



Eerste Hervendreef 1

5232 JJ 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1976  Woonoppervlak 245 m²  Perceeloppervlak 862 m²  Energielabel C

VRAAGPRIJS € 1.500.000,- k.k.



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

Eerste Hervendreef 1

's-Hertogenbosch

Aan een breed opgezette, groene laan in de geliefde woonwijk De Herven staat deze fraaie, vrijstaande villa op een bijzonder groot hoekperceel van maar liefst 862 m2. Een woning waar ruimte, privacy en comfort moeiteloos samenkomen. Met een riante living, mooi aangelegde tuin rondom, werk-/speelkamer, 5 slaapkamers, oprit voor meerdere auto's en een doordachte indeling is dit een fantastisch familiehuis. De forse uitbouw aan de zijkant, met onder andere een leefkeuken en een tweede garage, zorgt voor verrassend veel extra woonruimte. Ook de locatie is perfect. Immers, gesitueerd op een steenworp afstand van natuurgebied De Heinis en op korte afstand van NS-station Oost, basis- en middelbare scholen, winkelcentrum de Rompert en de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Met de auto zijn de uitvalswegen binnen enkele minuten bereikbaar.

Begane grond:

Entree via de diepe voortuin, die zorgt voor extra privacy in de woning. Binnenkomst in de indrukwekkende hal met een hoge vide, marmeren vloertegels en dubbele deuren naar de living. Een mooi visitekaartje! In de hal tref je de trapopgang, toiletruimte en de garderobe. Ook is er inpandige doorgang naar de twee garages en naar de aan de voorzijde gesitueerde werk-/speelkamer. De living is heerlijk licht en zeer royaal qua afmetingen (de totale lengte bedraagt ruim 12 meter). Vier enorme raampartijen bieden prachtig zicht op de tuin. Gezien de omvang van de living zijn er meerdere indelingsmogelijkheden. Bij het zitgedeelte bij de zij-erker bevindt zich een sfeervolle gashaard en bij het tweede zitgedeelte bevindt zich een maatwerk kastenwand en een doorgang naar de keuken. Tussen beide bevindt zich de eettafel met twee brede schuifpuien naar de tuin.

De leefkeuken bevindt zich in de aanbouw en biedt voldoende ruimte voor een tweede eethoek. Ook hier biedt een brede schuifpui toegang tot de tuin en is er zicht op het groen. De keuken beschikt over een keukeninrichting in hoekopstelling met een natuurstenen werkblad en combineert veel werk- en bergruimte met diverse inbouwapparatuur. Aan de keuken grenst de bijkeuken met een extra keukenmeubel en een deur naar de garages, die zijn uitgerust met elektrische segmentdeuren. Met uitzondering van de garages is de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De tuin is gunstig op het zuiden gesitueerd en is een ware oase van rust en privacy. Groen omheind met volwassen beplanting en voorzien van een groot gazon, een riant, deels overkapt terras, een tweetal brede zonneluifels en een sproei-installatie.

 245 m² Woonoppervlak

 5 slaapkamers

 7 kamers

 2 badkamers

1e Verdieping:

Langgerekte overloop met aansluitend toegang tot maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, allen voorzien van rolluiken. De masterbedroom beschikt over een balkon, extra grote bergruimte en de luxe van een royale, eigen badkamer en-suite met een ligbad, douche, twee wastafels en een toilet. De marmeren tegels van de begane grond zie je hier weer terug. Eén van de overige slaapkamers heeft een eigen wastafel en toegang tot een berging/washok. Vanaf de overloop is verder nog een 2e badkamer bereikbaar en leidt een vaste trap naar de 2e verdieping.

2e Verdieping:

Grote bergzolder met diverse compartimenten. Middels het plaatsen van een dakkapel bestaat de mogelijkheid om naar wens nog extra slaapkamer(s) te realiseren.

De ruimte die deze villa biedt in combinatie met de locatie maakt het een heerlijk huis om in te wonen. Een must voor mensen, die graag willen genieten van rust en ruimte, maar met dagelijkse voorzieningen, natuur, uitvalswegen en het bourgondische Bossche centrum binnen handbereik.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 1.500.000,- k.k.
Bouwjaar	1976
Type woning	vrijstaande woning
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie	dubbel glas

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	245 m²
Perceeloppervlakte	862 m²
Inhoud	1258 m³
Overige in pandige ruimte	22 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5

Buitenruimte & voorzieningen

Tuin	tuin rondom
Tuinligging	zuiden
Garage	in pandig

Wonen in De Herven

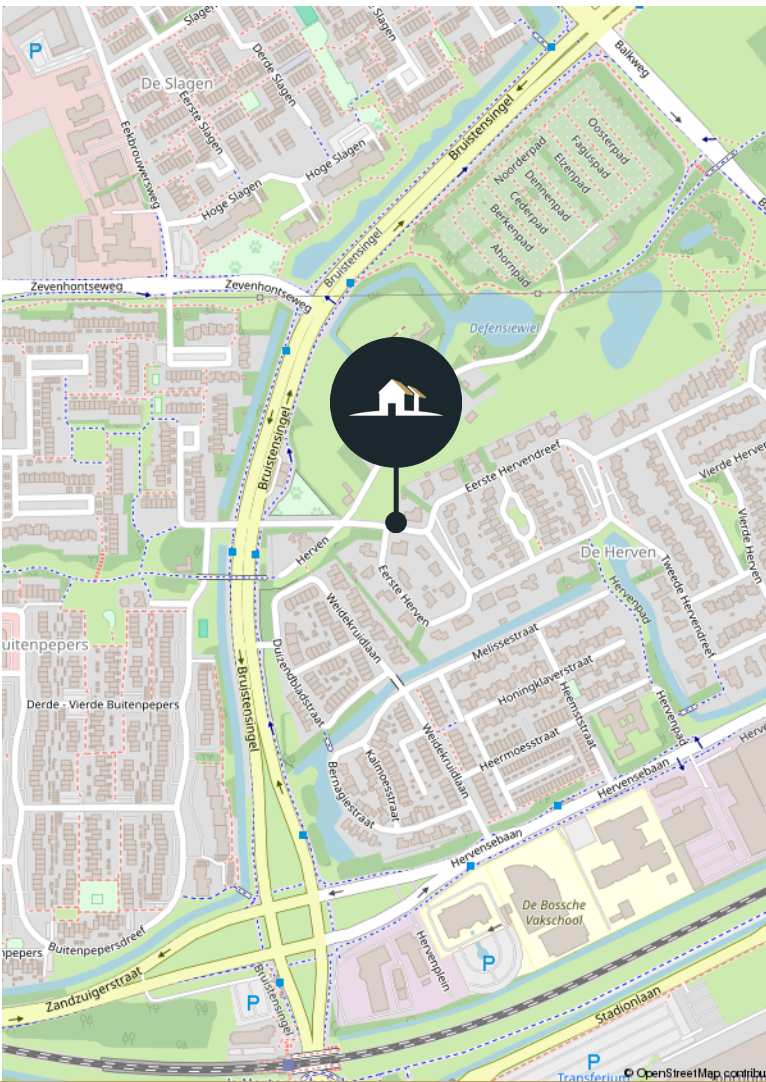
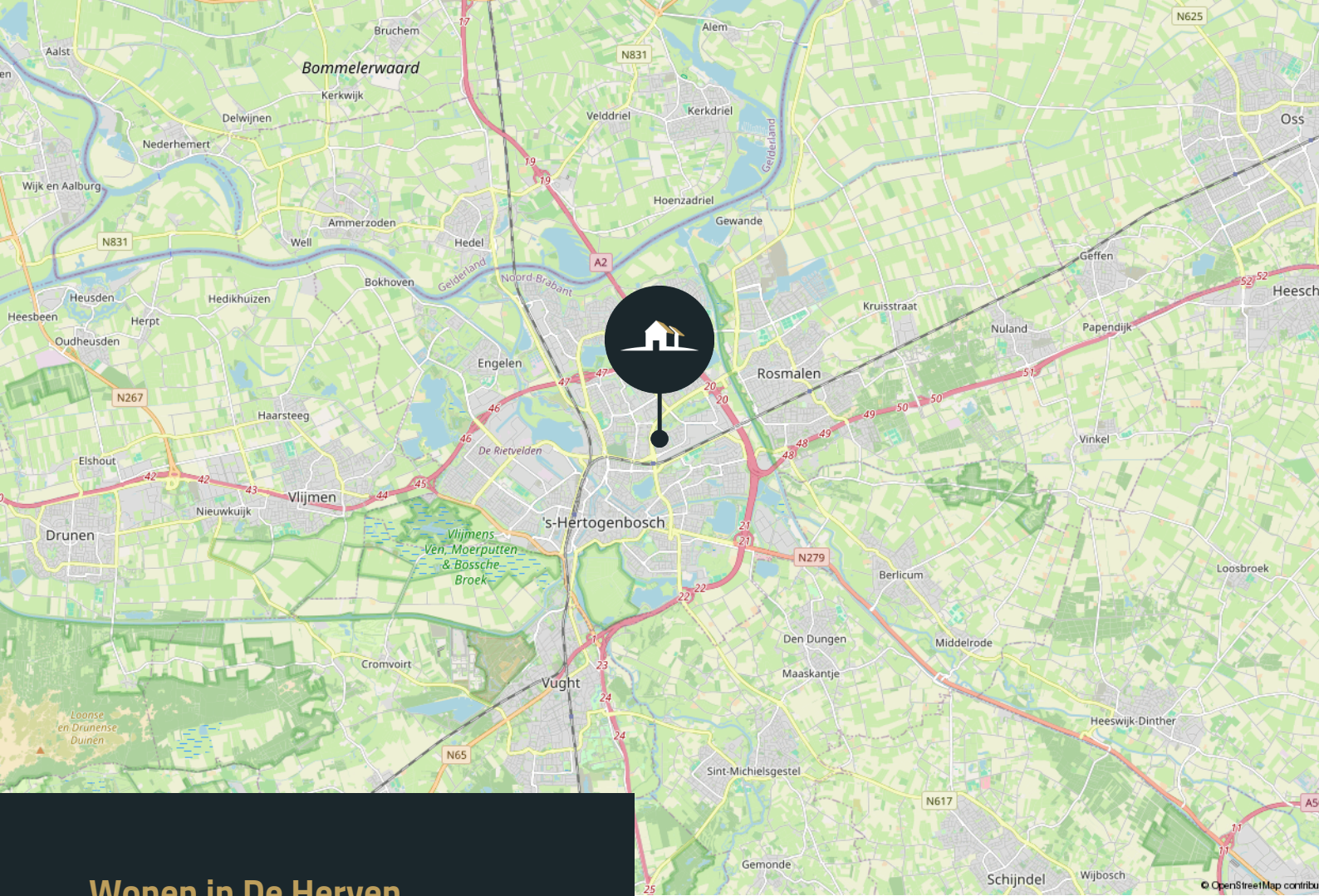
Stads wonen
De Herven is een kleinschalige, groene woonwijk van 's-Hertogenbosch. Een mix van bestaande en nieuwbouw woningen.

Groen en rustig
Grenzend aan natuurgebied Heinis, een rustig stuk natuur met wandelpaden, open water en weilanden.

(Openbaar) vervoer
Goede busverbinding met Centraal Station en omliggende wijken. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen
Op fietsafstand van scholen, supermarkt, winkelcentrum De Rompert, De Bossche Woonboulevard en het centrum.

Modern en ruim
Rustige straten, veel groen en weinig verkeer. Een prettige omgeving voor gezinnen en senioren.



Zien is ervaren **Woning in beeld**

























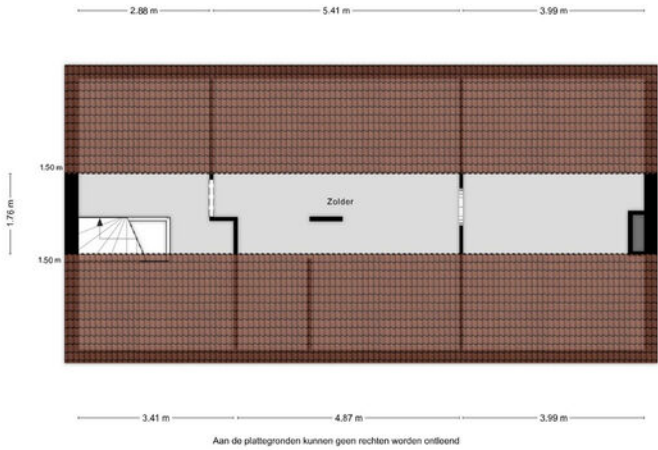
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e Verdieping



Plattegrond 2e Verdieping



Kadastrale kaart



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.



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 op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

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.



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 clausule 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



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