Westwal 11

5211 DB 'S-HERTOGENBOSCH

Bouwjaar 1988 | Woonoppervlak 83 m² | Energielabel A+

VRAAGPRIJS € 550.000,- k.k.

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

Westwal 11
's-Hertogenbosch

Zeer fraai gelegen aan de rivier de Dommel, heerlijk rustig en toch midden in het historische centrum! Deze speels ingedeelde benedenwoning (type maisonnette) biedt een unieke kans om te wonen op een toplocatie met een schitterend uitzicht over het water. De woning beschikt over een zonnige tuin met berging en achterom, een moderne keuken en 2 slaapkamers (mogelijkheid tot 3). Ook op het gebied van duurzaamheid zijn diverse verbeteringen doorgevoerd. De woning beschikt over energielabel A+, HR++-beglazing, onderhoudsvrije kozijnen aan de achterzijde en 4 zonnepanelen. Deze 3-kamermaisonnette maakt deel uit van een kleinschalig complex en op loopafstand bevinden zich Het Centraal Station, de Markt en natuurgebied het Bossche Broek. Ook de uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Begane grond:
De prachtige bomenrij en de ligging aan de rivier de Dommel zorgen direct voor een sfeervolle aankomst bij de woning. De overdekte entree biedt toegang tot de ontvangsthal met de meterkast en toegang tot de woonkamer, die is afgewerkt met een nette laminaatvloer. Het tuingerichte zitgedeelte is via een klein, speels niveauverschil bereikbaar. Het hoge plafond en de grote raampartij van vloer tot plafond springen direct in het oog en zorgen voor een heerlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Via de schuifpui is de zonnige tuin op het zuidoosten bereikbaar. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een terras met zonneluifel, waar je heerlijk in alle privacy kunt genieten. Daarnaast zijn er een vrijstaande stenen berging en een achterom aanwezig. De moderne keuken (2021) bevindt zich aan de voorzijde van de woning, waardoor je tijdens het koken geniet van een prachtig uitzicht over de Dommel. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een grote combi-oven/magnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en een koelkast met vriesvak. Vanuit het eetgedeelte is een portaal bereikbaar met de toiletruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping.

1e verdieping:
Ruime overloop met toegang tot 2 (voorheen 3) ruime slaapkamers, de badkamer en twee bergingen. De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en bestond voorheen uit twee afzonderlijke kamers. Indien gewenst is de oorspronkelijke indeling met 3 slaapkamers op relatief eenvoudige wijze weer te realiseren. De ruime slaapkamer aan de voorzijde biedt eveneens een prachtig uitzicht over de Dommel. De badkamer is betegeld in een rustige kleurstelling en beschikt over een ligbad, wastafel, 2e toilet en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast zijn op deze verdieping twee praktische bergingen aanwezig, waarvan één met de opstelling van de cv-ketel.

- 83 m² Woonoppervlak
- 2 slaapkamers
- 3 kamers
- 1 badkamer

Deze bijzonder sfeervolle en instapklare maisonnette combineert comfortabel wonen met een prachtige, rustige ligging aan de groene Westwal. De speelse indeling, de zonnige tuin, het schitterende uitzicht over de Dommel en het bruisende stadscentrum met al zijn winkels, restaurants, cafés, terrassen en culturele voorzieningen op loopafstand maken dit tot een bijzonder aantrekkelijk geheel!

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 550.000,- k.k.
Bouwjaar	1988
Type woning	appartement
Energielabel	A+
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd

Oppervlaktes

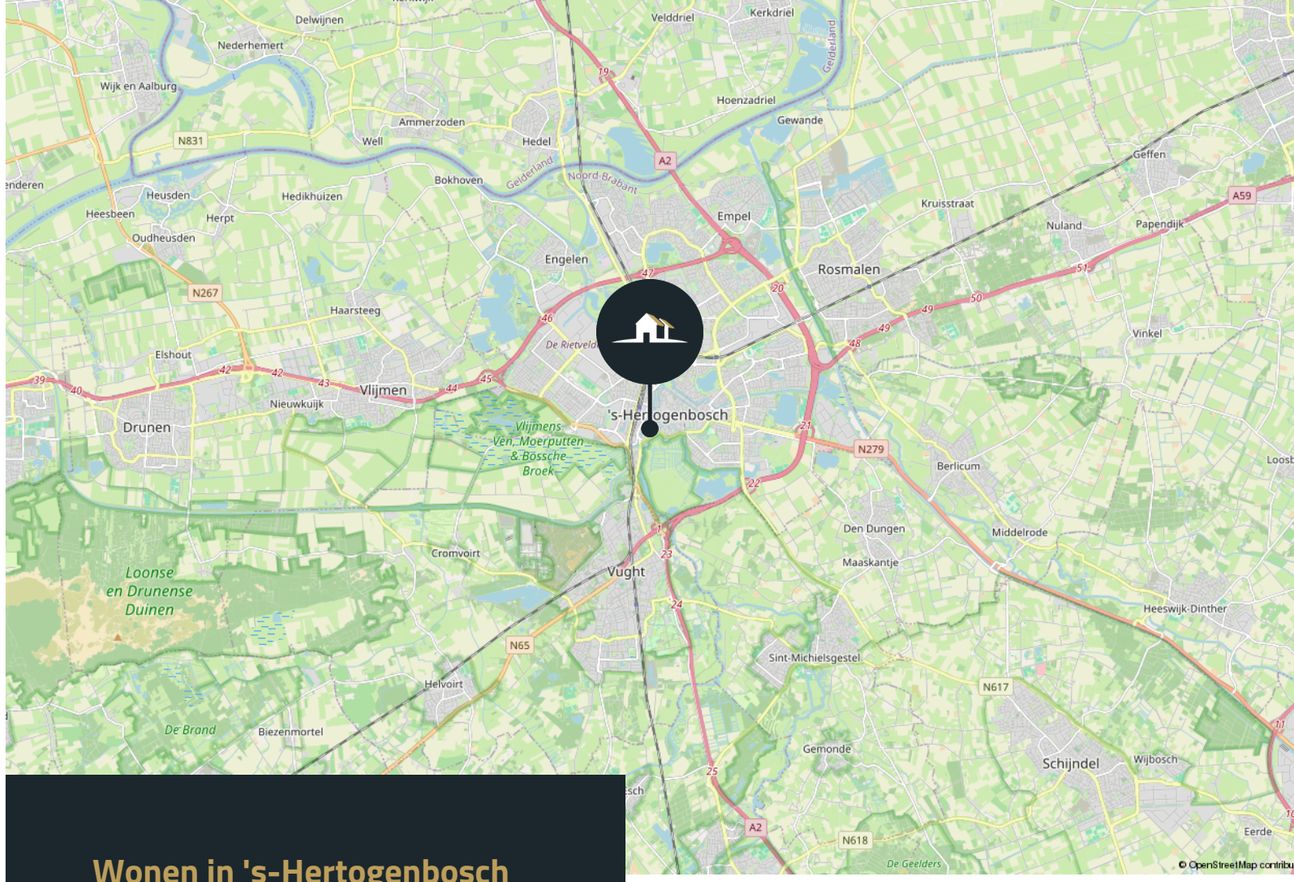
Woonoppervlakte	83 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Inhoud	274 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m²

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	zuidoost
Tuin	achtertuin
Tuinligging	zuidoost
Berging	ja vrijstaand steen



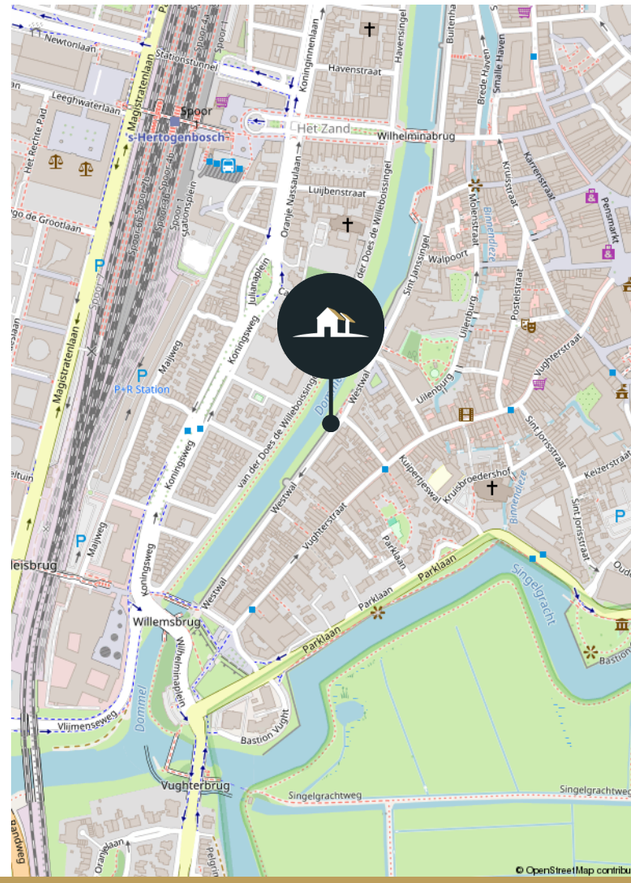
Wonen in 's-Hertogenbosch Centrum

Stads wonen met karakter
Wonen in het hart van 's-Hertogenbosch betekent leven tussen historische panden, gezellige terrassen, sfeervolle winkelstraten en grenzend aan de natuurgebieden het Bossche Broek en het Gement. Kortom, alles binnen handbereik.

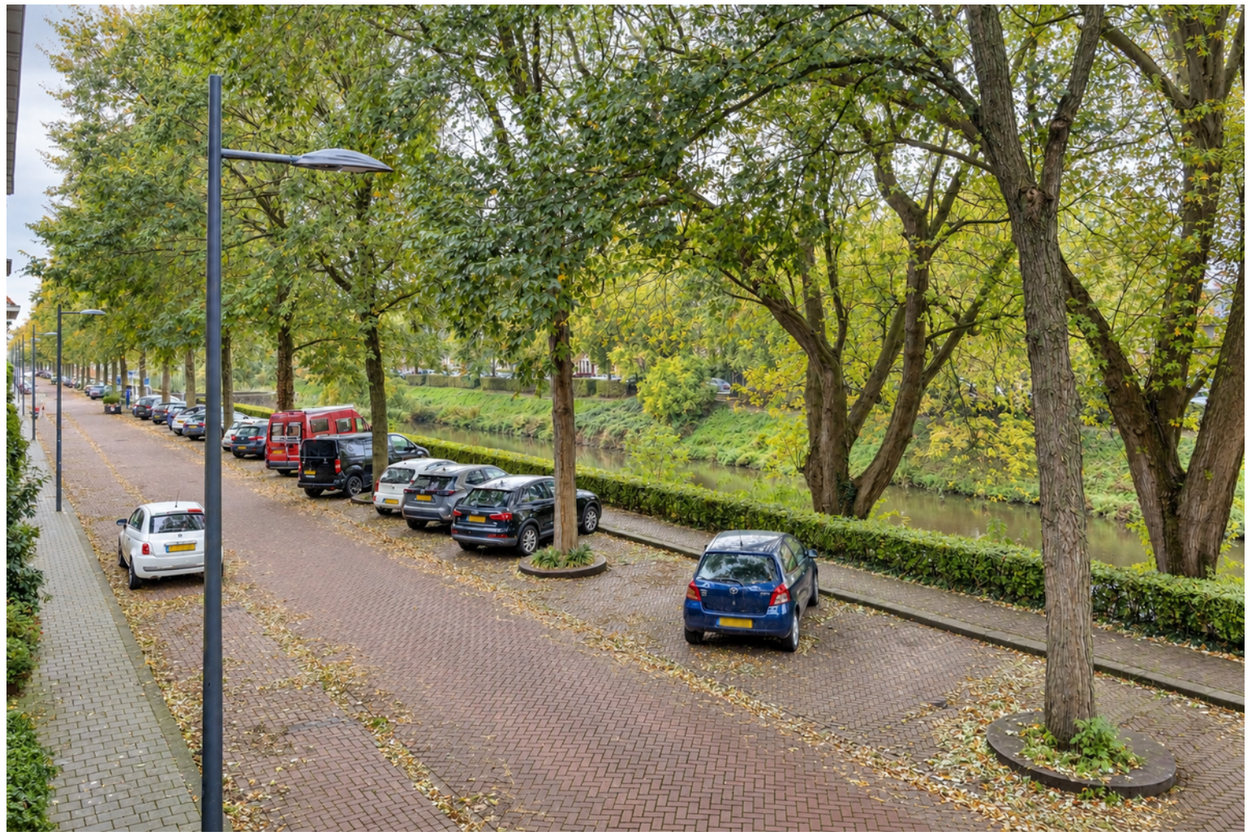
Cultuur en gezelligheid
Op loopafstand van musea, theaters, restaurants en cafés en als hoogtepunten de Sint-Janskathedraal en de Binnendieze.

Openbaar vervoer
Op loopafstand ligt het Centraal Station met directe trein- en busverbindingen naar onder andere Eindhoven, Utrecht en Amsterdam.

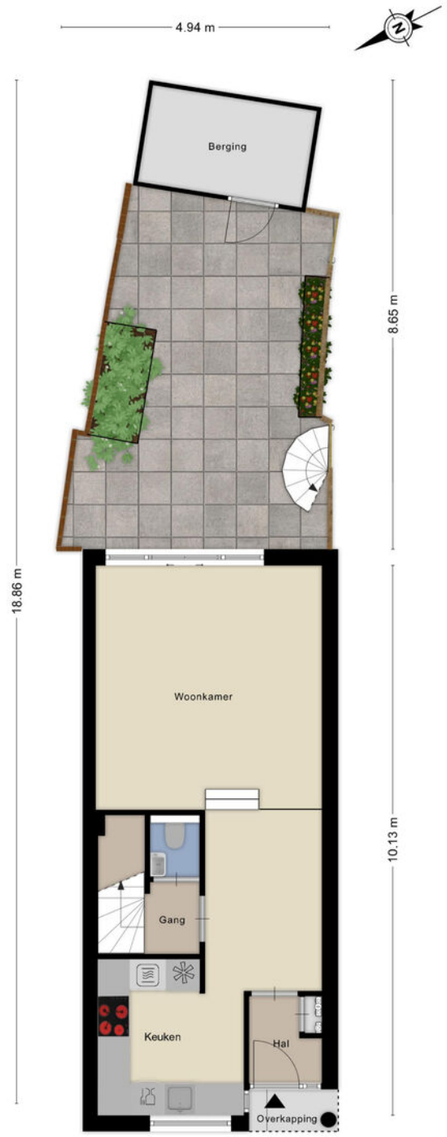
Voorzieningen
Binnen enkele minuten op de fiets naar supermarkten, sportgelegenheden, scholen en het JBZ ziekenhuis.



Zien is ervaren
Woning in beeld



Begane grond

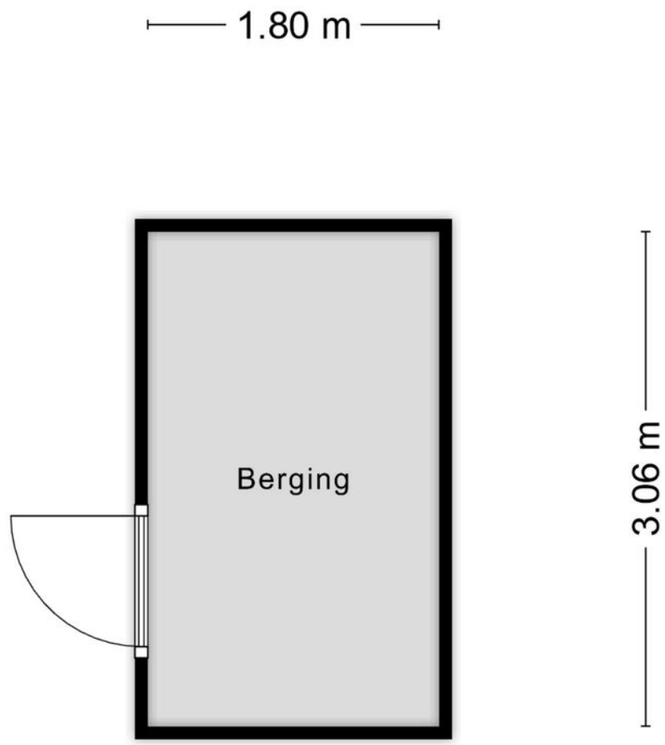


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

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

Berging



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

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	×		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		×	
- losse (hang)lampen		×	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	×		
- gordijnen	×		
- rolgordijnen	×		
- jaloezieën	×		
- (losse) horren/rolhorren	×		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	×		
- laminaat	×		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	×		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	×		
- afzuigkap	×		
- combi-oven/combimagnetron	×		
- koel-vriescombinatie	×		
- vaatwasser	×		

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 - 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	×		
- toiletborstel(houder)		×	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		×	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	×		
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat	×		
Zonwering buiten	×		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	×		

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
Zonnepanelen	×		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting	×		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	×		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	×		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	×		

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.

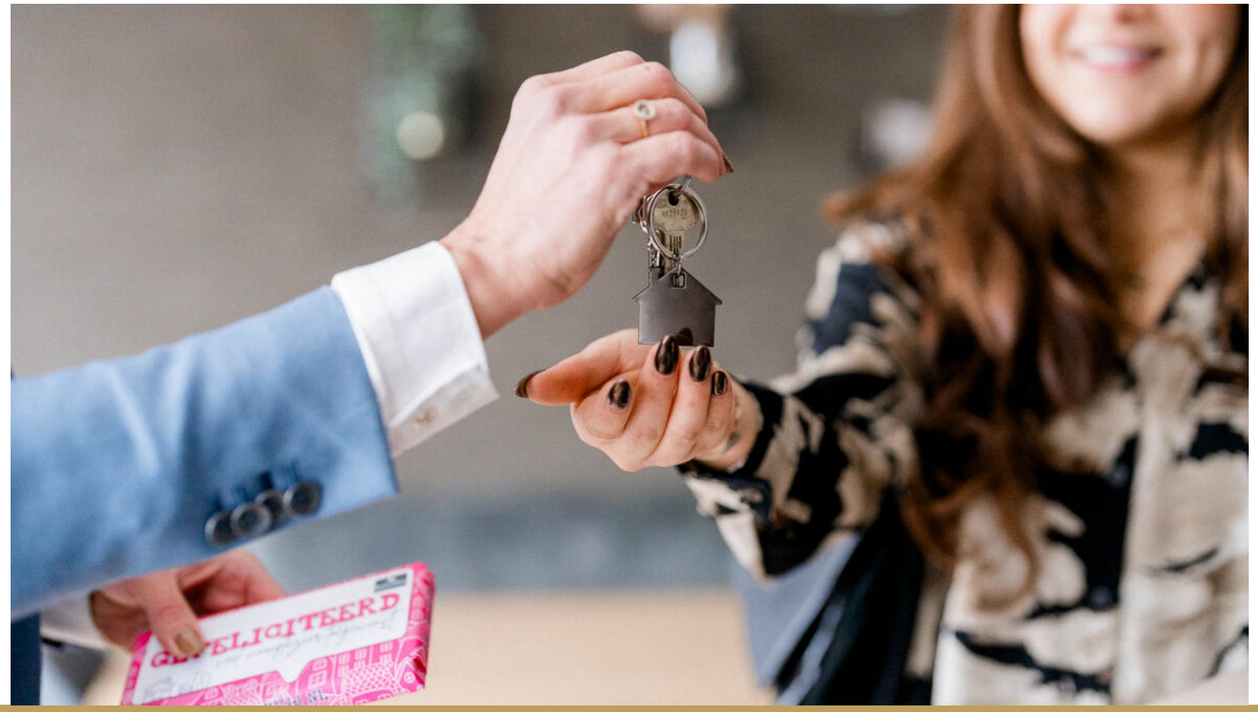
Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)
In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart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