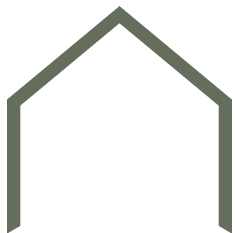


Klokwetering 34

5231 NS 's-Hertogenbosch





“Sfeervolle en instapklare gezinswoning met multifunctioneel bijgebouw”

Ben je op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning met een moderne afwerking én een fijne tuin op het westen? Dan is Klokwetering 34 absoluut een bezichtiging waard. Deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning beschikt over een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een nette keuken en badkamer, drie slaapkamers én een multifunctioneel bijgebouw dat geschikt is als thuiswerkplek of hobbyruimte. Dankzij de zonnepanelen en de gunstige ligging nabij winkels, scholen, de ontsluitingswegen A2/A59, het OV en het centrum van 's-Hertogenbosch woon je hier comfortabel, duurzaam én centraal.

| | |
|---------------------------|--------------------|
| BOUWJAAR | 1963 |
| WOONOPPERVLAKTE | 116 m ² |
| PERCEELOPPERVLAKTE | 192 m ² |
| SLAAPKAMERS | 3 |
| ENERGIELABEL | C |







“Lichte leefruimte met fijne verbinding naar buiten”

Via de entree kom je binnen in de hal met garderoberuimte, meterkast, toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer met houten parketvloer, een fijne leefruimte met veel lichtinval en voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel.

De openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en maken het geheel extra licht en ruimtelijk. Het geheel is modern, verzorgd en sfeerol waardoor je hier direct een warm thuisgevoel ervaart.

Via fraaie ensuite deuren in de woonkamer is de keuken te bereiken. Deze keuken is ruim, licht en praktisch ingericht en is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een gasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast en spoelbak. Een nette en functionele ruimte die perfect aansluit bij het verzorgde karakter van de woning.

















VERDIEPING

“2 slaapkamers en een zeer complete badkamer”

De eerste verdieping beschikt over een doorlopende laminaatvloer, twee slaapkamers die beide voorzien zijn van prettige lichtinval en strak gestucte wanden en plafonds. De kamers zijn multifunctioneel en derhalve geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer.

De royale en zeer lichte badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloofdouche, bubbelbad, toilet en een brede wastafel met meubel. Dankzij de lichtinval, ruime opzet en nette afwerking is dit een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

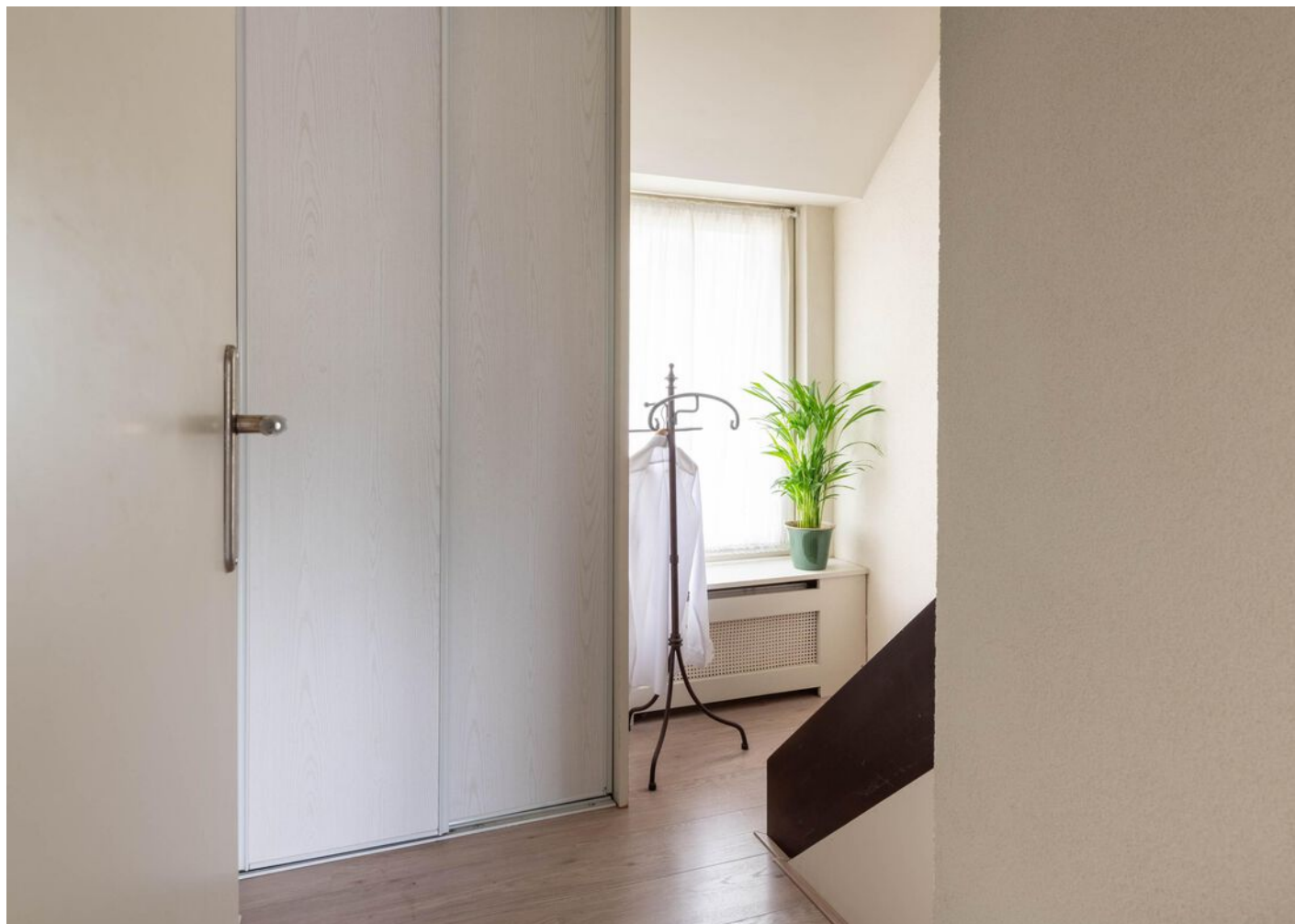
Deze gehele verdieping is voorzien van rolluiken, om wanneer nodig de warmte en/of het daglicht buiten te houden.

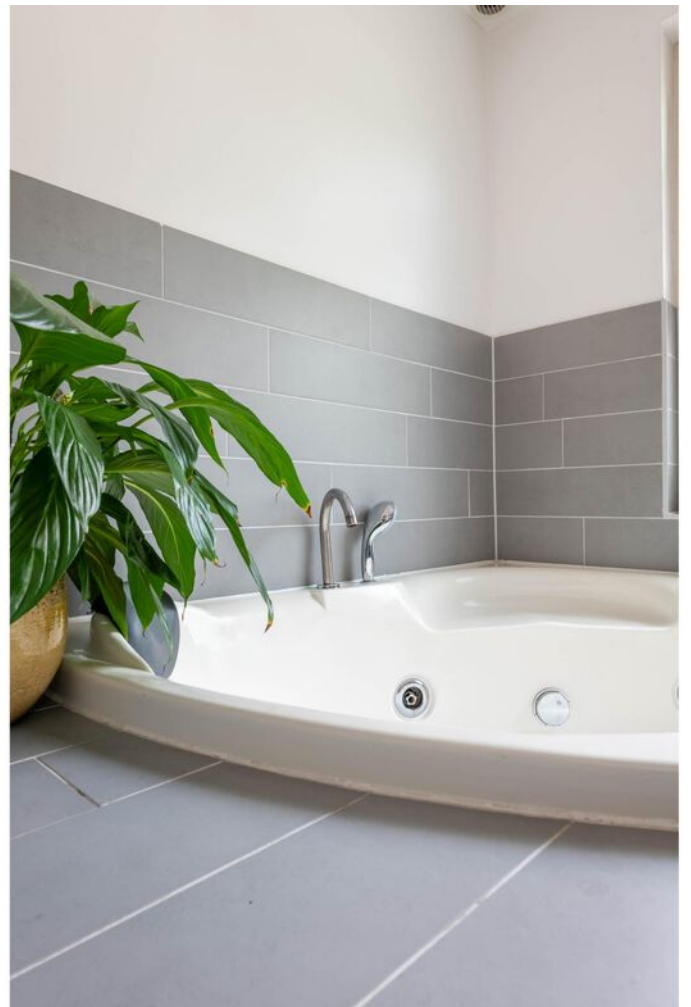


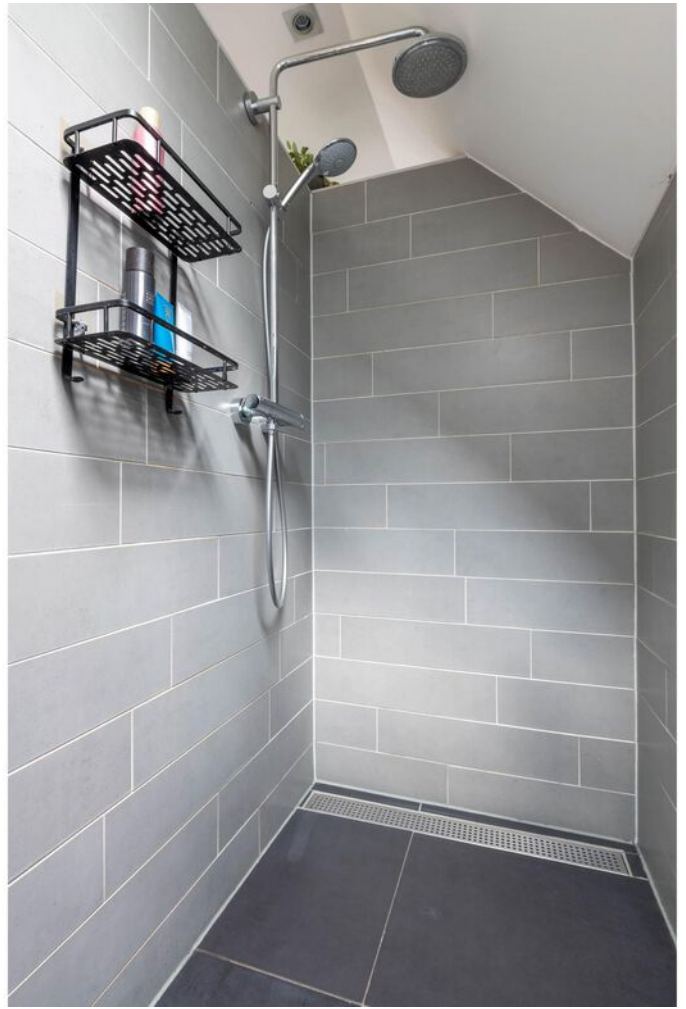














“Volwaardige
derde
slaapkamer en
veel
bergruimte”



VERDIEPING

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping die ook voorzien is van een laminaatvloer. Hier bevindt zich de derde slaapkamer met brede dakkapel, een heerlijke ruimte die uitstekend gebruikt kan worden als werkruimte, kinder,- of logeerkamer.

Daarnaast zijn op deze verdieping de cv-opstelling en praktische bergruimtes en een bedstede aanwezig. Dankzij de slimme indeling biedt deze verdieping verrassend veel opslagmogelijkheden.





“Genieten onder de overkapping”

De achtertuin ligt op het westen en biedt daardoor volop middag- en avondzon. Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren direct onder de ruime overkapping, een heerlijke plek waar je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten.

Achter in de tuin bevinden zich zich een multifunctioneel bijgebouw dat opgedeeld is in een praktische geïsoleerde berging met openslaande deuren naar de tuin en een deur naar de achterom, en een fijne thuiswerkplek/kantoorruimte die geïsoleerd is en separaat verwarmd kan worden.

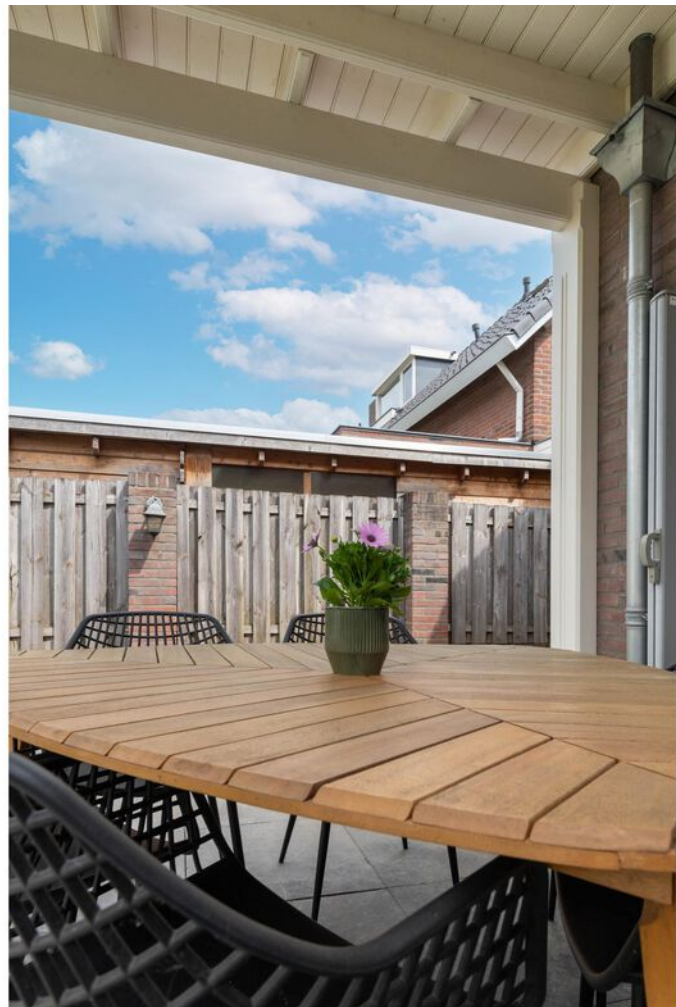
Ideaal voor thuiswerken, hobby's of extra opslag. Aan de zijkant van de woning bevindt zich ook nog een praktische overkapping voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen. Een af te sluiten deur geeft toegang tot de voorzijde van de woning.

De combinatie van privacy, functionaliteit en sfeer maakt deze tuin tot een waardevolle verlenging van de woning.



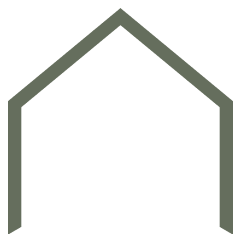












BIJZONDERHEDEN

- Instapklare en sfeervolle woning.
- Voorzien van gevel-, dak-, vloer-, en raamisolatie middels HR glas.
- Verwarming en warm water middels CV ketel Nefit Proline uit 2009.
- Vaatwasser vervangen in 2021.
- 9 Zonnepanelen geplaatst met een capaciteit van 410 WP per paneel in 2024.
- Oven, gasfornuis en afzuigkap vervangen in 2024.
- Vloerverwarming aanwezig op de begane grond en badkamer.
- Verwarmd en geïsoleerd bijgebouw geschikt als thuiswerkplek.
- Gelegen nabij winkels, scholen en vele voorzieningen.
- Centrum 's-Hertogenbosch op nog geen 10 minuten fietsafstand.



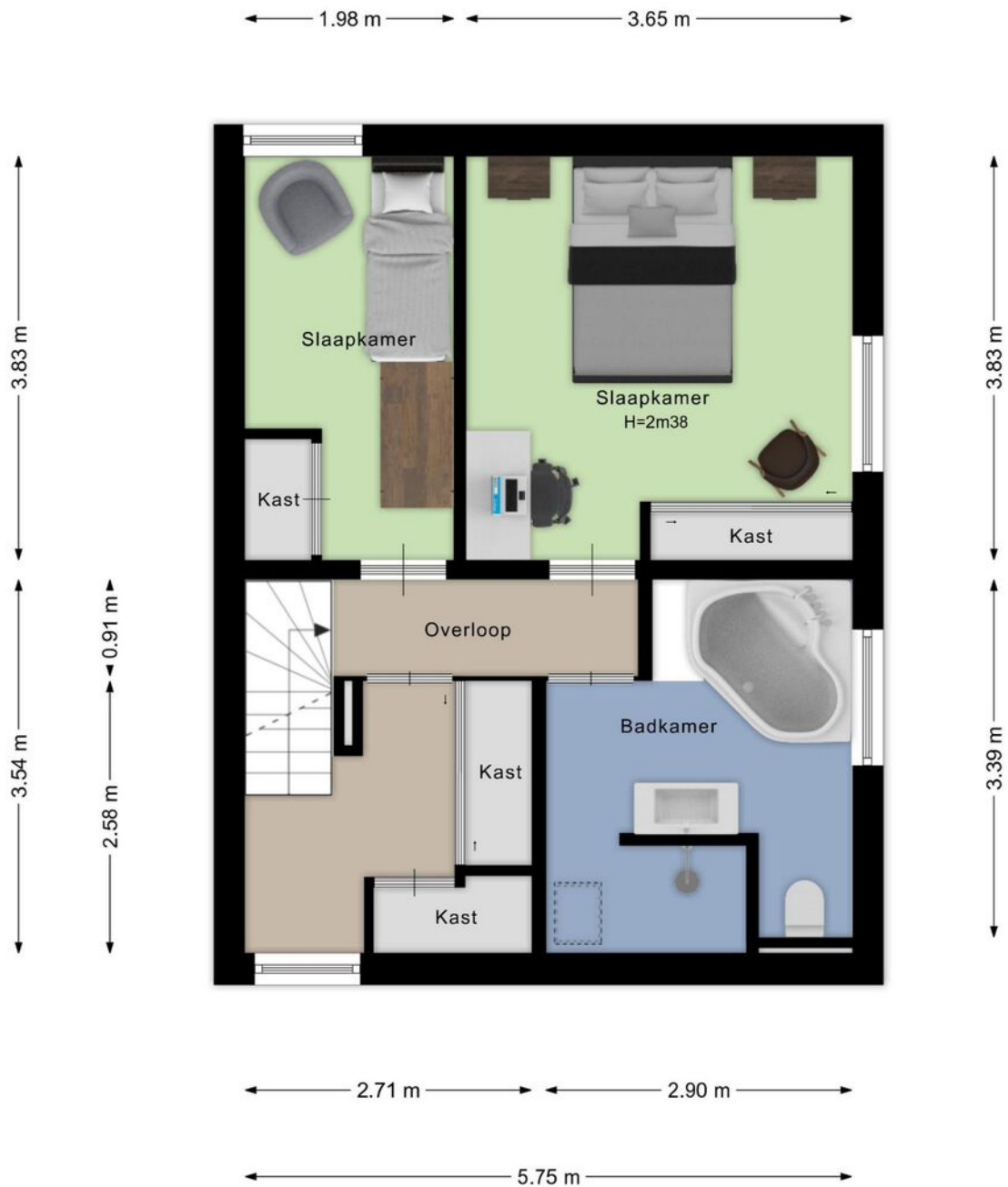
Begane grond met tuin



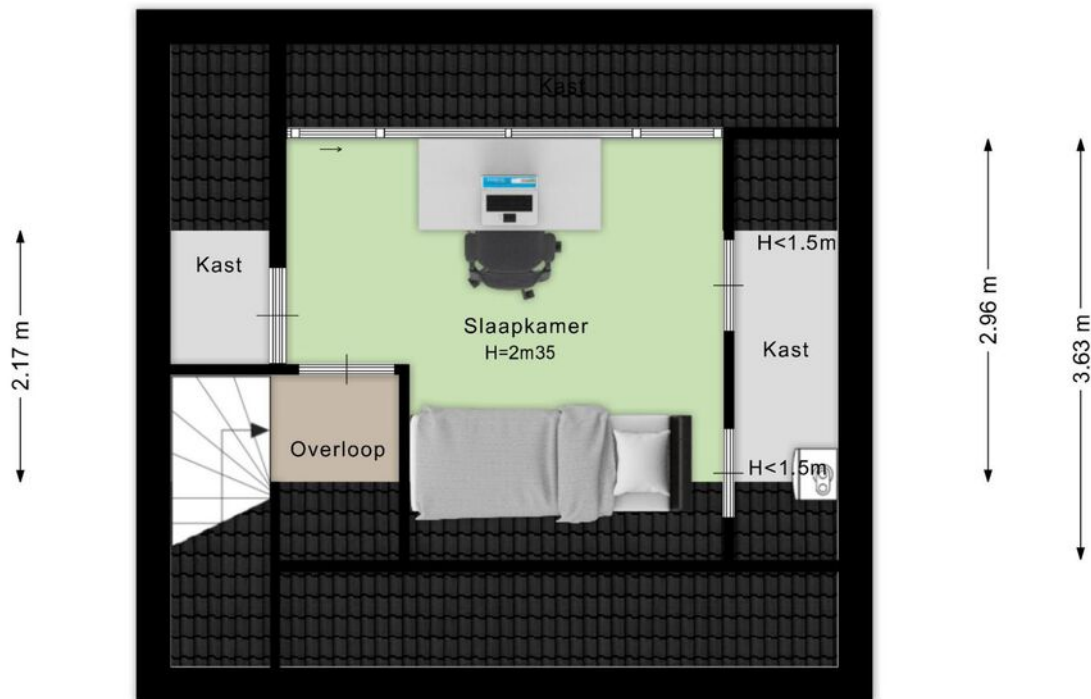
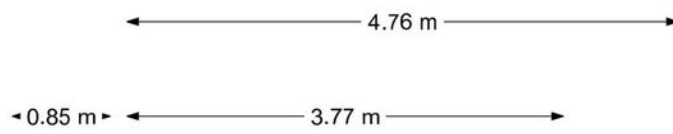
Begane grond



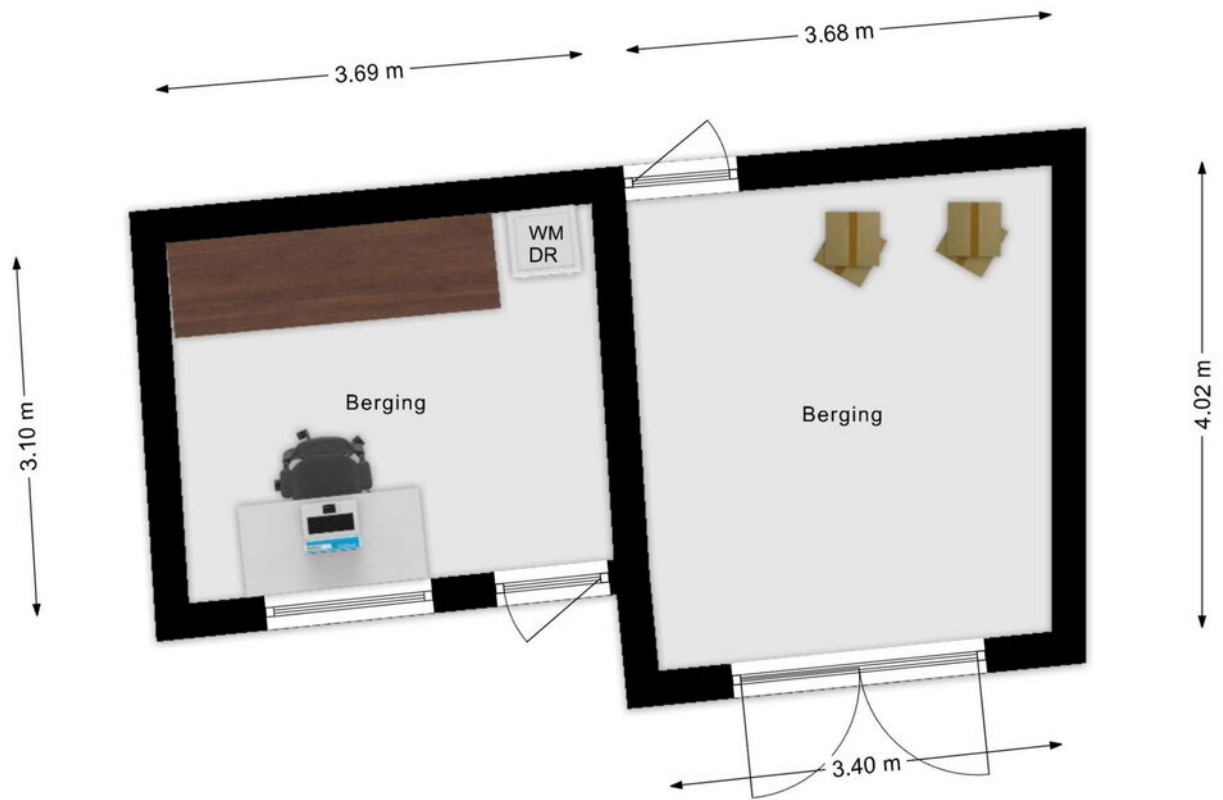
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klokwetering 34



| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie O Perceel 482</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

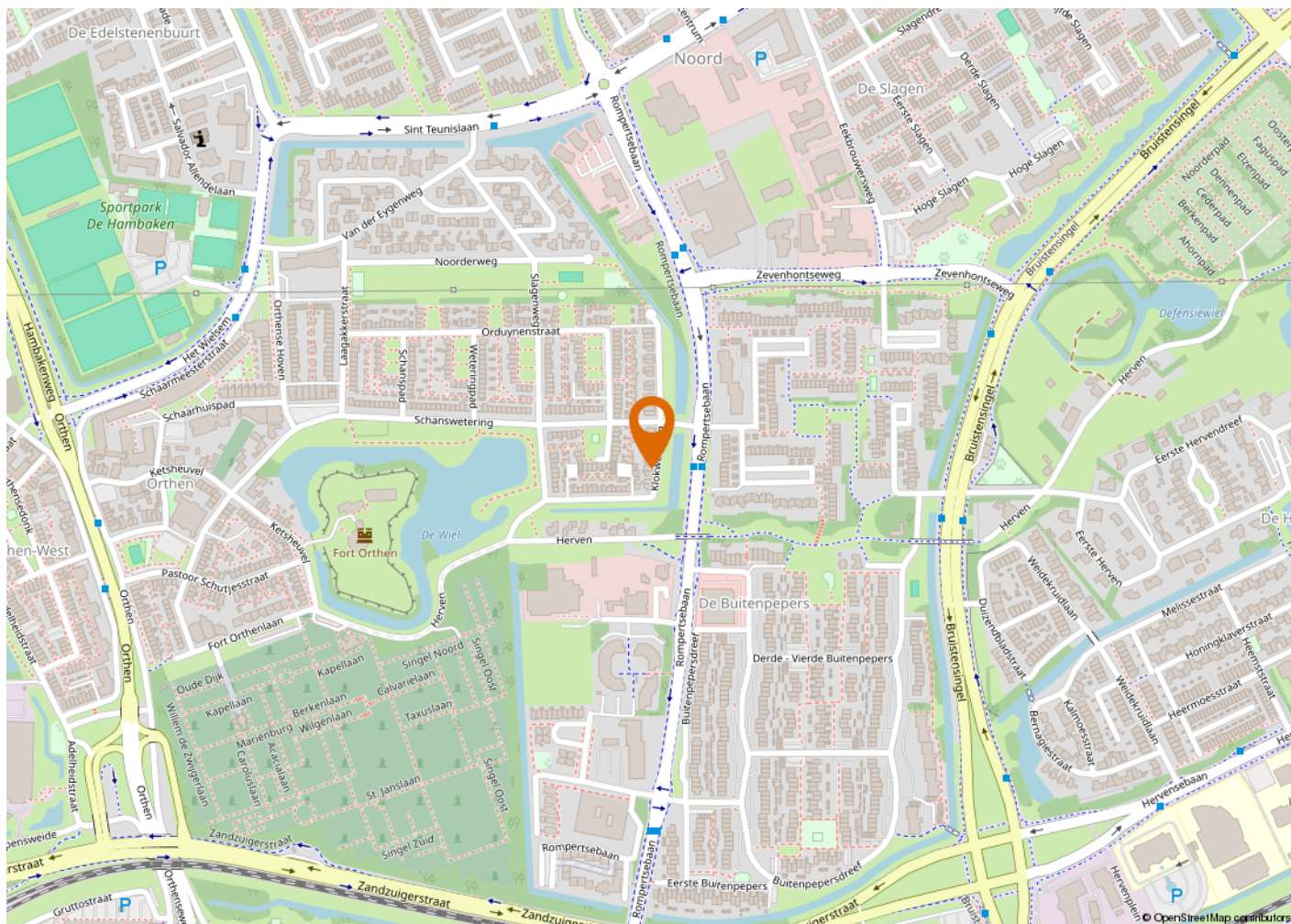
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

“Rustig wonen met alle voorzieningen dichtbij”

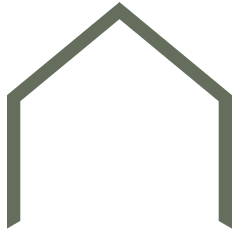


De woning is gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving, met aan de achterzijde een mooie groene waterpartij en boerderijdieren. Teven liggen diverse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich onder andere winkels, supermarkten, speelvoorzieningen, natuurgebied de Heinis en winkelcentrum De Rompert.

Daarnaast ben je binnen circa 10 minuten fietsen in de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch, waar je kunt genieten van diverse horeca, winkels en terrassen. Ook uitvalswegen en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor deze locatie een uitstekende combinatie biedt van rust, bereikbaarheid en wooncomfort.







KENMERKEN

| | |
|-------------|----------------|
| VRAAGPRIJS | € 595.000 k.k. |
| AANVAARDING | In overleg |
| BOUWJAAR | 1963 |
| BESTEMMING | Woonruimte |

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| WONEN | 116 m ² |
| OVERIG INPANDIGE RUIMTE | - |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | 28 m ² |
| EXTERNE BERGRUIMTE | 26 m ² |
| INHOUD | 400 m ³ |
| PERCEELOPPERVLAKTE | 192 m ² |

ENERGIE

| | |
|--------------|-------------------------------------------|
| ENERGIELABEL | C |
| ISOLATIE | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, |
| WARM WATER | dubbel glas |
| VERWARMING | C.v.-ketel |
| CV KETEL | C.v.-ketel |
| | Nefit 2009 |

ONDERHOUD

| | |
|------------------|------|
| ONDERHOUD BINNEN | |
| ONDERHOUD BUITEN | Goed |
| | Goed |

BUITENRUIMTE

| | |
|-----------|-------------|
| TYPE TUIN | |
| POSITIE | Achtertuint |
| | West |

VASTE LASTEN

| | |
|--------------------------|--|
| OZB | |
| VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA | |
| SERVICEKOSTEN (VVE) | |







Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 26%

45 - 64: 27%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 61%

Huur: 39%

Huishoudens



Eenpersoons: 39%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 31%



48%



52%



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.

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 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.

