Graafseweg 241 E

5213 AH 'S-HERTOGENBOSCH

Bouwjaar 1938 | Woonoppervlak 169 m² | Perceeloppervlak 840 m² | E Energielabel E

VRAAGPRIJS € 995.000,- k.k.

NVM funda

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

Graafseweg 241 E
's-Hertogenbosch

Karakter, ruimte én ongekend veel mogelijkheden op korte afstand van de Bossche binnenstad! Op een uitzonderlijk royaal perceel ligt dit halfvrijstaande, karakteristieke jaren '30-herenhuis met een circa 60 meter diepe achtertuin. Deze riante hoekwoning bevindt zich in een geliefde vooroorlogse woonomgeving en is gebouwd op een voormalige dijk. Hierdoor beschikt de woning over een royaal souterrain, dat direct aansluit op de achtertuin. Dankzij de afmetingen en indelingsmogelijkheden leent de woning zich uitstekend als familiehuis, eventueel in combinatie met een praktijk- of werkruimte aan huis.

Begane grond:
Via de entree met vestibule bereik je de ruime gang. Vanuit hier zijn de toiletruimte, trapopgang, keuken, woonkamer en het souterrain bereikbaar. De woonkamer beschikt over een erker, twee authentieke schouwen en veel raampartijen, rijkelijk voorzien van glas-in-lood. Dubbele deuren geven toegang tot het tuingerichte terras. De keuken is zowel vanuit de gang als vanuit de woonkamer bereikbaar en beschikt over een eenvoudig keukenmeubel. Vanuit de keuken is eveneens het terras toegankelijk, vanwaar een trap naar de achtertuin leidt. De achtertuin is een bijzonder pluspunt van deze woning. Met een indrukwekkende diepte van circa 60 meter en een ligging op het zuidoosten biedt de tuin volop ruimte en mogelijkheden. Momenteel heeft de tuin een groen en bosrijk karakter en vormt daarmee een prachtige basis om geheel naar eigen wens een tuin te creëren, bijvoorbeeld met meerdere terrassen en verschillende zitplekken. Daarnaast is de tuin via de zijkant van de woning bereikbaar middels een achterom. Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

1e verdieping:
De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De twee grootste slaapkamers beschikken over vaste inbouwkasten en een wastafel. De slaapkamer aan de voorzijde geeft toegang tot een klein balkon. De ruime badkamer is voorzien van een bad-/douchecombinatie en een wastafel en biedt eveneens toegang tot een balkon.

2e verdieping:
De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers. Eén van de slaapkamers strekt zich uit over de gehele diepte van de woning en hier bevindt zich tevens de cv-ketel. In de andere slaapkamer zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig.

169 m² Woonoppervlak

3 slaapkamers

6 kamers

1 badkamer

Bergzolder:
Vanuit de overloop is via een vaste ladder de praktische bergzolder bereikbaar, ideaal voor extra opslagruimte. De ruimte beschikt over 2 dakramen en biedt mogelijkheden om een 6e slaapkamer te realiseren.

Souterrain:
Het royale souterrain is vanuit de gang bereikbaar en bestaat uit meerdere vertrekken, waaronder een ruime garage. Via dubbele deuren staat de garage direct in verbinding met de achtertuin. Vanuit de garage zijn tevens 2 bergruimtes bereikbaar.

Een karakteristiek herenhuis voor wie op zoek is naar ruimte, sfeer én de vrijheid om een woning helemaal naar eigen wens te maken. De woning dient te worden verbouwd en gemoderniseerd, waarbij een koper rekening dient te houden met de bijbehorende kosten. Daar staat een bijzondere basis tegenover: zeeën aan ruimte, een circa 60 meter diepe tuin, een souterrain en prachtige jaren '30-elementen. Volop potentie dus om hier een indrukwekkend familiehuis te realiseren, eventueel in combinatie met een praktijk- of werkruimte aan huis. En dat alles aan een parallelweg in een geliefde jaren '30-woonomgeving, met diverse voorzieningen en de bruisende Bossche binnenstad op korte afstand.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 995.000,- k.k.
Bouwjaar	1938
Type woning	hoekwoning
Energielabel	E
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Isolatie	enkelglas

Oppervlaktes

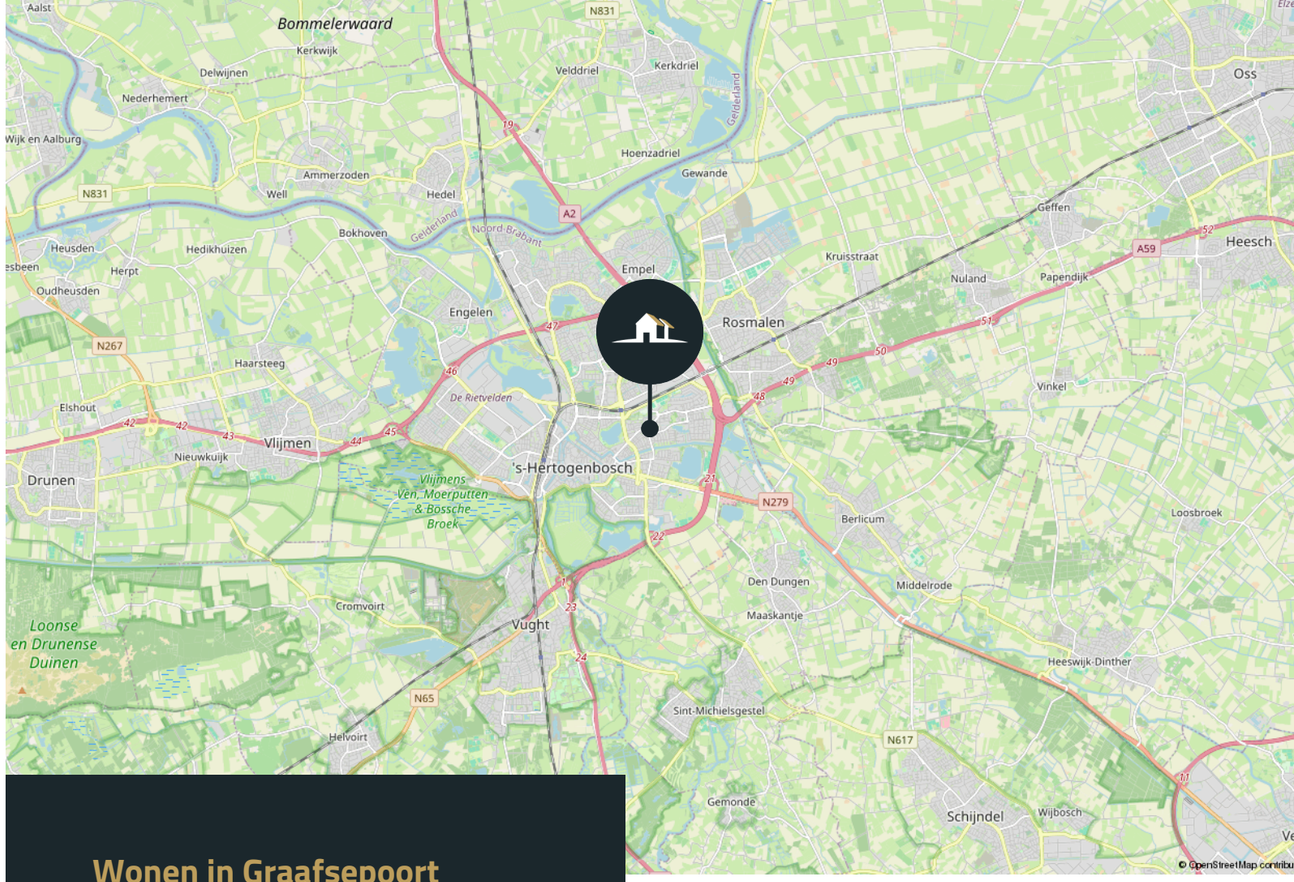
Woonoppervlakte	169 m²
Perceeloppervlakte	840 m²
Inhoud	919 m³
Overige inpandige ruimte	91 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	32 m²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	zuidoost
Tuin	achtertuin
Tuinligging	zuidoost
Berging	ja inpandig
Garage	inpandig



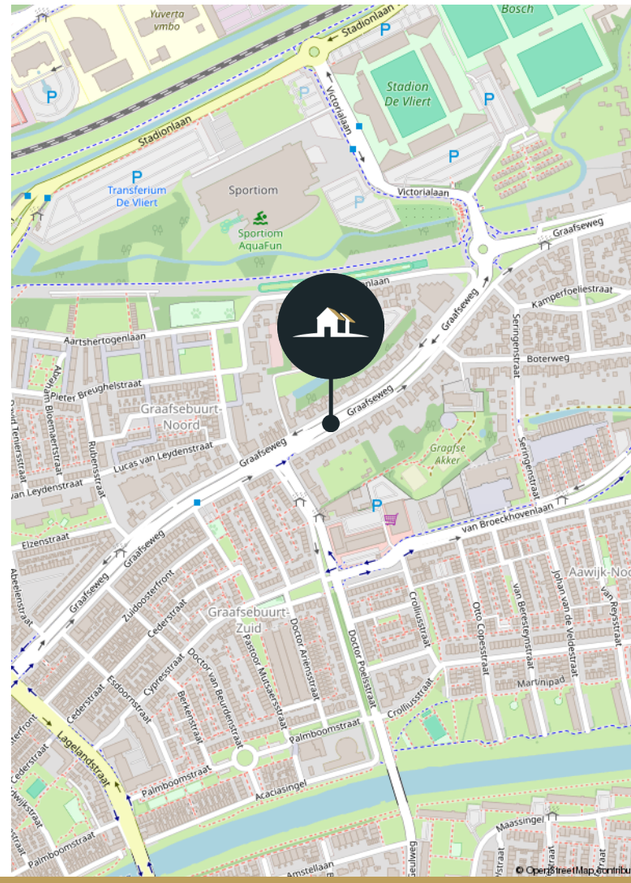
Wonen in Graafsepoort

Centraal wonen
Graafsepoort ligt tussen de binnenstad en Hinthamerpark. Een wijk met snelle toegang tot het centrum en uitvalswegen.

Openbaar vervoer
Goede busverbinding met Centraal Station en omliggende wijken.

Voorzieningen
Basisscholen, winkels, gezondheidszorg en sportgelegenheden in de directe omgeving.

Toegankelijk wonen
Een diverse, dynamische wijk met koop- en huurwoningen.



Zien is ervaren
Woning in beeld

Begane grond

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

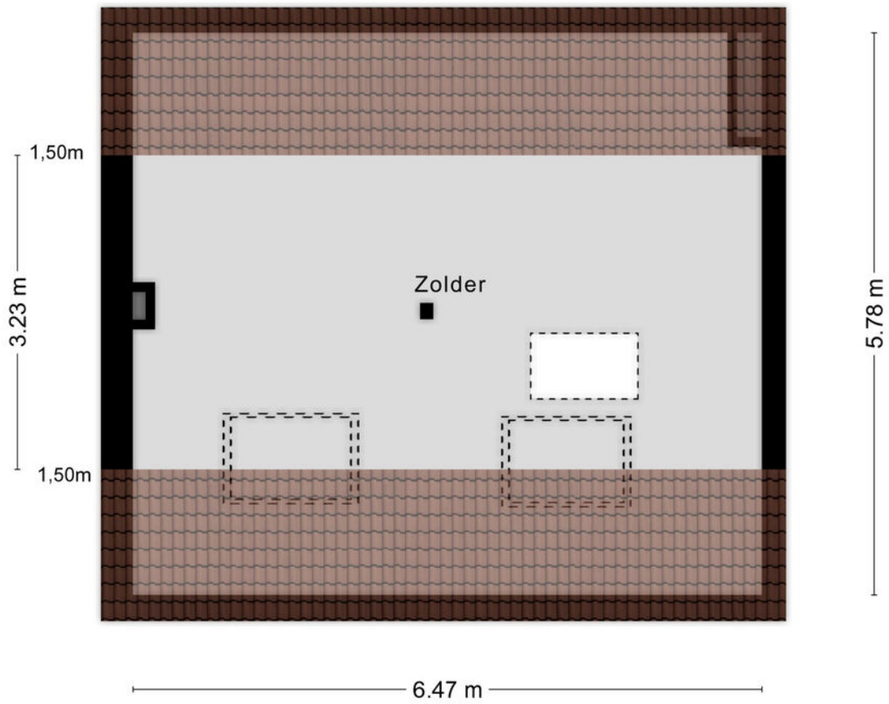
Eerste verdieping

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

Tweede verdieping

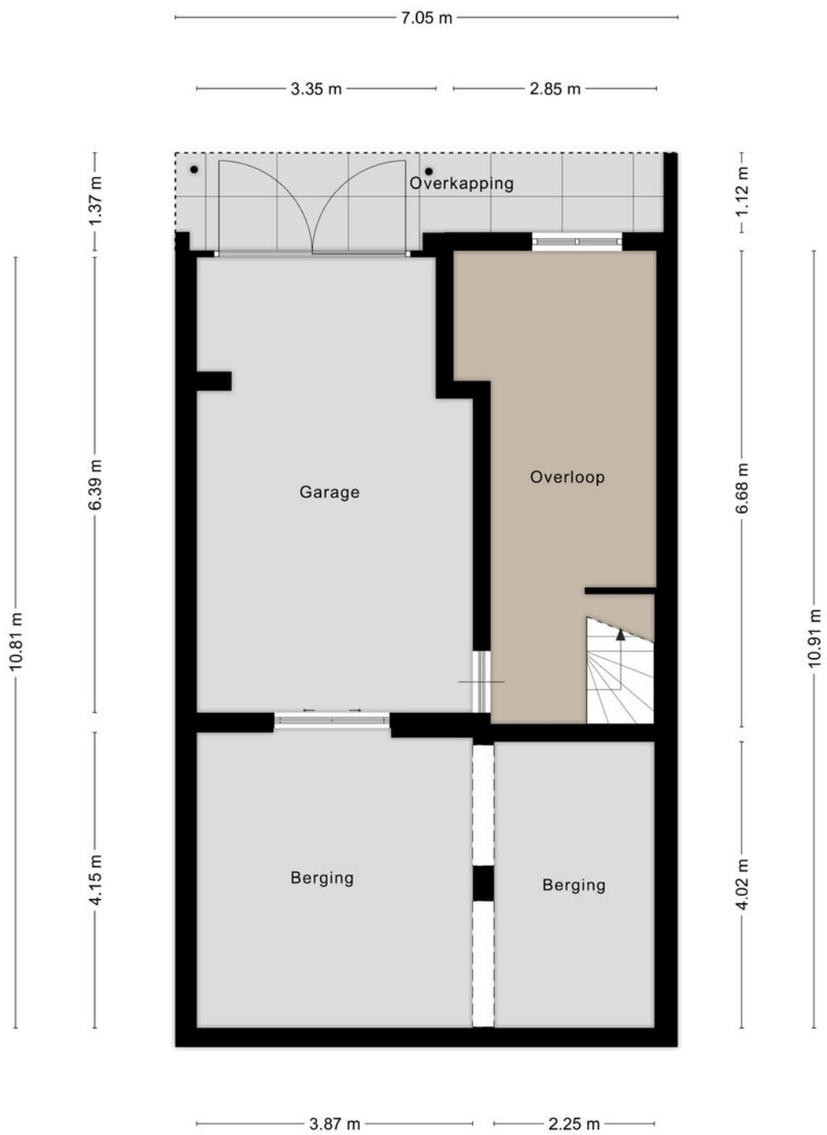
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bergzolder



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

Souterrain



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

Kadastrale kaart

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

UW VERTROUWDE PARTNER IN WONEN

boumij
MAKELAARS

SINDS 1975

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