



Dien van Hemertstraat 13

5221 JN 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1996



Woonoppervlak 146 m²



Perceeloppervlak 220 m²

 Energielabel A

VRAAGPRIJS € 700.000,- 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

Een huis waar je je direct thuis voelt. Deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning in het geliefde Engelen is een heerlijke plek voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en gezelligheid. De woning is de afgelopen jaren uitgebouwd en gemoderniseerd en beschikt over circa 146 m² woonoppervlakte, vier volwaardige slaapkamers, een eigen oprit, garage en een zonnige achtertuin op het zuidoosten.

Binnen draait alles om samen zijn. De lichte woonkamer aan de voorzijde biedt een prachtig vrij uitzicht over het groen en de golfbaan, terwijl de royale woonkeuken aan de achterzijde het kloppende hart van de woning vormt. Hier is volop ruimte om uitgebreid te koken, samen aan tafel te zitten of met familie en vrienden na te genieten van een lange dag. Het grote kookeiland, de luxe inbouwapparatuur, de sfeervolle gashaard, vloerverwarming en de volledig te openen glazen pui zorgen ervoor dat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Op zonnige dagen zet je de pui open en wordt de tuin als vanzelf een verlengstuk van de leefruimte.

Begane grond

Via de hal met moderne toiletruimte en een stijlvolle stalen deur is de woonkamer bereikbaar. De sfeervolle zithoek aan de voorzijde profiteert van grote raampartijen en het vrije uitzicht over het groen en de golfbaan. Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken, het hart van de woning. De keuken is ingericht met een groot kookeiland, veel werk- en bergruimte en luxe inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast, klimaatkast, vaatwasser, combi-oven, gasfornuis en Quooker. Dankzij de lichtstraat en de volledig uitschuifbare glazen pui over de volledige breedte van de achtergevel baadt de ruimte in het daglicht en loopt de woonkeuken naadloos over in de zonnige achtertuin. De verzorgde tuin ligt op het zuidoosten en is een heerlijke plek om te ontspannen, uitgebreid te tafelen of gezellig met familie en vrienden buiten te zitten. De overkapping maakt het mogelijk om ook op minder warme dagen van het buitenleven te genieten. Vanuit de tuin is de garage bereikbaar, waar zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, die in 2024 en 2025 grotendeels zijn gemoderniseerd. De moderne badkamer is in 2020 vernieuwd en compleet ingericht met een ligbad, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet.

 146 m² Woonoppervlak

 4 slaapkamers

 5 kamers

 1 badkamer

Tweede verdieping

De tweede verdieping is volledig ingericht als royale masterbedroom. De hoge plafonds, de grote dakkapellen aan weerszijden en de vele lichtinval geven deze ruimte een open en ruimtelijk gevoel. De airconditioning is centraal geplaatst, waardoor niet alleen de masterbedroom, maar ook de eerste verdieping aangenaam koel blijft tijdens warme zomerdagen. Verder beschikt deze verdieping over een praktische bergruimte met de cv-ketel (2016) en een vliering voor extra opslag.

De woning ligt aan de rand van het geliefde Engelen, een rustige en groene woonomgeving waar je iedere dag geniet van ruimte en natuur. Het dorpse karakter, de vele voorzieningen en de gunstige ligging maken Engelen al jarenlang een geliefde plek om te wonen. Scholen, een supermarkt, sportvoorzieningen en recreatiegebied het Engelermeer liggen op korte afstand. Ook golfbaan De Haverleij, winkelcentrum De Helftheuvel en de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A59 zijn ook omliggende steden snel aan te rijden.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 700.000,- k.k.
Bouwjaar	1996
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
Isolatie	gashaard
	dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	
Perceeloppervlakte	146 m²
Inhoud	220 m²
Overige inpandige ruimte	578 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m²
	17 m²

Indeling

Aantal kamers	
Aantal slaapkamers	5
	4

Buitenruimte & voorzieningen

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

Wonen in Engelen

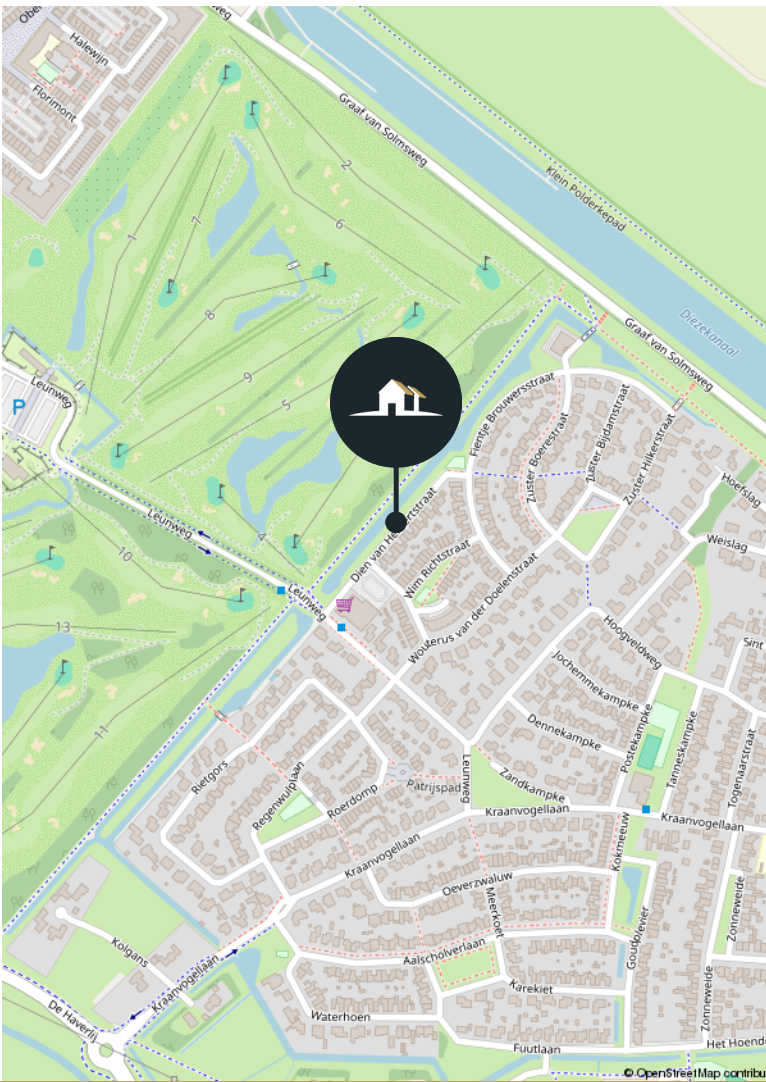
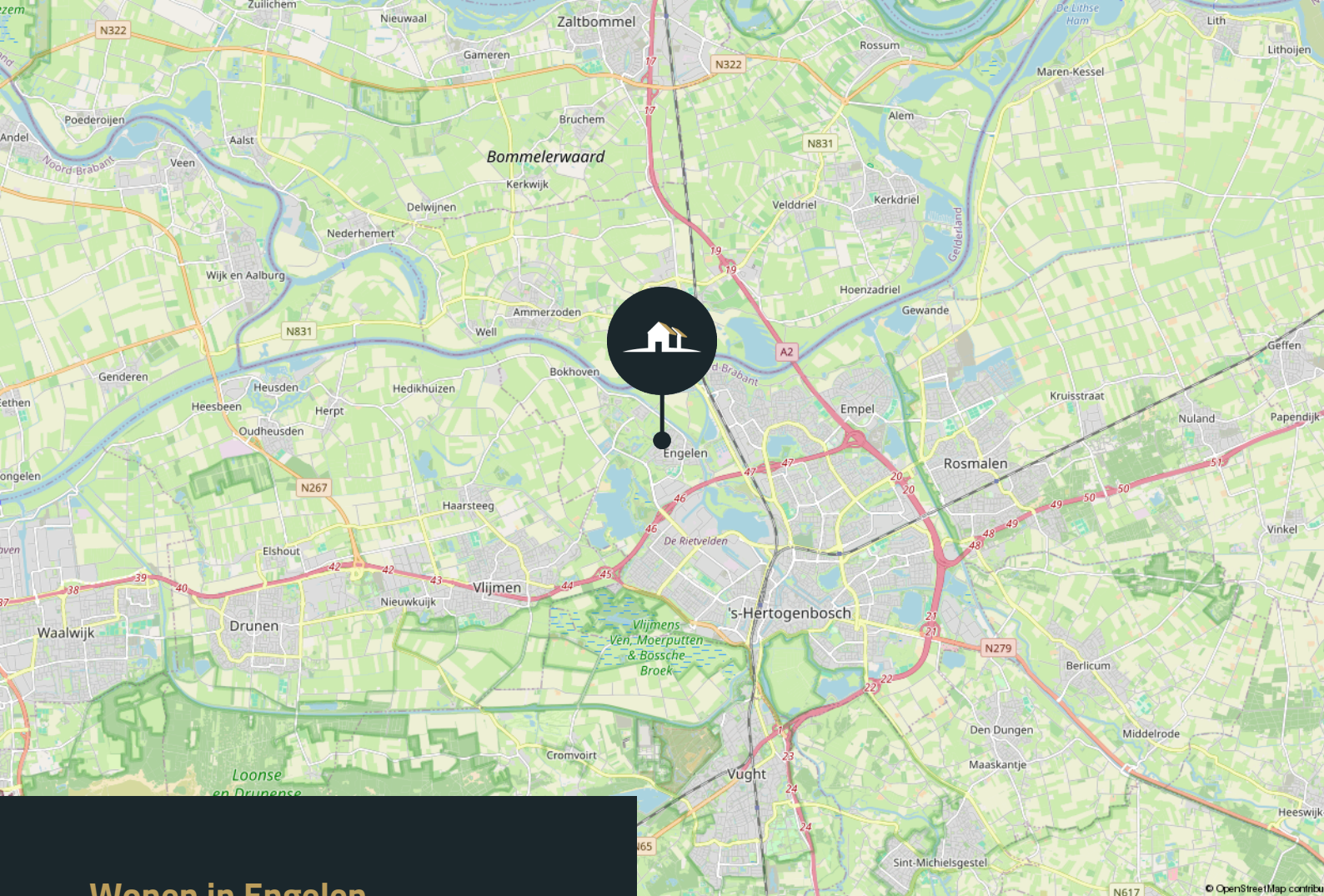
Dorpse charme aan de rand van de stad
Engelen heeft een dorps karakter. Ideaal voor wie
rustig wil wonen nabij de stad.

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**





















Begane grond



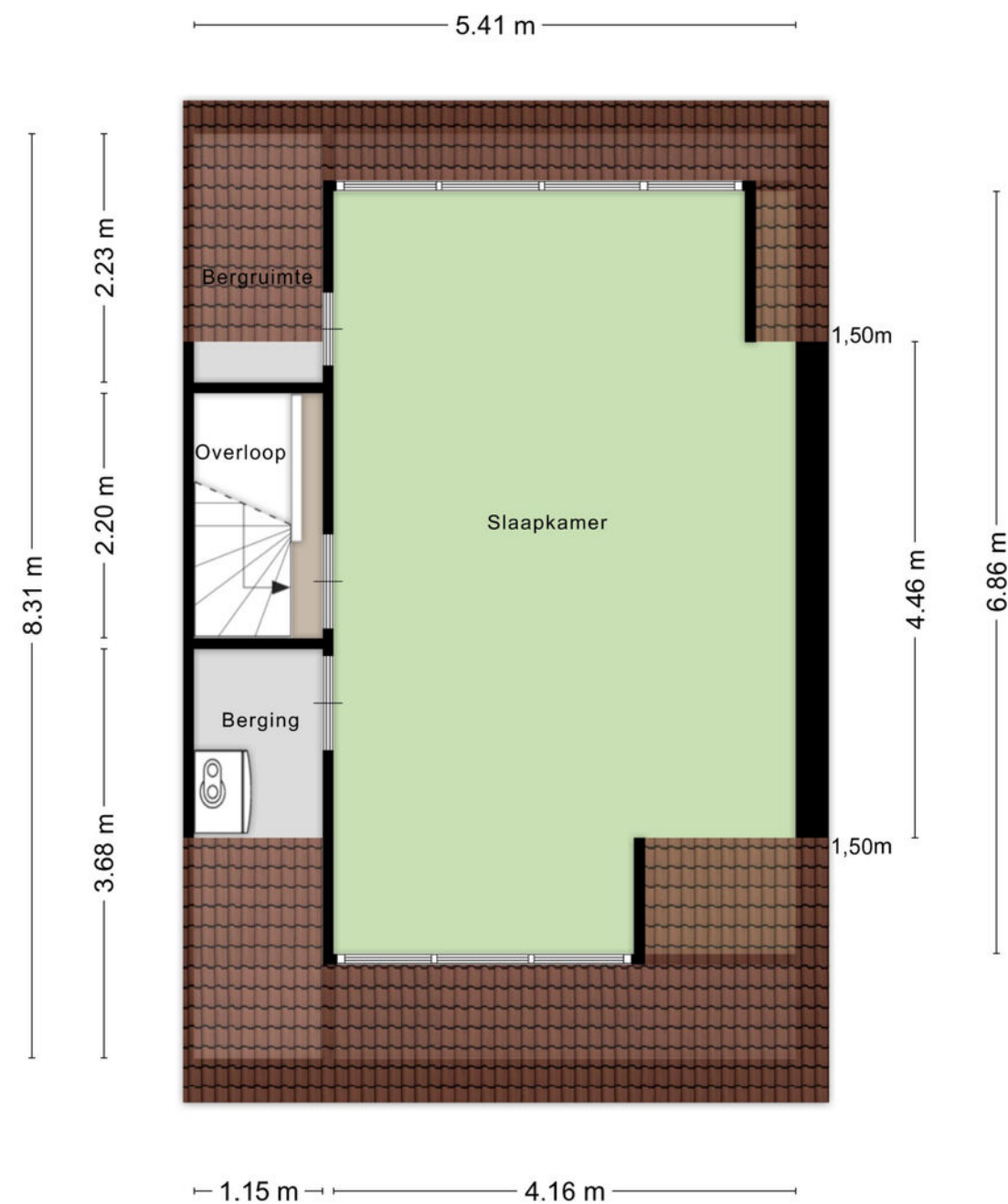
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

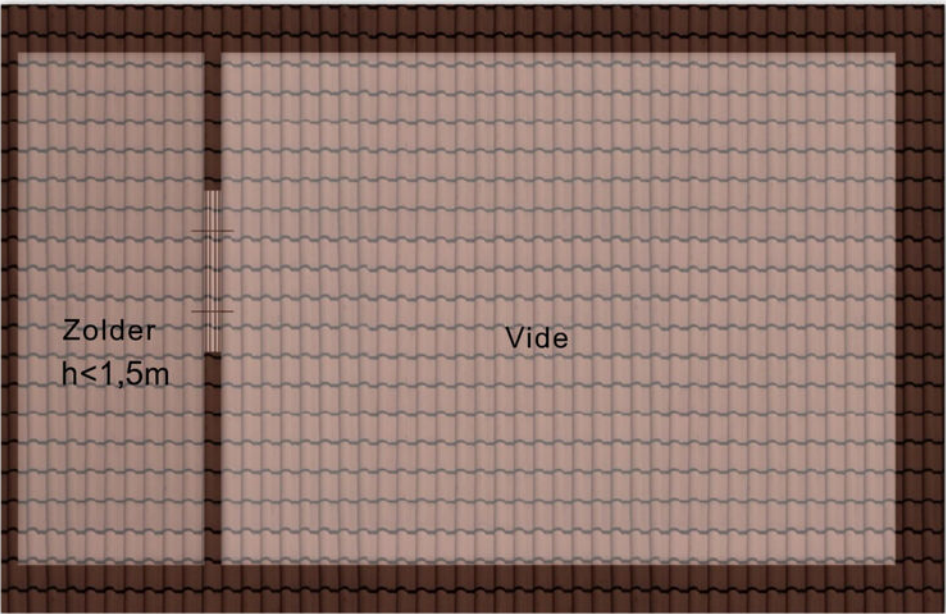
Tweede verdieping



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

Zolder

1.15 m 4.16 m

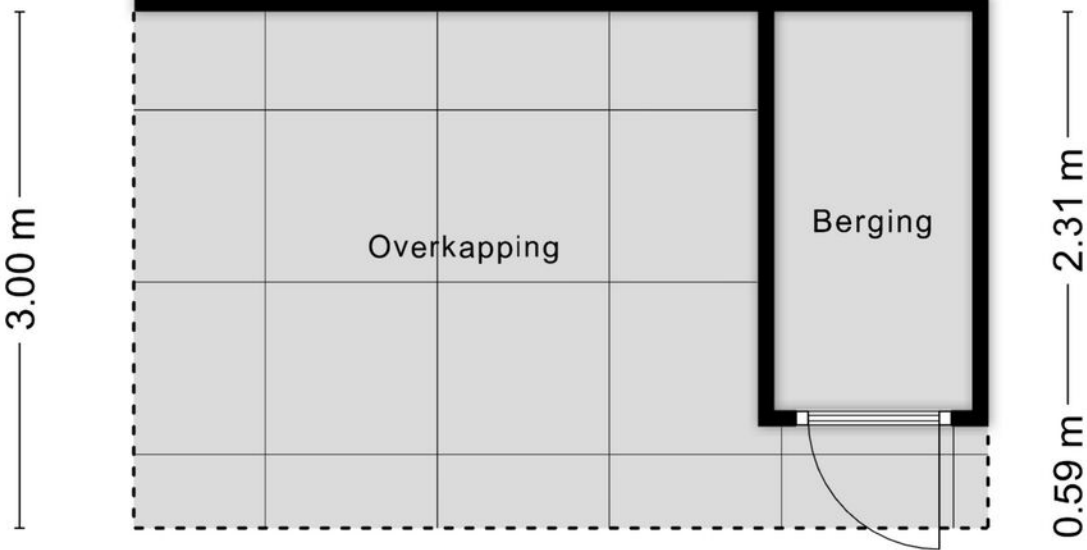


5.41 m

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

Overkapping

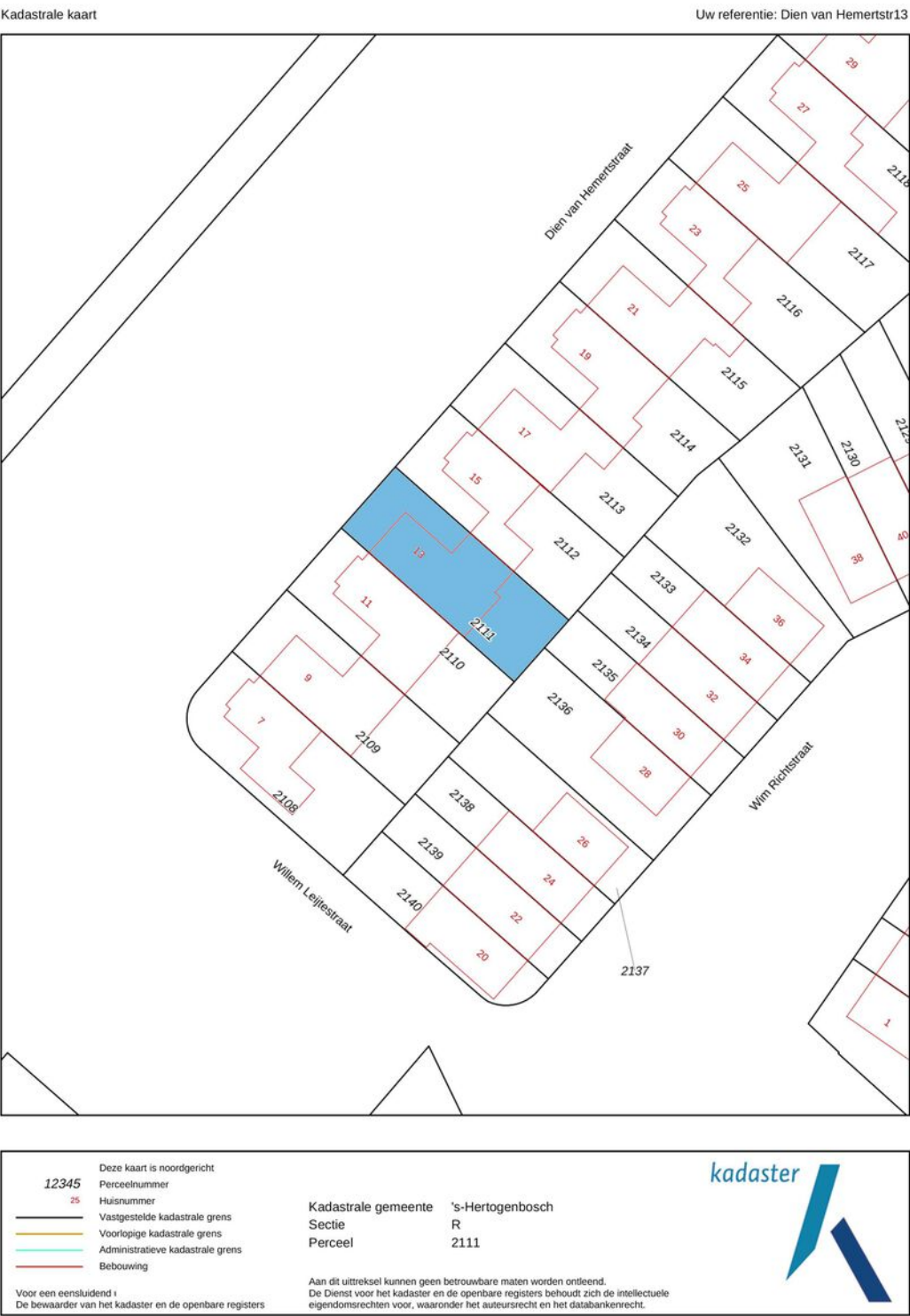
3.62 m 1.14 m



4.96 m

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
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 kleedkamer & 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/scherf)	✗		
- 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 –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
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

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.

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.



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 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 hypotheeken

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-hypotheeken/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 hypotheeken@boumij.nl



073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl