



Graafseweg 262

5213 AR 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1937  Woonoppervlak 217 m²  Perceeloppervlak 650 m²  Energielabel C

VRAAGPRIJS € 1.495.000,- k.k.



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

Graafseweg 262

's-Hertogenbosch

Stijlvol en riant wonen op een eersteklas locatie! Deze markante, vooroorlogse, halfvrijstaande stadsvilla beschikt over veel authentieke stilelementen, grote leefruimtes, een garage met bergvliering, een eigen oprit voor meerdere auto's en een schitterend aangelegde, veel privacy biedende tuin, die aan de achterzijde heerlijk vrij is gelegen. Aan de voorzijde krijgt je wellicht reeds een vermoeden van de ruimte die dit buitengewoon sfeervolle woonhuis te bieden heeft, maar eenmaal binnen zal het je toch aangenaam weten te verrassen met de royale aanbouw, 5 slaapkamers en 2 badkamers. De woning bevindt zich zonder enige twijfel in een van de meest gewilde en karakteristieke woonwijken van 's-Hertogenbosch en biedt een unieke combinatie van ruimte, rust en groen. Gesitueerd aan een ventweg aan de rand van het Hinthamerpark en op slechts enkele minuten van de bruisende binnenstad.

Begane grond:

Entree via de voordeur aan de zijkant van de woning. De hal beschikt nog over diverse authentieke details, zoals paneeldeuren, lijstwerk plafond, een prachtig raam met glas-in-lood bij de trapopgang, en biedt toegang tot de woonkamer, keuken, toiletruimte en de kelder. In de royale woonkamer ervaar je het jaren dertig-gevoel door de zijkamer aan de voorzijde, de visgraat houten vloer met hoge plinten en de en-suite indeling met openhaard. Vanuit de zithoek is er een open doorgang naar een werk-/speelkamer met openslaande deuren naar de voortuin.

Middels en-suite schuifdeuren met vaste kasten bereik je de sfeervolle woonkeuken, welke is uitgerust met een keukenmeubel in hoekopstelling, een koffiecormer, en een kookschiereiland, diverse inbouwapparatuur en dubbele deuren naar het grote terras, dat direct grenst aan de woning. De keuken staat in open verbinding met de indrukwekkende onder architectuur aangebouwde serre. Deze fraaie ruimte beschikt over grote glaspartijen en een tweetal lichtstraten, waardoor een unieke woonbeleving ontstaat met bijzonder veel lichtinval en schitterende zichtlijnen over de tuin. De serre biedt volop ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek rondom de moderne gashaard.

De tuin is in één woord fantastisch: jouw eigen park! Een groot terras biedt prachtig zicht op de rest van de tuin, die een niveau lager is gelegen en parkachtig is aangelegd. Volwassen bomen en planten maken het tot een sfeervol geheel en er is meer dan voldoende mogelijkheid om op elk gewenst moment van de dag in alle rust van de zon te genieten. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een singel, met een ruim tweede terras. Een uniek plekje om van het natuurschoon te genieten. De grote garage met bergvliering biedt nu volop bergruimte, en kan desgewenst omgebouwd worden aangezien er reeds gas, water en elektriciteit voorzieningen aangelegd zijn.

 217 m² Woonoppervlak

 5 slaapkamers

 7 kamers

 2 badkamers

1e Verdieping:

Stijlvolle trapopgang met veel daglicht naar de ruime overloop met originele paneeldeuren en toegang tot drie slaapkamers met houten vloeren, waarvan er twee bijzonder royaal zijn opgezet en beschikken over vaste kasten. De moderne badkamer beschikt over een ligbad, royale inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en designradiator.

2e Verdieping:

Deze verdieping is verrassend ruim en biedt toegang tot de vierde en vijfde slaapkamer en de tweede badkamer. Ook op deze verdieping zijn de slaapkamers voorzien van een fraaie houten vloer. De royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel, een Velux dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens voorzien van een Velux dakraam en beschikt daarnaast over een speelse slaapvide, wat de kamer een bijzonder karakter geeft. De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, douche, toilet, aansluitingen voor de wasapparatuur en een vaste kast met de CV-ketel (2024).

Deze statige, halfvrijstaande stadsvilla heeft een overvloed aan sfeer en mogelijkheden, is compleet gemoderniseerd, instapklaar en gelegen in een zeer gewilde woonomgeving met veelal vooroorlogse woningen. Een toplocatie, immers op korte afstand van het bourgondische centrum, scholen, sportvoorzieningen, de Oosterplas, het Prins Hendrikpark, winkels en de uitvalswegen. In combinatie met de ruimte die de woning biedt, is dit een fantastisch familiehuus!

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 1.495.000,- k.k.
Bouwjaar	1937
Type woning	halfvrijstaande woning
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
Isolatie	gedeeltelijk, gashaard

Oppervlaktes

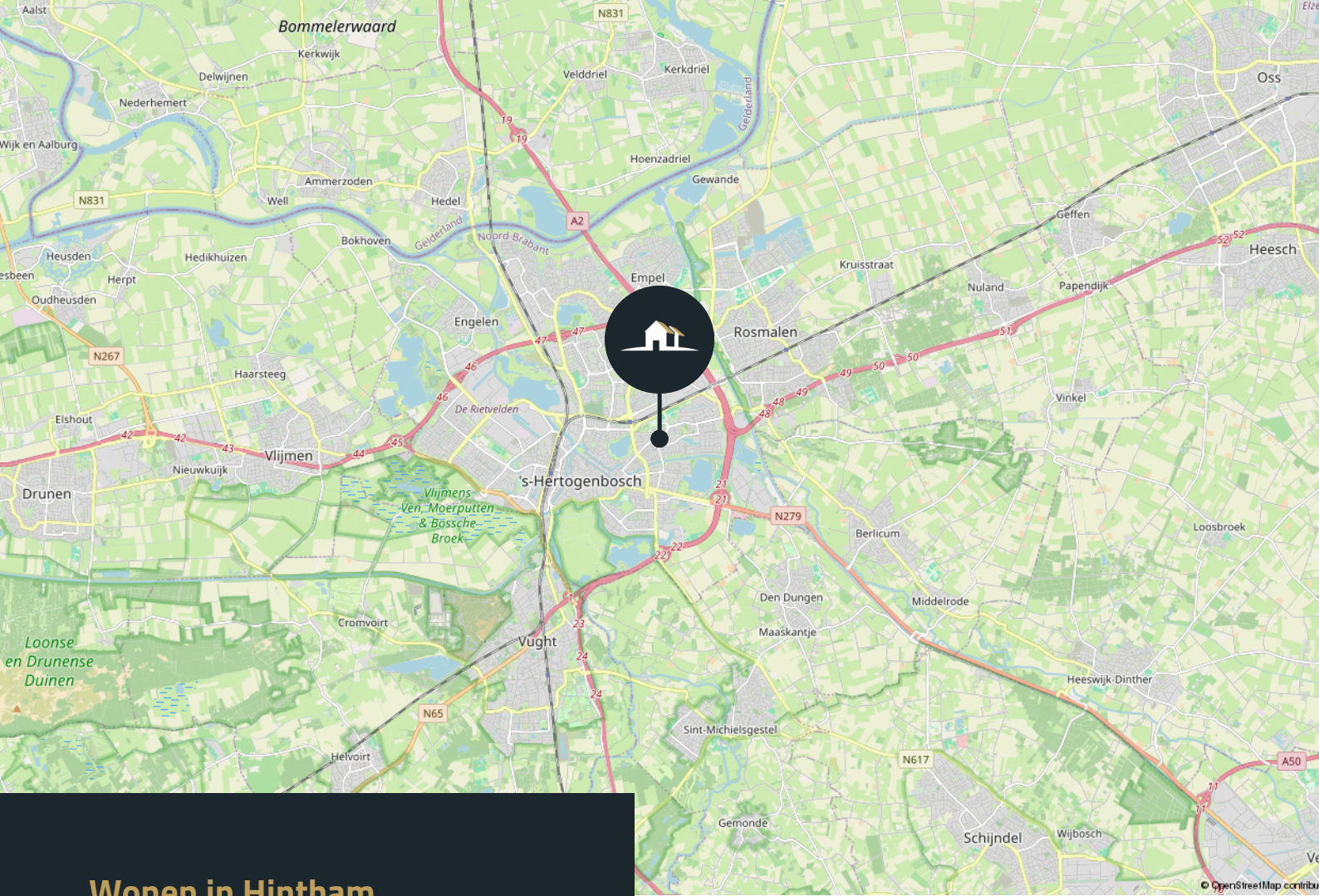
Woonoppervlakte	217 m²
Perceeloppervlakte	650 m²
Inhoud	973 m³
Overige inpandige ruimte	2 m²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	noordwest
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noordwest
Berging	ja vrijstaand steen
Garage	vrijstaand steen



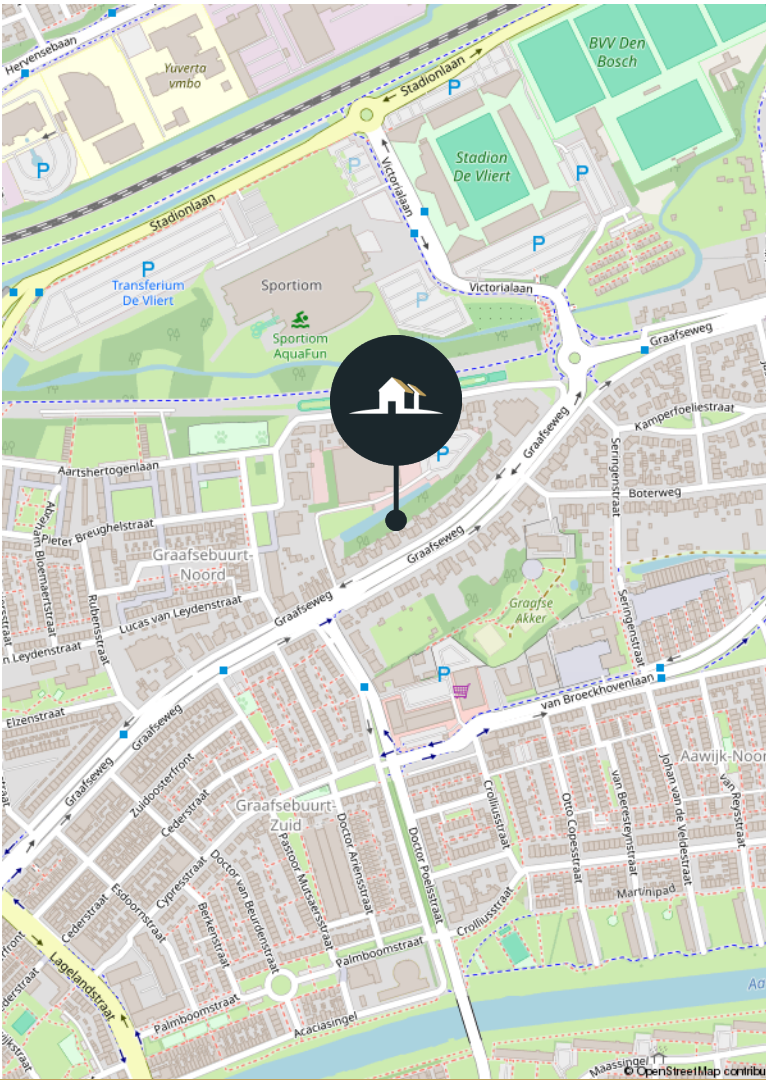
Wonen in Hintham

Tussen stad en dorp
Hintham ligt tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen, met zowel stedelijke als dorpse kenmerken.

(Openbaar) vervoer
Busverbindingen naar Rosmalen en 's-Hertogenbosch. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen
Basisschool, winkels, sportgelegenheden en recreatiegebied de Oosterplas in de directe omgeving.

Rustig en bereikbaar
Populair bij starters, gezinnen en senioren door de goede bereikbaarheid en rustige ligging.



Zien is ervaren **Woning in beeld**





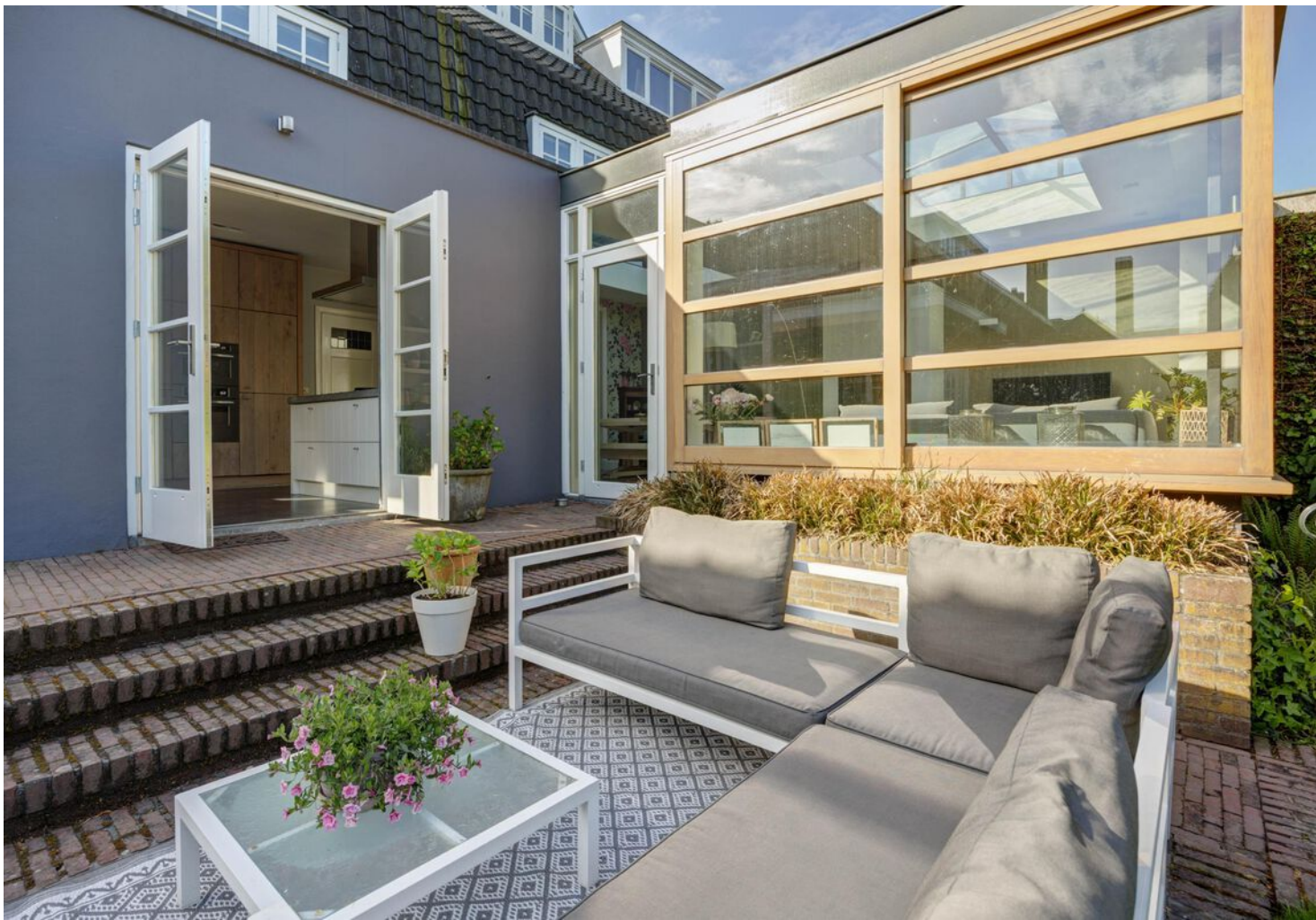
























Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



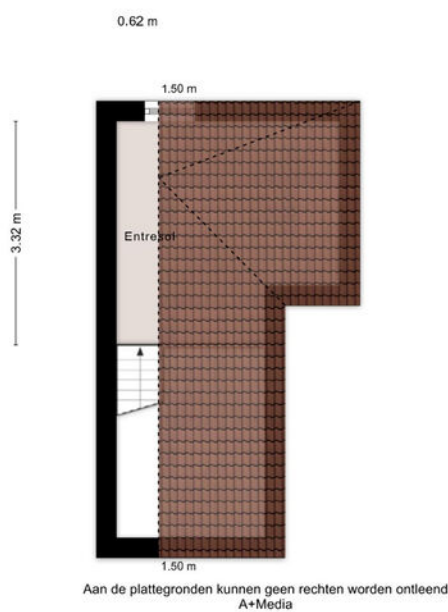
Plattegrond



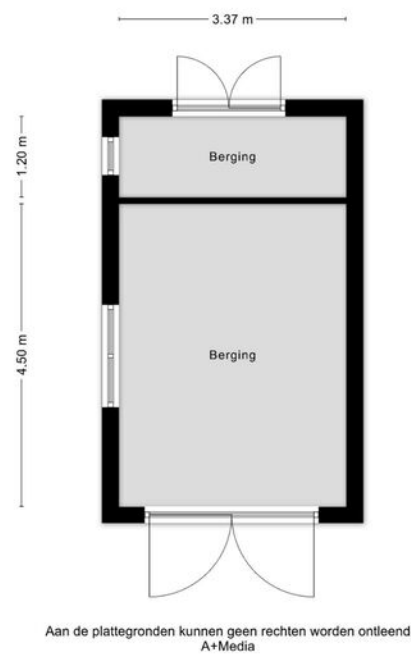
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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			
(Gas)kachels	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✗		
- losse (hang)lampen			✗
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen	✗		
- overgordijnen	✗		
- rolgordijnen	✗		
- lamellen	✗		
- jaloezieën	✗		
- (losse) horren/rolhorren	✗		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✗		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- (gas)fornuis	✗		
- afzuigkap	✗		

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
- oven	✗		
- koel-vriescombinatie	✗		
- vaatwasser	✗		
- Quooker	✗		
- Stoomoven	✗		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- douche (cabine/scherf)	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toiletkast	✗		
- toilet	✗		
- toilethouder	✗		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie	✗		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		

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
Zonwering buiten	✗		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✗		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✗		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✗		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✗		
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.

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