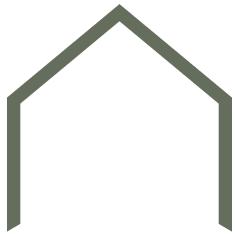


# Buithaven 87

## 5211 TM 's-Hertogenbosch





# “Historisch wonen op een iconische locatie”

Aan één van de meest geliefde plekken van de Bossche binnenstad, direct aan de sfeervolle Buitenhaven, met uitzicht op rivier de Dommel, bevindt zich deze markante stadswoning.

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.

<b>BOUWJAAR</b>	1690
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	76 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	2
<b>ENERGIELABEL</b>	C







Binnenkomst vanuit de stadstuin waar u direct de huidige werkkamer instapt, waar een nieuw te plaatsen keuken moet worden gerealiseerd.

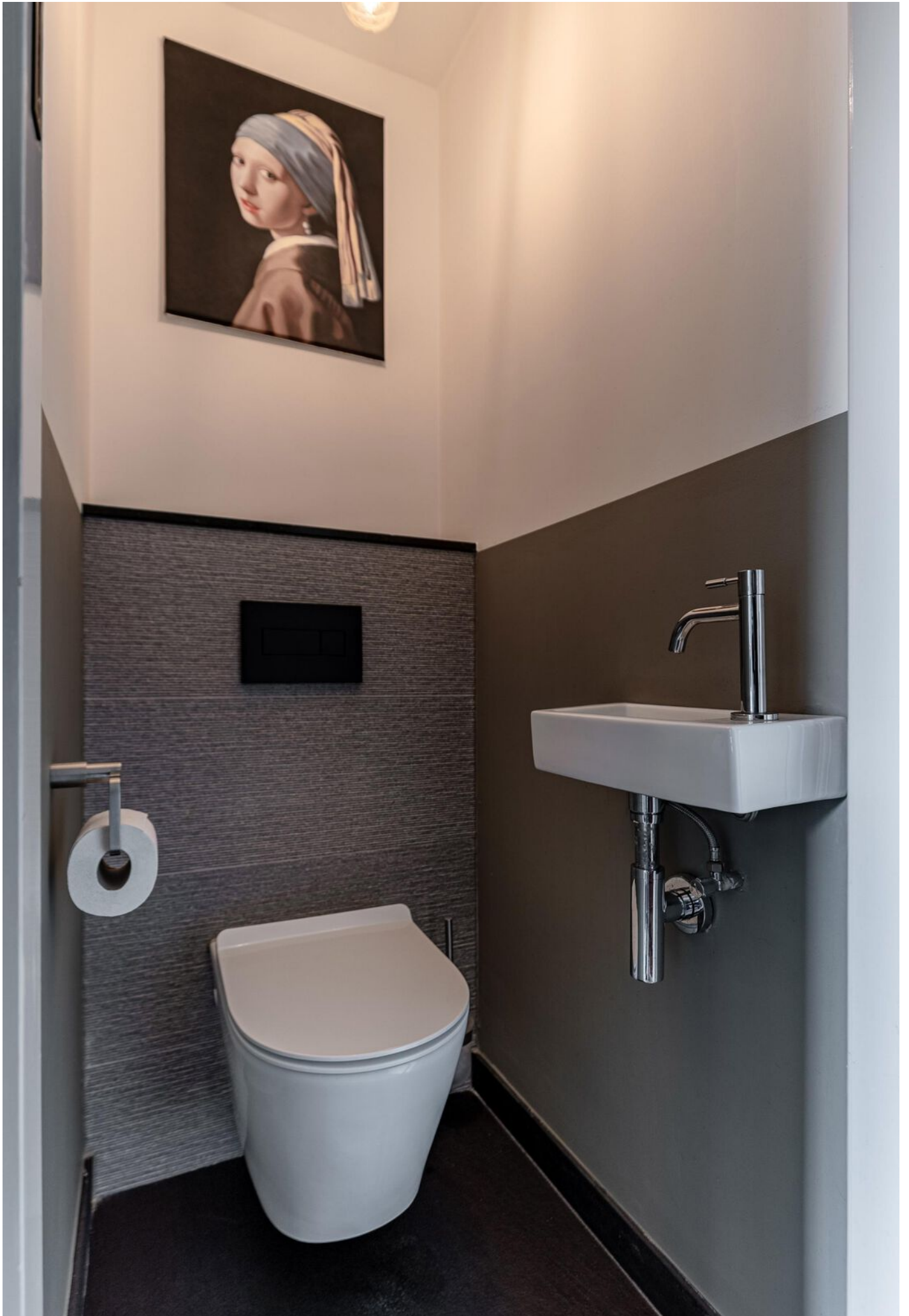
Aan de Brede Havenzijde bevindt zich de zitkamer, een heerlijke plek om te ontspannen terwijl u uitkijkt over het water en de fraaie boten. Dankzij de hoge ramen, het authentieke balkenplafond en de fraaie zwart stalen schuifdeur heeft deze ruimte een warme en karaktervolle uitstraling.

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



“Woonkamer  
met een view”















VERDIEPING

## “Een sfeervolle slaapverdieping”

De tweede woonlaag beschikt over twee comfortabele slaapkamers en een complete badkamer. De master bedroom aan de voorzijde is voorzien van een op maat gemaakte kastenwand en biedt een rustige, warme sfeer. Aan de achterzijde 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 achterzijde bereikt u via een trap de royale, stahoge zolderverdieping.















Hoewel deze ruimte in de kap niet geschikt is als volwaardige slaapkamer, betreft het wel een praktische logeer/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).



## “Praktische bergruimte”



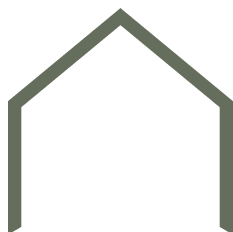


Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een knusse stadstuin met uitzicht op de Dommel. Een bijzonder fijne plek waar u in alle rust kunt genieten van het water en de groene omgeving, terwijl de levendige binnenstad zich letterlijk om de hoek bevindt. De tuin is sfeervol ingericht met een groene haag en afgesloten middels een fraaie poort, wat zorgt voor een beschutte en intieme setting. Daarnaast wordt de woning aangeboden inclusief het gebruik van een parkeerplaats in de omgeving van de Verkadefabriek voor de duur van één jaar. Een reguliere parkeervergunning is verkrijgbaar via aanvraag bij de gemeente.

## “Rustig buitenleven”







## BIJZONDERHEDEN

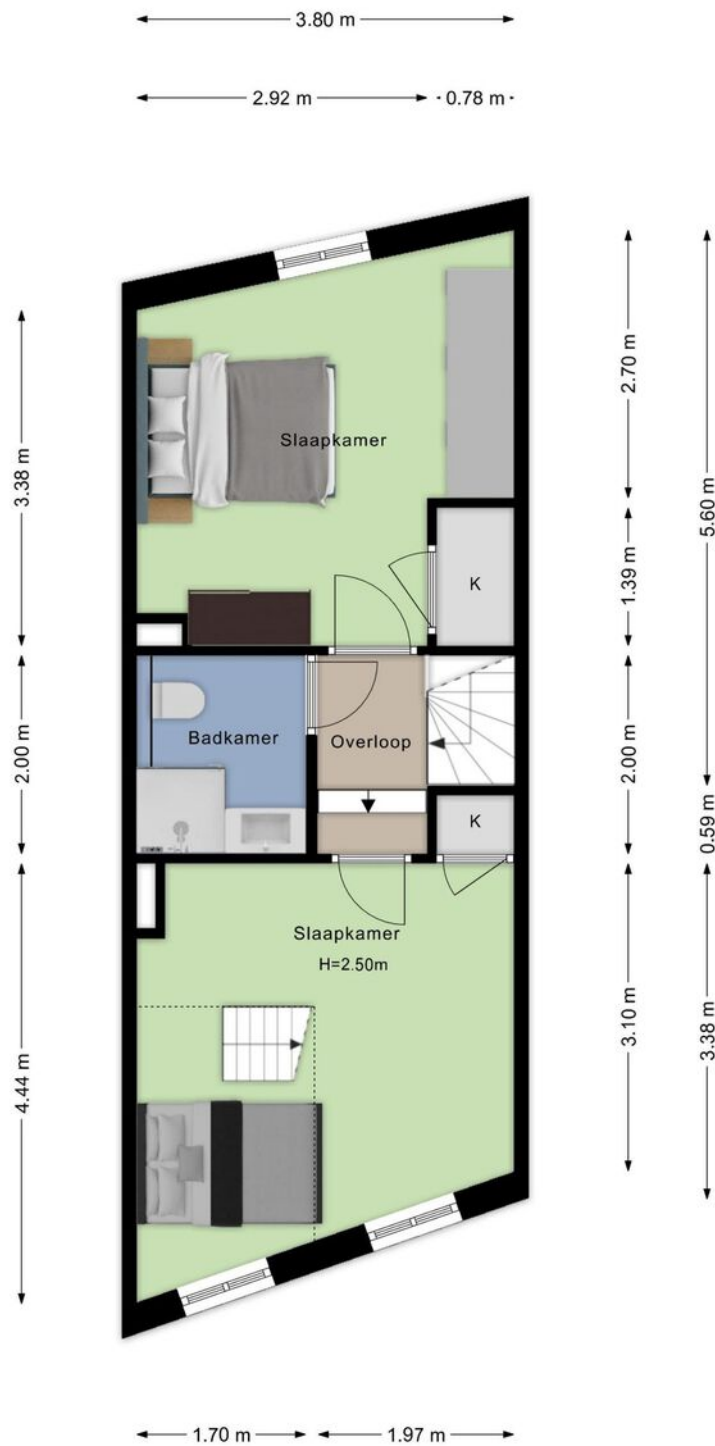
- Nog te splitsen markant dubbel bovenhuis.
- Nieuw te plaatsen keuken.
- De woning zal verkocht worden onder voorbehoud van goedkeuring splitsing door de gemeente.
- Stadstuin met uitzicht op de Dommel.
- Vanuit de woonkamer uitzicht over de Binnenhaven.
- Authentieke balkenplafonds.
- Maatwerk kastenwanden.
- Badkamer geplaatst in 2017.
- Energielabel C.
- Tijdelijke parkeerplaats in de omgeving van de Verkadefabriek inbegrepen.
- Gelegen op loopafstand van horeca, winkels, centraal station en natuur.



# Begane grond met tuin

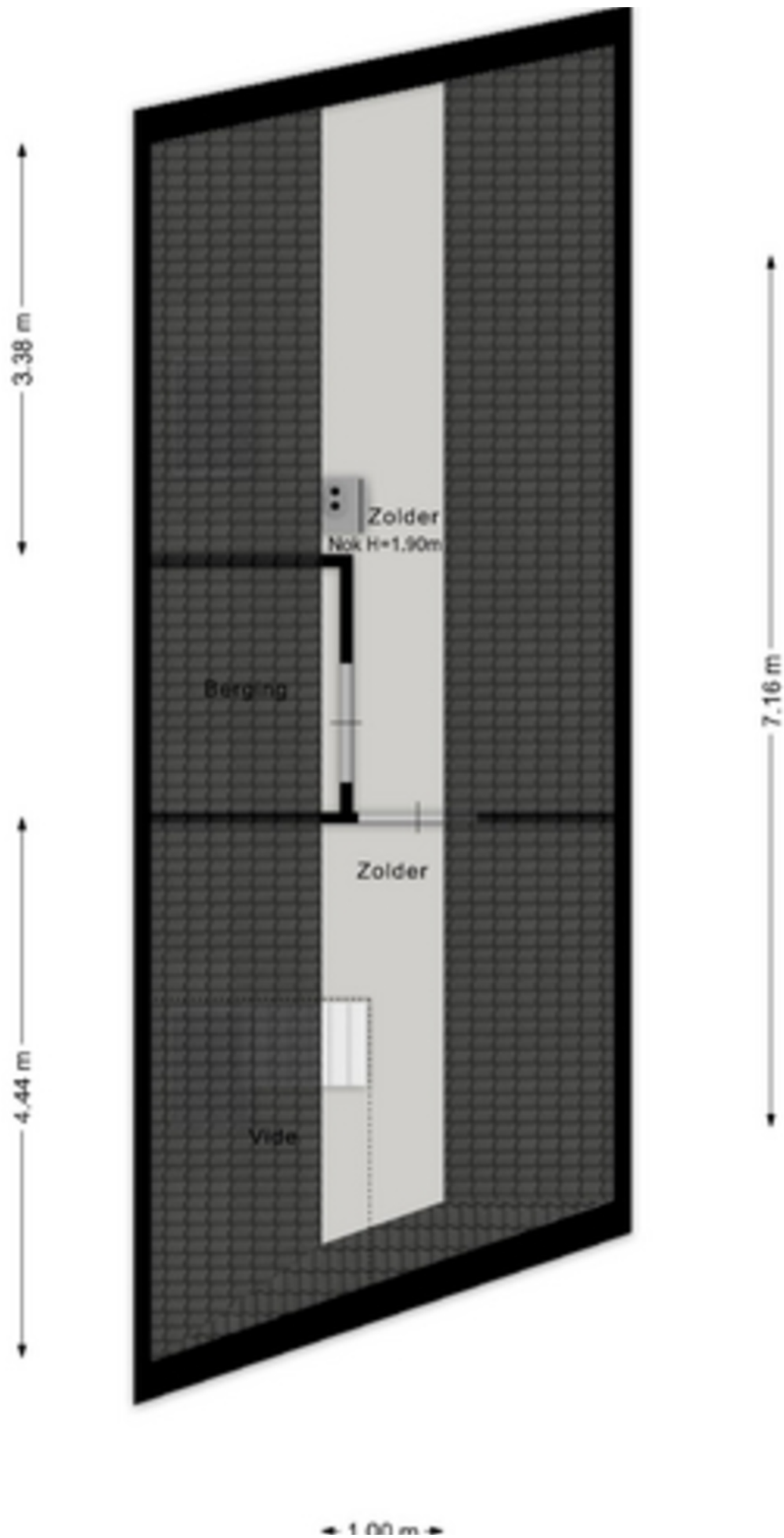


# Eerste verdieping



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

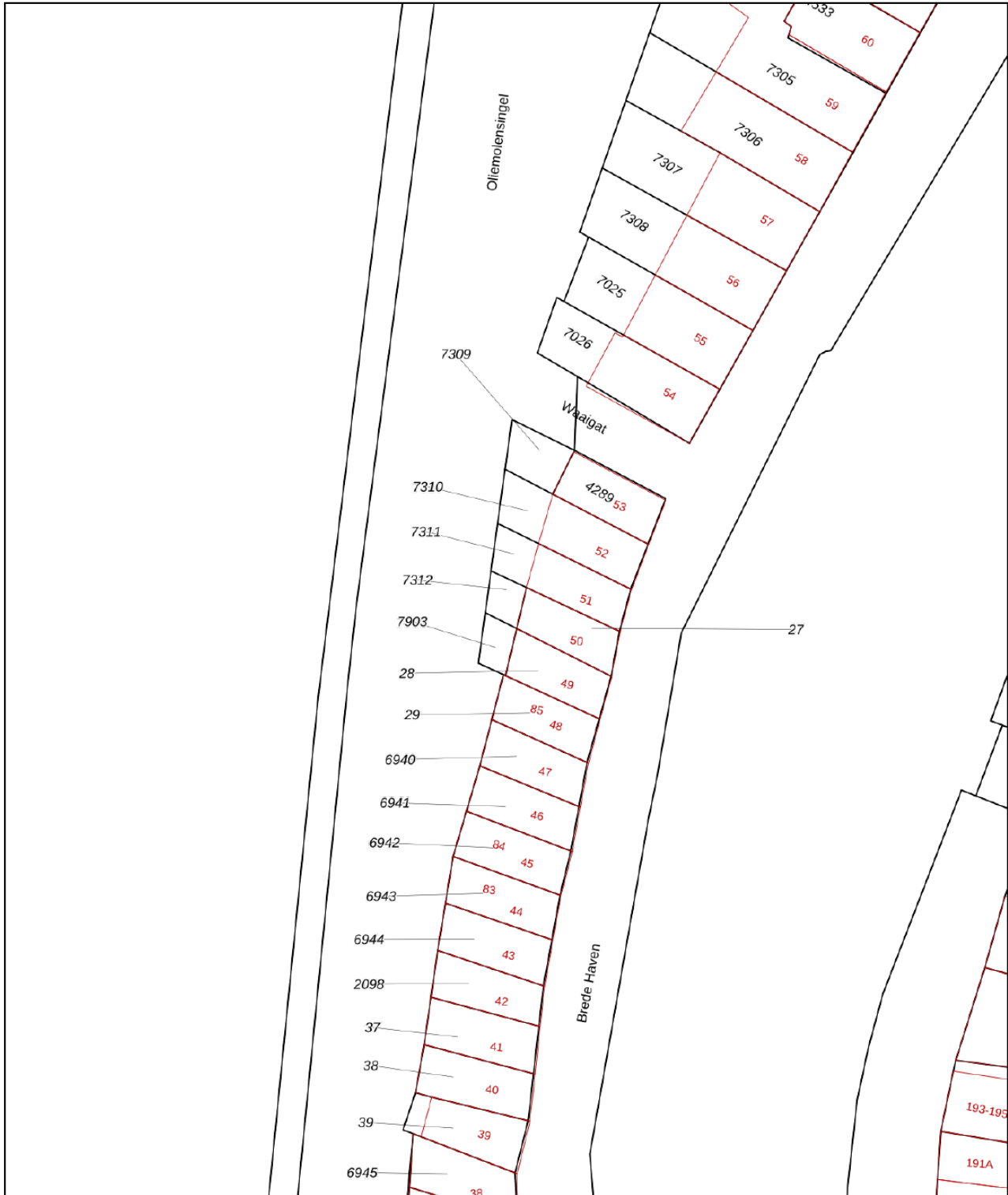
# Zolder




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brede Haven 50



<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 G Perceel 7312</p>	
---	--	--	---

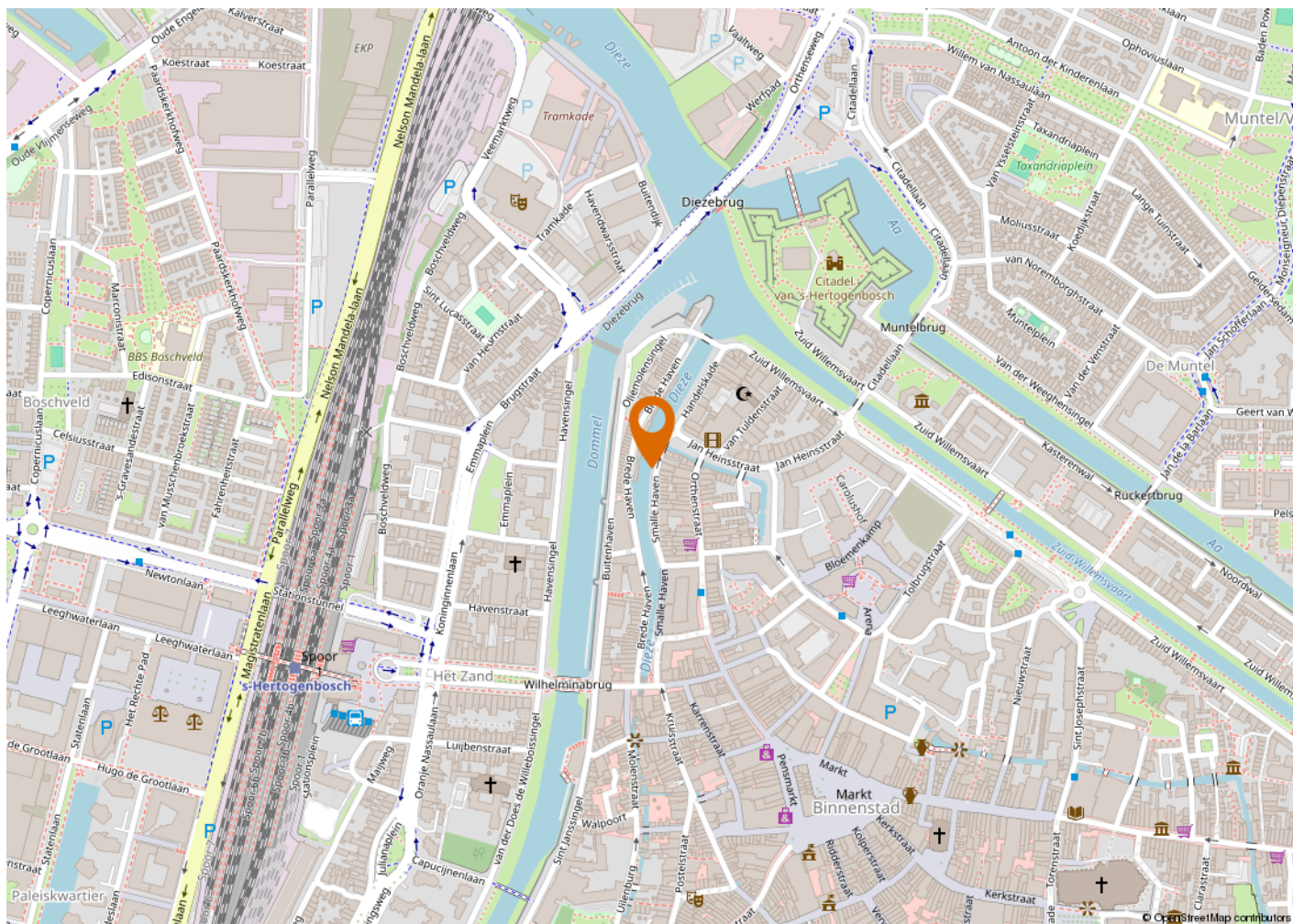
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

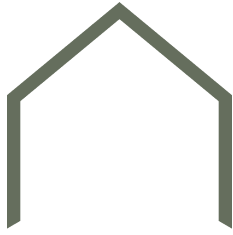
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# “Rustig wonen in hartje centrum”



Wonen aan de Buitenhaven 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.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 679.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1690
BESTEMMING	Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	76 m <sup>2</sup>
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	9 m <sup>2</sup>
INHOUD	327 m <sup>3</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Dakisolatie
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel
CV KETEL	Nefit ecomline hr uit 2004

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed tot uitstekend
ONDERHOUD BUITEN	Goed tot uitstekend

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuintuin
POSITIE	Zuidwest



# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 5%    15 - 24: 13%    25 - 44: 44%  
45 - 64: 22%    65+: 16%

Koop / huur



Koop: 34%    Huur: 66%

Huishoudens



Eenpersoons: 62%    Zonder kinderen: 28%  
Met kinderen: 9%



50%



50%



0,7 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.

## ONDERZOEKSP LICHT

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 gebruikoppervlakte. 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 binnendienst medewerker Daisy Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVT en VastgoedCert-gecertificeerd.

