



Schoolstraat 3

5221 AA 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1957



Woonoppervlak 181 m²



Perceeloppervlak 623 m²



Energie label A+

VRAAGPRIJS € 845.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX Den Bosch

073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Schoolstraat 3

's-Hertogenbosch

Aan de rand van een mooi, polderrijk gebied gelegen, royaal uitgebouwde, vrijstaande woning met een eigen oprit en een verrassend grote, zonnige en privacy biedende tuin (totale perceel bedraagt 623 m2!) en een vrijstaande garage. Naast een riante living beschikt de woning op de begane grond over een speelkamer en een werkkamer en op de verdieping over vier ruime slaapkamers (waarvan één in de opbouw). De woning is degelijk gebouwd, geheel voorzien van spouwmuurisolatie en dubbele beglazing en beschikt over maar liefst 28 stuks zonnepanelen en een warmtepomp. Er zijn dus al mooie stappen op het gebied van duurzaamheid gemaakt. Gesitueerd in een kindvriendelijke woonomgeving in Engelen, aan de rand van de bebouwde kom en toch zeer centraal met alle benodigde voorzieningen en prachtige natuur binnen handbereik.

Begane grond:

Aankomst bij de woning, waar het pad naar de voordeur mooi, symmetrisch in het midden is geplaatst. Entree in de hal met de meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang naar de werkkamer, die is voorzien van een vaste kastenwand. Aansluitend aan de hal bevindt zich een portaal, van waaruit de voorkamer, kelder en de keuken bereikbaar zijn. De keuken beschikt over een keukenmeubel in wandopstelling, een light-tube voor extra lichtinval en ruimte voor een extra eethoek. Er is een open doorgang naar de riante living met enorme raampartijen, openslaande deuren richting de tuin, een bamboevloer en een openhaard. Door de aanbouw van ruim 5 meter is er volop ruimte voor een royale eet- en zithoek. Vanuit het zitgedeelte leiden en-suite deuren naar de voorkamer, die thans in gebruik is als speel/chillkamer. Aan weerszijden van de schuifdeuren zijn vaste kastruimte en bureau's gecreëerd. Een fijne extra leefruimte met wederom grote raampartijen. Tenslotte bevindt zich op de begane grond nog de bijkeuken met een pantry, de aansluitingen voor de wasapparatuur (netjes weggewerkt in een kast) en een deur naar de tuin.

Grote verrassing is gegarandeerd de tuin! Deze is biedt optimale privacy, bijzonder royaal qua omvang, keurig onderhouden en mooi aangelegd met gazon, volwassen borders, kunstgrasveldje en achterin de tuin een fantastische veranda voor heerlijke, lange zomeravonden. Naast de veranda bevinden zich twee bergingen, maar er is ook nog een vrijstaande garage. De garage beschikt over een bergvliering en een elektrische segmentdeur naar de achtergelegen terrein met een doorgang naar de Engeler Schans. Voor extra gemak is er ook nog een achterom.

 181 m² Woonoppervlak

 4 slaapkamers

 8 kamers

 1 badkamer

1e Verdieping:

Ruim opgezette overloop met inbouwkasten en toegang tot een viertal volwaardige slaapkamers met airconditioning. De hoofdslaapkamer is gesitueerd in de opbouw en heeft twee grote dakramen. De hoofdslaapkamer en één van de andere slaapkamers hebben veel extra bergruimte in de knieschotten. De badkamer is ingericht met een ligbad met jetstreams, douchecabine, wastafelmeubel en een 2e zwevend closet. Vanaf de overloop is middels een vlizotrap tenslotte nog een grote bergzolder bereikbaar, waar zich de standplaats van de warmtepomp en de zonneboiler bevinden.

Dit zeer complete en royale familiehuis is aantrekkelijk gesitueerd in Engelen, een gezellig dorp met een historische kern aan de oevers van de Dieze. Rondom is veel natuur te vinden en ook het Vlaciepark en recreatieplas het Engelermeer liggen vlakbij. Het dorp zelf heeft een supermarkt en een tweetal basisscholen. Ook sportgelegenheden zoals een sporthal, voetbalcomplex, tennis- en padelbanen, fitness en golfbaan De Haverleij liggen nabij. Overdekt winkelcentrum Helftheuvel ligt eveneens op korte afstand. Voor wie wat meer reuring zoekt: de binnenstad van 's-Hertogenbosch is in een mum van tijd bereikbaar, net als de A2 en A59. Met 20 minuten fietsen zit je in hartje centrum, maar ook de bushalte bevindt zich in de straat. Zonder overdrijven dus een dorp dat op het gebied van 'kwaliteit van leven' bijzonder veel te bieden heeft.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 845.000,- k.k.
Bouwjaar	1957
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	A+
Verwarming	open haard, warmtepomp
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	181 m²
Perceeloppervlakte	623 m²
Inhoud	672 m³

Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	noordoost
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noordoost
Berging	ja vrijstaand hout
Garage	vrijstaand steen

Wonen in Engelen

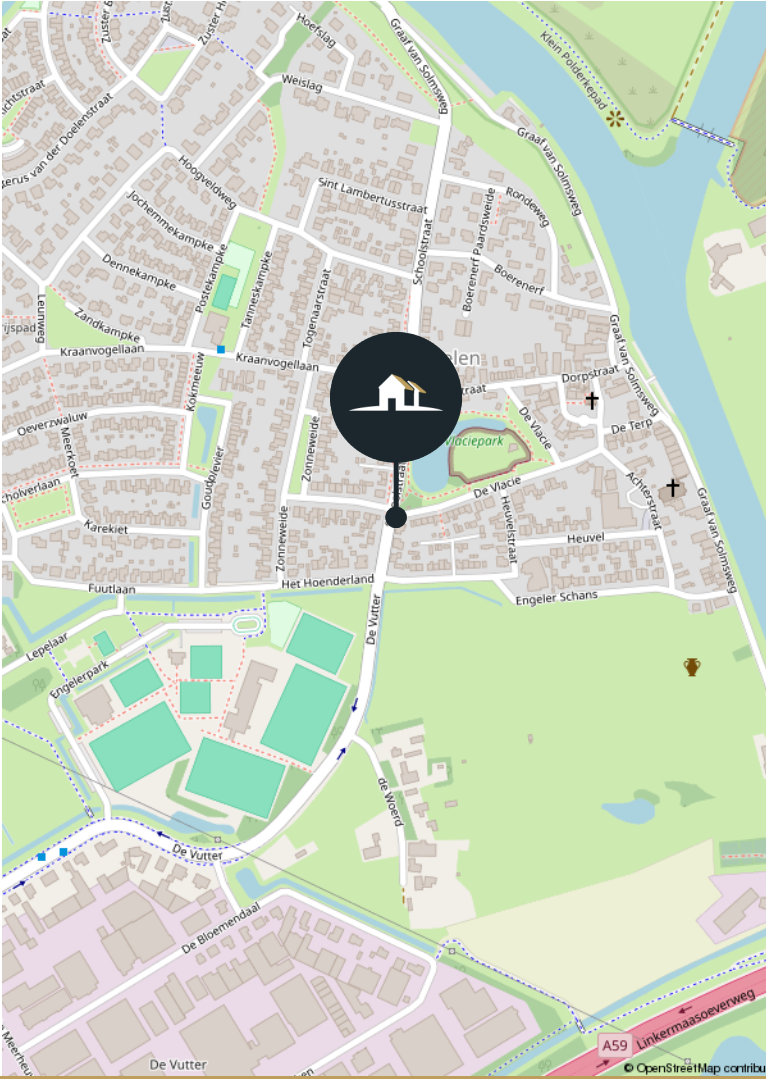
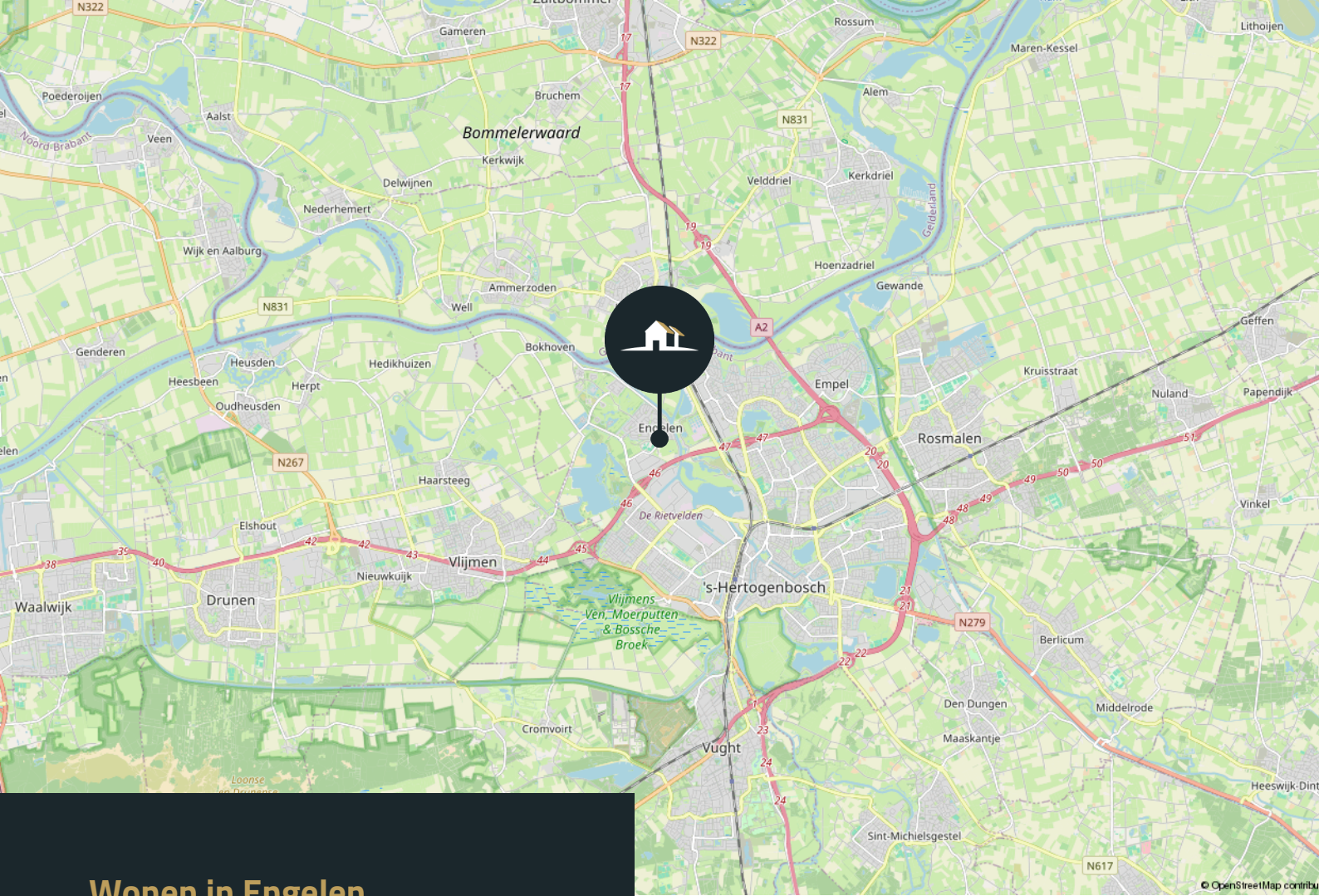
Dorpse charme aan de rand van de stad
Engelen heeft een dorps karakter. Ideaal voor wie rustig wil wonen nabij de stad.

Groen en water
Gelegen aan de Dieze, vlak bij het Engelermeer en de Haverleij met haar kastelen. Perfect voor wandelen, fietsen en watersport.

(Openbaar) vervoer
Goede busverbinding naar onder andere het centrum en het Centraal Station. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen
Basisschool, supermarkt en sportgelegenheden in de buurt.

Wonen met ruimte
Ideaal voor gezinnen, starters en senioren die rust zoeken binnen de stad.



Zien is ervaren **Woning in beeld**























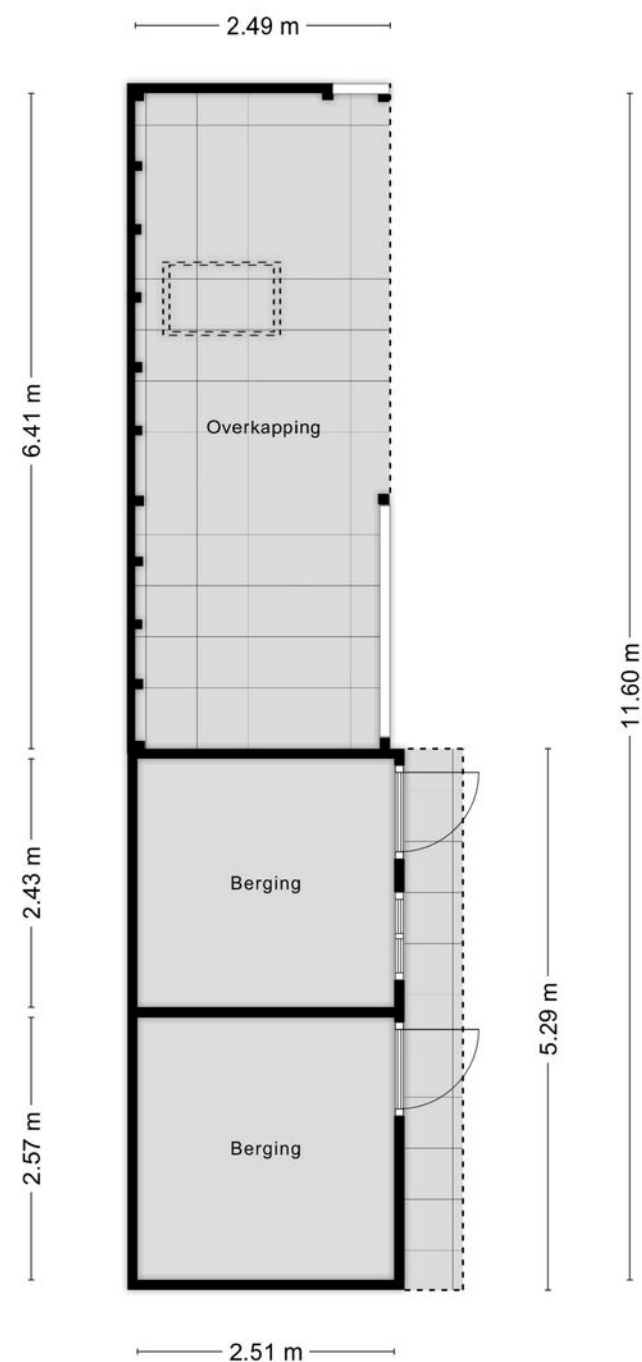
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

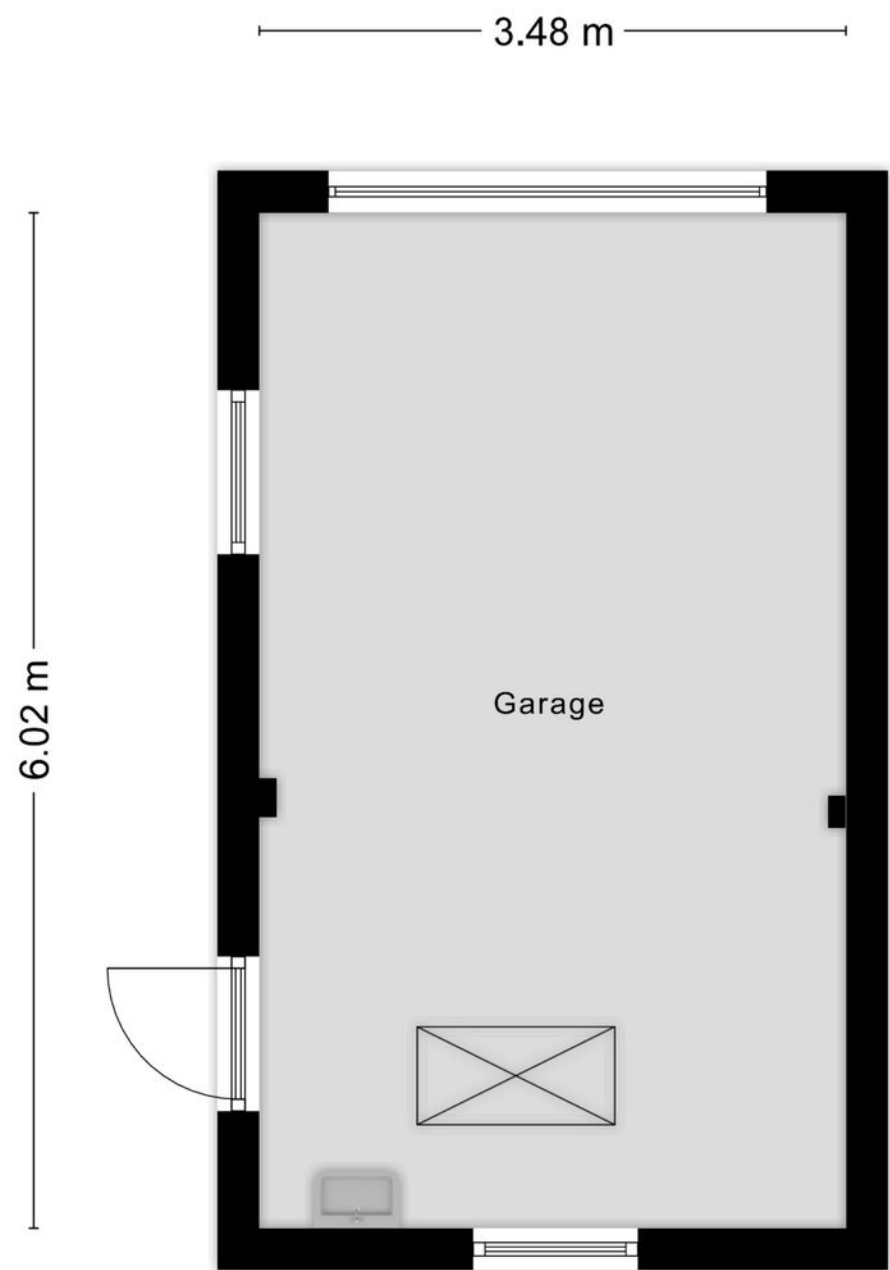


Plattegrond berging



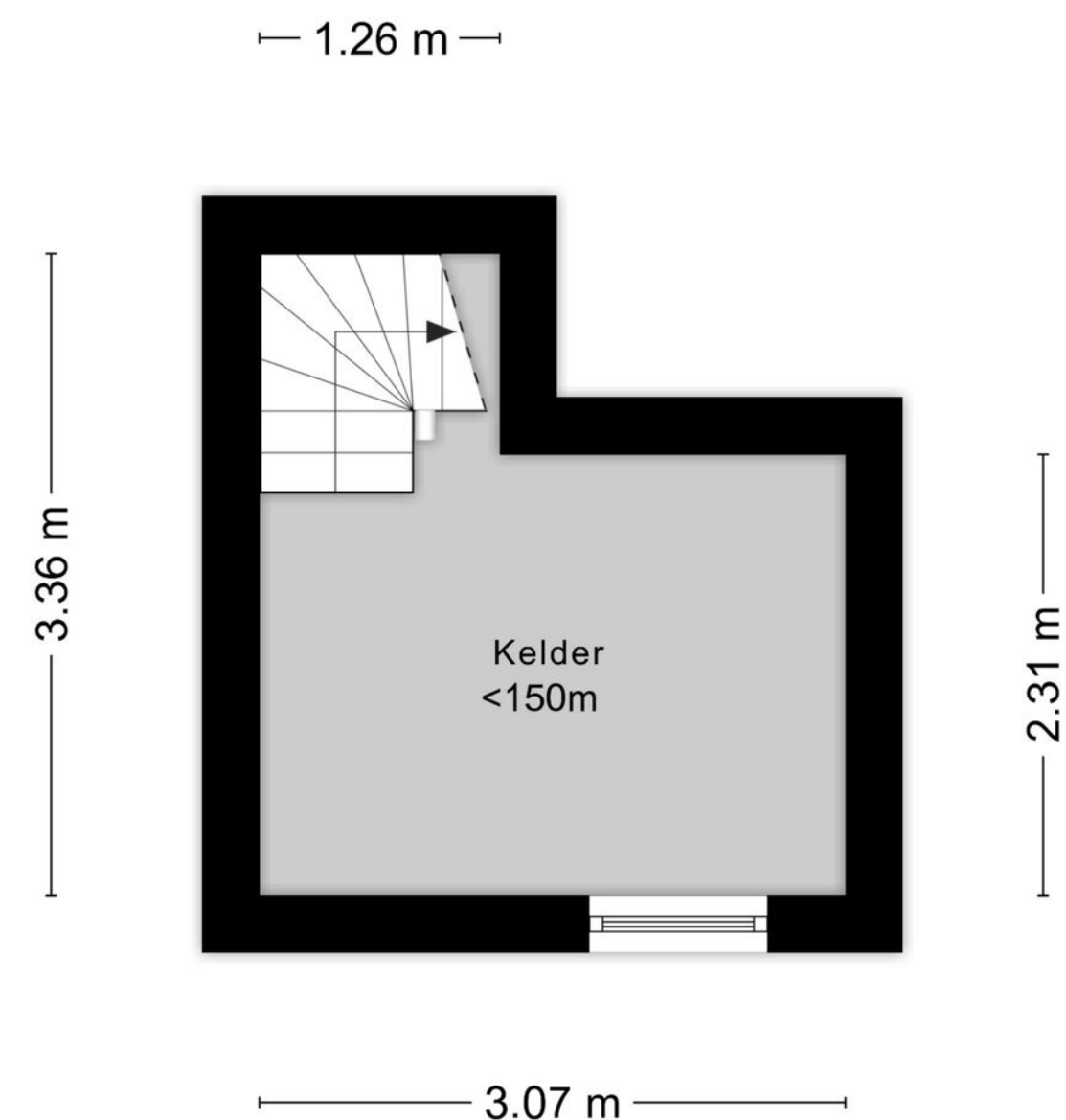
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



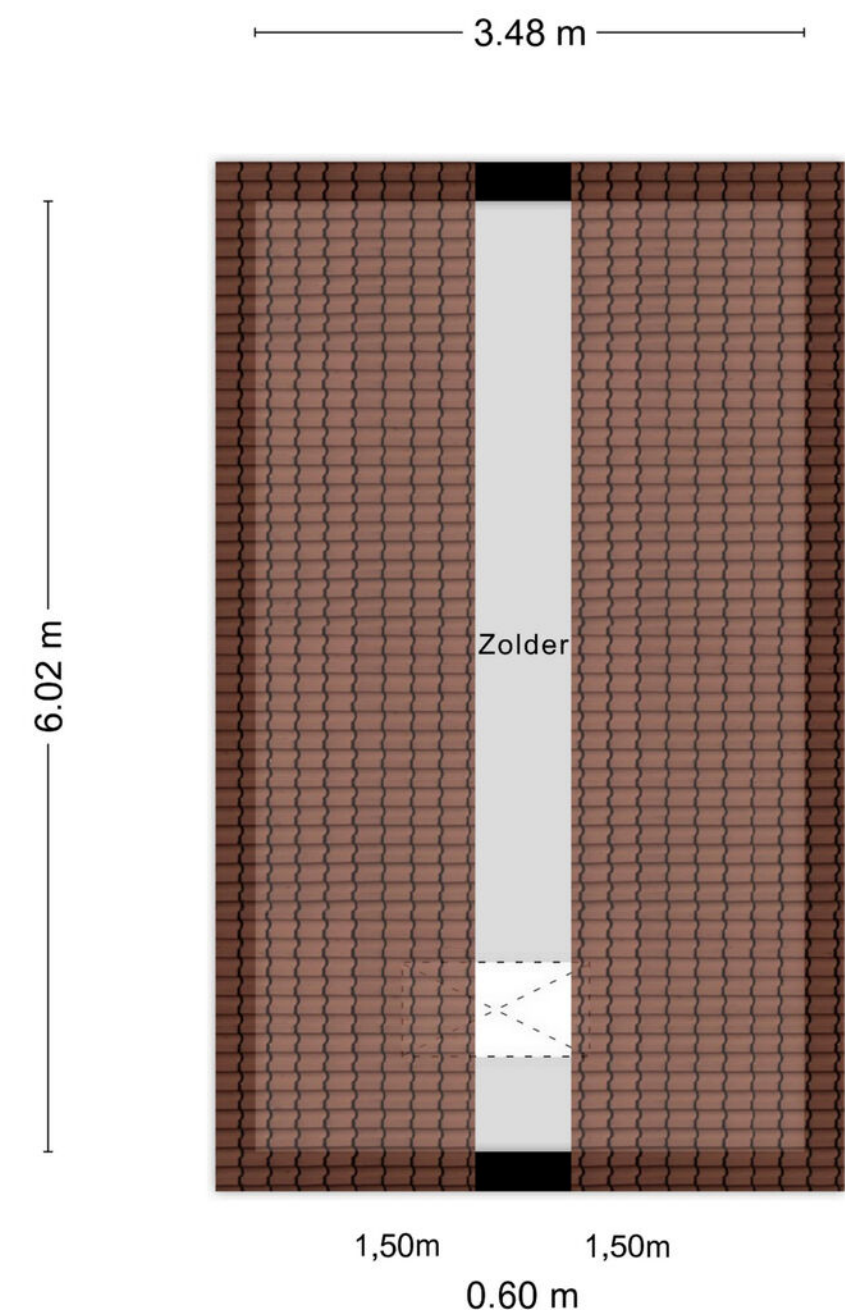
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



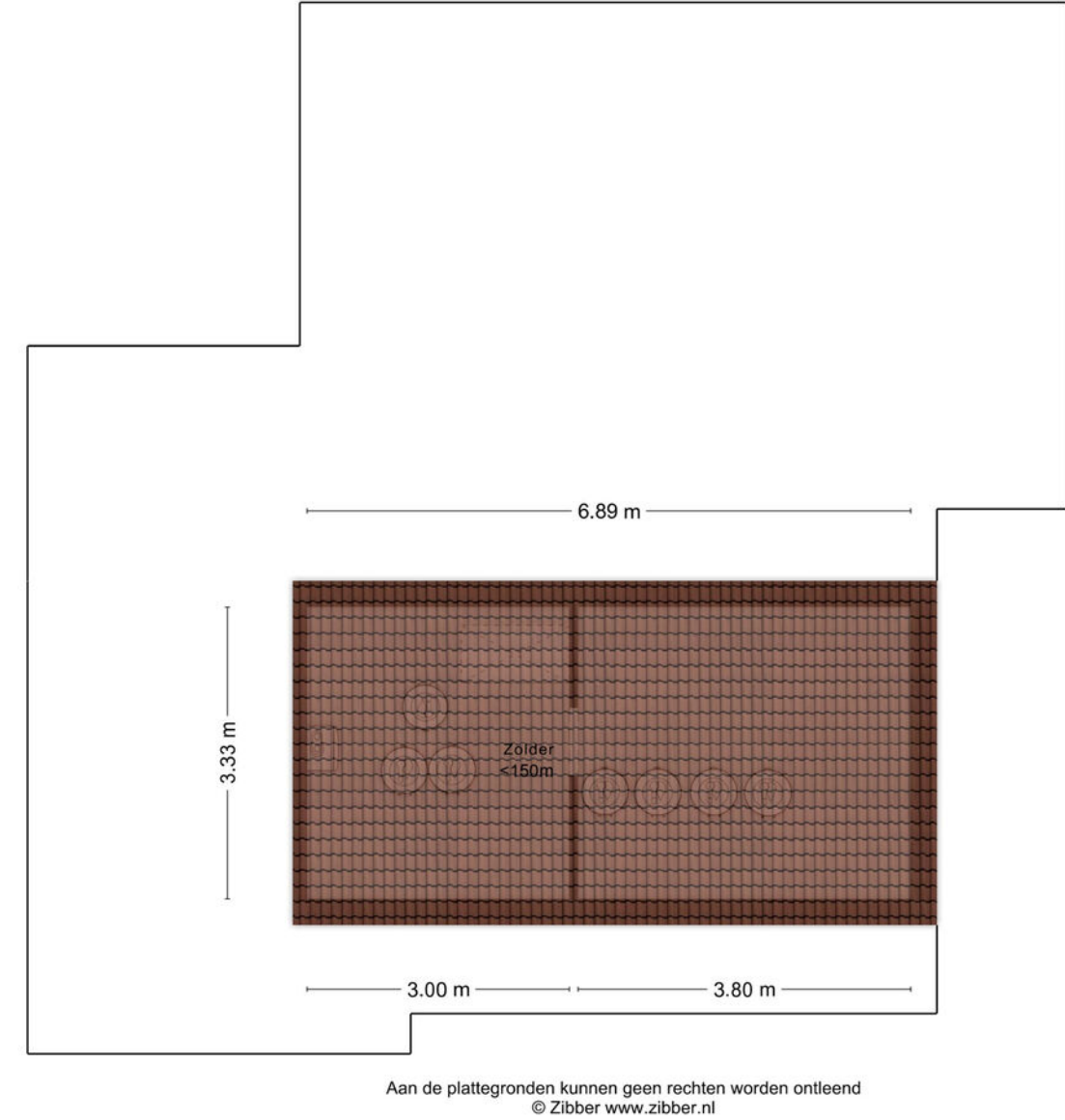
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bergzolder



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

Plattegrond bergzolder



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✗		
Radiatorafwerking	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✗		
- losse (hang)lampen		✗	
- lamp keuken, bijkeuken, hal boven en badkamer	✗		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken in inbouwkast slaapkamers	✗		
- kast bijkeuken en slaapkamers			✗
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen	✗		
- rolgordijnen	✗		
- jaloezieën	✗		
- (losse) horren/rolhorren	✗		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✗		
- laminaat	✗		
- plavuizen	✗		

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			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- (gas)fornuis	✗		
- afzuigkap	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		
- koelkast	✗		
- koel-vriescombinatie			✗
- vaatwasser	✗		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toilethouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- jacuzzi/whirlpool	✗		
- douche (cabine/schermb)	✗		
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toiletkast	✗		
- toilet	✗		

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
- toilethouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✗		
(Voordeur)bel	✗		
Alarminstallatie	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		
Airconditioning	✗		
Screens	✗		
Rolluiken	✗		
Zonnepanelen	✗		
Oplaadpunt elektrische auto	✗		
Warmwatervoorziening, te weten			
- warmtepomp incl waterreservoir en zonnecollectoren	✗		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		
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
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✗		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✗		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✗		

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



