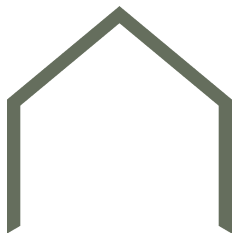


van der Nootstraat 31

5216 HN 's-Hertogenbosch





“Sfeervolle gezinswoning in de gewilde woonomgeving Den Bosch Zuid”

Deze gemoderniseerde gezinswoning met 4 ruime slaapkamers, serre, een heerlijke zonnige tuin op het zuiden, stenen berging en een achterom is gelegen op een prettige, rustige locatie in de gewilde woonomgeving 's-Hertogenbosch Zuid, op loopafstand van de Bossche binnenstad. Een van de kenmerken van Zuid is het vele groen en deze karakteristieke woning ligt op steenworp afstand van het Zuiderpark, je loopt zo via het park de stad in. Winkelcentrum Pettelaarsepoort, scholen, Het Bossche Broek, de Zuiderplas en de snelwegen zijn eveneens op zeer korte afstand. Parkeren kan gewoon voor de deur middels een snel verkrijgbare 24-uurs parkeervergunning.

BOUWJAAR	1961
WOONOPPERVLAKTE	110 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	137 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	D







“Sfeervolle, lichte leefruimte met moderne keuken”

Entree in de ruime hal met moderne meterkast met glasvezel aansluiting, trapopgang, verdiepte trapkast, toiletruimte en toegang tot de ruime, lichte doorzonwoonkamer.

De woonkamer is een fijne, lichte ruimte met aan de voorzijde het zitgedeelte. Hier zorgt het grote raam voor een prettige lichtinval. De ruimte is verzorgd afgewerkt met een moderne pvc-vloer en glad gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling.

Aan de achterzijde is ruimte voor een grote eethoek, met zicht op de leuk aangelegde achtertuin. Dankzij de grote openslaande deuren naar de serre komt ook hier veel daglicht naar binnen, wat de ruimte extra aangenaam maakt.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een halfopen keuken met een modern en licht keukenmeubel in L-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur: Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde Bora afzuiging, stoomoven, koelkast en een vaatwasser.















“Zonnige en leuk aangelegde tuin op het zuiden”

Via de openslaande deuren in het eetgedeelte of de voormalige achterdeur (beide voorzien van rolluiken) stap je de serre in van circa 19 m². Deze is in 2021 geplaatst en vormt een heerlijke overgang tussen binnen en buiten. De serre is uitgerust met inbouwverlichting, een elektrisch bedienbaar zonnescherm en een schuifpui die vrijwel volledig geopend kan worden, waardoor je optimaal van het buitenleven geniet.

Aansluitend ligt de zonnige achtertuin op het zuiden, een groene oase met volop privacy. De tuin is sfeervol aangelegd met diverse borders, rijkelijk beplant met een gevarieerd aanbod aan bloemen, struiken en bomen.

Achterin bevindt zich een stenen berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinspullen. Dankzij de achterom heb je bovendien directe toegang tot de afgesloten brandgang.











VERDIEPING

“Drie slaapkamers en een badkamer”

Middels de vaste trap in de hal is de eerste verdieping te bereiken. De overloop, voorzien van een doorlopende pvc-vloer, biedt toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer van circa 9 m², ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerruimte. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers van respectievelijk circa 16 m² en 9 m².

De moderne en lichte badkamer is niet groot maar modern en zeer praktisch ingedeeld met een inloopdouche, breed wastafelmeubel en een toilet. Hier bevindt zich ook nog een deur naar het balkonnetje aan de voorzijde.













“Heerlijk lichte
en ruime
vierde
slaapkamer
met dakkapel”



VERDIEPING

Middels een vaste trap is de overloop, met doorlopende laminaatvloer, op de 2e verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich de standplaats van de CV-ketel, aansluitpunten voor de wasapparatuur, bergruimte achter de knieschotten en toegang tot de vierde, royale slaapkamer van zo'n 11 m².

Deze zolder slaapkamer beschikt over een brede dakkapel die dit jaar nog voorzien is van elektrisch bedienbare screens en veel bergruimte achter de knieschotten. Indien er aan de voorzijde nog een extra dakkapel geplaatst zou worden kan er eventueel een vijfde slaapkamer gecreëerd worden.



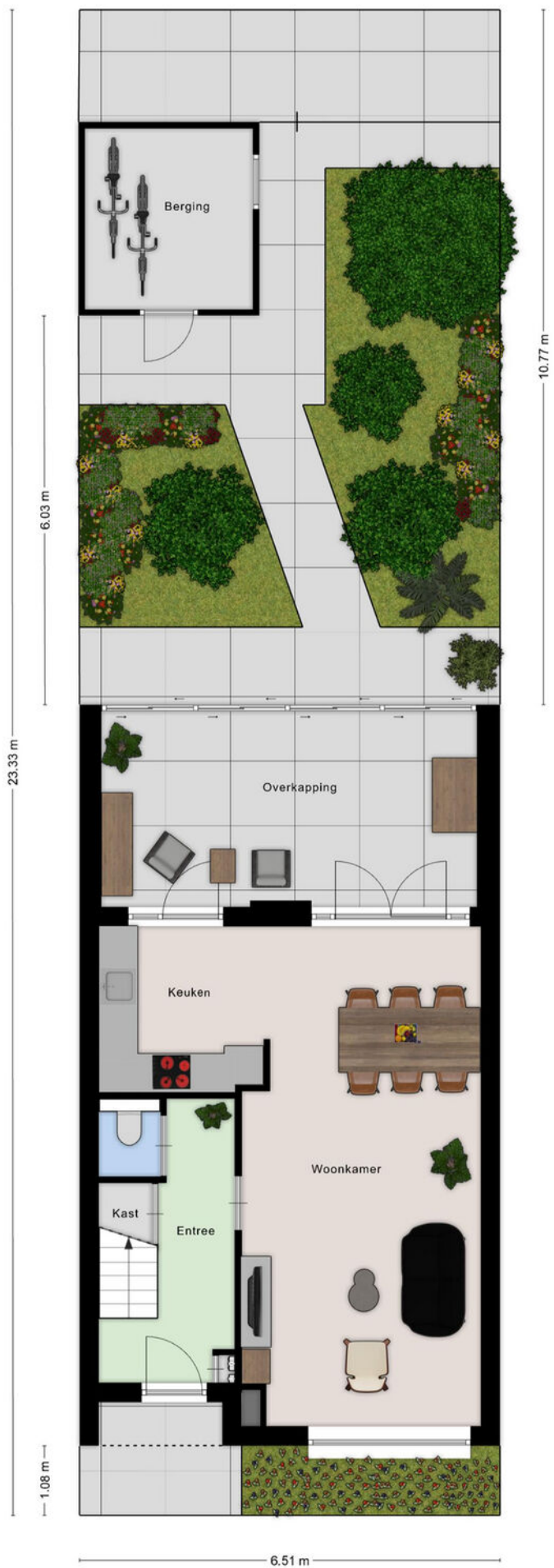


BIJZONDERHEDEN

- Fijne gezinswoning op een zeer goede locatie nabij de binnenstad;
- de woning is zowel van binnen als buiten goed onderhouden;
- rolluiken aan de achterzijde op de begane grond;
- dakkapel achterzijde geplaatst in 1995;
- cv ketel geplaatst in 2008;
- schilderwerk buiten uitgevoerd in 2019;
- in de periode 2020 en 2021 zijn diverse zaken vernieuwd zoals;
- de badkamer
- de keuken
- rookmelders op alle verdiepingen;
- de serre;
- elektrisch bedienbare screens geplaatst op de dakkapel in 2025
- kortom; Instapklare tussenwoning op Zuid nabij veel groen en de binnenstad.



Begane grond met tuin



Begane grond

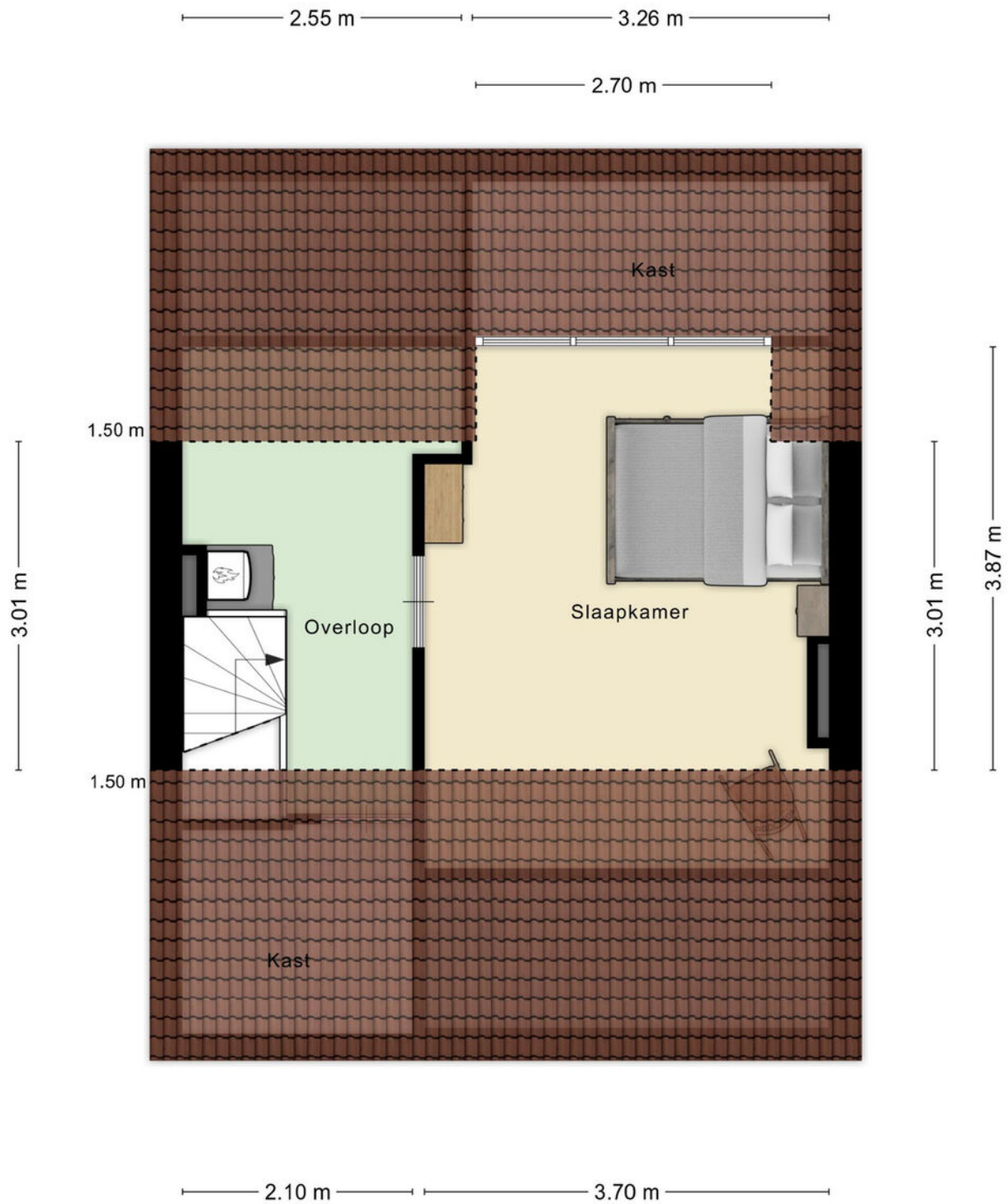


Eerste verdieping



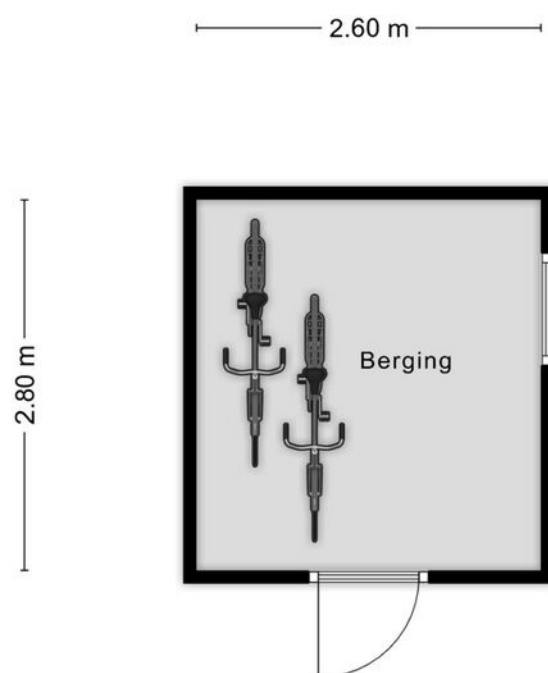
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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: Vander Nootstraat 31



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 N

Perceel 751

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.

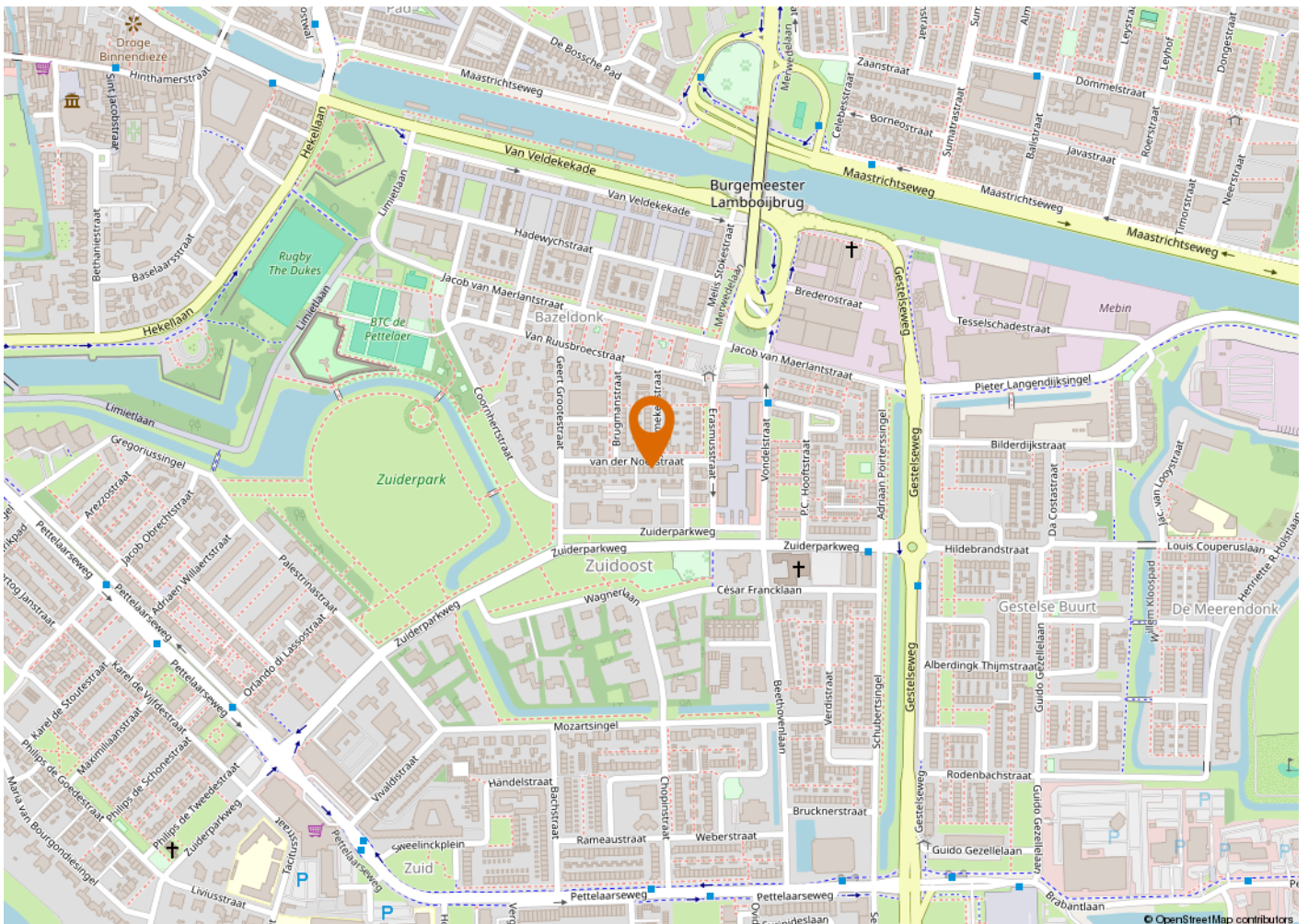
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

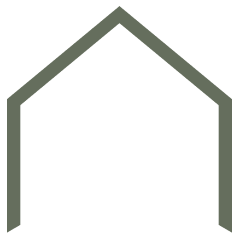
“Groen, rustig
en toch stads
met alle
benodigde
voorzieningen
nabij”



's-Hertogenbosch Zuid is een groene, rustige wijk met een fijne balans tussen stadscomfort en natuurlijke ontspanning. Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, supermarkten en gezellige horeca bevinden zich vlakbij. Ook natuur is altijd dichtbij dankzij het Zuiderpark, de Zuiderplas en het Bossche Broek, ideaal om te wandelen, fietsen of ontspannen. De wijk is uitstekend bereikbaar; u zit binnen enkele minuten op de snelwegen A2 en A59 en het historische stadscentrum met leuke winkels, terrassen en cultuur ligt op korte fietsafstand.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 495.000,- k.k.
In overleg
1961
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

110 m²
0 m²
19 m²
7 m²
382 m³
137 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

D
HR-beglazing
C.v.-ketel
C.v.-ketel
Daalderop comfort 24/50+ 2008

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint
Zuid

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 337,- per jaar
€ 132,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 10% 15 - 24: 7% 25 - 44: 21%
45 - 64: 25% 65+: 37%

Koop / huur



Koop: 64% Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 49% Zonder kinderen: 32%
Met kinderen: 19%



45%



55%



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 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 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.

