



Fluitenkruid 39

5236 TK 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 2021  Woonoppervlak 107 m²  Perceeloppervlak 166 m²  Energielabel A+++

VRAAGPRIJS € 535.000,- k.k.



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

Fluitenkruid 39

's-Hertogenbosch

Deze instapklare, recent opgeleverde (2021) hoekwoning is prettig gelegen in het nieuwbouwproject Empelse Dries in de populaire en kindvriendelijke woonomgeving van Empel. De woning heeft een smaakvol en modern afwerkingsniveau, voldoet aan alle hedendaagse eisen betreffende isolatie en beschikt o.a. over een lichte woonkamer, moderne keuken en badkamer, drie slaapkamers (mogelijkheid voor vier) en een diepe achtertuin. Met vloerverwarming op alle woonlagen, een bodemwarmtepomp, Energielabel A+++ en acht stuks zonnepanelen is de woning helemaal klaar voor de toekomst.

Ideaal gelegen in Empel, op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen als scholen, winkels, supermarkt en sportverenigingen. Ook de natuurliefhebber is hier op zijn plaats: de Empelse Dijk, het Maximakanaal en het prachtige gebied grenzend aan de uiterwaarden van de Maas, zijn onderdeel van de woonomgeving. Overige voorzieningen als de uitvalswegen en de Bossche binnenstad zijn tevens snel bereikbaar. Verder is er voldoende parkeergelegenheid aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.

Begane grond:

Je stapt binnen in een woning die helemaal af is. In de hal tref je de toiletruimte, meterkast, trapopgang, bergkast met de warmtepomp en is er toegang tot de woonkamer. Net als de rest van de begane grond is de woonkamer afgewerkt met glad gestucte wanden en een tegelvloer met vloerverwarming. Aan de voorzijde van de woning is de open keuken met een greeploos wandmeubel in parallel-opstelling in trendy Cubanit kleurstelling. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van diverse hoogwaardige inbouw-apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron, en een koel/vries-combinatie. Een groot raam biedt vrij zicht op de voortuin en het rustige straatbeeld. Aan de achterzijde is de zithoek met een schuifpui naar de tuin. De grote raampartijen zorgen voor een heerlijke hoeveelheid daglichttoetreding en de praktische trapkast biedt extra bergruimte.

De tuin is gesitueerd op het zuidoosten en vormt een mooie verlenging van de woonkamer. De diepte van de tuin zal je zeker verrassen en deze biedt daardoor veel mogelijkheden. Aansluitend aan het eerste terras bevindt zich (kunst)gazon en een speels pad leidt naar het tweede terras. Hier zijn reeds voorbereidingen getroffen voor een overkapping. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging en is de achterom naar het achtergelegen parkeerterrein.

 107 m² Woonoppervlak

 3 slaapkamers

 5 kamers

 badkamer

1e Verdieping:

Overloop met aansluitend drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer is ingericht met een ligbad, inloopdouche met hand- en regendouche, breed wastafelmeubel met twee waskommen en een 2e hangend toilet. Ook deze gehele verdieping heeft een strakke afwerking en vloerverwarming.

2e Verdieping:

Ruime, open verdieping met een hoge nok, Velux dakraam, vloerverwarming en bergruimte in de knieschotten. In een separate bergruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, alsmede de standplaats van de WTW-unit. Op relatief eenvoudige wijze kan hier naar wens een 4e slaapkamer gerealiseerd worden.

Dit is een heerlijke woning waar je zonder klussen in kunt trekken. Met de duurzame installaties, het moderne wooncomfort en de fijne tuin is het een plek waar je jaren vooruit kunt. Een compleet thuis in een rustige en prachtig groene omgeving, met voorzieningen en de stad dichtbij.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 535.000,- k.k.
Bouwjaar	2021
Type woning	hoekwoning
Energie label	A+++
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Isolatie	volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	107 m²
Perceeloppervlakte	166 m²
Inhoud	377 m³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte & voorzieningen

Tuin	achtertuin
Tuinligging	zuidoost
Berging	ja vrijstaand hout

Wonen in Empel

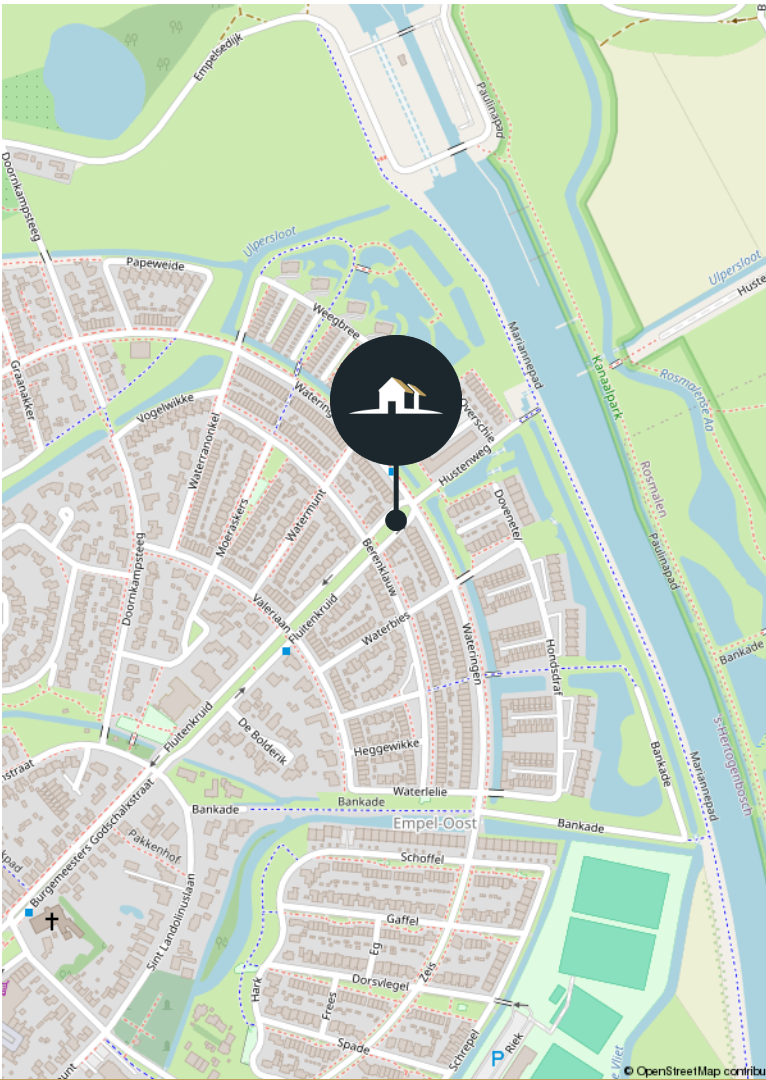
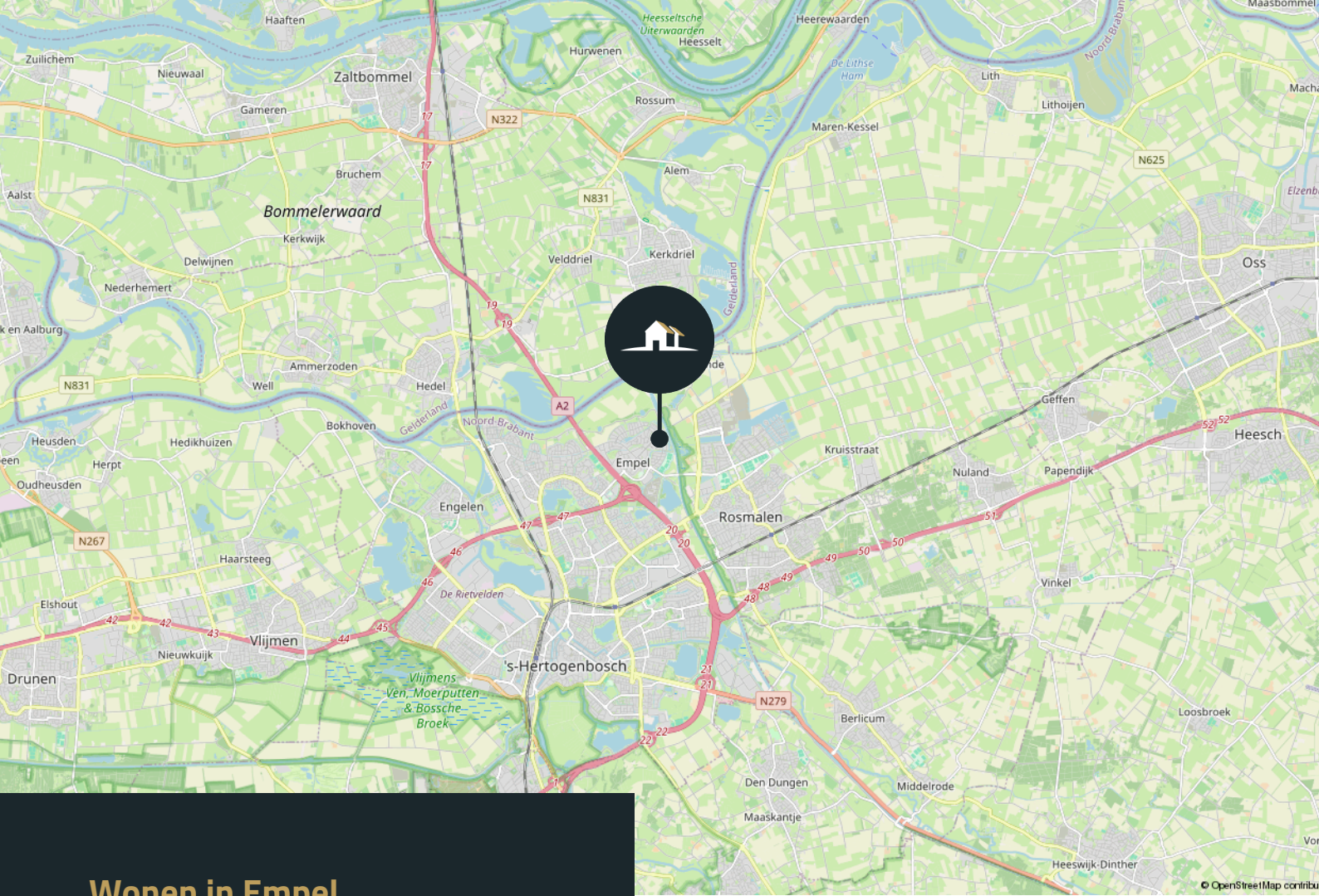
Dorps wonen in de stad
Empel combineert het dorps gevoel met de voordelen van de stad. Gelegen in het noordoosten van 's-Hertogenbosch.

Natuur en water
Dicht bij de Maas en haar uiterwaarden.

(Openbaar) vervoer
Goede busverbindingen met 's-Hertogenbosch centrum en Rosmalen. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen
Supermarkt, bakker, horeca, basisscholen en sportgelegenheden in de nabijheid.

Mix van bestaande en nieuwbouw woningen
Moderne nieuwbouw gecombineerd met een dorps kern, wat zorgt voor een prettige mix. Ideaal voor starters en doorstromers.



Zien is ervaren **Woning in beeld**















Plattegrond begane grond



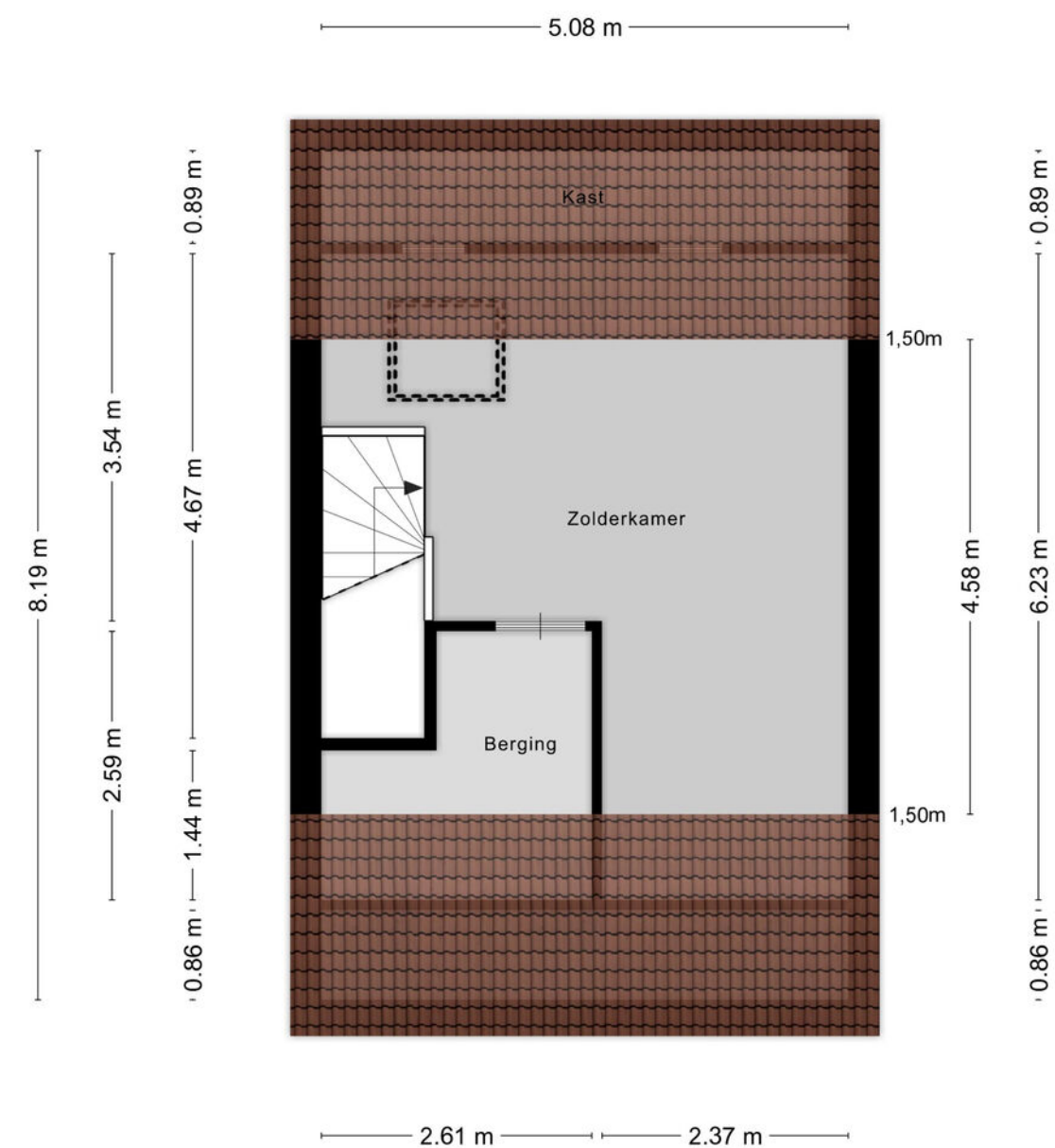
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



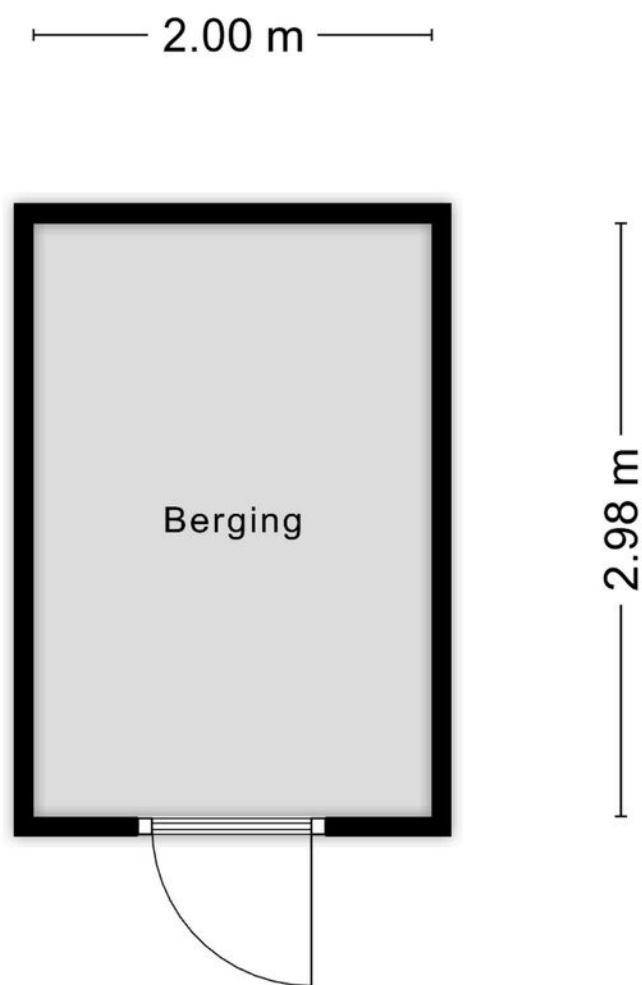
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



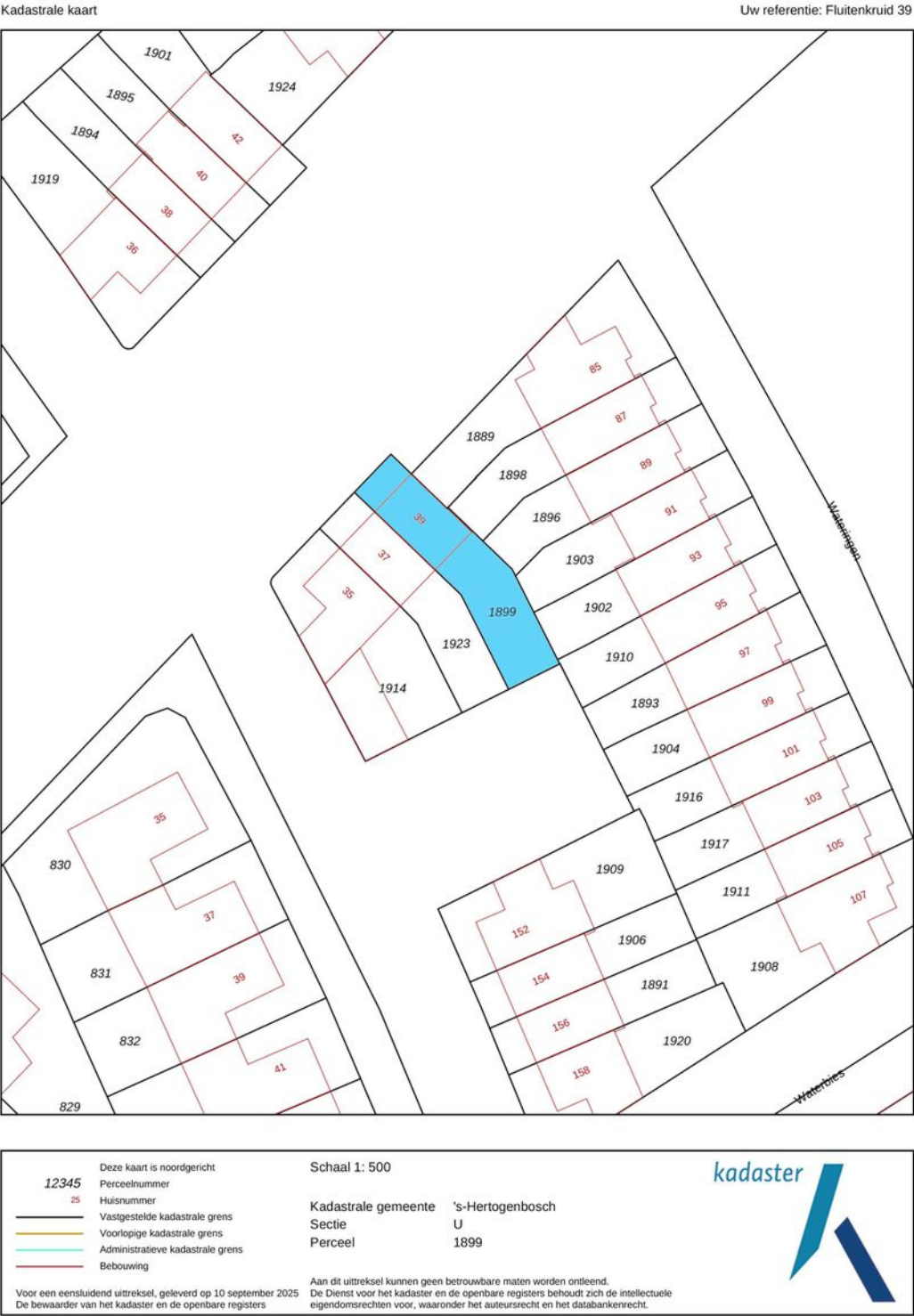
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			✗
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- open kast (slaapkamer)			✗
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen		✗	
- rolgordijnen	✗		
- jaloezieën	✗		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✗		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- afzuigkap	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		
- koel-vriescombinatie	✗		
- vaatwasser	✗		
- koffiezetapparaat		✗	

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 - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- douche (cabine/scherf)	✗		
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
- Luxe spiegel			✗
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		
Zonnepanelen	✗		
Warmwatervoorziening, te weten			

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
- boiler	✗		
- Bodemwarmtepomp	✗		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		

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 hypotheken

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-hypotheken/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 hypotheken@boumij.nl



