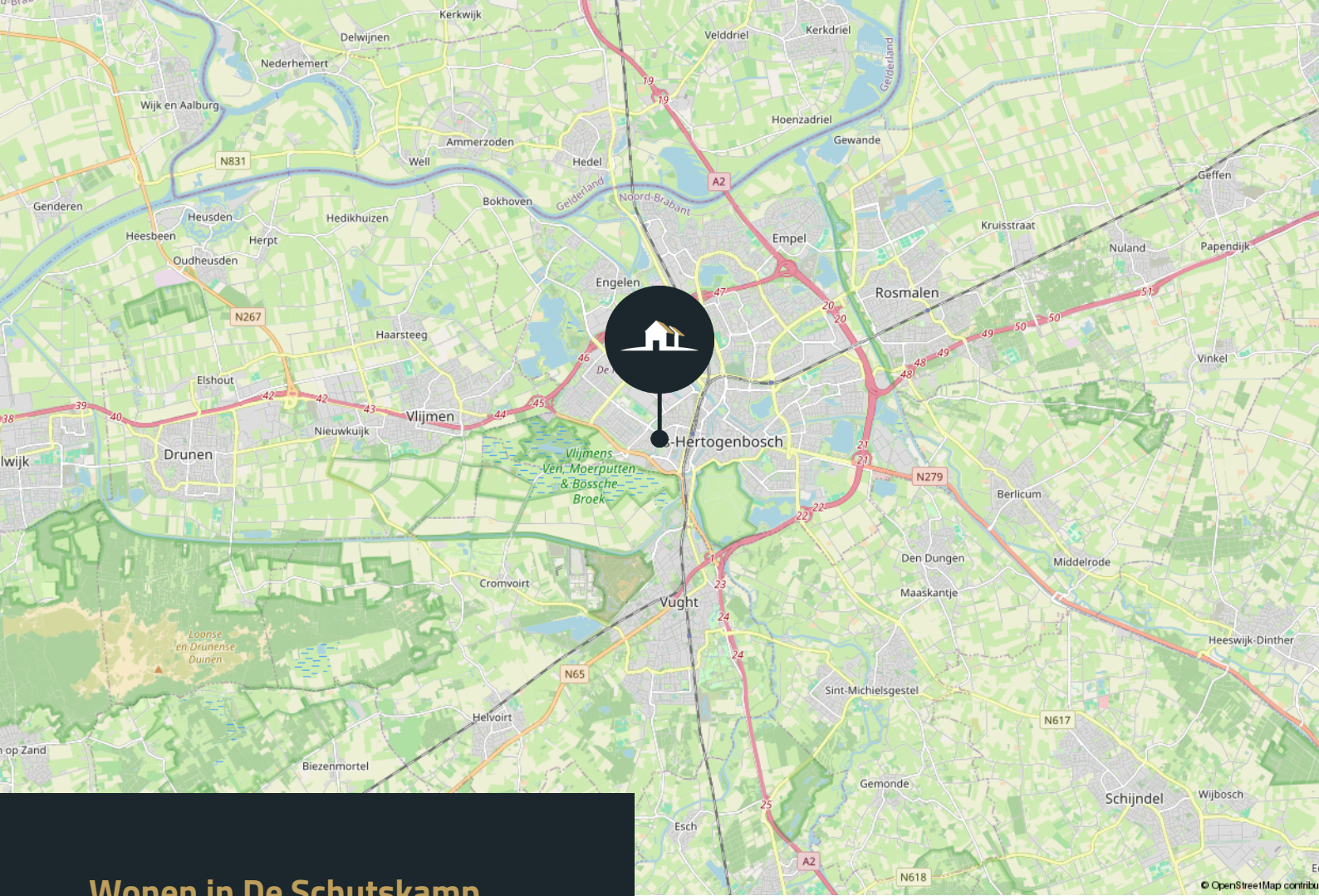
Woonoppervlakte	
Perceeloppervlakte	167 m²
Inhoud	302 m²
Overige inpandige ruimte	690 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	28 m²
	35 m²

Indeling

Aantal kamers	
Aantal slaapkamers	5
	4

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	noordwest
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noordwest
Berging	ja vrijstaand hout
Garage	inpandig



Wonen in De Schutskamp

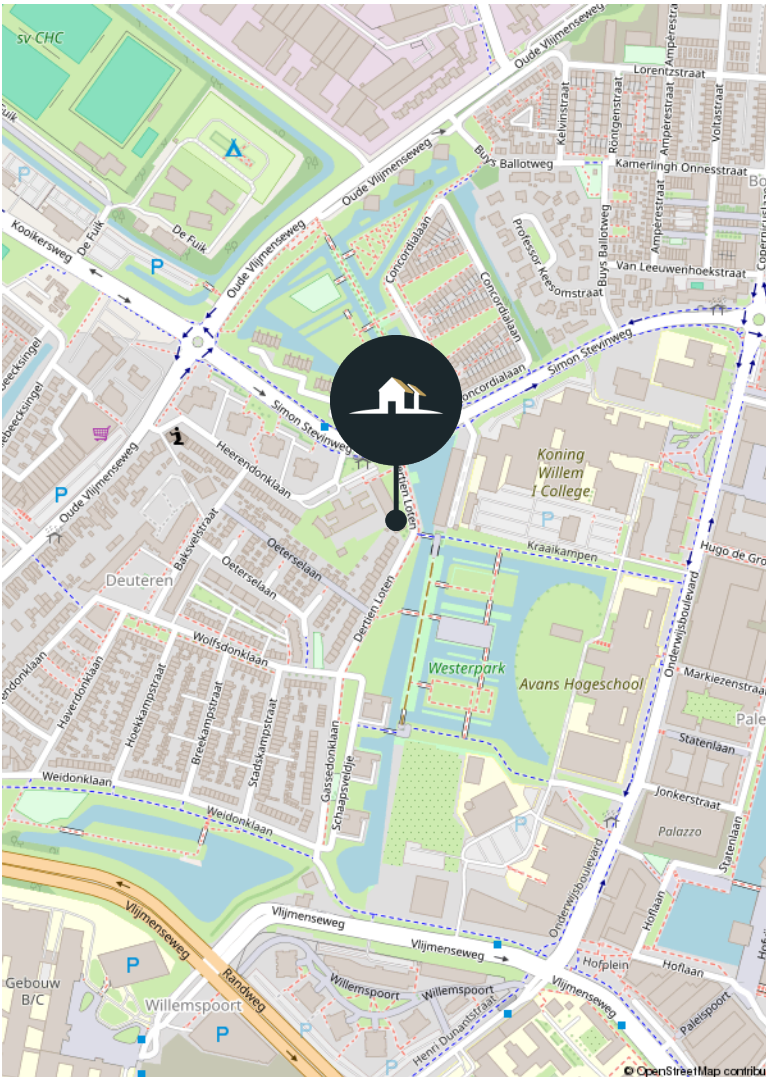
Levendige en diverse wijk
De Schutskamp ligt op fietsafstand van het centrum en is een multiculturele wijk met veel voorzieningen en levendigheid.

Voorzieningen
Winkelcentrum de Helftheuvel, basisscholen, sportgelegenheden, JBZ ziekenhuis en speeltuinen nabij.

Openbaar vervoer
Goede busverbindingen richting Centraal Station en omliggende wijken.

Groen en rustig
Nabij natuurgebieden het Gement en de Moerputten.

Toegankelijk wonen
Betaalbare koop- en huurwoningen. Populair bij gezinnen en starters.



Zien is ervaren **Woning in beeld**



























Plattegrond



Plattegrond

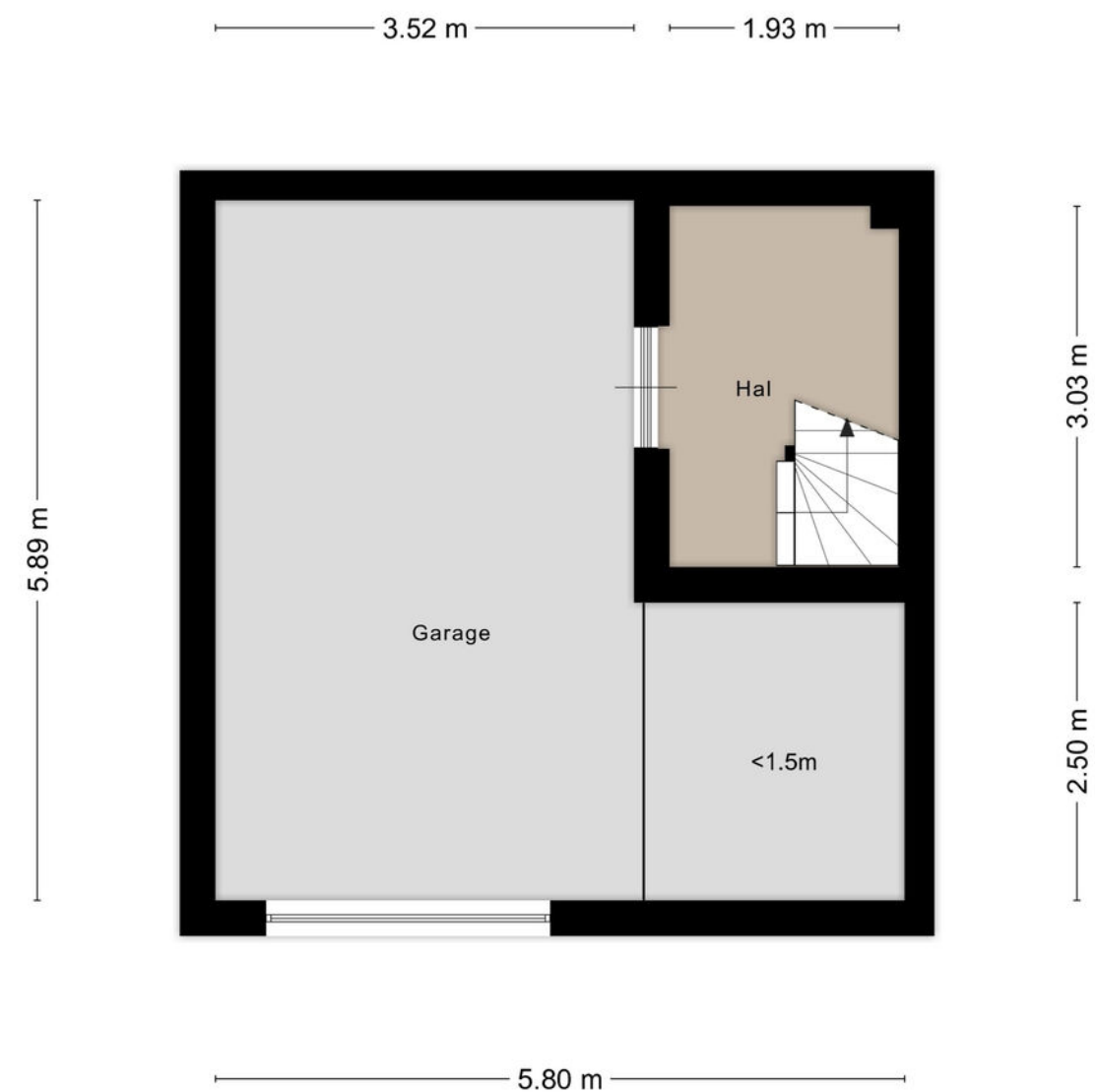


Plattegrond



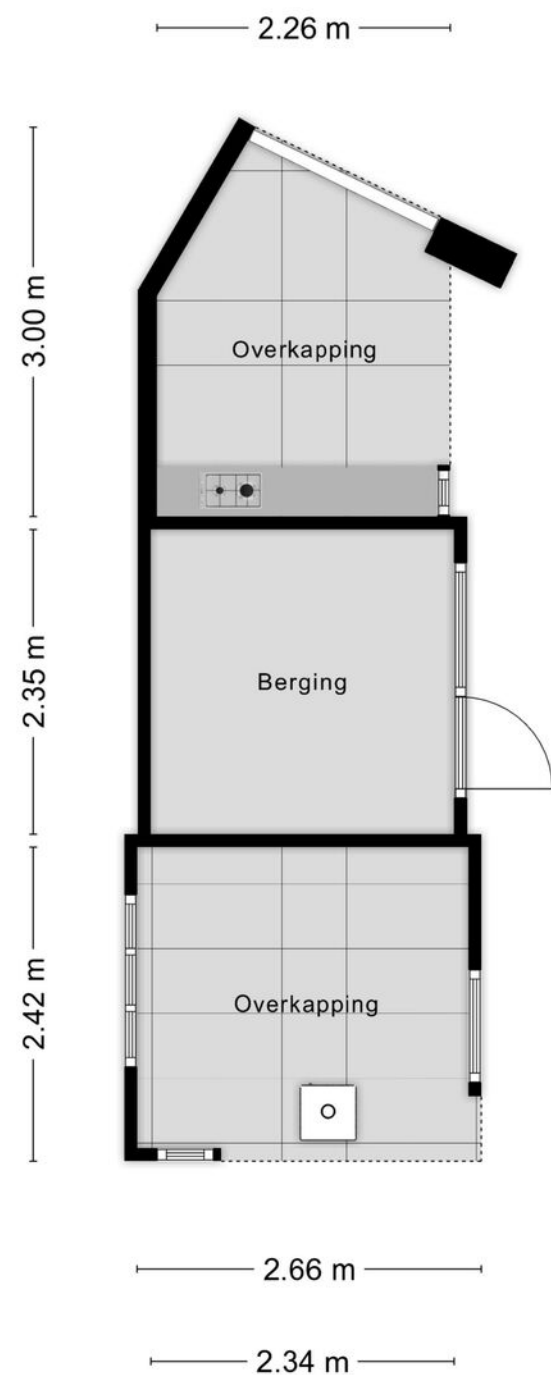
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



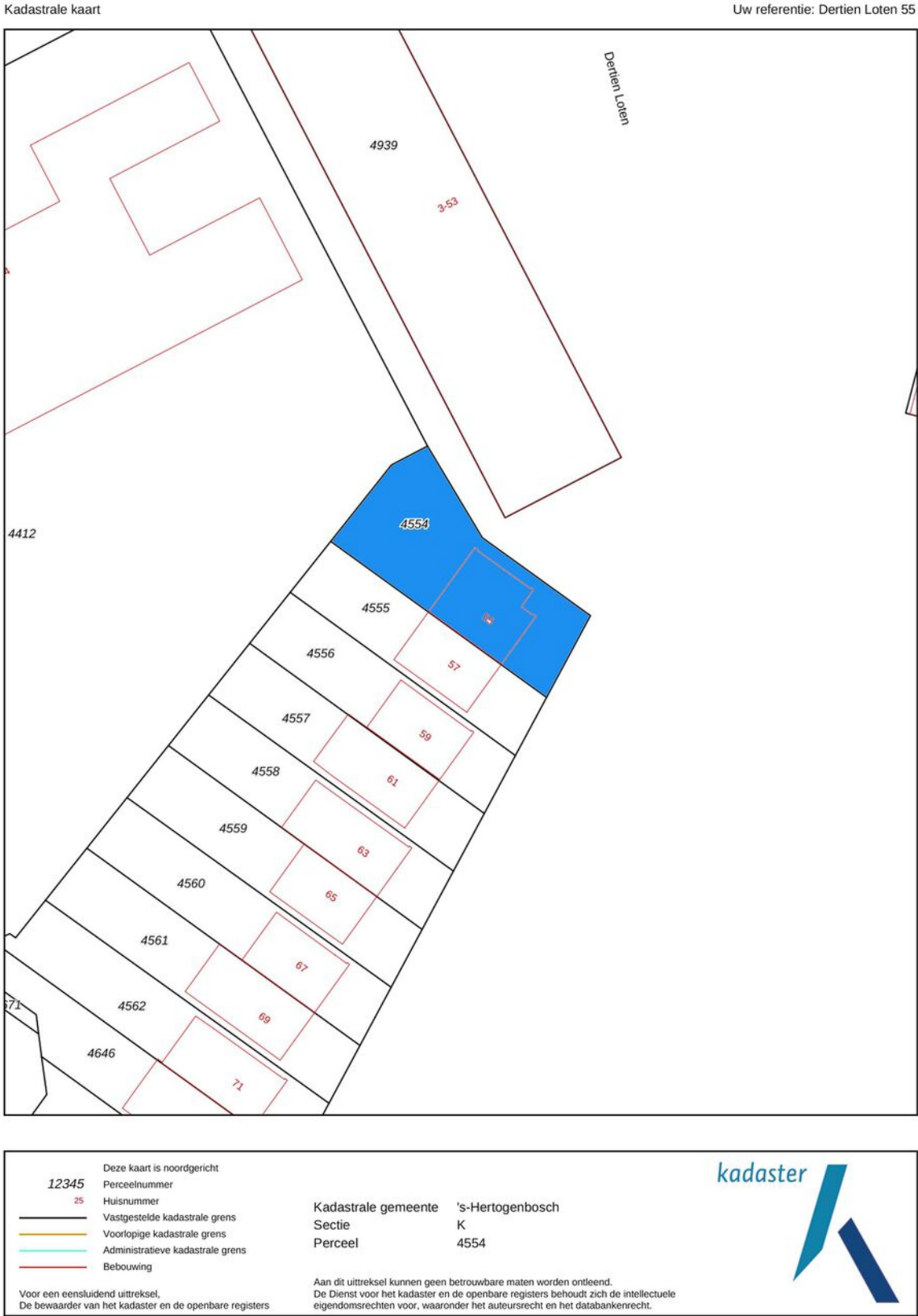
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	✗		
Designradiator(en)	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			✗
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✗
- losse (hang)lampen			✗
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hangkast woonkamer			✗
- 4 kasten slaapkamer rek kantoor en overloopkast 1e verdieping			✗
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✗
- gordijnen			✗
- rolgordijnen	✗		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✗		
- laminaat	✗		
- plavuizen	✗		
Overig, te weten			
- 4 kasten slaapkamer			✗

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kast overloop			✗
- rek kantoor			✗
- hangkast woonkamer			✗
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- afzuigkap	✗		
- oven	✗		
- koelkast	✗		
- vriezer	✗		
- vaatwasser	✗		
- Quooker	✗		
- stoomoven	✗		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- douche (cabine/scherf)	✗		

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	✗		
- toilet	✗		
- toilethouder	✗		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✗		
Alarminstallatie	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		
Airconditioning	✗		
Zonwering buiten	✗		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✗		
Zonnepanelen	✗		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✗		
- buitendouche dakterras		✗	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		
appelboom		✗	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		✗	

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houtkachel tuinhuis			✗
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✗		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✗		
dakterras douche		✗	
dakterras bamboe			✗
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- betonnen tuintafel			✗
- Kamado			✗

Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.

Meer weten of kennis maken? Kijk op www.boumij.nl of kom bij ons langs.



Algemene informatie

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. 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.

Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt óp de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

Waarborgsom of bankgarantie

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de woning dient te storten.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij van de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan __ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.





Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwestie etc.) dan wordt onderstaande clause opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?

Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



Contactgegevens

073 - 61 22 344
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8
5211 LX Den Bosch

De service van boumij hypotheeken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheeken/beoordelingen>

Wat bieden wij u?

Onafhankelijk advies:

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

Expertise:

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

Erkend Financieel Adviseur:

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

Persoonlijke begeleiding:

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar hypotheeken@boumij.nl



