



Goedenrade 2

5235 HN 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1980  Woonoppervlak 97 m²  Perceeloppervlak 175 m²  Energielabel C

VRAAGPRIJS € 450.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Goedenrade 2

's-Hertogenbosch

Aan het begin van de geliefde en kindvriendelijke wijk Maaspoort ligt deze fijne hoekwoning met een heerlijk zonnige tuin op het zuidoosten. De woning beschikt over 3 slaapkamers en een verrassend ruime zolder met volop extra gebruiksmogelijkheden. Dankzij de vrije ligging geniet u zowel aan de voor- als achterzijde van veel privacy. Aan de voorzijde ligt de woning heerlijk rustig en autovrij aan een voet- en fietspad, met een fraai en vrij uitzicht op het groen en de vijver. Aan de achterzijde grenst de woning aan een parkeerterrein, waardoor er geen directe achterburen zijn.

Ook de ligging is ideaal: op steenworp afstand bevindt zich het overdekte winkelcentrum De Lokerenpassage voor de dagelijkse boodschappen. Diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar en ook voor ontspanning hoeft u niet ver. Op korte loopafstand liggen recreatiegebied De Noorderplas en het Burgemeester van Zwietenpark, waar u heerlijk kunt wandelen, hardlopen of fietsen. De stadsbus stopt vlakbij en binnen circa 10 minuten staat u in het historische centrum en bij het Centraal Station van 's-Hertogenbosch.

Begane grond:

De verrassend diepe voortuin zorgt direct voor een prettige afstand tot het voet- en fietspad en veel privacy in de woning. Via de overdekte entree komt u binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapkast en de trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is afgewerkt met stucwerk wanden en een mooie eikenhouten vloer. Dankzij de praktische indeling is er volop plaats voor zowel een royale zithoek als een gezellige eethoek. De open keuken sluit hier mooi op aan en is voorzien van een licht keukenblok in rechte opstelling met een inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Daarnaast beschikt de keuken over een dubbele inbouwcombi-oven/magnetron.

Een groot pluspunt is de heerlijk zonnige achtertuin op het zuidoosten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met natuurstenen tegels, biedt volop privacy en is tevens bereikbaar via een achterom. Vanuit de tuin is de praktische bijkeuken bereikbaar, waar zich de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden. Daarnaast zijn er een aparte berging voor bijvoorbeeld tuingereedschap en een separate fietsenberging, zodat ook de fietsen overdekt gestald kunnen worden.

 97 m² Woonoppervlak

 3 slaapkamers

 5 kamers

 1 badkamer

1e verdieping:

Vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers zijn voorzien van een sfeervolle grenenhouten vloer, waarbij de hoofdslaapkamer tevens beschikt over twee praktische inbouwkasten. De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, breed wastafelmeubel en een 2e toilet.

Zolder:

Via een vlizotrap bereikt u de verrassend ruime zolder. De ruimte beschikt gedeeltelijk over stahoogte en dankzij de twee ramen valt er prettig daglicht naar binnen. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel (2022). Hoewel de zolder vanwege het ontbreken van een vaste trap niet als volwaardige slaapkamer kan worden aangemerkt, is dit zeker meer dan alleen een bergzolder. Er is volop ruimte voor opslag en de zolder leent zich bijvoorbeeld ook uitstekend als hobby- of werkruimte.

Deze keurige hoekwoning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing en bovendien is het schilderwerk in 2025 nog uitgevoerd. De vrije ligging aan de voorzijde, het ontbreken van directe achterburen én de zonnige tuin op het zuidoosten maken het woongenot compleet. Een fijn familiehuis met veel privacy, verrassend veel praktische ruimte en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik!

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Bouwjaar	1980
Type woning	eindwoning
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel

Oppervlaktes

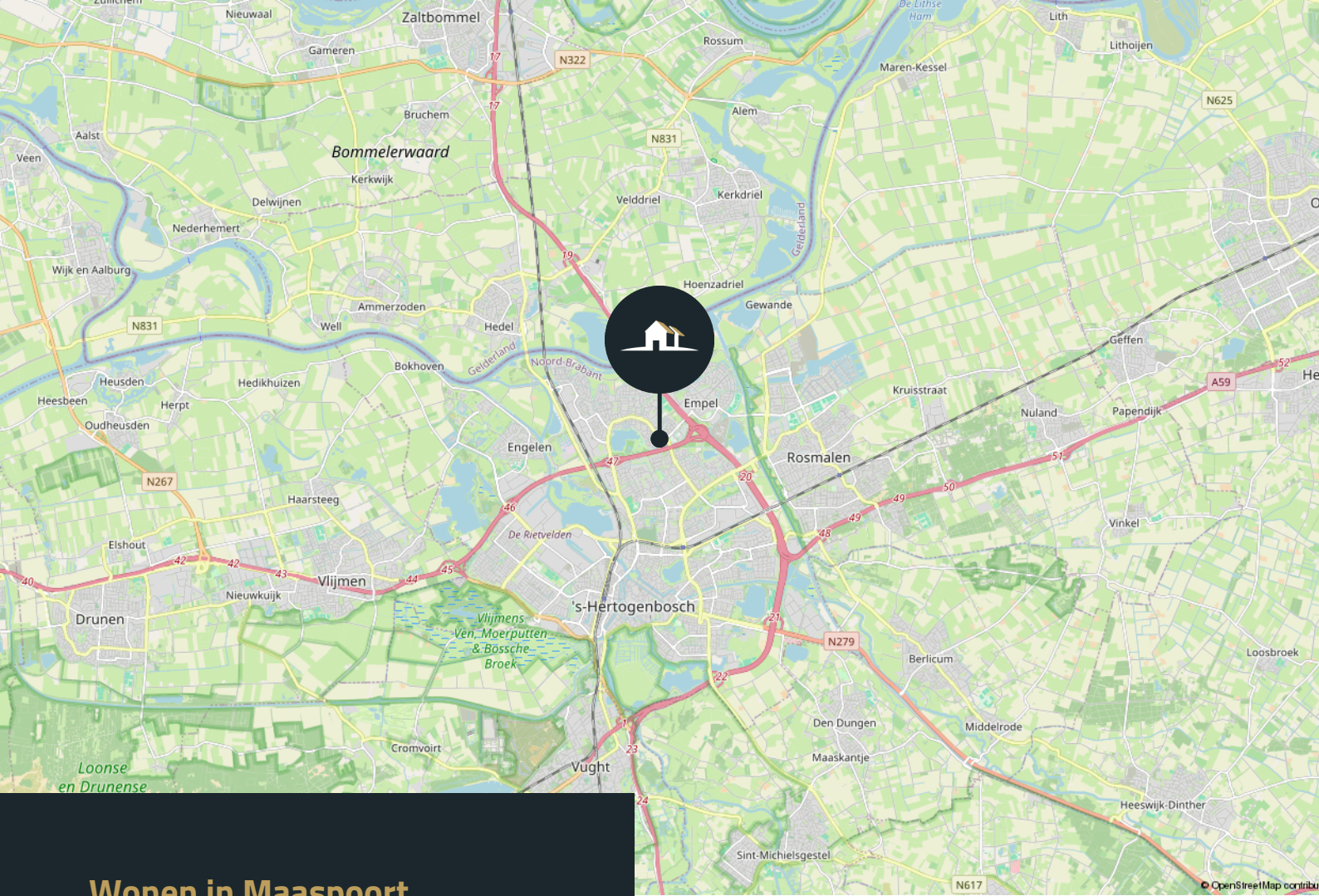
Woonoppervlakte	97 m²
Perceeloppervlakte	175 m²
Inhoud	403 m³
Overige inpandige ruimte	17 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	26 m²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	zuidoost
Tuin	achtertuin
Tuinligging	zuidoost
Berging	ja aangebouwd hout



Wonen in Maaspoort

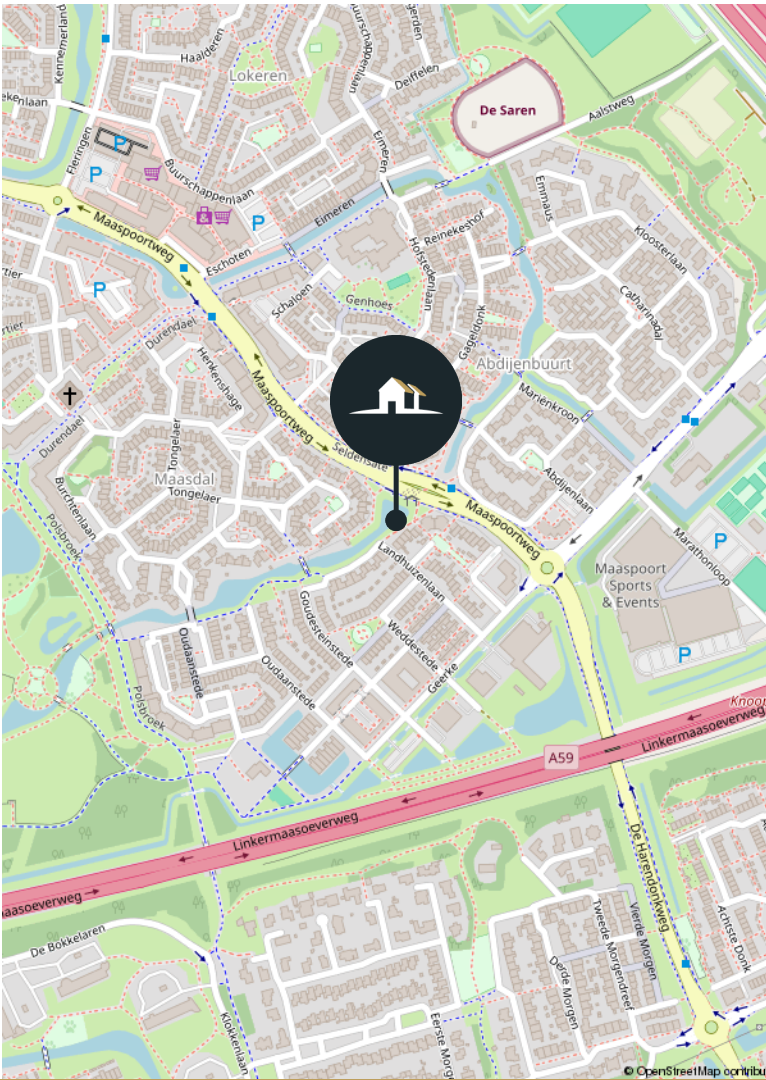
Ruimtelijk en gezinsvriendelijk
Maaspoort is een woonwijk in het noorden van 's-Hertogenbosch. Geliefd om de ruime opzet en gezinsvriendelijke karakter.

Groen en recreatie
Speeltuinen, groenvoorzieningen en sportgelegenheden. Grenzend aan de Noorderplas en de Maas en haar uiterwaarden.

(Openbaar) vervoer
Goede busverbinding naar onder andere het centrum, Centraal Station en JBZ ziekenhuis. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen
Winkelcentrum Maaspoort, scholen en kinderopvang nabij.

Wonen met gemak
Ideaal voor gezinnen, starters en senioren die rust zoeken binnen de stad.



Zien is ervaren **Woning in beeld**







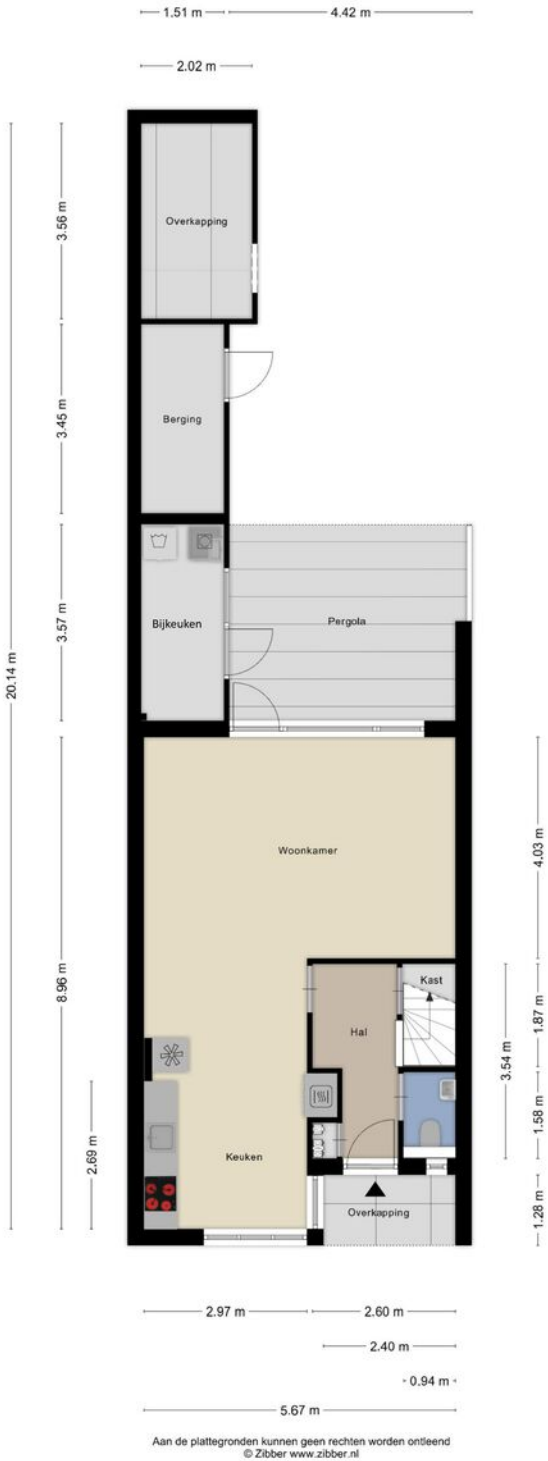








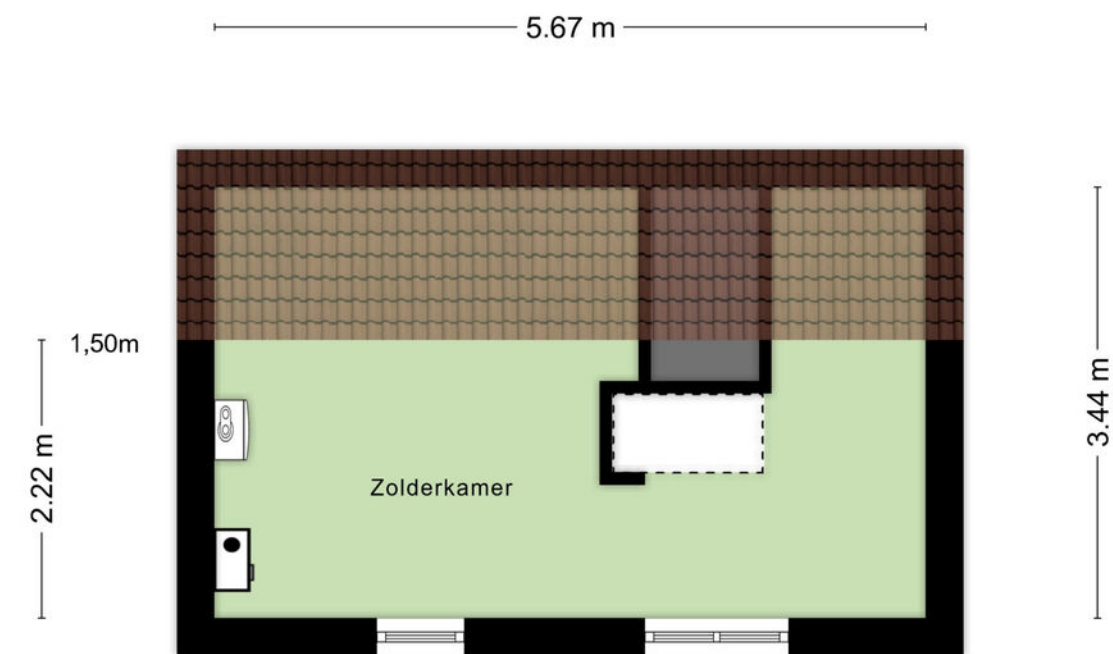
Plattegrond



Plattegrond

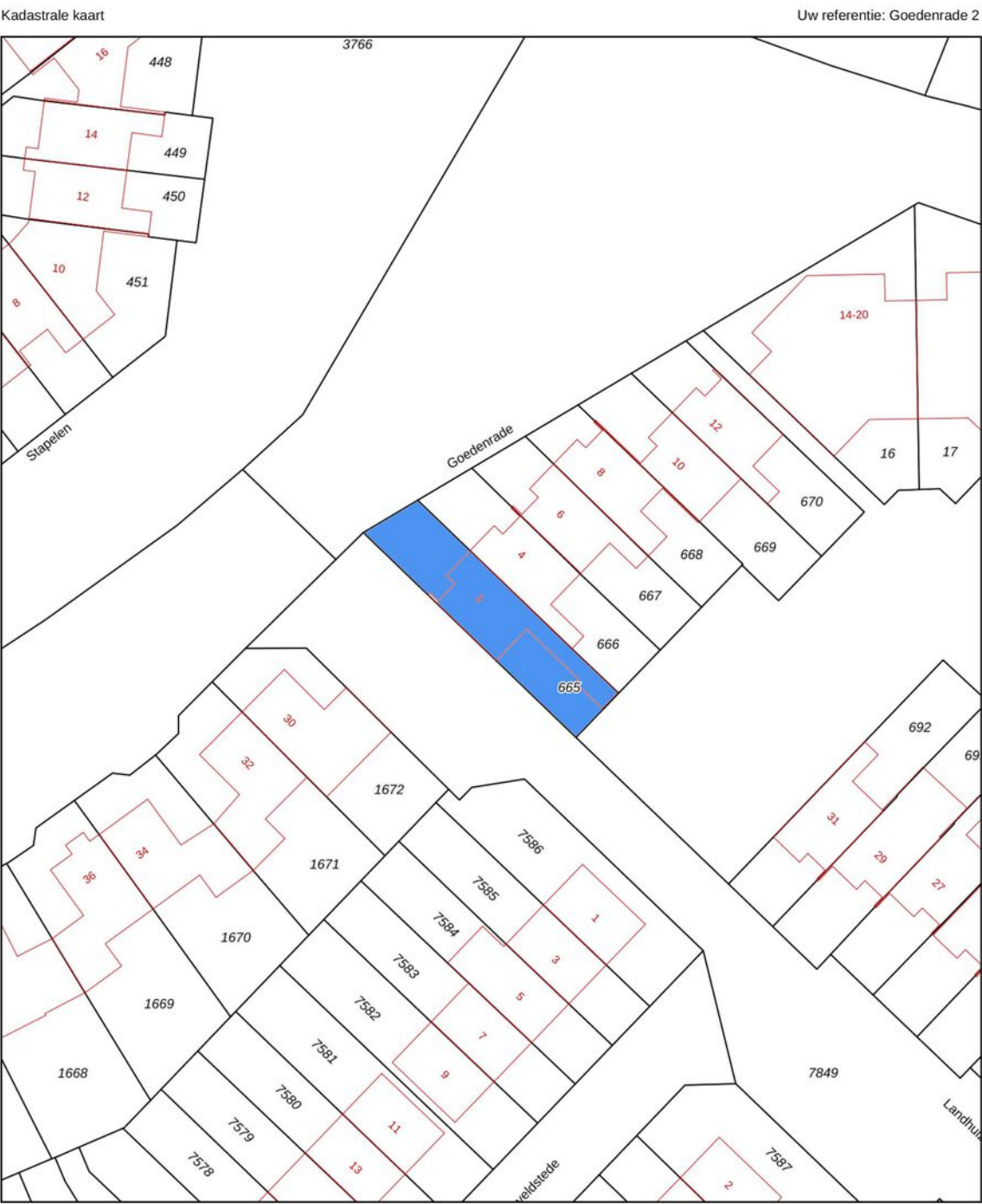


Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie T

Perceel 665

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- losse (hang)lampen		✗	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen		✗	
- overgordijnen		✗	
- rolgordijnen			✗
- jaloezieën			✗
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✗		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- afzuigkap	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		
- koel-vriescombinatie	✗		
- vaatwasser	✗		
Woning - Sanitair/sauna			

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
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- douche (cabine/scherf)	✗		
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✗		
(Voordeur)bel		✗	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✗		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✗		
Tuin - Inrichting			

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
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✗		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✗		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✗		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✗		

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