




De Bloemendaal 31

5221 EB 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1980

 Woonoppervlak 203 m²

 Perceelopp. 1500 m²

 Energielabel A

VRAAGPRIJS € 1.025.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

De Bloemendaal 31

's-Hertogenbosch


Wonen en werken op één plek met veel comfort en ruimte om te genieten. Op een riant perceel van circa 1.500 m2 staat deze vrijstaande bedrijfswoning met maar liefst 203 m2 woonoppervlakte, een grote bedrijfsruimte van 226 m2 met diepe afsluitbare oprit én een fraai aangelegde tuin met zwembad en zelfs een eigen café. Een bijzonder geheel waar functionaliteit en woonplezier op unieke wijze samenkomen.

Het object staat aan de rand van bedrijventerrein De Vutter, op de grens met Engelen en met weids uitzicht over het groen. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een mix van bedrijfswoningen en grote en kleine bedrijven. Op een steenworp afstand bevindt zich de Dieze en het Engelermeer, maar ook dorpjes zoals Bokhoven en het pittoreske Heusden zijn gemakkelijk te bereiken. Allerlei voorzieningen zijn in de nabijheid: scholen, een supermarkt, gezondheidscentrum, sportvoorzieningen, bushalte en de uitvalswegen. Overdekt winkelcentrum Helftheuvel en het gezellige Bossche centrum zijn eveneens snel en goed bereikbaar.

Begane grond:


De voortuin biedt een prettige afstand tot de straat wat zorgt voor extra privacy. Entree in de ruime hal met een mooie, hoge vide, trapopgang, garderobe, meterkast en de toiletruimte. Ook is er toegang tot de werkkamer aan de straatzijde. De woonkamer is royaal opgezet, heeft een fijn licht karakter door de grote raampartijen en een sfeervolle pallet kachel. Openslaande deuren leiden naar de prachtige serre. Een heerlijke extra leefruimte met grote glazen schuifpanelen aan drie zijden, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Dankzij de plafondheaters is dit een plek om het hele jaar door van te genieten. De leefkeuken staat in open verbinding met de woonkamer en heeft een licht hoekmeubel in landelijke stijl met alle benodigde inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor een tweede eethoek. Via de keuken bereik je zowel de serre, als de bijkeuken. Hier tref je de aansluitingen voor de wasapparatuur, de unit voor de luchtverwarming, CV-ketel, vaste kasten en een gootsteen. De bijkeuken is eveneens bereikbaar vanuit de werkkamer en de oprit.

De ruime en besloten tuin is gunstig gesitueerd op het zuidwesten, biedt veel privacy, is keurig verzorgd en strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Het verwarmde zwembad vormt het uitnodigende middelpunt. Voor extra comfort is er een buitendouche (met warm water) en een toilet in de berging. Als verrassende extra bevindt zich in de tuin nog een multifunctionele ruimte, ingericht als een sfeerful eigen café met bar, verwarming en wateraansluiting. Hier kan menig feestje gevierd worden.

 203 m² Woonoppervlak

 5 slaapkamers

 7 kamers

 1 badkamer

Bedrijfsgebouw:

Het vrijstaande bedrijfsgebouw meet ca. 24 x 9,5 meter. Het bestaat grotendeels uit een ruime, hoge loods/opslagruimte met een brede segmenteerdeur. Daarnaast is er een ruimte met eigen entree, die voorheen is gebruikt als showroom en is voorzien van eigen pantry, toiletruimte en airconditioning. Deze ruimte leent zich uiteraard eveneens uitstekend als kantine of kantoor. Aansluitend aan de bedrijfsruimte is een royale overkapping.

1e Verdieping

Ruime overloop met mooi zicht naar de hal en aansluitend toegang tot vijf volwaardige slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een inloopkast en kijkt aan de voorzijde prachtig weg over de natuur. Twee slaapkamers beschikken over bergruimte in de dakschuinte en de andere twee over een dakkapel. De moderne badkamer is ingericht met een ligbad, breed wastafelmeubel met twee waskommen, inloopdouche en een zwevend toilet.

Deze vrijstaande woning met bedrijfsruimte biedt veel ruimte, is degelijk gebouwd, goed onderhouden en geheel voorzien van dubbele beglazing en spouwmuurisolatie. De 42 zonnepanelen zorgen voor een mooie reductie op het energieverbruik (Energie label A) en het buitenschilderwerk is recent (2024) uitgevoerd. Fraai gelegen aan de rand van de bebouwing, op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen en een kwartiertje van de Bossche binnenstad.

De bestemming op dit perceel is 'bedrijventerrein', zodat alleen bedrijfsgebonden wonen mogelijk is met de daarbij behorende regels t.a.v. financierbaarheid. Door de bedrijfsbestemming dien je bij financiering namelijk rekening te houden met een lager leenbedrag en een opslag op het rentetarief.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 1.025.000,- k.k.
Bouwjaar	1980
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	A
Verwarming	hete lucht verwarming, pelletkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	203 m ²
Perceeloppervlakte	1500 m ²
Inhoud	753 m ³
Gebouwegebonden buitenruimte	28 m ²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	zuidwest
Tuin	achtertuint
Tuinligging	zuidwest
Berging	ja vrijstaand hout
Garage	vrijstaand steen

Zien is ervaren
Woning in beeld









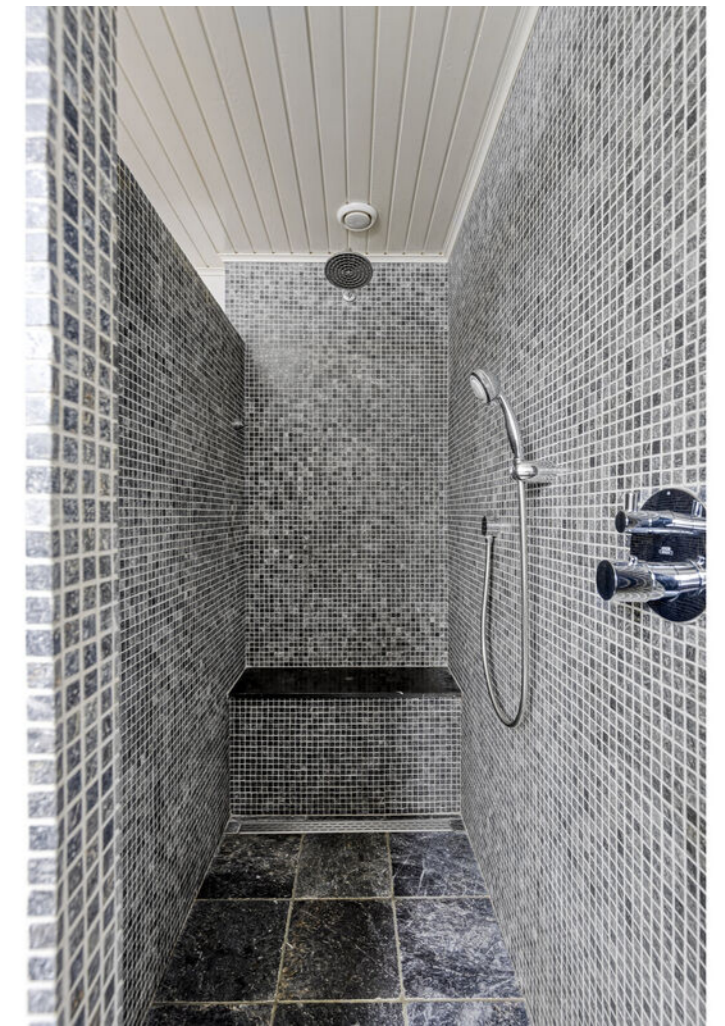










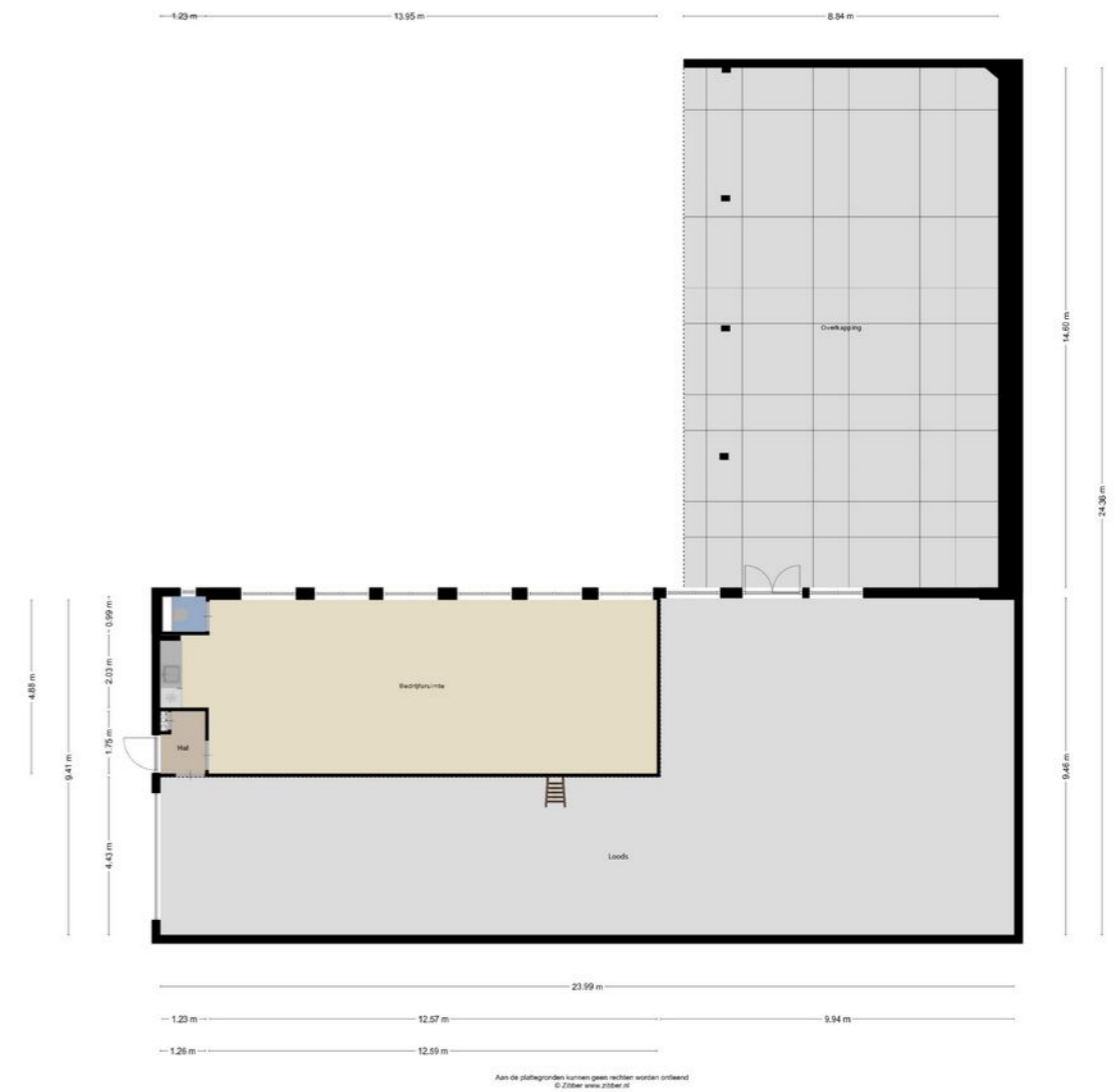




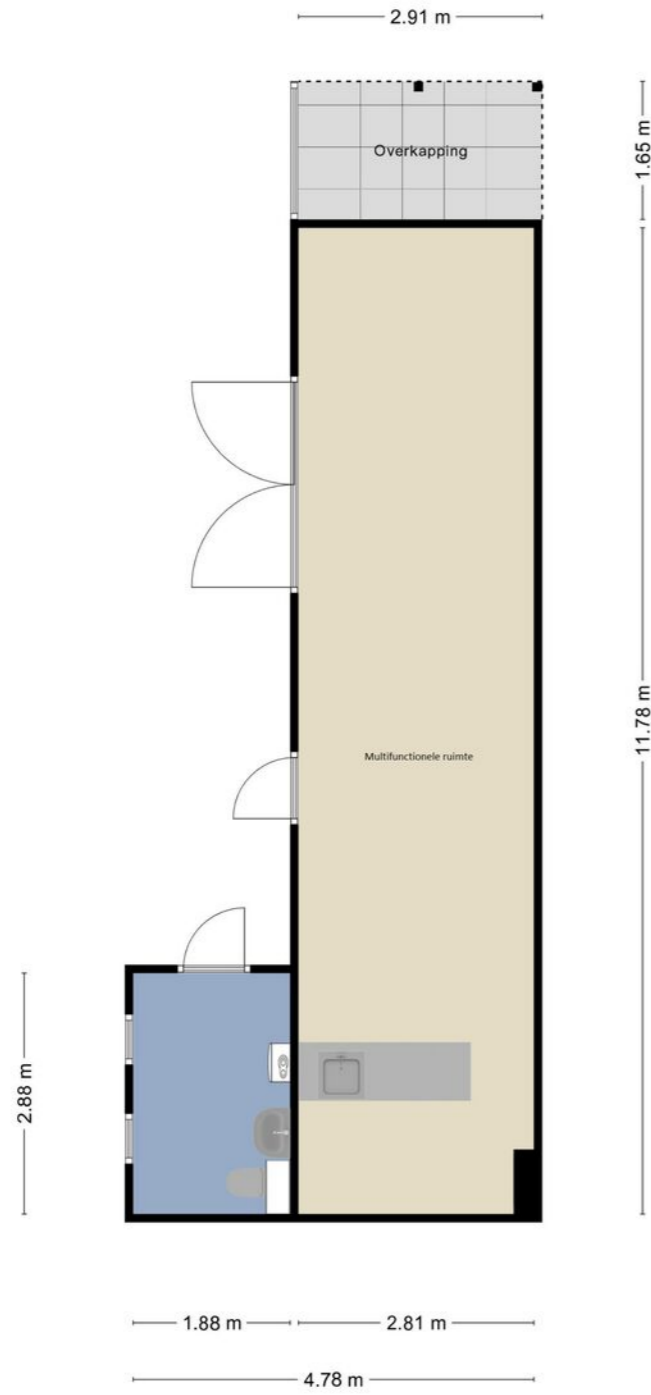
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond bedrijfsruimte



Plattegrond multifunctionele ruimte



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

Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie R Perceel 1173</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, 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.

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	×		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	×		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	×		
- losse (hang)lampen		×	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		×	
- overgordijnen		×	
- vitrages	×		
- rolgordijnen	×		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	×		
- plavuizen	×		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	×		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	×		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	×		
- (gas)fornuis	×		

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	×		
- magnetron	×		
- oven	×		
- combi-oven/combimagnetron	×		
- koelkast	×		
- vriezer		×	
- vaatwasser	×		
- koffiezetapparaat		×	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	×		
- fontein	×		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	×		
- douche (cabine/scherf)	×		
- wastafel	×		
- wastafelmeubel	×		
- toiletkast	×		
- toilet	×		
- toiletrolhouder	×		
- toiletborstel(houder)	×		

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	×		
Kluis	×		
(Voordeur)bel	×		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	×		
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat	×		
Airconditioning	×		
Rolluiken	×		
Zonwering buiten	×		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	×		
Waterslot wasautomaat	×		
Zonnepanelen	×		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		
- geiser	×		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting	×		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	×		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	×		

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	×		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	×		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	×		
- vlaggenmast(houder)	×		

Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.

Meer weten of kennis maken? Kijk op www.boumij.nl of kom bij ons langs.



Algemene informatie

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. 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.

Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

Waarborgsom of bankgarantie

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de woning dient te storten.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij van de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan ___ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.





Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwestie etc.) dan wordt onderstaande clausule opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?

Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



Contactgegevens

073 - 61 22 344
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8
5211 LX Den Bosch

De service van Boumij hypotheken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheken/beoordelingen>

Wat bieden wij u?

Onafhankelijk advies:

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

Expertise:

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

Erkend Financieel Adviseur:

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

Persoonlijke begeleiding:

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar hypotheken@boumij.nl





073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl