



Woudseweg 7

5275 JH DEN DUNGEN

 Bouwjaar 1995



Woonoppervlak 163 m²



Perceeloppervl. 1021 m²

A

Energie label A

VRAAGPRIJS € 895.000,- k.k.



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

Woudseweg 7 Den Dungen

Aan een rustige en groene woonomgeving gelegen, uitstekend onderhouden vrijstaande woning met vrijstaande garage, ruime oprit, zonnige tuin en maar liefst vijf slaapkamers. De woning combineert op fraaie wijze comfort, ruimte en privacy en is gelegen op een royaal perceel van 1.021 m². Oorspronkelijk is de woning gebouwd in 1966. In 1995 is de woning uitgebreid en nagenoeg geheel vernieuwd, waardoor het woonhuis beschikt over het comfort en de bouwkwaliteit van een jongere woning. Hierbij zijn de oorspronkelijke buitenmuren behouden gebleven, terwijl het overige deel van de woning grotendeels dateert uit 1995.

De nabijgelegen natuur- en poldergebieden geniet u hier dagelijks van rust, ruimte en een groen karakter, terwijl winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden zich op korte afstand bevinden.

Begane grond:

Via de royale, groen aangelegde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, trapopgang en de sfeervolle woonkamer. De royale living beschikt dankzij de vele raampartijen over een aangename lichtinval, is voorzien van een nette houtenvloer en biedt een prachtig uitzicht op de voor- en achtertuin. Via openslaande deuren is de royale achtertuin bereikbaar. Tevens zorgt de kelder voor extra bergruimte.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken, eveneens heerlijk licht en met fraai zicht op het omliggende groen. De keuken is praktisch ingericht in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, magnetron, vaatwasser en warmteboiler. Vanuit de keuken bereikt u het toilet met fonteintje en de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Cv-ketel. Tevens bevindt zich hier een handige achterom.

1e Verdieping:

De eerste verdieping beschikt over vier ruime slaapkamers, een aparte werkkamer met dakraam en een nette badkamer. Alle kamers zijn royaal van formaat, voorzien van houtenvloer en genieten van prettige lichtinval. De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en wastafel. Dankzij de aanwezige raampartijen beschikt de badkamer bovendien over natuurlijke ventilatie en een aangename lichtinval.

Via een vlizotrap is de royale bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt volop praktische bergruimte. Ook bevindt zich hier de omvormer van de zonnepanelen.

 163 m² Woonoppervlak

 5 slaapkamers

 6 kamers

 1 badkamer

De rondom gelegen tuin is fraai aangelegd met gazon, borders, volwassen beplanting en meerdere terrasmogelijkheden. Dankzij de vrije ligging geniet u hier optimaal van rust, en het buitenleven. Het terras vormt een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen.

De vrijstaande garage is royaal van formaat en ideaal voor het stallen van fietsen of het creëren van extra hobby- en opslagruimte. Daarnaast beschikt het perceel over een ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Deze royale en charmante woning is nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing, beschikt over 15 zonnepanelen en heeft een energielabel A. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven. Op korte afstand vindt u de dorpskern van Den Dungen met diverse winkels. Daarnaast is de woning zeer centraal gelegen van onder andere scholen, sportfaciliteiten en overige voorzieningen. De uitvalswegen zijn eveneens snel bereikbaar.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 895.000,- k.k.
Bouwjaar	1995
Type woning	vrijstaande woning
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	163 m²
Perceeloppervlakte	1021 m²
Inhoud	658 m³
Overige inpandige ruimte	14 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Buitenruimte & voorzieningen

Tuin	tuin rondom
Berging	nee
Garage	aangebouwd steen

Wonen in Den Dungen

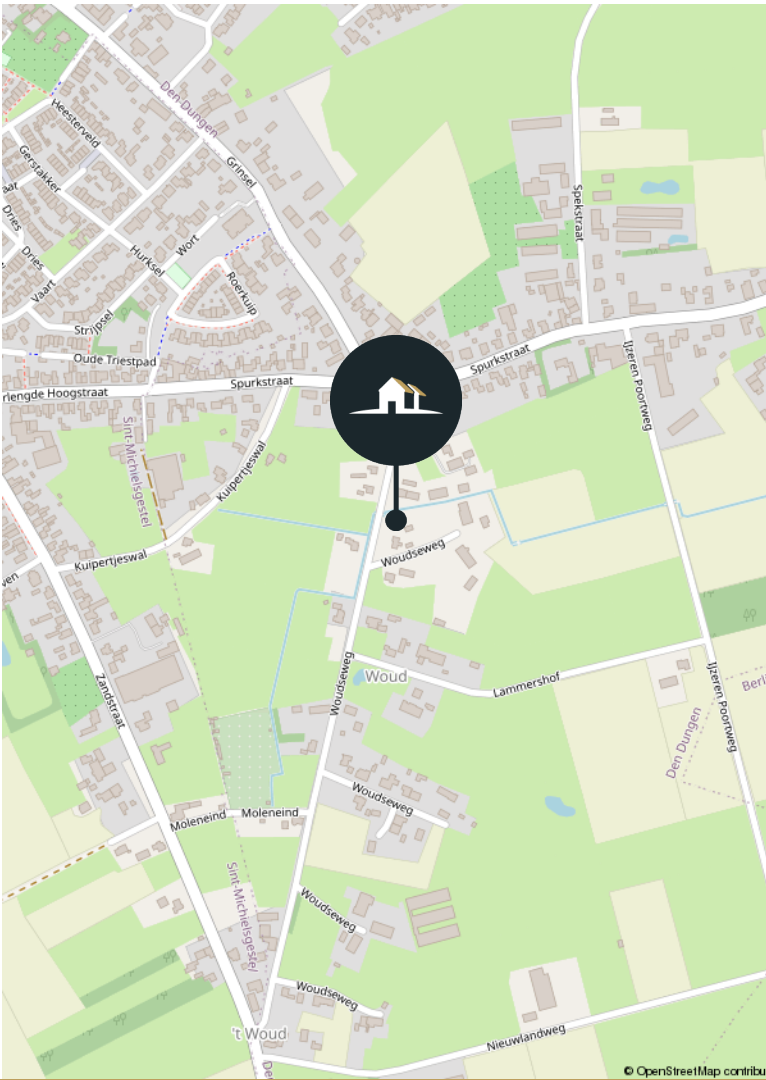
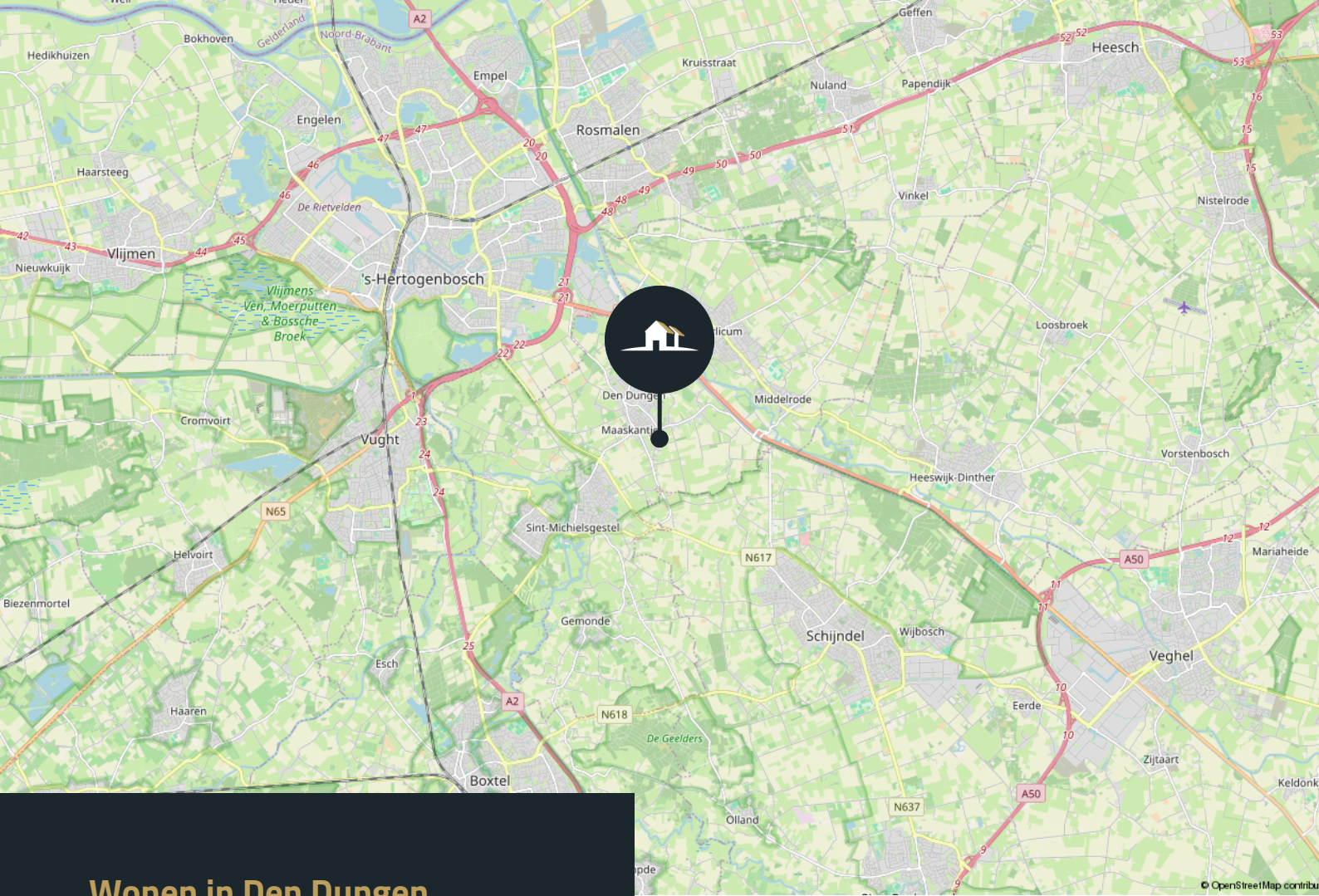
Landelijk en gezellig
Den Dungen is een gezellig dorp net buiten 's-Hertogenbosch met een sterke dorpsgemeenschap.

Groen en buiten
Veel natuur, wandel- en fietsroutes, open velden en recreatiegebied de Meerse Plas.

(Openbaar) vervoer
Busverbinding met 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel. Tevens de uitvalswegen A2, A59 en N279 op korte afstand.

Voorzieningen
Winkels, basisschool, sportgelegenheden en horeca in het dorp aanwezig.

Rustig en ruim wonen
Ruim opgezette straten, veel gezinswoningen en vrijstaande huizen.



Zien is ervaren **Woning in beeld**





















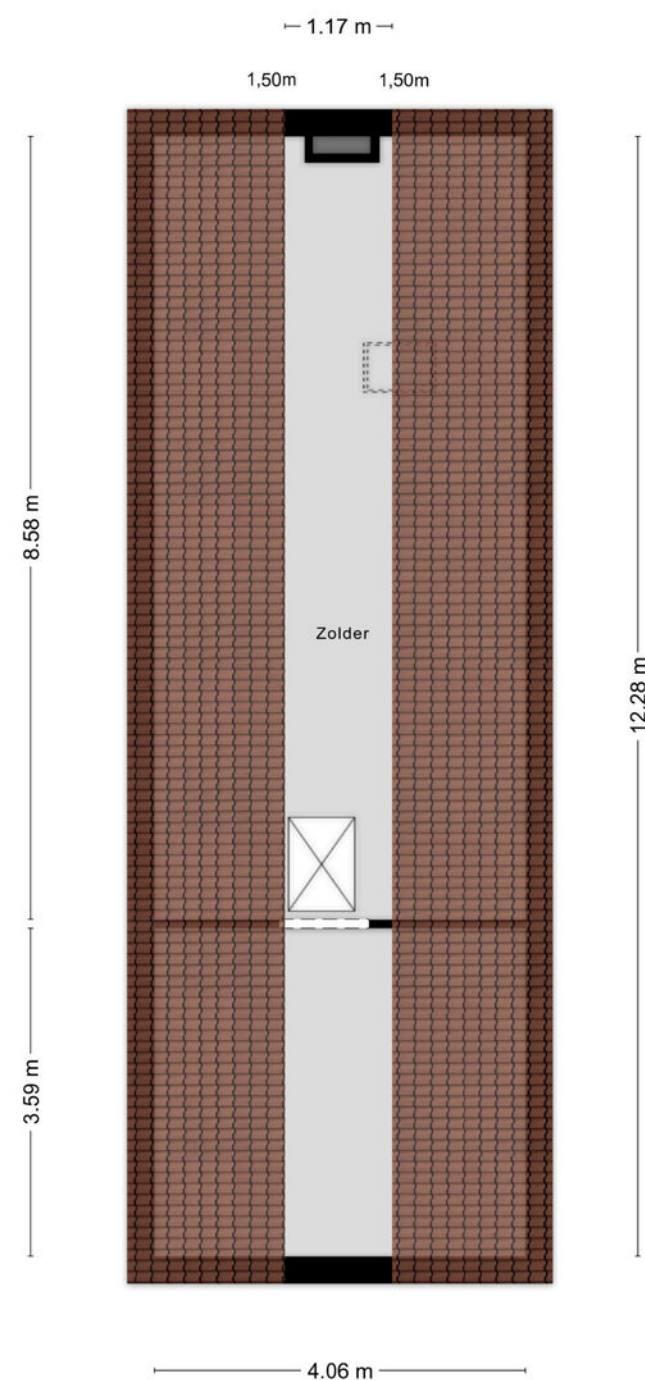
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

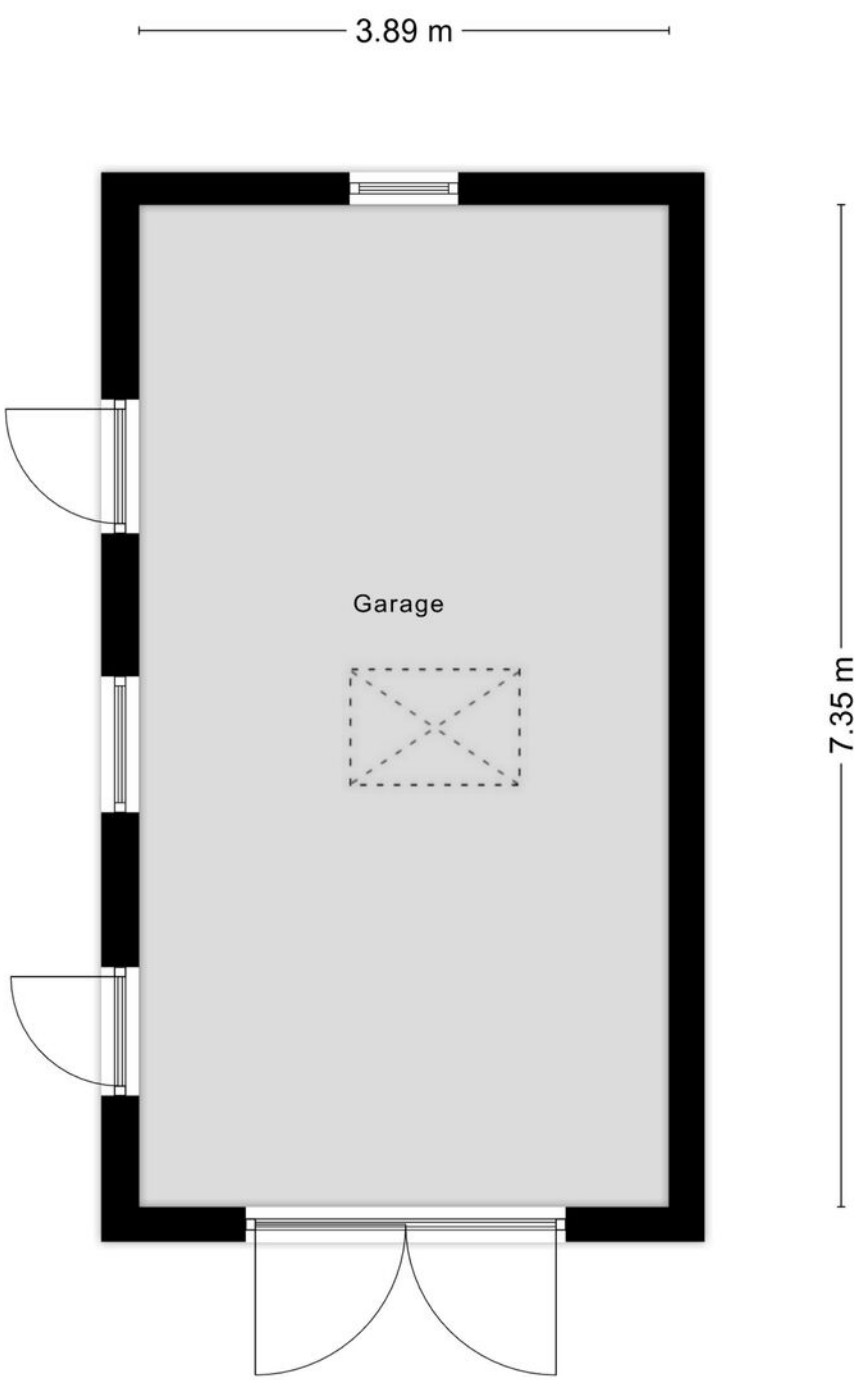


Plattegrond zolder



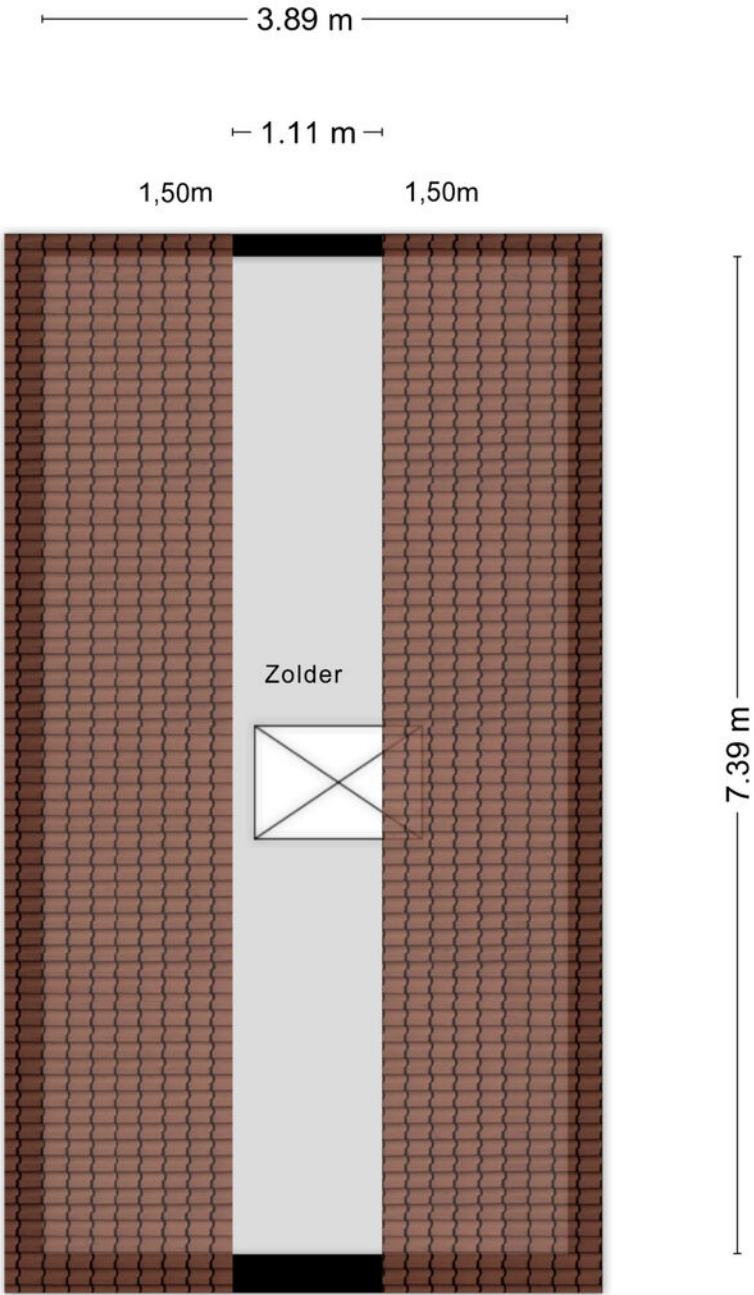
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



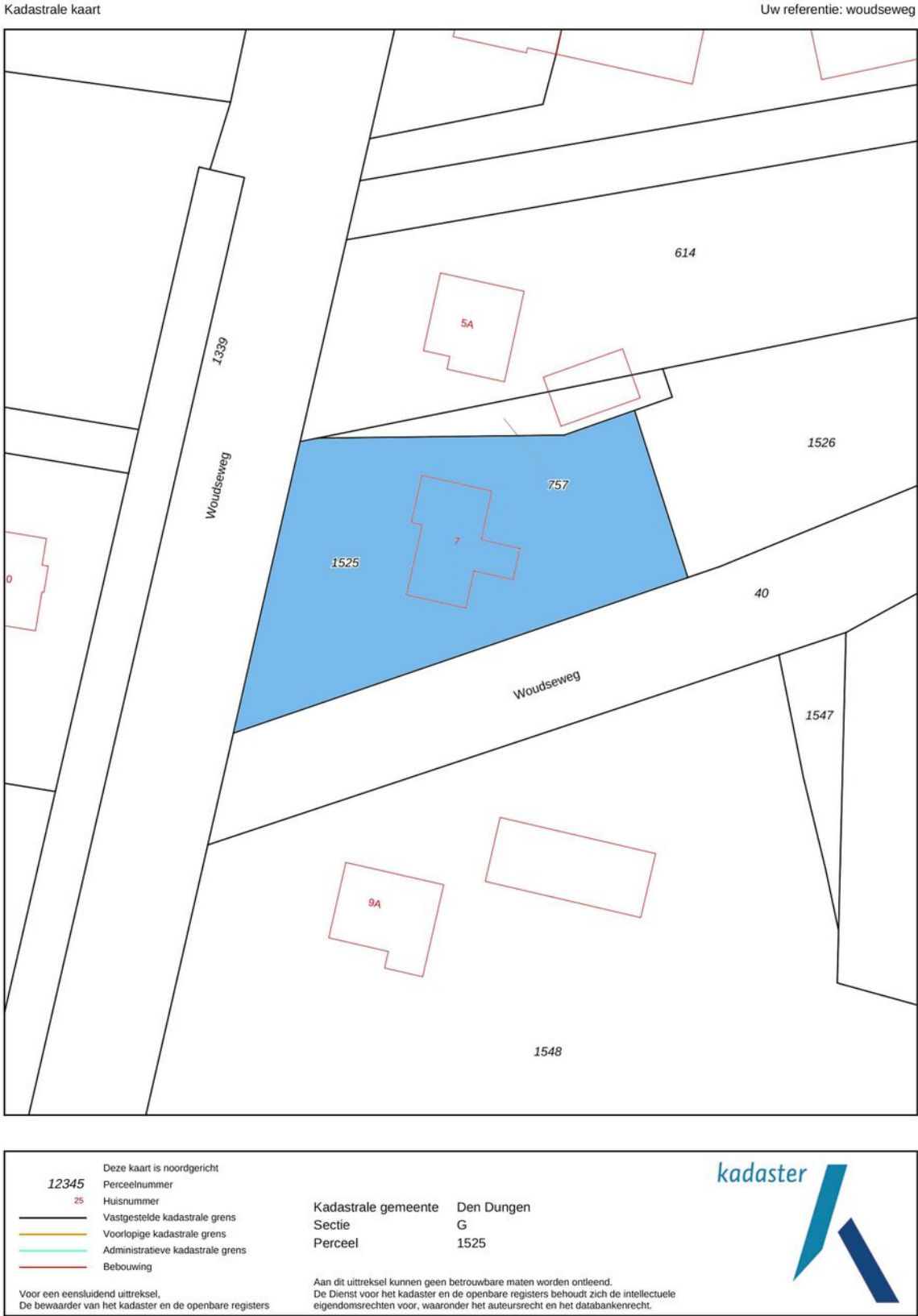
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder garage



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			
Designradiator(en)	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✗
- losse (hang)lampen			✗
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		✗	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen			✗
- overgordijnen			✗
- vitrages			✗
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✗		
- houten vloer(delen)	✗		
- plavuizen	✗		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✗		
Woning - Keuken			

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
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- (gas)fornuis	✗		
- afzuigkap	✗		
- magnetron	✗		
- oven	✗		
- koelkast	✗		
- vriezer		✗	
- vaatwasser	✗		
- koffiezetapparaat		✗	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- douche (cabine/scherf)	✗		
- wastafel	✗		
- planchet	✗		
- toilet	✗		

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
- toiletrolhouder	✕		
- toiletborstel(houder)	✕		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		✕	
(Voordeur)bel	✕		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✕		
(Klok)thermostaat	✕		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✕		
Zonnepanelen	✕		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✕		
- boiler	✕		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✕		
Beplanting	✕		
Verrijdbare open haard		✕	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✕		
Kunstwerk op sokkel + beeld buiten		✕	
Tuin - Bebouwing			

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
Garage / schuur	✕		
Opbergkasten in garage / schuur	✕		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		✕	
- Zonnewijzer		✕	
- Console met Franse sierpot		✕	

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





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