

van Heurnstraat 85

5211 ZM 's-Hertogenbosch





“Benedenwoning met ruime tuin en volop mogelijkheden”

Op een fijne locatie in de populaire wijk 't Zand ligt deze karakteristieke benedenwoning met één slaapkamer en een verrassend ruime achtertuin op het zuidoosten.

De woning beschikt over circa 50 m² woonoppervlakte en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

BOUWJAAR	1890
WOONOPPERVLAKTE	50 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	106 m ²
SLAAPKAMERS	1
ENERGIELABEL	C









“Praktische indeling met volop mogelijkheden”

Via de voordeur kom je binnen in de lange hal, die toegang geeft tot vrijwel alle vertrekken van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer. Dankzij het grote raam aan de straatzijde valt hier prettig daglicht naar binnen en is er voldoende ruimte voor een zit- en eethoek.

Aan de achterzijde ligt de keuken, eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin.

De slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde, is van een goed formaat en voorzien van een wastafel. Verder beschikt de woning over een badkamer met douche, een separaat toilet en twee praktische bergruimtes, waarvan één met de opstelling van de cv-ketel.

De keuken en het sanitair zijn gedateerd. Daarmee biedt de woning een mooie basis voor wie de ruimtes graag naar eigen smaak wil moderniseren en afwerken.











“Verrassend ruime tuin op het zuidoosten”

Een absoluut pluspunt van deze benedenwoning is de achtertuin. Met een oppervlakte van circa 56 m² is hier voor een woning van dit formaat opvallend veel buitenruimte aanwezig.

De tuin ligt op het zuidoosten en is momenteel grotendeels bestraat. Daarmee vormt deze buitenruimte een mooie basis om naar eigen inzicht opnieuw in te richten. Denk bijvoorbeeld aan een combinatie van een terras, groen en een fijne zitplek.

Direct achter de woning bevindt zich bovendien een overkapping. Vanuit de keuken stap je rechtstreeks naar buiten, waardoor binnen en buiten op een praktische manier met elkaar verbonden zijn.





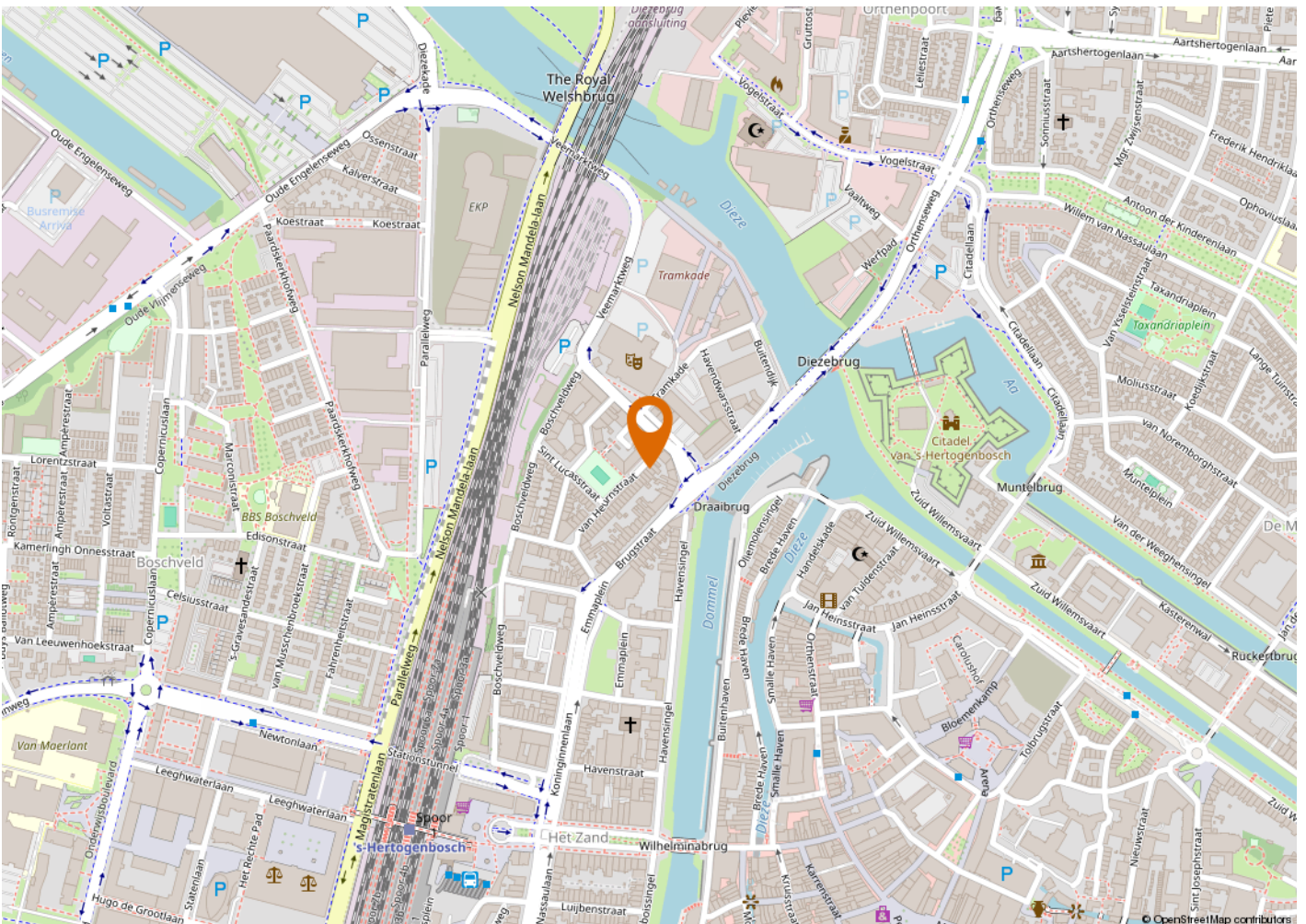
“Wonen in het geliefde 't Zand, vlak bij de binnenstad”



De Van Heurnstraat ligt in de karakteristieke en geliefde wijk 't Zand, direct nabij het centrum van 's-Hertogenbosch. Een aantrekkelijke woonomgeving met sfeervolle straten, karakteristieke bebouwing en de voorzieningen van de stad binnen handbereik.

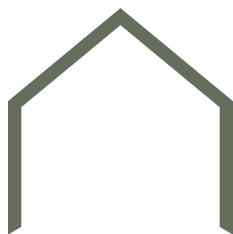
De historische binnenstad met haar winkels, restaurants, cafés en terrassen is eenvoudig te voet of met de fiets bereikbaar. Ook het Centraal Station ligt op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen, sportvoorzieningen en overige voorzieningen hoeft je eveneens niet ver van huis.

Hier woon je centraal en stedelijk, terwijl je thuis beschikt over iets wat op deze locatie extra waardevol is: een ruime eigen achtertuin.









BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke benedenwoning uit 1890.
- Circa 50 m² woonoppervlakte.
- Ruime achtertuin van circa 56 m² gelegen op het zuidoosten.
- Energielabel C.
- Voorzien van dubbele beglazing.
- Verwarming en warm water middels CV-ketel.
- Twee praktische bergruimtes in de woning.
- Woning is naar eigen smaak en wens te moderniseren.
- Ideale ligging i.v.m. toekomstige ontwikkeling Bossche stadsdelta en Tramkade.
- De juridische overdracht vindt plaats bij een door de verkoper aangewezen notaris.
- Kortom: een karakteristieke benedenwoning met een opvallend ruime tuin en volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren!



Begane grond met tuin



Begane grond



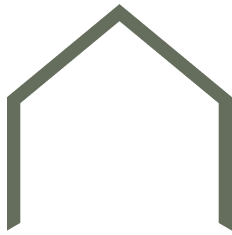
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: van Heurnstraat 85



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 756	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 augustus 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.	



KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 299.000,- k.k.
In overleg
1890
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

49 m²
1 m²
5 m²
166 m³
106 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

C
Dubbele beglazing
C.v.-ketel
C.v.-ketel

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Redelijk
Redelijk tot goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint
Zuidoost

VASTE LASTEN

OZB
SERVICEKOSTEN (VVE)

€ 256,56 per jaar
Nog te bepalen, maar zeer laag



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 6% 15 - 24: 16% 25 - 44: 41%
45 - 64: 23% 65+: 14%

Koop / huur



Koop: 27% Huur: 73%

Huishoudens



Eenpersoons: 66% Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 11%



51%



49%



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.

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 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.

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 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.

