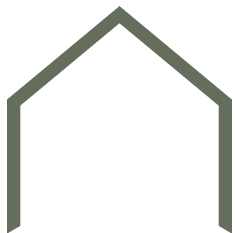


Ovidiuslaan 89

5216 CM 's-Hertogenbosch



NL WONEN
UW HUIS, ONZE PASSIE



“Wonen met panoramisch uitzicht over een groene omgeving en de Zuiderplas”

Op zoek naar licht, rust en toch op loop/ fietsafstand van de binnenstad? Dit fijne appartement op de 10e verdieping in de wijk Zuid biedt het allemaal. Je woont hier vrij met een fantastisch uitzicht over een groene omgeving, de Zuiderplas en de stad. De woning beschikt over een ruime woonkamer, aparte keuken, twee slaapkamers, complete badkamer, separaat toilet en balkons op zowel het westen als het oosten. Op de begane grond bevindt zich nog een berging en voor de deur kan gewoon geparkeerd worden aangezien een 24-uurs parkeervergunning hier snel verkrijgbaar is!

BOUWJAAR	1972
WOONOPPERVLAKTE	95 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	0 m ²
SLAAPKAMERS	2
ENERGIELABEL	G









**“Licht, ruimte en
een prachtig
uitzicht”**

Via het nette voorportaal, met bellentableau, videofoon en brievenbussen, is de goed onderhouden, afgesloten centrale hal bereikbaar die vervolgens weer toegang biedt tot de lift, het trappenhuis, eigen berging en gezamenlijke fietsenberging. Vanuit de lift stapt u zo in de hal van de 10e verdieping die gedeeld wordt met slechts één ander appartement waardoor er volop privacy is.

Bij binnenkomst valt meteen het vele licht op door de grote raampartijen en de ruimte. Door de grootte en het vele licht kun je in deze woonkamer echt alle kanten op. De een zal een paar kleinere aanpassingen doen en de ander zal rigoureuzer te werk gaan.

Vanuit de woonkamer is het balkon te bereiken, met fantastische uitzicht en een gunstige west ligging, en de twee slaapkamers, badkamer en separaat toilet.

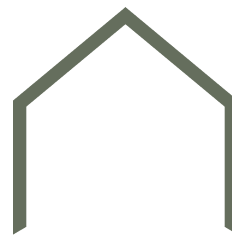








“Lichte en nette
keuken met
voldoende
werkruimte en
kasten”

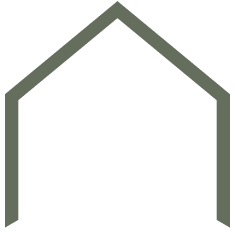


KEUKEN

De aangrenzende dichte keuken heeft een licht keukenblok uit circa 2002 met modernere apparatuur zoals een vaatwasser, koel,- en vrieskast, combimagnetron, inductiekookplaat en een vlakschermkap. Verder beschikt het over voldoende berguimte en aanrecht. De aansluitingen van het witgoed zitten keurig weggewerkt in kasten en dus niet zichtbaar zijn. Verder bevindt zich achterin een kast een moderne meterkast met 8 groepen en 2 a.l.s.







Vanuit de entree is de slaapkamer van circa 13 m² te bereiken en via een tussenhalletje is het separaat toilet, de badkamer en de tweede slaapkamer te bereiken.

Deze hoofdslaapkamer is ruim 17 m² en heeft toegang tot de badkamer en het balkon die op het oosten is gelegen.

De badkamer is in 2002 doorgebroken en vernieuwd en ziet er nog steeds verzorgd uit. Hier bevindt zich een ligbad, douchecabine, wastafel en een tweede toilet.

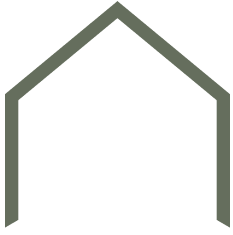
“Twee slaapkamers en een badkamer”











BALKONS

“Uitkijken over veel groen en de Zuiderplas”

Het balkon aan de woonkamer van circa 11 m² is gelegen op het westen en heeft werkelijk een fantastisch uitzicht in zowel de zomer als winter. Hier geniet je dus van de middag- en avondzon met uitzicht over de Zuiderplas en de Bossche skyline met in het bijzonder de Sint Janskathedraal! Dankzij de hoogte is het uitzicht indrukwekkend én geniet je van optimale privacy.

Het balkon aan de hoofdslaapkamer, van circa 9 m², is gelegen op het oosten en heeft weer een ander indrukwekkend uitzicht. Hier kun je heerlijk van de ochtendzon genieten.

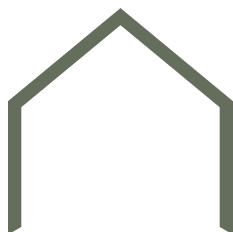
Verkopers aan het woord.

"Wij hebben de afgelopen jaren met heel veel plezier gewoond op de Ovidiuslaan. Vanuit de woonkamer is het uitzicht over de Sint Jan, de Zuiderplas en de Bossche Broek fantastisch en afwisselend. De tweede slaap/werkkamer is een fijne extra ruimte. Het contact met de medebewoners, tijdens vergaderingen en andere samenkomsten, hebben wij altijd als heel prettig ervaren. Hopelijk gaan de nieuwe bewoners ook zo genieten van het appartement".









BIJZONDERHEDEN

- Keurig onderhouden appartement die enige modernisering behoeft.
- Vaatwasser, koelkast en kookplaat vervangen in circa 2009.
- Alle deuren van de keukenkastjes zijn vervangen in 2019.
- Appartement met veel privacy op de 10e verdieping.
- Twee balkons met liggingen zowel op het oosten als het westen.
- Meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- Verwarming middels blokverwarming.
- Eigen berging gelegen op de begane grond.
- Parkeervergunning 24-uurs is snel verkrijgbaar.
- Stadsbus stop praktisch voor de deur.
- Kortom: Rustig gelegen 3-kamerappartement met prachtig uitzicht op een goede locatie in 's-Hertogenbosch Zuid!





Appartement

Ovidiuslaan 89, 's-Hertogenbosch
Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Berging

← 1.92 m →

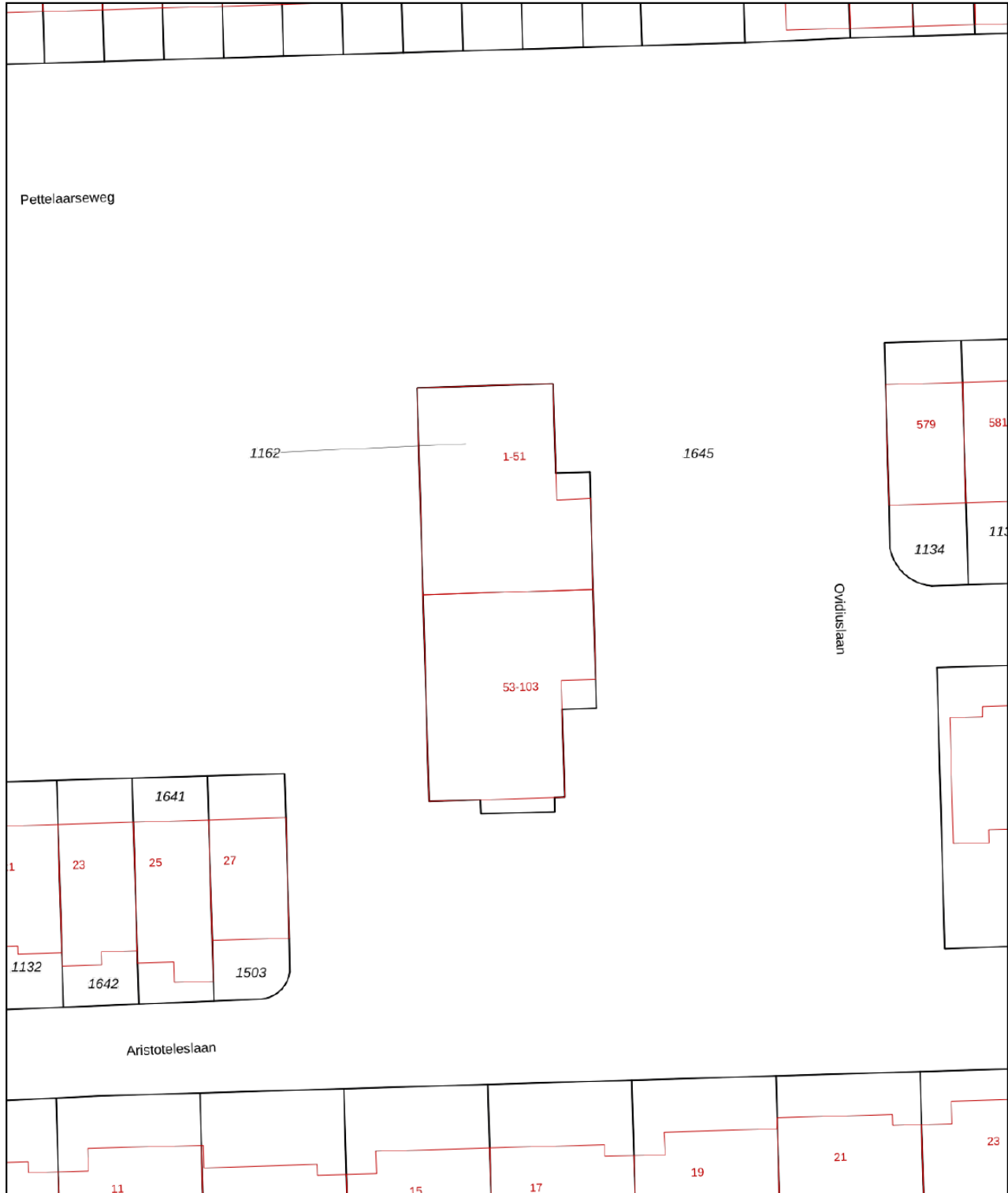



↑ 1.88 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ovidiuslaan 89



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1162</p>	
---	--	--	---

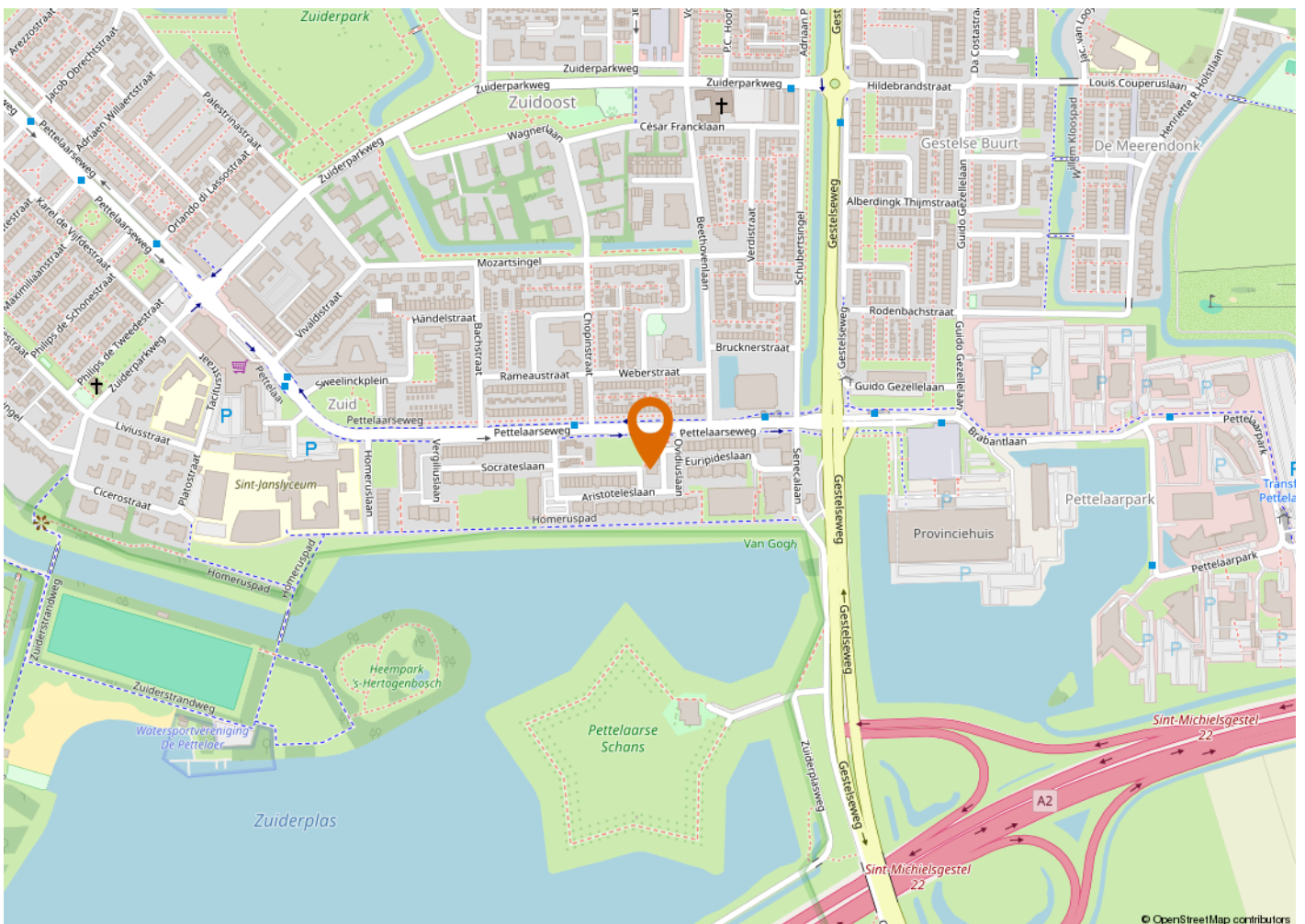
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

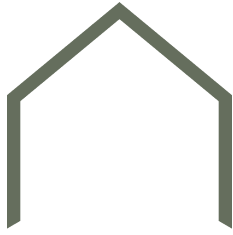
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

“Wonen in een
zeer groene
omgeving
maar toch
vlakbij de stad”



Ovidiuslaan 89 ligt in de populaire wijk 's-Hertogenbosch Zuid. Je woont hier rustig, omringd door groen, en toch op loopafstand van vele winkels voor de dagelijkse boodschappen en de levendige binnenstad. De Zuiderplas en natuurgebied Het Bossche Broek liggen werkelijk om de hoek. Via de A2 en A59 ben je snel onderweg, en ook met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid uitstekend.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 385.000 k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1972
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	95 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	18 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	4 m ²
INHOUD	304 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	0 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	G
ISOLATIE	Gedeeltelijk dubbel glas
WARM WATER	Centrale voorziening
VERWARMING	Blokverwarming
CV KETEL	-

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Redelijk tot goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

BUITENRUIMTE

TYPE BUITENRUIMTE	Twee balkons
POSITIE	Oost en west

VASTE LASTEN

OZB	€ 242,84 per jaar
SERVICEKOSTEN incl STOOKKOSTEN	€430,- per maand (2025)







Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 10% 15 - 24: 7% 25 - 44: 22%
45 - 64: 24% 65+: 38%

Koop / huur



Koop: 64% Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 50% Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 19%



45%



55%



0,9 per huishouden

ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

ONDERZOEKSPLIJCHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

RECHTSGELDIGE KOOPVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/leveringsakte.

BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevoegenheid aan”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevoegenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

