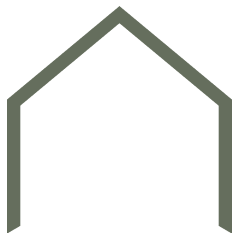


Graafseweg 149

5213 AD 'S-Hertogenbosch





“Fijne en royale bovenwoning met dakterras, duurzame voorzieningen en A-label”

Ben je op zoek naar een fijne bovenwoning met, duurzame voorzieningen én een centrale ligging nabij het centrum van 's-Hertogenbosch? Dan is dit appartement zeker een bezichtiging waard. Deze bovenwoning beschikt over een royale woonkeuken met serre, een sfeervolle woonkamer met glas-in-loodramen, twee ruime slaapkamers én een zonnig dakterras. De woning is voorzien van maar liefst 15 zonnepanelen, drie airco-units en diverse karakteristieke elementen. Dankzij de ligging op loopafstand van de binnenstad én het nabijgelegen natuurgebied de IJzeren Vrouw, combineert deze woning het beste van twee werelden: levendig én rustig wonen.

BOUWJAAR	1952
WOONOPPERVLAKTE	127 m ²
SLAAPKAMERS	2
ENERGIELABEL	A







VERDIEPING

“Ruim, licht en sfeervolle glas- in-lood ramen”

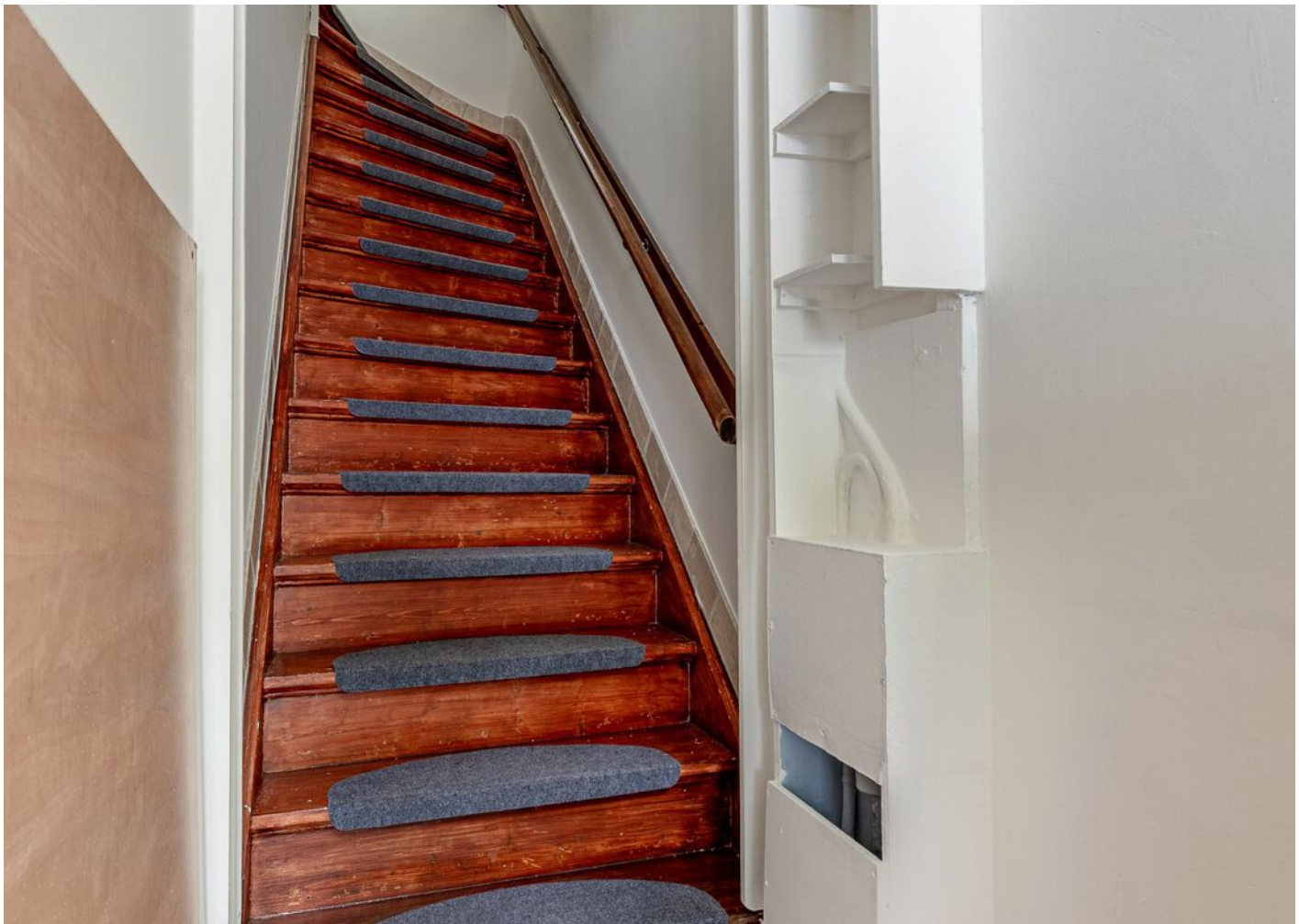
Via de trap op de b.g. kom je op de overloop van de eerste verdieping die. Vanuit hier zijn de woonkeuken, de serre en het toilet toegankelijk. De verdieping is voorzien van een Flex Floor.

De ruime woonkeuken is opgesteld in een praktische L-vorm en is voorzien van een inductiekookplaat en een afzuigkap (beide uit 2023), een vaatwasser, een koel-vriescombinatie, veel kastruimte. Daarnaast beschikt de keuken over een dubbele spoelbak, wat het gebruiksgemak vergroot. Het geheel is een fijne leefkeuken waar koken en samenkomen centraal staan.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de serre: een lichte ruimte met een geïsoleerde vloer en airconditioning die voor een prettig klimaat zorgt. Middels kunststof schuifdeuren heb je vanuit de serre directe toegang tot het dakterras aan de achterzijde van de woning.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van sfeervolle glas-in-loodramen, wat het karakter van de woning versterkt. Het separate toilet op deze verdieping is volledig betegeld en voorzien van een fonteintje. De woning is deels uitgerust met voorzetramen





















VERDIEPING

“Royale slaapkamer met walk-in closet”

De trap leidt naar de overloop op de tweede verdieping, waar opnieuw een glas-in-loodraam direct in het oog springt. Vanuit de overloop heb je toegang tot de hoofdslaapkamer.

Deze royale slaapkamer is een fijne, rustige ruimte en beschikt over airconditioning, inbouwspots in het plafond en sierlijsten die zorgen voor een elegante afwerking. Daarnaast is er een walk-in closet aanwezig; een praktische en luxe toevoeging voor extra opbergruimte en comfort.

De slaapkamer biedt tevens directe toegang tot de badkamer. Deze is volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche, een wastafelmeubel, een tweede toilet (met een kleine afvoerleiding) en een infrarood paneel. Ook hier zorgt een glas-in-loodraam voor een unieke, karaktervolle uitstraling.











VERDIEPING

“Verrassend licht en functioneel”

Ook de derde verdieping is praktisch en netjes afgewerkt. De overloop biedt plaats aan de cv-installatie (Remeha, 2012), de omvormer van de 15 zonnepanelen en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Verder is er een kunststof dakkapel geplaatst met een te openen raam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. De overloop is tevens voorzien van een wastafel in meubel.

De aangrenzende slaapkamer beschikt eveneens over een kunststof dakkapel, maar dan met twee te openen ramen, elk voorzien van vaste horren. De ruimte is afgewerkt met een nette laminaatvloer en leent zich uitstekend als slaap- of werkkamer.

Dankzij de dakkapellen is deze verdieping verrassend licht en functioneel, en vormt deze een waardevolle aanvulling op de woning.









“Ruim dakterras met berging”

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het ruime dakterras, bereikbaar via schuifdeuren vanuit de serre. De vloer is afgewerkt met houten vlonders, wat zorgt voor een warme, natuurlijke uitstraling. Over de gehele breedte is een zonneluifel geplaatst, waardoor je ook op warme dagen prettig en beschut buiten kunt zitten. In de avond is er fraaie verlichting middels 4 vloerpotten.

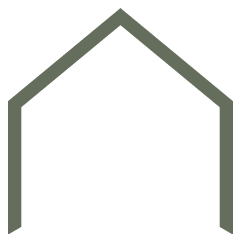
Daarnaast is er een praktische, afsluitbare opslagruimte met verlichting aanwezig. Deze is ideaal voor het opbergen van tuinkussens, gereedschap of andere spullen die je graag bij de hand hebt. Indien er geen behoefte is aan extra opslagruimte kan deze verwijderd worden zodat er een zeer riant dakterras ontstaat.

Een fijne buitenplek, gelegen op het zuidoosten met veel privacy en comfort. Heerlijk genieten dus!







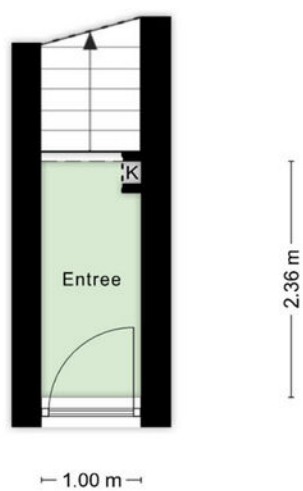


BIJZONDERHEDEN

- Woning verdeeld over drie verdiepingen;
- entree bevindt zich op de begane grond;
- glas-in-loodramen en sierlijsten voor authentieke details;
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en vaste horren;
- gedeeltelijk voorzien van voorzetramen;
- 15 zonnepanelen met omvormer op de derde verdieping uit 2022;
- badkamer uit 2013;
- cv ketel, Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 alleen voor warm water, uit 2012;
- keuken uit 2010, afzuigkap en inductiekoopplaat uit 2023, diepvries uit 2022 en combimagnetron uit 2020;
- er is een af te sluiten ruimte op de begane grond aanwezig om fietsen te stallen;
- parkeren is gratis en kan voor de deur;
- de VvE staat ingeschreven bij KvK maar is niet actief;
- rustig gelegen, maar centraal t.o.v. het centrum en uitvalswegen;
- kortom; een royale en complete bovenwoning op loopafstand van de Bossche binnenstad en het nabij gelegen natuurgebied de IJzeren Vrouw!



Entree



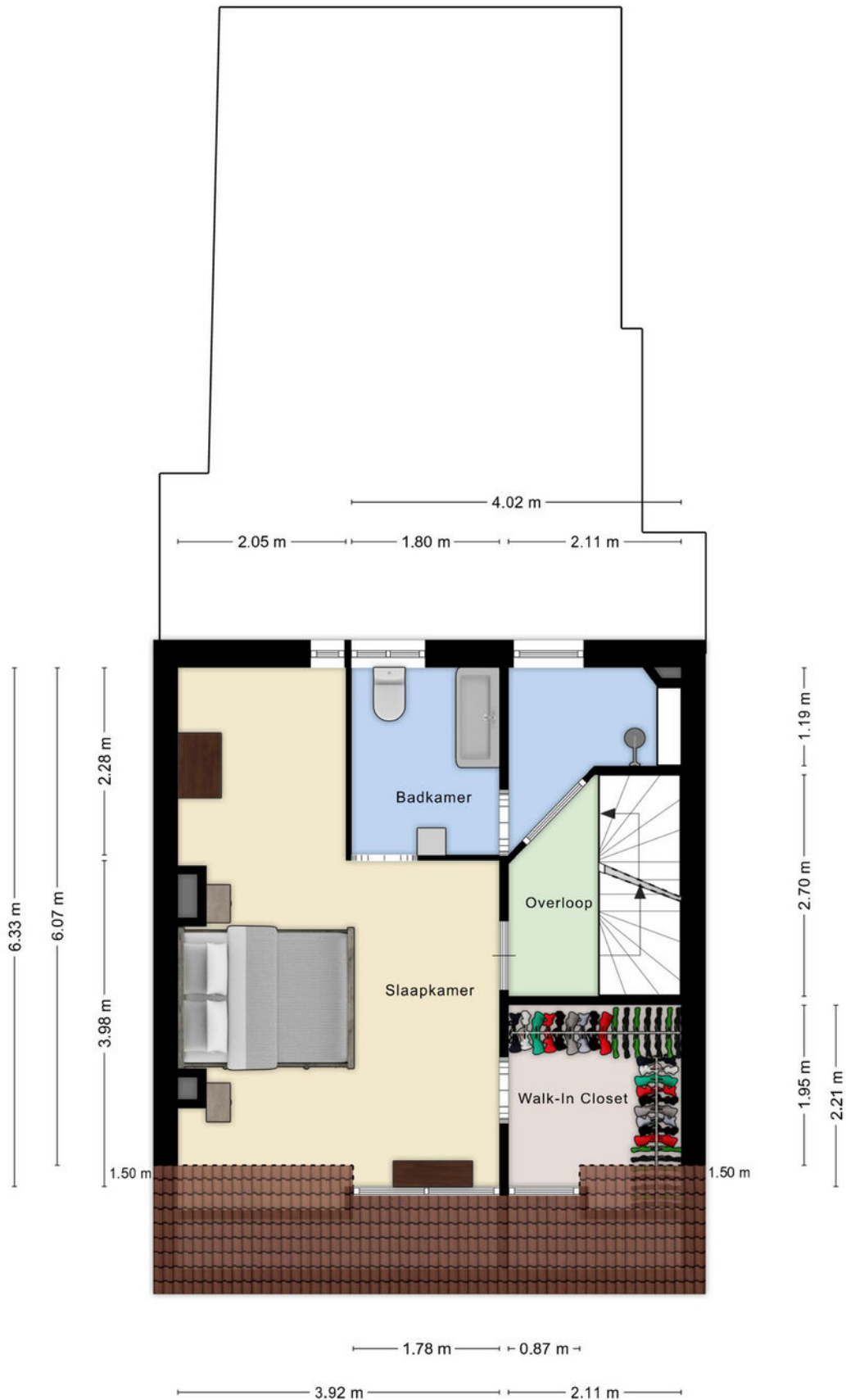
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping



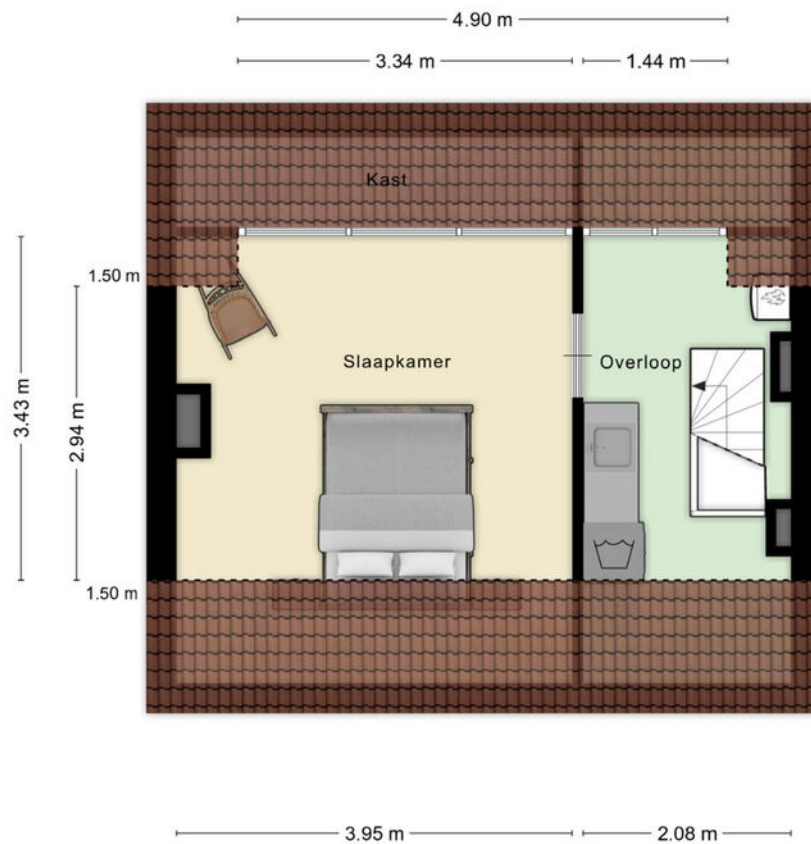
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Derde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graafseweg 149



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 C

Perceel 3222

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

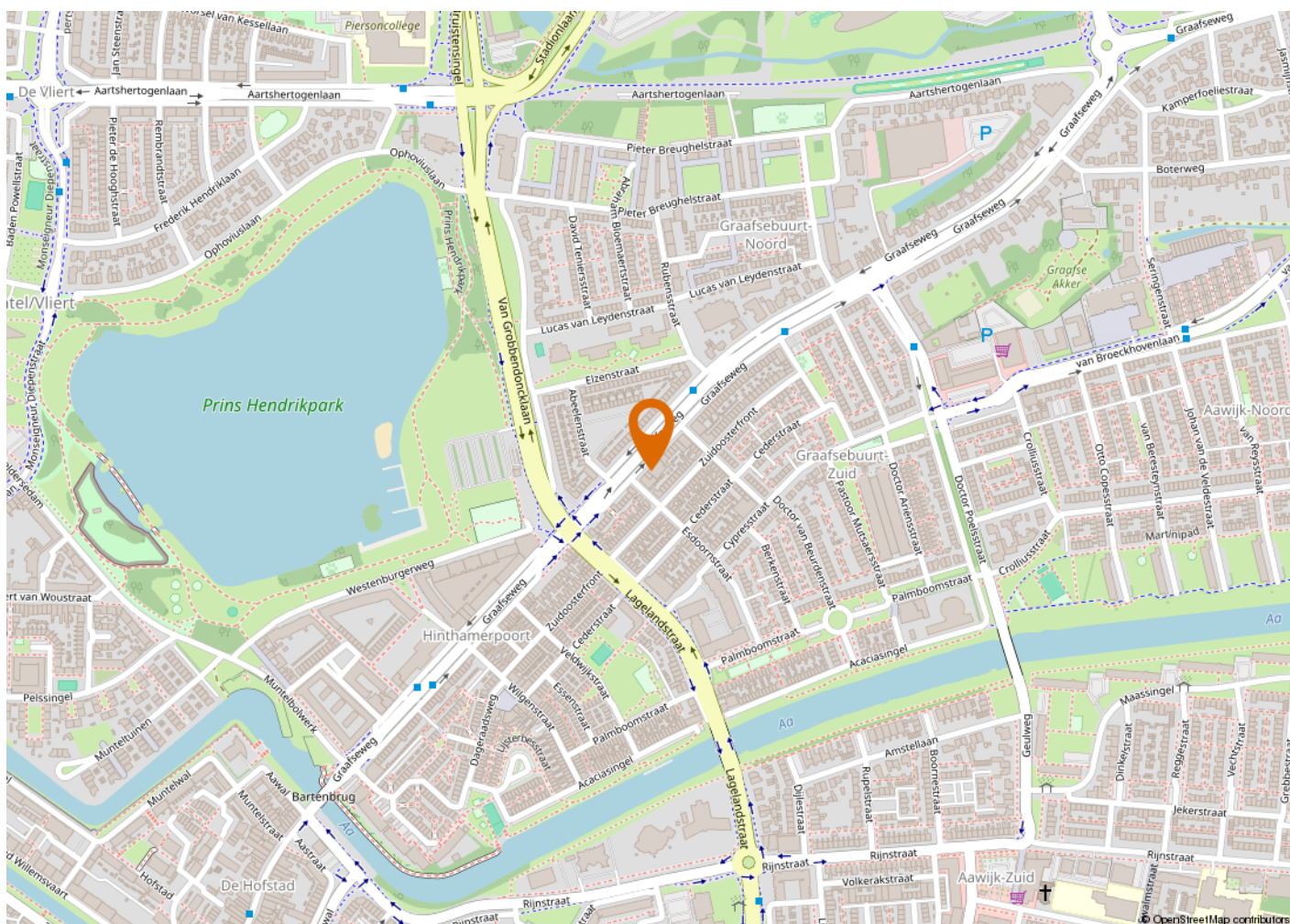
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2025

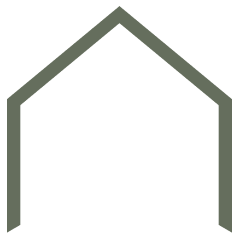
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

“Centraal station, uitvalswegen en de binnenstad zijn uitstekend bereikbaar”



De woning is gelegen in de wijk Graafsepoort, op loop- en fietsafstand van het centrum van 's-Hertogenbosch. Ook het Centraal Station en de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar. In de directe omgeving van de Graafseweg vind je diverse voorzieningen, zoals een bakker, café en een winkelcentrum. Voor wie graag de rust opzoekt, is natuurgebied de IJzeren Vrouw op slechts enkele minuten lopen. Een heerlijke plek om te wandelen of te hardlopen in het groen.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 425.000 k.k.
In overleg
1952
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD

127 m²
-
14 m²
3 m²
452 m³

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

A
Dakisolatie en veel voorzetramen
C.v.-ketel
Airconditioning en infrarood panelen
Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Redelijk tot goed
Redelijk tot goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Dakterras
Zuidoost

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA
VERZEKERING (STILLE) VvE

€ 286,89 per jaar
€ 125,- per maand
€ 554,- per jaar



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 12%

25 - 44: 37%

45 - 64: 26%

65+: 10%

Koop / huur



Koop: 29%

Huur: 71%

Huishoudens



Eenpersoons: 48%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 30%



49%



51%



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 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 gebruiksoppervlakte. 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.

