

Duitlaan 3

5237 NB 's-Hertogenbosch





“Vrijstaand wonen met veel ruimte en privacyrijke tuin”

Een vrijstaande woning, een verrassend ruime indeling én een heerlijke groene tuin. Aan de Duitlaan 3 in 's-Hertogenbosch komt het allemaal samen.

Met circa 142 m² woonoppervlakte, een perceel van 383 m², vier slaapkamers, twee extra werk-/hobbyruimtes, een garage en volop bergruimte is dit zo'n woning waarin je alle kanten op kunt. Tel daar energielabel A en de zonnepanelen bij op en je hebt een comfortabel familiehuis dat helemaal klaar is voor een volgende bewoner.

BOUWJAAR	1991
WOONOPPERVLAKTE	142 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	383 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A







“Licht, ruimte en
de tuin altijd
dichtbij”

Deze vrijstaande woning uit 1991 heeft een vriendelijke uitstraling met lichte baksteen, een karakteristieke kap en veel groen rondom. De volwassen boom in de voortuin zorgt direct voor sfeer en beschutting.

Via de eigen oprit bereik je de garage en de entree van de woning. Eenmaal binnen blijkt pas hoeveel ruimte er achter de gevel schuilt.

De hal vormt het centrale vertrekpunt van de begane grond. Hier bevinden zich het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de meterkast. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer en keuken, terwijl de inpandige garage eveneens vanuit de hal bereikbaar is.

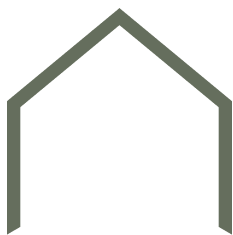
De woonkamer is royaal opgezet en biedt alle ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De vele ramen en de schuifpui zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en halen het groen van buiten naar binnen.

De parket vloer, welke diagonaal gelegd is, geeft het geheel een warme en speelse uitstraling. De haard vormt een sfeervol middelpunt.









KEUKEN

“Strak uitgevoerd en praktisch in gebruik”

Aan de tuinzijde staat de eettafel centraal in de leefruimte. Er is plaats genoeg om uitgebreid te eten met het gezin of vrienden. Dankzij de grote glaspartijen kijk je tijdens het eten uit op het groen en valt het zonlicht rijkelijk naar binnen. Een fijne plek die uitnodigt om nét wat langer aan tafel te blijven zitten.

De keuken ligt aan de voorzijde en heeft een moderne, rustige uitstraling. De greeploze lichte fronten worden gecombineerd met een donkerder werkblad. De keuken is uitgevoerd in een praktische u-opstelling, en is voorzien van een gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een oven. Er is volop werk- en kastruimte en vanuit het raam boven het aanrecht kijk je uit op de groene voortuin. Een keuken die functioneel is ingericht zonder los te komen van de rest van het huis.

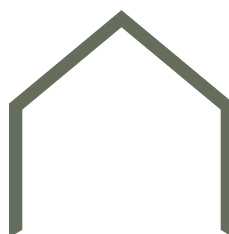








“Thuiswerken
krijgt hier
letterlijk de
ruimte”



werkkamer

Een van de grote verrassingen van deze woning vind je aan de achterzijde. Hier zijn twee afzonderlijke werk-/hobbyruimtes aanwezig. Ideaal voor wie regelmatig thuiswerkt, een eigen praktijk- of hobbyruimte zoekt of gezinsleden ieder hun eigen plek wil geven.

De ruimtes hebben bovendien direct contact met de tuin. Daarmee biedt de begane grond een flexibiliteit die je niet in iedere vrijstaande woning tegenkomt.









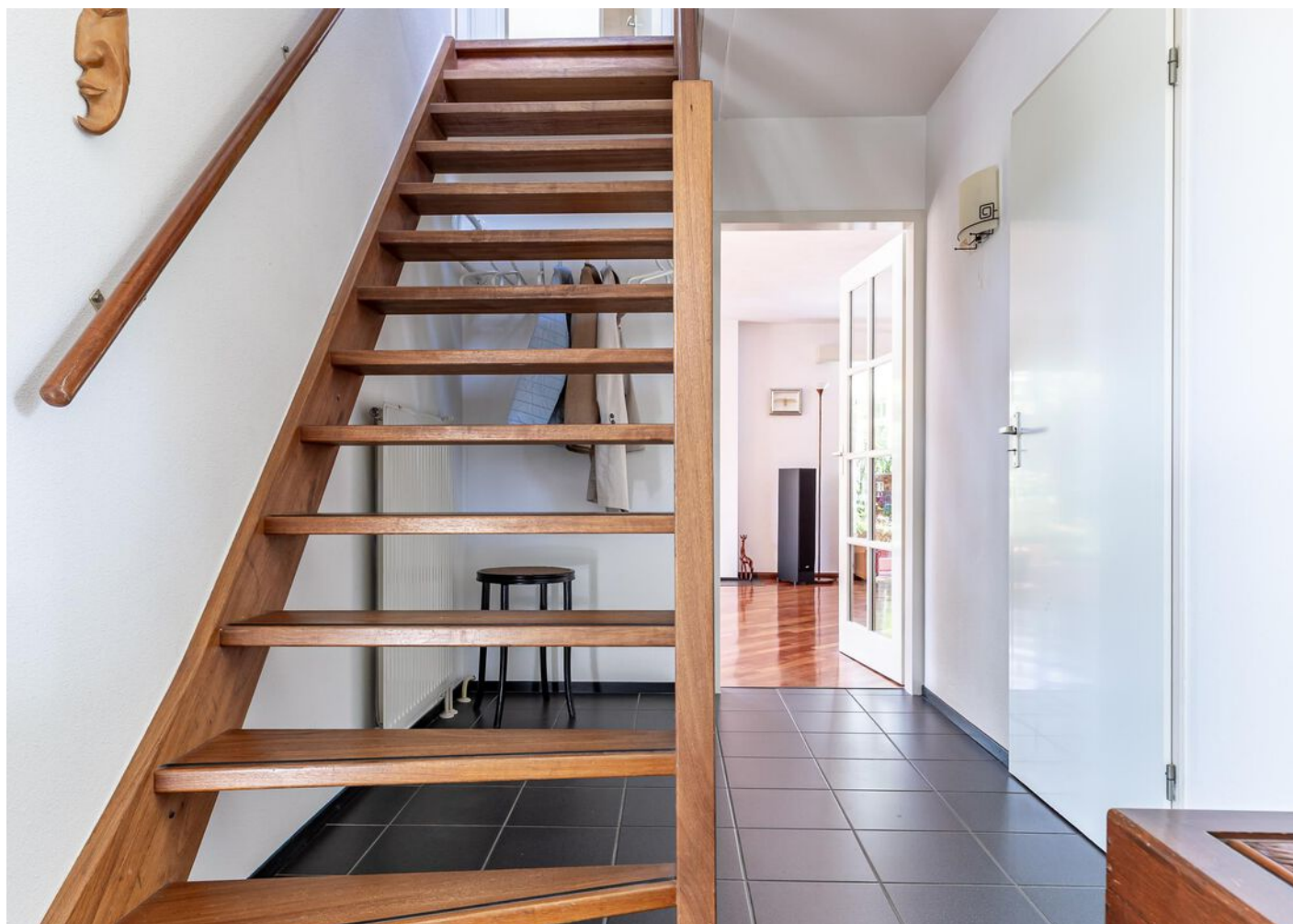
VERDIEPING

“Vier slaapkamers betekent vrijheid in de indeling”

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. De kamers zijn allemaal goed van formaat en zijn daardoor uitstekend te verdelen als ouderslaapkamer, kinderkamers, logeerkamer of extra werkkamer.

De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en is voorzien van een vaste kast en een wastafel.. Ook de overige drie kamers zijn volwaardige ruimtes met verschillende gebruiksmogelijkheden. Of je nu met een groter gezin woont, regelmatig logés ontvangt of graag een aparte hobby- of studeerkamer hebt: je hoeft hier niet snel concessies te doen.

De badkamer bevindt zich centraal op de verdieping en is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet. De lichte wandtegels en donkere vloertegels vormen een tijdloze combinatie en dankzij het brede raam valt er veel natuurlijk licht naar binnen.









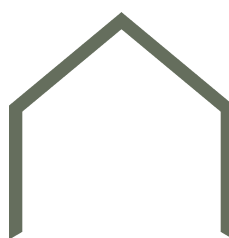








“Een praktische bergzolder”



ZOLDER

Via de vlizotrap is de zolder bereikbaar. Deze strekt zich over een flink deel van de woning uit en biedt waardevolle extra bergruimte.

Ideaal voor koffers, seizoenspullen, kerstdecoratie en alle andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.



“Privacyrijke tuin met volwassen beplanting”

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met volwassen bomen, borders en gazon. Door de hoeveelheid groen ervaar je hier veel beschutting en privacy. Er zijn verschillende plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten en direct achter de woonkamer ligt een fijn terras. Van een eerste kop koffie buiten tot een lange zomeravond met vrienden: hier is altijd wel een fijn plekje te vinden.

De overkapping aan de achterzijde maakt het buitenseizoen nét wat langer. Je zit er beschut en tegelijkertijd midden in het groen. Dankzij de directe verbinding met de woonkamer en de werkkamer is buiten bovendien echt onderdeel van het dagelijks wonen.









“Even
ontspannen
zonder de deur
uit te hoeven”



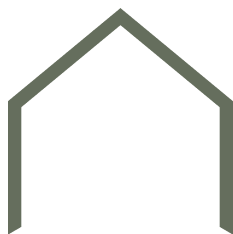
GARAGE

Ook praktisch zit het goed. De woning beschikt over een ruime inpandige garage en meerdere bergingen op de begane grond.

De garage is voorzien van water, elektra én verwarming en hier bevindt zich tevens de witgoedaansluiting. Ook de buitenberging is voorzien van water en elektra en is ideaal voor het opbergen van het tuingereedschap.

Voor wie thuis graag een moment van rust pakt, is er nog een leuke extra: een traditionele sauna! Daarmee ligt een eigen wellnessmoment binnen handbereik. Na een drukke werkdag of op een koude winteravond hoef je voor wat ontspanning dus niet ver van huis.





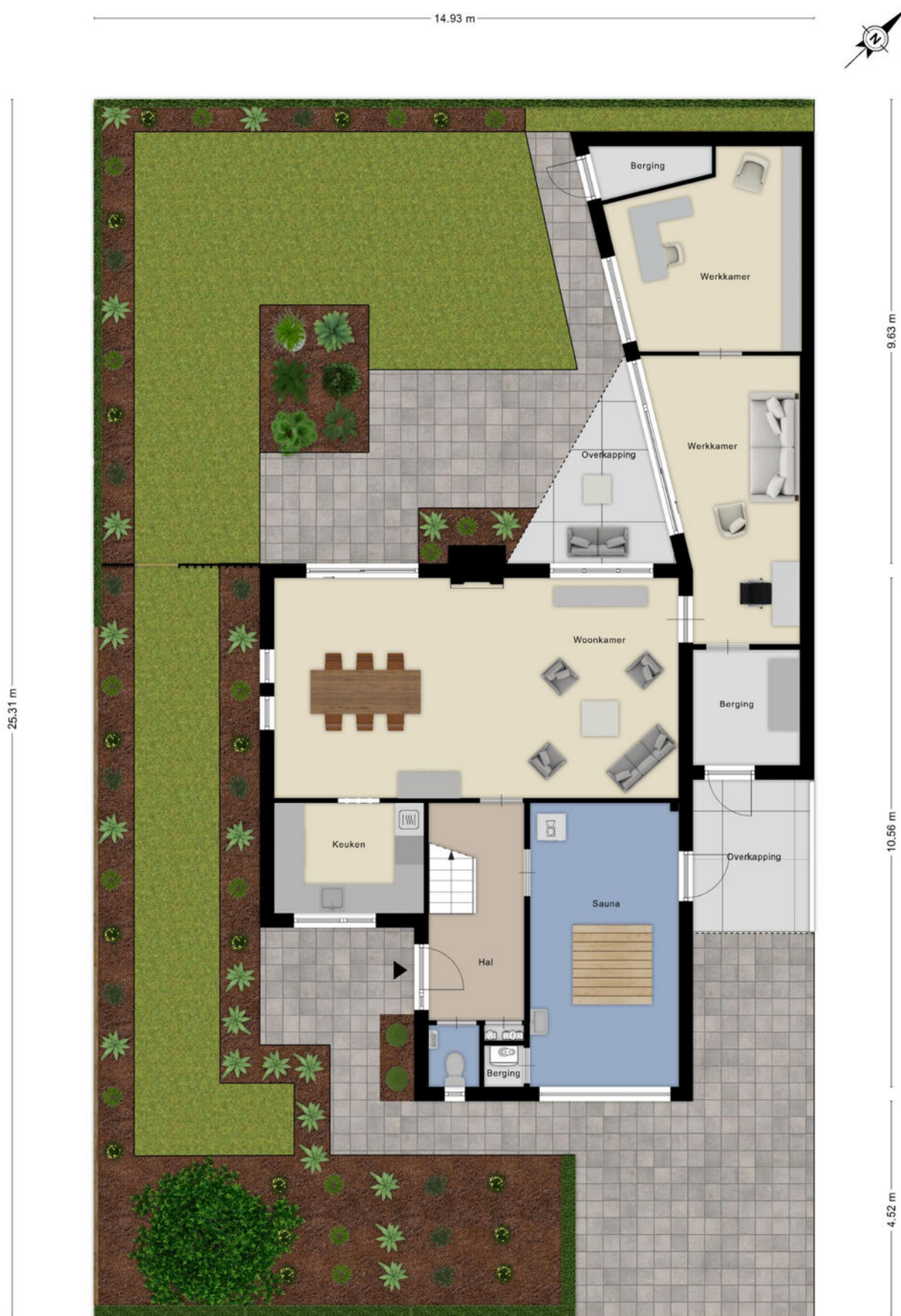
BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning uit 1991.
- Gelegen op een perceel van 383 m².
- Energielabel A.
- Voorzien van 12 zonnepanelen.
- Royale en lichte woonkamer met veel contact met de tuin.
- Vier slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping.
- Mogelijkheid tot werk- of praktijkruimte aan huis.
- Fraai aangelegde, groene tuin met veel privacy dankzij volwassen bomen en beplanting.
- Platte dak van uitbouw en dakkapel vernieuwd in 2024.
- Schilderwerk buiten uit 2021.
- Aanbouw uit 2001, geheel voorzien van vloerverwarming.





Begane grond met tuin



Begane grond



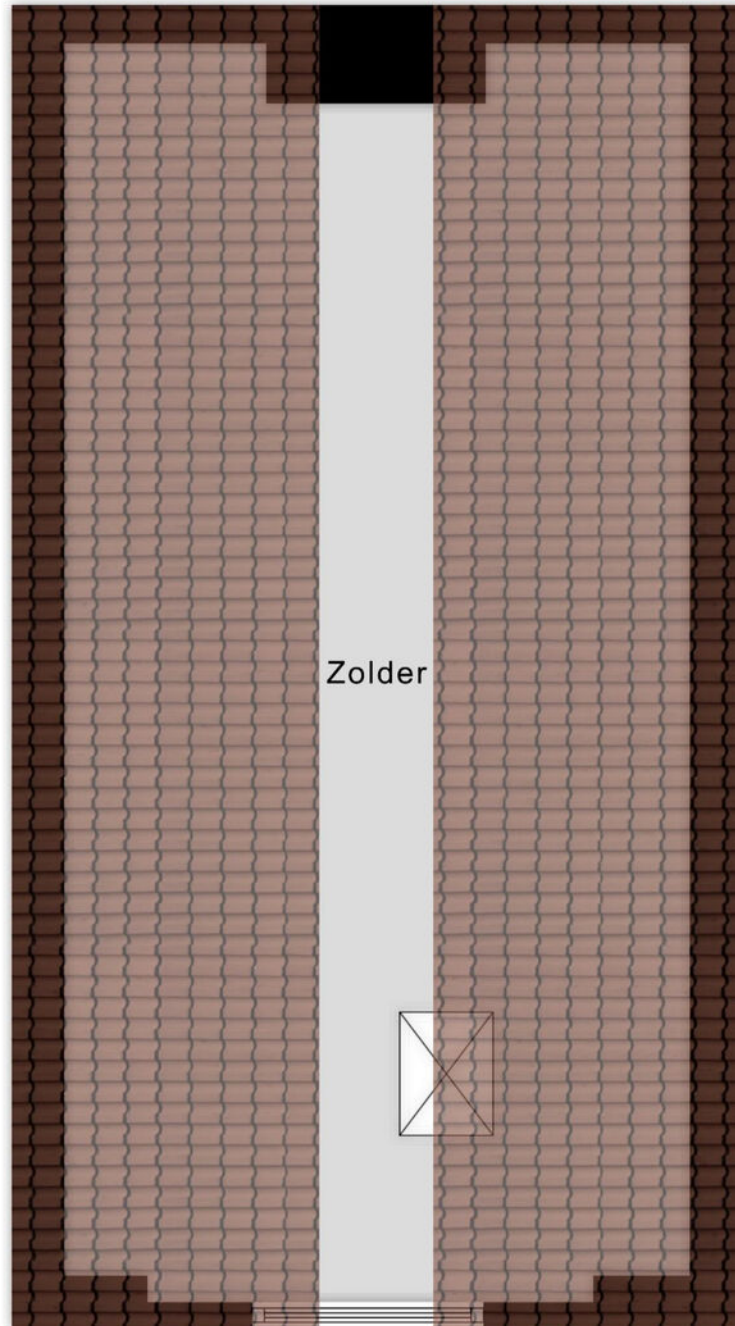
Eerste verdieping



Bergzolder

3.57 m

7.19 m



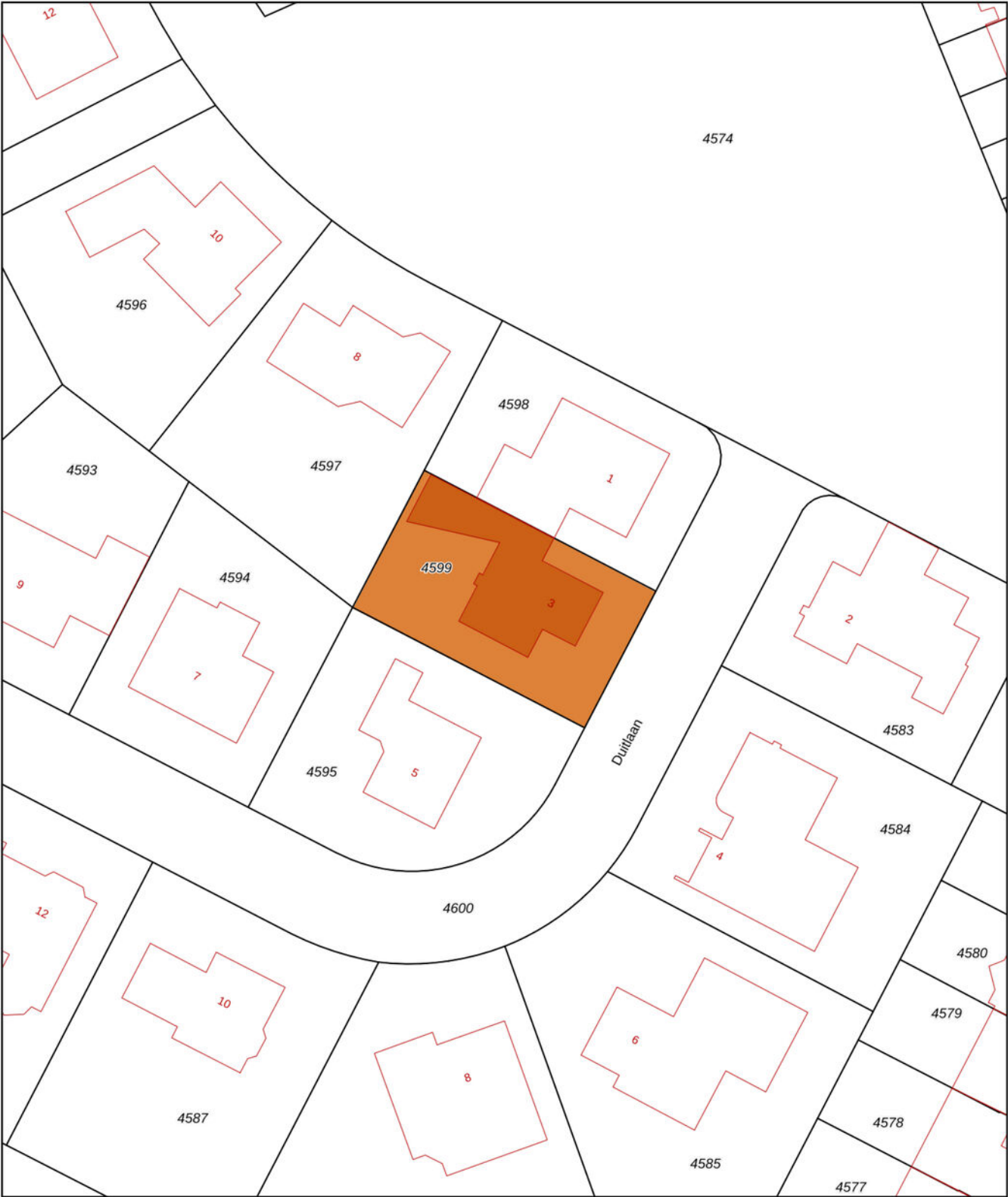
1,50m 1,50m

0.65 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duitlaan 3



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie T

Perceel 4599

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 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.

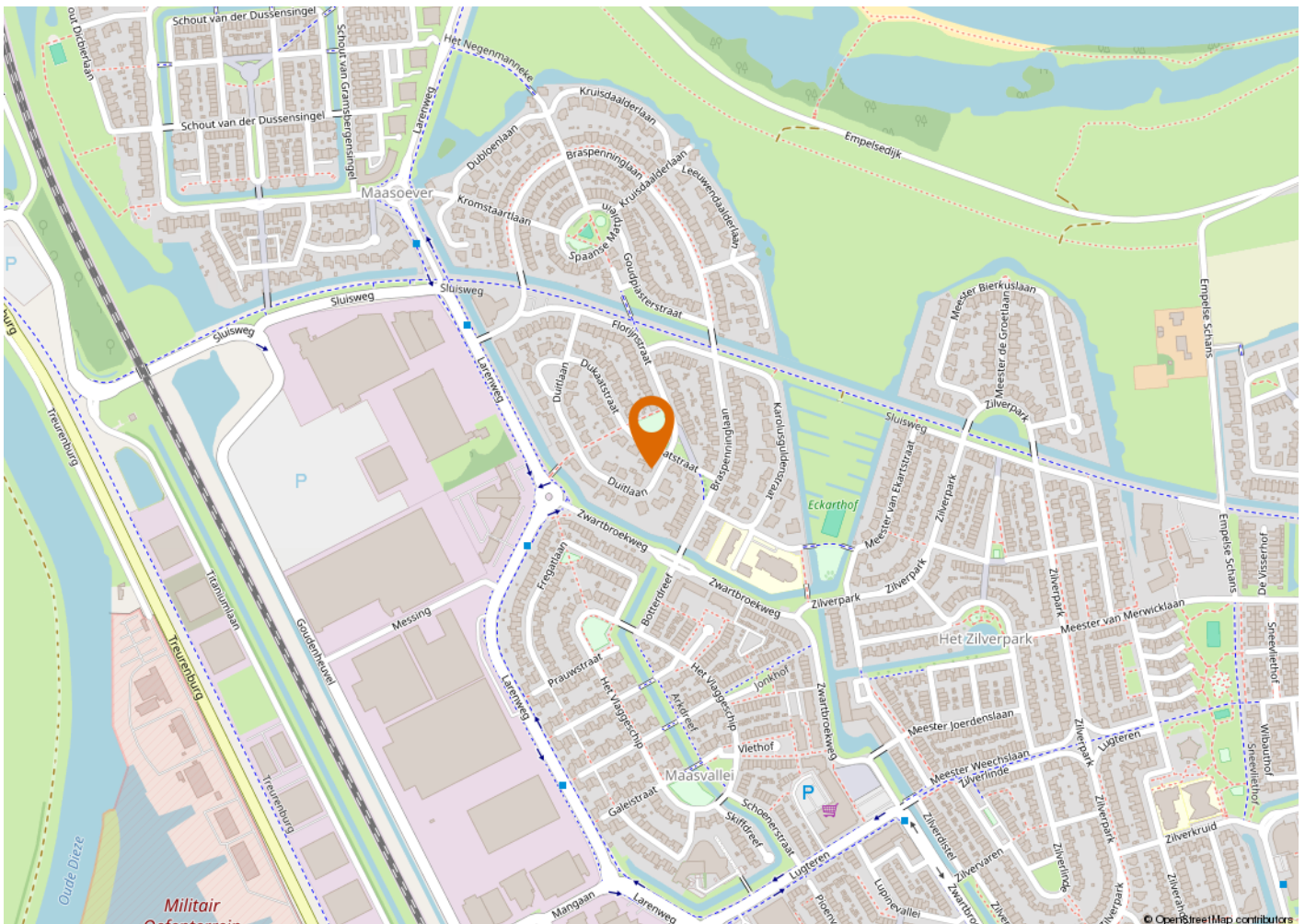
“Een fijne
uitvalsbasis
voor stad, werk
en vrije tijd”



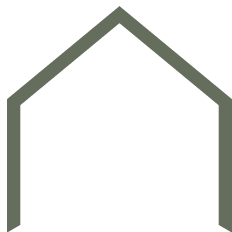
De Duitlaan 3 ligt in een groene en ruim opgezette woonomgeving in 's-Hertogenbosch. Een plek waar rustig wonen en het gemak van de stad prettig samenkomen. De vrijstaande opzet, het vele groen in de straat en de volwassen beplanting rondom de woning dragen bij aan een aangename, beschutte woonsfeer.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver van huis en ook scholen en sportvoorzieningen zijn vanuit de woning goed bereikbaar.

Vanuit de Duitlaan rijd je ook gemakkelijk richting andere delen van de stad en de regio. De locatie is wat dat betreft ook aantrekkelijk. Zo woon je hier rustig en groen, terwijl werk, voorzieningen en het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch nooit ver weg zijn.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 765.000,- k.k.
In overleg
1991
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

142 m²
31 m²
14 m²
614 m³
383 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

A
Volledig geïsoleerd
C.v.-ketel
C.v.-ketel, open haard,
vloerverwarming gedeeltelijk
Intergas hre a 36/30 2020

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN

Achtertuint, voortuint, zijtuint

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€469,91 per jaar
€250,00 per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 30%

45 - 64: 28%

65+: 15%

Koop / huur



Koop: 63%

Huur: 37%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 40%



50%



50%



1,2 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.

WAARBORGSM/ 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 hypotheeken, 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 gebruiksooppervlakte. 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 bevologenheid 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 bevologenheid 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.

