





Oude Hofstad 13 B

5211 RG 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 2025

 Woonoppervlak 93 m²

 Energielabel B

VRAAGPRIJS € 535.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Oude Hofstad 13 B

's-Hertogenbosch

Wonen in een splinternieuw, luxe 3-kamer hoekappartement (type maisonnette) met een gezellig terras, op een steenworp afstand van de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch? Aan de rand van het centrum van 's-Hertogenbosch zijn in 2025 tien sfeervolle stadswoningen en appartementen gerealiseerd. Het project bestaat uit twee panden aan het Hinthamereinde en een achtergelegen pand. Achter de bebouwing ligt een grote, gezamenlijke binnentuin en een ruime fietsenberging voor de bewoners. Parkeren kun je in de directe omgeving middels een direct verkrijgbare parkeervergunning. Dit prachtige appartement is volledig instapklaar en afgewerkt op hoog niveau met veel oog voor detail. Een eigentijdse woning met volop wooncomfort!


Het appartement ligt tussen rivier de Aa, Hinthamereinde en de Zuid-Willemsvaart, vlakbij de watertoren met het gezellige Café Herman en op korte loopafstand van het bruisende, historische stadscentrum. Ook het NS-station is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar en de uitvalswegen liggen in de directe nabijheid. Een plek waar je optimaal geniet van alles wat de stad te bieden heeft, terwijl je thuis juist rust en privacy ervaart.


Begane grond:

Afgesloten entree aan de zijde van de Oude Hofstad met videofoon-installatie. Aansluitend leidt een slingerend paadje door de gezamenlijke tuin, waar voldoende plek is om diverse zitjes te creëren. Ook bevindt zich hier een ruime fietsberging. Aangekomen bij de eigen entree van nummer 13B kom je in het tochtportaal met aansluitend een glazen deur naar de trapopgang. Een prettige extra is de tweede, afgesloten toegang via het Hinthamereinde.


1e Verdieping:

Wat direct opvalt is het hoge afwerkingsniveau dat in de gehele woning is doorgevoerd: strak gestucte wanden en plafonds, luxe houten binnendeuren, een fraaie visgraat PVC-vloer en comfortabele vloerverwarming. Alles is mooi op elkaar afgestemd en verkeert in nieuwstaat. De woonkamer heeft een ruim zitgedeelte aan de voorzijde met een speels Frans balkon. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe leefkeuken, die middels openslaande deuren in verbinding staat met het sfeervolle en privacy biedende dakterras. De keuken is modern en strak vormgegeven met een greeploos wandmeubel in hoekopstelling en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur: een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een koelkast. Naast de keuken bevindt zich een praktische berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de mechanische ventilatie-unit.

 93 m² Woonoppervlak

 2 slaapkamers

 3 kamers

 1 badkamer

2e Verdieping:

Via de open trap in de woonkamer bereik je de overloop. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers, beide voorzien van fraaie, vaste kasten en airconditioning. De badkamer is stijlvol en eigentijds afgewerkt, geheel in lijn met de rest van de woning. Grote beige tegels worden mooi gecombineerd met warme houten accenten. De ruimte is ingericht met een breed wastafelmeubel met dubbele waskommen, een ronde spiegel, ruime inloopdouche met zowel een regen- als handdouche en een groot dakraam. Voor extra comfort is er een separate toiletruimte. De diverse dakramen op deze verdieping zorgen voor veel natuurlijke lichtinval.

Deze bovenwoning combineert het beste van twee werelden: het comfort van nieuwbouw met de charme van wonen aan de rand van de historische binnenstad. De woning is uitstekend geïsoleerd en volledig voorzien van (elektrische) vloerverwarming en HR+ beglazing, waardoor je profiteert van een aangenaam binnenklimaat en lage energielasten. De woning is compleet instapklaar en dus zo te betrekken.

Met de ligging bij het Hinthamereinde en de binnenstad letterlijk om de hoek heb je een enorme keuze aan winkels, restaurants, cafés en terrassen binnen handbereik. Voor ontspanning in het groen bereik je bovendien binnen enkele minuten het Prins Hendrikpark en het Zuiderpark.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 535.000,- k.k.
Bouwjaar	2025
Type woning	appartement
Energie label	B
Verwarming	vloerverwarming geheel
Isolatie	volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

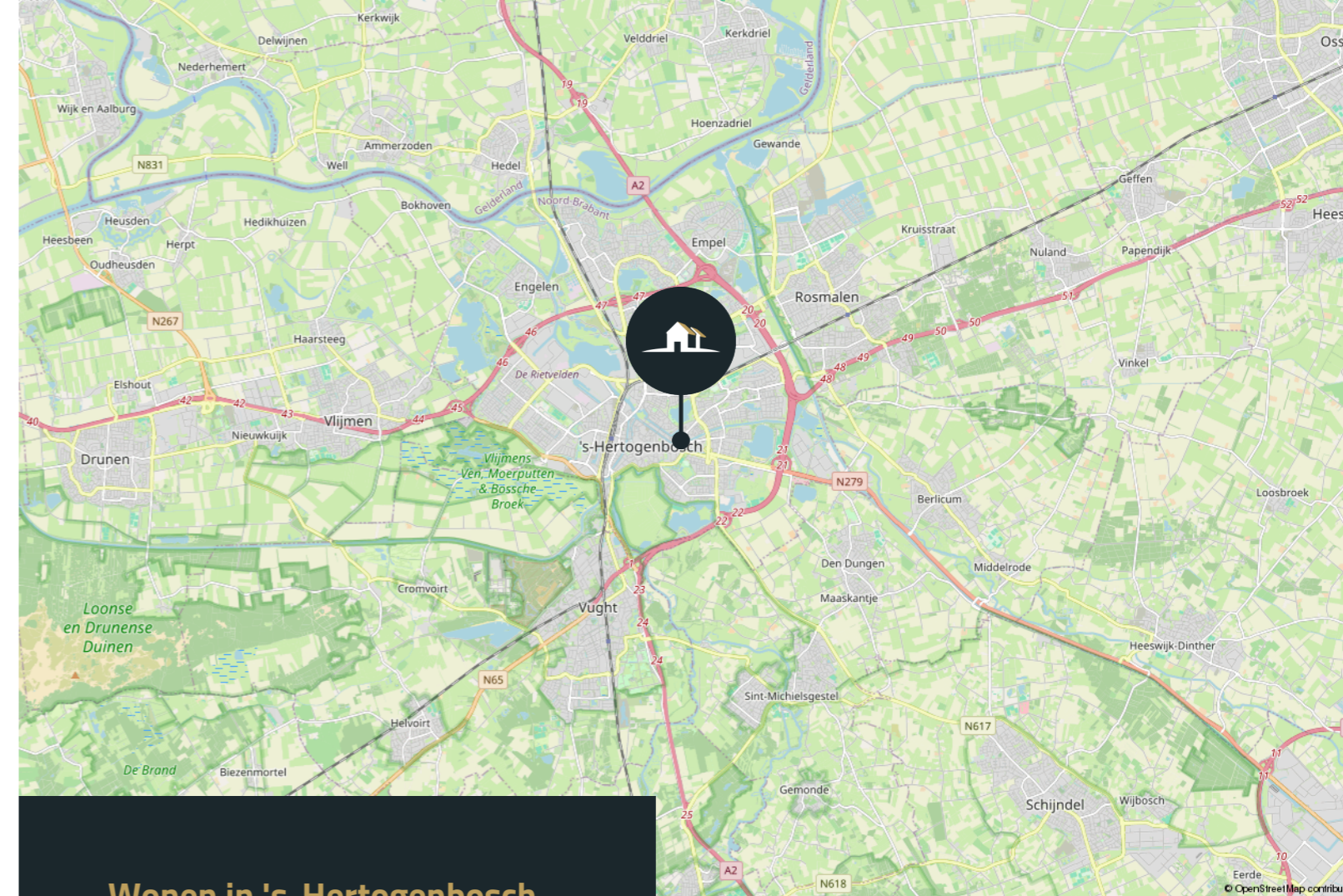
Woonoppervlakte	93 m ²
Inhoud	306 m ³
Gebouwbonden buitenruimte	7 m ²

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Buitenruimte & voorzieningen

Berging	nee
Garage	geen garage



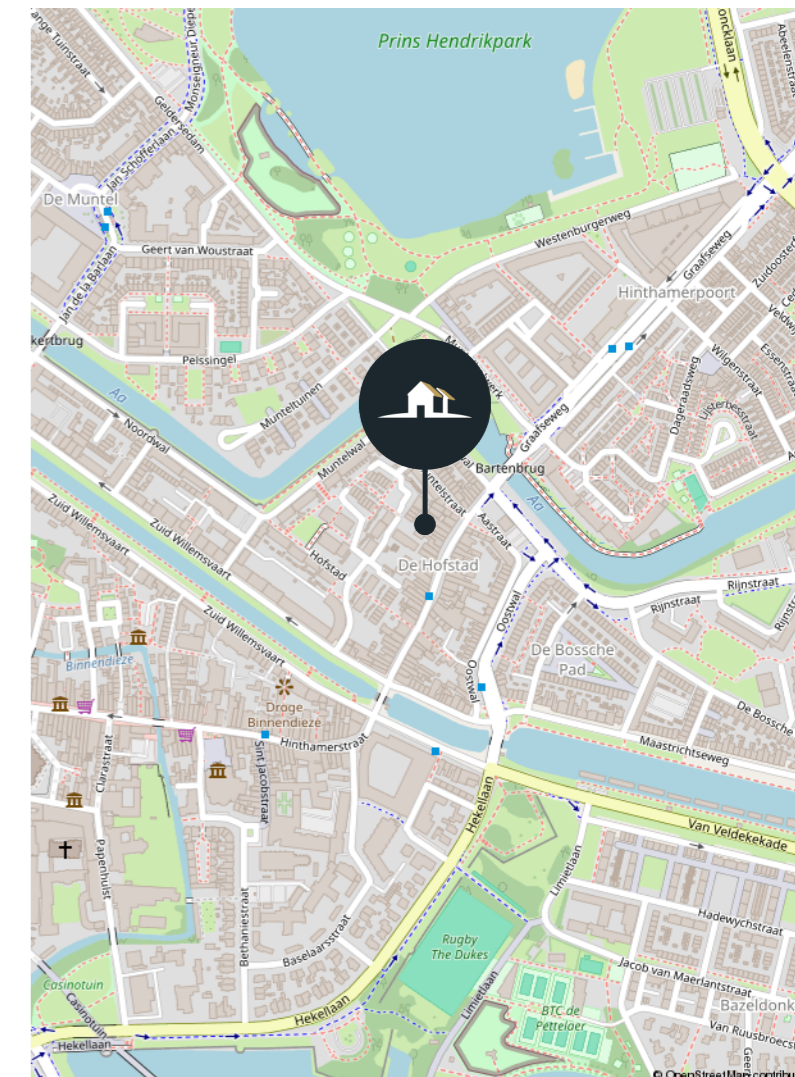
Wonen in 's-Hertogenbosch Centrum

Stads wonen met karakter
Wonen in het hart van 's-Hertogenbosch betekent leven tussen historische panden, gezellige terrassen, sfeervolle winkelstraten en grenzend aan de natuurgebieden het Bossche Broek en het Gement. Kortom, alles binnen handbereik.

Cultuur en gezelligheid
Op loopafstand van musea, theaters, restaurants en cafés en als hoogtepunten de Sint-Janskathedraal en de Binnendieze.

Openbaar vervoer
Op loopafstand ligt het Centraal Station met directe trein- en busverbindingen naar onder andere Eindhoven, Utrecht en Amsterdam.

Voorzieningen
Binnen enkele minuten op de fiets naar supermarkten, sportgelegenheden, scholen en het JKB ziekenhuis.



Zien is ervaren
Woning in beeld









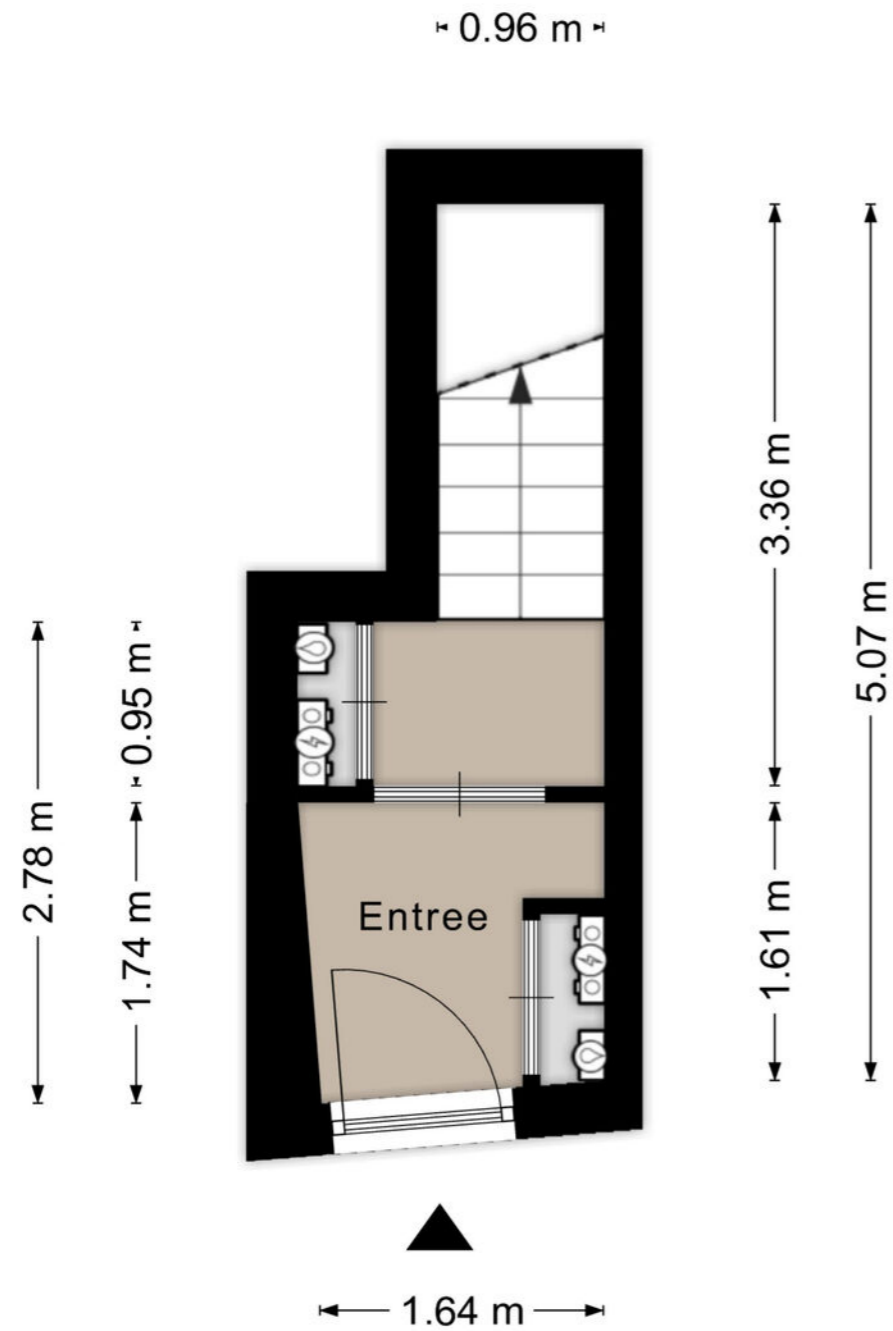






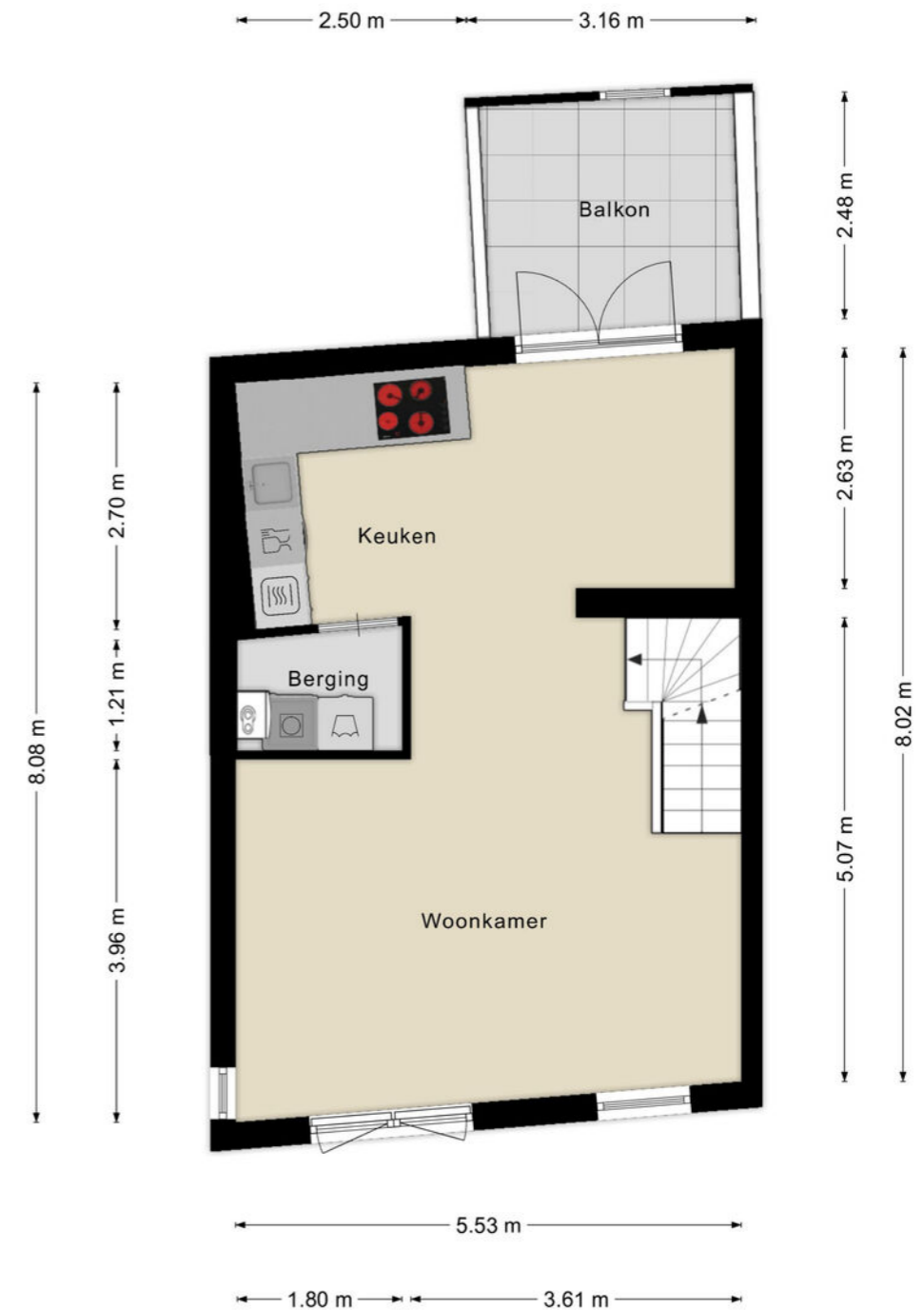


Plattegrond entree



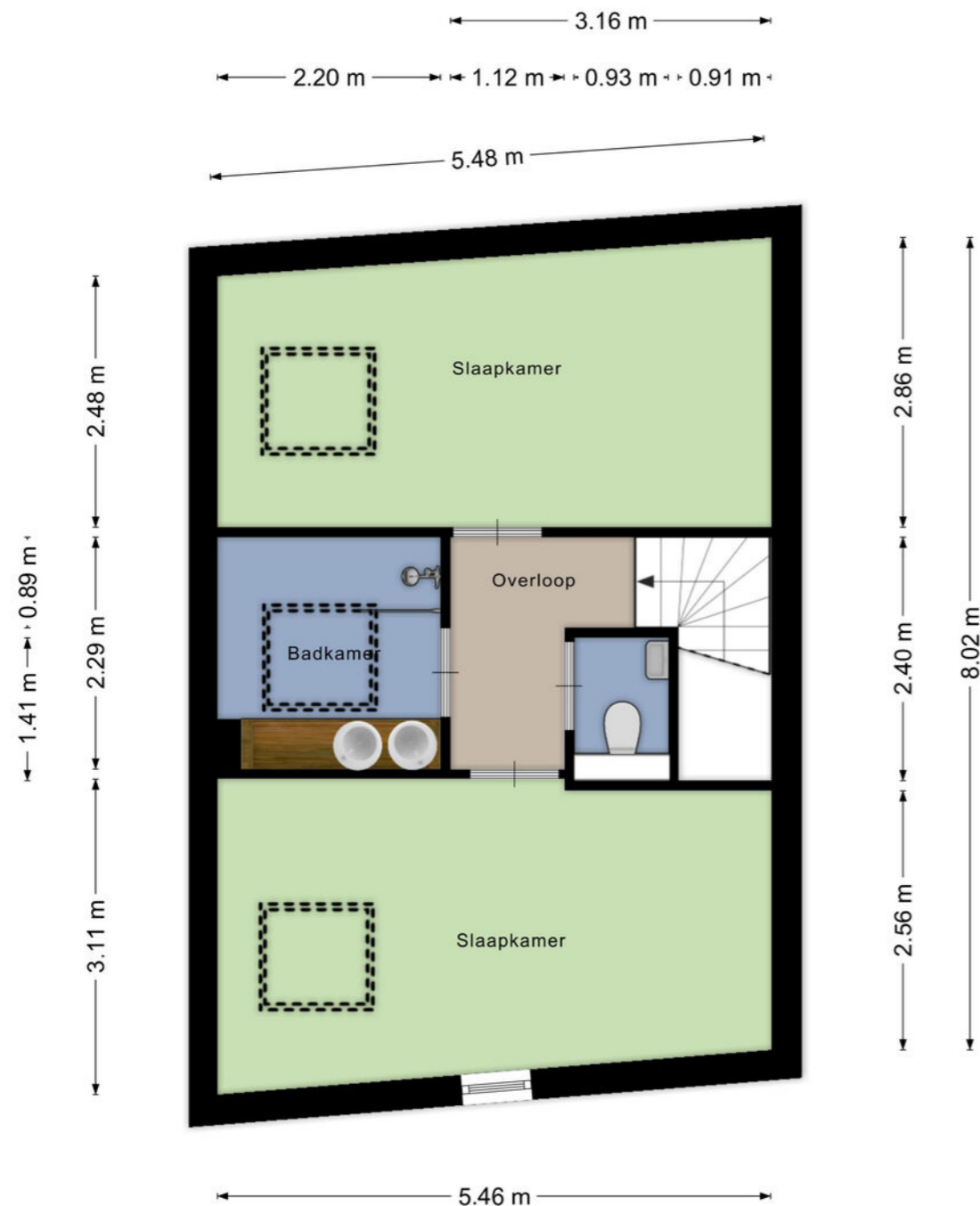
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	×		
- wastafel	×		
- wastafelmeubel	×		
- toilet	×		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	×		
(Voordeur)bel	×		
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat	×		
Airconditioning	×		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	×		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	×		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	×		
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			
- Tuinset + stoel			×

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 op 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 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 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



