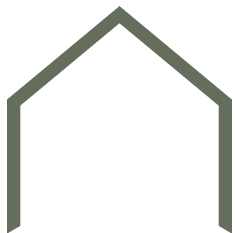


Abdijenlaan 30

5235 BV 's-Hertogenbosch





“Royale vrijstaande woning”

Vrijstaand wonen met verrassend veel ruimte, flexibiliteit én duurzaamheid: deze royale woning aan de Abdijenlaan 30 biedt het allemaal. Met maar liefst 229 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers en de mogelijkheid tot dubbele bewoning is dit een unieke kans voor wie groot wil wonen of wonen en werken wil combineren. Volledig gasloos, voorzien van een warmtepomp, 42 zonnepanelen en energielabel A+++ is dit bovendien een toekomstbestendige woning op een centrale locatie nabij voorzieningen.

BOUWJAAR	1983
WOONOPPERVLAKTE	229 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	352 m ²
SLAAPKAMERS	6
ENERGIELABEL	A+++







“Flexibel wonen met volop mogelijkheden”

Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimte en veelzijdigheid van deze woning. De royale entree geeft toegang tot meerdere vertrekken, wat de basis vormt voor de multifunctionele indeling. De woonkamer biedt een prettige leefruimte met voldoende plaats voor zowel een zit- als eethoek.

De keuken is momenteel gedateerd, maar vormt een uitstekende basis om geheel naar eigen wens te moderniseren en zo jouw ideale woonkeuken te realiseren.

Wat deze verdieping extra bijzonder maakt, is de aanwezigheid van een slaapkamer én een aparte kantoorruimte. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen, een praktijk aan huis of dubbele bewoning. Dankzij de twee voordeuren en slimme indeling is het creëren van twee zelfstandige woonunits eenvoudig te realiseren.























VERDIEPING

“Ruimte voor het hele gezin”

Op de eerste verdieping tref je drie volwaardige slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en praktische indeling. De kamers bieden volop mogelijkheden voor een gezin, maar kunnen ook uitstekend dienstdoen als werk-, hobby- of logeerruimte.

De badkamer is functioneel maar gedateerd en biedt daarmee de kans om deze geheel naar eigen smaak te vernieuwen. De overloop verbindt de ruimtes op een logische wijze en zorgt voor een prettige doorloop.

















“Verrassend
ruim door
dakkapellen”



VERDIEPING

De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers. Dankzij de aanwezige dakkapellen aan beide zijden zijn dit volwaardige kamers met veel licht en extra gebruiksoppervlakte.

Deze verdieping is ideaal voor grotere gezinnen, maar ook perfect in te richten als werkruimte, studio of logeeretage. De flexibiliteit van de woning komt hier opnieuw duidelijk naar voren.







“Een tuin met zon, ruimte en potentie”

Stap naar buiten en ontdek de achtertuin, gelegen op het zonnige zuidoosten. Hier geniet je al vroeg op de dag van de eerste zonnestralen.

Op dit moment heeft de tuin een meer informele en natuurlijke uitstraling, met onder andere een gedeelte kunstgras en volwassen beplanting. Dit biedt juist een uitstekende basis om de tuin geheel naar eigen smaak te transformeren. Of je nu droomt van een strakke moderne tuin, een groene oase of een gezellige plek voor lange zomeravonden, de ruimte en ligging maken het allemaal mogelijk.

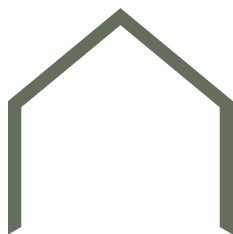
Achterin de tuin bevindt zich een berging, ideaal voor het stallen van onder andere fietsen en tuingereedschap. Daarnaast is er een achterom en een overkapping aanwezig.











BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met 229 m² woonoppervlakte
- Perceel van 352 m²
- Maar liefst 6 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond)
- Volledig gasloos
- Verwarming middels warmtepomp
- Voorzien van 42 zonnepanelen
- Energielabel A+++
- Airconditioning aanwezig
- Mogelijkheid tot dubbele bewoning of splitsing
- Twee voordeuren aanwezig
- Elektrisch laden mogelijk
- Ideaal voor wonen, werken, mantelzorg of een eigen plek voor volwassen kinderen
- Gelegen nabij winkelcentrum en sporthal
- Ontsluitingswegen zijn op korte afstand gelegen
- Kortom: Royale vrijstaande woning met een legio aan mogelijkheden!



Begane grond met tuin



Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Begane grond - Optioneel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

8.62 m

1.26 m 4.31 m 2.85 m

4.20 m 0.54 m 3.58 m

3.38 m
2.06 m
2.45 m
3.54 m
4.44 m



3.37 m
0.51 m
4.00 m
8.08 m

1.50m 1.50m

8.01 m

4.17 m 4.20 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping - optioneel

8.62 m

1.26 m 4.31 m 2.85 m

4.20 m 0.54 m 3.58 m

3.38 m
2.06 m
3.54 m
4.44 m



3.37 m
0.51 m
4.00 m
8.08 m

1.50m 1.50m

8.01 m

4.17 m 4.20 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

5.97 m

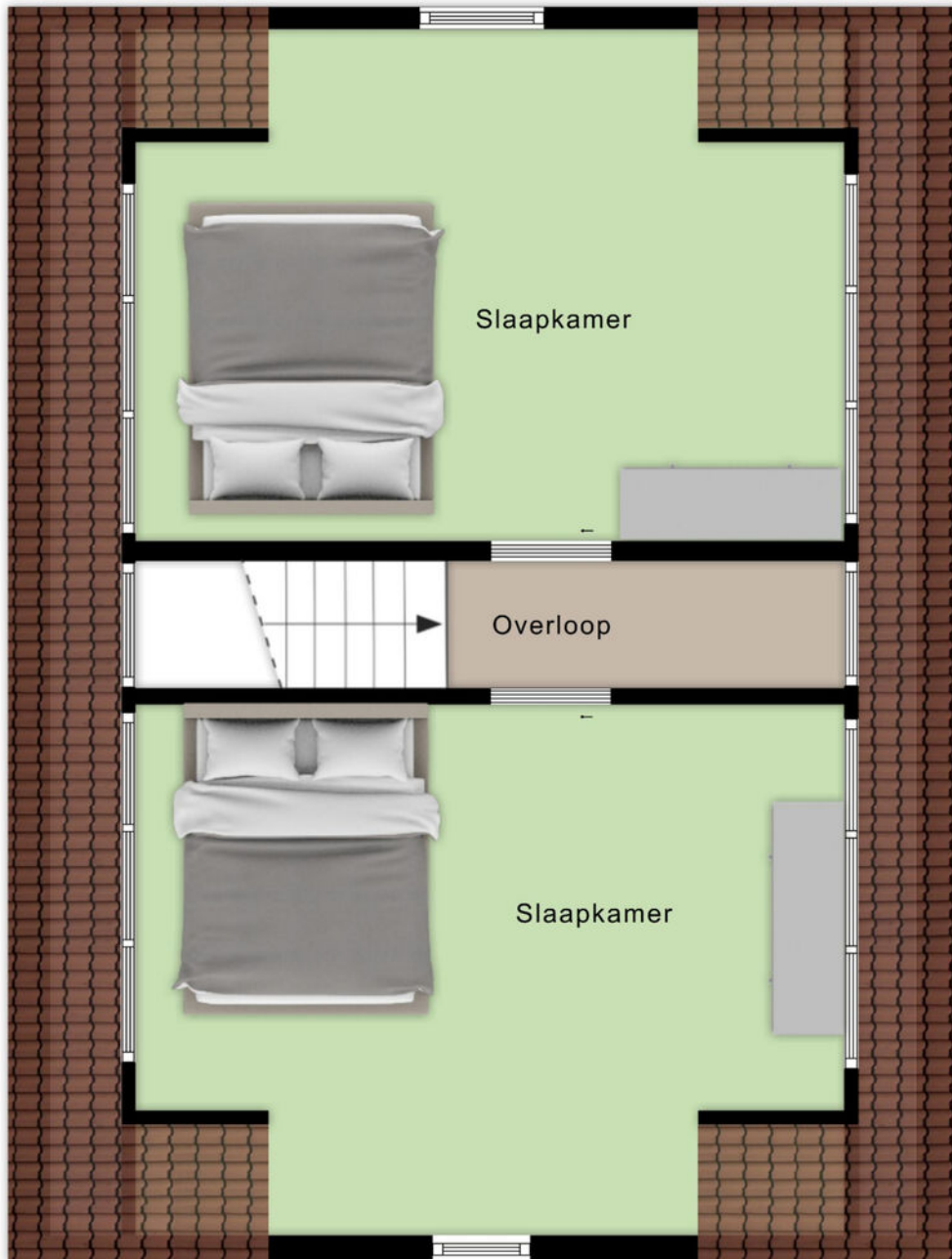
4.89 m

3.54 m

0.88 m

3.66 m

8.48 m

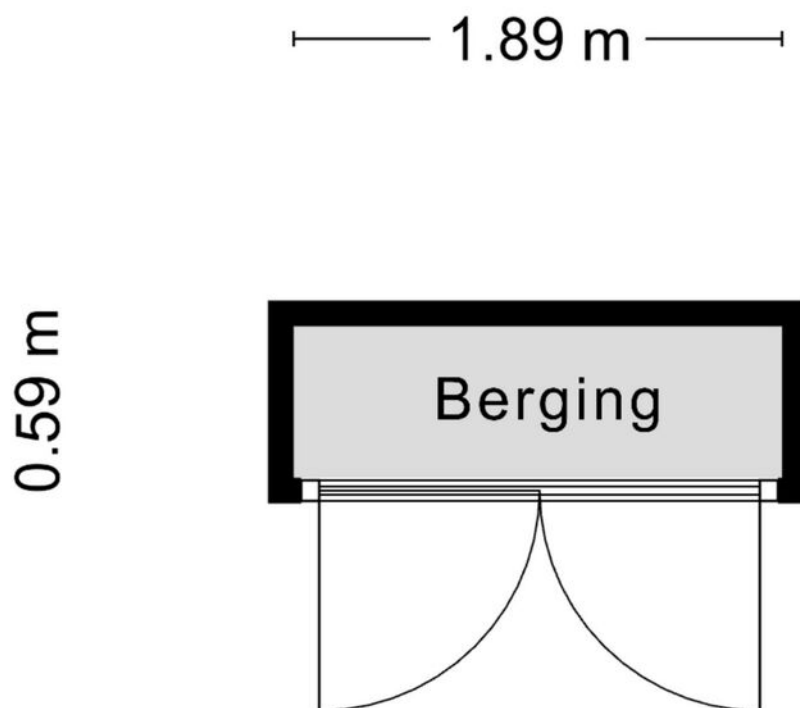


1.50m

1.50m

2.95 m

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Abdijenlaan 30



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie T

Perceel 1716

kadaster



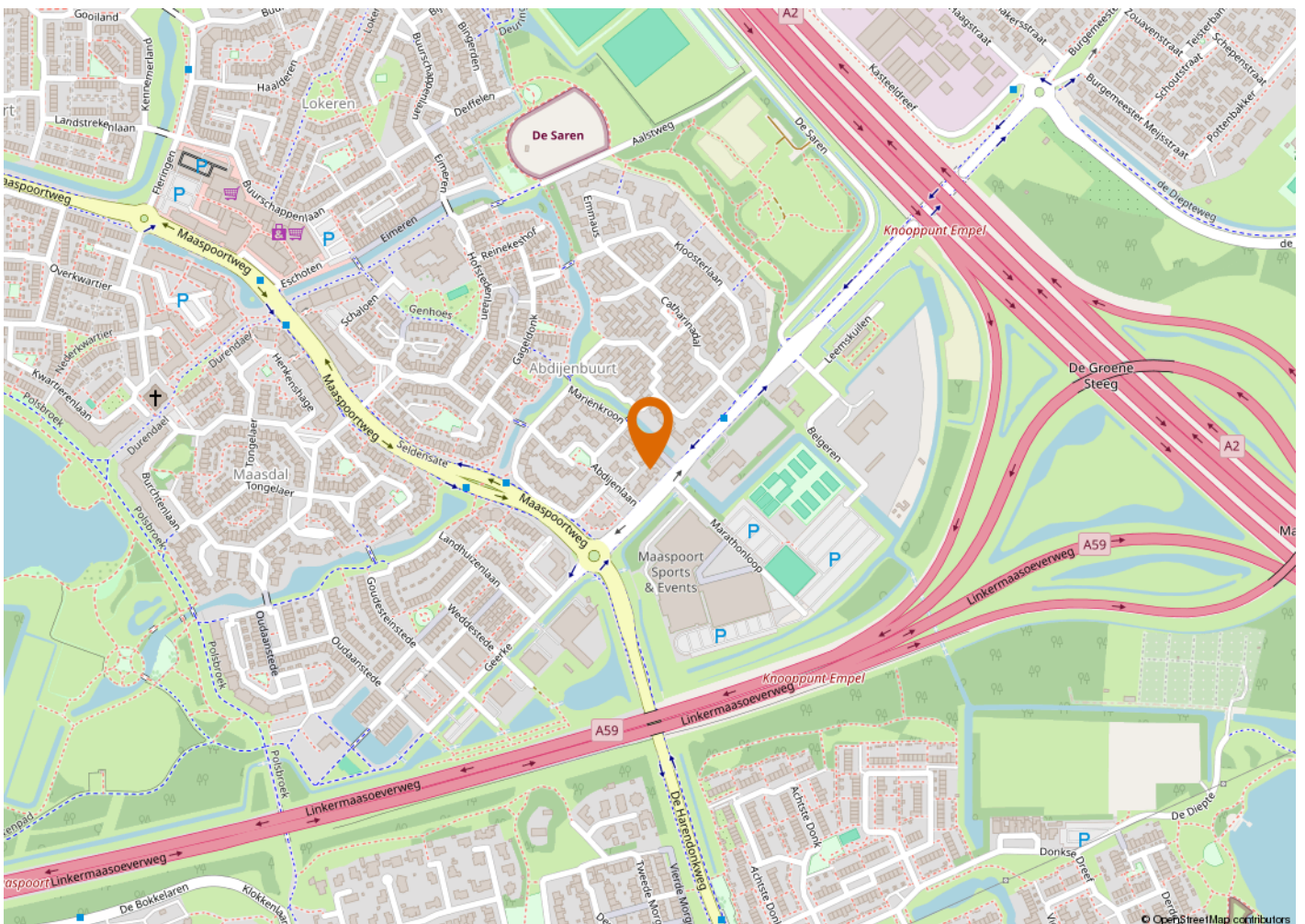
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

“Centraal
wonen met alle
voorzieningen
dichtbij”



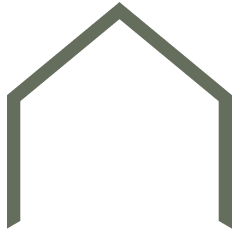
De woning is gelegen op een centrale locatie in 's-Hertogenbosch, met het winkelcentrum, sportfaciliteiten en overige dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Hierdoor woon je hier comfortabel met alles binnen handbereik. Ook de bereikbaarheid is goed, met diverse uitvalswegen en openbaar vervoer in de nabijheid.











KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 839.000 k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1983
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	229 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	8 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	22 m ²
INHOUD	850 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	352 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	A+++
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
WARM WATER	
VERWARMING	Warmtepomp

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Redelijk tot goed
ONDERHOUD BUITEN	Redelijk tot goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint
POSITIE	Zuidoost

VASTE LASTEN

OZB	€447,27 per jaar
-----	------------------



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 13% 15 - 24: 8% 25 - 44: 26%
45 - 64: 27% 65+: 26%

Koop / huur



Koop: 62% Huur: 38%

Huishoudens



Eenpersoons: 34% Zonder kinderen: 36%
Met kinderen: 30%



51%



49%



1,1 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.

ONDERZOEKSPLIJCHT

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 KOOPVEREENKOMST 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.

WAARBORG SOM/ 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 gebruiksovervlakte. 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.

