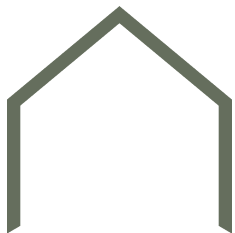


Aawal 18

5211 PS 's-Hertogenbosch





“Stadswoning met goede leefruimtes, zonnige tuin, rustige ligging en een A label”

Op een rustige locatie en op loopafstand van het centrum van 's-Hertogenbosch ligt deze verrassend ingedeelde stadswoning. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over de Aa en de voorbijvarende bootjes, terwijl je aan de achterzijde geniet van een zonnige stadstuin.

De woning beschikt over vier woonlagen met onder andere een knusse keuken aan de achtertuin, royale woonkamer, vier slaapkamers, waaronder een kamer op de begane grond, nette badkamer, twee separate toiletten, 2 balkons aan de voorzijde én een zonnig dakterras. Fietsen of een motor parkeer je eenvoudig op eigen grond, op de afgesloten binnenplaats.

BOUWJAAR	1997
WOONOPPERVLAKTE	130 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	81 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A









“Mogelijkheid tot thuiswerkplek en toegang tot de zonnige stadstuin”

Je komt de woning binnen in de hal met toegang tot de meterkast, een (werk)kamer aan de voorzijde, een separate toiletruimte met fonteyntje, de trapopgang en de keuken. De hal is afgewerkt met een nette tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming, die doorloopt tot in de keuken.

De kamer aan de voorzijde is een prettige, lichte ruimte met een sfeervolle houten vloer. Dankzij de grote raampartij en de ingebouwde kast is deze kamer bijzonder geschikt als werkplek, speelkamer, of slaapkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een L-vormige opstelling met een granieten werkblad, sfeervolle inbouwspotjes en veel kastruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pitskookplaat met afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Onder de trap bevindt zich een handige bergkast en er is ruimte voor een kleine tafel.

Middels openslaande deuren in de keuken heb je toegang tot de tuin met een ligging op het zuidwesten. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon en is alle ruimte voor een zit- of loungehoek om buiten te eten of te ontspannen. Achterin de tuin bevindt zich een praktische berging en een achterom.









VERDIEPING

“Ruime living met zicht op groen en water”

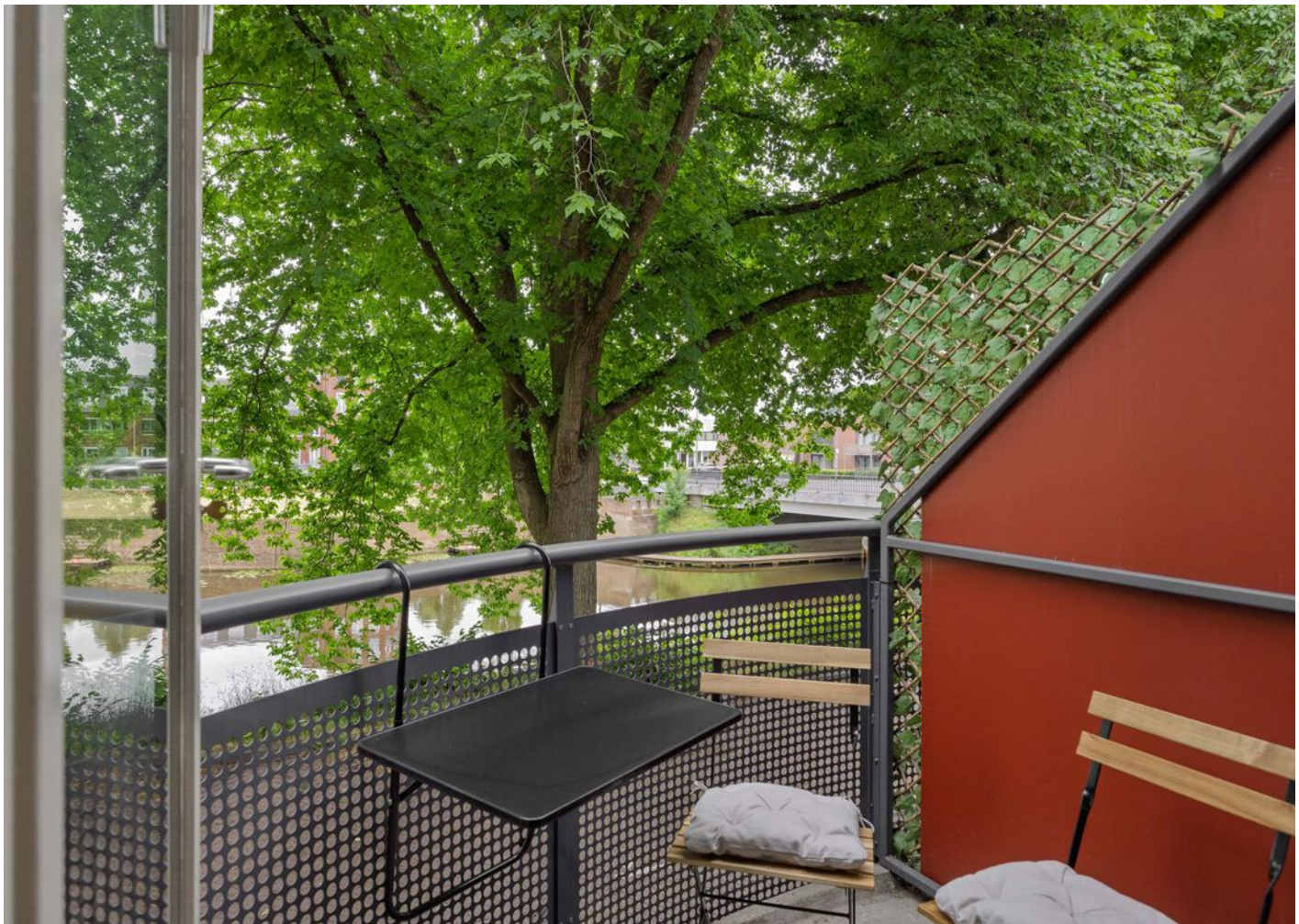
Middels de vaste trap in de hal is de eerste verdieping bereikbaar. Deze woonlaag is ingericht als royale woonkamer en is afgewerkt met een doorlopende houten vloer, wat zorgt voor een warme uitstraling. Dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er voldoende daglicht binnen.

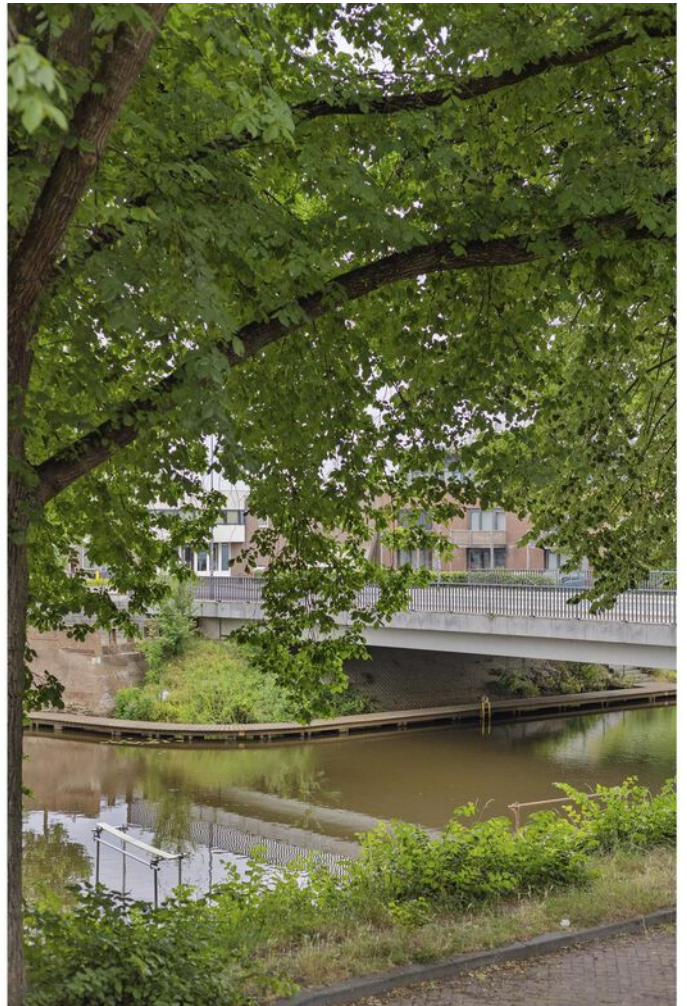
Aan de voorzijde kijk je fraai uit over de Aa en het vele groen langs het water, een rustgevend uitzicht dat nooit verveelt. Hier is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en aan de achterzijde is voldoende ruimte voor een gezellige eethoek, waardoor deze verdieping zich uitstekend leent voor ontspannen wonen en gezellig tafelen.

Via de openslaande deur aan de voorzijde heb je toegang tot het balkon. Dit is een prima plek om even buiten te zitten en in alle rust te genieten van het uitzicht over het water en de voorbijvarende bootjes.













“Twee slaapkamers, een nette badkamer en een separaat toilet”



VERDIEPING

Middels de vaste trap op de eerste verdieping is de tweede verdieping bereikbaar. Ook deze woonlaag is afgewerkt met een doorlopende houten vloer.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer van circa 17 m². Deze kamer heeft een Frans balkon en meerdere ramen die zorgen voor een prettige lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, een grote kast en eventueel een bureau.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is nu in gebruik als kastenkamer. Deze is ook prima geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

Tussen beide kamers in ligt de volledig betegelde badkamer, voorzien van een ligbad, aparte douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en mechanische ventilatie. Het separate toilet op deze verdieping is eveneens volledig betegeld en uitgerust met een fonteintje.









**“Royale
slaapkamer
met toegang
tot twee
buitenruimtes”**



VERDIEPING

Middels de vaste trap op de tweede verdieping is de derde verdieping bereikbaar. Deze woonlaag is volledig voorzien van een doorlopende laminaatvloer en beschikt over een verrassend ruime slaapkamer van circa 19 m².

De kamer is heerlijk licht dankzij de vele en hoge raampartijen aan weerszijden en biedt toegang tot twee buitenruimtes: een breed balkon aan de voorzijde en een zonnig dakterras aan de achterzijde. Beide plekken bieden de mogelijkheid om buiten te zitten en te genieten van het uitzicht of de zon.

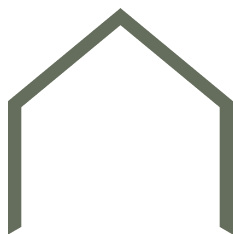
In de kamer bevindt zich tevens een schuifkast met daarin de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Een ideale verdieping voor wie extra leefruimte zoekt met volop licht en comfort.









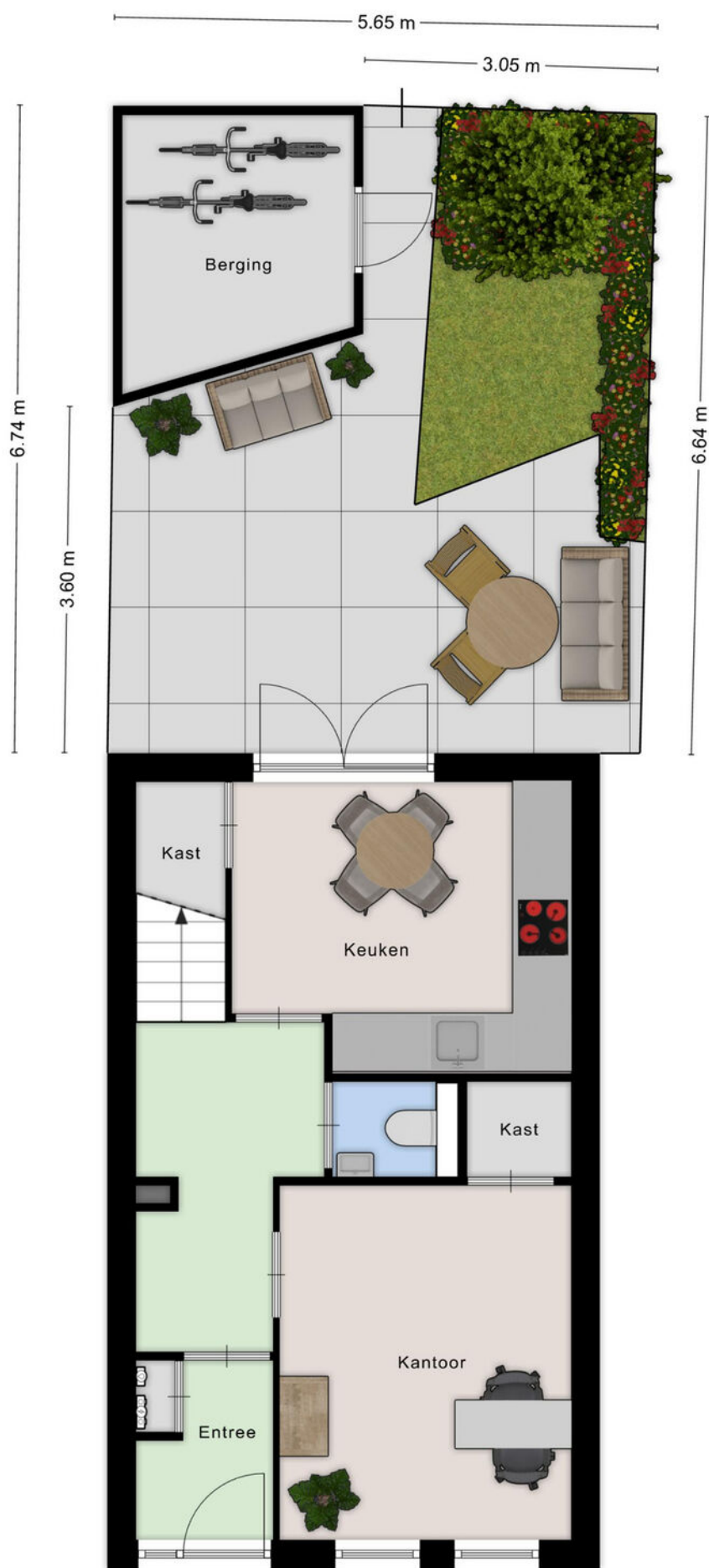


BIJZONDERHEDEN

- mogelijkheid tot werk,- hobby,- of slaapkamer op de begane grond;
- energielabel A;
- dakbedekking van de woning vernieuwd in 2021;
- mechanische ventilatie geïnstalleerd in 2021;
- houten buitenkozijnen geschilderd tussen 2019 en 2024;
- dakbedekking van de berging vernieuwd in 2019;
- badkamer uit 1997 en deels vernieuwd in 2022;
- verwarming en warm water middels cv-installatie Remeha Avanta 35C uit 2021;
- vloerverwarming aanwezig in de hal en keuken op de begane grond;
- rookmelders aanwezig;
- achterste 50 cm van de tuin is gemeentelijk monument (stadsmuur);
- ruimte voor parkeren van fietsen en/of een motor op eigen grond op de afgesloten binnenplaats;
- parkeren middels parkeervergunning (ca. €42,- per jaar);
- kortom: Verrassend ruime stadswoning op rustige locatie nabij het centrum van 's-Hertogenbosch!



Begane grond met tuin



Begane grond



Eerste verdieping

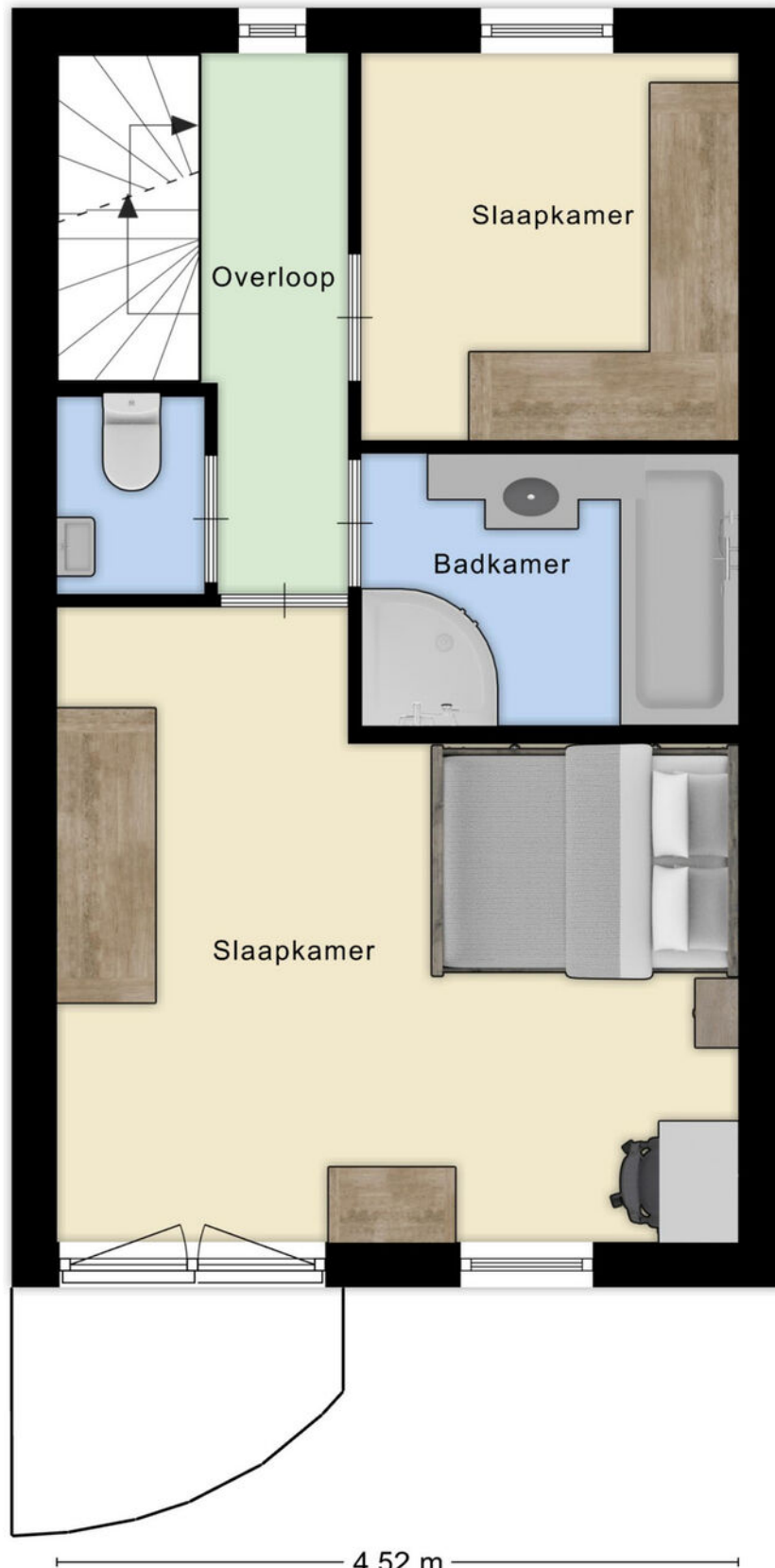


Tweede verdieping

1.94 m 2.47 m

0.98 m

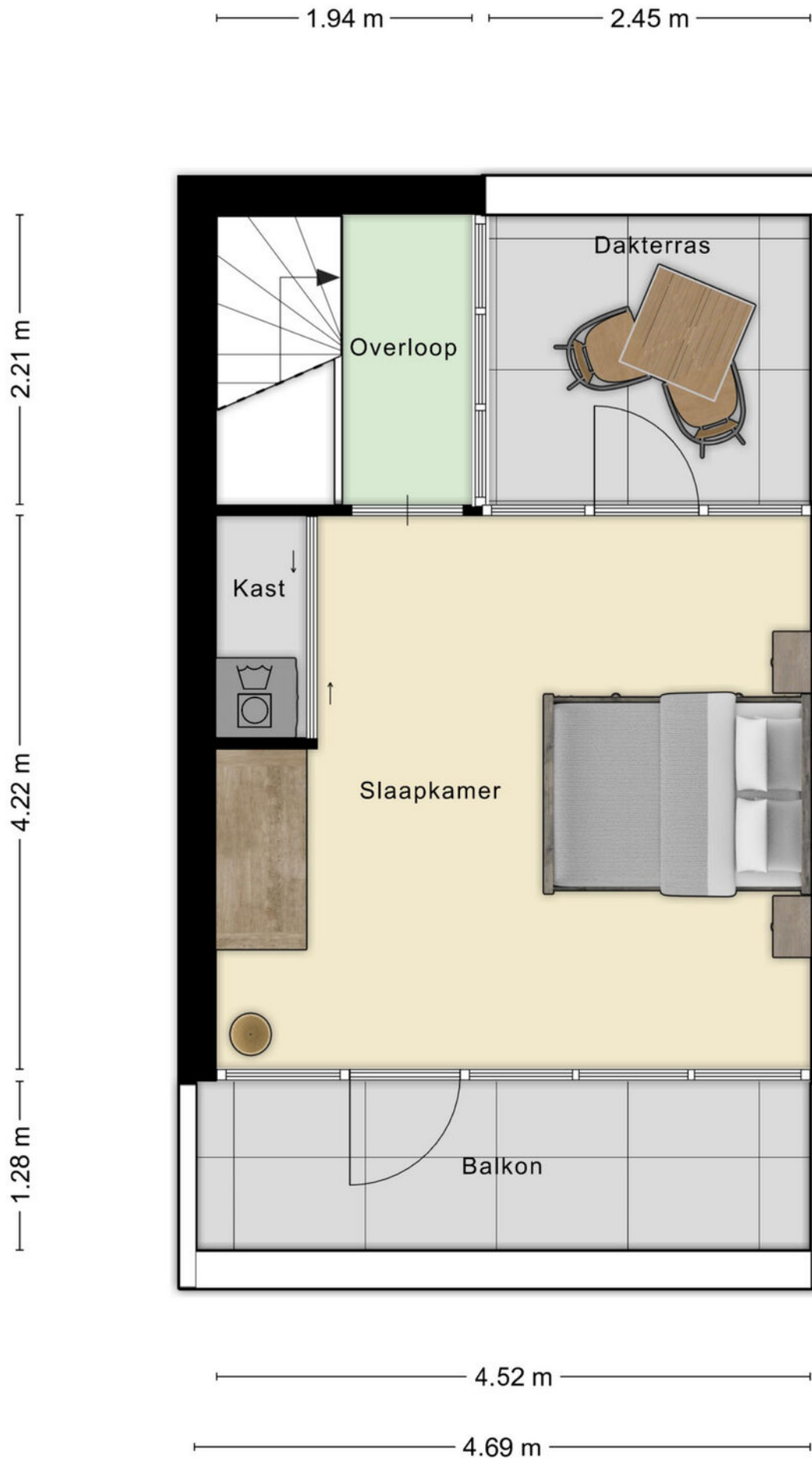
4.21 m 2.19 m 1.28 m



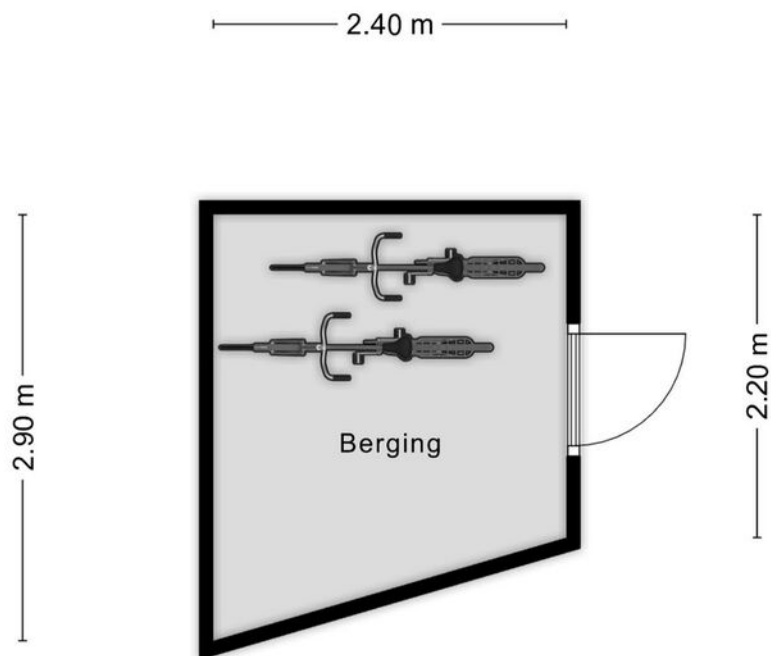
3.31 m 1.79 m 2.57 m

4.52 m

Derde verdieping



Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aawal 18



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie	H
--------	---

Perceel	6734
---------	------

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

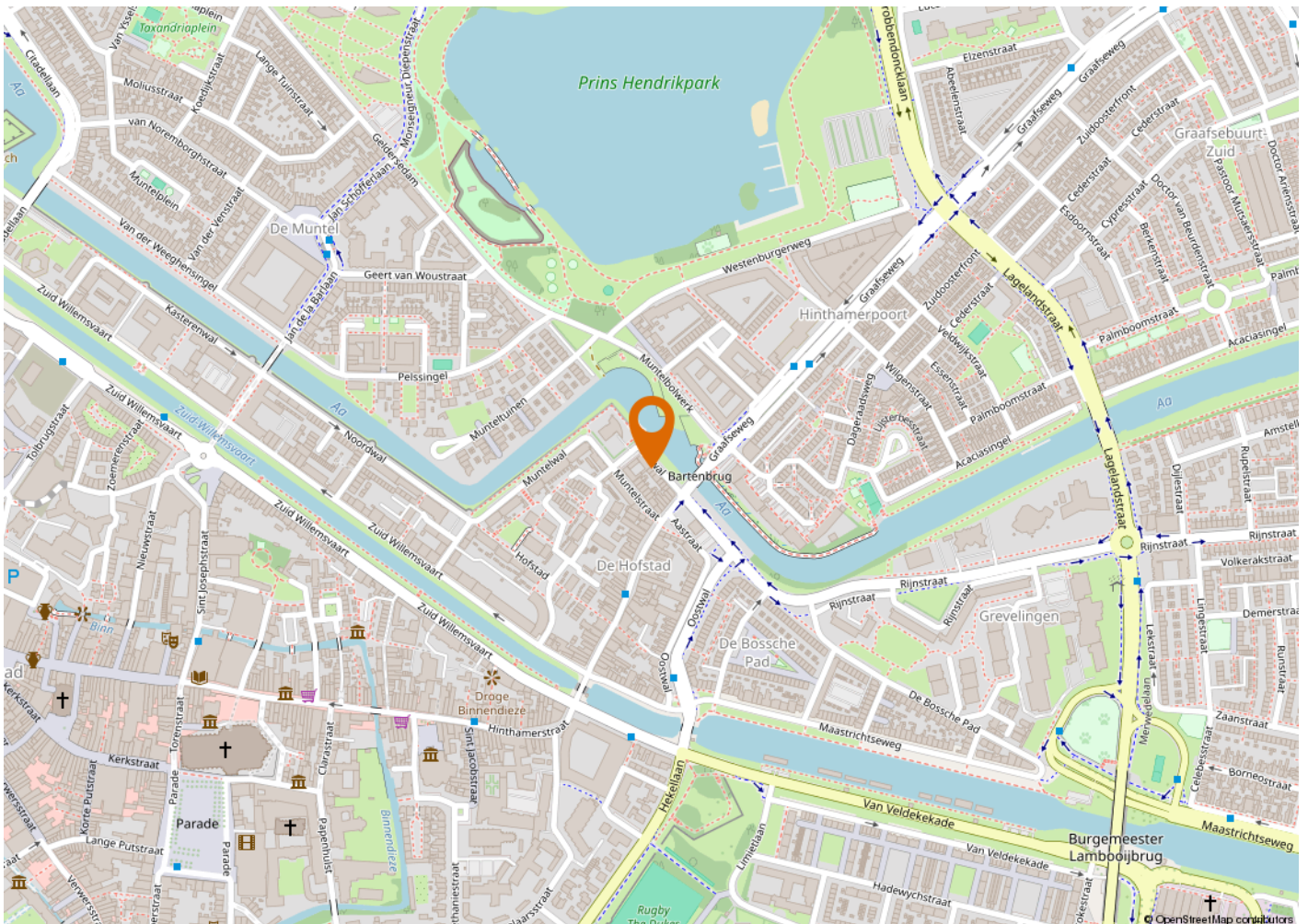


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

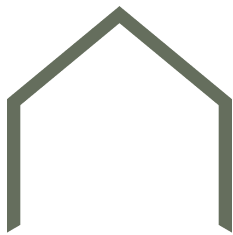
“Rustige ligging
aan de Aa met
zijn groene
oevers en om
de hoek van de
Bossche
binnenstad”



De woning ligt in een rustige straat in de wijk De Hofstad, met rivier de Aa letterlijk voor de deur. Op loopafstand vind je winkels, horeca, het station en groene wandelroutes langs het water. De ligging is centraal, maar voelt aangenaam rustig aan. Met de fiets ben je zo in de binnenstad en ook de uitvalswegen zijn snel te bereiken. Een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen op een goed bereikbare locatie, met zowel stadsleven als natuur dichtbij.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 589.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1997
BESTEMMING	Woonruimte
OPPERVLAKTEN EN INHOUD	
WONEN	130 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	0 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	14 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	6 m ²
INHOUD	428 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	81 m ²
ENERGIE	
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR-beglazing
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
CV KETEL	Remeha avanta 35c 2021
ONDERHOUD	
ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed
BUITENRUIMTE	
TYPE TUIN	Achtertuint
POSITIE	Zuidwesten
VASTE LASTEN	
OZB	€ 399,70 per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€ 209,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 9% 15 - 24: 14% 25 - 44: 42%
45 - 64: 23% 65+: 10%

Koop / huur



Koop: 25% Huur: 75%

Huishoudens



Eenpersoons: 64% Zonder kinderen: 22%
Met kinderen: 14%



49%



51%



0,6 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.

