

's-Hertogenbosch, Lagelandstraat 16

Vraagprijs: €538.000,= k.k.



Houd je van de levendigheid van de binnenstad en wil je wonen in een huis dat instapklaar is en karakter heeft? Dan zit je bij deze leuke jaren '30 woning goed! Het huis heeft leuke kenmerken uit de jaren '30: het ronde raam boven de voordeur, de uitbouw opzij van het huis, de halfronde voordeur en de kleine dakkapel. Ondanks de ligging vlakbij het centrum zijn de uitvalswegen goed bereikbaar. De ligging nabij het Prins Hendrikpark, de IJzeren Vrouw en diverse winkels en voorzieningen zijn op loopafstand. Goed onderhouden half vrijstaand woonhuis met berging, dakterras, keurig aangelegde voor- en achtertuin, lichte doorzonwoonkamer, nette keuken en vier slaapkamers. De woning is vrijwel geheel voorzien van isolatieglas en spouwisolatie.

Bouwjaar woonhuis: ca. 1938.

Inhoud woonhuis: ca. 425m³.

Woonoppervlakte: ca. 107m², berging 7m², dakterras 13m².

Perceeloppervlakte: 124m².

Aantal kamers: 5.

Aantal slaapkamers: 4.

Energie label: E, er is een Energie Advies van de gemeente 's-Hertogenbosch opgemaakt in april 2025.



Begane grond

De entree biedt toegang tot de hal van de woning. In de hal vindt u de meterkast (6 groepen en aardlekschakelaar), een kelderkast en de , stijlvolle, trapopgang naar de eerste verdieping. Via de hal komt u in de woonkamer. In de doorzonwoonkamer (L-kamer) is voldoende ruimte voor het plaatsen van zowel een zit- als een eethoek. Door de grote ramen in de woonkamer is er veel lichtinval en de tuindeuren geven toegang tot de achtertuin. De keuken is ingericht met een modern keukenmeubel in een witte kleur met een antracietkleurig werkblad, v.v. Smeg 5 pits gasfornuis met oven, afzuigkap, inbouwkoelkast en vaatwasser. Er is voldoende ruimte voor plaatsen van een extra kast, ook is de keuken v.v. een vaste inbouwkast waarin tevens de cv-ketel is geplaatst (Remeha HR combi 2012). Aansluitend aan de keuken is een hal met toegang toilet en badkamer. De toiletruimte is v.v. een wandcloset en een fonteintje, afgewerkt in lichte kleuren. De badkamer is v.v. een ligbad met thermostaatkraan, een douchecabine met thermostaatkraan en glazenwand en een wastafel afgewerkt in lichte kleuren. Alle plafonds en wanden op de begane grond zijn voorzien van stucwerk en/of behang, op de vloeren ligt een houten planken vloer en in de keuken tegels.



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











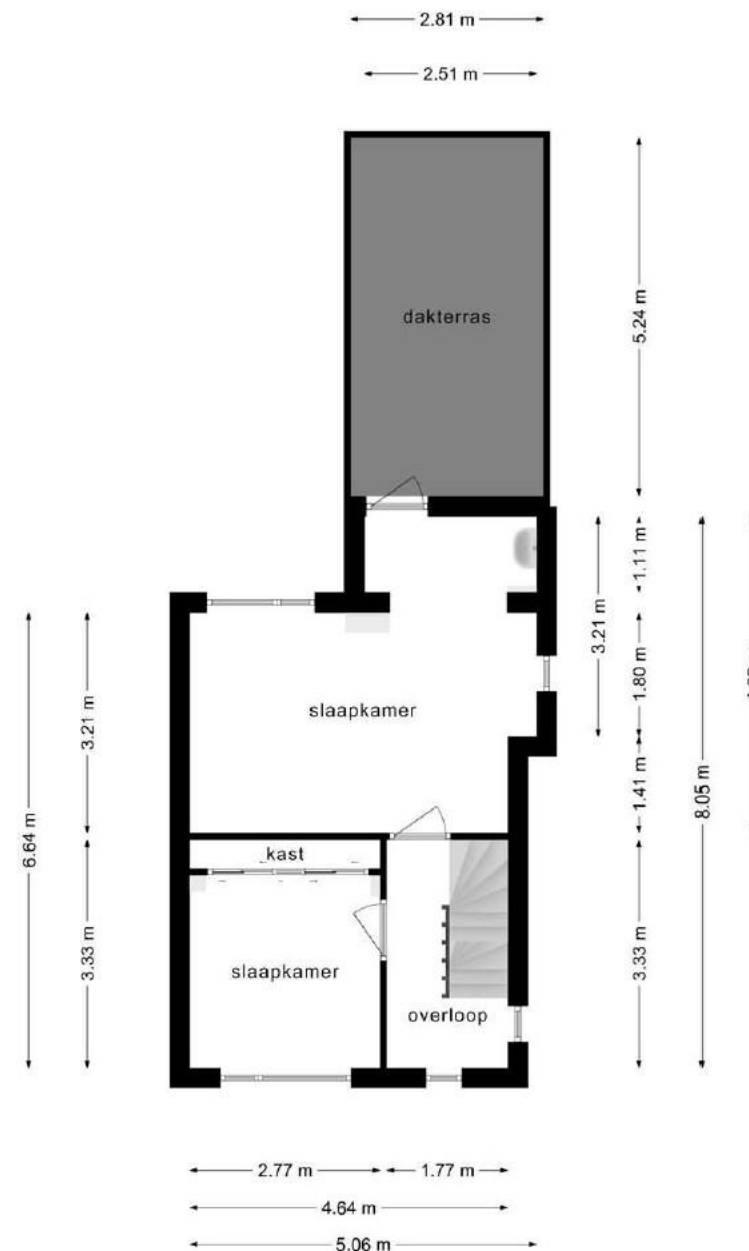






1e verdieping

Op de eerste verdieping vindt u de overloop en twee slaapkamers. De overloop is v.v. ramen met mooie lichtinval. De achterste slaapkamer is royaal (ca. 20m²) en heeft toegang tot het dakterras. De vloeren van de slaapkamers zijn afgewerkt met laminaat of planken, de plafonds en de wanden zijn v.v. stucwerk.



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

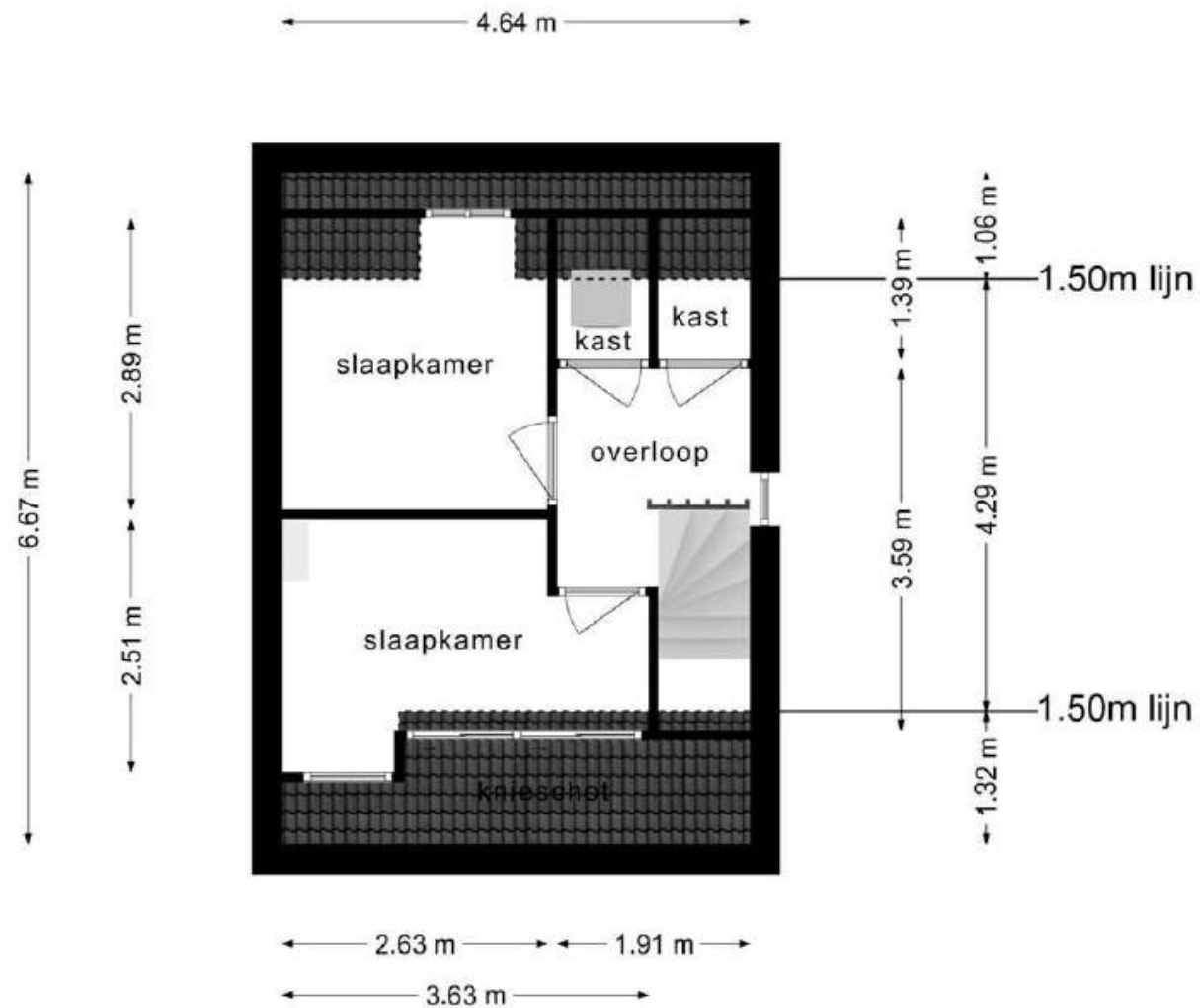






2e verdieping

Met een vaste trap bereikbare overloop met opstelplaats witgoed in kasten. Op deze verdieping ook 2 slaapkamers v.v. dakkapellen en v.v. lichte wand- en plafondafwerking, de vloeren zijn afgewerkt met laminaat. De voorste slaapkamer is v.v. vaste kasten.



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





Tuin

De op het noord-oosten gelegen achtertuin is keurig aangelegd met sierbestrating en perken en is te bereiken via een eigen achterom en v.v. een berging. De voortuin is ingericht met een tafel en is een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten.







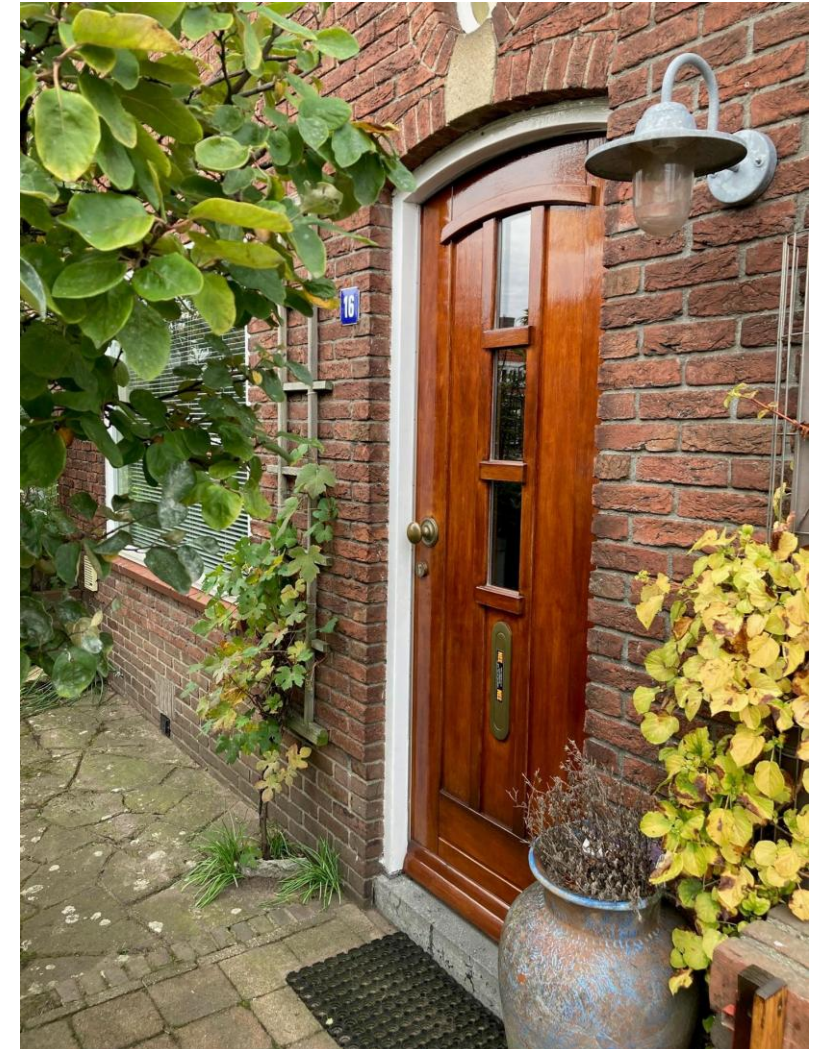
Algemeen

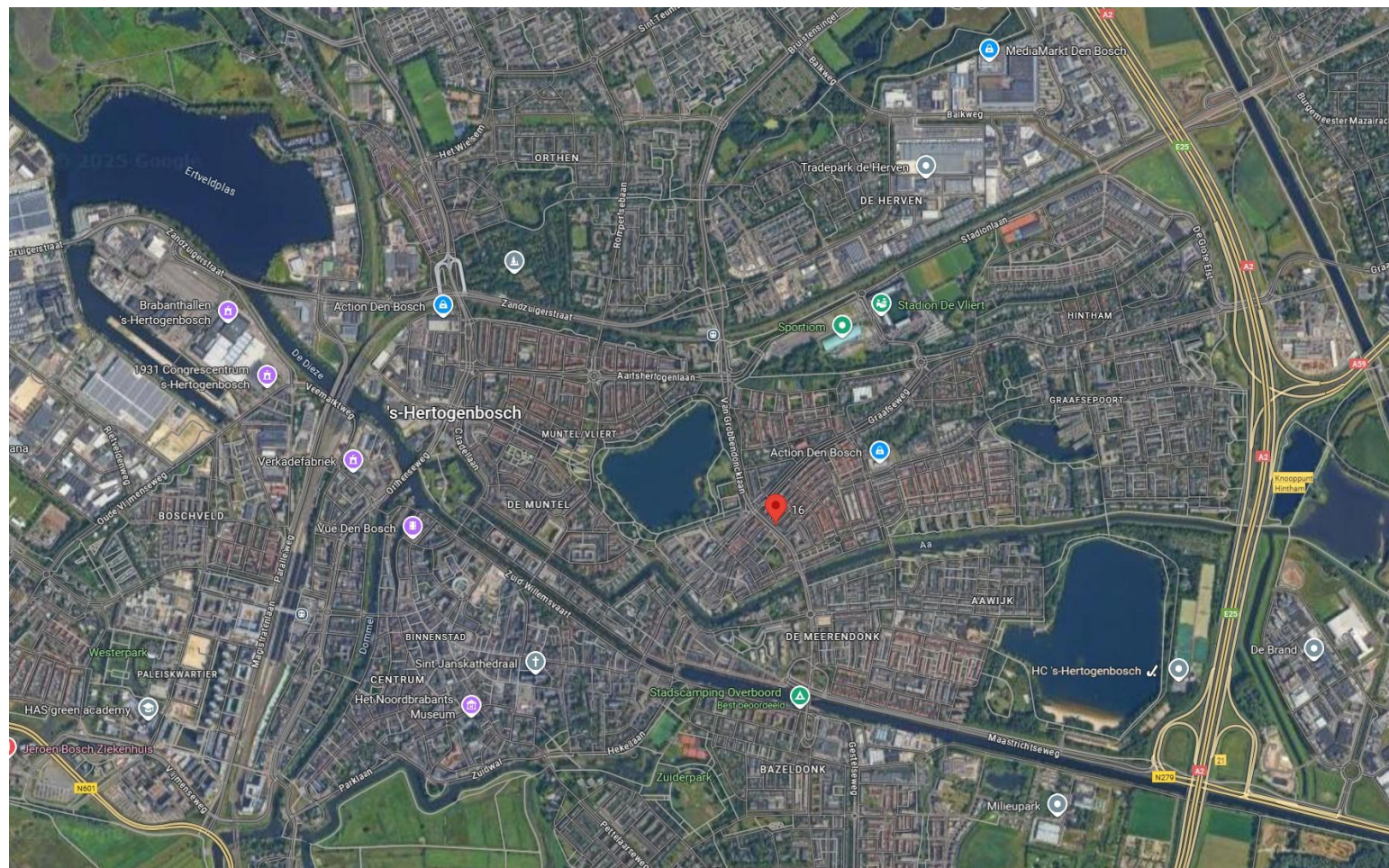
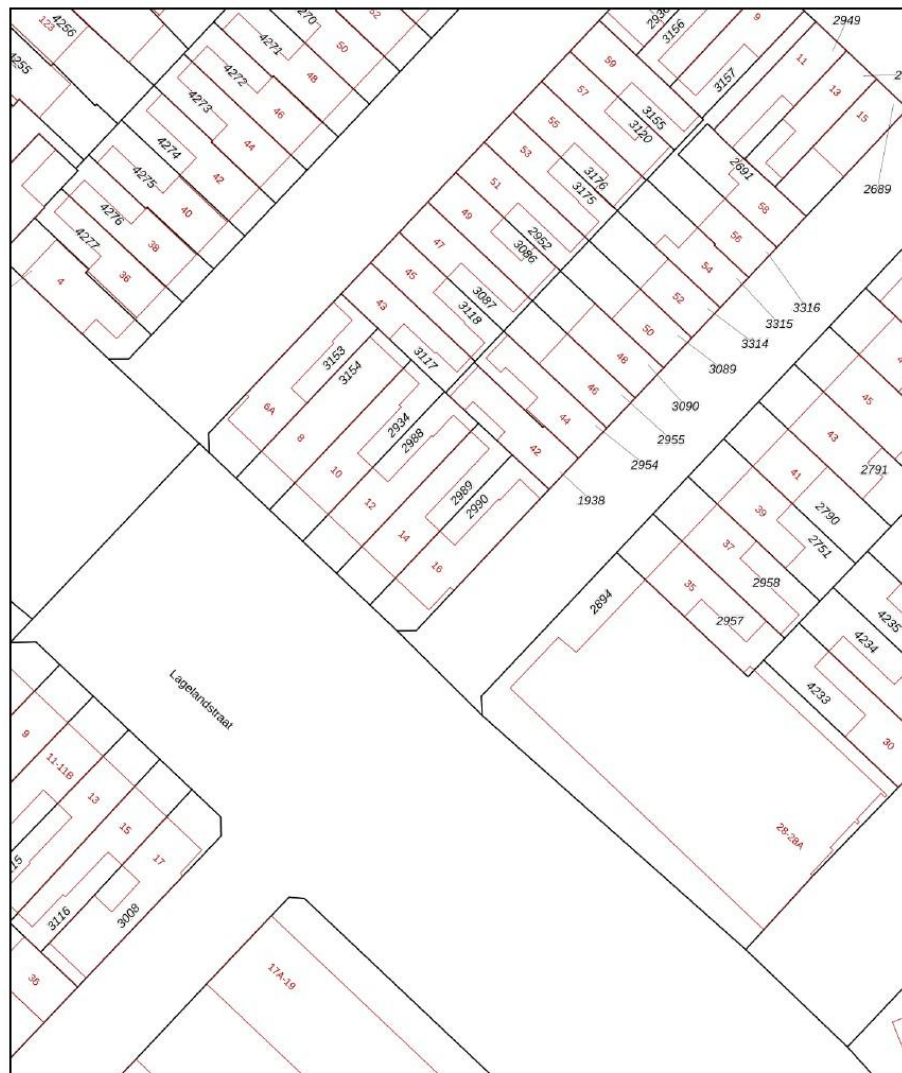
Deze praktisch ingedeelde woning met 4 slaapkamers verkeert zowel van binnen als van buiten in een goede staat van onderhoud. Veel authentieke details zijn bewaard gebleven, ook de paneeldeuren zijn nog aanwezig. De woning is grotendeels voorzien van HR isolatieglas en spouwmuurisolatie. Het dakterras is afgewerkt met vlonders.

Ligging

De Lagelandstraat 16 is gelegen aan een fietsstraat en is gelegen in een rustige woonwijk, op korte afstand van het stadscentrum en het buitengebied met het Prins Hendrikpark en de IJzeren Vrouw in de nabijheid. Daarnaast vindt u in de directe omgeving o.a. scholen, speel- en sportvoorzieningen, winkels en uitvalswegen.

Nieuwsgierig geworden, bel voor het inplannen van een afspraak 0412-639982.





- *Deze brochure is bedoeld om u een eerste indruk van deze woning te geven.*
- *Wij nodigen u graag uit om een kijkje in de woning te nemen. Voor ons een kleine moeite, voor u een mogelijkheid om echt kennis te maken met de woning.*
- *Als u meer informatie wilt over de verkoopmogelijkheden voor uw eigen woning dan maken wij graag een afspraak voor een geheel vrijblijvende en gratis waardebepaling.*
- *De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig.*
- *T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.*

Berg & Broek Makelaardij, aangesloten bij makelaarsorganisatie VBO, zet zich in voor een doorzichtige woningmarkt. Voorafgaande aan eventuele onderhandelingen brengen wij u daarom graag op de hoogte van de volgende door ons gehanteerde voorwaarden.

Biedings- en onderhandelingsvoorwaarden

Biedlogboek: Bij interesse in deze woning zullen wij u een inloglink doen toekomen om het ‘biedlogboek’ te gebruiken. Alle biedingen zullen door ons in het biedlogboek opgenomen worden, helder en transparant.

Voorbehoud van financiering: Voordat de koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Overigens kunt u via één van onze partners uw hypotheek onderbrengen bij vele financiële instellingen tegen de voor u beste voorwaarden en rentes. Het opnemen van een ontbindende voorwaarde financiering zullen wij u altijd adviseren.

Koopakte: Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO model. Deze koopovereenkomst dient binnen drie dagen na de mondelinge overeenkomst door koper te zijn ondertekend. Eerst door ondertekening van deze koopovereenkomst door beide partijen komt de overeenkomst tot stand.

Bedenktijd: de koper, zijnde een natuurlijk persoon en niet handelende in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is gedurende drie dagen na terhandstelling van de koopovereenkomst of een afschrift daarvan, bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag van genoemde terhandstelling. Indien de koper ontbindt binnen deze bedenktijd is koper € 100,=, exclusief B.T.W., aan administratiekosten aan ons kantoor verschuldigd.

Waarborgsom: Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na het moment van ondertekening van de koopovereenkomst aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom. Ter zekerheid van de rechten van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Boeteclausule: In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze ingebrekestelling zou uiteindelijk kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering: De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris: Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een ‘vaste’ notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. De voorkeur gaat uit naar een notaris gevestigd binnen een straal van 20 km van de verkochte woning. Indien koper om hem/haar moverende redenen kiest voor een verder weg gevestigde notaris dan kan verkoper extra kosten aan koper in rekening brengen, b.v. brandstof, kosten opmaken volmacht.

Kosten koper: De clause k.k. of kosten koper houdt in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 tot 6% van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest: Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal mits goed ingepakt tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor juli 1993 kunnen echter nog steeds asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopovereenkomsten van woningen asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie: Sinds 1-6-2003 zijn ook makelaars in onroerende zaken verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen op grond van de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet MOT).

Algemeen: In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de VBO voorwaarden van toepassing. Brochures, websites en advertentiemateriaal worden met zorg samengesteld doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle vermelde maten zijn circa maten. De gegevens zijn uit betrouwbare bron afkomstig, ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Brochures, websites en advertenties dienen te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Heeft u naar aanleiding hiervan nog vragen, dan horen wij dat graag van u.