



van Boelenstraat 26

5213 SX 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 2008  Woonoppervlak 117 m²  Perceeloppervlak 102 m²  A Energielabel A

VRAAGPRIJS € 615.000,- k.k.



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

van Boelenstraat 26

's-Hertogenbosch

Sfeervolle, modern vormgegeven gezinswoning met direct om de hoek het Prins Hendrikpark en De IJzeren Vrouw en op zeer korte loopafstand de Bossche binnenstad met al haar voorzieningen. De woning is instapklaar en volledig opgetrokken met rechte muren, zodat alle ruimte optimaal be-nut wordt. Het beschikt over een gezellig zitje aan de voorzijde, een zonnige stadstuin en een eigen parkeerplaats direct achter de woning op een afgesloten parkeerterrein. De Van Boelenstraat maakt onderdeel uit van de moderne wijk Hinthamerpoort en is deels afgesloten voor verkeer. Hoewel de woning aan de rand van de stad ligt, is het hier heerlijk rustig wonen.

Begane grond:

Aan de voorzijde van de woning is plek voor een gezellig zitje. De entree biedt vervolgens toegang tot de hal met de toiletruimte met fonteintje, meterkast en de woonkamer. De lichte leefkeuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en beschikt over modern wandmeubel in L-opstelling met veel werk- en bergruimte, een apothekerskast en diverse inbouwapparatuur: een inductie-kookplaat, afzuiger, vaatwasser, heteluchtoven, combi-oven/magnetron en een koel/vries-combinatie. De keuken staat in open verbinding met de tuingerichte woonkamer met een open-slaande deur naar het terras. De gehele begane grond is voorzien van een multiplank vloer met houten toplaag en stucwerk wanden en plafonds. Een open trap leidt naar de 1e verdieping. De onderhoudsvriendelijke tuin is in 2020 geheel nieuw aangelegd en beschikt over voldoende ruimte voor een gezellig zit- en eetgedeelte. Hier kun je vrijwel de gehele dag van de zon genieten. Achter-in bevindt zich een vrijstaande, houten berging met elektra en er is een achterom naar de eigen parkeerplaats op het afgesloten parkeerterreintje.

1e Verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een royale garderobekast. De tweede slaapkamer is een uitstekende (kinder)kamer of kan dienst doen als werk- of hobbyruimte. De moderne en luxe bad-kamer (2018) is betegeld in een rustige kleurstelling en is ingericht met een diepe inloopdouche met een glazen douchewand, breed wastafelmeubel, handdoek-radiator en een 2e wandcloset.

 117 m² Woonoppervlak

 4 slaapkamers

 6 kamers

 1 badkamer

2e Verdieping:

Verrassende verdieping met wederom een keurig afwerkingsniveau en een volwaardige 3e en 4e slaapkamer, beiden met recht opgetrokken muren. Ook tref je hier een flinke bergkamer met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de mechanische ventilatie-unit.

Deze aantrekkelijke, instapklare gezinswoning is smaakvol afgewerkt en biedt veel ruimte. Het is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en beschikt over Energielabel A. Heerlijk centraal in 's-Hertogenbosch gesitueerd met faciliteiten als de gezellige Bossche binnen-stad, NS-stations, winkels, natuur en sportvoorzieningen in de directe omgeving. Bovendien is er een gunstige aansluiting op de uitvalswegen. Perfect voor eenieder, die comfortabel en compleet wil wonen op een steenworp afstand van het centrum en daarnaast gesteld is op rust en privacy.

De VvE-kosten voor de parkeerplaats op het afgesloten terrein bedragen € 7,25.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 615.000,- k.k.
Bouwjaar	2008
Type woning	tussenwoning
Energie label	A
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	117 m²
Perceeloppervlakte	102 m²
Inhoud	416 m³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	noordwest
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noordwest
Berging	ja vrijstaand hout

Wonen in De Muntel

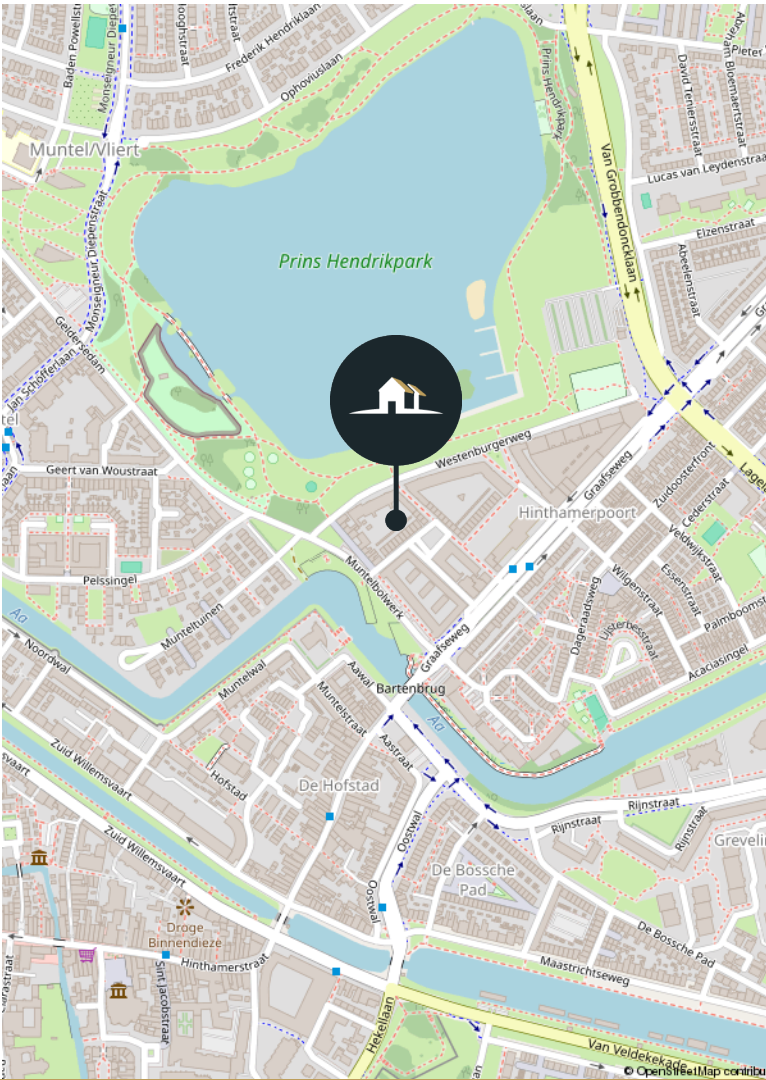
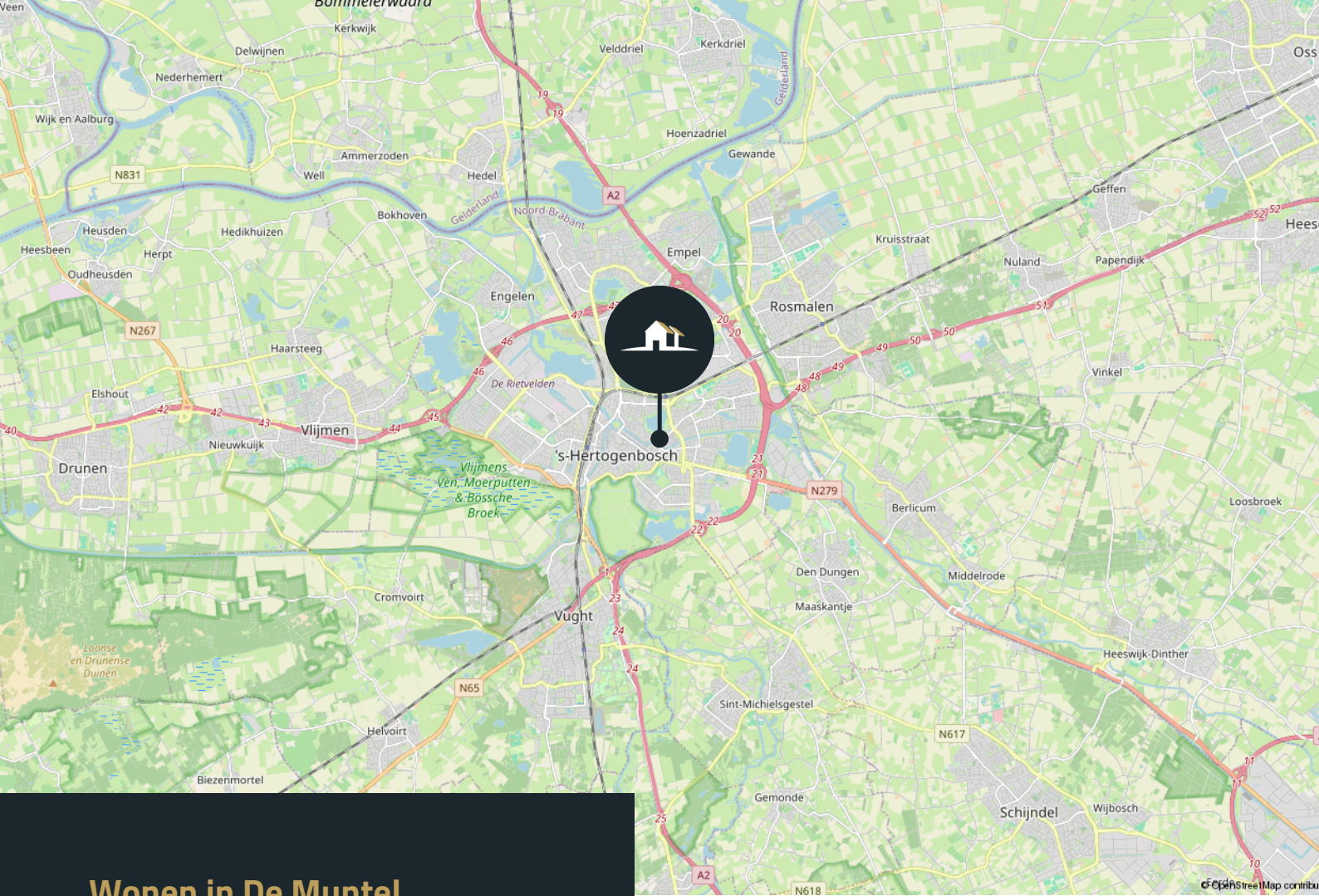
Karaktervolle stadswijk
Een charmante vooroorlogse wijk grenzend aan het centrum van 's-Hertogenbosch. Bekend om de gezellige sfeer en architectuur.

Centrale ligging
Binnen 5 minuten op de fiets naar het centrum en het Centraal Station.

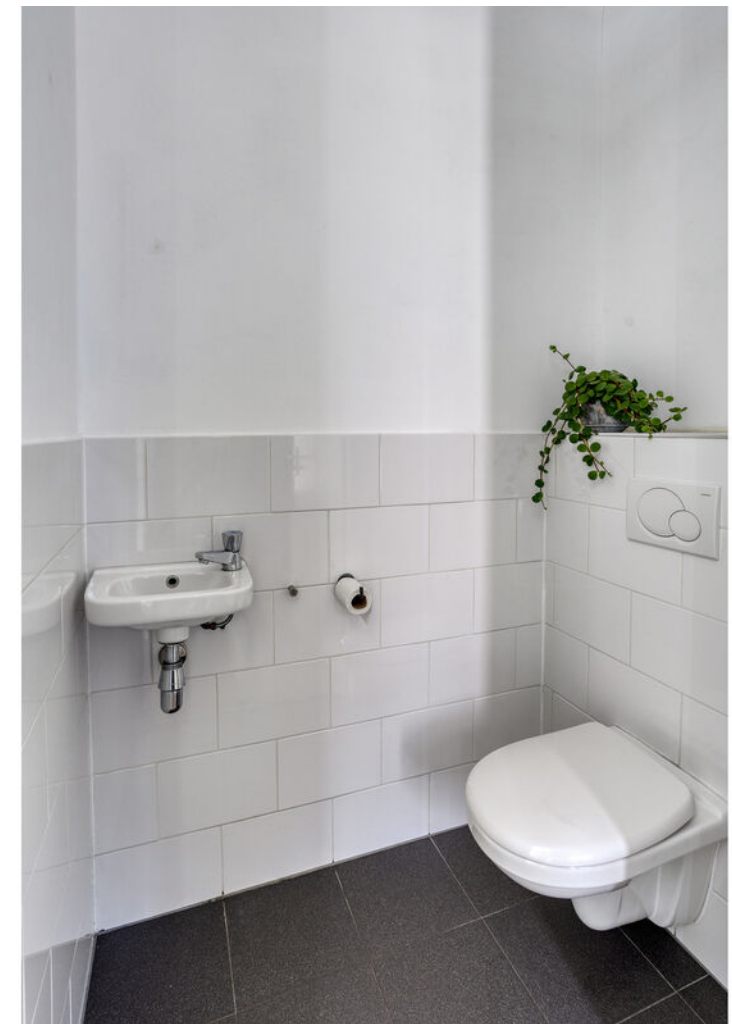
Openbaar vervoer
Meerdere bushaltes met verbindingen naar diverse wijken van de stad.

Voorzieningen
Supermarkt, basisschool, restaurants en het Prins Hendrikpark op loopafstand.

Stijlvol wonen
Woningen met karakter, gelegen in een wijk met betrokkenheid en samenhang.

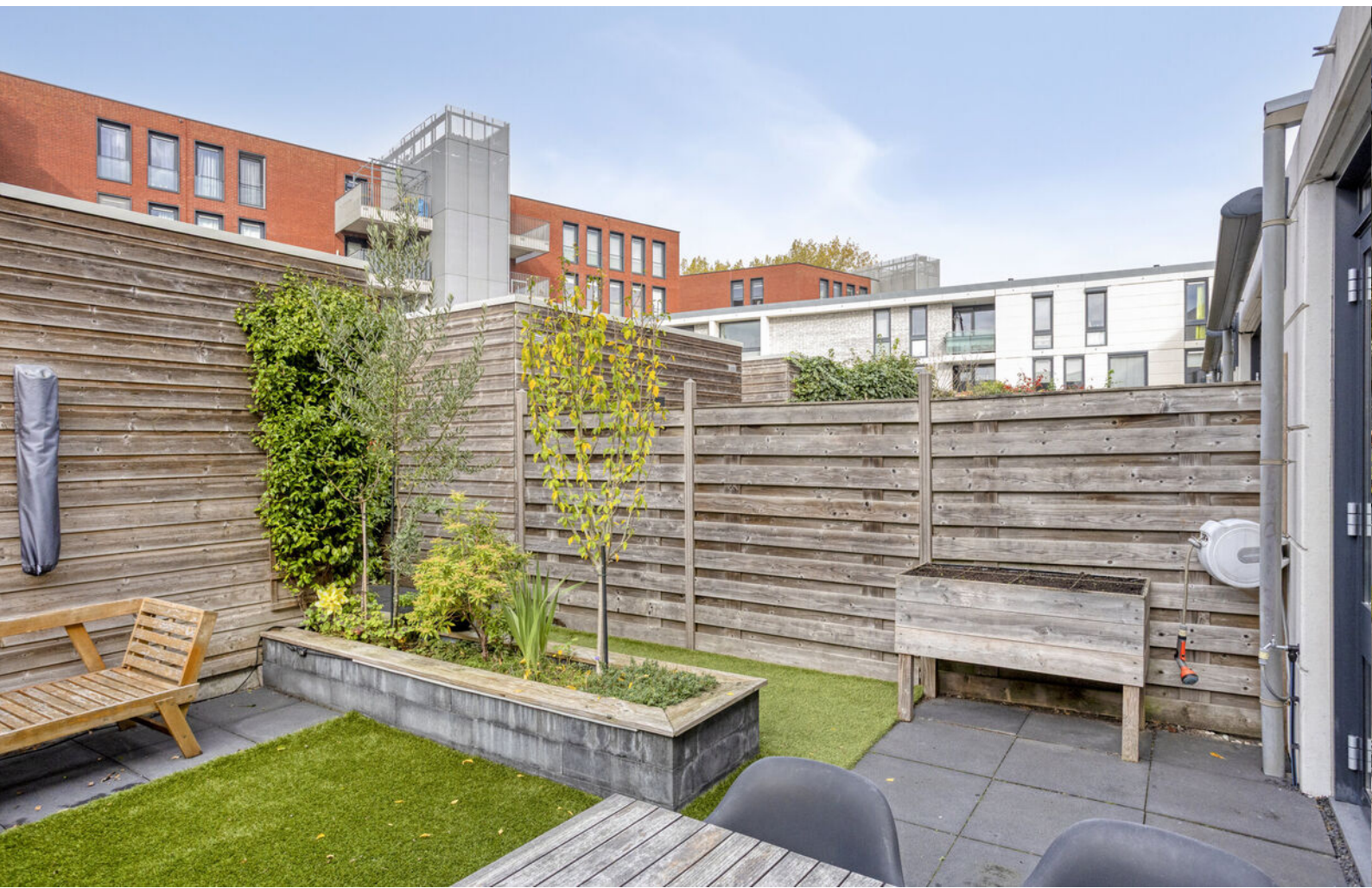


Zien is ervaren **Woning in beeld**

















Plattegrond



Plattegrond

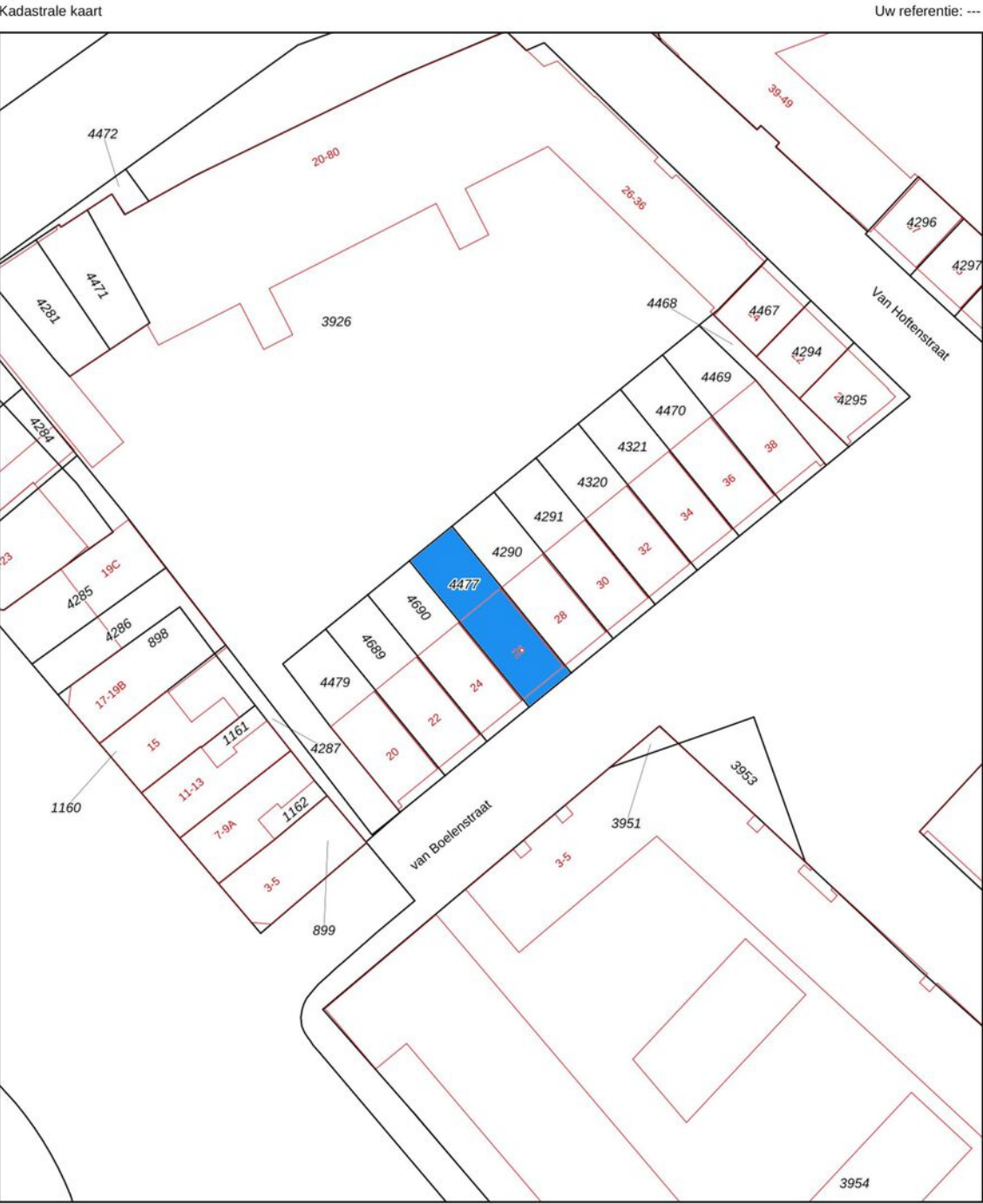


Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie C

Perceel 4477

kadaster

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.

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			
Designradiator(en)	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✗	
- losse (hang)lampen		✗	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Opbergkast waskamer	✗		
- Kledingkast grote slaapkamer 1e verdieping			✗
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen	✗		
- vitrages	✗		
- jaloezieën	✗		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✗		
- Parketvloer/laminaat	✗		
Overig, te weten			
- TV meubel (kast onder de televisie die doorloopt naast de trapkast	✗		

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 - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- afzuigkap	✗		
- oven	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		
- koel-vriescombinatie	✗		
- vaatwasser	✗		
- koffiezetapparaat		✗	
- Waterkoker	✗		
- Sodastream	✗		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✗		
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toiletkast	✗		
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		

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
- Spiegel (met verlichting)	✗		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✗		
(Voordeur)bel	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✗		
Parasol	✗		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		
Moestuinbak	✗		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		✗	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		✗	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✗		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✗		
Tuin - Overig			

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
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✗		
- Droogrek			✗

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 bouwkwiteit 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



