


# Zuidoosterfront 42

5213 EE 'S-HERTOGENBOSCH

Bouwjaar 1938 | Woonoppervlak 83 m² | Perceeloppervlak 91 m² | D Energielabel D

**VRAAGPRIJS € 350.000,- k.k.**

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

# Zuidoosterfront 42
# 'S-HERTOGENBOSCH

Tussenwoning uit de jaren '30 met 3 slaapkamers en een patiotuin met achterom! Op korte fietsafstand van het bourgondische Bossche centrum en op steenworp afstand van stadspark de IJzeren Vrouw gelegen. In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum Mgr. van Roosmalenplein. Ook de uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. Bovendien kun je gratis voor de deur parkeren.

Begane grond:
Entree/ontvangsthal met meterkast, trapopgang, toiletruimte met fonteintje en toegang tot de L-vormige woonkamer. De woonkamer beschikt over een prettige lichtinval dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterzijde is voldoende ruimte voor het creëren van een gezellige eethoek.
Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling met boven- en onderkasten, een spoelbak en een afzuigkap. Vanuit de keuken is de aansluitende inpandige berging bereikbaar. Deze praktische ruimte is voorzien van elektra en biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van fietsen, gereedschap en overige spullen.
Vanuit de berging is de op het noordwesten gelegen patiotuin met een praktische achterom bereikbaar.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, een vaste kast en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn beide van een prettig formaat en beschikken over natuurlijke lichtinval. De slaapkamer aan de voorzijde is bovendien voorzien van een dakkapel, die zorgt voor extra ruimte en lichtinval. De geheel betegelde badkamer is ingericht met een douche, wastafel en een toilet. Daarnaast beschikt de badkamer over een aansluiting voor de wasmachine en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De voorzolder is voorzien van een dakraam en biedt ruimte aan de opstelling van de cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit. Daarnaast biedt de voorzolder extra opbergmogelijkheden.
Vanaf de voorzolder is de derde slaapkamer van de woning bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een dakraam aan de achterzijde.

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



De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing (HR++) en beschikt over rolluiken. De combinatie van de praktische indeling, drie slaapkamers, de inpandige berging en de gunstige ligging nabij de Bossche binnenstad maakt dit een aantrekkelijk huis met volop potentie!

Notaris: notariskeuze voorbehouden aan verkoper.

# Kenmerken

**Kenmerken woning**

| | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 350.000,- k.k. |
| Bouwjaar | 1938 |
| Type woning | tussenwoning |
| Energielabel | D |
| Verwarming | c.v.-ketel |

**Oppervlaktes**

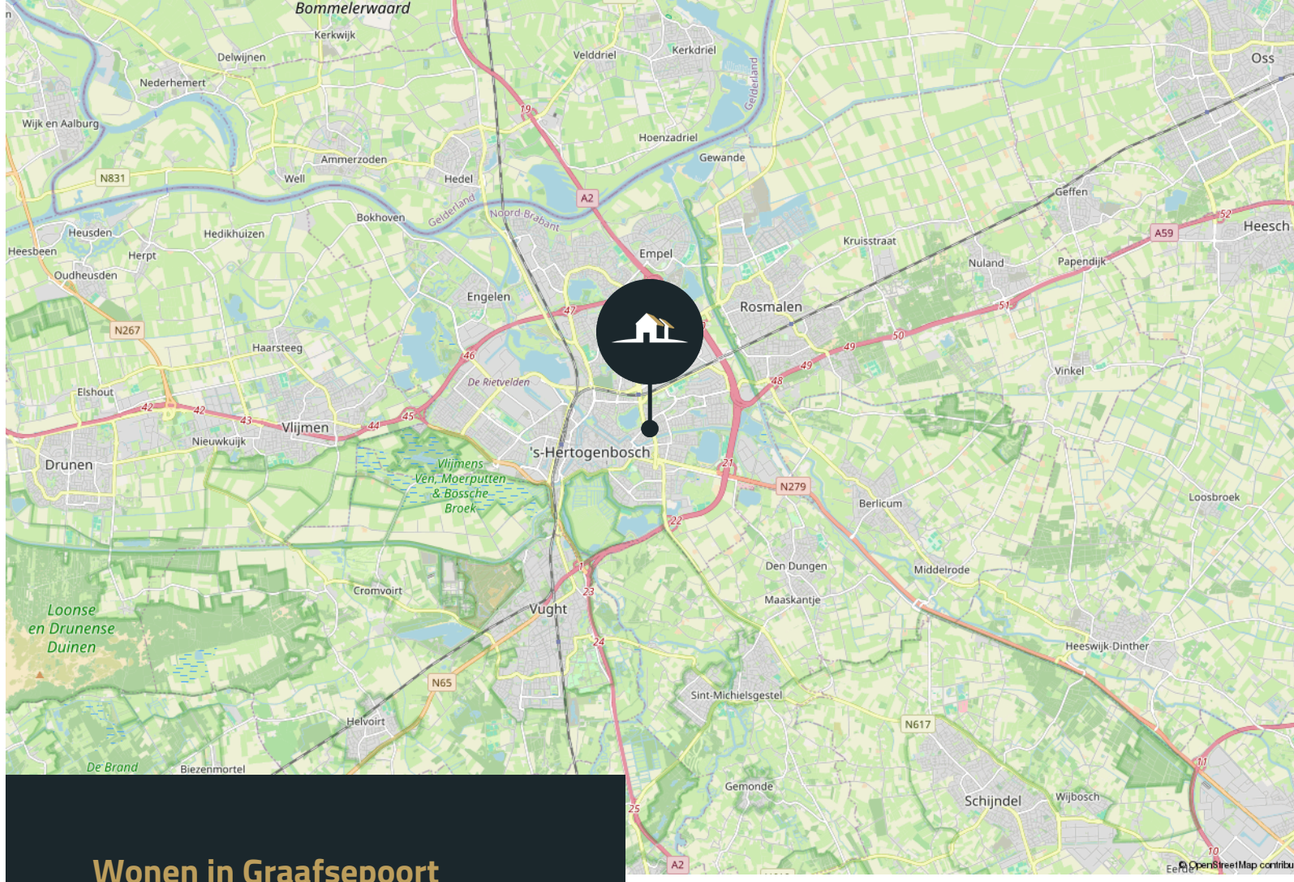
| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 83 m² |
| Perceeloppervlakte | 91 m² |
| Inhoud | 329 m³ |
| Overige inpandige ruimte | 10 m² |

**Indeling**

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |

**Buitenruimte & voorzieningen**

| | |
|---|---|
| Ligging | noordwest |
| Tuin | patio/atrium |
| Tuinligging | noordwest |
| Berging | ja aangebouwd steen |



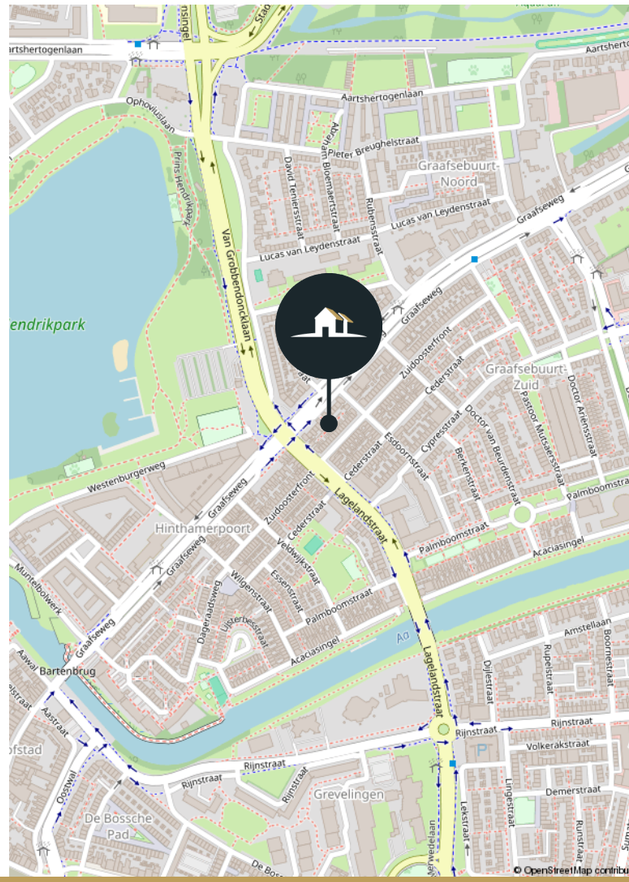

## Wonen in Graafsepoort

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



















































# Plattegrond




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

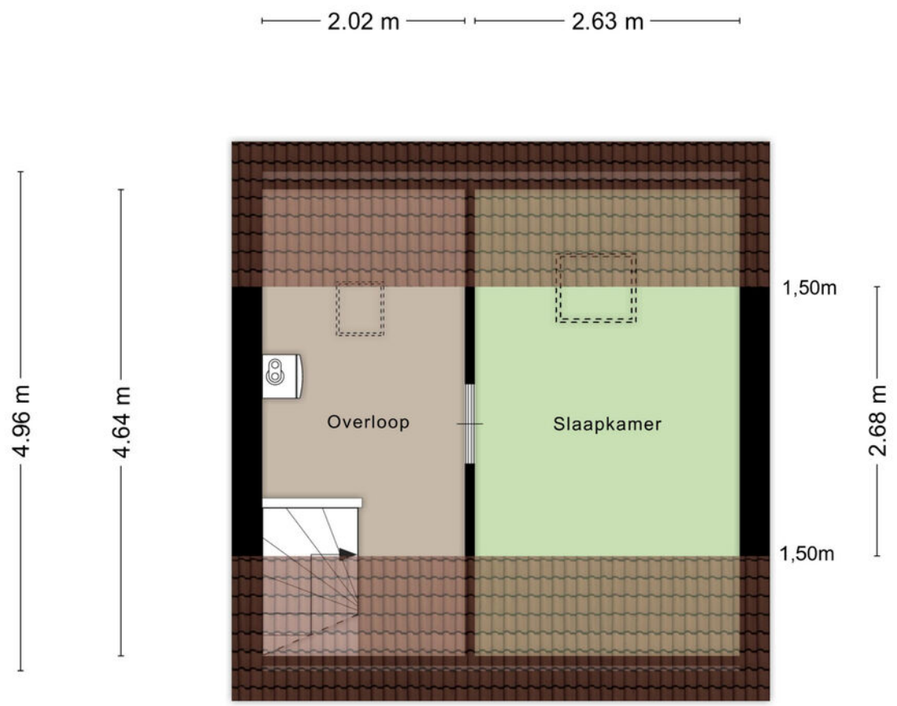
# Plattegrond




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




# 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.

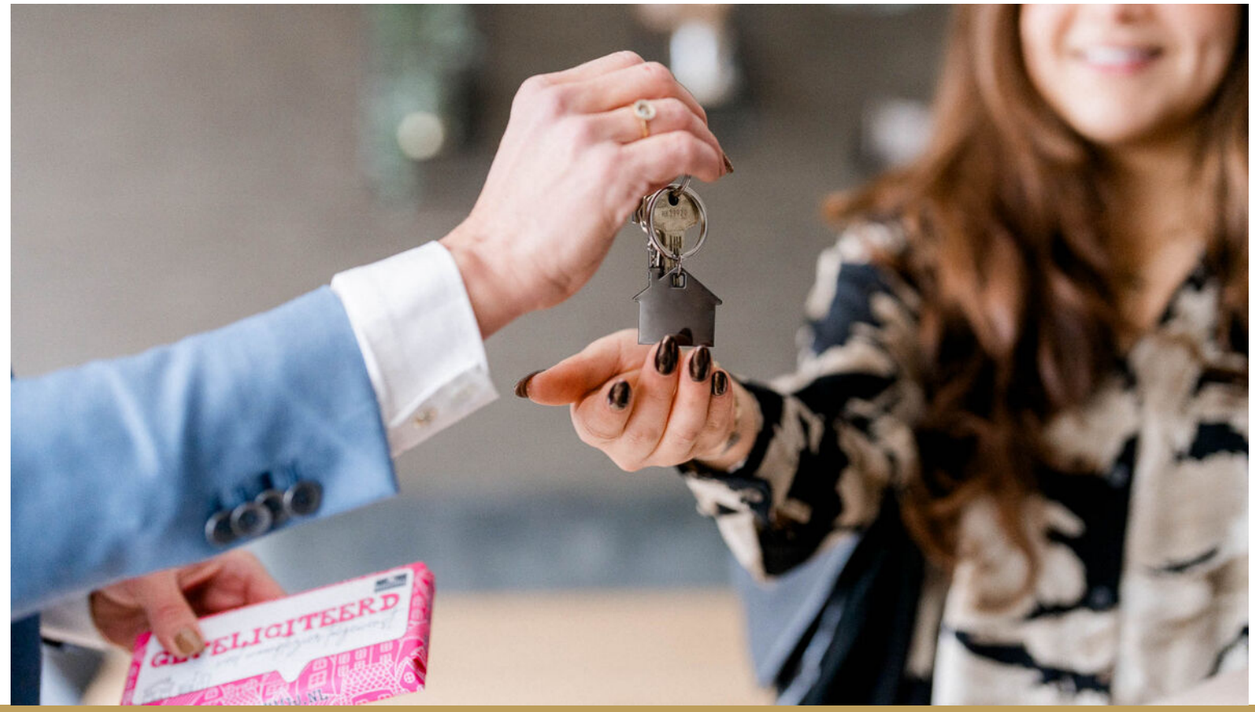
**Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)**
In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper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

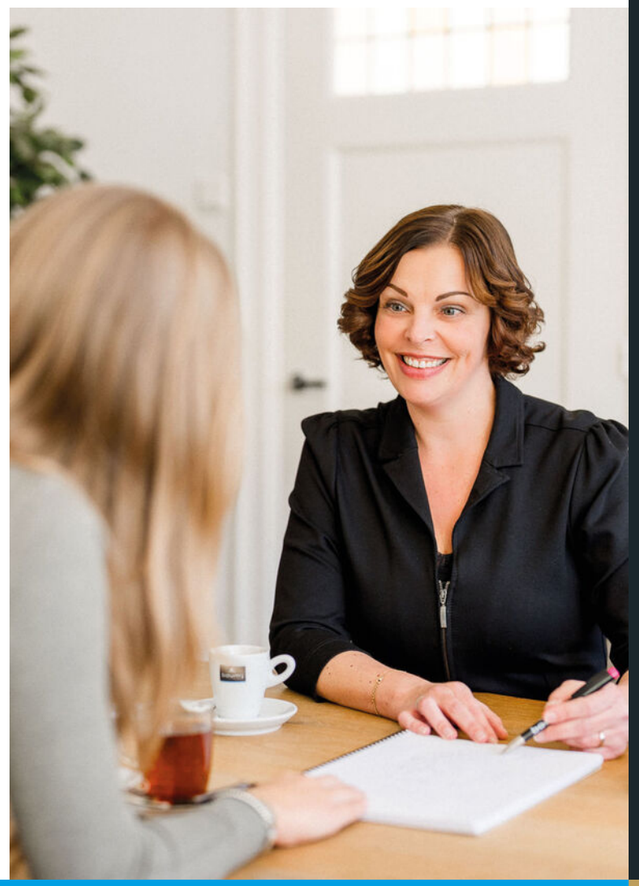
## Een afspraak maken?

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**