





# Baselaarsstraat 21

5211 LR 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1938  Woonoppervlak 210 m<sup>2</sup>  Perceeloppervlak 255 m<sup>2</sup>  Energielabel B

**VRAAGPRIJS € 1.550.000,- k.k.**



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

# Baselaarsstraat 21

## 's-Hertogenbosch

Prachtig gelegen halfvrijstaande stadsvilla op een toplocatie aan de rand van het centrum! Deze ruime, karakteristieke woning ademt de sfeer van de jaren '30 en biedt alle ruimte die je zoekt: een woon-eetkamer en-suite, een ruime leefkeuken, vijf slaapkamers én een extra zolderkamer, twee badkamers en een eigen oprit voor meerdere auto's. De rustige, breed opgezette straat in een charmante vooroorlogse wijk, op loopafstand van het stadscentrum, het Zuiderpark en natuurgebied Het Bossche Broek, maakt dit tot een uitzonderlijke woonomgeving.


### Begane grond:

Nog voordat je deze statige woning betreedt, weet je dat dit een bijzondere woning is. De mooie vormgeving en detaillering geven een voorproefje van wat deze stadsvilla te bieden heeft. Entree via de vestibule met een tochtdeur naar de ruime hal met toegang tot het toilet, inbouwkast en de originele trapopgang, lambrisering en glas-in-lood raampjes. De hal biedt toegang tot de kelder (inclusief meterkast), de woonkamer en-suite en de leefkeuken.

Ook in de woonkamer ervaar je het jaren '30 gevoel door de en-suite deuren tussen de voor- en achterkamer met vaste kasten en de twee schouwen met houtkachels. De zitkamer is voorzien van glas-in-lood bovenlichten. De zit- en eetkamer beschikken over een massief houten vloer. Door middel van openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar, welke is gelegen op het zuidoosten. In de onderhoudsvriendelijke tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra. De achtertuin is tevens bereikbaar via een achterom. De leefkeuken is speels ingedeeld en beschikt over voldoende werkruimte, een vaatwasser, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. In de keuken ligt een leistenen vloer. De keuken geeft toegang tot de praktische bijkeuken, wat ruimte biedt voor extra opslag en toegang biedt tot de carport.


### 1e Verdieping:

Stijlvolle trapopgang naar de ruime overloop met lambrisering en paneeldeuren naar een drietal slaapkamers, waarvan 2 met inbouwkasten. De slaapkamer die momenteel in gebruik is als werkkamer geeft toegang tot een balkon. De andere slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een speelse extra bergruimte, bereikbaar via een klein trapje. Ideaal voor het opbergen van spullen, maar ook leuk te gebruiken als speel- of hobbyruimte. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een dubbele wastafel, een (bubbel)bad en een douchecabine. Door middel van een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar.

 210 m<sup>2</sup> Woonoppervlak

 5 slaapkamers

 8 kamers

 2 badkamers

### 2e Verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. De slaapkamer aan de voorzijde biedt prachtig uitzicht op de Sint Janskathedraal. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is middels een vaste trap de entresol bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Tevens bevindt zich op deze verdieping een ruim opgezette, tweede badkamer met een douche, wastafel, aansluiting van de wasapparatuur en de standplaats van de CV-combiketel. Via de overloop is toegang tot een praktische bergruimte.

Deze statige, halfvrijstaande stadsvilla biedt zeeën aan ruimte, is nog rijkelijk voorzien van jaren '30 sfeer en details, is geheel voorzien van dubbele beglazing en beschikt over een energielabel B. Met recht mag hier gesproken worden van stijlvol en riant wonen op een eersteklas locatie!

# Kenmerken

## Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 1.550.000,- k.k.
Bouwjaar	1938
Type woning	halfvrijstaande woning
Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachels
Isolatie	dubbel glas

## Oppervlaktes

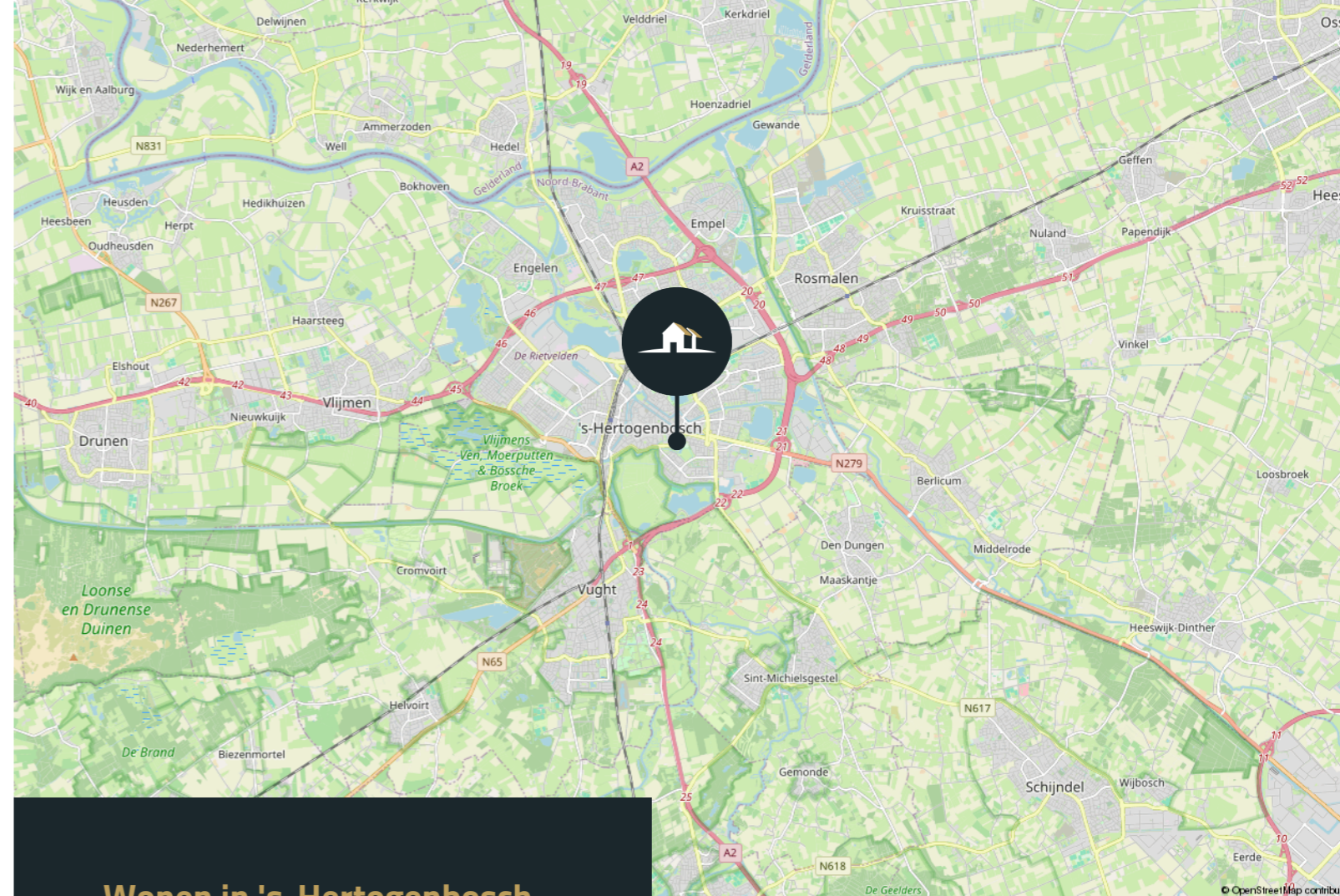
Woonoppervlakte	210 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	255 m <sup>2</sup>
Inhoud	835 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	4 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5

## Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	zuidoost
Tuin	achtertuin
Berging	ja vrijstaand steen
Garage	carport



## Wonen in 's-Hertogenbosch Zuid

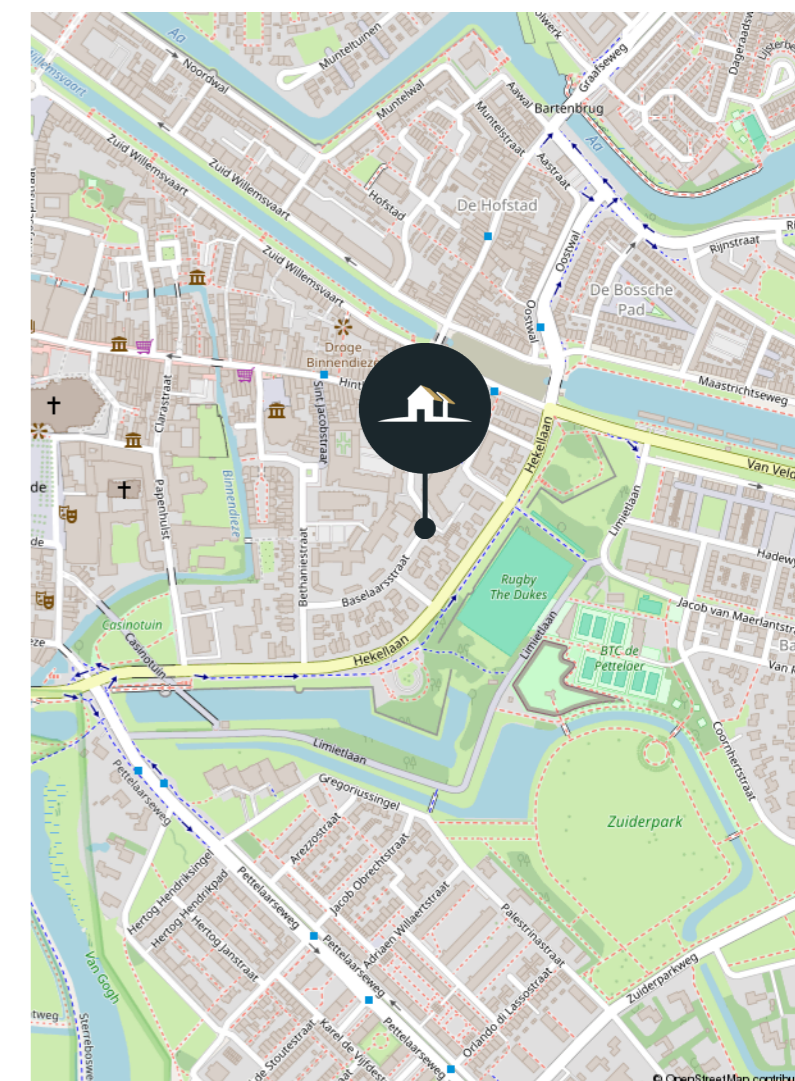
Groen en ruim wonen  
's-Hertogenbosch Zuid staat bekend om haar groene lanen en ruime opzet. Een rustige woonwijk vlak bij natuurgebied het Bossche Broek, de Zuiderplas en het Zuiderpark.

Dicht bij de binnenstad  
Binnen enkele minuten fietsen naar het centrum. Alle stadse voorzieningen binnen handbereik.

(Openbaar) vervoer  
Goede busverbindingen richting het centrum en het Centraal Station. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen  
Winkels, basisscholen, sportgelegenheden en zorgvoorzieningen op loop- of fietsafstand.

Populaire woonwijk  
Populaire woonwijk onder zowel gezinnen als senioren dankzij de rust, ruimte en veilige omgeving.



Zien is ervaren  
**Woning in beeld**

---

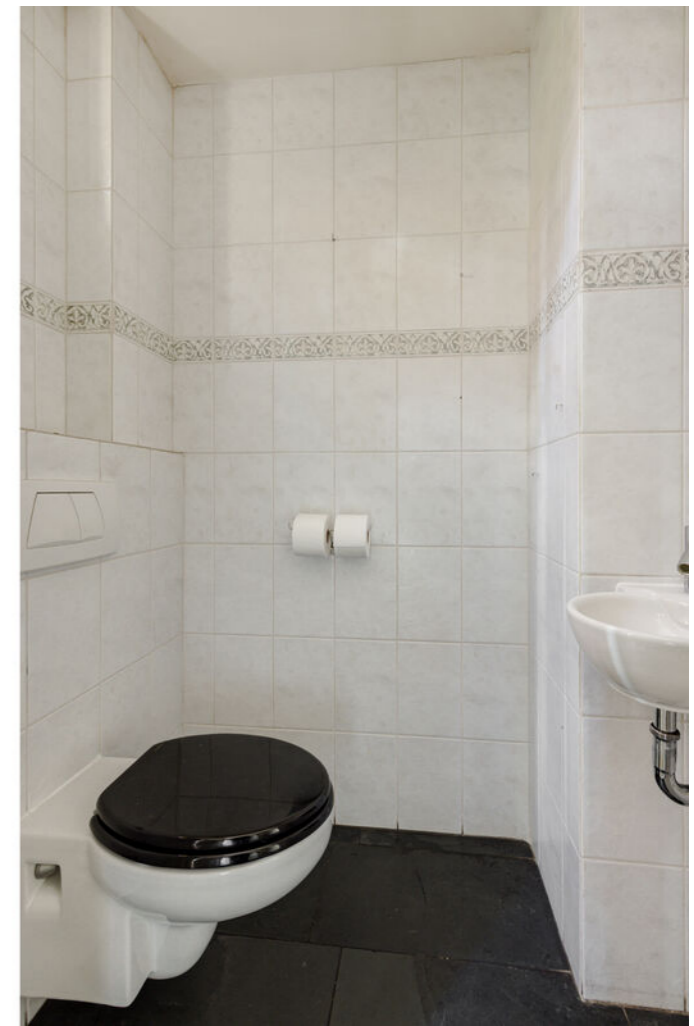








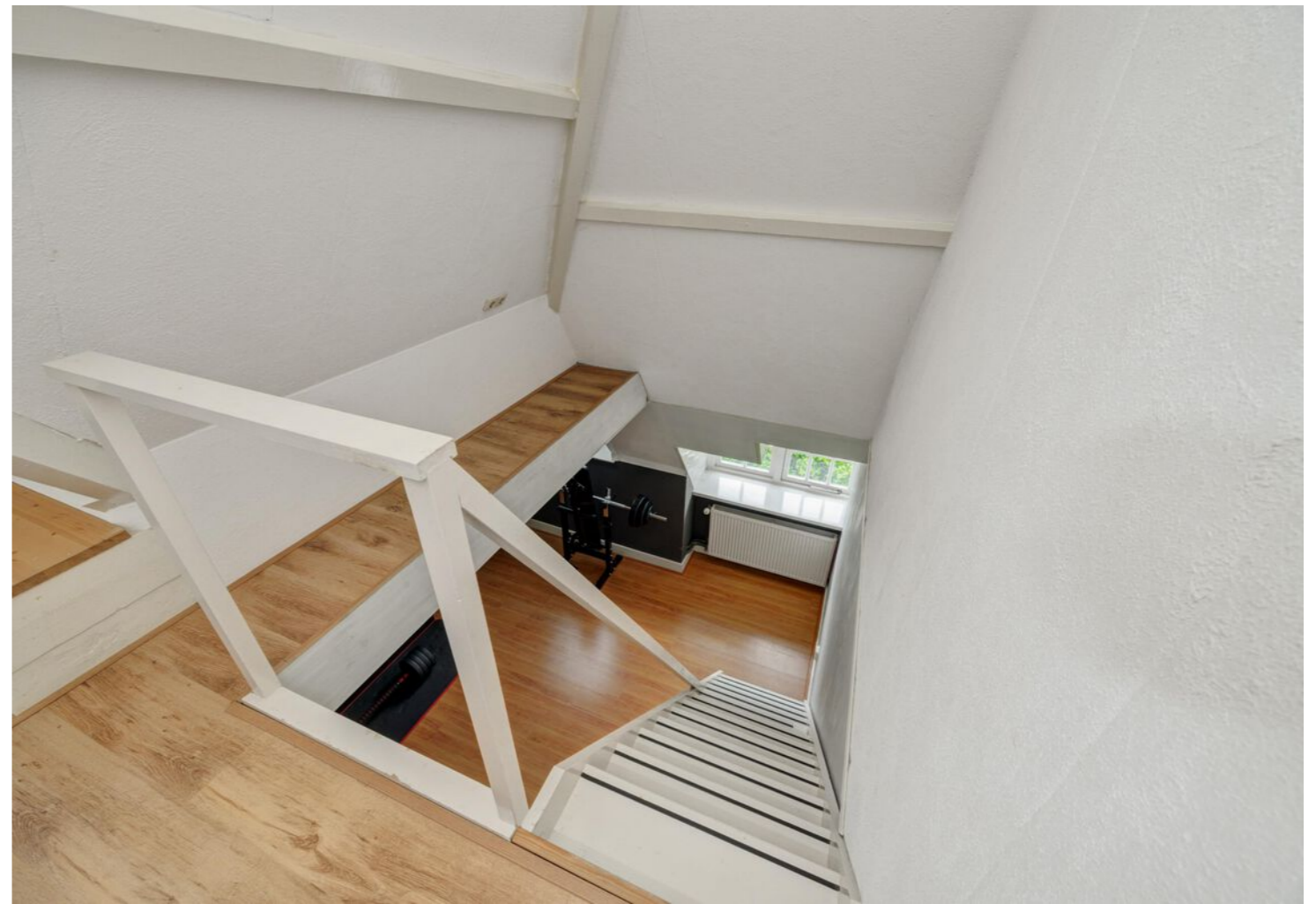


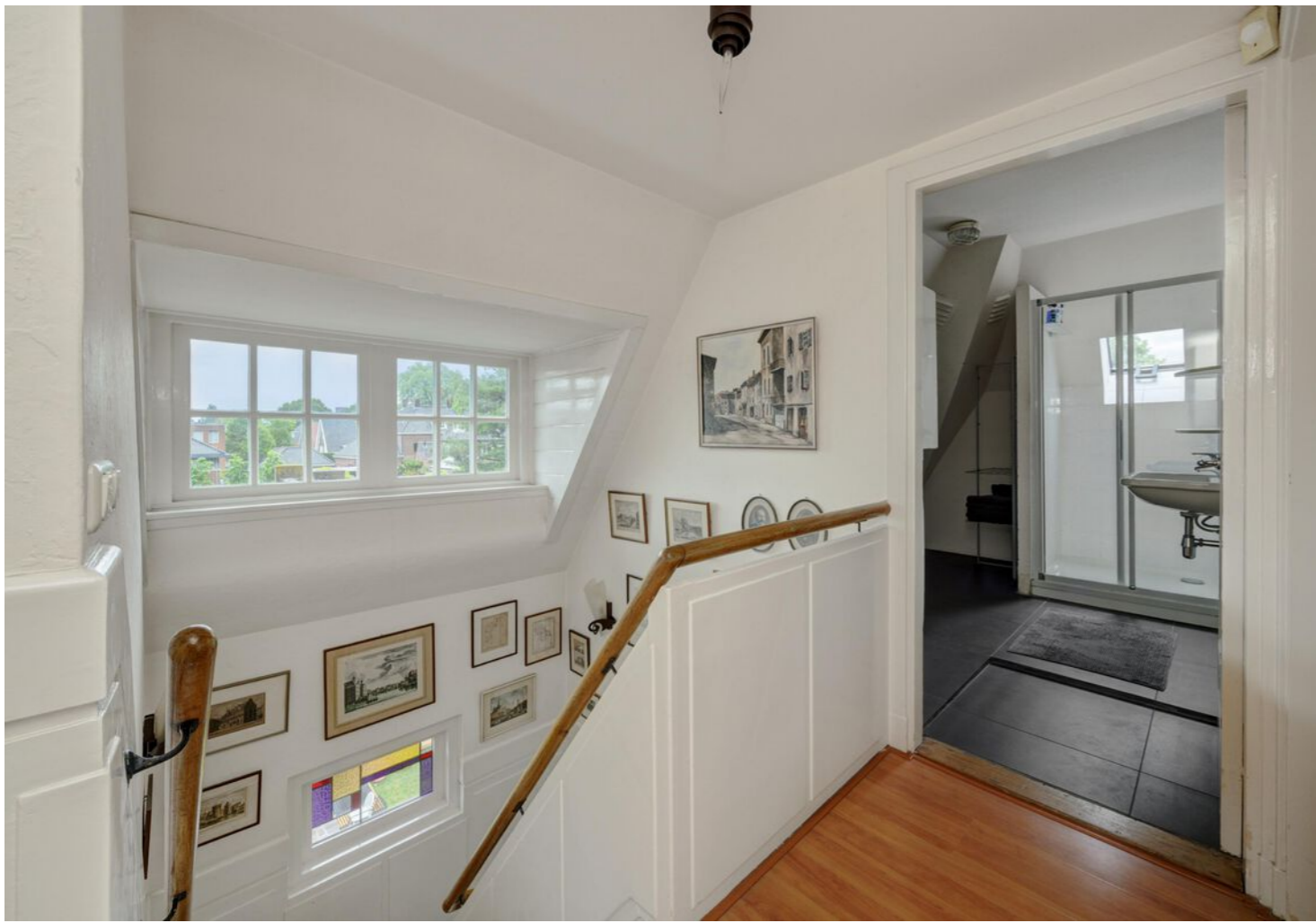












# Plattegrond



# Plattegrond



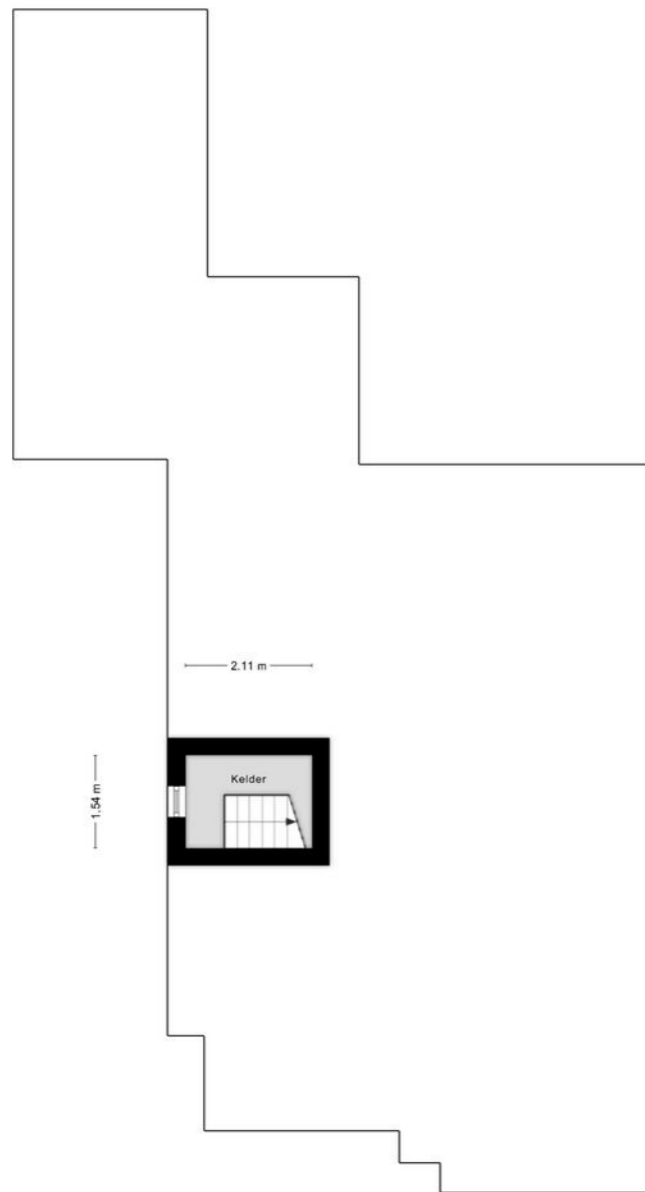
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
A+Media

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Baselaarsstraat 21



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie H Perceel 5377</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

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

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 databankrecht.

# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	×		
(Gas)kachels	×		
Designradiator(en)	×		
Radiatorafwerking	×		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	×		
- losse (hang)lampen		×	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	×		
- gordijnen	×		
- overgordijnen	×		
- vitrages	×		
- rolgordijnen	×		
- lamellen	×		
- jaloezieën	×		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	×		
- houten vloer(delen)	×		
- laminaat	×		
- plavuizen	×		
Overig, te weten			

# 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
- spiegelwanden	×		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	×		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	×		
- (gas)fornuis	×		
- afzuigkap	×		
- combi-oven/combimagnetron	×		
- koelkast	×		
- vriezer	×		
- vaatwasser	×		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	×		
- toiletrolhouder	×		
- toiletborstel(houder)	×		
- fontein	×		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	×		
- jacuzzi/whirlpool	×		
- douche (cabine/scherm)	×		
- stoomdouche (cabine)	×		

# 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
- wastafel	×		
- toilet	×		
- toilethouder	×		
- toiletborstel(houder)	×		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	×		
Alarminstallatie	×		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	×		
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat	×		
Zonwering buiten	×		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	×		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		
- boiler	×		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting	×		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	×		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	×		

# 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
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	×		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	×		
<b>Tuin - Overig</b>			
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.

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.



# 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 bouw kwaliteit 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)





073 - 61 22 344 | [info@boumij.nl](mailto:info@boumij.nl) | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)