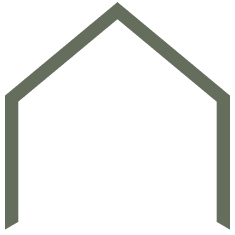


# Admiraliteitslaan 840

## 5224 EV 's-Hertogenbosch





# “Ruime drive-in woning met moderne keuken en drie slaapkamers”

Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning met volop mogelijkheden? Dan is deze drive-in woning aan de Admiraliteitslaan 840 zeker een bezichtiging waard. Met totaal circa 146 m<sup>2</sup> woonoppervlakte inclusief de inpandige garage, een multifunctionele werkkamer op de begane grond en een royale woonkamer met open keuken biedt deze woning een comfortabele leefruimte voor gezinnen, thuiswerkers en hobbyisten.

De woning ligt in de wijk De Kruiskamp, op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch. Ook uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>BOUWJAAR</b>           | 1970               |
| <b>WOONOPPERVLAKTE</b>    | 125 m <sup>2</sup> |
| <b>PERCEELOPPERVLAKTE</b> | 105 m <sup>2</sup> |
| <b>SLAAPKAMERS</b>        | 3                  |
| <b>ENERGIELABEL</b>       | B                  |







Via de overdekte entree bereik je de ruime hal met meterkast, trapopgang en een handige bergkast onder de trap.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale multifunctionele kamer die uitstekend dienst kan doen als thuiswerkplek, hobbyruimte, praktijk aan huis of speelkamer. Vanuit deze ruimte heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin. En vanuit de hal is tevens de ruime inpandige garage te bereiken.

De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten, waardoor je vrijwel de hele dag kunt genieten van de zon. Een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te eten.



**“Veel ruimte en licht en dus vele mogelijkheden”**







VERDIEPING

## “Het hart van de woning”

De eerste verdieping vormt het hart van de woning. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en beschikt over een airconditioning, waardoor het ook tijdens warme zomerdagen aangenaam verblijven is.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, vernieuwd in 2022. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling en is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker kokendwaterkraan, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een combi-oven. Een stijlvolle en praktische keuken waar iedere kookliefhebber zich direct thuis voelt.















“Drie slaapkamers en een nette badkamer”



## VERDIEPING

De tweede verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers die zijn afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

De ruime hoofdslaapkamer is bovendien voorzien van een eigen airconditioning voor extra comfort.

De nette, volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een royale inloopdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. Dankzij de mechanische ventilatie én het te openen raam is de ruimte uitstekend te ventileren en geniet je van veel comfort.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische berging waar de cv-installatie is opgesteld. Hier is ook nog ruimte over om spullen op te bergen.











## “Buitenleven op twee niveaus”

De woning biedt niet één, maar twee fijne buitenruimtes. Op de eerste verdieping vormt het balkon een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een moment van ontspanning, terwijl de verzorgde achtertuin op het zuidoosten uitnodigt om vele uren van de zon te genieten.

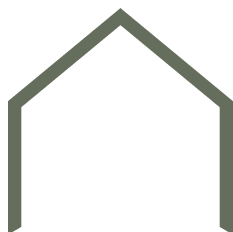
Dankzij de onderhoudsvriendelijke aanleg blijft er volop tijd over om te ontspannen, te barbecueën of om gewoon gezellig met familie en vrienden buiten te zitten.

De inbandige garage (ca. 21 m<sup>2</sup>), aan de voorzijde biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en extra opslag. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur. Uiteraard zou deze garage ook bij de woonmeters betrokken kunnen worden zodat er maar liefst een woonoppervlakte van 146 m<sup>2</sup> ontstaat.









## BIJZONDERHEDEN

- Royale drive-in woning met veel leefruimte.
- Energielabel B.
- Moderne keuken uit 2022.
- Voorzien van kunststof kozijnen, waarvan op de eerste en tweede verdieping vernieuwd in 2023.
- Woonkamer en hoofslaapkamer voorzien van airconditioning.
- Inpandige garage.
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten.
- Dak met bitumineuze dakbedekking, vervangen in 2022.
- Meterkast met 10 groepen en 3 aardlek.
- Ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en sportvoorzieningen
- Kortom: verrassend veel ruimte, geheel in goede staat van onderhoud op fijne rustige woonlocatie!



# Begane grond met tuin

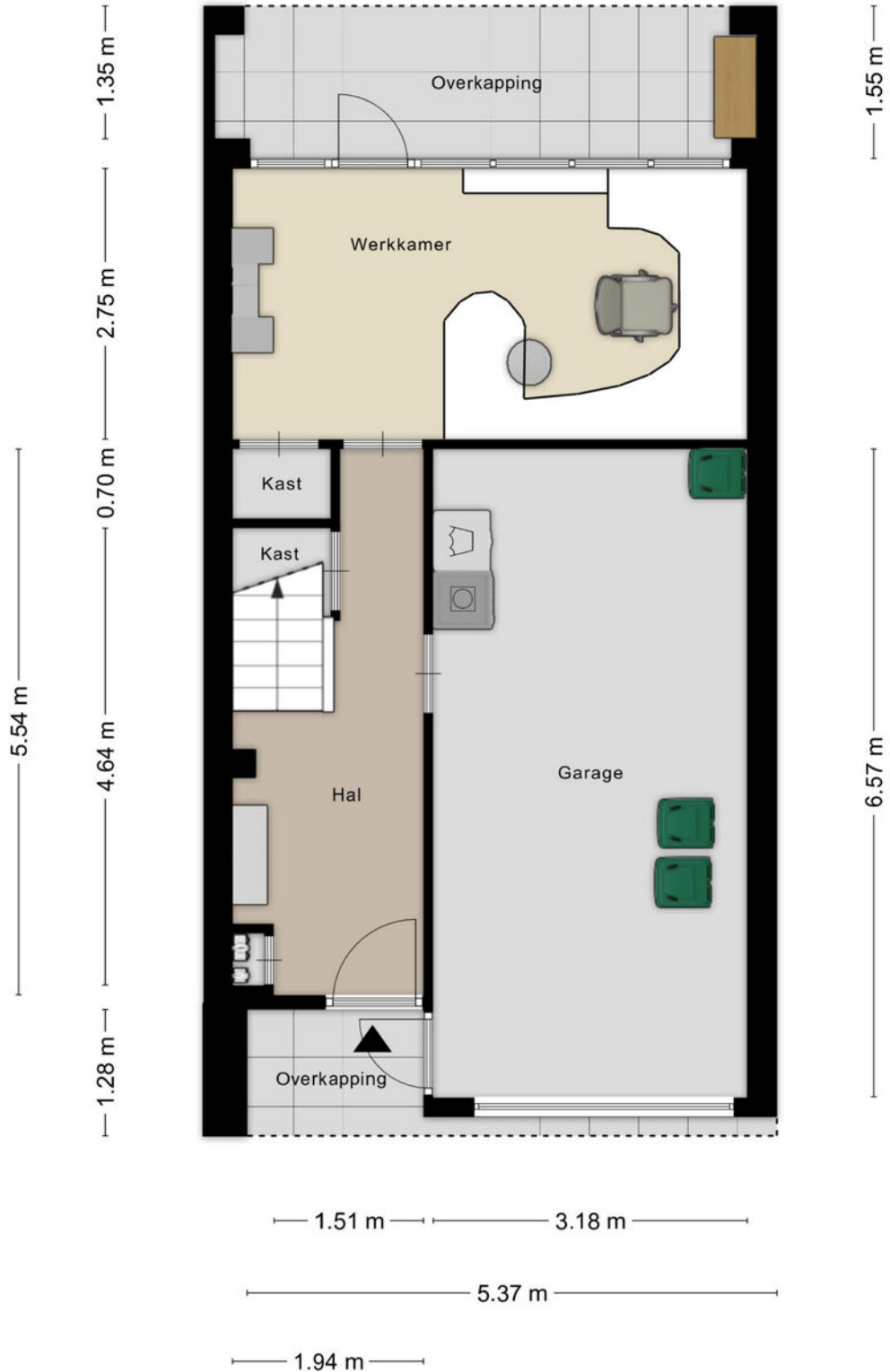


# Begane grond

1.00 m 0.84 m

5.22 m

5.50 m



# Eerste verdieping



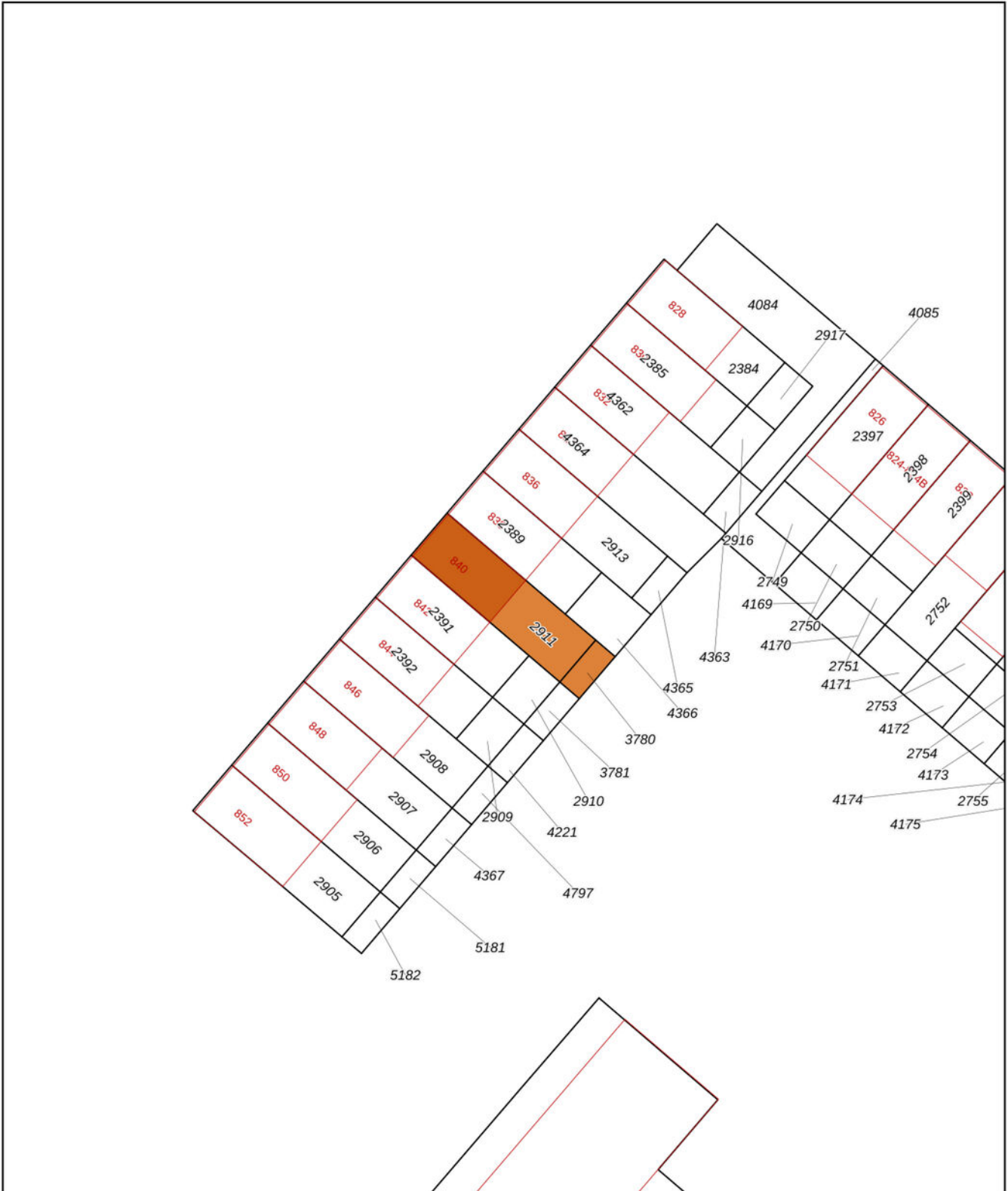
# Tweede verdieping



# Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: Admiraliteitsl. 840



0 5 10 15 20 25m

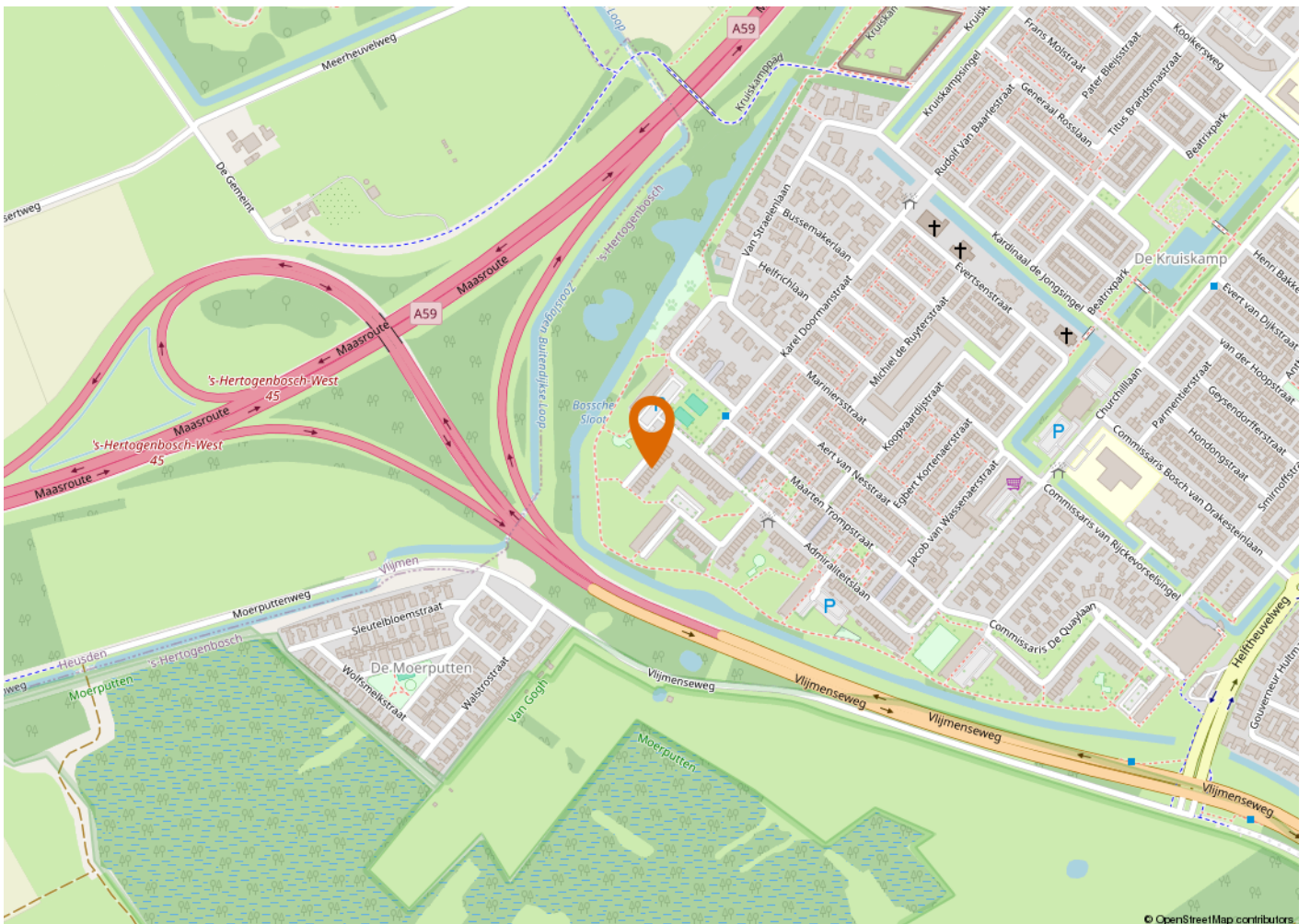
|  |   |               |
|--|---|---------------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer  | Deze kaart is noordgericht  | Schaal 1: 500 |
| <b>25</b><br>Huisnummer  |   |               |
| Vastgestelde kadastrale grens  |   |               |
| Voorlopige kadastrale grens  |   |               |
| Administratieve kadastrale grens   |   |               |
| Bebouwing  |   |               |
|  | Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch  |               |
|  | Sectie K  |               |
|  | Perceel 2911  |               |
| Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |               |



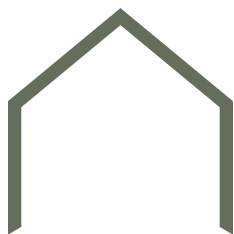
“Vele  
voorzieningen  
om de hoek  
gelegen net als  
de diverse  
uitvalswegen”



Admiraliteitslaan 840 is gelegen in de geliefde en groene woonwijk De Kruiskamp in 's-Hertogenbosch waar rust en bereikbaarheid uitstekend samengaan. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen. Ook de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is in een ruim kwartier fietsen bereikbaar.







## KENMERKEN

|             |                  |
|-------------|------------------|
| VRAAGPRIJS  | € 449.000,- k.k. |
| AANVAARDING | In overleg       |
| BOUWJAAR    | 1970             |
| BESTEMMING  | Woonruimte       |

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| WONEN                       | 125 m <sup>2</sup> |
| OVERIG INPANDIGE RUIMTE     | 21 m <sup>2</sup>  |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | 20 m <sup>2</sup>  |
| INHOUD                      | 518 m <sup>3</sup> |
| PERCEELOPPERVLAKTE          | 105 m <sup>2</sup> |

### ENERGIE

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| ENERGIELABEL | B                          |
| ISOLATIE     | Dakisolatie, vloerisolatie |
| WARM WATER   | C.v.-ketel                 |
| VERWARMING   | C.v.-ketel                 |
| CV KETEL     | Nefit proline 2020         |

### ONDERHOUD

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| ONDERHOUD BINNEN | Goed tot uitstekend |
| ONDERHOUD BUITEN | Goed                |

### BUITENRUIMTE

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| TYPE TUIN | Achtertuint, voortuint |
| POSITIE   | Zuid-oost              |

### VASTE LASTEN

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| OZB                      | €340,- per jaar  |
| VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA | €108,- per maand |





# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 13%

25 - 44: 29%

45 - 64: 25%

65+: 18%

Koop / huur



Koop: 44%

Huur: 56%

Huishoudens



Eenpersoons: 38%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 34%



49%



51%



1,0 per huishouden

# ALGEMENE INFORMATIE

## VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

## ONDERZOEKSP LICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

## HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

## ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

## RECHTSGELDIGE KOOPVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

## NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

## WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/leveringsakte.

## BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

## VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# “Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevoegenheid aan”

## ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevoegenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de binnendienst medewerker Daisy Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVT en VastgoedCert-gecertificeerd.

