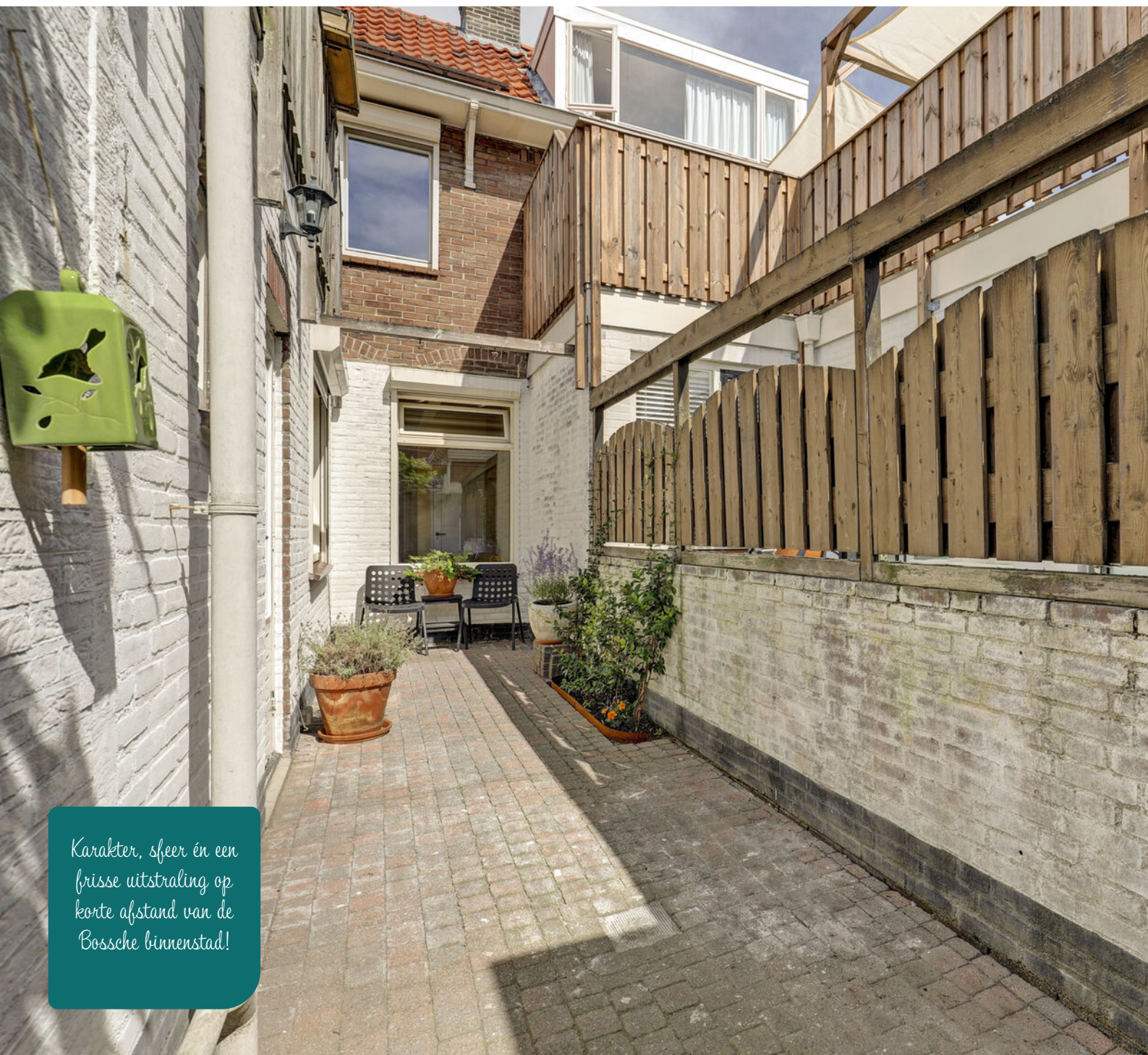


Esdoornstraat 11, 's-Hertogenbosch





Karakter, sfeer én een
frisse uitstraling op
korte afstand van de
Bossehe binnenstad!

Omschrijving

Karakter, sfeer én een frisse uitstraling op korte afstand van de Bossche binnenstad!

Aan de gezellige Esdoornstraat in de populaire Graafsebuurt Zuid staat deze sfeervolle eindwoning uit 1938, die in 2026 flink is opgefrist en gerenoveerd. Met drie slaapkamers, een zonnig dakterras, een fijne patio en een centrale ligging is dit een verrassend complete woning waar je direct prettig kunt wonen. De woning is volledig geschilderd en voorzien van een fraaie PVC-vloer.

Bij binnenkomst valt direct de lichte en verzorgde uitstraling op. De woonkamer heeft een prettige indeling en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel. De PVC-vloer en het frisse schilderwerk zorgen voor een eigentijdse basis, terwijl er een mooi karakter is gebleven. Vanuit de woonkamer loop je door naar de keuken in de aanbouw. Deze is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ook de recent vernieuwde, moderne badkamer met douche en wastafel is te vinden op de begane grond, evenals het toilet welke separaat is.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers. Een absoluut pluspunt is het ruime en zonnige dakterras aan de achterzijde. Hier geniet je volop van de zon en heb je een heerlijke plek om buiten te zitten, te borrelen of na een lange dag te ontspannen.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar de derde slaapkamer is gerealiseerd. Dankzij het grote dakraam valt hier prettig veel daglicht naar binnen. Achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig. Ook bevinden zich hier de cv-ketel en witgoedaansluitingen.

Naast het dakterras beschikt de woning over een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke patio. Een fijne, beschutte buitenruimte met een eigen achterom en een praktische stenen berging, eveneens voorzien van witgoedaansluitingen.

Ook de ligging maakt deze woning extra aantrekkelijk. De Esdoornstraat ligt in de geliefde Graafsebuurt Zuid, met scholen, winkels, een gezondheidscentrum en openbaar vervoer binnen handbereik. Op loopafstand ligt het prachtige Prins Hendrikpark met recreatieplas De IJzeren Vrouw, een heerlijke plek om te wandelen, sporten of op zonnige dagen te ontspannen. En wil je de gezelligheid van de stad opzoeken? Ook het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is snel bereikbaar.

Een karakteristieke, frisse en sfeervolle eindwoning met verrassend veel ruimte, twee fijne buitenplekken en een uitstekende ligging nabij de Bossche binnenstad!



Kenmerken



Soort woning
Eengezinswoning



Woonoppervlakte
88 m²



Energielabel
D



Bouwworm
Geschakelde woning



Perceeloppervlakte
75 m²



Berging
aangebouwd, steen



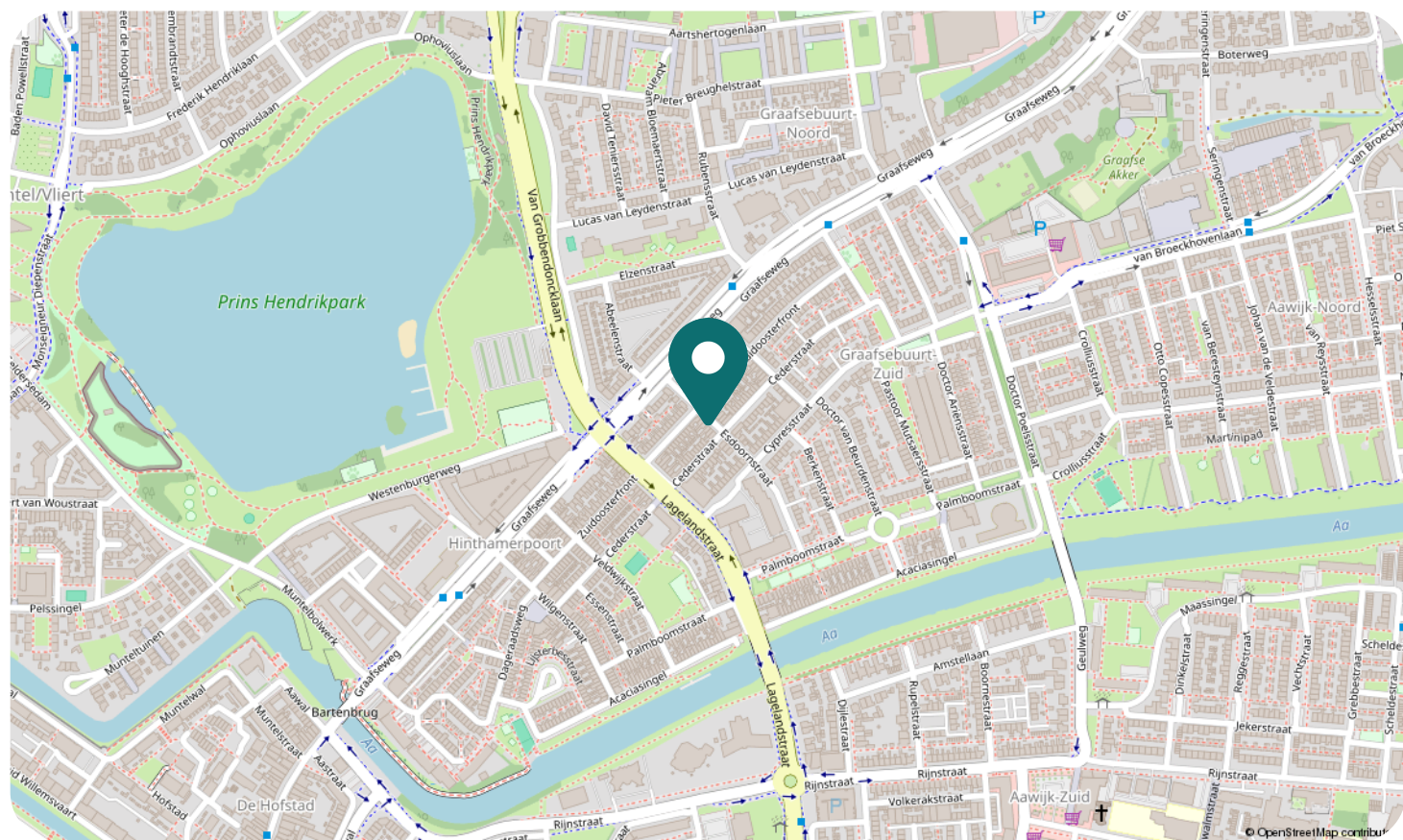
Bouwjaar
1938



Inhoud
351 m³



Tuinligging
Zuidwest





De woonkamer is
lekker licht en biedt
plaats aan een ruime
(hoek)bank en fijne
eetkamertafel











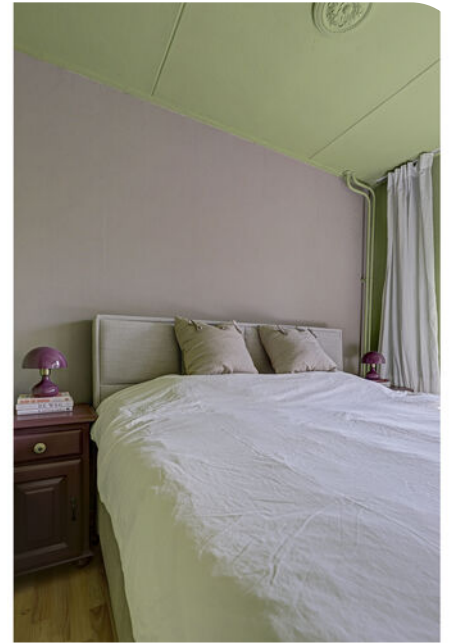
De badkamer is te vinden op de begane grond, recent vernieuwd en modern afgewerkt

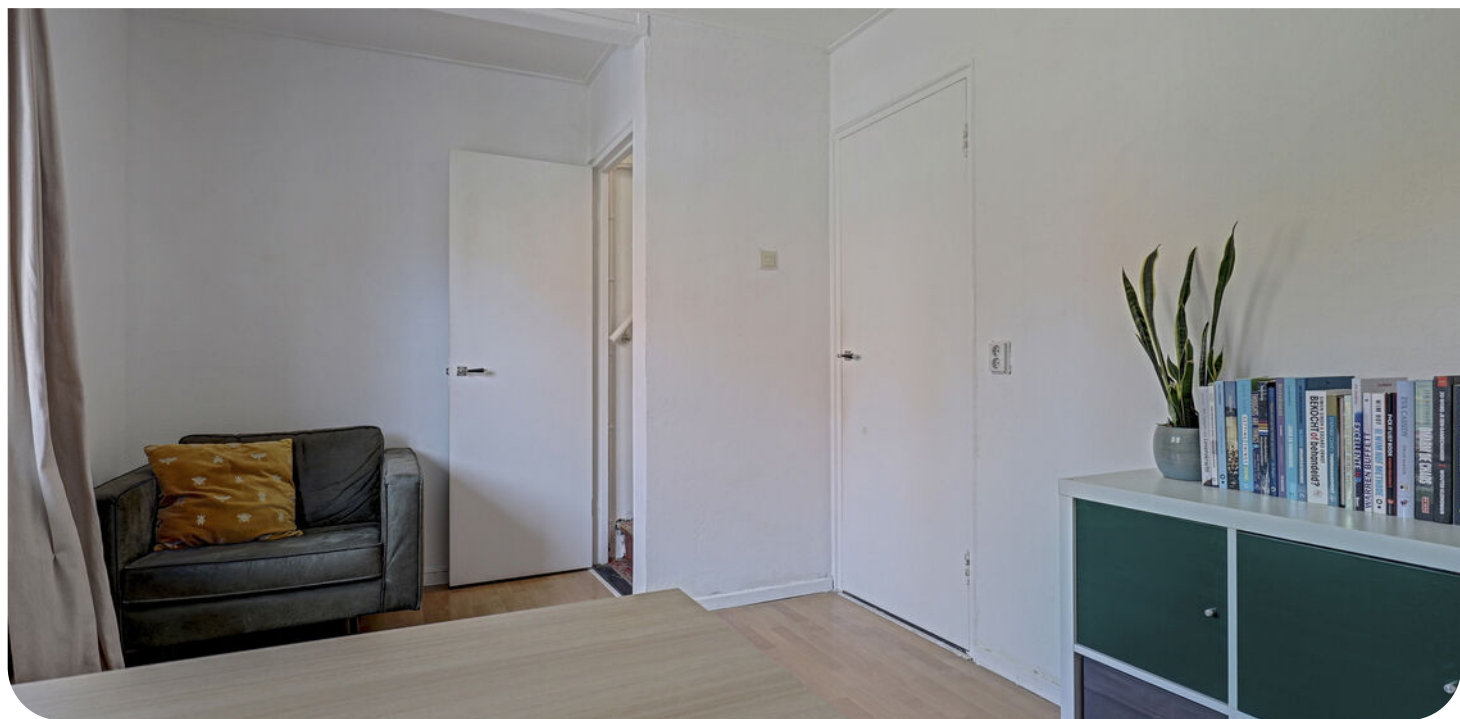


De 1e verdieping telt
twee slaapkamers,
waarvan er een
toegang geeft tot het
dakterras

Esdoornstraat 11

's-Hertogenbosch







Esdoornstraat 11

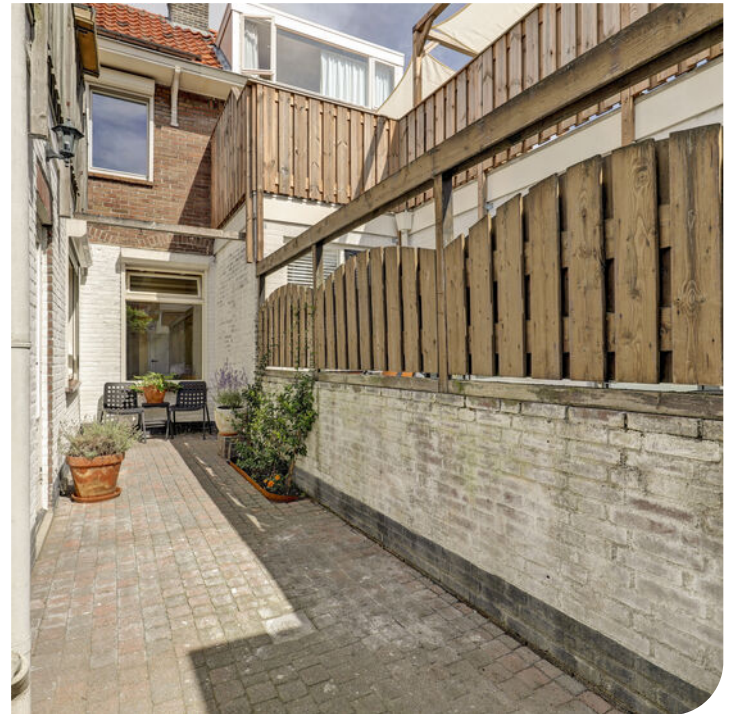
's-Hertogenbosch





Op de tweede verdieping is de derde slaapkamer te vinden met dakraam en airco



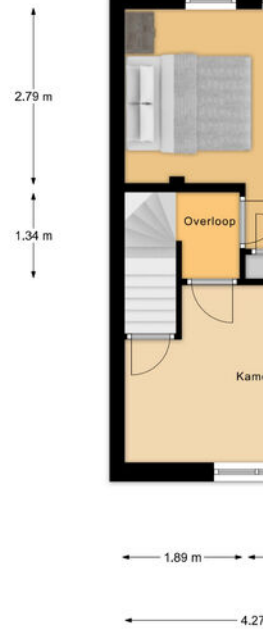




Plattegronden



Begane Grond



1e Ver

2.80 m



6.27 m

4.26 m

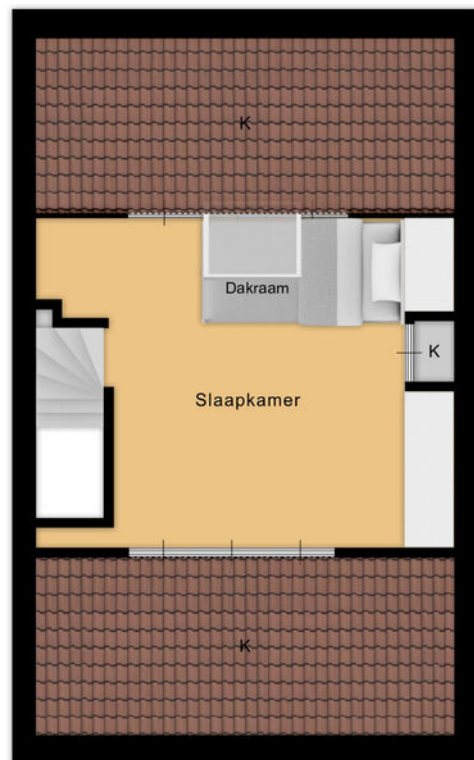
2.78 m

2.28 m

7 m

rdieping

3.37 m



4.27 m

2e Verdieping

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 Pepper

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.