



# Pastoor Claassenstraat 1

5236 XE 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1970  Woonoppervlak 160 m<sup>2</sup>  Perceeloppervlak 359 m<sup>2</sup>  Energielabel B

**VRAAGPRIJS € 725.000,- k.k.**



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


# Pastoor Claassenstraat 1

## 's-Hertogenbosch


In een kindvriendelijke en geliefde woonomgeving gelegen, uitstekend onderhouden vrijstaande woning met vrijstaande garage, ruime oprit voor 2 auto's en een heerlijke tuin rondom. Ideaal gelegen in Empel, op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen als scholen, winkels, supermarkt en sportverenigingen. Ook de natuurliefhebber is hier op zijn plaats: de Empelse Dijk, het Maximakanaal en het prachtige gebied grenzend aan de uiterwaarden van de Maas, zijn onderdeel van de woonomgeving. Overige voorzieningen als de uitvalswegen en de Bossche binnenstad zijn tevens snel bereikbaar.


### 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 royale woonkamer. De woonkamer beschikt dankzij de vele raampartijen over een aangename lichtinval, is voorzien van een keurige tegelvloer, sfeervolle open haard en biedt een prachtig uitzicht op de voor- en achtertuin. Aansluitend bevindt zich de half open keuken, eveneens heerlijk licht en met fraai zicht op de omliggende zijtuin. De keuken is praktisch ingericht in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi oven/-magnetron en vaatwasser (Miele). Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met wandmeubel, welke voorzien is van een inbouw vriezer. De bijkeuken biedt toegang tot de toiletruimte met fonteintje, de bergkast met aansluitpunten voor de wasapparatuur en via deze bergkast is middels een luik de bergvliering toegankelijk. Via een loopdeur is de achtertuin bereikbaar. De achtertuin is opgedeeld in een heerlijk terras met elektrisch zonneluifel aan de gevel, en een overkapt gedeelte aan de achterzijde bij de vrijstaande garage. Zowel de achtertuin, als tuin rondom is voorzien van een bewateringssysteem. Het systeem is aangesloten in de garage, waar ook de verdeler van de zonnepanelen is gevestigd. In totaal liggen er 14 zonnepanelen op het dak van de garage. De garage is vanuit de tuin bereikbaar middels een loopdeur en is ideaal voor het stallen van o.a. fietsen en motoren, of als opslag voor gereedschap en hobby materiaal. Via een houten poort is er toegang tot de oprit. Dankzij de ruime oprit is er met gemak ruimte voor 2 auto's naast elkaar. Tevens is de garage bereikbaar via de oprit.

 160 m<sup>2</sup> Woonoppervlak

 3 slaapkamers

 5 kamers

 1 badkamer

### 1e Verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een overloop met drie slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is in 2024 compleet vernieuwd en voorzien van modern sanitair en tegelwerk, waarbij gekozen is voor een ligbad, inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel. Het raam in de badkamer zorgt voor natuurlijke ventilatie en een prettige lichtinval. Tevens beschikt de badkamer over mechanische ventilatie. Via een vaste trap in een van de slaapkamers is de royale 2e verdieping bereikbaar.

### 2e Verdieping:

De zolder strekt zich over de gehele breedte en diepte van de woning en is voorzien van een groot Velux dakraam, waardoor hier extra woonoppervlakte is gecreëerd. De zolder fungeert in huidige staat als bergzolder, maar kan met relatief kleine aanpassingen worden omgebouwd tot een verdieping met overloop en extra slaapkamer. Tot slot is op deze verdieping de standplaats van de CV-ketel.

Deze royale en charmante woning is nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing en vloerverwarming op de begane grond. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik en ook de Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch en het bruisende centrum van Rosmalen zijn op fietsafstand. Pastoor Claassenstraat is een rustige woonstraat met voldoende parkeergelegenheid en speelvoorzieningen om de hoek. Dit maakt het een ideale woonomgeving voor gezinnen of mensen die houden van natuur en rust, met alle voorzieningen in de directe omgeving of op korte afstand.

# Kenmerken

## Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 725.000,- k.k.
Bouwjaar	1970
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

## Oppervlaktes

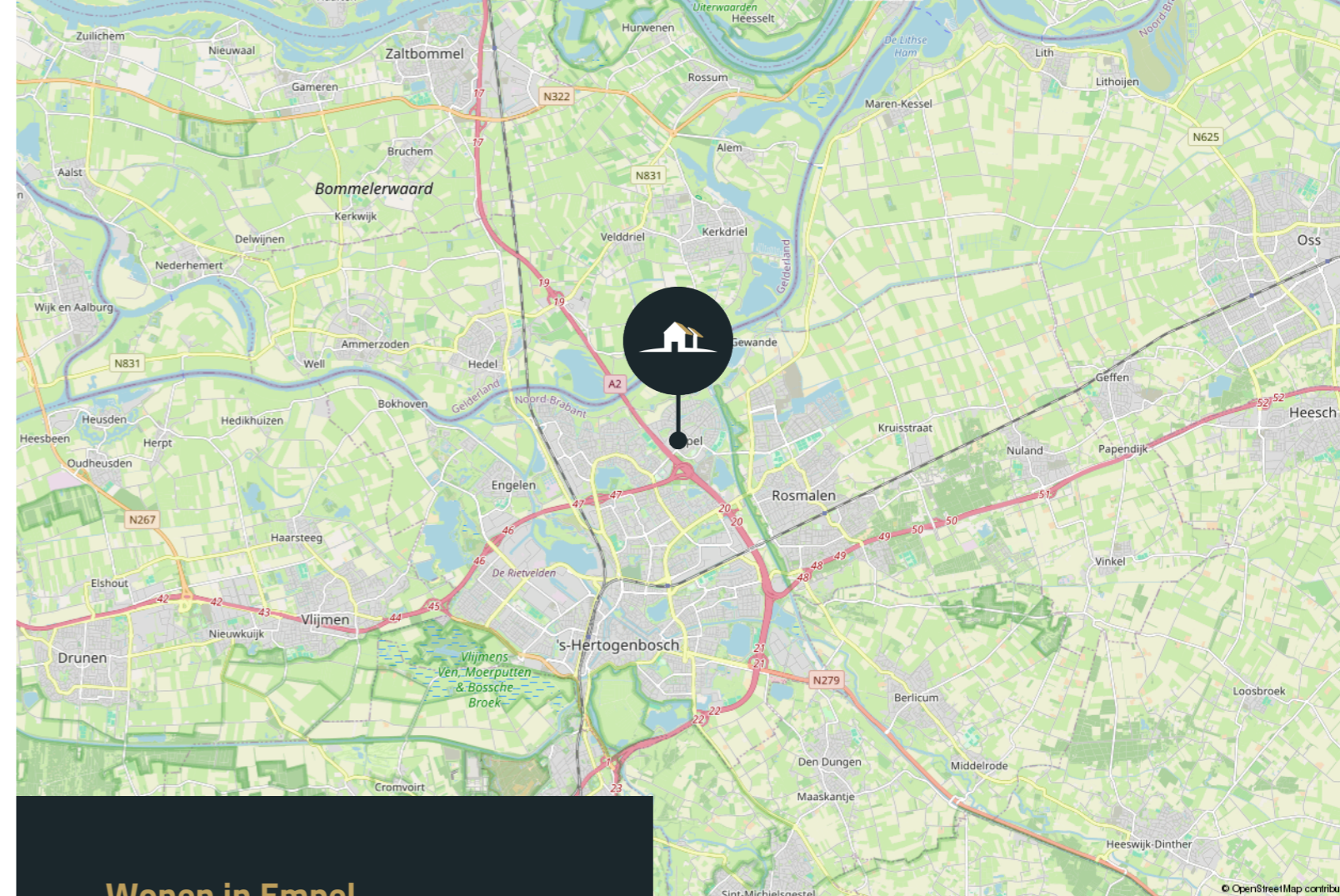
Woonoppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	359 m <sup>2</sup>
Inhoud	593 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	22 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

## Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen



## Wonen in Empel

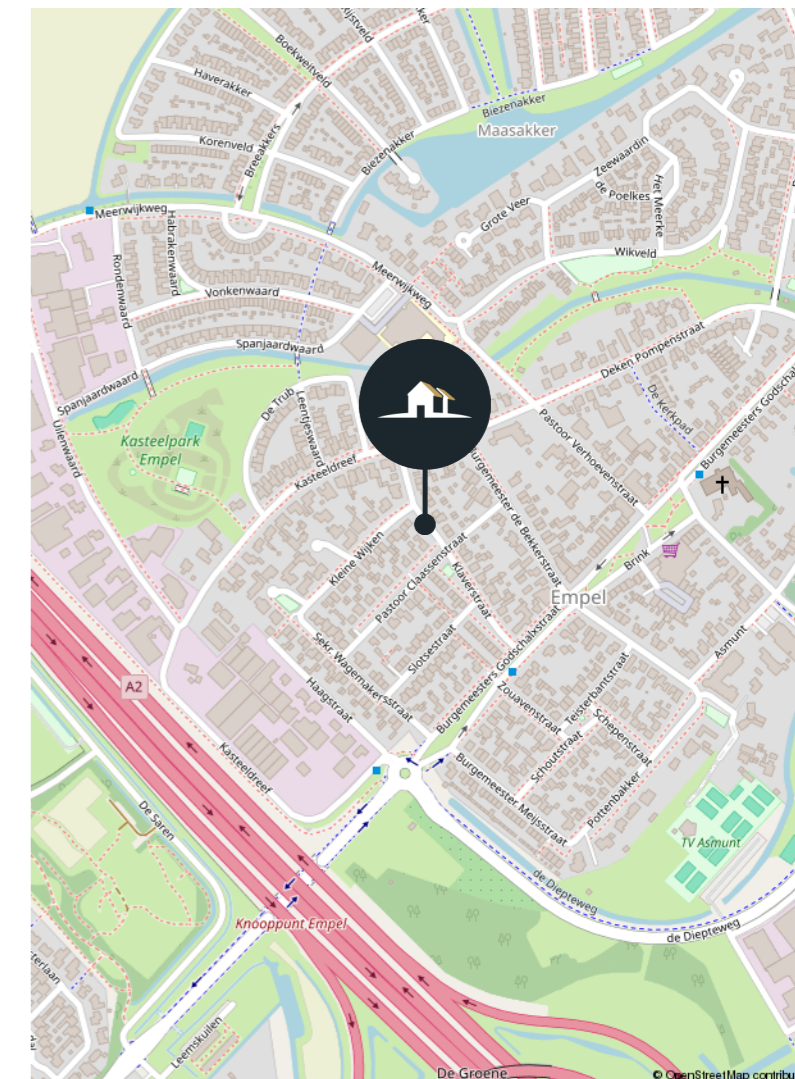
Dorps wonen in de stad  
Empel combineert het dorps gevoel met de voordelen van de stad. Gelegen in het noordoosten van 's-Hertogenbosch.

Natuur en water  
Dicht bij de Maas en haar uiterwaarden.

(Openbaar) vervoer  
Goede busverbindingen met 's-Hertogenbosch centrum en Rosmalen. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen  
Supermarkt, bakker, horeca, basisscholen en sportgelegenheden in de nabijheid.

Mix van bestaande en nieuwbouw woningen  
Moderne nieuwbouw gecombineerd met een dorps kern, wat zorgt voor een prettige mix. Ideaal voor starters en doorstromers.



# Zien is ervaren Woning in beeld

---



















# Plattegrond begane grond



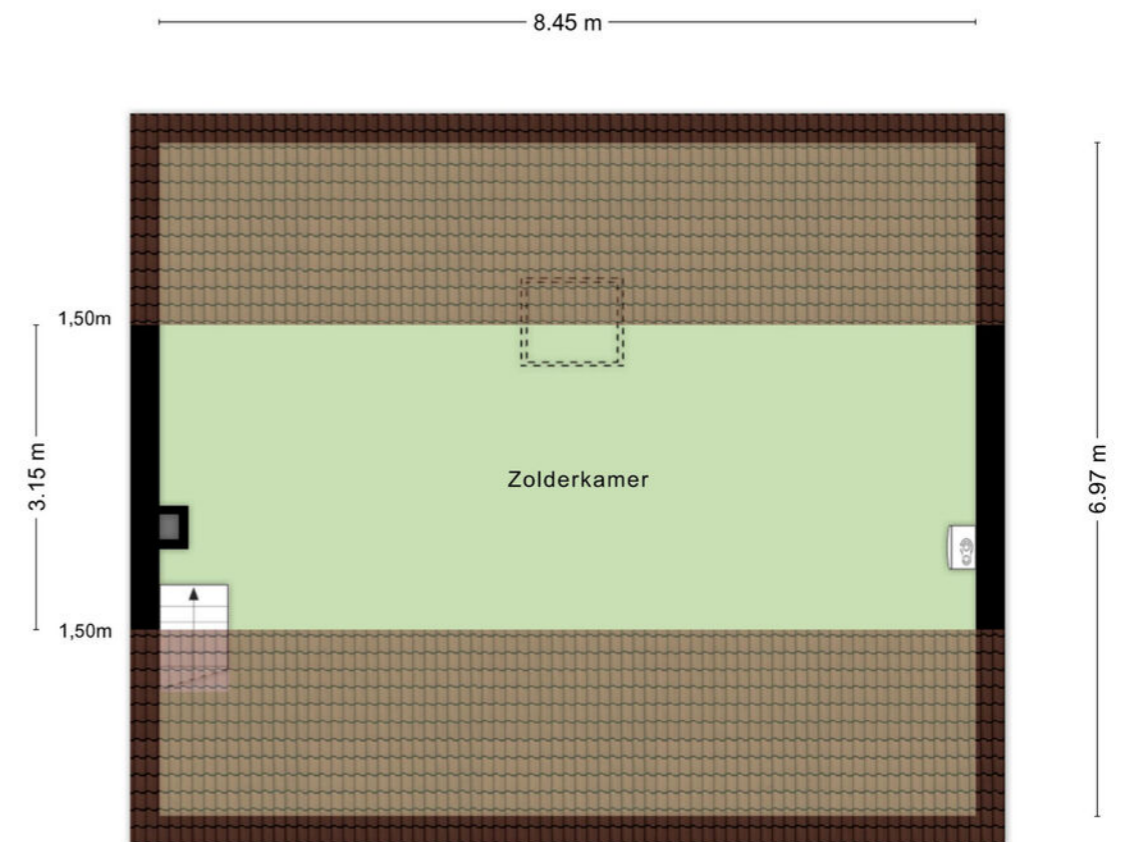
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond 1e Verdieping



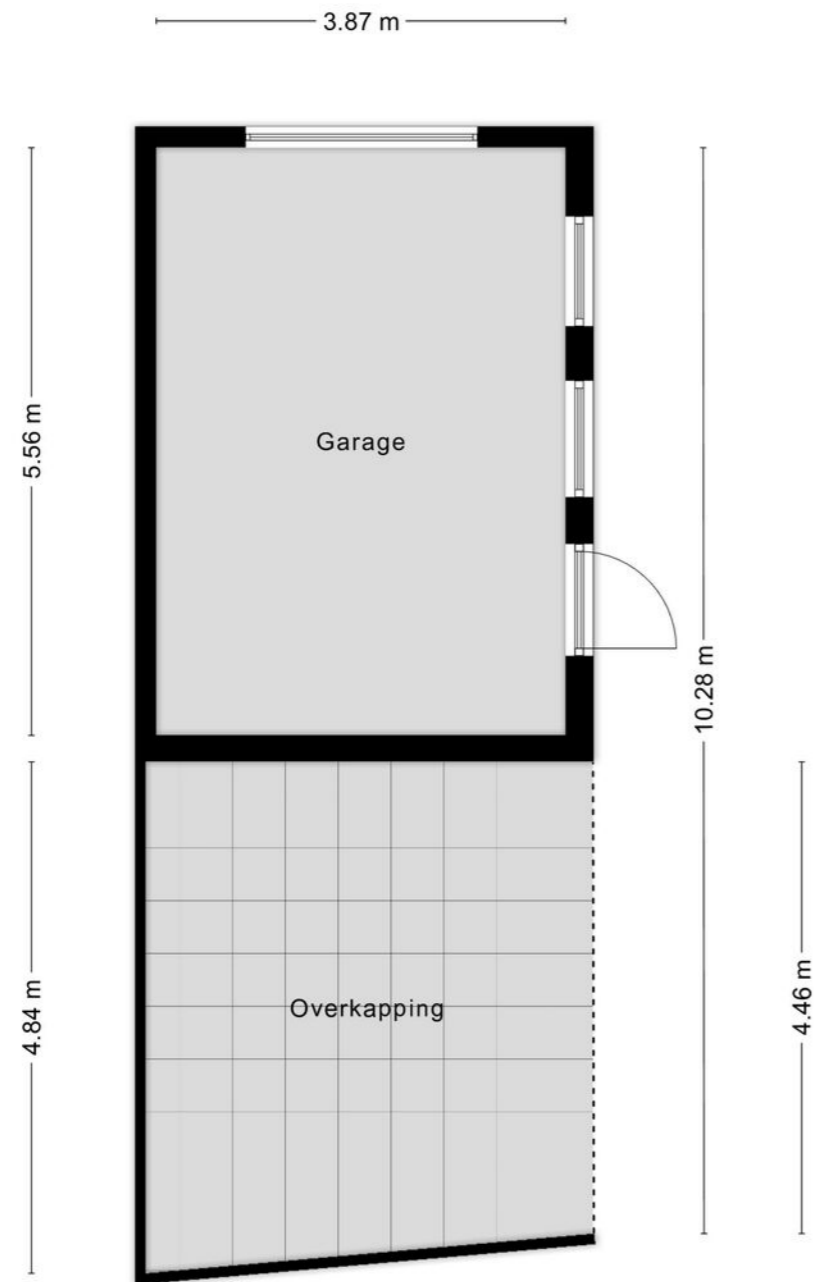
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond 2e Verdieping



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

# Plattegrond 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✗		
Designradiator(en)	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✗		
- losse (hang)lampen		✗	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen	✗		
- overgordijnen	✗		
- vitrages	✗		
- (losse) horren/rolhorren			✗
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✗		
- plavuizen	✗		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- afzuigkap	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		

# 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
- koelkast	✗		
- vriezer	✗		
- vaatwasser	✗		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toilethouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- douche (cabine/scherm)	✗		
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toiletkast	✗		
- toilet	✗		
- toilethouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✗		
(Voordeur)bel	✗		

# 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
Alarminstallatie	×		
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat	×		
Zonwering buiten			×
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	×		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	×		
Zonnepanelen	×		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		
- boiler	×		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting	×		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	×		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	×		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		×	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	×		

# 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
--------------	---------------	----------	--------------

# 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)