

van der Nootstraat 25

5216 HN 'S-HERTOGENBOSCH

Bouwjaar 1962 | Woonoppervlak 116 m² | Perceeloppervlak 141 m² | Energielabel A++

VRAAGPRIJS € 625.000,- k.k.

NVM funda

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

van der Nootstraat 25
's-HERTOGENBOSCH

Instapklare gezinswoning met vier slaapkamers, een moderne open keuken, volop lichtinval en een fraai aangelegde achtertuin met garage! Deze sfeervolle hoekwoning is in 2023 volledig gerenoveerd en combineert een moderne afwerking met een praktische indeling en verrassend veel leefruimte. De lichte woonkamer staat in open verbinding met de eigentijdse keuken met kookschiereiland, terwijl de vier slaapkamers volop mogelijkheden bieden voor een gezin, thuiswerken of een hobbyruimte. Met een complete badkamer, een separate wasruimte, twee dakkapellen en een verzorgde achtertuin met garage is dit een woning waar comfort en functionaliteit hand in hand gaan. Bovendien woon je hier op een aantrekkelijke locatie in 's-Hertogenbosch-Zuid, op korte afstand van het Zuiderpark, de historische binnenstad en diverse dagelijkse voorzieningen.

Begane grond:
Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang en een praktische trapkast.
Ook bevinden zich hier de toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de toegang tot de woonkamer, die wordt afgescheiden door een moderne glazen schuifdeur.
De doorzonwoonkamer geniet dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en de glazen schuifpui aan de achterzijde van een prettige lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, terwijl aan de achterzijde ruimte is voor een royale eettafel met uitzicht op de tuin. De vloer in houtlook en de strak gestuukte wanden zorgen voor een mooi geheel.
De open keuken sluit aan op het eetgedeelte en is uitgevoerd met witte kastfronten, een donker werkblad en een kookschiereiland. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en Quooker. Vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar.

De verzorgde achtertuin is aangelegd met een ruim terras direct achter de woning, een gazon met staptegels en borders met gevarieerde beplanting. Er is ruimte voor een eettafel en een zitplek om van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin bevindt zich de garage, die zowel vanuit de tuin als via een garagedeur aan de achtergelegen straat bereikbaar is. Deze biedt praktische ruimte voor fietsen, opslag of het uitoefenen van een hobby.

116 m² Woonoppervlak

4 slaapkamers

5 kamers

1 badkamer

1e verdieping:
De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte met fonteintje en een praktische wasruimte. De royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning en een vaste kast, die fraai achter de wand achter het bed is weggewerkt. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is eveneens veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of logeerkamer. De modern afgewerkte badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche met glazen wand en een breed wastafelmeubel met dubbele kranen. Dankzij de raampartij profiteer je hier van natuurlijk daglicht en extra ventilatiemogelijkheden. Een prettige extra is de separate wasruimte, waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig zijn. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette pvc-vloer. De ramen zijn bovendien voorzien van horren.

2e verdieping:
Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De overloop beschikt over een elektrisch te openen dakraam en biedt toegang tot nog twee ruime slaapkamers.
Beide slaapkamers beschikken over een dakkapel, waardoor de kamers prettig licht zijn en extra ruimte bieden. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een vaste kastenwand en airconditioning. Achter de knieschotten op de overloop bevindt zich extra bergruimte. Ook de warmtepomp (2023) is hier netjes weggewerkt.

Deze aantrekkelijke woning is geheel voorzien van HR++ beglazing, vloerverwarming en 11 stuks zonnepanelen. Daarnaast is er een laadpaal aanwezig. De woning ligt in de geliefde woonomgeving 's-Hertogenbosch-Zuid, nabij het Zuiderpark. Een fijne plek om te wandelen, sporten of ontspannen in het groen. De bourgondische binnenstad met haar winkels, restaurants en gezellige terrassen is op korte fietsafstand bereikbaar.
Ook winkelcentrum Pettelaarsepoort, scholen en diverse sportvoorzieningen bevinden zich in de omgeving. Voor een wandeling of ontspanning aan het water liggen natuurgebied Het Bossche Broek en de Zuiderplas dichtbij. Daarnaast zijn de uitvalswegen snel bereikbaar, waardoor de ligging zowel voor dagelijkse voorzieningen als woon-werkverkeer praktisch is.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Bouwjaar	1962
Type woning	hoekwoning
Energielabel	A++
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes

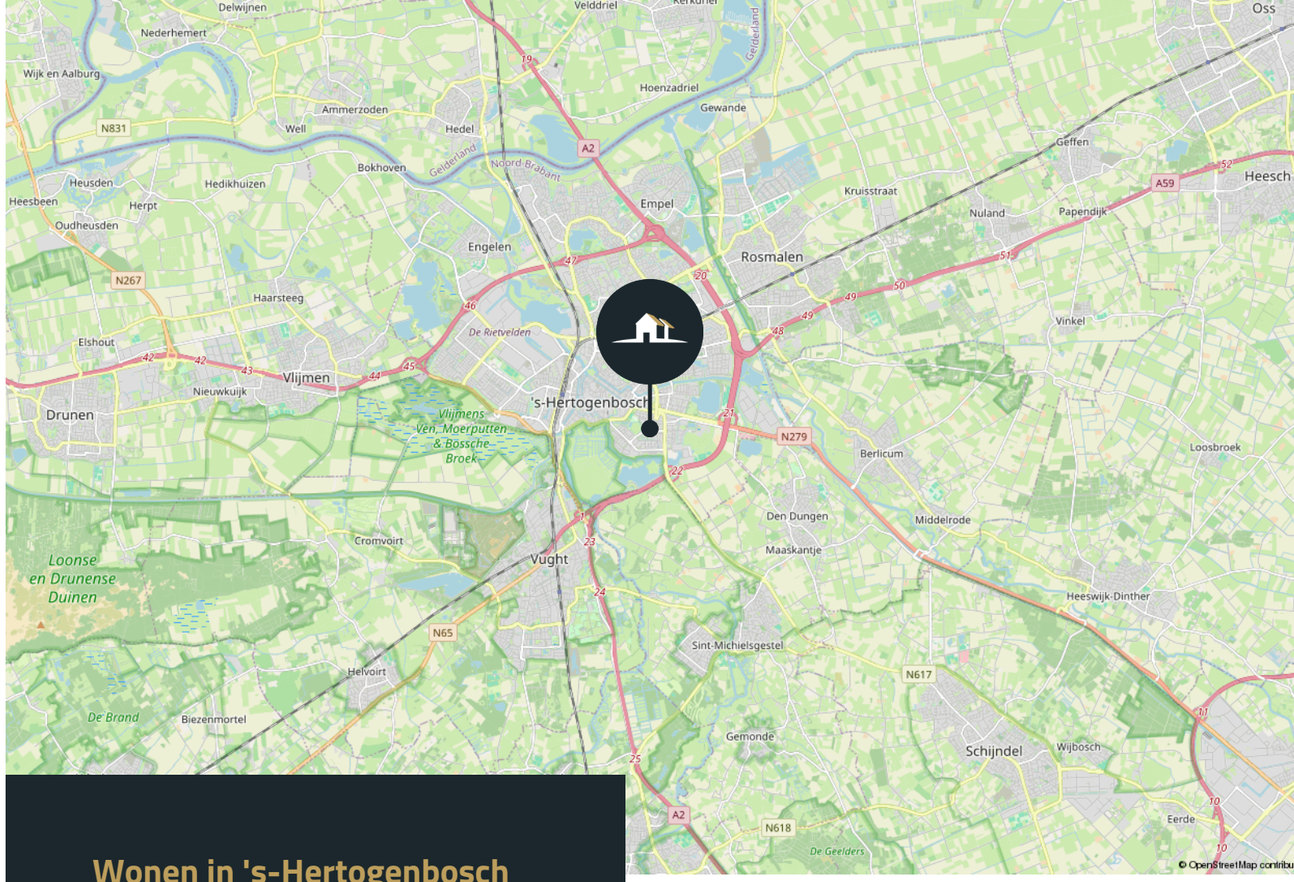
Woonoppervlakte	116 m²
Perceeloppervlakte	141 m²
Inhoud	410 m³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	zuid
Tuin	achtertuin
Tuinligging	zuid
Berging	nee
Garage	vrijstaand steen



Wonen in 's-Hertogenbosch Zuid

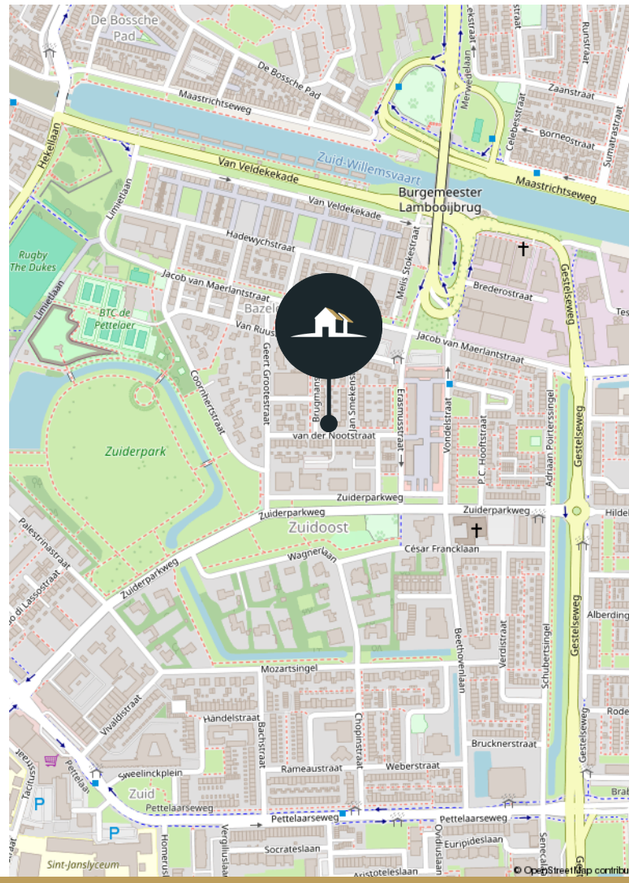
Groen en ruim wonen
's-Hertogenbosch Zuid staat bekend om haar groene lanen en ruime opzet. Een rustige woonwijk vlak bij natuurgebied het Bossche Broek, de Zuiderplas en het Zuiderpark.

Dicht bij de binnenstad
Binnen enkele minuten fietsen naar het centrum. Alle stadse voorzieningen binnen handbereik.

(Openbaar) vervoer
Goede busverbindingen richting het centrum en het Centraal Station. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen
Winkels, basisscholen, sportgelegenheden en zorgvoorzieningen op loop- of fietsafstand.

Populaire woonwijk
Populaire woonwijk onder zowel gezinnen als senioren dankzij de rust, ruimte en veilige omgeving.



Zien is ervaren
Woning in beeld

























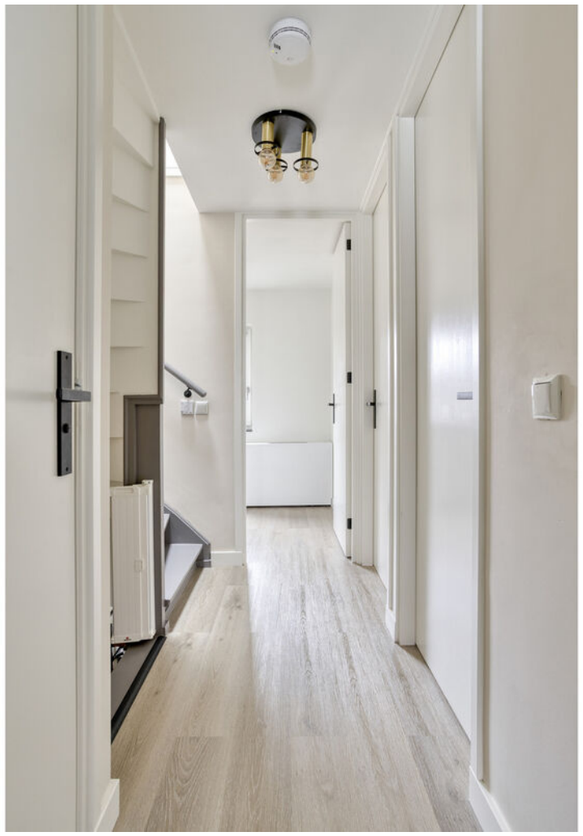

























Heatpump



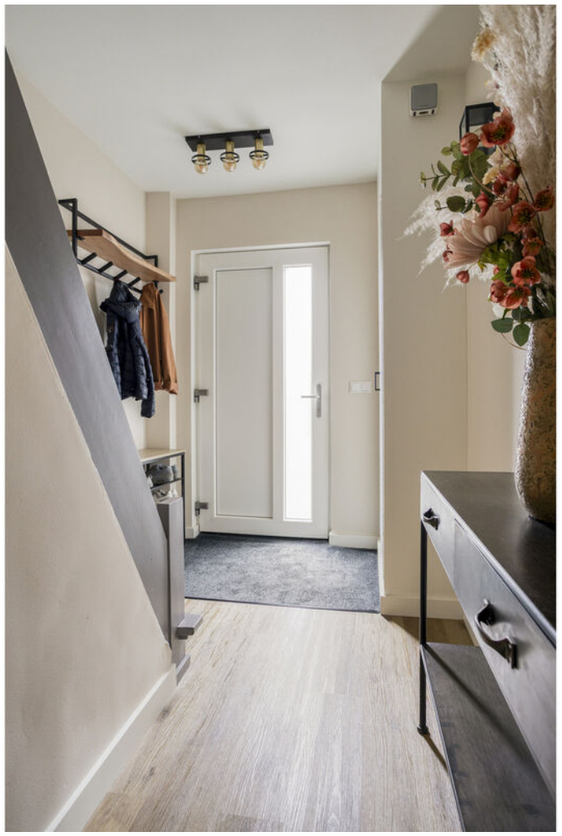


















Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping



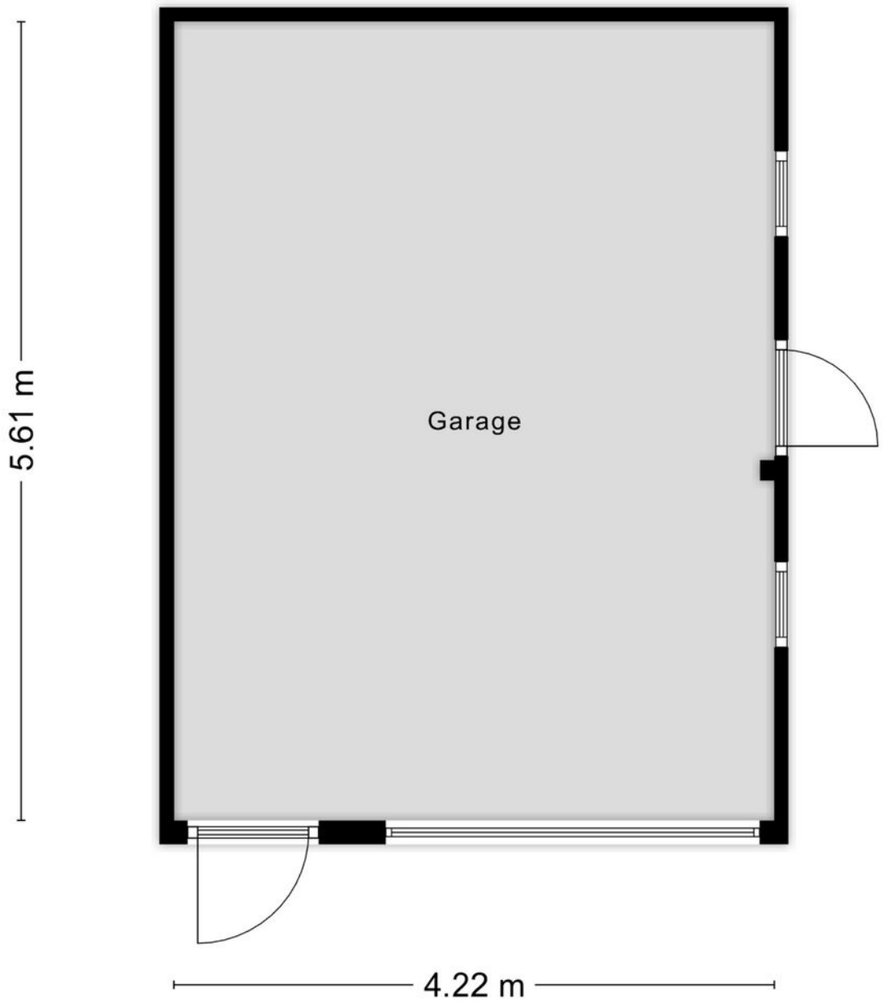
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



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

Plattegrond garage



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			
Radiatorafwerking	×		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	×		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	×		
- losse (hang)lampen		×	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Extra grote kledingkast slaapkamer			×
- Schoenen kast slaapkamer	×		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	×		
- gordijnen		×	
- vitrages			×
- lamellen			×
- (losse) horren/rolhorren	×		
- plissé gordijn			×
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	×		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	×		

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 - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	×		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	×		
- afzuigkap	×		
- combi-oven/combimagnetron	×		
- koelkast	×		
- vriezer	×		
- vaatwasser	×		
- Quooker	×		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	×		
- toiletrolhouder	×		
- toiletborstel(houder)	×		
- fontein	×		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	×		
- douche (cabine/scherm)	×		
- wastafel	×		
- wastafelmeubel	×		
- toilet	×		
- toiletrolhouder	×		

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
- toiletborstel(houder)	×		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	×		
(Voordeur)bel	×		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			×
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat	×		
Airconditioning	×		
Rolluiken	×		
Zonwering buiten	×		
Zonnepanelen	×		
Oplaadpunt elektrische auto	×		
Thuis accu Alpha Ess			×
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	×		
- Warmtepomp volledig elektrisch	×		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting	×		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	×		

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
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	×		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		×	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	×		

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.

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.







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 óp de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

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.

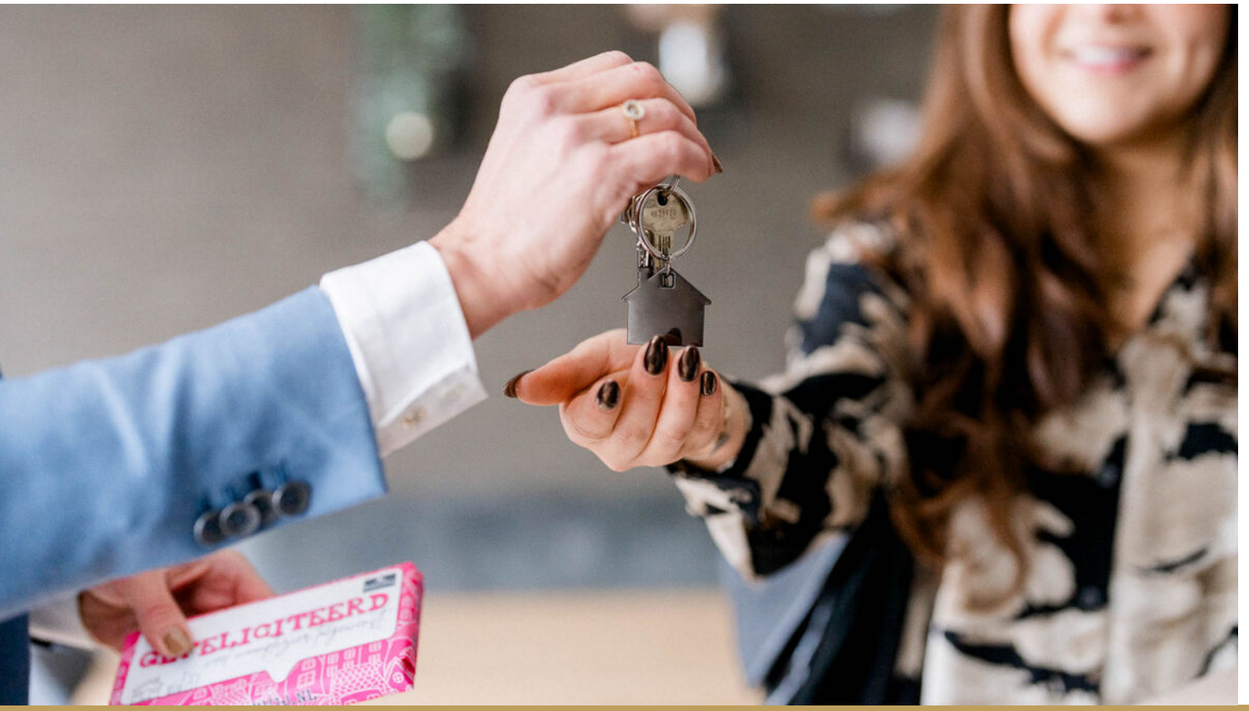
Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)
In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart 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 hypotheken

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-hypotheken/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 hypotheken@boumij.nl









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