



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH

Sint Janssingel 32



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	306 m ³
Woonoppervlakte	86 m ²
Bouwjaar	1896

- ✓ Toplocatie
- ✓ Fantastisch uitzicht over het water
- ✓ Gemeentelijk monument
- ✓ Sfeervol en authentiek
- ✓ Lichte en royale slaapkamer
- ✓ Ruim balkon
- ✓ Kelder en aparte buitenberging













Visualisatie keuken





Visualisatie keuken











Visualisatie twee slaapkamers



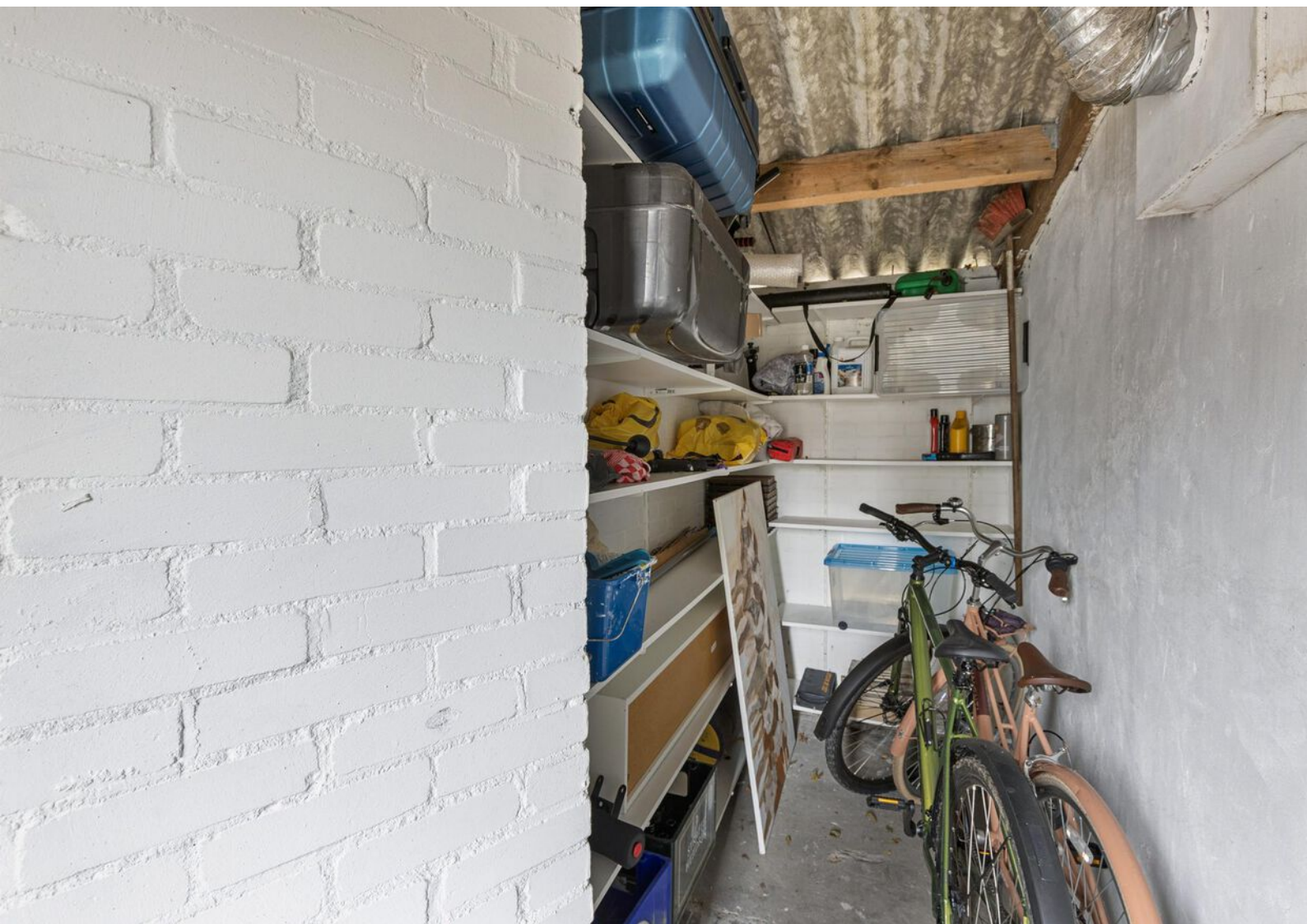
Visualisatie twee slaapkamers



Visualisatie twee slaapkamers



Visualisatie twee slaapkamers









Omschrijving

Wonen in een karaktervolle, historische woning op een prachtige locatie in 's-Hertogenbosch? Dit is je kans! Dit sfeervolle appartement aan de Sint Janssingel 32 dateert uit 1896 en combineert historische charme met wooncomfort van deze tijd. Met een vrij uitzicht op de Dommel biedt deze woning een unieke kans voor liefhebbers van het stadse leven, met een groen randje.

LOCATIE

De Sint Janssingel wordt beschouwd als een van de mooiste straten van de stad, met een perfecte mix van rust en levendigheid. Je woont hier op loopafstand van de binnenstad, waar je kunt genieten van sfeervolle straatjes, charmante winkels en culturele bezienswaardigheden. Geniet dagelijks van het gemak van de centrale ligging, met winkels, restaurants en terrassen allemaal op loopafstand. Ook de Sint-Janskathedraal ligt op een steenworp afstand, evenals het natuurgebied Het Bossche Broek, waar je kunt wandelen of fietsen en het groen van de stad kunt ervaren. Daarnaast biedt de locatie uitstekende verbindingen met de nabijgelegen uitvalswegen en het openbaar vervoer, waardoor je snel en gemakkelijk andere delen van de stad en de regio kunt bereiken.

INDELING

De karakteristieke gevel van deze woning trekt meteen je aandacht en nodigt je uit om binnen te stappen in een sfeervolle en goed ingedeelde woning, verdeeld over twee woonlagen. Via de eigen voordeur kom je binnen in een hal met trapopgang, die leidt naar de ruime overloop van de eerste verdieping. De overloop is stijlvol afgewerkt met Engelse tegels op de vloer en biedt toegang tot de verschillende ruimtes van de woning.

De woonkamer aan de achterzijde van de woning heeft dankzij de grote ramen en visgraat vloer een prettige lichte uitstraling. Deze ruimte is door een glazen deur afgescheiden van de rest van de woning, wat zorgt voor een open, maar toch afgeschermd gevoel. Openslaande deuren bieden directe toegang tot het balkon, een perfecte plek om te genieten van de frisse lucht of om te ontspannen in de zon. De woonkamer heeft een subtiel niveauverschil, wat een speels en dynamisch effect geeft aan de ruimte. Het verhoogde deel wordt nu als kantoor-/werkplek gebruikt. Door het niveauverschil voelt het ook als een apart deel van de woonkamer. Verder is deze ruimte uitgerust met een moderne gashaard, die zowel een gezellige sfeer creëert als voor warmte zorgt tijdens de koudere maanden.

Aan de voorzijde ligt de woonkeuken, die de authentieke charme van de woning benadrukt en die een fantastisch uitzicht op de Dommel biedt. De hoge plafonds, de nostalgische uitstraling en het uitzicht maken van deze ruimte tot een bijzondere plek. De klassieke keuken is functioneel ingedeeld, met voldoende werk- en kastruimte voor al je keukengerei. Daarnaast is de ruimte voorzien van een gaskachel en biedt het genoeg ruimte voor een grote eettafel met stoelen, waardoor het de ideale plek is om samen te komen en te genieten van een lekkere kop koffie of een gezellig dinertje.

De toiletruimte is praktisch ingericht, met een toilet en een fonteintje. De grote toiletruimte is goed benut door ook de wasmachine en droger hier te plaatsen. Het is functioneel en ze staan uit het zicht.

Via een vaste trap bereik je de slaapkamer op de tweede verdieping. Deze lichte en ruime slaapkamer met gaskachel is een echte blikvanger, gekarakteriseerd door de mooie houten balken in het plafond die de ruimte een warme en authentieke uitstraling geven. De verdieping is verder voorzien van een dakkapel, dakraam en een lichtkoepel, waardoor er volop natuurlijk licht naar binnen stroomt en je kunt genieten van een prachtig uitzicht. Op dit moment is de ruimte één grote slaapkamer, maar de indeling biedt de mogelijkheid om de kamer eenvoudig op te delen in twee afzonderlijke slaapkamers. Deze flexibiliteit maakt de kamer ideaal voor verschillende woonsituaties, afhankelijk van je wensen en behoeften.

De recent vernieuwde badkamer bevindt zich op dezelfde verdieping en is uitgerust met een inloopdouche en een wastafelmeubel. De afwerking is van hoge kwaliteit, met tegels op de vloer en beton ciré op de wanden, waardoor de badkamer niet alleen praktisch is, maar ook een moderne uitstraling heeft.

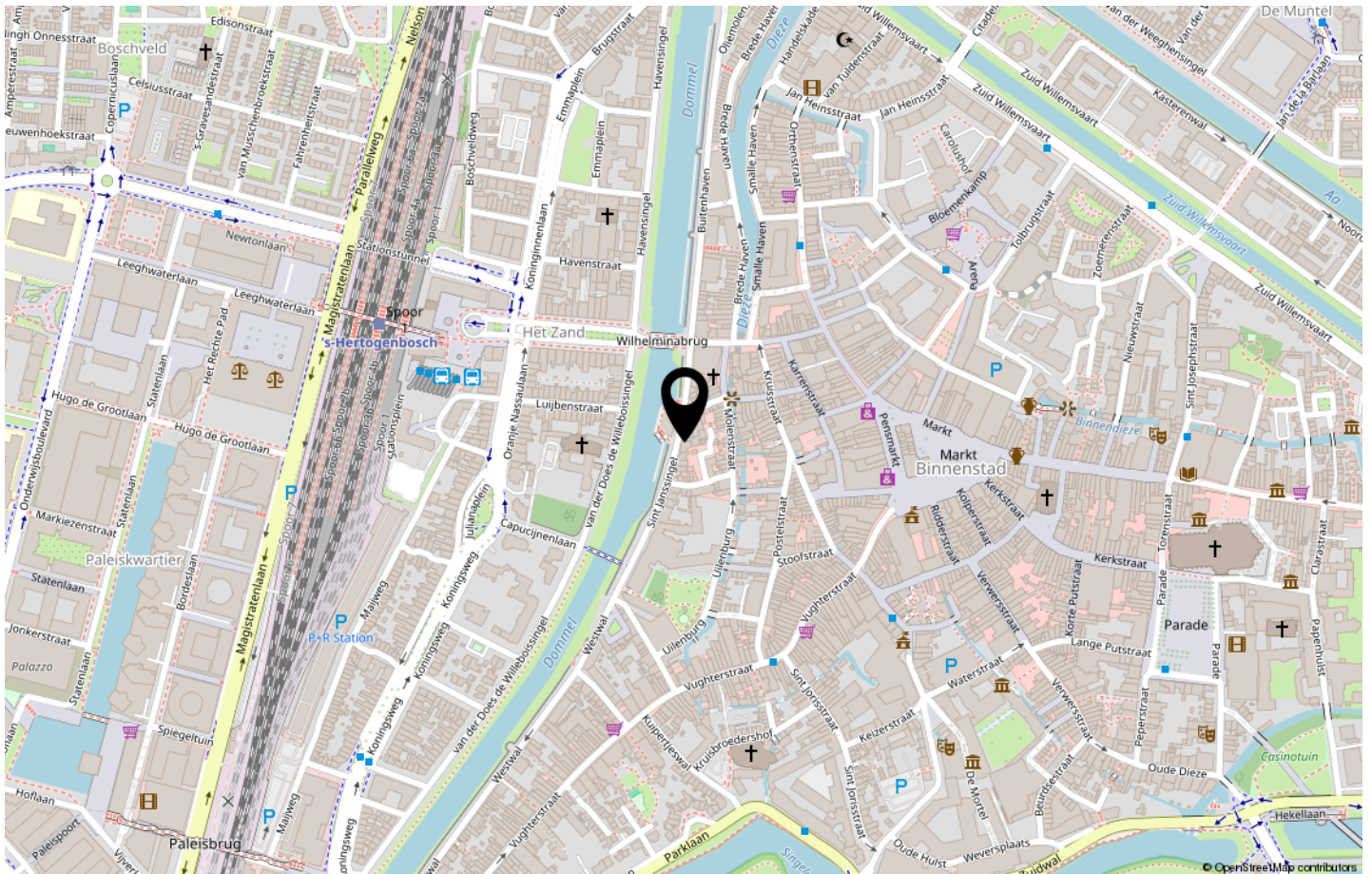
Het appartement biedt veel bergruimte, onder andere door een kelder en een aparte buitenberging. De kelder bevindt zich onder een luik in de garderobe op de begane grond, terwijl de buitenberging een paar deuren verderop toegankelijk is. Deze extra opbergmogelijkheden zijn ideaal voor het opslaan van spullen. Je kunt er zelfs enkele fietsen of een sup-board kwijt. Best handig als je tegenover het water woont!

Kenmerken

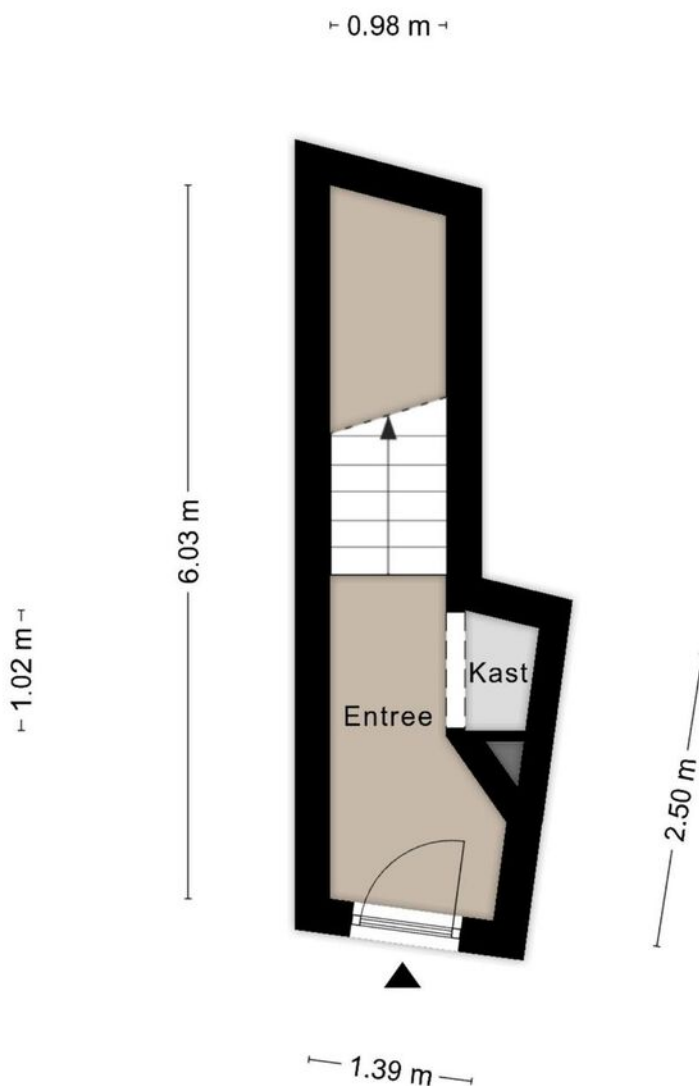
Vraagprijs	€ 435.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	306 m ³
Woonoppervlakte	86 m ²
Soort woning	bovenwoning
Bouwjaar	1896
Tuin	balkon
Verwarming	gaskachels
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Sint Janssingel 32, 5211 DA 'S-Hertogenbosch



Plattegronden



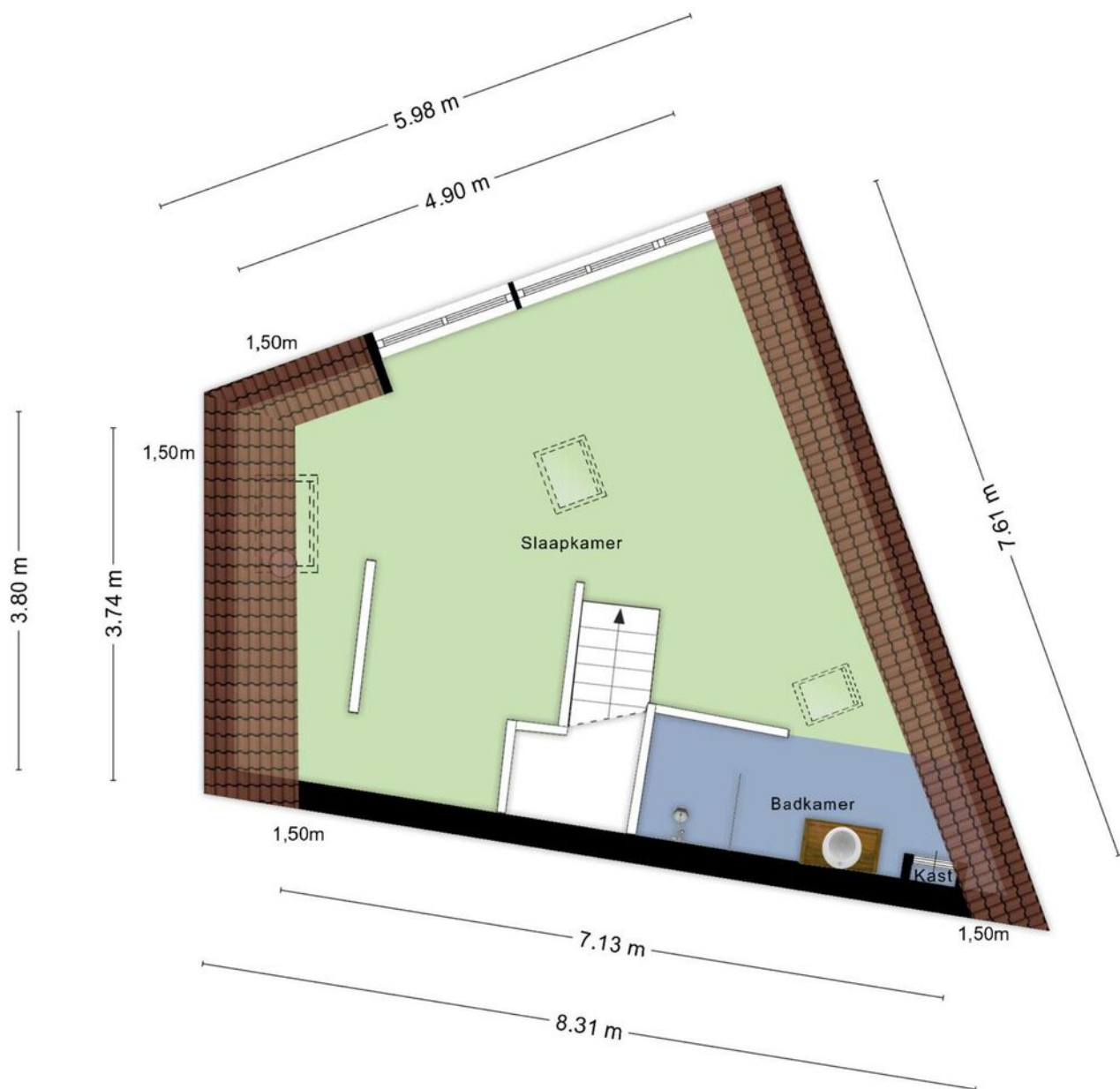
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

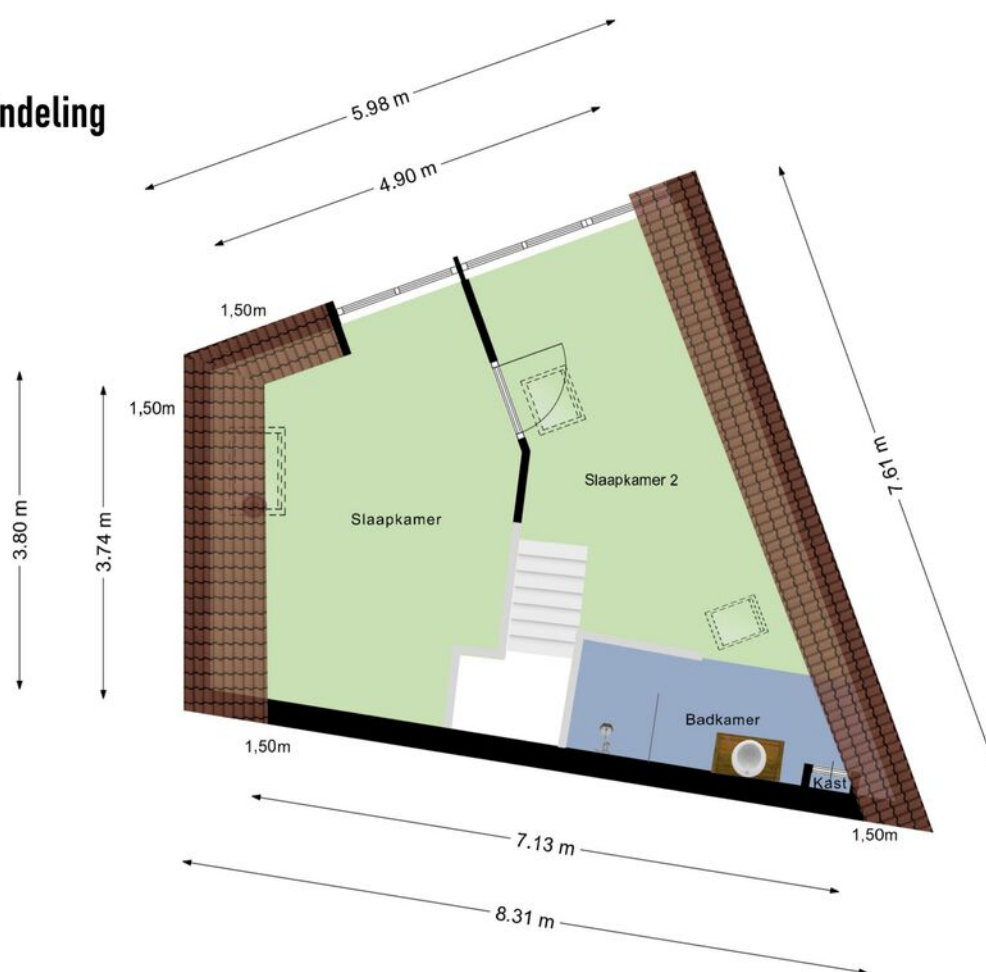
Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

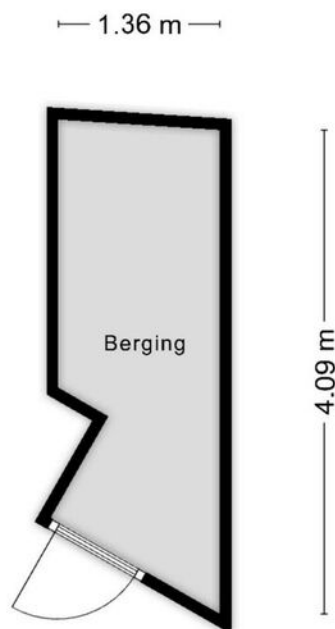
Plattegronden

alternatieve indeling



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

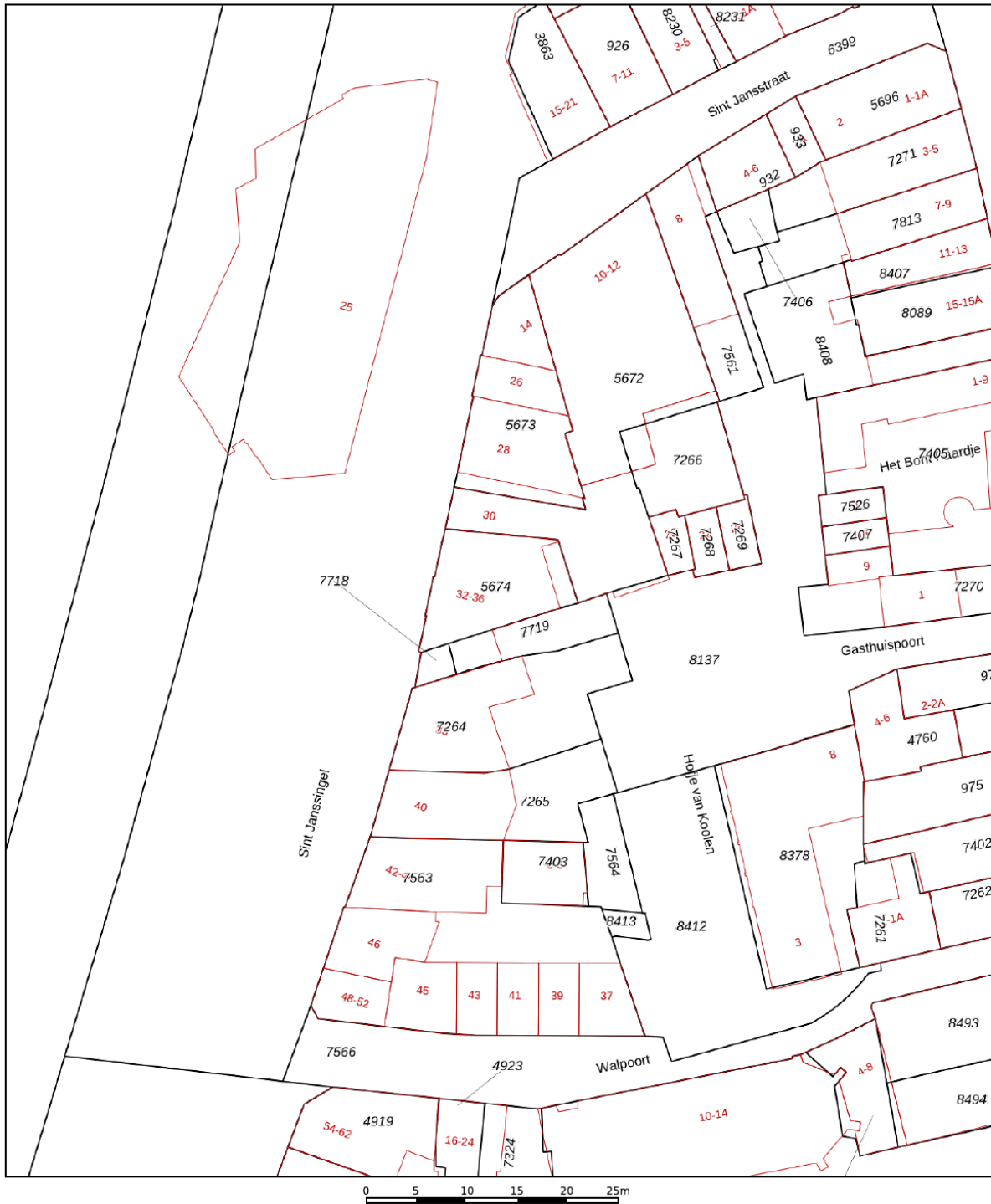


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Janssingel 32



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	G
Perceel	5674

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2025
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.

kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- exitlamp hal gaat mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle kasten op de slaapkamer/bovenste verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- gordijnen zitkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- vloerkleed slaap/zitkamer			X
Overig, te weten			
- infrarode verwarmingsplaten twee stuks slaapkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- witte hoge kast naast fornuis		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
planten balkon			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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. Dit vloeit voort uit 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'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl