




# Van der Venstraat 29

5212 NL 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1923

 Woonoppervlak 79 m<sup>2</sup>

 Perceeloppervlak 87 m<sup>2</sup>

 Energielabel B

**VRAAGPRIJS € 400.000,- k.k.**



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch  
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)

# Van der Venstraat 29

## 's-Hertogenbosch

Aan de rand van de Bossche binnenstad, in de karakteristieke wijk "De Muntel" gelegen, gezinswoning met 3 slaapkamers, patio en een stenen berging. Gesitueerd op een bijzonder prettige en rustige locatie, op loopafstand van de binnenstad en nabij de uitvalswegen A2 en A59. Deze woning leent zich ervoor om naar eigen idee en smaak af te werken.

Inhoud ca. 318 m<sup>3</sup>, woonopp. ca. 79 m<sup>2</sup>, bouwjaar 1923

### Begane grond:

Entree in de ruime en diepe hal, die toegang biedt tot de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een schouw en geeft toegang tot de praktische provisieruimte. Daarnaast heb je tevens toegang tot de patio met stenen berging. In de berging bevindt zich de standplaats van de CV ketel. De keuken beschikt over een eenvoudig keukenblok en een losse afzuigkap. Via de keuken kom je in het portaal waar zich de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden. Via deze ruimte heb je ook toegang tot de patio. Op de begane grond bevindt zich de badkamer, voorzien van toilet en douche.


### 1e Verdieping:


Via de overloop zijn de 3 slaapkamers bereikbaar. 2 slaapkamers zijn voorzien van vaste inbouwkasten. Op de overloop hangt een airconditioning.


Deze tussenwoning is geheel voorzien van dubbele beglazing. Om de hoek is het Kapelaan Koopmansplein gelegen, hier kunt u bij de supermarkt terecht voor uw dagelijkse boodschappen. In de Van Noremborghstraat vindt u onder andere een bakker en diverse eetgelegenheden.


De onderstaande voorwaarden zijn van toepassing:

1. U was zelf aanwezig tijdens de bezichtiging en doet zelf in eigen persoon een bieding (wij accepteren dus geen bieding namens andere (niet) natuurlijke personen).
2. U gaat zelf in de woning wonen.
3. U mag de koopwoning de eerste 12 maanden niet verkopen aan een derde partij (boete € 50.000,-)
4. De notariskeuze is voorbehouden aan verkoper: Huijbregts Notarissen te 's-Hertogenbosch
5. Vrijwaring door koper(s) van verkoper van gebreken (zichtbaar en onzichtbaar) van de door een voormalig bewoner aangebrachte zaken.

 79 m<sup>2</sup> Woonoppervlak

 3 slaapkamers

 4 kamers

 1 badkamer

- Huurders krijgen als eerste de kans om de woning te bezichtigen. De huurder(s) die de woning willen kopen, kan een bod uitbrengen bij de makelaar. Zayaz beoordeelt dit bod. De huurder dient zelf aanwezig te zijn bij de bezichtiging.
- Om een woning te kunnen kopen, moet de huurder een sociale huurwoning onbewoond achterlaten. Dit moet een sociale huurwoning gelegen in de gemeente 's-Hertogenbosch van één van de woningcorporaties. We controleren dit via de makelaar voor of tijdens de bezichtiging via een verhuurdersverklaring.
- Het is mogelijk dat meer huurders een bod uitbrengen. Als dat zo is, verkopen we de woning aan de kandidaat met het beste acceptabele bod en/ of met de beste voorwaarden.
- De huurder die de woning koopt, zegt zijn huidige sociale huurwoning op. Ook laat hij de huurwoning onbewoond achter. Dit zetten we ook in de koopovereenkomst.
- De huurder die de woning koopt, gaat zelf in de woning wonen. Dat is verplicht. Daarnaast mag de koper, de woning in de eerste 12 maanden niet doorverkopen aan een derde partij (boete € 50.000,-).
- Huurders krijgen geen koopvoorrang als:
  - Er bewijs is van overlastklachten of als uit de verhuurdersverklaring blijkt dat de huidige huurwoning wordt onderverhuurd.
  - Ze een huurcontract hebben via een leegstandsbeheerder.
- De notariskeuze is voorbehouden aan verkoper: Huijbregts Notarissen te 's-Hertogenbosch.
- Vrijwaring door koper(s) van verkoper van gebreken (zichtbaar en onzichtbaar) van de door een voormalig bewoner aangebrachte zaken.
- Zayaz bepaalt aan wie we de woning verkopen.
- Deze voorrangregeling geldt alleen als dit in de aanbiedingstekst van de advertentie staat.
- Alle overige voorwaarden en bepalingen welke gelden voor de koop van een woning worden opgenomen in de koopovereenkomst, te weten onder andere:
  - Voorbehoud toestemming verkoop door bestuur stichting Zayaz;
  - Mogelijk asbesthoudende materialen in en aan de woning;
  - U bent bekend met het vestigen van bestaande en nieuwe erfdienstbaarheden/bedingen/verplichtingen zoals gedogen bomen, parkeerplaats, brandgang, centraal antenne systeem, wijkverwarming, scheidingsmuren, burenrrecht en kabels en leidingen.
  - Opkoopbescherming gemeente 's-Hertogenbosch;
  - Vrijwaringsclausule vorig gebruik en ouderdomsclausule; en
  - Overname van de door de voormalig huurder achtergelaten (roerende) zaken.

# Kenmerken

## Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Bouwjaar	1923
Type woning	tussenwoning
Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas

## Oppervlaktes

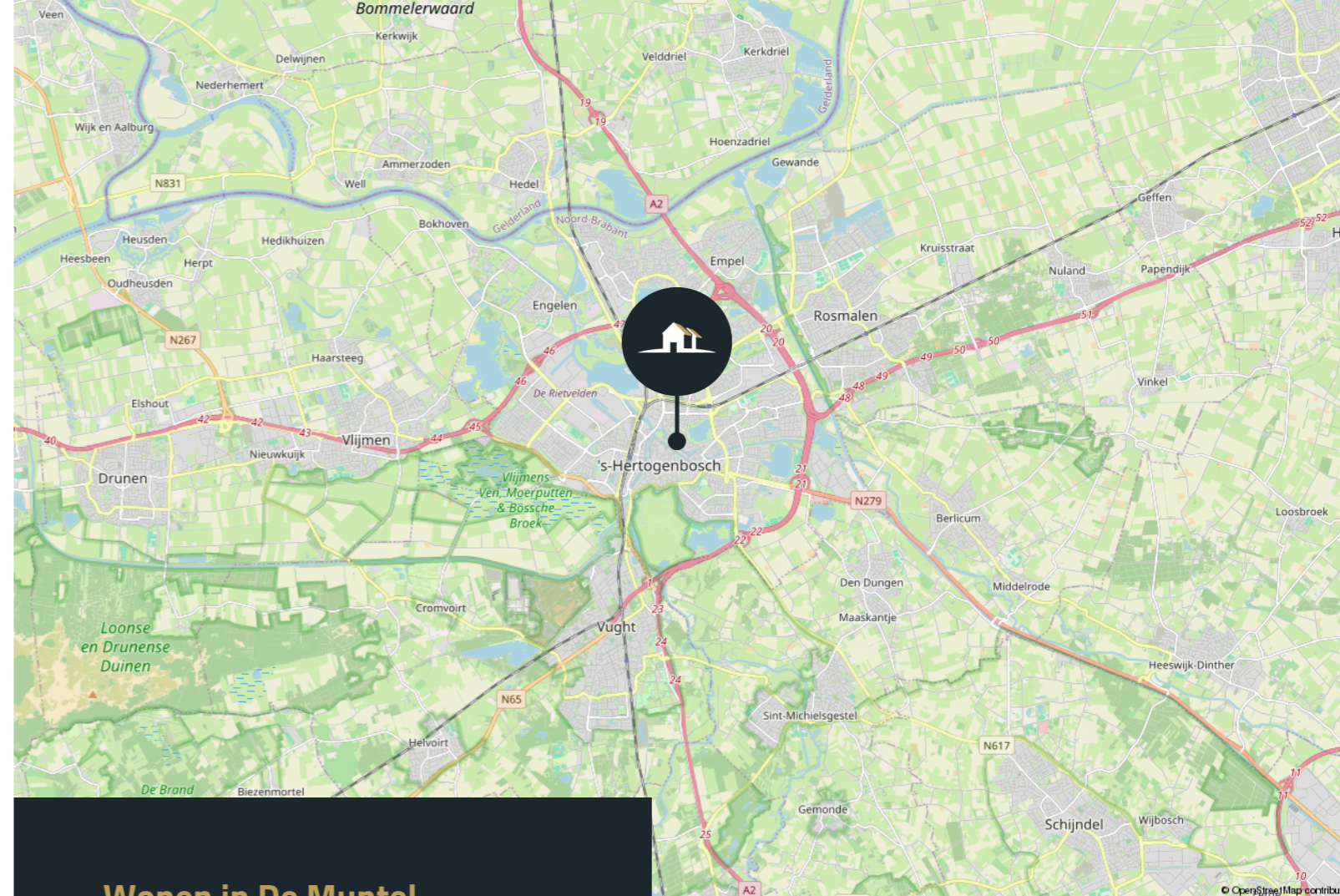
Woonoppervlakte	79 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Inhoud	318 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

## Buitenruimte & voorzieningen

Tuin	patio/atrium
Tuinligging	zuidoost
Berging	ja aangebouwd steen



## Wonen in De Muntel

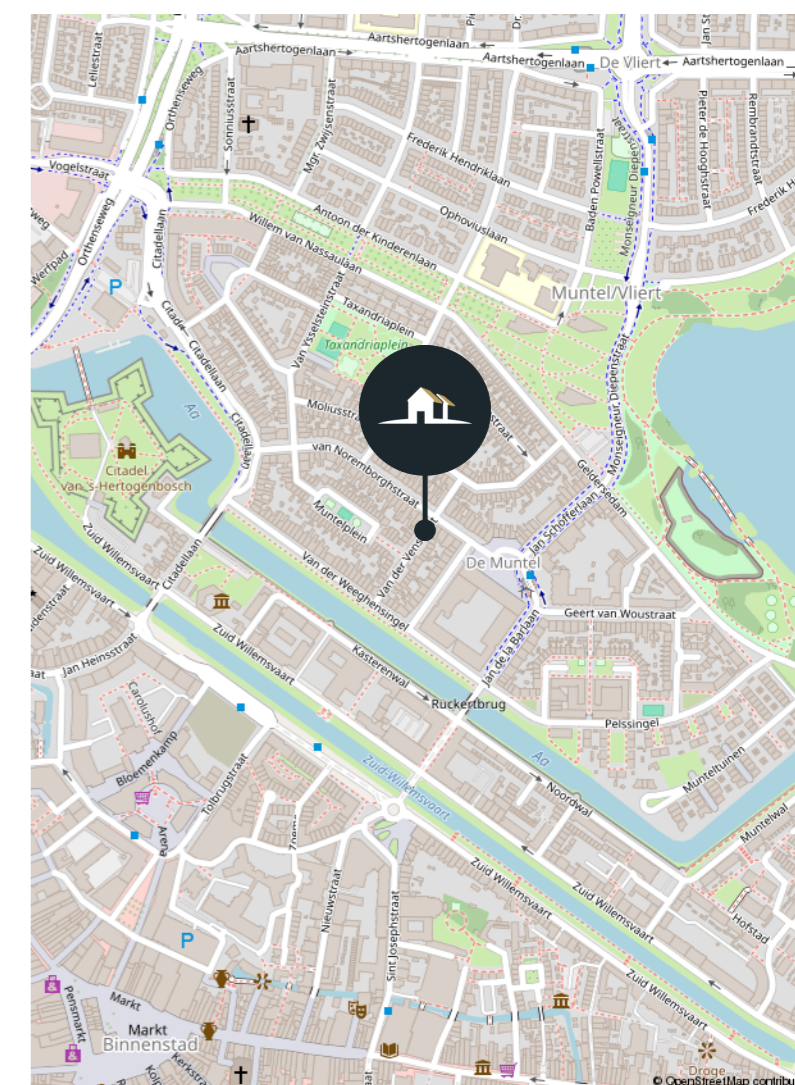
Karaktervolle stadswijk  
Een charmante vooroorlogse wijk grenzend aan het centrum van 's-Hertogenbosch. Bekend om de gezellige sfeer en architectuur.

Centrale ligging  
Binnen 5 minuten op de fiets naar het centrum en het Centraal Station.

Openbaar vervoer  
Meerdere bushaltes met verbindingen naar diverse wijken van de stad.

Voorzieningen  
Supermarkt, basisschool, restaurants en het Prins Hendrikpark op loopafstand.

Stijlvol wonen  
Woningen met karakter, gelegen in een wijk met betrokkenheid en samenhang.



Zien is ervaren  
**Woning in beeld**

---







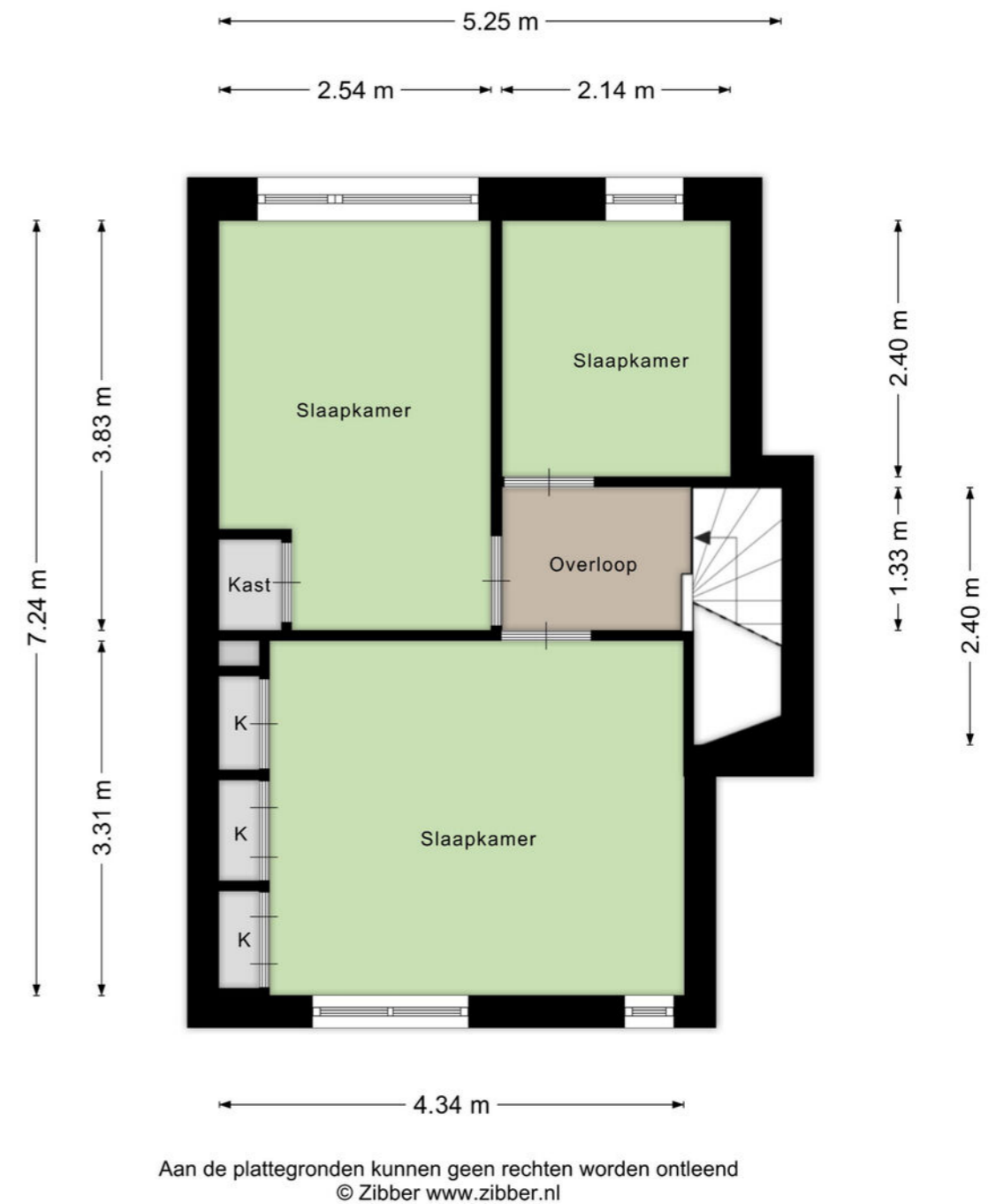




# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e 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

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](http://www.boumij.nl) of kom bij ons langs.

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzekerheids 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 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 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](mailto:hypotheken@boumij.nl)

