

Oude Engelenseweg 42

5223 KD 'S-HERTOGENBOSCH

Bouwjaar 1934 | Woonoppervlak 144 m² | A Energielabel A

VRAAGPRIJS € 525.000,- k.k.

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

Oude Engelenseweg 42
'S-HERTOGENBOSCH

Sfeervol en verrassend ruim wonen in deze karakteristieke bovenwoning aan de Oude Engelenseweg, met maar liefst drie woonlagen, een heerlijk balkon en volop mogelijkheden! Deze aantrekkelijke woning is in 2020/2021 gedeeltelijk gerenoveerd en combineert karakteristieke details met hedendaags wooncomfort. De woning beschikt onder andere over een lichte woonkamer, een ruime keuken, een praktische werk-/studeerkamer, drie slaapkamers op de tweede verdieping en een royale multifunctionele ruimte op de derde verdieping.

De woning is gelegen in het populaire Veemarktkwartier, op korte afstand van de gezellige Bossche binnenstad. In de directe omgeving bevinden zich onder andere de Brabanthallen, de Verkadefabriek, de Tramkade, het EKP-terrein en diverse winkels en horecagelegenheden. Ook het Centraal Station, het Paleiskwartier, de Onderwijsboulevard en het Jeroen Bosch Ziekenhuis zijn eenvoudig bereikbaar. Een ideale locatie voor wie graag dichtbij de levendigheid van de stad woont, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Parkeren is mogelijk met een direct verkrijgbare 24-uursvergunning.

Begane grond:
Eigen entree in de hal met de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

1e Verdieping:
De ruime hal geeft met zijn originele details direct een sfeervolle eerste indruk van de woning. Hier bevinden zich het toilet en de toegang tot alle vertrekken. De ruime woon- en eetkamer genieten van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen en zijn voorzien van een fraaie laminaatvloer (Dureco), die door de gehele woning is doorgelegd. De karakteristieke plafondlijsten benadrukken de authentieke uitstraling van de woning.
De ruime hoekkeuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, Quooker, koelkast, vriezer en vaatwasser. Aan weerszijden van de openslaande deuren bevinden zich fraaie, op maat gemaakte kasten die zorgen voor extra bergruimte. Via de openslaande deuren is het heerlijke, op het zuiden gelegen balkon bereikbaar. Het balkon strekt zich uit over de gehele breedte van de woning en is in het midden extra diep, waardoor er voldoende ruimte is voor een eettafel of loungeset. Dankzij de zonnige ligging en de aanwezige zonneluifel is het hier heerlijk vertoeven.
Op deze verdieping bevindt zich tevens een extra kamer. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als berging, kantoor of studeerkamer. Dankzij de prettige lichtinval is het ook een fijne plek om vanuit huis te werken.

144 m² Woonoppervlak

4 slaapkamers

7 kamers

1 badkamer

2e Verdieping:
De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over zonwering. De badkamer beschikt over een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een ligbad, een toilet en een designradiator. Dankzij het aanwezige raam profiteert de badkamer bovendien van prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.

3e Verdieping:
Via een vaste trap bereikbare voorzolder met toegang tot een separate ruimte met de aansluiting voor de wasmachine en de omvormer van de 8 zonnepanelen. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een verrassend royale multifunctionele ruimte met een speelse indeling en volop mogelijkheden! De karakteristieke houten balken geven de ruimte een sfeervolle uitstraling, terwijl de grote dakramen en de dakkapel aan de achterzijde zorgen voor een prachtige lichtinval.
De ruimte is momenteel ingericht als werk-, hobby- en ontspanningsruimte, maar kan geheel naar eigen wens worden gebruikt, bijvoorbeeld als extra slaapkamer. Achter de knieschotten bevindt zich praktische bergruimte en via een vaste laddertrap is de vliering bereikbaar, die extra opslagruimte biedt.

Deze woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Dankzij de gunstige ligging nabij het stadscentrum, cultuurcentra en openbaar vervoer is deze woning perfect voor stadsgenieters die willen wonen in een levendige, maar toch rustige omgeving.

Kenmerken

Kenmerken woning	
Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Bouwjaar	1934
Type woning	appartement
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes	
Woonoppervlakte	144 m²
Inhoud	474 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m²
Indeling	
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte & voorzieningen	
Berging	nee
Garage	geen garage

Zien is ervaren
Woning in beeld



























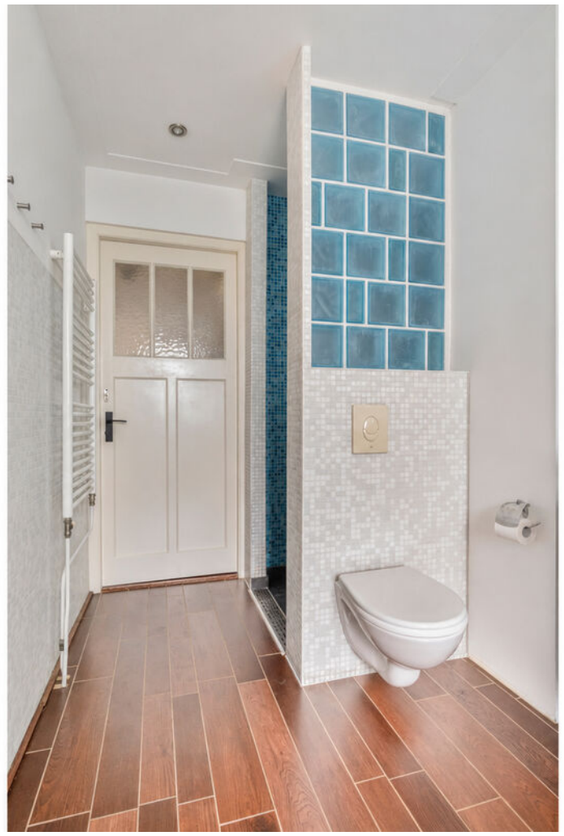


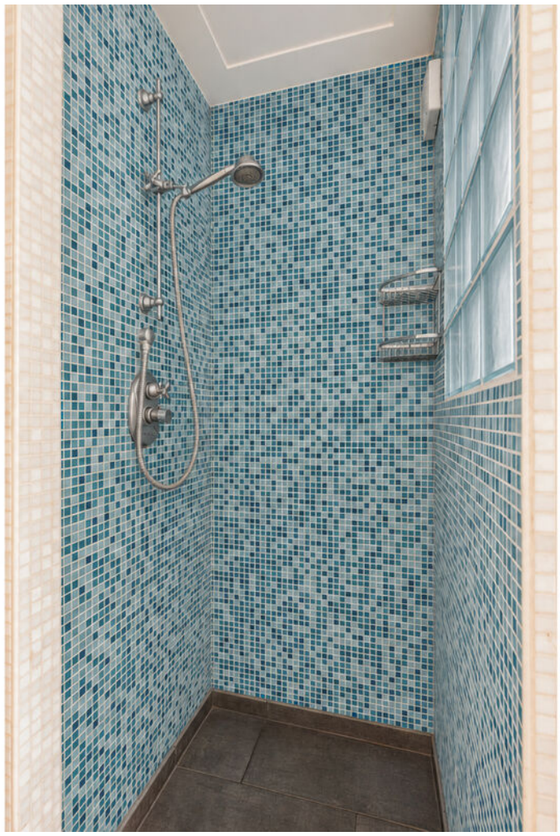














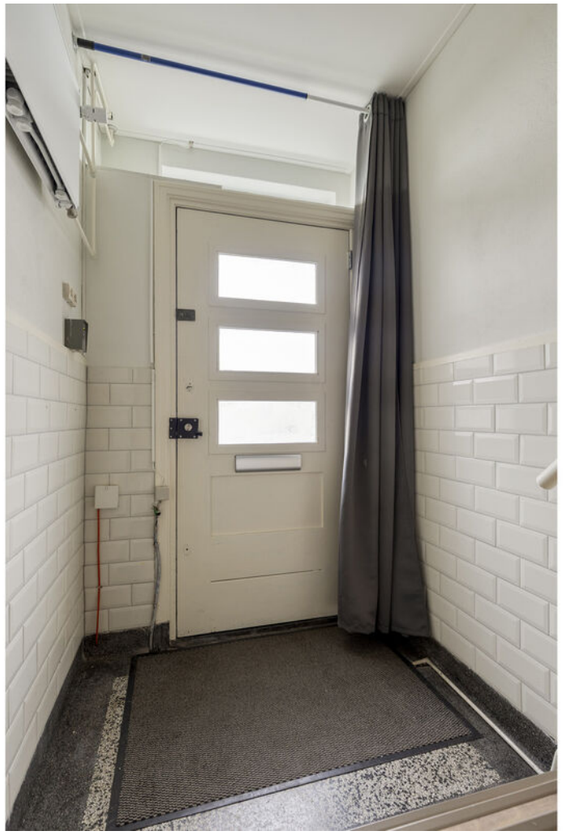








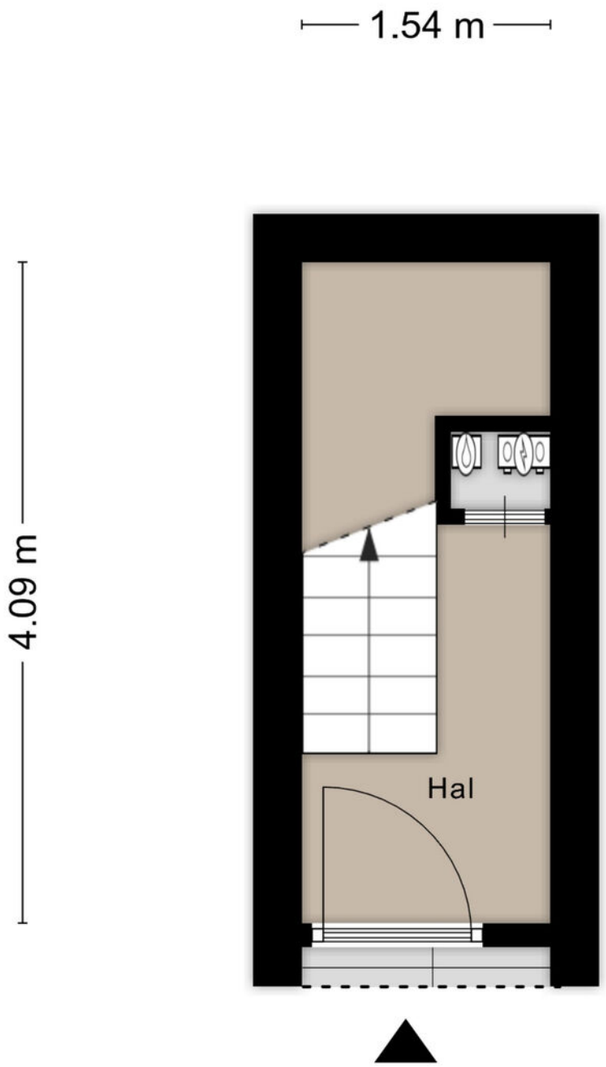








Plattegrond hal



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

Plattegrond 1 verdieping



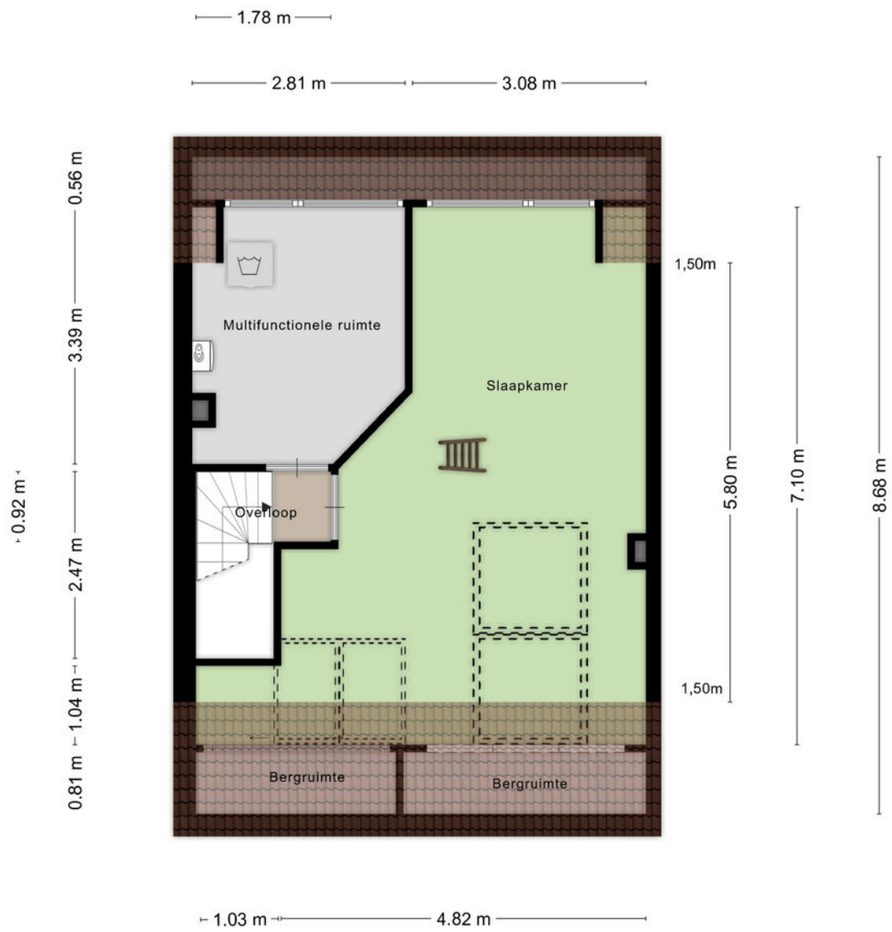
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



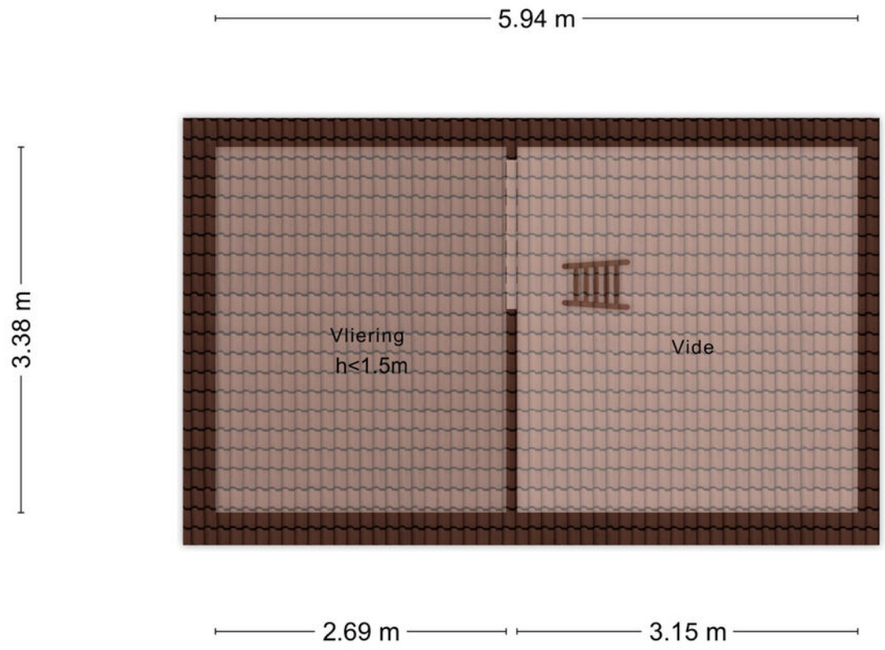
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 3e verdieping



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

Plattegrond vliering



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			×
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wandplank bergkamer 2e verdieping	×		
- kledingkast bergkamer 2e verdieping	×		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	×		
- gordijnen	×		
- (losse) horren/rolhorren	×		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	×		
Overig, te weten			
- Tafel eetkamer incl stoelen			×
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	×		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	×		

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
- (gas)fornuis	×		
- afzuigkap	×		
- combi-oven/combimagnetron	×		
- koel-vriescombinatie	×		
- 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	×		
- planchet	×		
- toilet	×		
- toiletrolhouder	×		
- toiletborstel(houder)		×	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

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
(Voordeur)bel			×
Alarminstallatie	×		
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat			×
Screens	×		
Zonwering buiten	×		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	×		
Waterslot wasautomaat		×	
Zonnepanelen	×		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		
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.

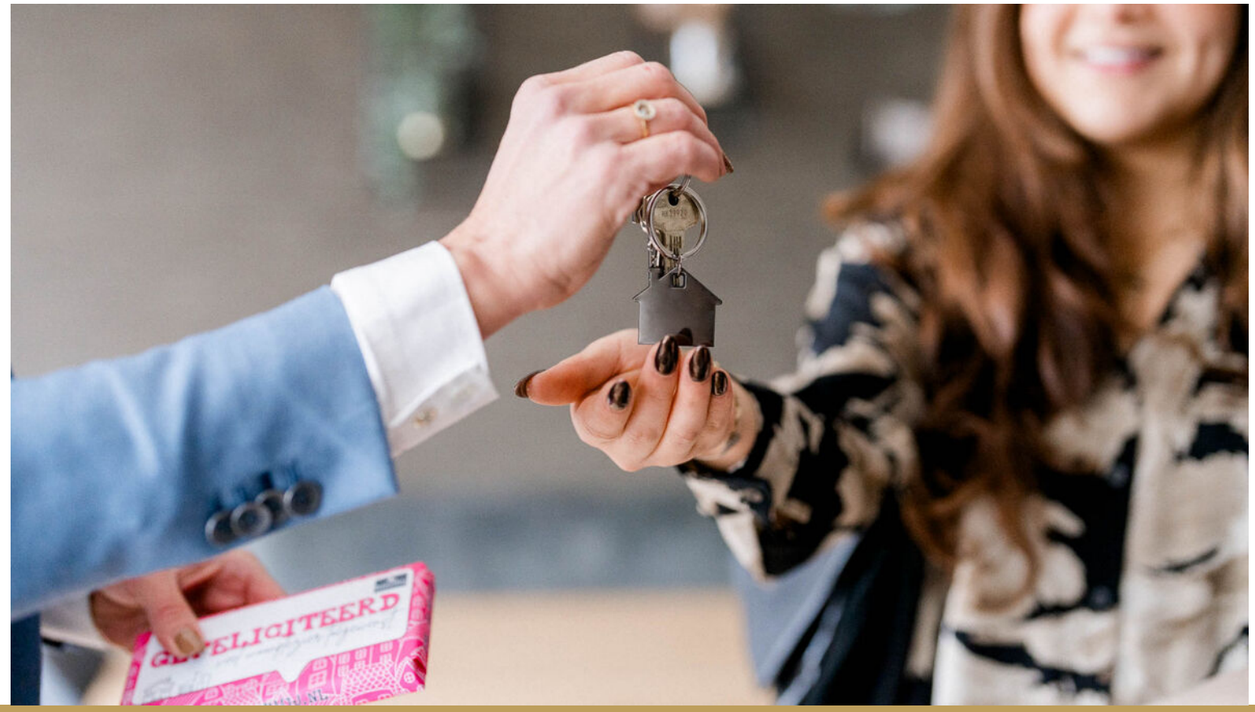
Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)
In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart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

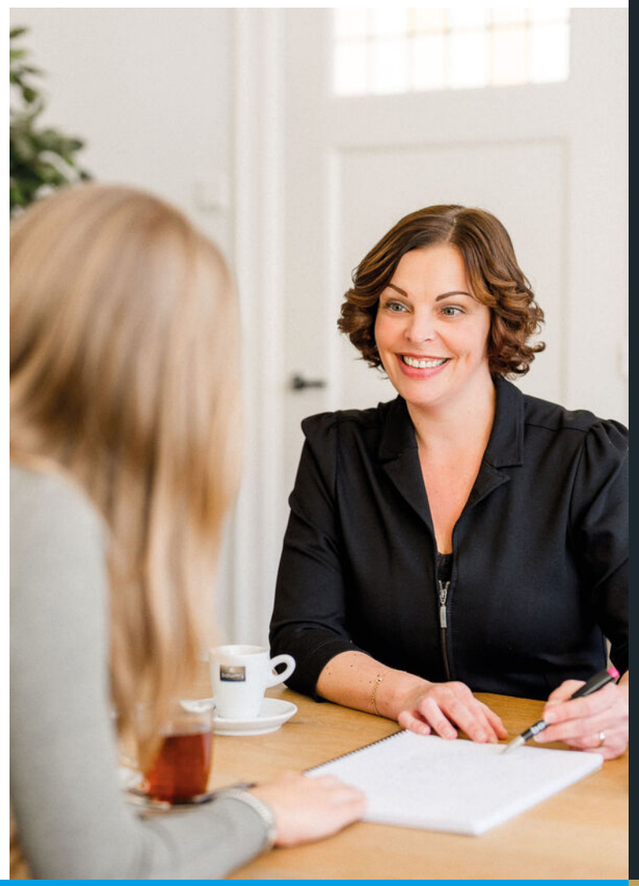
Persoonlijke begeleiding:
Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

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**