

Burgemeester Loeffplein 28

5211 RZ 's-Hertogenbosch





“Wonen in het hart van bruisend ‘s-Hertogenbosch”

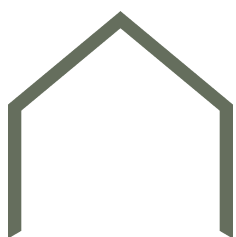
Welkom in Loeff Staete, een markant gebouw in het hart van 's-Hertogenbosch. Op de zesde verdieping (vierde woonlaag), bevindt zich dit lichte en comfortabele appartement met drie slaapkamers, lichte woonkamer, dichte keuken en een fijn balkon op het zuidoosten.

Hier woon je op niveau, letterlijk en figuurlijk, met een wijds uitzicht over deze historische stad en met winkels, horeca en cultuur letterlijk om de hoek. Een plek waar rust, licht en stadse levendigheid elkaar ontmoeten.

BOUWJAAR	1968
WOONOPPERVLAKTE	90 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	D







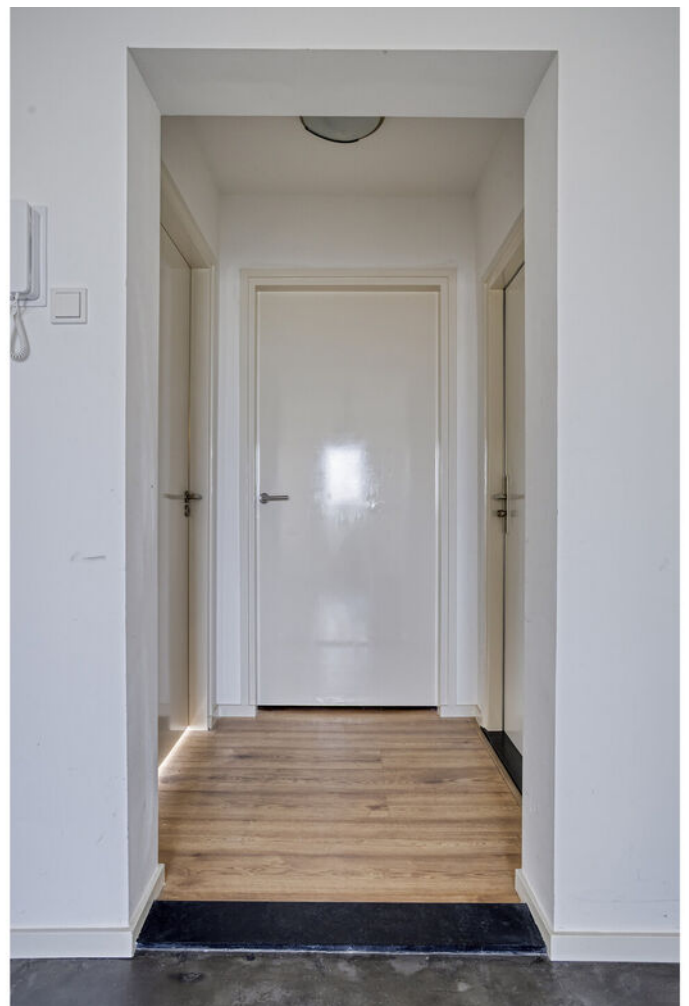
**“Licht, ruimte en
uitzicht”**

De afgesloten centrale hal van Loeff Staete biedt toegang tot de brievenbussen, de kelder met bergingen, twee liften en het trappenhuis. 's Nachts wordt de entree afgesloten voor extra veiligheid. Op de vierde woonlaag stap je vanuit de lift in de gemeenschappelijke hal, waaraan zich de voordeur bevindt en een vuilstortkoker.

Bij binnenkomst in het appartement kom je in de ruime hal met een bergkast/garderobe meterkast, toiletruimte met zwevend closet en fonteintje, de badkamer en dichte keuken. Vanuit de hal zijn er twee slaapkamers en vanuit de woonkamer is de derde slaapkamer bereikbaar.

De woonkamer is ruim, licht en sfeervol dankzij de grote raampartijen en de schuifdeur naar het balkon. Vanaf hier kijk je uit over de binnenstad, met elke dag een ander uitzicht. De laminaatvloer zorgt voor een warme uitstraling.

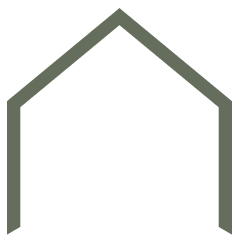












De dichte keuken met hoekopstelling en tegelvloer biedt een praktische en fijne kookplek met uitzicht. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, aansluiting voor de wasmachine en twee vaste kasten.

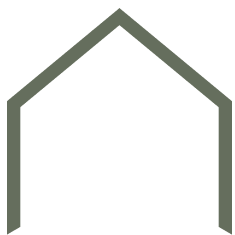
In de kelder bevindt zich nog een ruime en praktische hoge berging, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De berging is bereikbaar via de trap vanuit de centrale entree.

Het appartement is voorzien van een laminaatvloer, met uitzondering van de keuken, toilet, badkamer en hal.

“Voldoende opbergruimte”







“Rust en comfort met stadszicht”

Alle drie de slaapkamers zijn stuk voor stuk verzorgd afgewerkt en bieden veel lichtinval en meten circa 14, 12 en 9 m². In alle slaapkamers is er dus voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed.

De slaapkamer naast de woonkamer is te bereiken via een schuifdeur en is voorzien van twee vaste kasten en is uiteraard ook zeer geschikt als eetkamer of werk/speelkamer. De grootste slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een frans balkon en ligt gunstig gepositioneerd met zicht op de Sint Jan. De slaapkamer aan de achterzijde biedt uitzicht op winkelcentrum Arena.

De ruime en praktische badkamer is netjes onderhouden en is voorzien van een tegelvloer, brede wastafel in meubel, hangkast en een ruime douche. Hier bevindt zich tevens de elektrische boiler voor het warme water en de energiemeters die op afstand uitgelezen kunnen worden en waar het warme water voor de radiatoren afsloten kan worden bij langere afwezigheid. De woning wordt namelijk verwarmd middels blokverwarming.



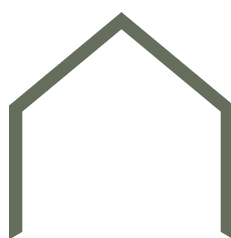








“Zon, uitzicht
en het stadse
leven aan je
voeten”

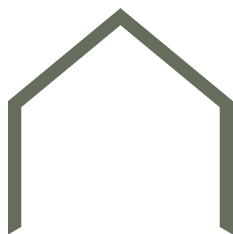


BALKON

Het balkon vormt een fijne verlenging van de woonkamer. Hier is het heerlijk buiten zitten terwijl je uitkijkt over de karakteristieke Bossche binnenstad. Het zicht richting de Sint-Janskathedraal geeft deze plek een bijzonder karakter en maakt het balkon een fijne plek om de dag te beginnen met een kop koffie of om juist ontspannen af te sluiten.







BIJZONDERHEDEN

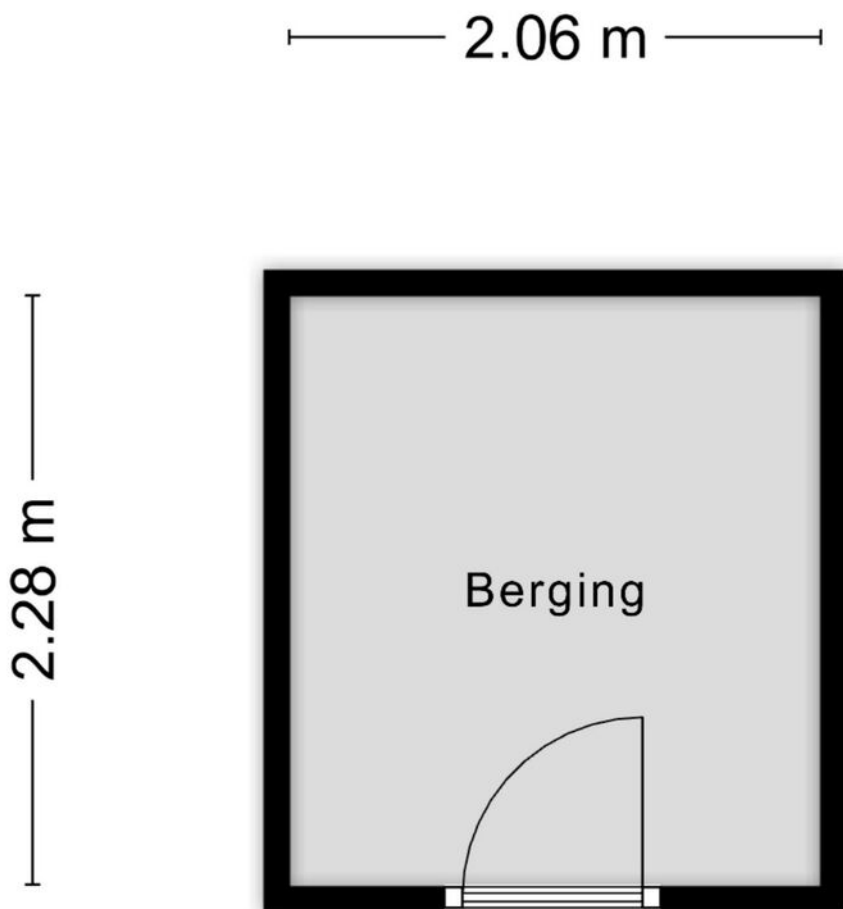
- Gelegen op de 6e verdieping (4e woonlaag) van Loeff Staete.
- Woonoppervlakte circa 90 m² en maar liefst 3 slaapkamers.
- Balkon op het zuidoosten met uitzicht over de binnenstad en de Sint Jan.
- Volledig verbouwd in 2019.
- Alle kozijnen met HR++ beglazing geplaatst in 2024 m.u.v. de schuifpui.
- Buitenschilderwerk uit 2025.
- Verwarming middels blokverwarming.
- Gehele appartement voorzien van laminaatvloer (m.u.v. natte ruimtes en hal).
- Separate berging in de kelder.
- Centrale hal met videofoon, twee liften en vuilstortkoker op de woonlaag.
- 's Nachts afgesloten entree voor extra veiligheid.
- Actieve VvE.
- Midden in het centrum van 's-Hertogenbosch.



Appartement



Berging

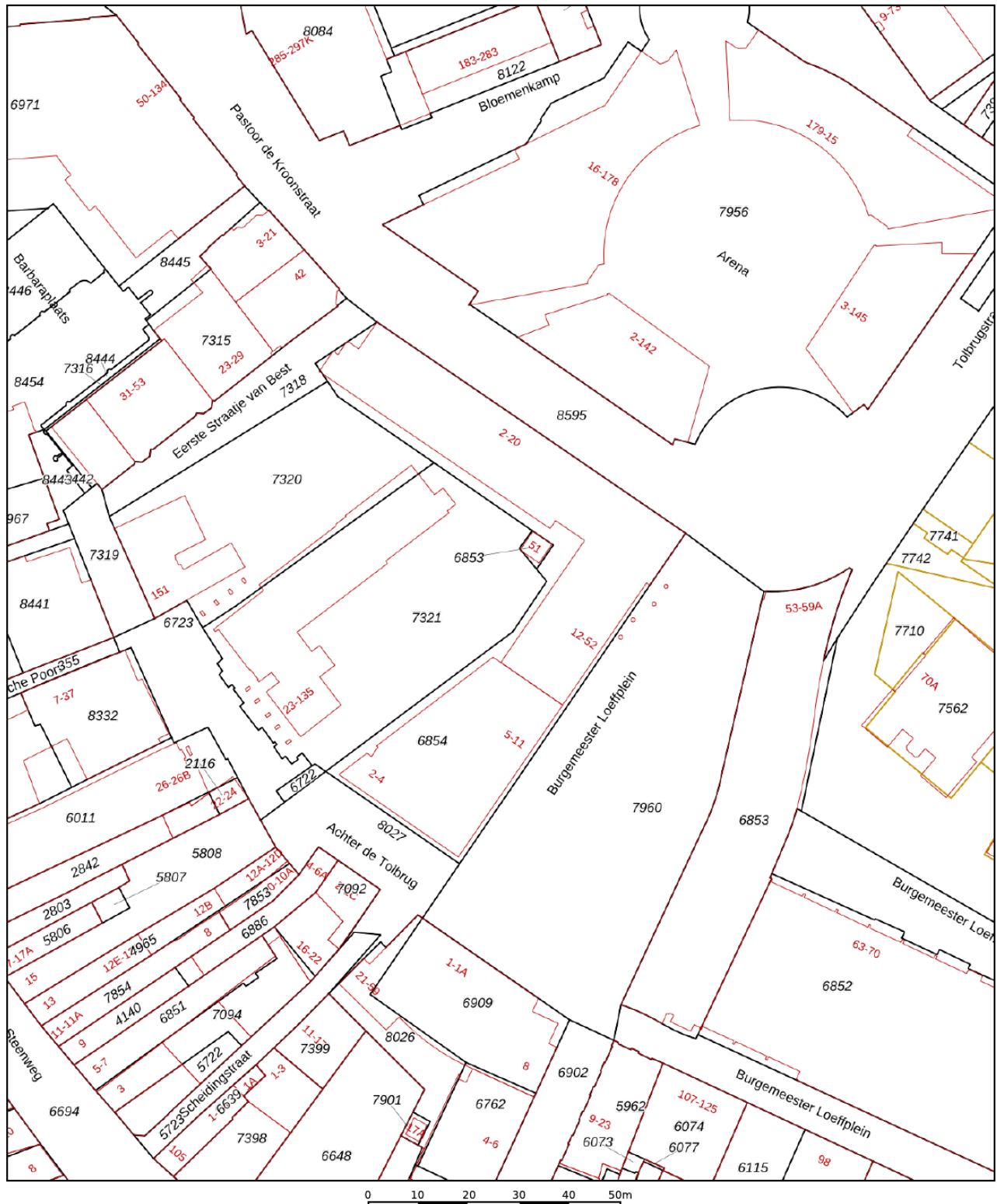


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. Loeffplein 28



Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	G
Perceel	6854

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.

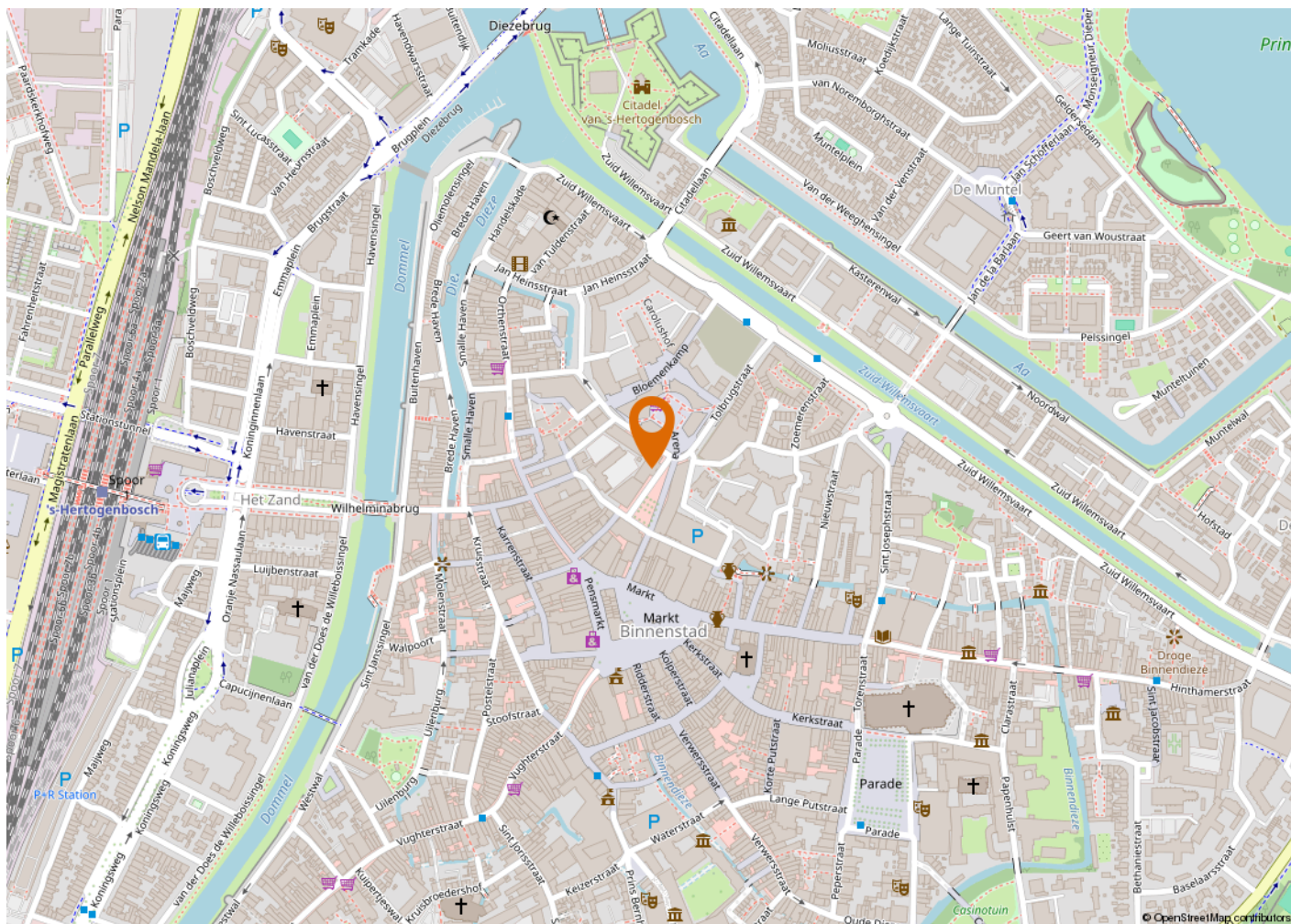
kadaster



“Levendig en
rustig wonen in
hartje stad met
alle
voorzieningen
in de
nabijheid”

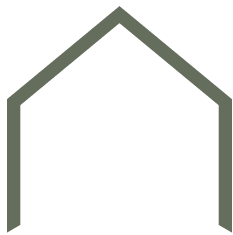


Door de ligging midden in het centrum van 's-Hertogenbosch woon je letterlijk tussen winkels, horeca en cultuur. De Markt, de Parade en het station liggen op loopafstand. Toch biedt het appartement door zijn hoogte rust, ruimte en een indrukwekkend uitzicht over de stad. Hier ervaar je het beste van beide werelden: wonen in het hart van de stad, met alle comfort en privacy die je wenst.









KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€365.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1968
BESTEMMING	Woonruimte
OPPERVLAKTEN EN INHOUD	
WONEN	90 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	8 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	5 m ²
INHOUD	298 m ³
ENERGIE	
ENERGIELABEL	D
ISOLATIE	HR en HR++ glas
WARM WATER	Centrale voorziening
VERWARMING	Blokverwarming
ONDERHOUD	
ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed
BUITENRUIMTE	
TYPE TUIN	Balkon
POSITIE	Zuidoost
VASTE LASTEN	
OZB	€251,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	onbekend
SERVICEKOSTEN (VVE)	€467,62 per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 5% 15 - 24: 13% 25 - 44: 44%
45 - 64: 22% 65+: 16%

Koop / huur



Koop: 34% Huur: 66%

Huishoudens



Eenpersoons: 62% Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 9%



50%



50%



0,7 per huishouden

ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

ONDERZOEKSPlicht

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

RECHTSGELDIGE KOOPVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

WAARBORGsom/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/ leveringsakte.

BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

VRIJBlijvend ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

