

Gildonklaan 1

5223 WC 'S-HERTOGENBOSCH

Bouwjaar 2018 | Woonoppervlak 126 m² | Perceeloppervlak 155 m² | A Energielabel A

VRAAGPRIJS € 630.000,- k.k.

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

Gildonklaan 1
'S-HERTOGENBOSCH

Moderne, sfeervol afgewerkte gezinswoning met een royale woonkamer, leefkeuken, drie slaapkamers, een fraai aangelegde achtertuin met een multifunctionele tuinkamer en een eigen overdekte parkeerplaats op een mandelig terrein! Dit terrein is alleen toegankelijk voor bewoners en heeft een elektrisch bedienbare poort.
De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke nieuwbouwwijk Deuteren, op een bijzonder gunstige locatie ten opzichte van zowel de stad als de natuur. Het Paleiskwartier, met diverse restaurants en een bioscoop, ligt op slechts enkele minuten lopen. Ook de prachtige natuurgebieden De Gement en de Moerputten zijn binnen enkele minuten te voet bereikbaar. Het Centraal Station bevindt zich op slechts circa 5 minuten fietsen en de gezellige Bossche binnenstad op circa 10 minuten fietsen. Daarnaast liggen winkelcentrum De Helftheuvel en diverse speelvoorzieningen in de nabije omgeving en zijn de uitvalswegen A2 en A59 vrijwel direct bereikbaar. Een ideale woonomgeving waar rust, ruimte, natuur en de nabijheid van de stad samenkomen!

Begane grond:
Entree in de ontvangsthal met de meterkast, trapopgang en een moderne toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. Vanuit de hal is via een stijlvolle zwarte staallook deur met glas de woonkamer bereikbaar. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar voldoende ruimte is voor een royale zithoek. De woonkamer is afgewerkt met een houtlooktegelvloer en staat in open verbinding met de leefkeuken aan de achterzijde.
De moderne leefkeuken is een echte blikvanger en vormt het centrale punt van de woning. De keuken is afgewerkt met een betonlooktegelvloer en de keukenopstelling bestaat uit een wandopstelling met hoge kasten en een royaal spoeleiland. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat met dubbele oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en Quooker. Vanuit de keuken is tevens de praktische trapkast bereikbaar, die extra bergruimte biedt. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.
Via de openslaande deuren en de loopdeur is de sfeervol aangelegde achtertuin bereikbaar. De tuin beschikt over een mooie combinatie van een gazon, sierbestrating en borders met diverse beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een extra terras, waar een gezellige zithoek kan worden gecreëerd. Een bijzonder pluspunt is de multifunctionele tuinkamer achterin de tuin. Deze ruimte is geïsoleerd en voorzien van elektra en elektrische verwarming, waardoor deze uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, hobbyruimte of bijvoorbeeld een eigen sportruimte. Via de achterom is het achtergelegen parkeerterrein bereikbaar, waar de woning beschikt over een eigen parkeerplaats. Aansluitend bevindt zich een praktische houten berging met elektra.

- 126 m² Woonoppervlak
- 3 slaapkamers
- 4 kamers
- 1 badkamer

1e Verdieping:
De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische was-/bergruimte. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie, doorgelegde visgraatlaminaatvloer. Een bijzonder kenmerk van deze verdieping is de indrukwekkende plafondhoogte, die op de overloop, in de hoofdslaapkamer, één van de overige slaapkamers en de berging oploopt tot maar liefst circa 4,40 meter in de nok. Dit zorgt niet alleen voor een sfeervolle en ruimtelijke uitstraling, maar biedt ook extra opbergmogelijkheden of de mogelijkheid om bijvoorbeeld een vide of kleine zolder te creëren.
De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een kledingkast. De twee overige slaapkamers kunnen uitstekend worden ingericht als kinder-, werk- of logeerkamer. Alle drie de slaapkamers beschikken over hoge raampartijen met een Frans balkon, wat zorgt voor een aangename lichtinval.
De ruime badkamer is modern en sfeervol afgewerkt en beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel met twee opzetwastafels en een zwevend toilet. Een raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.
Tot slot bevindt zich op deze verdieping een praktische was-/bergruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur, cv-ketel en WTW-unit. Daarnaast beschikt deze ruimte over een wastafel met warm en koud water.

Deze aantrekkelijke, instapklare gezinswoning is optimaal geïsoleerd, uitstekend onderhouden en van alle gemakken voorzien. De ligging is ideaal ten opzichte van dagelijkse voorzieningen, het centrum, natuur en de uitvalswegen. Een bijzonder prettig familiehuis op een fijne locatie!

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 630.000,- k.k.
Bouwjaar	2018
Type woning	tussenwoning
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd

Oppervlaktes

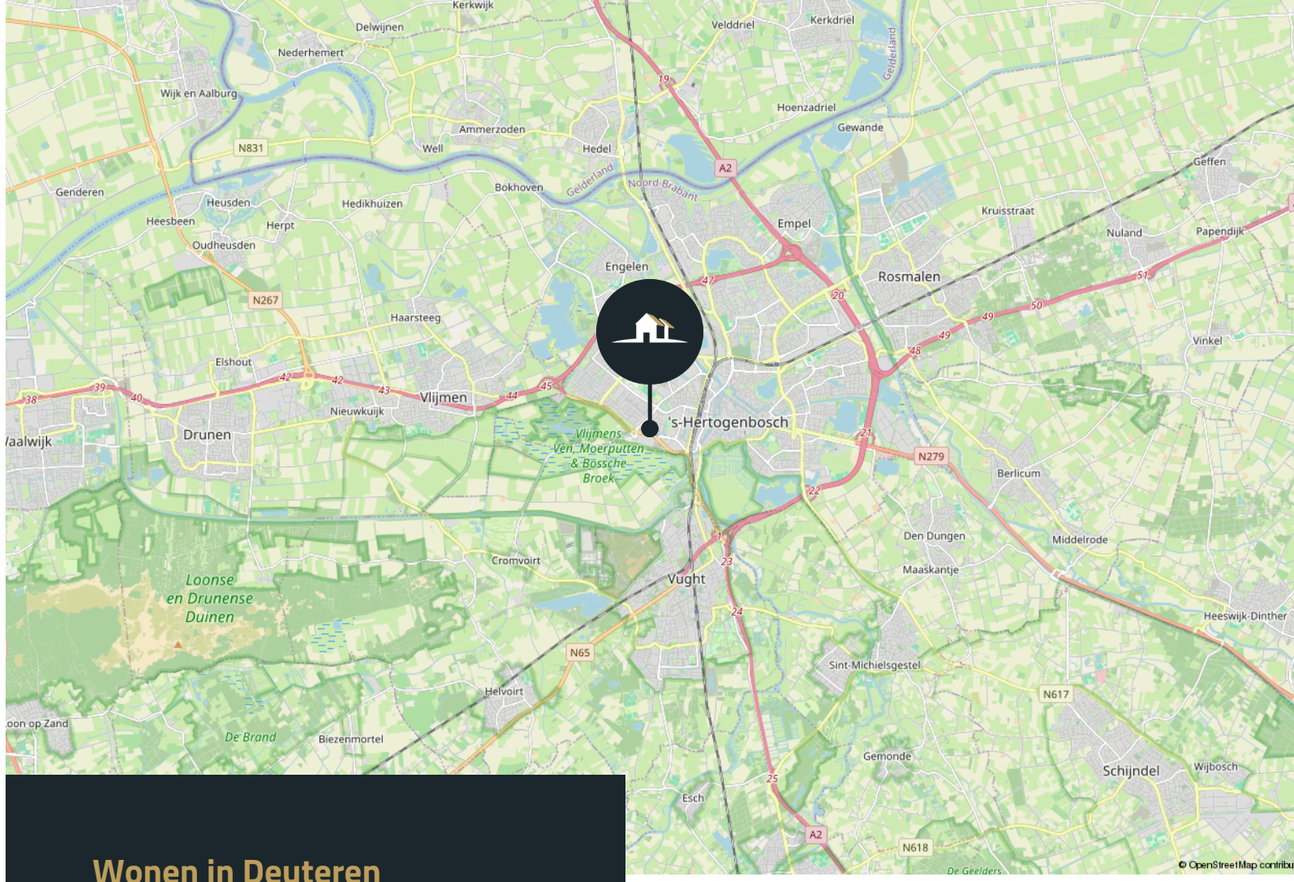
Woonoppervlakte	126 m²
Perceeloppervlakte	155 m²
Inhoud	446 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	noordoost
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noordoost
Berging	ja vrijstaand hout



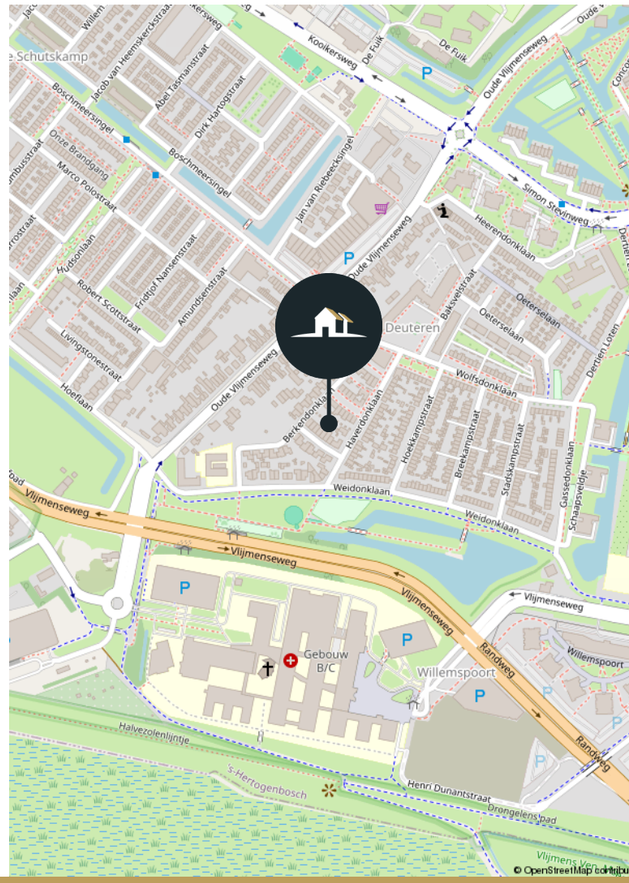
Wonen in Deuteren

Rust aan de rand van het centrum
Deuteren ligt aan de westkant van de stad, grenzend aan het Paleiskwartier en natuurgebied het Gement.

Openbaar vervoer
Op fietsafstand van het Centraal Station en goede busverbindingen naar diverse wijken.

Voorzieningen
Op korte afstand van sportgelegenheden, scholen, JBZ ziekenhuis en winkelcentrum de Helftheuvel.

Dorps karakter
Kleine, charmante wijk met veel groen. Ideaal voor gezinnen, starters en senioren die rust zoeken binnen de stad.



Zien is ervaren
Woning in beeld


























SPINNER
SPINNER




















GET
natuurlijk






GET
natuurlijk











Plattegrond



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

Plattegrond



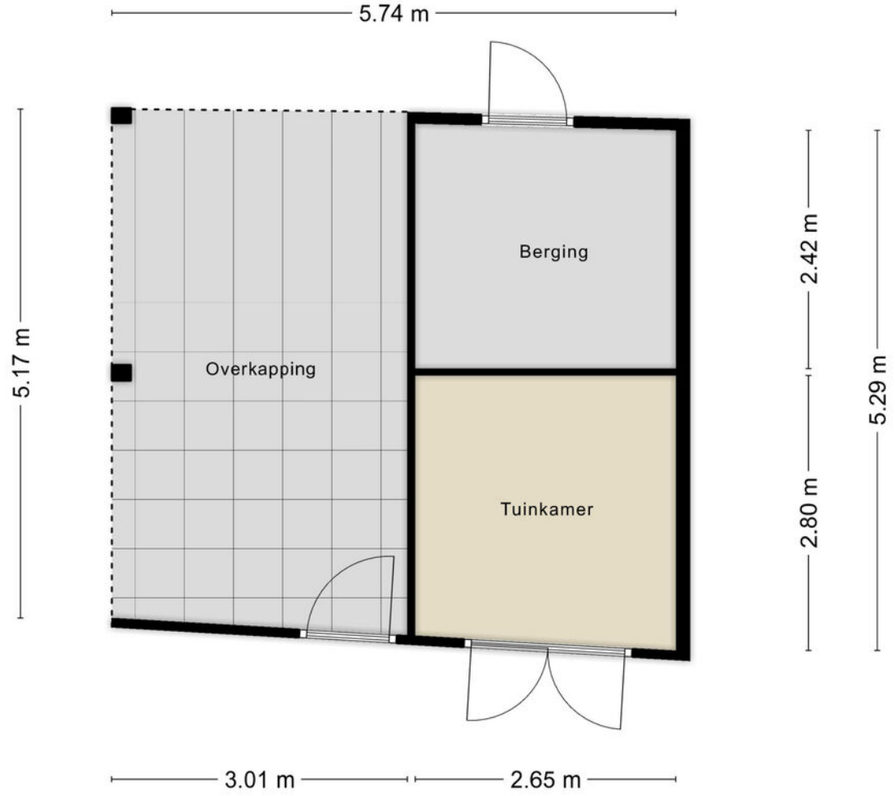
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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			
Designradiator(en)	×		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			×
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	×		
- Planken/stellage washok			×
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			×
- gordijnen			×
- overgordijnen			×
- vitrages			×
- jaloezieën			×
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	×		
- plavuizen	×		
Overig, te weten			
- Elektrische radiator kantoorruimte			×
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	×		

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
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	×		
- afzuigkap	×		
- magnetron		×	
- oven	×		
- koelkast	×		
- vriezer			×
- vaatwasser	×		
- Quooker	×		
- koffiezetapparaat		×	
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	×		

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
- toiletrolhouder	×		
- toiletborstel(houder)	×		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	×		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	×		
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat	×		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	×		
Waterslot wasautomaat		×	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting	×		
Olijfboom en vijgenboom		×	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		×	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	×		

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.

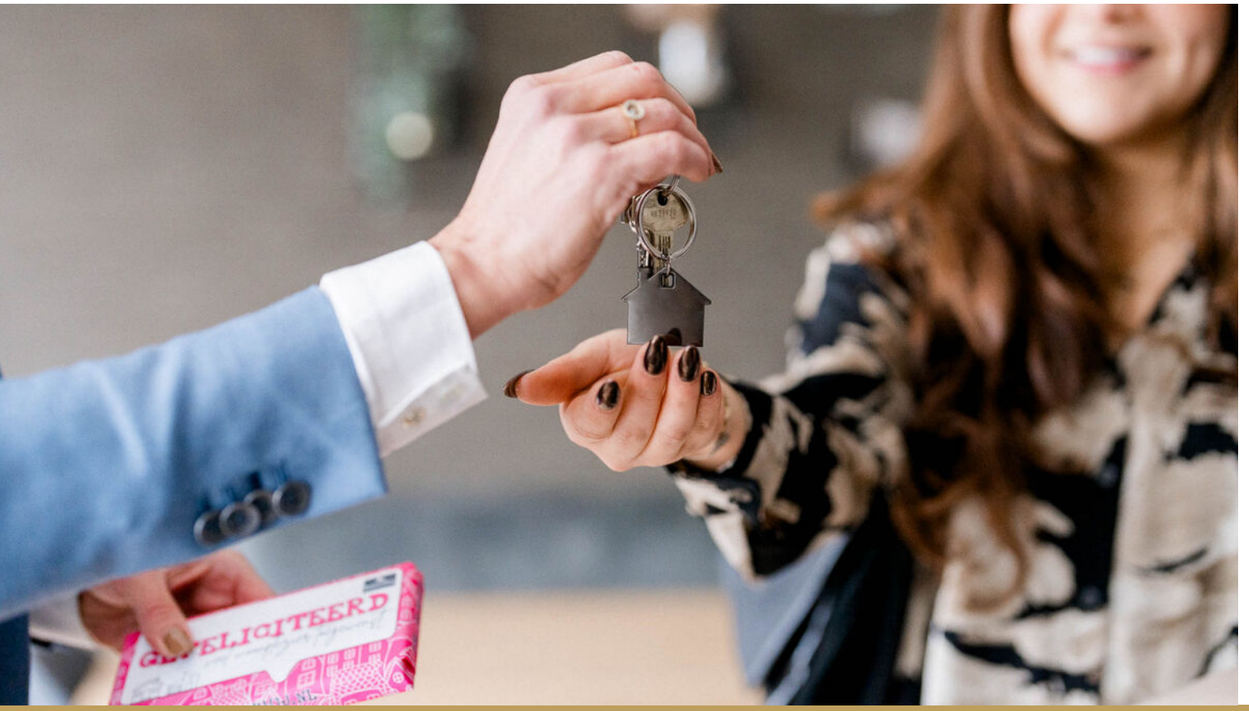
Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)
In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart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