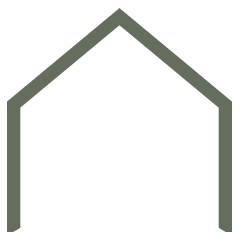


Amstellaan 56

5215 GB 's-Hertogenbosch





“Een zee aan ruimte, licht én mogelijkheden grenzend aan de rivier de Aa”

Welkom aan de Amstellaan 56, een verrassend royaal pand van circa 197 m², thans in gebruik als fysiotherapiepraktijk. Maar schijn bedriegt: achter deze functionele indeling schuilt een unieke kans om hier een stijlvolle bungalow te realiseren, geheel naar eigen wens en creativiteit.

BOUWJAAR	1971
WOONOPPERVLAKTE	197 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	258 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	E







Een unieke transformatiekans aan de Amstellaan 56 in 's-Hertogenbosch.

Wat direct opvalt zijn de hoge plafonds en de lichte ruimtes, die een aangenaam gevoel van vrijheid en openheid oproepen.

Er is ruimte in overvloed om meerdere slaapkamers, badkamers en comfortabele leefruimtes te creëren.

En dankzij de gunstige ligging aan de achterzijde van het perceel geniet u van een vrij uitzicht op de schilderachtige rivier de Aa – een zeldzame oase van rust, vlak bij de stad.

Denk groots en creatief!



“Ruimte in
overvloed en vrij
uitzicht op de
rivier de Aa”







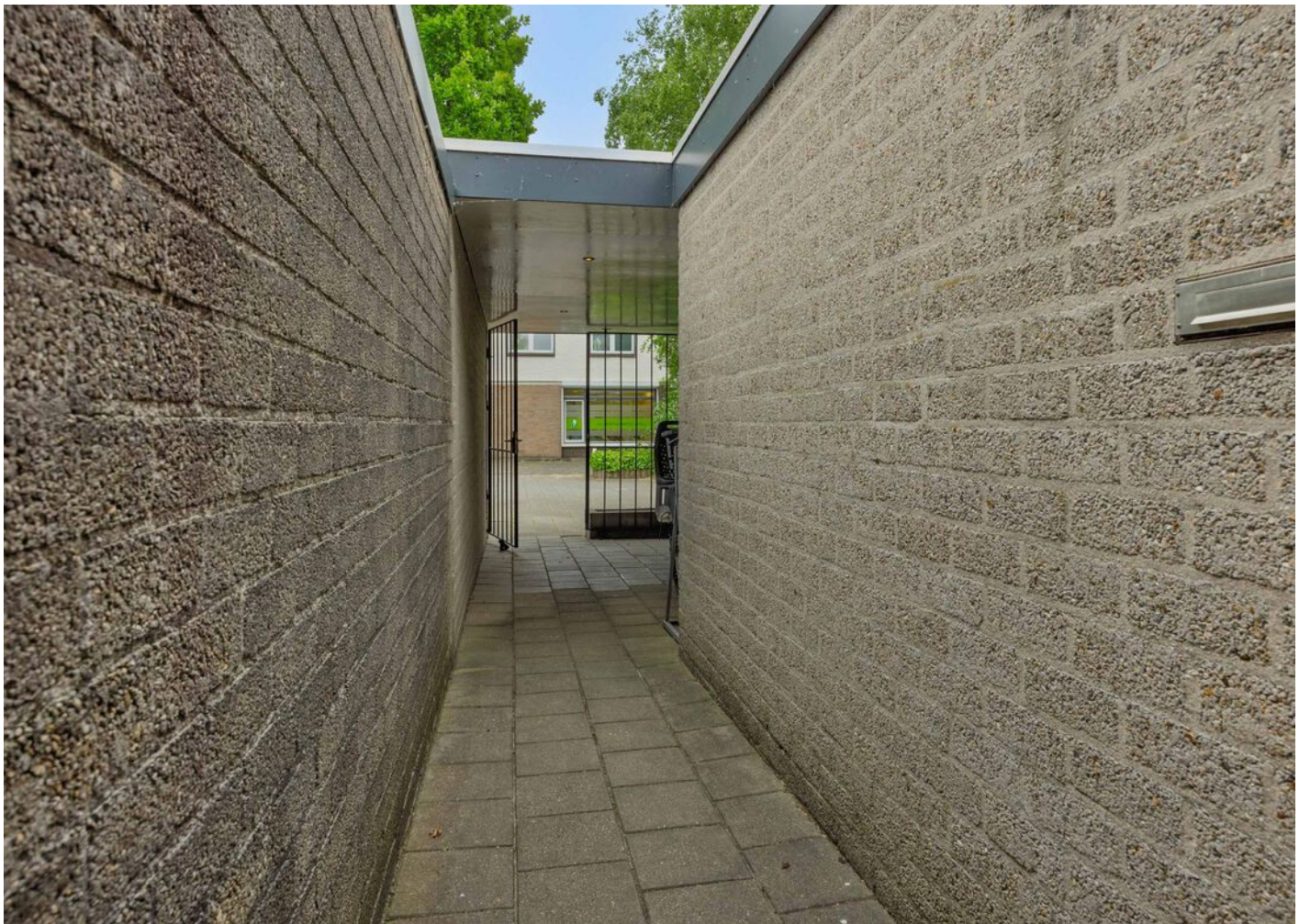
















“Creeër een sfeervolle binnentuin”

Hoewel het pand momenteel nagenoeg het volledige kavel beslaat en er dus geen volwaardige buitenruimte aanwezig is, zijn er volop mogelijkheden om dit op slimme wijze op te lossen:

- Verklein de bebouwing aan de voorzijde om een beschutte voortuin te realiseren, perfect voor extra groen en privacy (zie impressies).
- Creëer een sfeervolle binnentuin door een deel van het dak te openen, een intieme buitenruimte in het hart van de woning.
- Ga de hoogte in met een ruim dakterras dat vrij uitzicht biedt op het omliggende water en groen.









BIJZONDERHEDEN

- Circa 197 m² woonoppervlak;
- momenteel in gebruik als praktijkruimte, klaar voor transformatie;
- grenzend aan de rivier de Aa, vrij uitzicht!;
- meerdere mogelijkheden om buitenruimte te creëren;
- zeer gunstige ligging nabij de binnenstad;
- voldoende parkeermogelijkheden in de directe omgeving;
- een buitenkans voor wie groots en creatief durft te denken;
- Amstellaan 56 is geen standaard woning , het is een canvas. Een unieke plek waar jouw droomhuis tot leven kan komen. Kom kijken, laat je inspireren en zie wat er mogelijk is op deze bijzondere locatie!

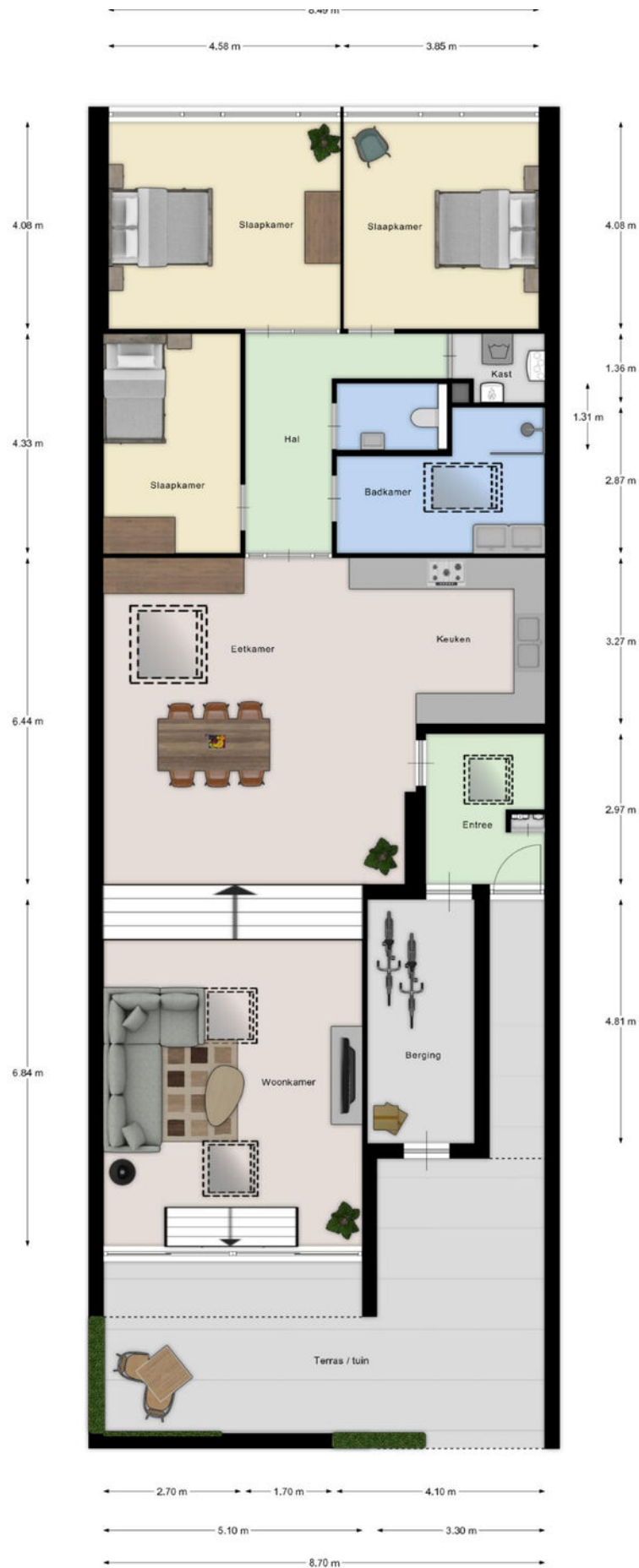


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen oeven rechten worden ontleend

Optionele plattegrond



OPTIE

Aan de plattegronden kunnen naar rechts worden uitgebreid





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Amstellaan 56



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 D

Perceel 1500

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

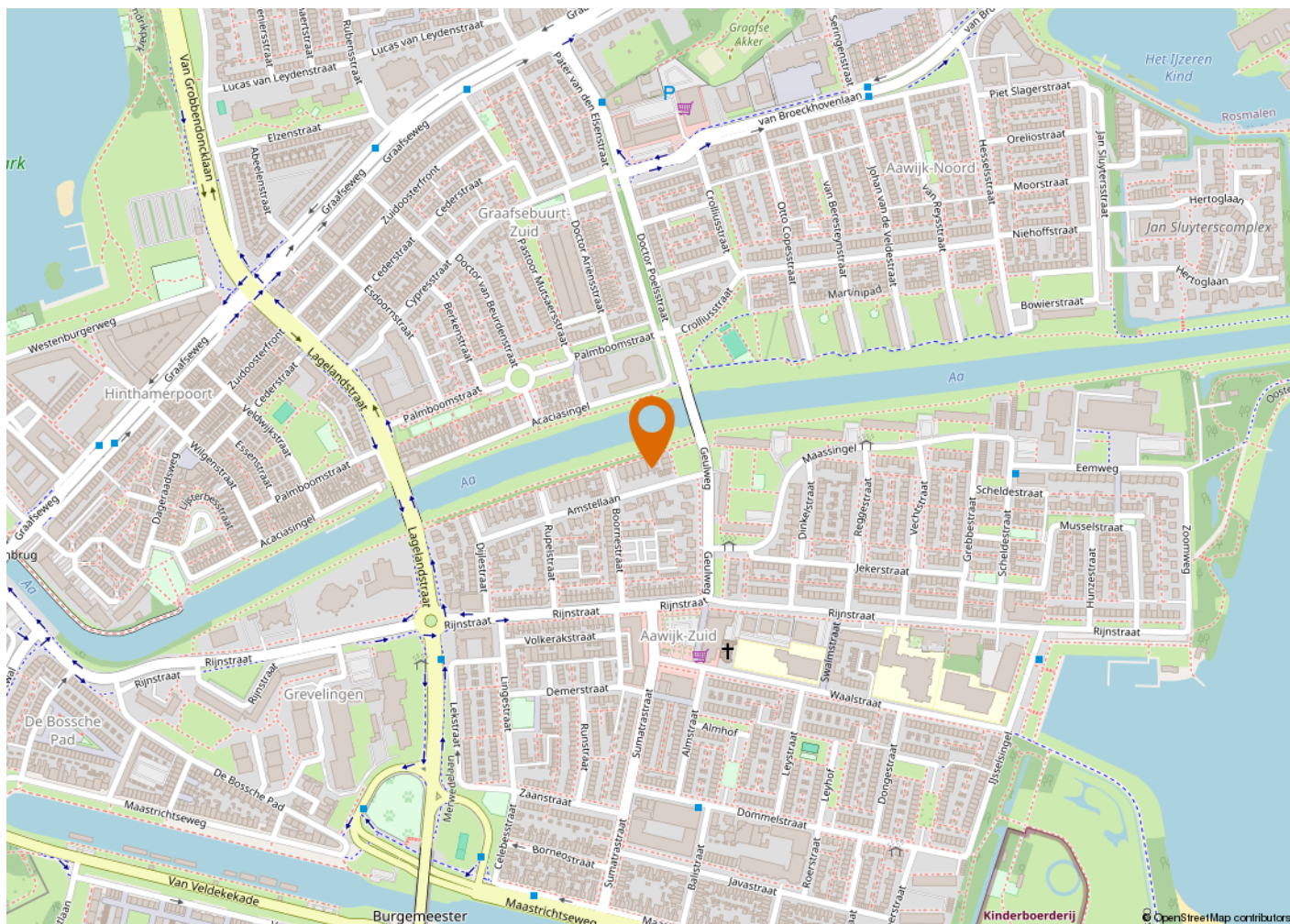
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

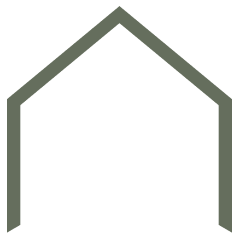
“Rustige buurt
nabij het
centrum en om
de hoek van
vele
voorzieningen
voor de
dagelijkse boodschappen”



De ligging is ronduit ideaal: in een rustige buurt nabij het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch, met alle voorzieningen binnen handbereik. De historische binnenstad, winkels, gezellige horeca en openbaar vervoer zijn slechts een steenworp verwijderd.

Parkeren? Dat is hier geen enkel probleem – in de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 500.000 k.k.
In overleg
1971
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

197 m²
19 m²
705 m³
258 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
LUCHTVERWARMINGSKETEL

E
Volledig isolerende beglazing
Boiler
Luchtverwarming
Brink 25HR Allure uit 2003

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Redelijk tot goed
Redelijk tot goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Strook achter en eventuele voortuin
Noordwesten en zuidoosten

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 11%

25 - 44: 28%

45 - 64: 27%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 56%

Huur: 44%

Huishoudens



Eenpersoons: 42%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 29%



49%



51%



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.

