

van Coehoornplein 26

5223 BV 'S-HERTOGENBOSCH

Bouwjaar 1954 | Woonoppervlak 75 m² | C Energielabel C

VRAAGPRIJS € 350.000,- k.k.

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

van Coehoornplein 26
'S-HERTOGENBOSCH

Heerlijk licht en sfeervol hoekappartement op de 2e verdieping, met twee slaapkamers, een royale woonkamer met aangrenzende eetkamer en een breed balkon op het zuidoosten! De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de fraaie openslaande deuren naar de hoofdslaapkamer bijdragen aan de karaktervolle uitstraling. Verder beschikt het appartement over een moderne keuken met uitgebreide inbouwapparatuur, een complete badkamer met ligbad en maar liefst twee eigen bergingen. Er is volop parkeergelegenheid in de directe omgeving op basis van een direct beschikbare 24-uurs parkeervergunning. Het appartement is gesitueerd in de wijk Boschveld met haar vele voorzieningen en op steenworp afstand van het Centraal Station en de gezellige Bourgondische binnenstad. De diverse uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken.

Begane grond:
Gezamenlijke entree met intercominstallatie, brievenbussen en het trappenhuis. Vanuit de entree zijn tevens de eigen bergingen bereikbaar.

2e verdieping:
Entree in de hal met de meterkast, ruimte voor een garderobe en een moderne toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.
De woonkamer is heerlijk licht dankzij de hoge ramen en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De donkere houten vloer zorgt voor een warme, sfeervolle uitstraling en de vaste bergkast biedt praktische opbergruimte. Via een brede open verbinding is de aangrenzende eetkamer bereikbaar, waar voldoende plaats is voor een royale eettafel. Ook hier zorgen de grote raampartijen voor veel daglicht en een levendig uitzicht over de omgeving. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de hoofdslaapkamer. Deze fraaie verbinding versterkt het ruimtelijke karakter van de woning en laat het daglicht mooi doorstromen. De slaapkamer biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en beschikt over een brede raampartij. De tweede slaapkamer is bereikbaar vanuit de hal en is momenteel ingericht als multifunctionele kamer. Deze ruimte is ook uitstekend te gebruiken als werk-, logeer- of kleedkamer.
De separate keuken is uitgevoerd met lichte kastfronten, een granieten werkblad en volop werk- en bergruimte. Het praktische schiereiland biedt extra ruimte om te koken en op te bergen en is tevens te gebruiken als eetplek. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder, een 4-pits SMEG-gasfornuis met dubbele oven, RVS afzuigkap, vaatwasser (2025) en een SMEG-koelkast. In twee vaste bergkasten is ruimte voor een vriezer, wasapparatuur en de opstelling van de CV-ketel. De tegelvloer en inbouwspots maken het geheel compleet. Vanuit de keuken is het brede balkon op het zuidoosten bereikbaar. Het balkon strekt zich uit langs de keuken en de badkamer en biedt ruimte voor een gezellig zitje.
De badkamer is afgewerkt met lichte wandtegels en een donkere tegelvloer. De ruimte beschikt over een ligbad met douchegelegenheid en een glazen badwand, een wastafelmeubel met een granieten opzetkom, een grote spiegel en royale op maat gemaakte kastwand. Ook vanuit de badkamer is het balkon bereikbaar.

Het appartement is in zijn totaliteit zeer luxe afgewerkt, volledig voorzien van dubbele beglazing (HR++) en kunststof kozijnen. De locatie is perfect, immers gelegen in het jonge en dynamische stadsdeel Boschveld. Vele voorzieningen, zoals winkels en scholen, bevinden zich in de directe nabijheid en de auto kan direct voor de deur geparkeerd worden. Gesitueerd op slechts een paar minuten loopafstand van het Centraal Station en het gezellige Bossche stadscentrum. Bovendien zit u vlakbij de aansluiting van de snelwegen A59 en A2.

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

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Bouwjaar	1954
Type woning	appartement
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dubbel glas

Oppervlaktes

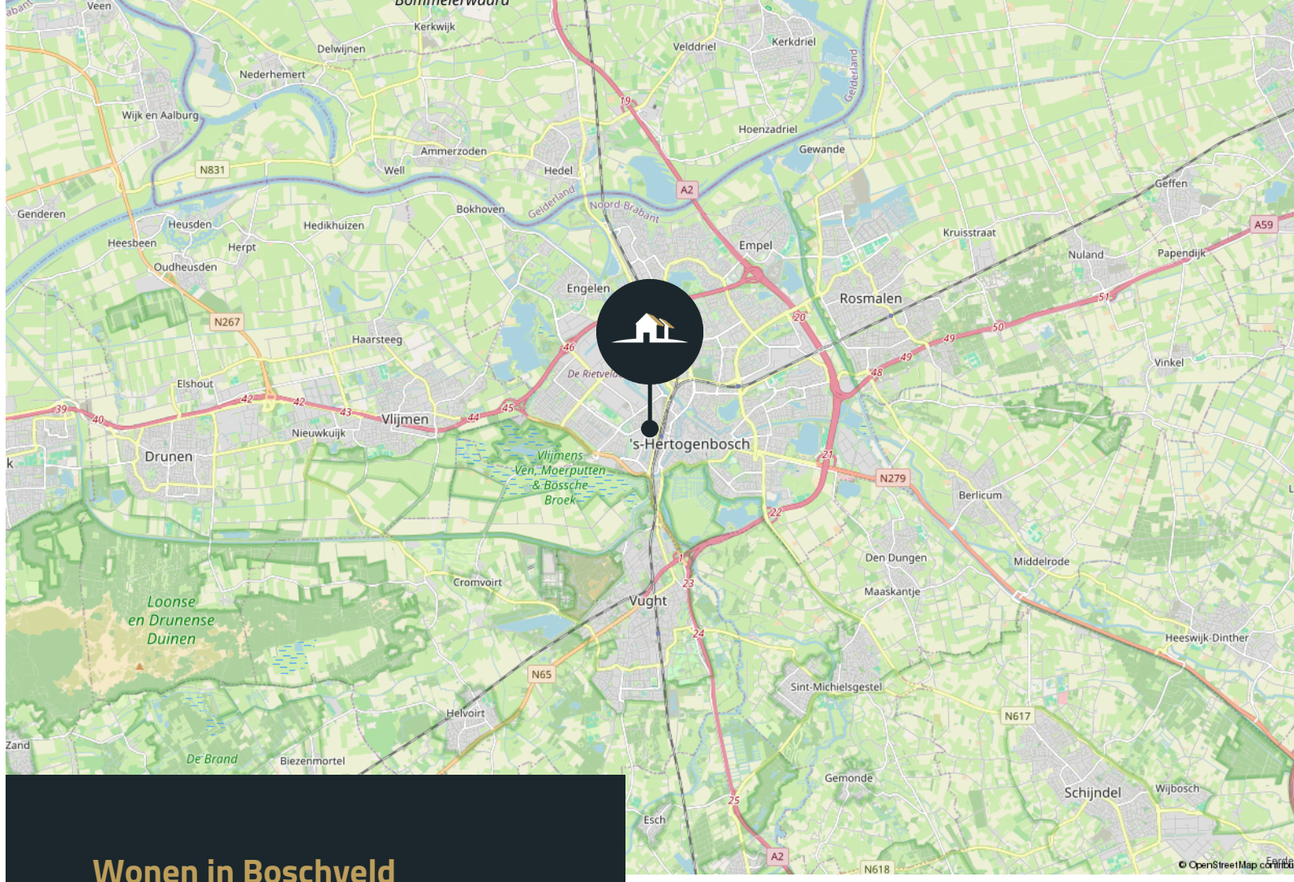
Woonoppervlakte	75 m²
Inhoud	248 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m²

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Buitenruimte & voorzieningen

Berging	ja inpandig
Garage	geen garage



Wonen in Boschveld

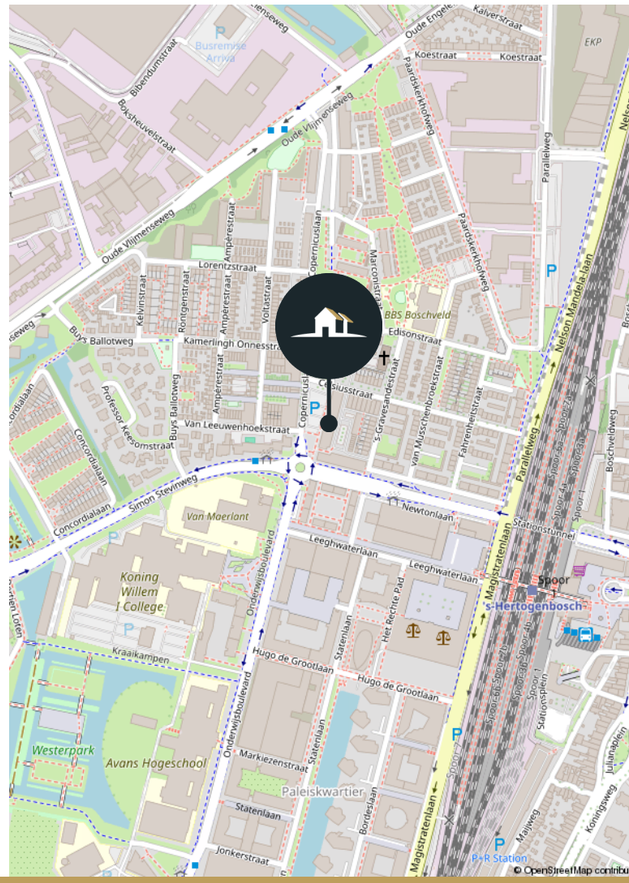
Centraal wonen
Boschveld ligt vlak bij het centrum en het Centraal Station. Een wijk met een mix van oude en nieuwe woningen.

Volop in ontwikkeling
Nieuwbouwprojecten zorgen voor een frisse uitstraling en nieuwe voorzieningen.

Openbaar vervoer
Op loopafstand van het Centraal Station en meerdere bushaltes.

Voorzieningen
Supermarkten, scholen, speelplekken en sportgelegenheden binnen handbereik.

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



Zien is ervaren
Woning in beeld


















CHILL


Dolce




SIEMENS
















ZONE



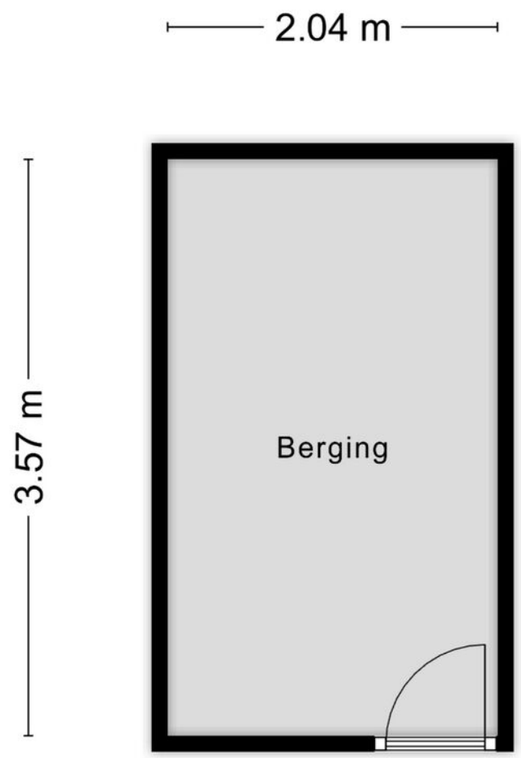


Plattegrond appartement



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

Plattegrond 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	×		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	×		
- gordijnen	×		
- jaloezieën	×		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	×		
- Alle vloeren	×		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	×		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	×		
- (gas)fornuis	×		
- afzuigkap	×		
- oven	×		
- koelkast	×		
- vaatwasser	×		
Woning - Sanitair/sauna			

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
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	×		
- toiletrolhouder	×		
- fontein	×		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	×		
- douche (cabine/scherm)	×		
- wastafel	×		
- wastafelmeubel	×		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat	×		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		

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.

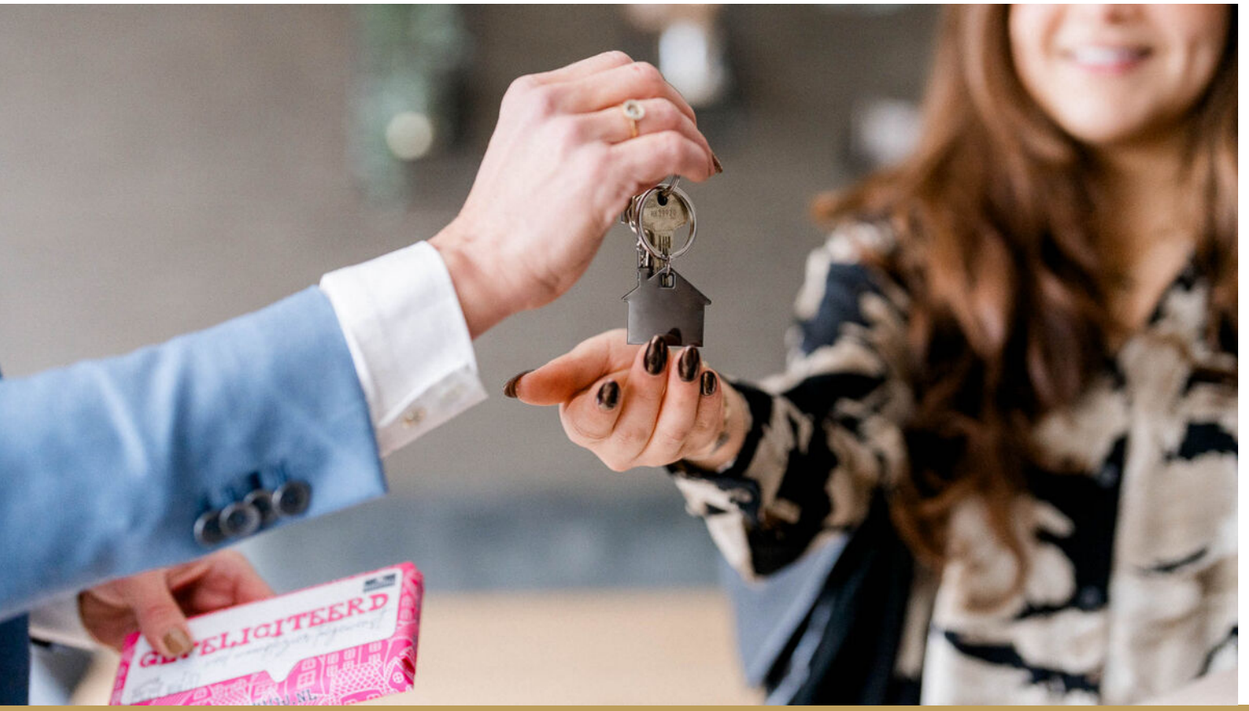
Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)
In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart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