



Dien van Hemertstraat 13

5221 JN 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1996  Woonoppervlak 146 m²  Perceeloppervlak 220 m²  Energielabel A

VRAAGPRIJS € 725.000,- k.k.



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

Dien van Hemertstraat 13

's-Hertogenbosch

Aan de rand van het groene en geliefde Engelen ligt deze instapklare en smaakvol afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, royale woonkeuken met kookeiland, vier volwaardige slaapkamers en een zonnige tuin op het zuidoosten met overkapping. De woning is uitstekend onderhouden en biedt veel leefruimte dankzij de grote uitbouw. Vanuit de woning geniet u van een vrij uitzicht op het groen en de golfbaan van Engelen. Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met scholen, supermarkt, sportvoorzieningen en natuur op korte afstand, terwijl ook het centrum van 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen A2 en A59 snel bereikbaar zijn.

Begane grond:


Entree in de moderne hal met toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer en keuken via een stijlvolle stalen deur. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde beschikt over grote raampartijen met een prachtig vrij uitzicht op het groen en de golfbaan, strak gestucte wanden en een houten visgraatvloer. Aan de achterzijde bevindt zich de royale uitbouw met woonkeuken, voorzien van een royaal kookeiland en diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast, klimaatkast, vaatwasser, combi-oven, gasfornuis en Quooker. Tevens beschikt de woonkeuken over een sfeervolle gashaard en vloerverwarming. Dankzij de lichtstraat en de volledig uitschuifbare glazen pui over de gehele breedte van de achtergevel ontstaat hier een prachtige leefruimte met veel licht en direct contact met de tuin. De fraai aangelegde achtertuin ligt gunstig op het zonnige zuidoosten en beschikt over een fijne overkapping met een berging. Vanuit de tuin en keuken is tevens de garage bereikbaar met aansluitingen voor de wasapparatuur.


1e Verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers voorzien van een nette pvc-vloer en de moderne badkamer. De badkamer (vernieuwd in 2020) beschikt over een ligbad, douche, wastafelmeubel met dubbele kranen en toilet. De overige verdieping is recent, in 2024/2025, gemoderniseerd.


2e Verdieping:

Via een vaste trap bereikbare tweede verdieping, welke is verbouwd tot royale masterbedroom. Dankzij de hoge plafonds, de grote dakkapellen aan weerszijden en de prettige lichtinval voelt deze verdieping bijzonder ruim aan. Daarnaast beschikt de verdieping over airconditioning, die dankzij de handige plaatsing de gehele bovenverdieping en zelfs de hal beneden kan koelen. Tevens is er een praktische bergruimte met de opstelling van de cv-ketel (2016) én een handige vliering voor extra bergruimte.

 146 m² Woonoppervlak

 4 slaapkamers

 5 kamers

 1 badkamer

Deze instapklare woning is geheel geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing en is gesitueerd in Engelen, een gezellig dorp met een historische kern aan de oevers van de Dieze. Rondom is veel natuur te vinden en ook het Vlaciepark en recreatieplas het Engelermeer liggen vlakbij. Het dorp zelf heeft een supermarkt en een tweetal basisscholen. Ook sportgelegenheden zoals een sporthal, voetbalcomplex, tennis- en padelbanen, fitness en golfbaan De Haverleij liggen nabij. Overdekt winkelcentrum Helftheuvel ligt eveneens op korte afstand. Zonder overdrijven dus een dorp dat op het gebied van 'kwaliteit van leven' bijzonder veel te bieden heeft.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 725.000,- k.k.
Bouwjaar	1996
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
Isolatie	gashaard dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

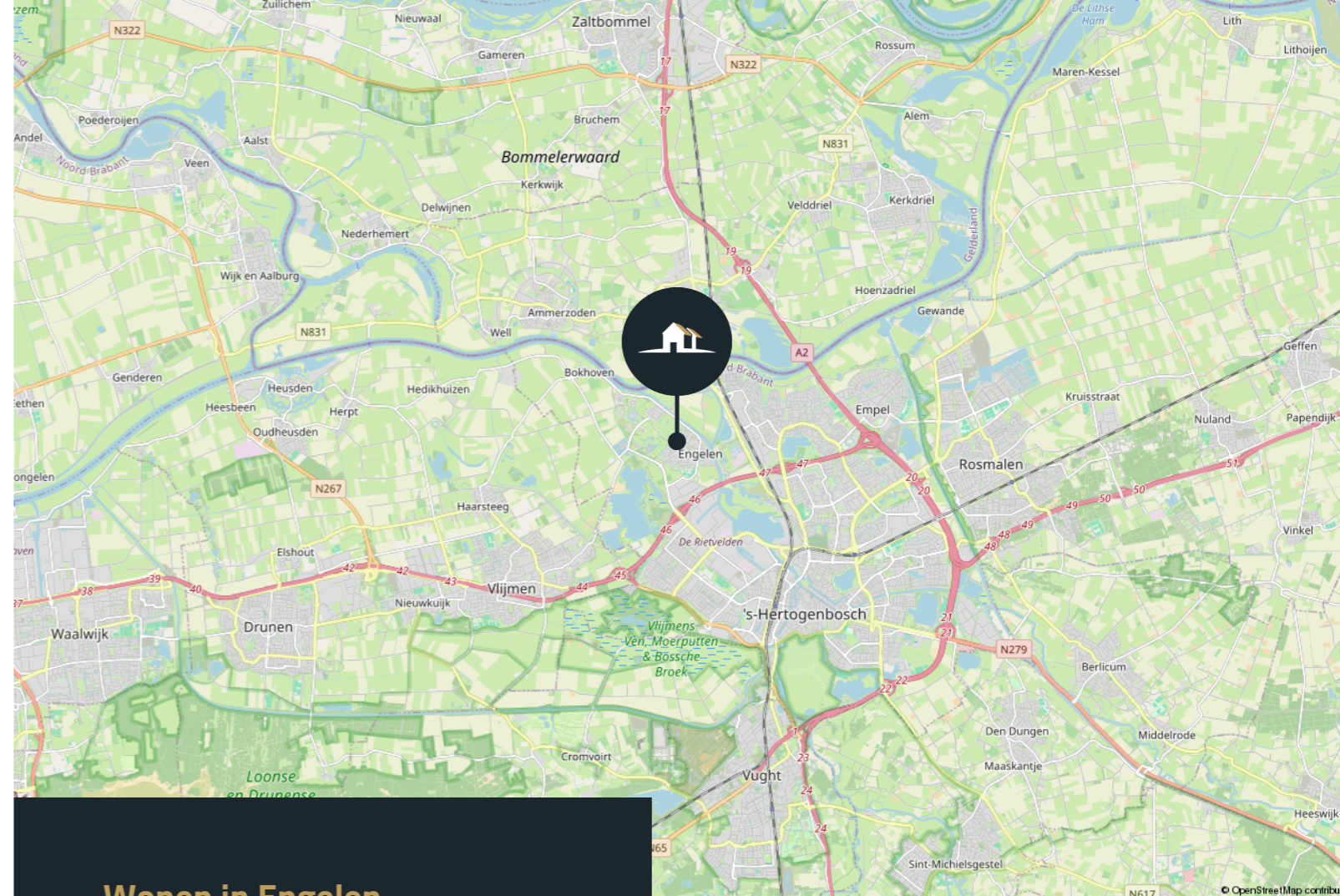
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	220 m ²
Inhoud	578 m ³
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	17 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	zuidwest
Tuin	achtertuin
Tuinligging	zuidwest
Berging	ja vrijstaand hout
Garage	inpandig, garage met carport



Wonen in Engelen

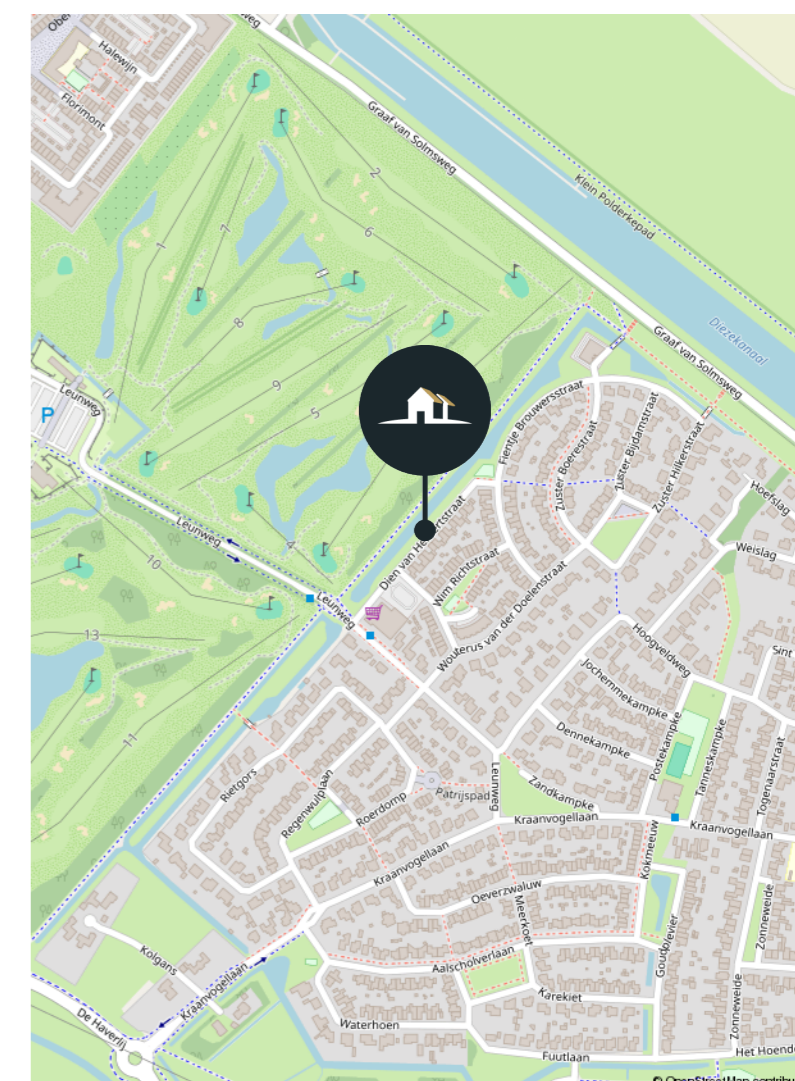
Dorpse charme aan de rand van de stad
Engelen heeft een dorps karakter. Ideaal voor wie rustig wil wonen nabij de stad.

Groen en water
Gelegen aan de Dieze, vlak bij het Engelermeer en de Haverleij met haar kastelen. Perfect voor wandelen, fietsen en watersport.

(Openbaar) vervoer
Goede busverbinding naar onder andere het centrum en het Centraal Station. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen
Basisschool, supermarkt en sportgelegenheden in de buurt.

Wonen met ruimte
Ideaal voor gezinnen, starters en senioren die rust zoeken binnen de stad.



Zien is ervaren Woning in beeld

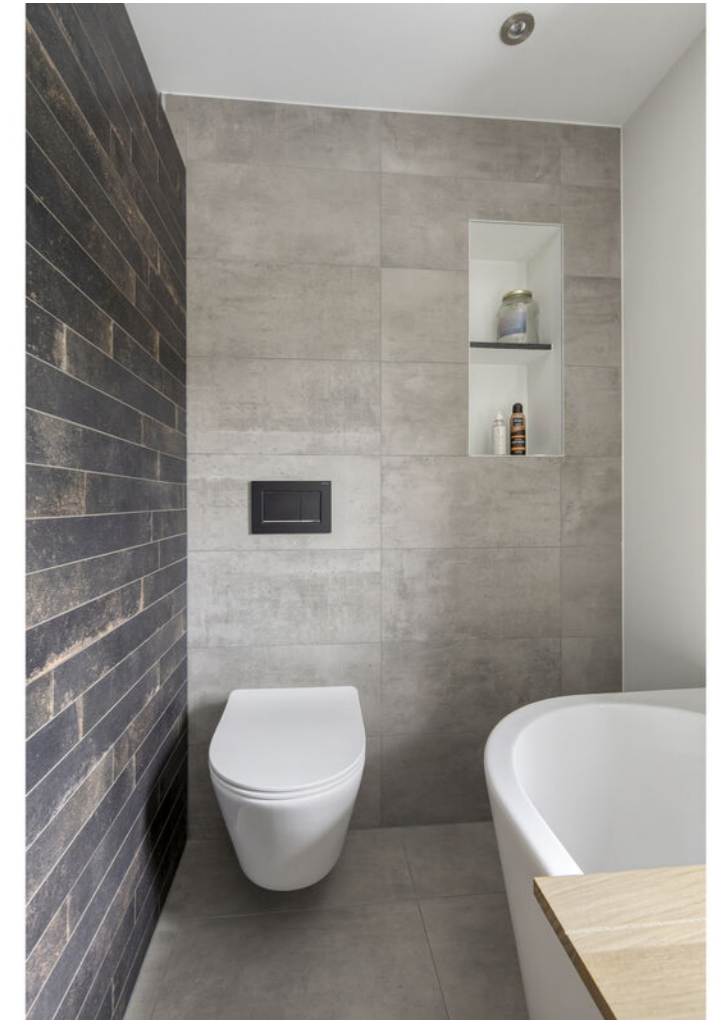














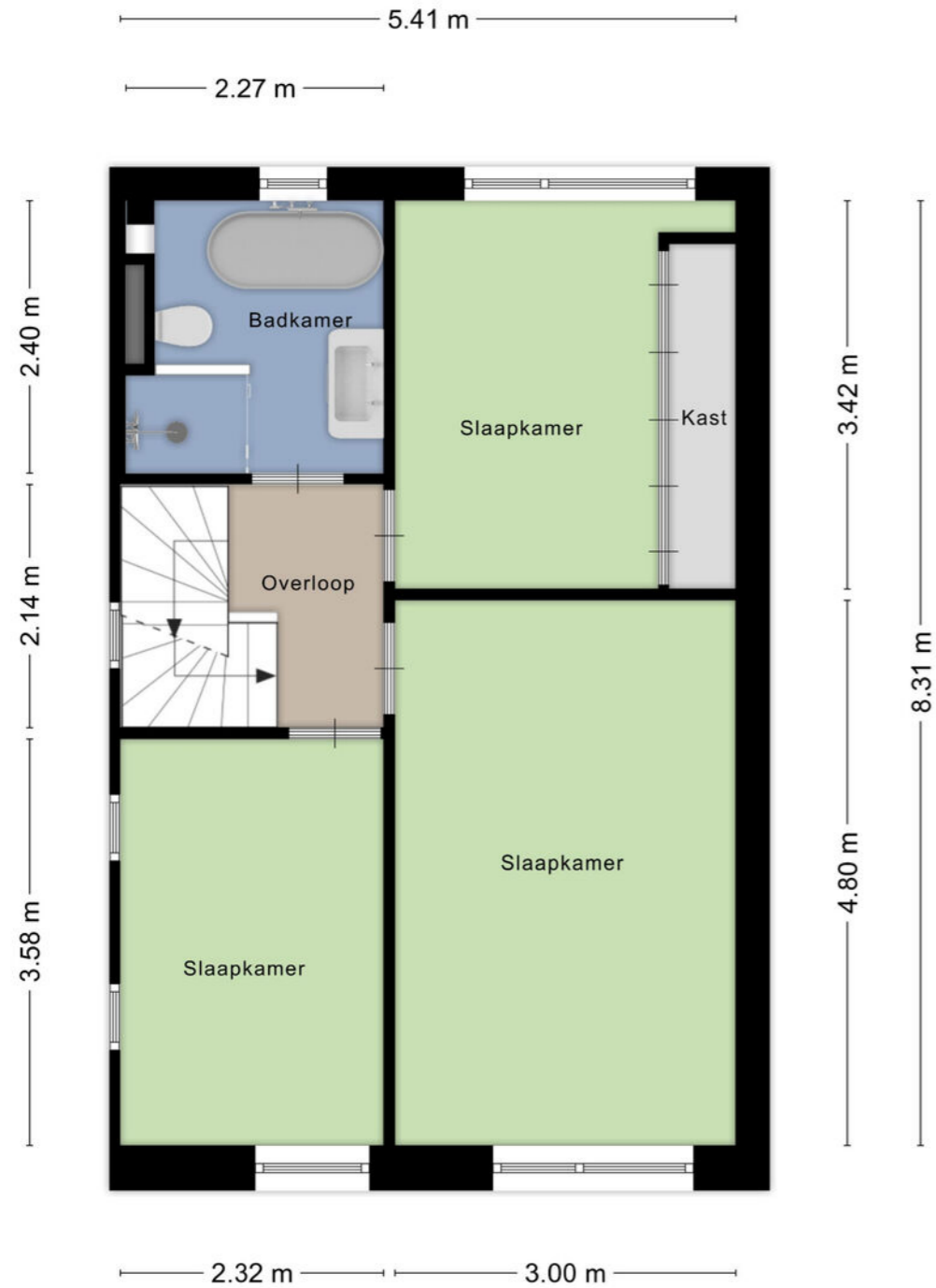


Plattegrond begane grond



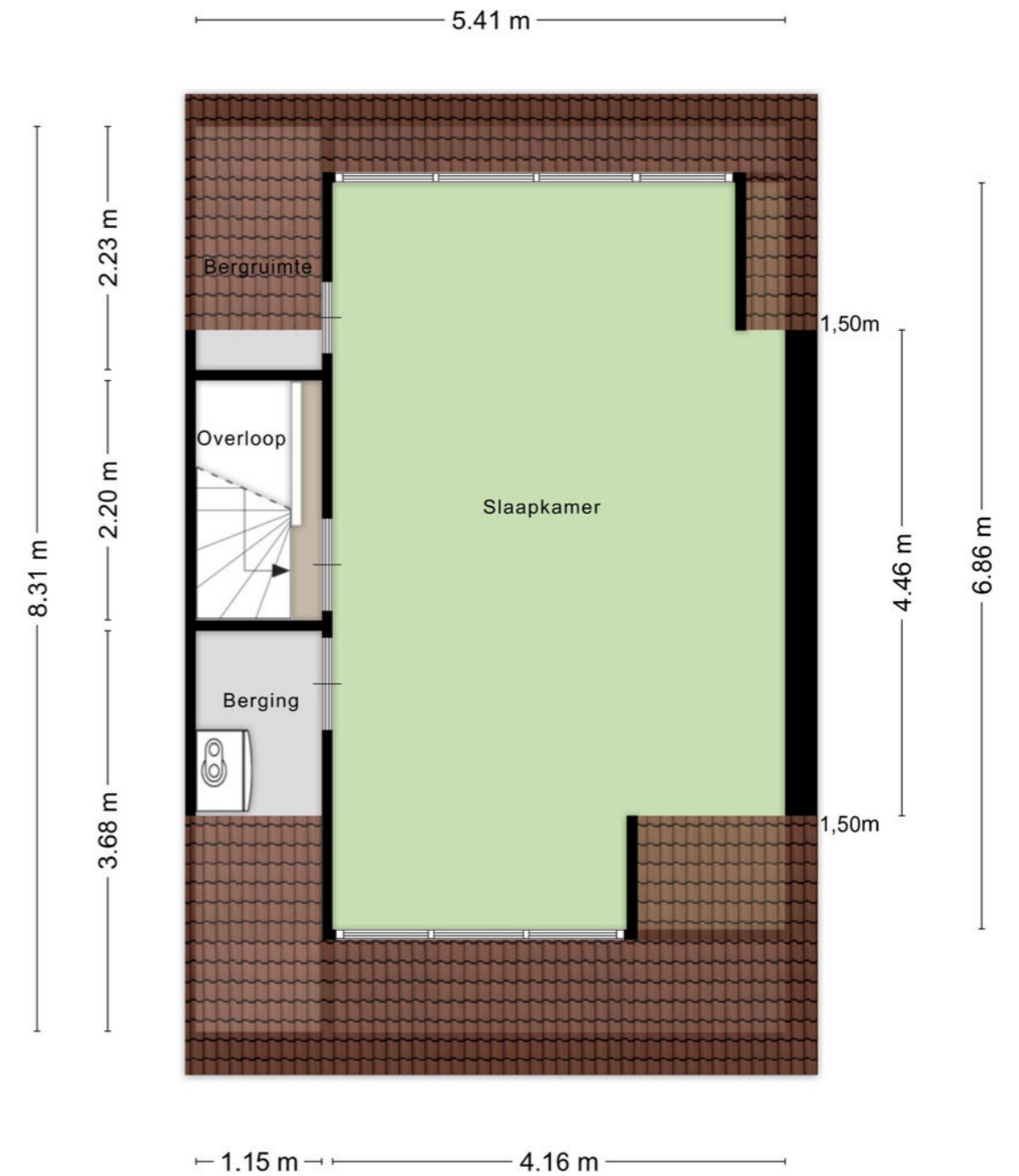
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



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

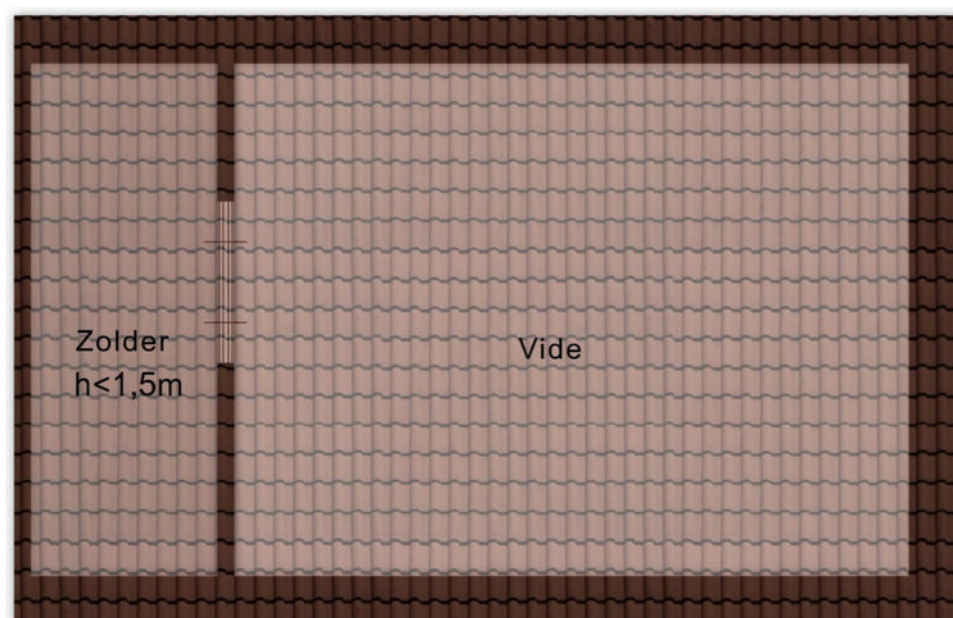
Plattegrond 2e verdieping



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

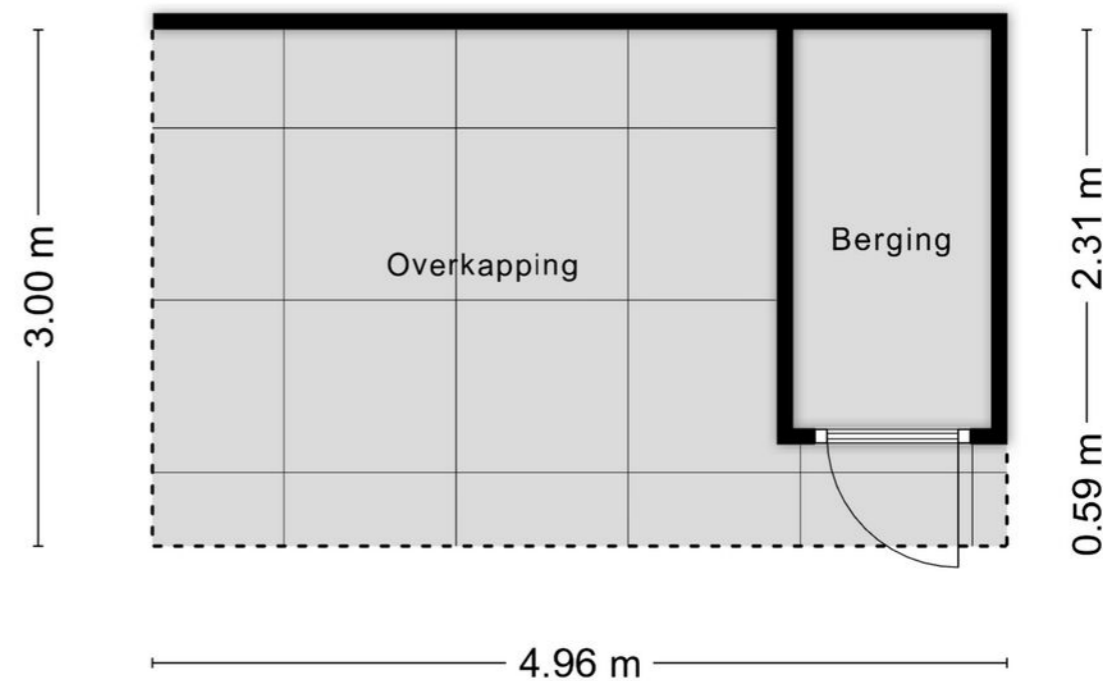
Plattegrond vide

1.15 m 4.16 m



Plattegrond overkapping

3.62 m 1.14 m



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dien van Hemerstr13



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
Sectie R
Perceel 2111

kadaster

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.

Voor een eensluidend i De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
(Gas)kachels	×		
Designradiator(en)	×		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	×		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			×
- losse (hang)lampen			×
- Wandlampen woonkamer			×
- Lamp boven eettafel			×
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kast master bedroom			×
- Kast kledkamer & kast logeerkamer			×
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	×		
- gordijnen			×
- jaloezieën			×
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	×		
Overig, te weten			
- TV-meubel			×
- Eettafel			×

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
- Hoekbank			×
- Bank & hocker master bedroom en kleedkamer			×
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	×		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	×		
- (gas)fornuis	×		
- afzuigkap	×		
- combi-oven/combimagnetron	×		
- koelkast	×		
- koel-vriescombinatie		×	
- vaatwasser	×		
- Quooker			×
- koffiezetapparaat		×	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	×		
- fontein	×		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	×		
- douche (cabine/scherm)	×		
- wastafel	×		

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
- wastafelmeubel	×		
- toilet	×		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	×		
(Voordeur)bel		×	
Alarminstallatie		×	
Rookmelders		×	
(Klok)thermostaat	×		
Airconditioning			×
Rolluiken	×		
Zonwering buiten		×	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	×		
Oplaadpunt elektrische auto			×
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		
- boiler	×		
- geiser	×		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting		×	
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeach 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
Buitenverlichting	×		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	×		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	×		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	×		
- vlaggenmast(houder)		×	

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 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. erfkwesitie 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

