

# Hertoglaan 12, 'S-Hertogenbosch



*Opent nieuwe deuren...*



A modern two-story house with a light-colored facade and dark-framed windows. The house features a large glass-enclosed patio on the right side, which is furnished with wooden chairs and a table. The outdoor area includes a paved patio, a green lawn, and a wooden fence. A small tree and a planter box are also visible in the foreground.

Moderne en sfeervolle  
woning met 126 m<sup>2</sup>  
woonoppervlakte.  
Helemaal klaar om in  
te trekken.

## Omschrijving

Hertoglaan 12 in 's-Hertogenbosch. Deze moderne en uitstekend onderhouden woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 126 m<sup>2</sup> en is tot in de puntjes verzorgd. De woning is volledig eigentijds afgewerkt, waardoor je hier eigenlijk alleen nog je verhuisdozen hoeft uit te pakken.

Op de begane grond vind je een ruime en sfeervolle woonkamer met een prettige indeling en veel lichtinval. Vanuit de woonkamer loop je zo de serre in, een fijne extra leefruimte waar je het hele jaar door kunt genieten. De moderne keuken sluit mooi aan op de woonruimte en beschikt over een spoeleiland en een praktische wandkast. Ook het toilet, de entree en een handige berging bevinden zich op deze verdieping.

De eerste verdieping telt drie slaapkamers, waardoor de woning ideaal is voor een gezin, maar ook volop mogelijkheden biedt voor een thuiswerkplek of hobbyruimte. De moderne badkamer is strak en stijlvol uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel met inbouwkranen en een hangtoilet.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolder met een dakkapel, waardoor er veel natuurlijk licht en extra bruikbare ruimte ontstaat. Deze verdieping is ideaal als werkplek, hobbyruimte, speelruimte of praktische berging. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine.

Ook op technisch vlak is de woning helemaal van deze tijd. Zo is de woning voorzien van een warmtepomp, wat zorgt voor een comfortabele en toekomstgerichte manier van verwarmen.

Waarom je deze woning wilt zien:

- 126 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 3 slaapkamers
- Modern en instapklaar afgewerkt
- Moderne keuken met spoeleiland en wandkast
- Sfeervolle serre
- Moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel
- Ruime zolder met dakkapel
- Praktische berging
- Warmtepomp

Kortom: een moderne, verzorgde en verrassend ruime woning waar werkelijk alles klopt. De eigentijdse afwerking, de praktische indeling en de extra ruimte maken de Hertoglaan 12 tot een heerlijke plek om thuis te komen.





# Kenmerken



**Soort woning**  
Eengezinswoning



**Woonoppervlakte**  
126 m<sup>2</sup>



**Energielabel**  
A+++



**Bouwworm**



**Perceeloppervlakte**  
111 m<sup>2</sup>



**Garage**  
Geen garage



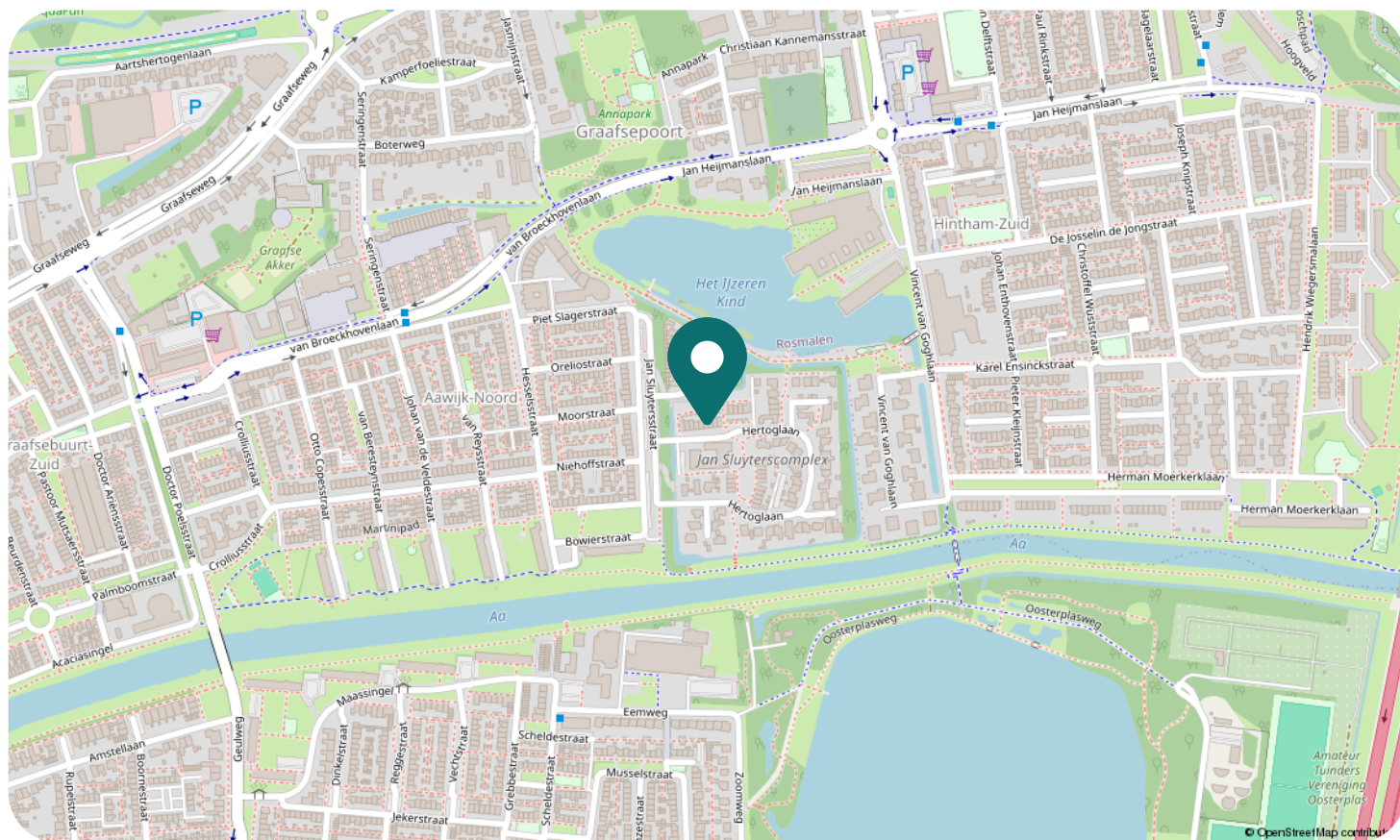
**Bouwjaar**



**Inhoud**  
450 m<sup>3</sup>



**Tuinligging**















Ruime, sfeervolle  
woonkamer met veel  
lichtinval en een  
moderne open keuken.















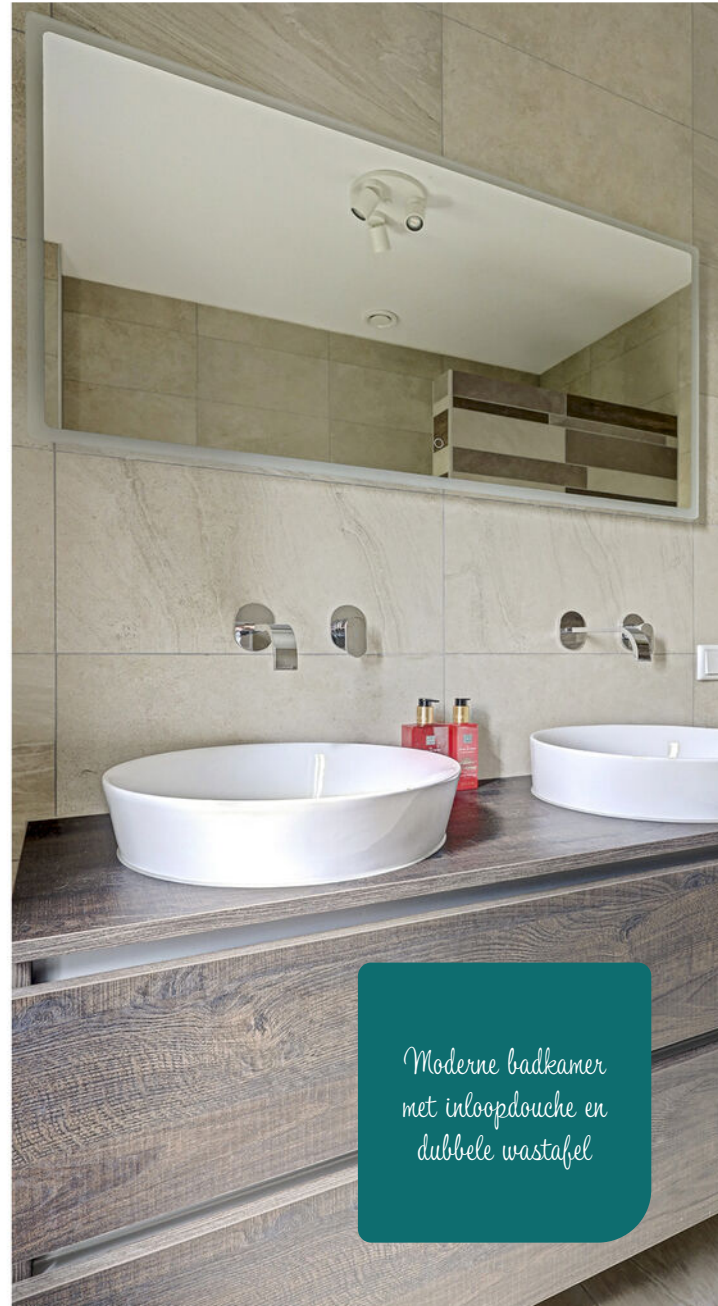






## Hertoglaan 12

'S-Hertogenbosch



Moderne badkamer  
met inloofdouche en  
dubbele wastafel









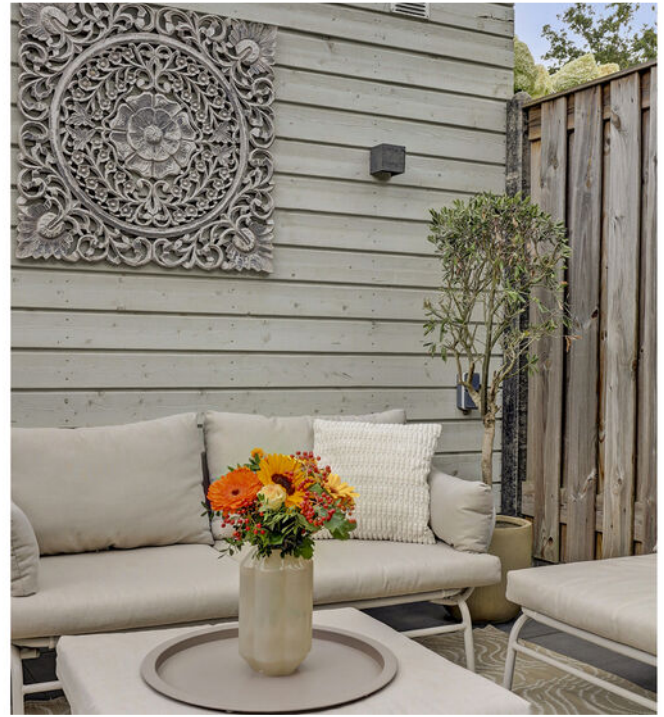






















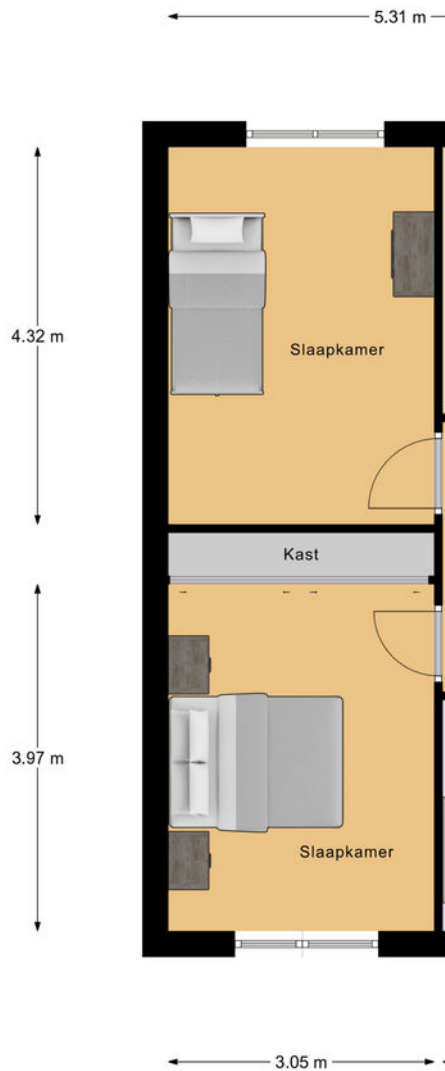




# Plattegronden

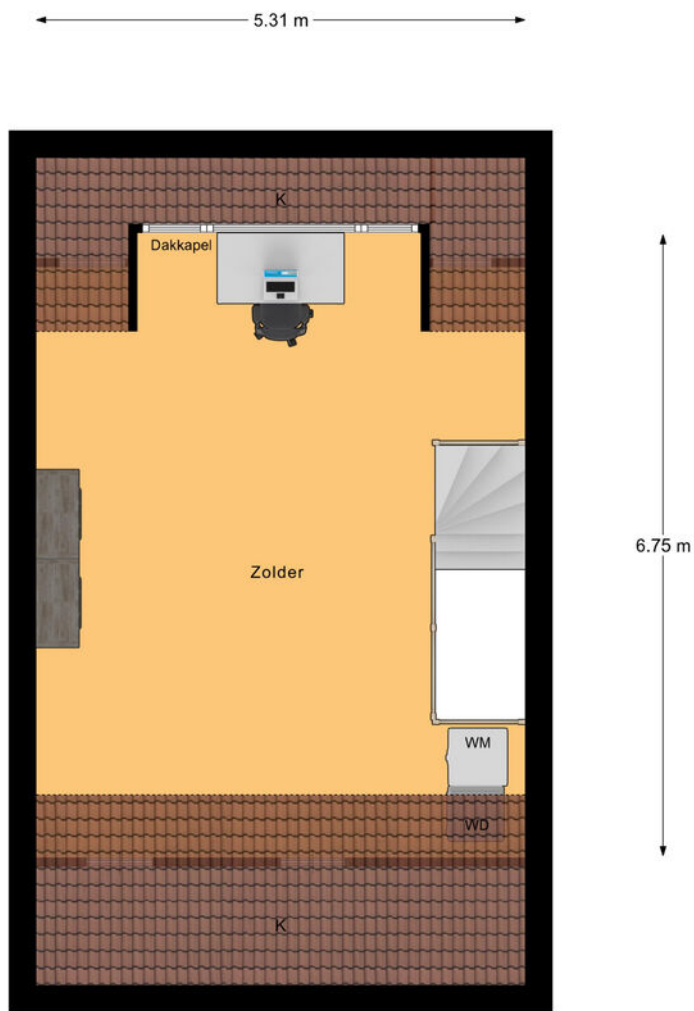
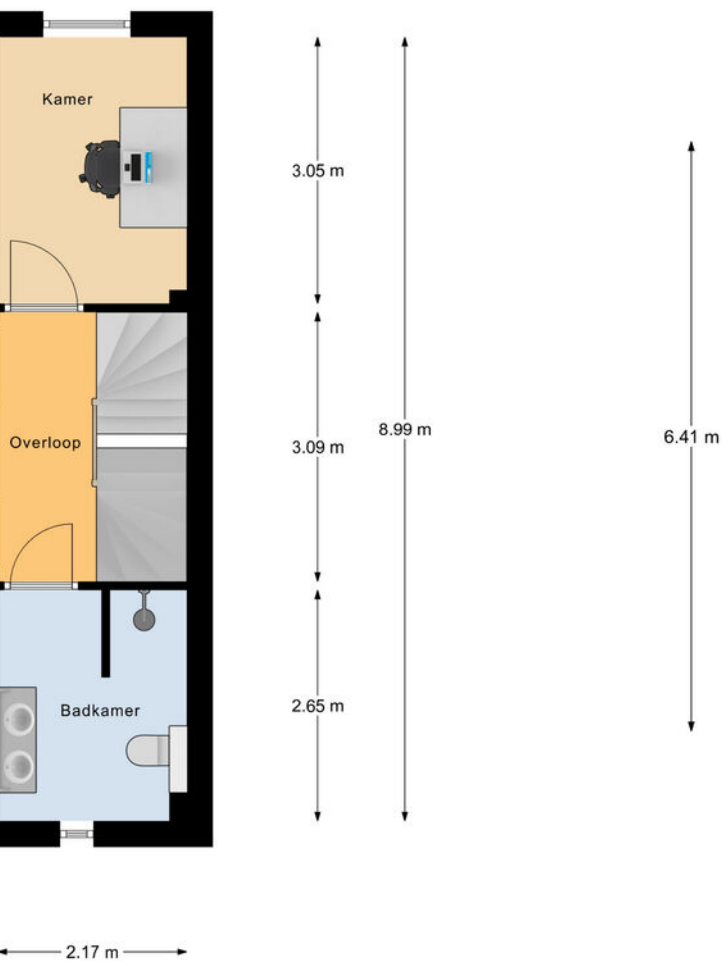


Begane Grond



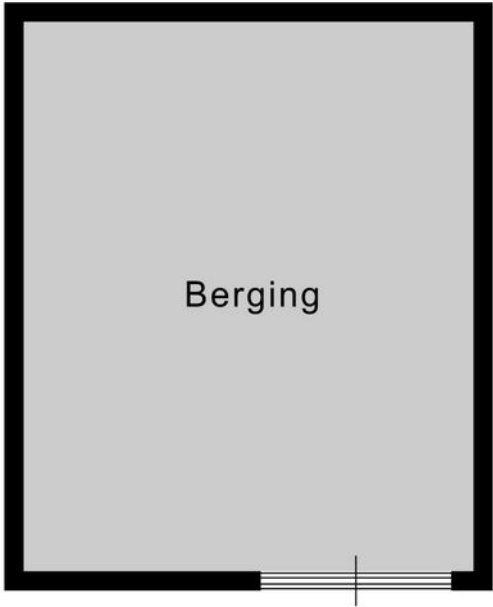
1e Verdieping





Plattegronden

← 2.32 m →



↑  
2.83 m  
↓

Berging



# Goed om te weten

## Energielabel

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

## Meetcertificatie

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meet-certificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de vastgoedbranche. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet-instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Vragenlijst & lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Daarnaast is er een lijst van zaken welke aangeeft wat er achterblijft en meegaat.

## Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

## Koopakte

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt Makelaarsoord conform de modelkoopakte, opgesteld door de Vastgoed Nederland.

## Financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode welke voorafgaand met elkaar overeenkomen. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

## Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborg-som te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

## Wettelijke bedenktijd

Als koper heb je 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.

## 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.

## Overige

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 aankoopmakelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

# Thuis in 's-Hertogenbosch en de Bommelerwaard

## Wij zijn de makelaar nieuwe stijl.

Maak kennis met ons jonge en gepassioneerde team, want wij staan voor je klaar. Wij werken vanuit onze kantoren in 's-Hertogenbosch en Kerkdriel. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan. We willen je verrassen, als jij gelukkig bent dan zijn wij dat ook! Met onze jarenlange ervaring in de regio Den Bosch en de Bommelerwaard kennen wij het reilen en zeilen van de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze persoonlijke aanpak maakt ons Makelaarsoord!

## De basis: communicatie

Het lijkt vanzelfsprekend, maar communicatie vormt de basis van onze werkwijze. Luisteren naar de wensen van de klant, advies tijdens de verkoop van je woning en een terugkoppeling op maat. Allemaal zaken die van belang zijn voor de uiteindelijke verkoop- of aankoop van je woning. Wij zijn de betrokken makelaar die communiceert.

## Full-service

Wij bieden je full-service. En dat houdt meer in dan alleen de woning op Funda plaatsen; adviseren, inventariseren en een netwerk van professionals onderhouden maakt ons tot de veelzijdige partner tijdens de verkoop of aankoop van je woning. Daarnaast taxeren wij, adviseren, treden op als aankoopmakelaar en staan je bij tijdens de hypotheekverstrekking. Makelaarsoord is de maatwerk-makelaar die het optimale haalt uit de verkoop van je woning, maar des te meer nog: je wensen en toekomst!



Joost van den Oord



Richan Kreling



Iris van den Oord



Joske Pfeffer



Corné de Leeuw

*Opent nieuwe deuren...*





# MAKELAARSOORD

*Opent nieuwe deuren...*



**Kantoor 's-Hertogenbosch**

Maastrichtseweg 88

5215 AE 's-Hertogenbosch



T - 073 – 612 55 15



**Kantoor Kerkdriel**

Kerkstraat 22a

5331 CE Kerkdriel



T - 0418 – 21 90 00



info@makelaarsoord.nl



www.makelaarsoord.nl



**Vastgoed  
Ned.**

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.

