Brede Haven 50
5211 TM ‘s-Hertogenbosch

NL WONEN
UW HUIS, ONZE PASSIE

“Historisch wonen op
een iconische locatie”

Aan één van de meest geliefde plekken van de Bossche binnenstad, direct aan de sfeervolle Brede Haven en met uitzicht op rivier de Dommel, bevindt zich deze markante stadswoning. Een woning waar karakter, rust en comfort op bijzondere wijze samenkomen. Achter de charmante gevel schuilt een verrassende stadswoning met meerdere leefverdiepingen en een unieke woonbeleving midden in het historische hart van ’s-Hertogenbosch.

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en stijlvol afgewerkt. Authentieke elementen zoals de balkenplafonds combineren hier prachtig met strak gestuukte wanden, maatwerk kasten en warme houten vloeren die door vrijwel de gehele woning zijn doorgelegd. Grote raampartijen zorgen bovendien op iedere verdieping voor een prettige lichtinval en een continue verbinding met het water en de historische omgeving.

BOUWJAAR	1690
WOONOPPERVLAKTE	109 m²
PERCEELOPPERVLAKTE	59 m²
SLAAPKAMERS	2 tot 3
ENERGIELABEL	Label C

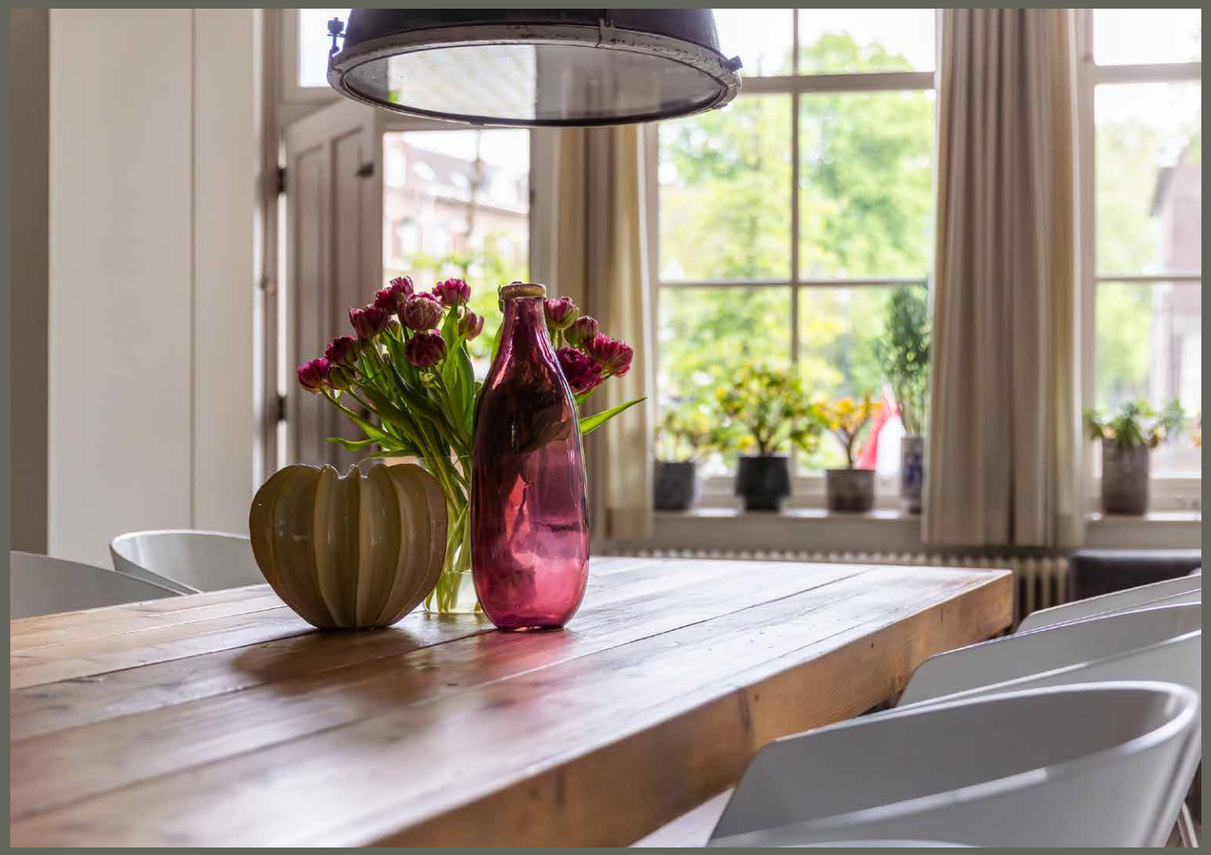
BEGANE GROND

“Wonen met een uitzicht dat nooit verveelt”

U stapt de woning direct binnen in de sfeervolle woon-/eetkamer. De hoge plafonds, de warme uitstraling van de houten vloer en de op maat gemaakte kastenwand geven de ruimte een stijlvol en karaktervol geheel. Authentieke elementen, waaronder het fraaie balkenplafond, combineren hier op natuurlijke wijze met de strak gestuukte wanden en het verzorgde afwerkingsniveau. In de woonkamer bevindt zich bovendien een praktische garderobenis met daarachter slim weggewerkt de meterkast.

Al zittend aan de eettafel heeft u, volgens de huidige bewoners, “het mooiste uitzicht van de Brede Haven”. Het levendige water, de historische gevels en de karakteristieke sfeer van de binnenstad vormen hier iedere dag opnieuw een prachtig decor.

Met twee treden omlaag bereikt u de keuken. Deze ruimte is uitgevoerd in een royale U-opstelling met maatwerk kasten en een stijlvol composiet werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, Quooker, dubbele koelkast, combi oven, separate oven en vaatwasser. Een fijne plek waar koken, leven en genieten naadloos samenkomen.



14:41
SIEMENS
14:40

1e
VERDIEPING

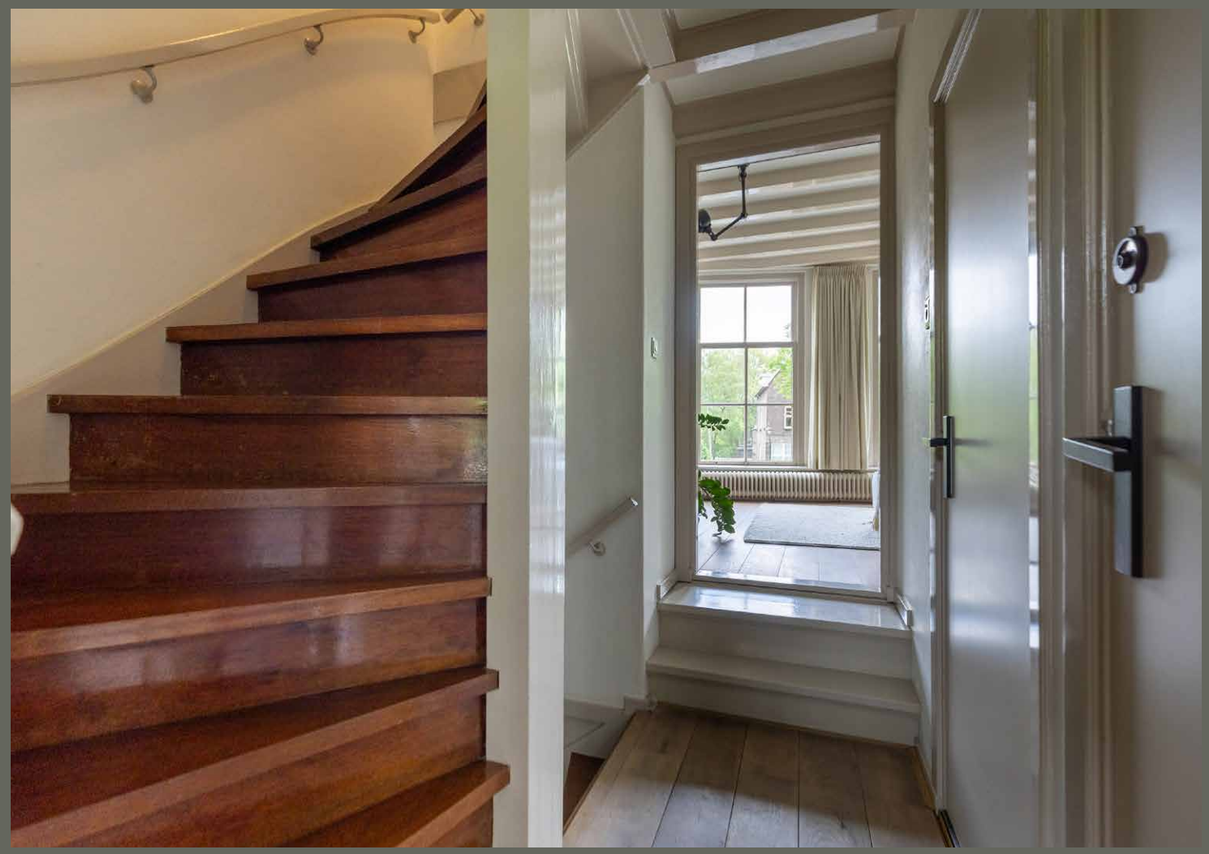
“Woonkamer met een view”

Via de vaste trap vanuit de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot meerdere sfeervolle en functionele ruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich de zitkamer, een heerlijke plek om te ontspannen terwijl u uitkijkt over de Brede Haven. Dankzij de hoge ramen, het authentieke balkenplafond en de fraaie zwart stalen schuifdeur heeft deze ruimte een warme en karaktervolle uitstraling.

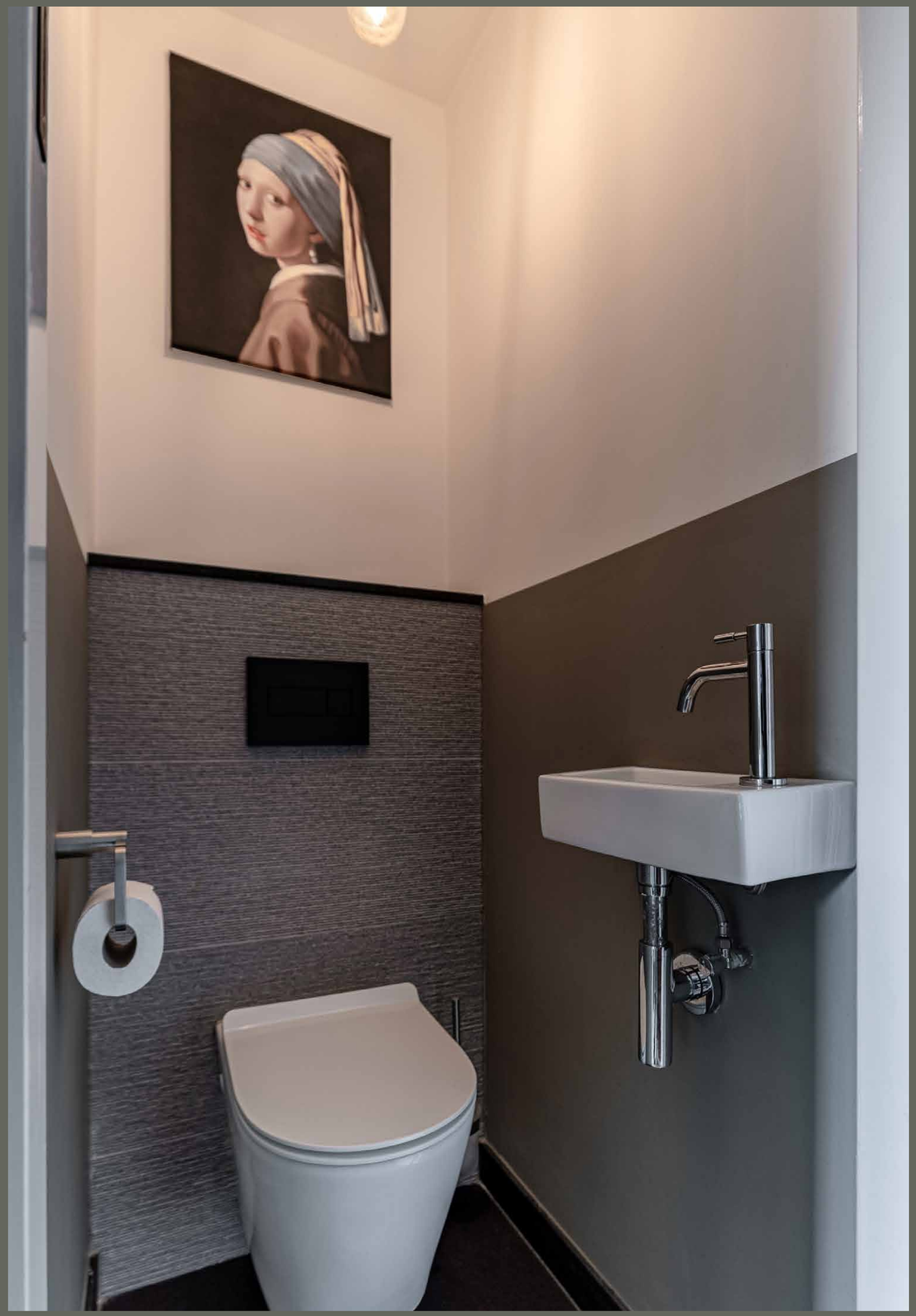
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de werkkamer, die ook gemakkelijk dienst kan doen als slaapkamer. Deze ruimte beschikt over twee vaste kasten en biedt toegang tot de stadstuin met achterom, een bijzonder fijne plek midden in de stad!

Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate toiletruimte met zwevend closet en fonteintje, evenals een praktische waskamer met witgoed aansluitingen en mechanische ventilatie.

“Een plek waar licht, ruimte en uitzicht samenkomen, perfect voor ontspanning en gezellige momenten”



VRIJ



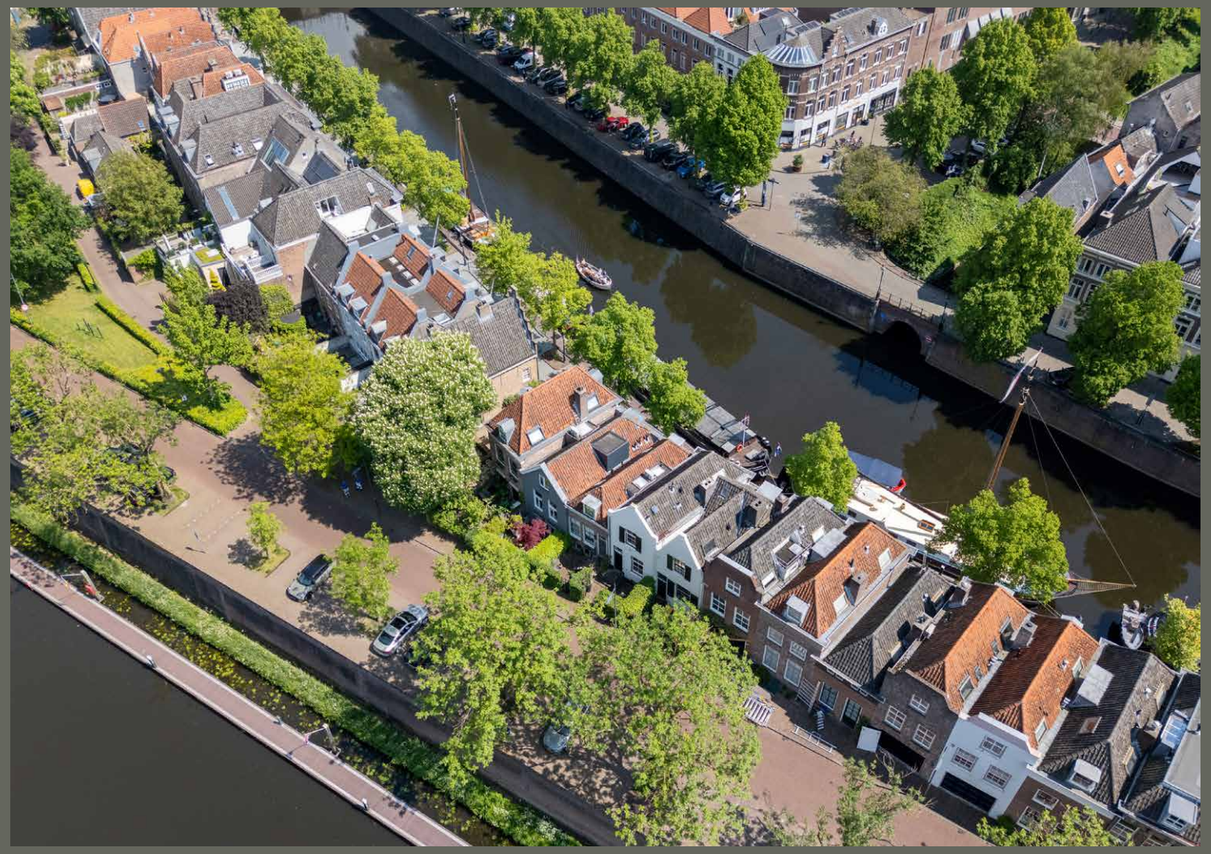
“Prachtig uitzicht op de Dieze”

TUIN

“Rustig buitenleven midden in de stad”

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een knusse stadstuin met uitzicht op de Dommel. Een bijzonder fijne plek waar u in alle rust kunt genieten van het water en de groene omgeving, terwijl de levendige binnenstad zich letterlijk om de hoek bevindt. De tuin is sfeervol ingericht met een groene haag en afgesloten middels een fraaie poort, wat zorgt voor een beschutte en intieme setting.

Daarnaast wordt de woning aangeboden inclusief het gebruik van twee parkeerplaatsen in de omgeving van de Verkadefabriek voor de duur van één jaar. Een reguliere parkeervergunning is verkrijgbaar via aanvraag bij de gemeente.



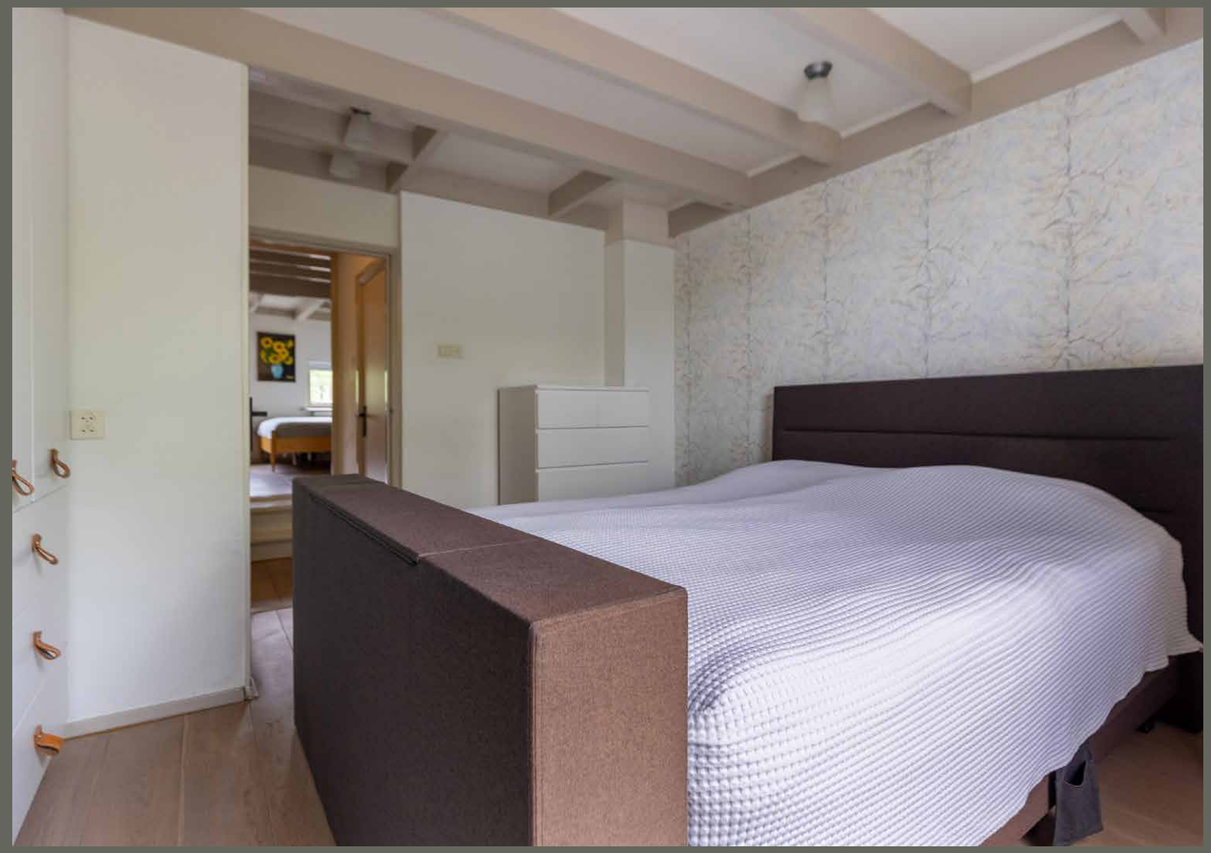
2e
VERDIEPING

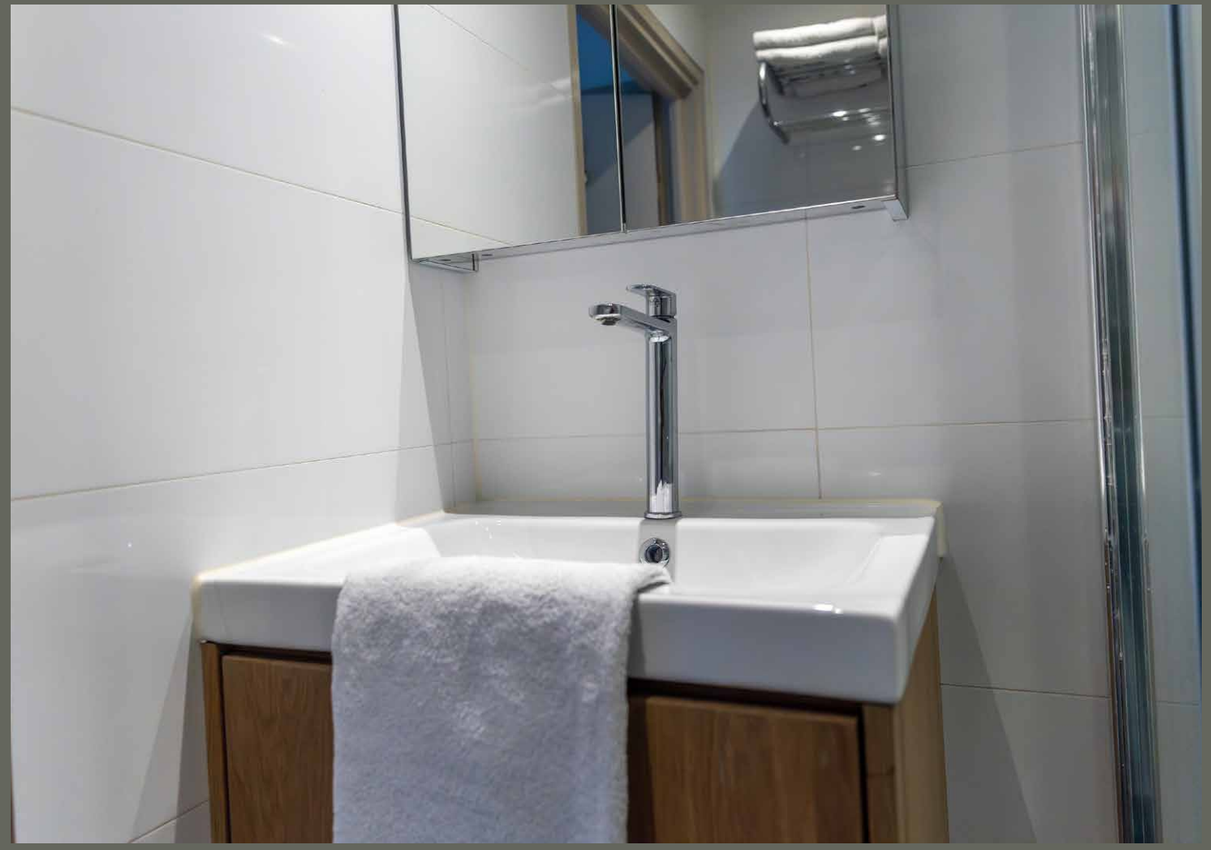
“Een sfeervolle slaapverdieping”

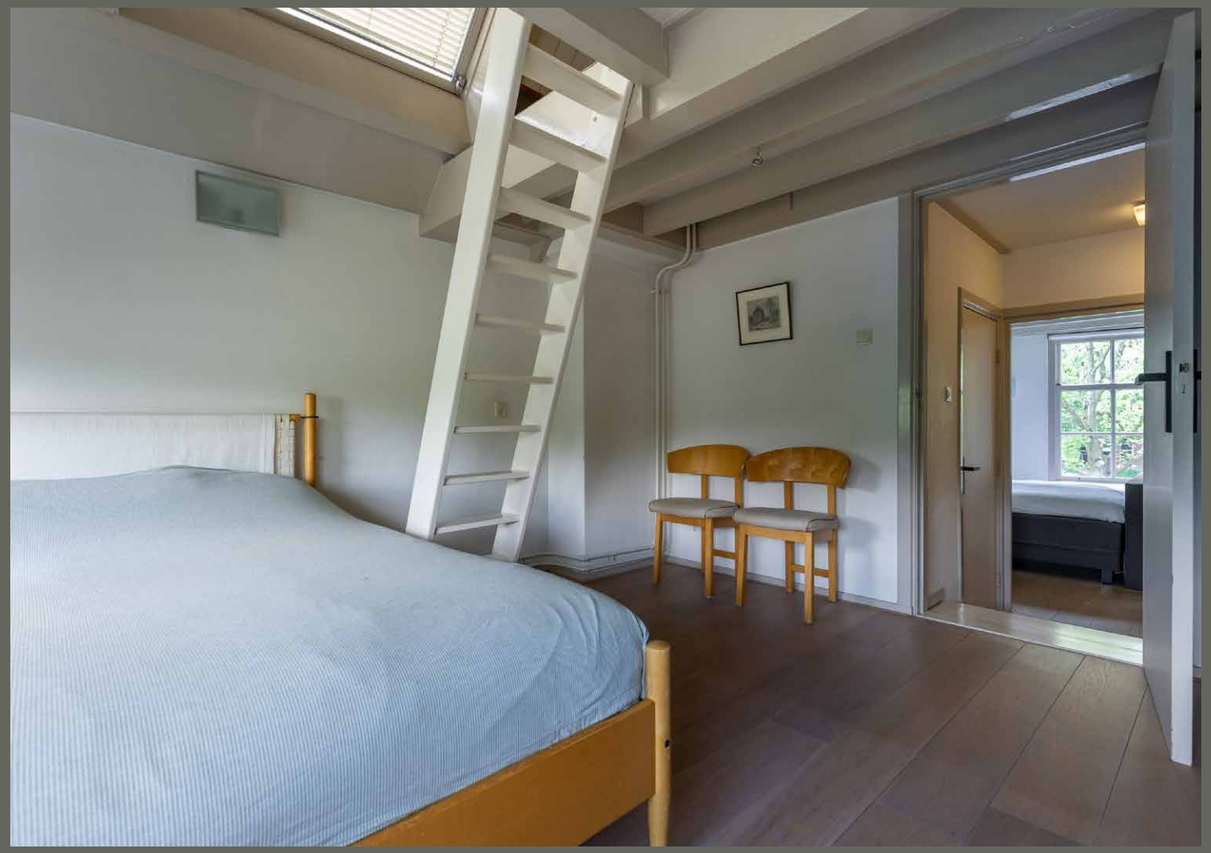
De bovenste woonlaag beschikt over twee comfortabele slaapkamers en een complete badkamer. De master bedroom aan de achterzijde is voorzien van een op maat gemaakte kastenwand en biedt een rustige, warme sfeer. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer met vaste kast en uitzicht op de Brede Haven.

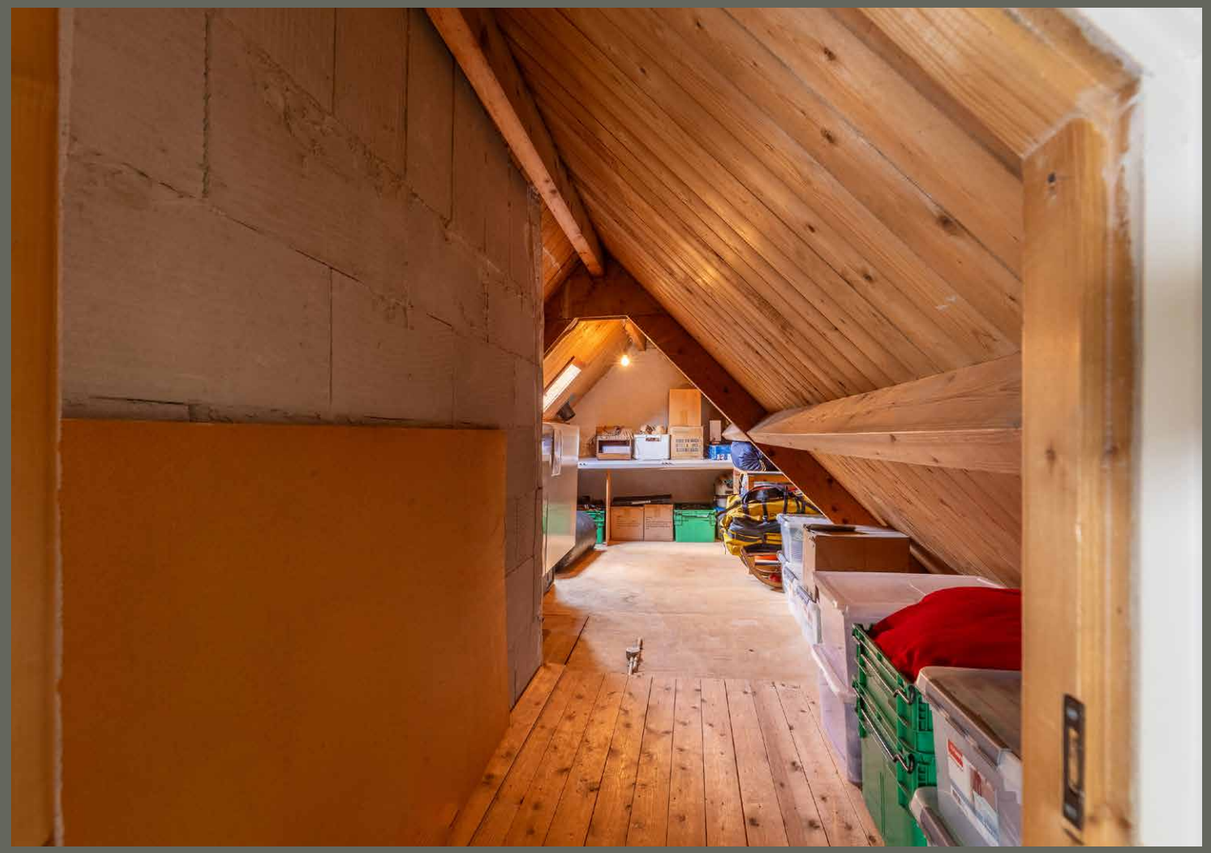
Centraal op de verdieping ligt de badkamer, uitgevoerd met een douchecabine, wastafelmeubel, zwevend toilet en vloerverwarming. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van mechanische ventilatie met sensor.

Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde bereikt u via een trap de zolderverdieping.









ZOLDER

“Praktische bergruimte”

Hoewel deze ruimte niet geschikt is als volwaardige slaapkamer, betreft het wel een praktische bergzolder waar u comfortabel kunt staan en lopen. Ideaal voor het opbergen van koffers, archief, kerstdecoratie en overige seizoensspullen. Dankzij het aanwezige dakraam en de elektra-aansluitingen is het bovendien een nette en bruikbare extra ruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel (2004).

SCHEEPSBEVRACHTER

BIJZONDERHEDEN

- Markant stadspand.
- Gelegen aan de iconische Brede Haven.
- Bouwjaar 1690, gerenoveerd in 1972.
- Uitzicht over zowel de Binnenhaven als rivier de Dommel.
- Authentieke balkenplafonds.
- Maatwerk kastenwanden.
- Knusse stadstuin aan de Dommelzijde.
- Meterkast met 9 groepen en 3 aardlekschakelaars vernieuwd in 2017.
- Rookmelders geplaatst in 2017.
- Badkamer en keuken geplaatst in 2017.
- Gevels en kozijnen buiten geschilderd in 2025.
- Energielabel C.
- Twee tijdelijke parkeerplaatsen in de omgeving van de Verkadefabriek inbegrepen.
- Gelegen op loopafstand van horeca, winkels, Centraal Station en natuur.

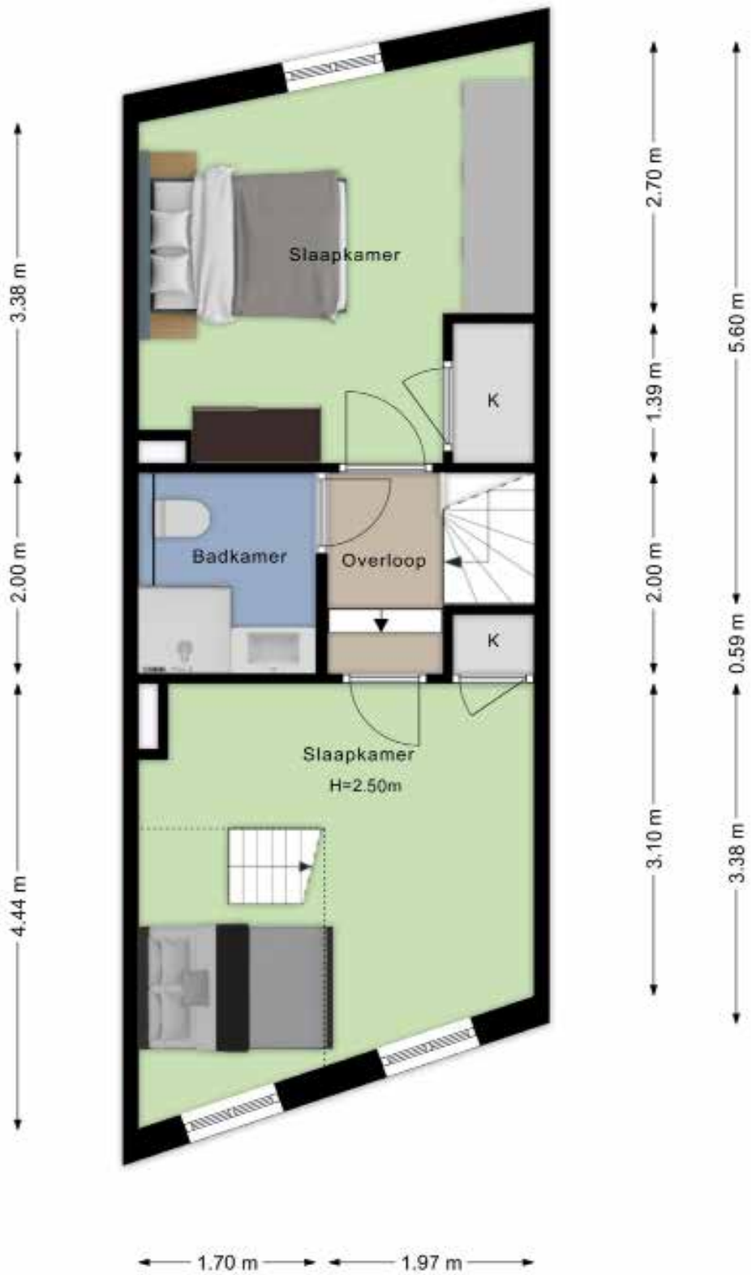
Begane grond

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

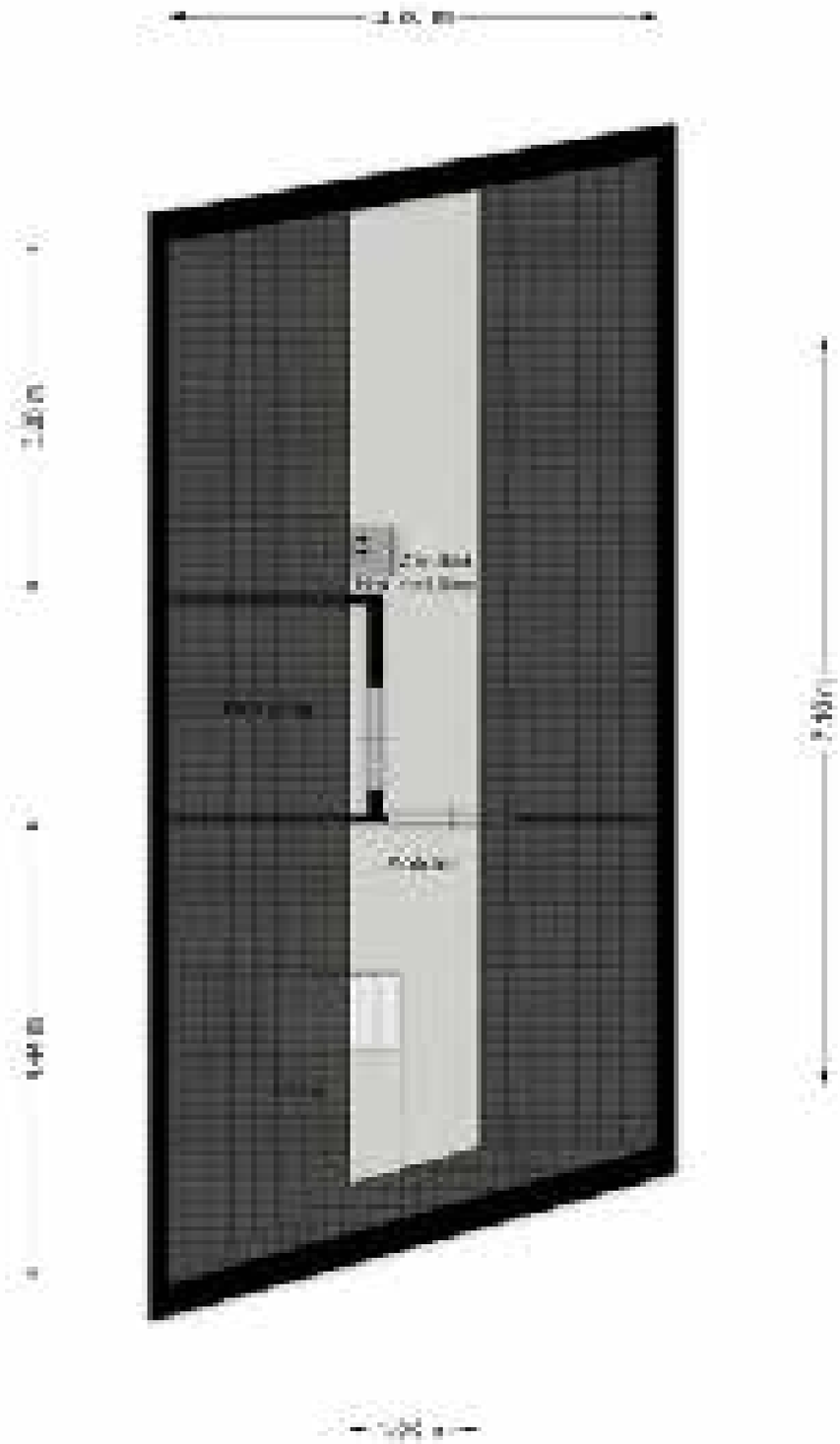
Eerste verdieping met tuin

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

Tweede verdieping



Zolder

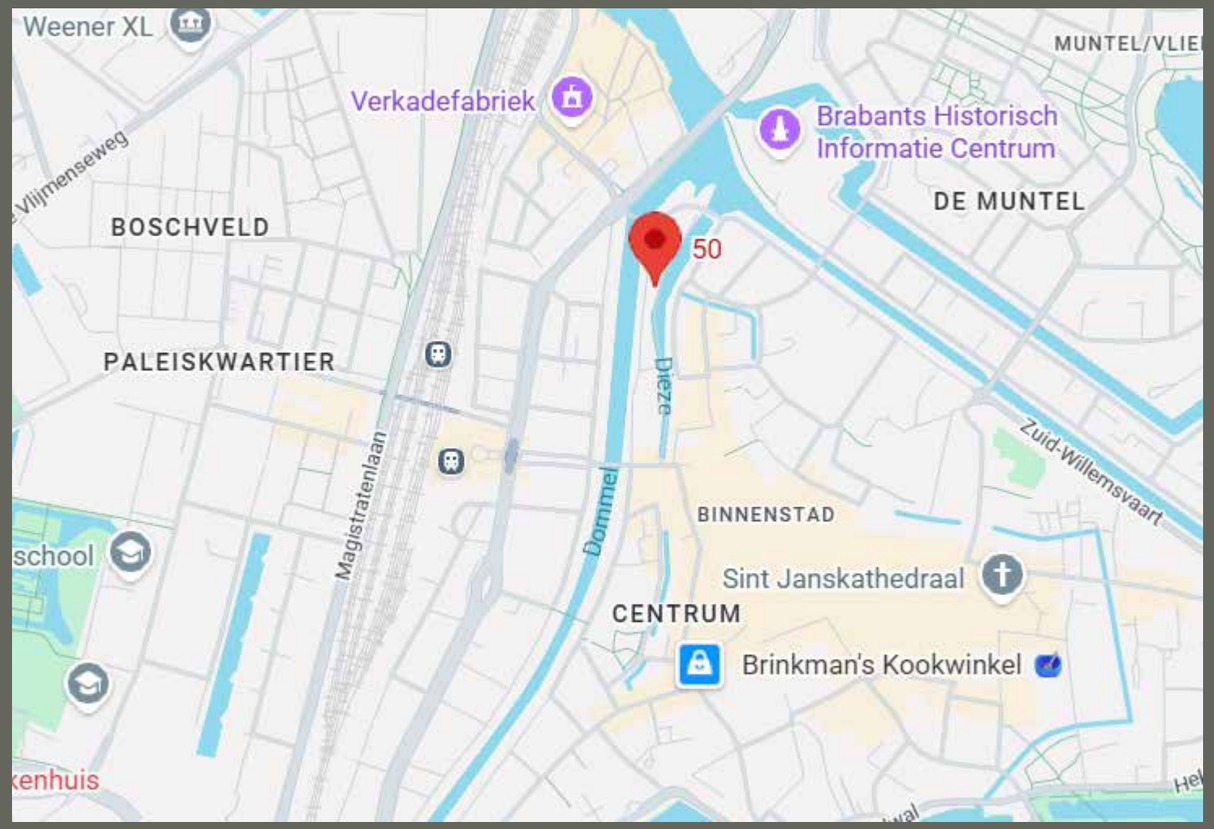


Kadastrale kaart

LOCATIE

“Levendig wonen aan de Brede Haven”

Wonen aan de Brede Haven betekent wonen op één van de meest karaktervolle locaties van de Bossche binnenstad. Hier ervaar je dagelijks de charme van historische gevels, sfeervolle terrassen en de levendige ambiance van het centrum. Van gezellige restaurants en boetieks tot cultuur, de Markt en de Binnendieze: alles bevindt zich op loopafstand. Tegelijkertijd biedt deze locatie een verrassend fijne balans tussen stadse dynamiek en comfortabel wonen. Ook het Centraal Station en uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar, waardoor je hier geniet van het beste van binnenstedelijk wonen in 's-Hertogenbosch.



sale

uitgezonderd
07.00-12.00h
Bavaria

KENMERKEN

AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1690, renovatiejaar 1972
BESTEMMING	Woonruimte
OPPERVLAKTEN EN INHOUD	
WONEN	109 m²
OVERIG INPANDIG	8 m²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0 m²
EXTERNE BERGRUIMTE	0 m²
INHOUD	415 m³
PERCEELOPPERVLAKTE	59 m²
ENERGIE	
ISOLATIE	Dakisolatie
ENERGIELABEL	Energielabel C
WARM WATER	CV ketel
VERWARMING	CV ketel
CV KETEL	Nefit Ecomline HR uit 2004
ONDERHOUD	
ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed
BUITENRUIMTE	
TYPE TUIN	Stadstuin
LIGGING ACHTERTUIN	Noordwesten
VASTE LASTEN	
OZB	€ 1.096,- per jaar
VERBRUIK GAS	1.085 m³ per jaar
VERBRUIK ELEKTRA	2.480 kWh per jaar

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.

ONDERZOEKSPLICHT
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 KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ 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.

WAARBORGSOM/ 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 hypotheken, 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 gebruiksoppervlakte. 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 bevlogenheid 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 bevlogenheid 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 werken al meer dan 21 jaar in 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen en wij wonen al meer dan 57 jaar in deze regio. Ons hoofdkantoor bevindt zich aan de Pettelaarseweg in 's-Hertogenbosch en ons filiaal in Berlicum bevindt zich in het centrum aan de Hoogstraat. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze regio groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio. Wij kunnen dus wel stellen dat wij de regio inmiddels door en door kennen, zowel de markt als de mensen.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden. Marketeer (ARMT) Patricia van Hensbeek en de binnendienst medewerksters Daisy van Hoften en Merel Nouwens. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVT en VasgoedCert-gecertificeerd.

NL WONEN
UW HUIS, ONZE PASSIE

Kantoor
Pettelaarseweg 198-A
5216 BW ‘s-Hertogenbosch

Kantoor
Hoogstraat 135
5258 BC Berlicum

073 613 19 19
info@nl-wonen.nl
www.nl-wonen.nl

NVM