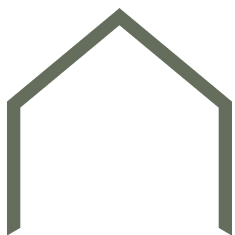


Graafseweg 74

5213 AL 's-Hertogenbosch





“Ruime en energiewaardige woning met 2 parkeerplaatsen en stadstuin”

Welkom aan Graafseweg 74: een verrassend ruime en energiewaardige woning met atelier ruimte op de begane grond, woonkamer met ruime keuken op de eerste verdieping, drie slaapkamers, badkamer, onderhoudsvriendelijke stadstuin en 2 privé parkeerplaatsen.

Met een stijlvolle afwerking, moderne voorzieningen en volop licht en comfort, is dit een woning die voelt als thuiskomen. Hier woon je duurzaam én heerlijk centraal, met het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch op loopafstand.

BOUWJAAR	2010
WOONOPPERVLAKTE	186 m ²
TUIN	52 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	A









VERDIEPING

“Een warme en uitnodigende woonverdieping”

Middels de vaste trap in de hal is de overloop op de eerste woonlaag te bereiken. Vanuit de overloop is er toegang tot het separaat gelegen toilet en de living. De gehele woonlaag is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een stijlvolle pvc-vloer.

Deze woonlaag is waar ruimte en functionaliteit samenkomen. De ruime woonkamer, gesitueerd aan de voorzijde van de woning, biedt een heerlijke zithoek waar gezellige avonden en familiemomenten kunnen worden beleefd. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de complete keuken met moderne inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuiging, oven, combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en voldoende kastruimte. Aansluitend aan de keuken is ruimte voor een royale eettafel, perfect om uitgebreid te dineren of gezellig met vrienden te tafelen.

Vanuit de keuken is er tevens toegang tot een knus balkon. Hier start je de dag met uitzicht op, en toegang tot, de tuin en binnenplaats van het complex.

















“Drie
slaapkamers
en een
moderne
badkamer”



VERDIEPING

Drie slaapkamers en een moderne badkamer maken deze verdieping compleet. De hoofdslaapkamer biedt rust en ruimte, met veel lichtinval en op maat gemaakte kastruimte. De overige kamers zijn perfect als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is strak uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel in meubel en een toilet. Daarnaast is er op deze verdieping een praktische wasruimte met witgoed aansluiting.















“Royale en hoge ruimte die geheel naar eigen wens te benutten is”

De entree leidt je naar een heerlijke ruimte met een hoogte van maar liefst 3,15 m en een woonoppervlakte van circa 45 m². Deze ruimte kun je dus geheel naar eigen wens gaan benutten.

Werken, ontspannen, creëren, slapen, het kan hier allemaal. En dankzij de grote ramen en dubbele tuindeuren baadt de ruimte in daglicht.

De pantry met spoelbak en ruime opzet maken deze verdieping ideaal als atelier, thuiswerkplek of gastenverblijf.

Vanuit deze ruimte heb je, middels dubbele openslaande deuren, toegang tot de tuin.

Overall ligt comfortabele vloerverwarming via warm water, aangestuurd door stadsverwarming. Slim, duurzaam en behaaglijk.

Deze ruimte is met recht multifunctioneel!







“Onderhouds vriendelijke stadstuin”

Een diepe stadstuin op het noordwesten, perfect ingericht voor ontspanning en gezelligheid.

De betegelde, onderhoudsvriendelijke stadstuin biedt ruimte voor een grote eettafel, loungeset en groenvoorziening.

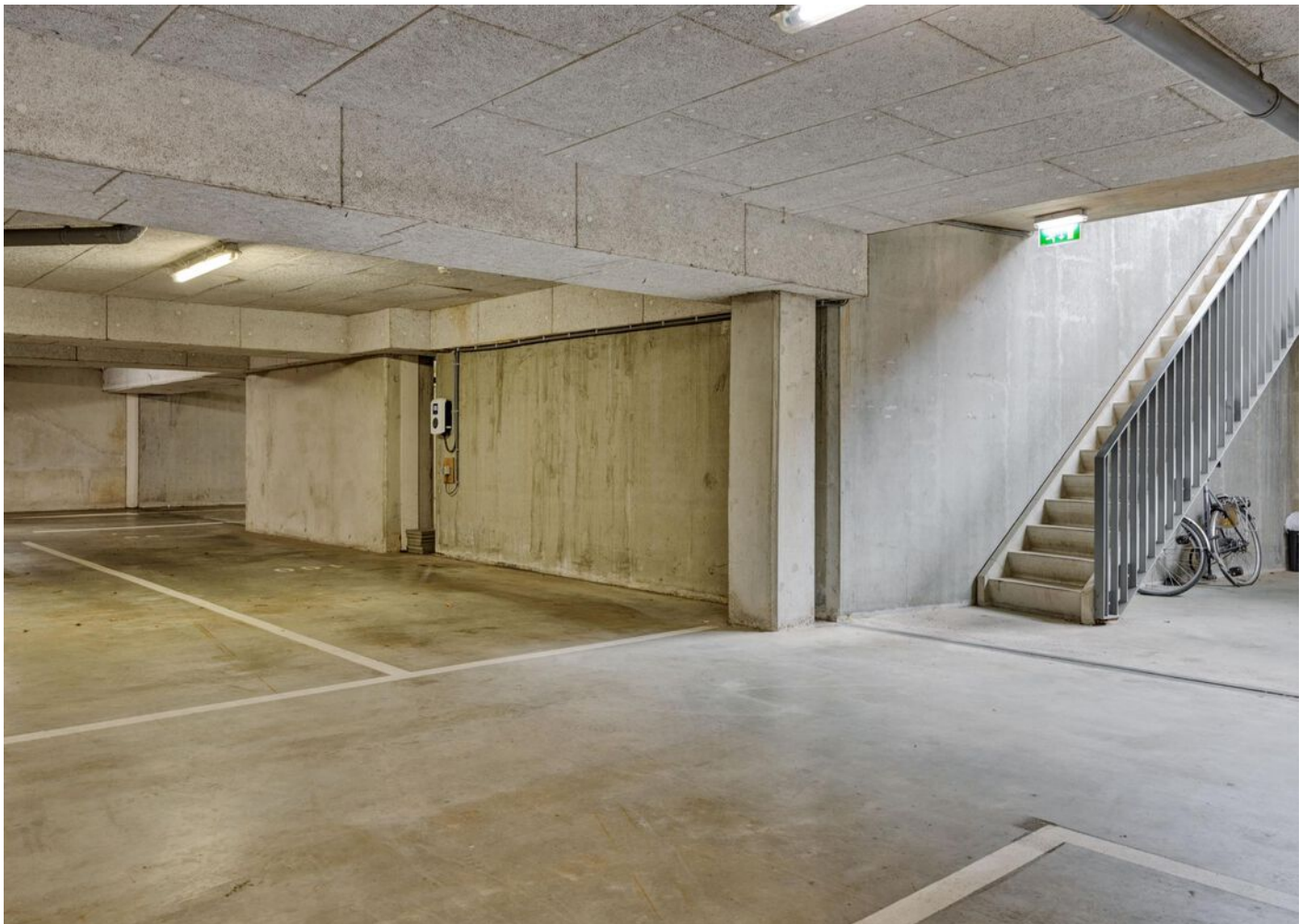
Dankzij de ligging geniet je hier in de middag en avond van de zon. De vrijstaande berging is ideaal voor fietsen, tuingereedschap en opslag.

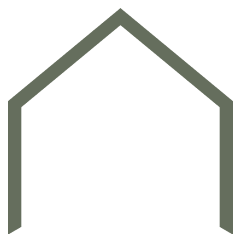
Deze buitenruimte, met achterom, is onderhoudsvriendelijk, stijlvol én praktisch. Een heerlijke plek om de dag af te sluiten of om in het weekend uitgebreid te genieten van het buitenleven.

In de kelder bevindt zich een eigen laadpaal voor een elektrische auto op de lange parkeerplaats welke geschikt is voor 2 auto's.









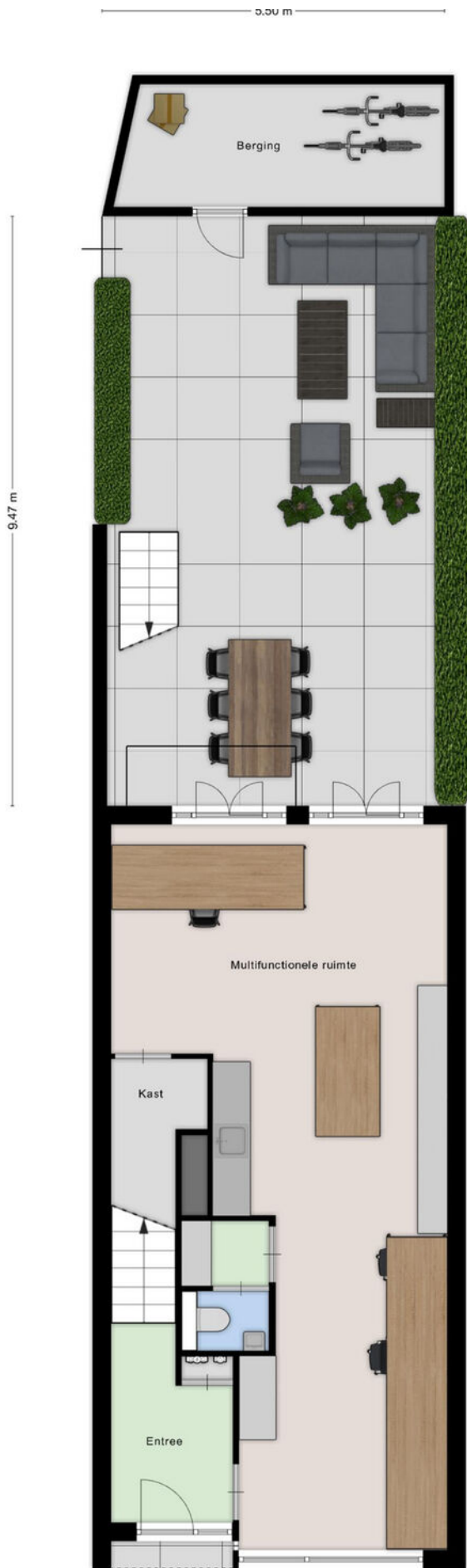
BIJZONDERHEDEN

- Verrassend ruime woning met een multifunctionele ruimte op de begane grond met pantry;
- stadsverwarming en warmwater-vloerverwarming op alle verdiepingen;
- gasvrije woning;
- mechanische ventilatie vernieuwd in 2024;
- volledig geïsoleerd en energielabel A;
- PVC vloer in de woonkamer;
- drie slaapkamers en moderne badkamer;
- onderhoudsvriendelijke tuin met berging;
- onderhoudsvriendelijke aluminium buitenkozijnen;
- laadpaal voor elektrische auto in parkeerkelder;
- twee parkeerplaatsen achter elkaar in de gemeenschappelijke parkeerkelder;
- woning met een appartementsrecht;
- kortom: Een moderne, ruime, instapklare en zuinige woning op korte afstand van het centrum van 's-Hertogenbosch!





Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen een rechten worden ontleend

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping



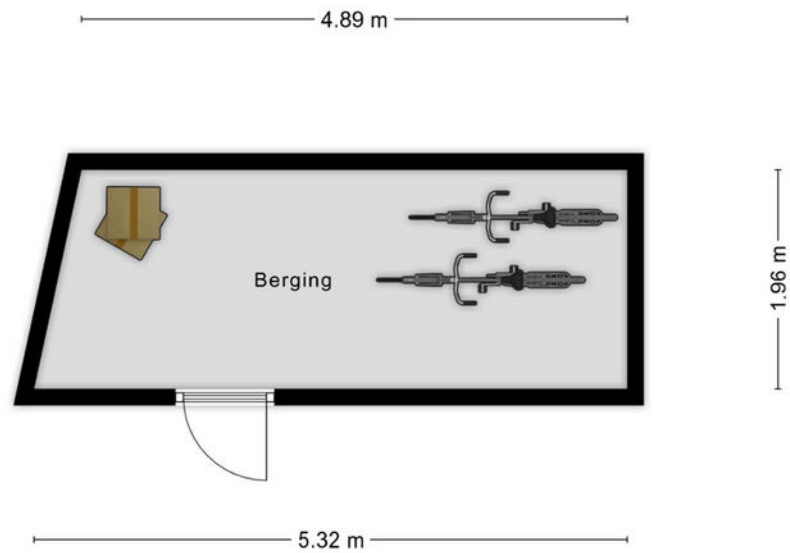
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Berging

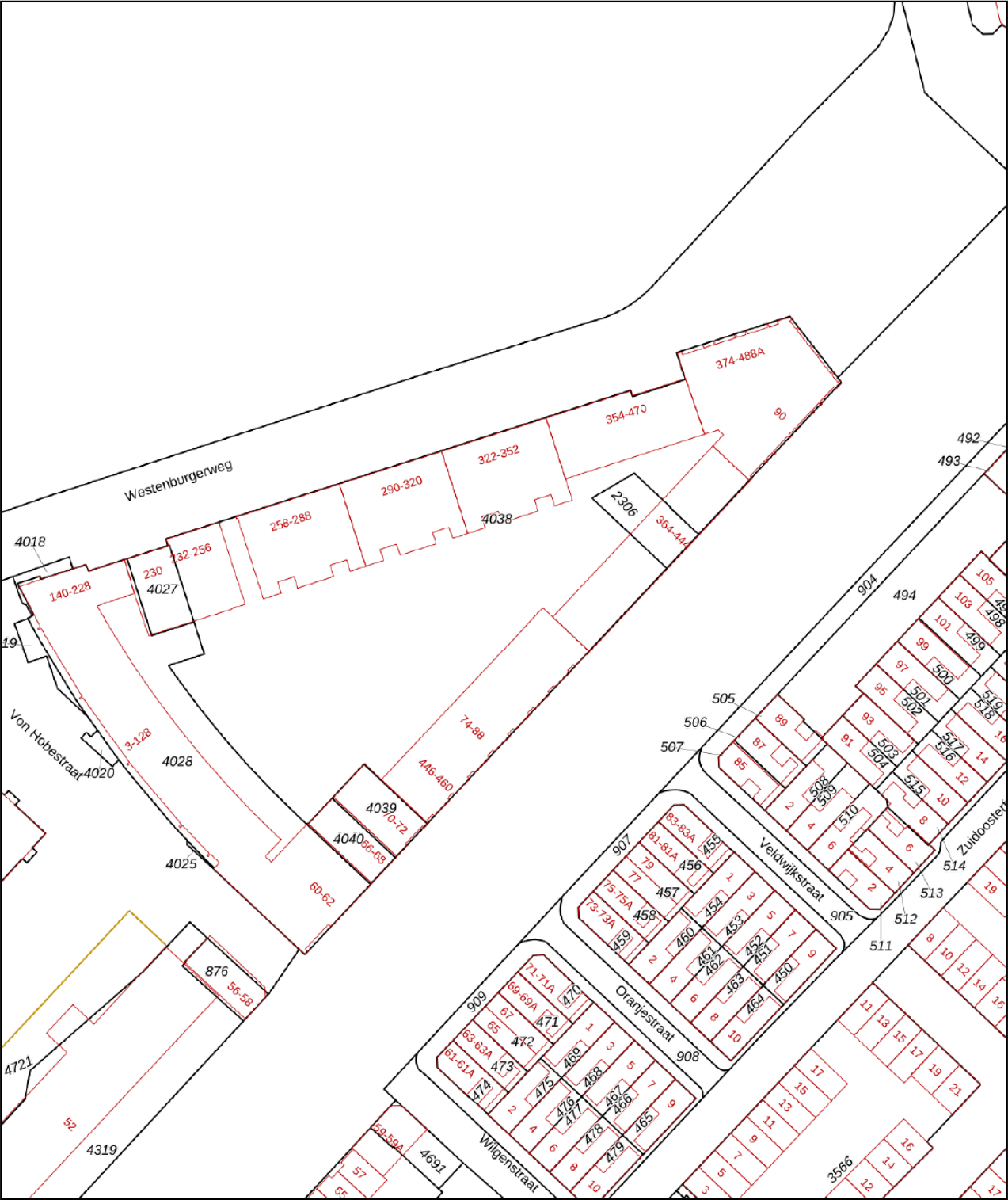


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graafseweg 74



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie C

Perceel 4039

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

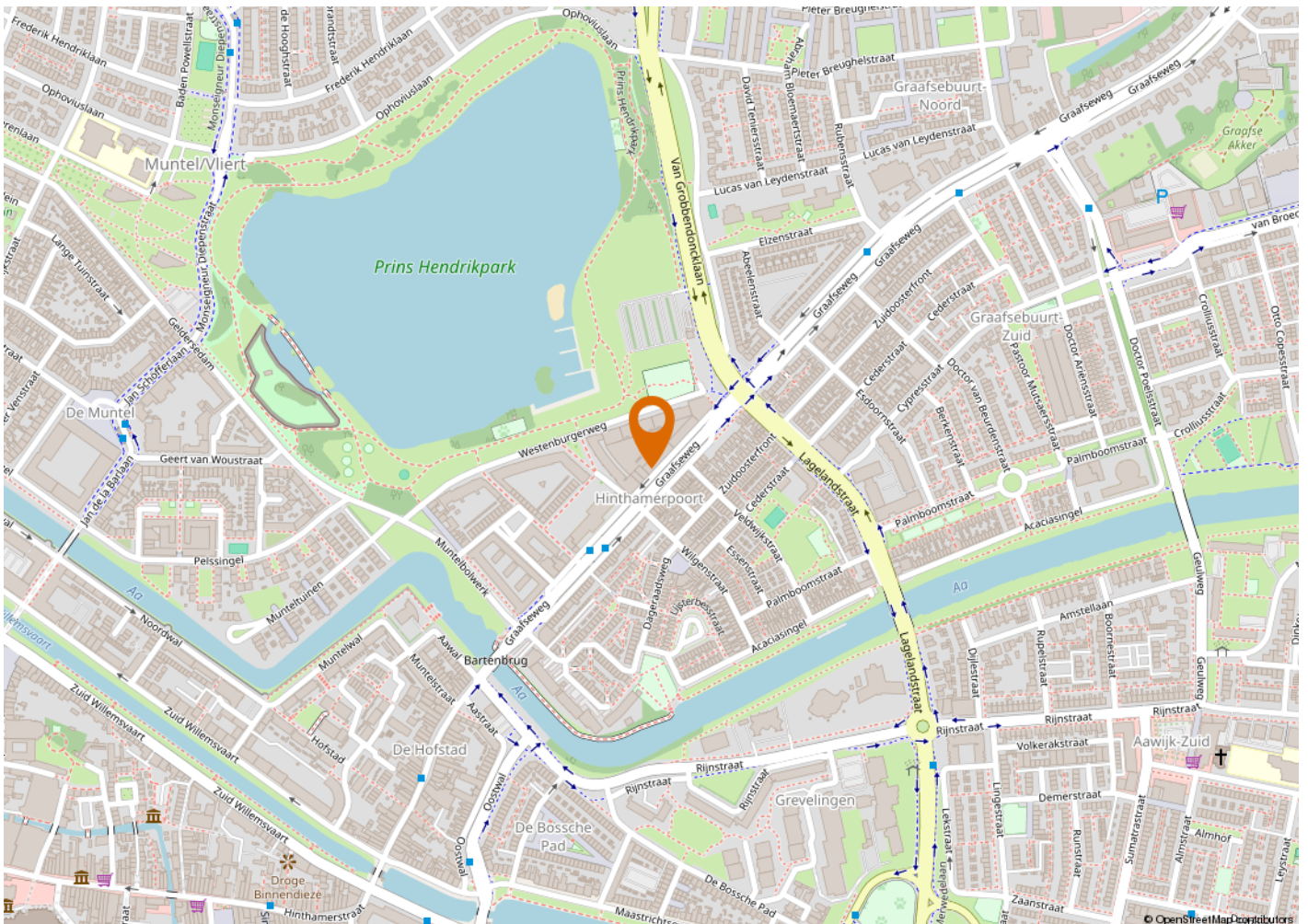
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

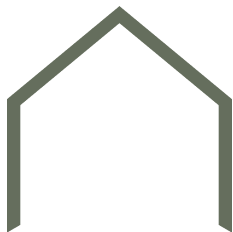
“Centrale en
levendige
locatie op loop-
afstand van het
centrum”



De woning ligt aan Graafseweg, een centrale en levendige locatie. Je woont hier op loopafstand van het centrum en fietsafstand van het station. Supermarkten, scholen en sportfaciliteiten zijn binnen handbereik. Openbaar vervoer en uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar. De wijk is vriendelijk en dynamisch, met alle voorzieningen voor een comfortabel dagelijks leven. Een ideale plek voor wie centraal wil wonen zonder in te leveren op rust en ruimte.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 899.000,- k.k.
In overleg
2010
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

186 m²
0 m²
4 m²
10 m²
680 m³
ca. 154 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

A
Volledig geïsoleerd
Stadsverwarming
Stadsverwarming, vloerverwarming
geheel

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed tot uitstekend

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint
Noordwest

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT ELEKTRA
VOORSCHOT STADSVERWARMING
SERVICEKOSTEN (VVE)

€ 545,55 per jaar
€ 52,00 per maand
€ 123,00 per maand
€ 231,95 per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 14%

25 - 44: 29%

45 - 64: 28%

65+: 14%

Koop / huur



Koop: 38%

Huur: 62%

Huishoudens



Eenpersoons: 48%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 29%



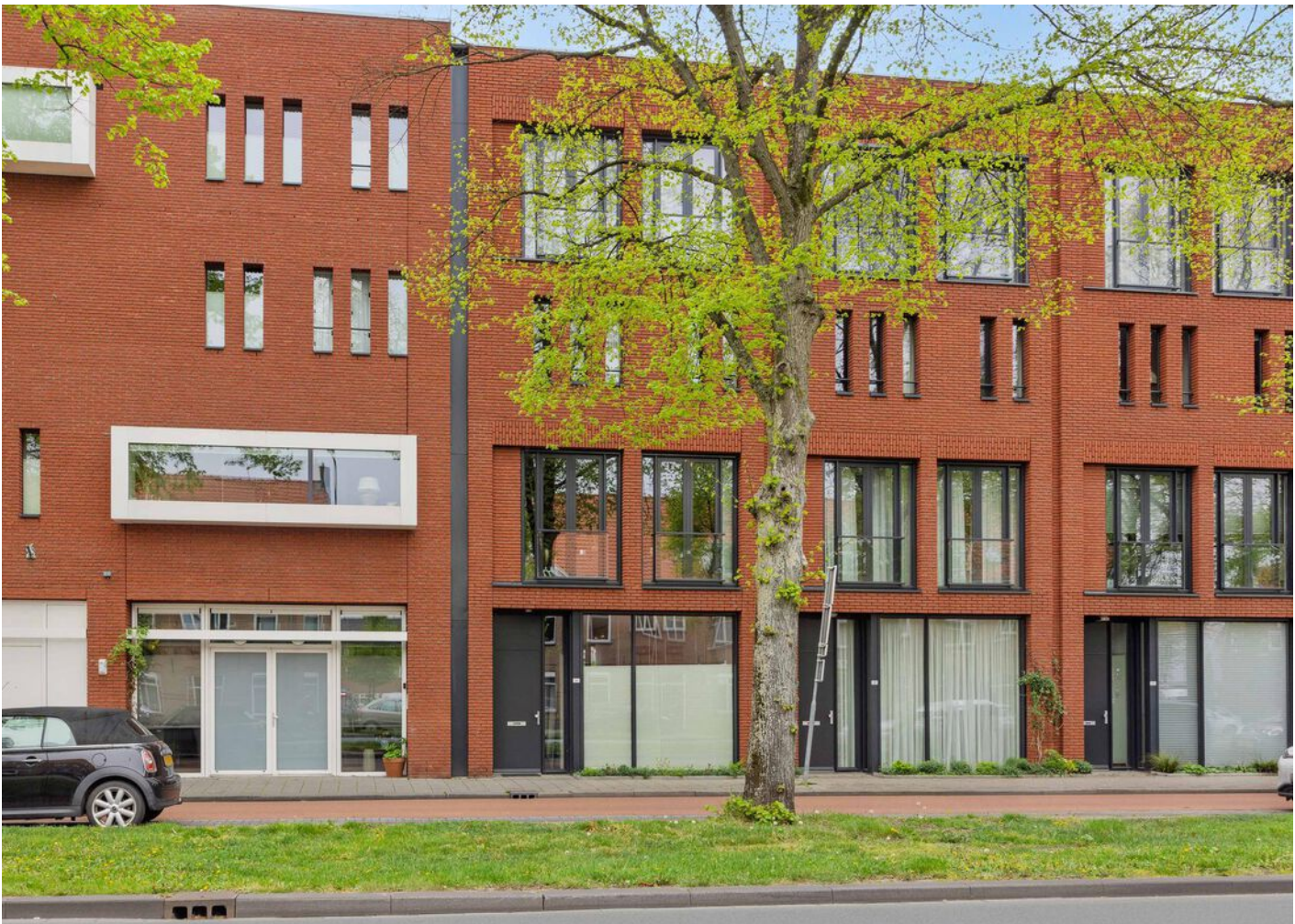
52%



48%



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.

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 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 medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

