



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs

€ 400.000 k.k.

7

BURCHTENLAAN

'S-HERTOGENBOSCH

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijn.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
125 m²

INHOUD:
517 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
193 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
hoekwoning
C
1979
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

45 m²

BERGING:

aangebouwd steen

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een ruime en karakteristieke eengezinswoning gelegen in een van de gunstigste buurten die 's-Hertogenbosch te bieden heeft?

Dan is dit de plek voor u. De woning is instapklaar en beschikt over een ruime woonkamer met aansluitend een open keuken. Het pand biedt u drie prachtige slaapkamers met veel ruimte. Dankzij de grote ramen die op alle verdiepingen aanwezig zijn, worden de ruimtes mooi belicht wat een prettige sfeer in het huis creëert. Vindt u het handig om een extra opslag plek te hebben? Dan zult u blij zijn met de garage grenzend aan het huis. Ook heeft u toegang tot een oprit waar twee auto's kunnen staan, waardoor het zoeken naar een parkeerplek vergeten kan worden! De zonnige tuin dient als een mooi verlengstuk van de woonkamer. Door middel van de openslaande deuren ontstaat er een unieke mix tussen het binnen en buiten leven, waar u fijn met uw gezin van kunt genieten.

Burchtenlaan 7 is gelegen in de wijk Maaspoort. De woning is goed bereikbaar en deze groene, kindvriendelijke buurt biedt veel voorzieningen. Zo bevindt zich op loopafstand een leuk park met daarin een speeltuin en veel plekjes om te picknicken, leuk voor kinderen dus! Niet alleen een speeltuin, maar ook het meer 'Noordenplas' kunt u gauw genoeg bereiken om daar fijn in de zomer te relaxen.

Een supermarkt is op loopafstand te bereiken. Verder is de woning gesitueerd op fietsafstand van het gezellige centrum van Den Bosch. Hier kunt u genieten van fijne terrasjes, restaurants en natuurlijk de rest van de karakteristieke plekken die de stad te bieden heeft. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving slechts in twee minuten te rijden. Dit geeft u de mogelijkheid om gemakkelijk leuke locaties te ontdekken!

Indeling van de woning:

Bij binnenkomst van de woning komt u direct in de mooie, open ruimte waar de keuken en de woonkamer zich bevinden. De keuken is op een prettige manier verbonden met de ruimte en bevat genoeg kookruimte. Door middel van de afgrenzende muur wordt het kookgedeelte en de leefruimte op een fijne manier gescheiden. Aan beide zijden van de ruimte bevinden zich grote raampartijen waardoor er veel daglichttoetreding is. Verder heeft u een prettig uitzicht op de tuin. De begane grond is voorzien van een licht gekleurde betegeling, wat gemakkelijk schoon te houden is. De woonkamer is verbonden met de eerste etage door middel van een kleine hal, afgegrensd met een deur waar zich tevens het toilet zich bevindt.

Eerste etage:

Op de eerste verdieping bevindt zich twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim vormgegeven en ontvangt veel licht. De ruimte is groot genoeg voor een tweepersoonsbed en ander gewenst meubilair. De badkamer is goed onderhouden en biedt u een comfortabele, riante douche en een fijn ingebouwd ligbad. Ook is het voorzien van een toilet, wasbak en ruime spiegelkast.

Tweede etage:

De zolderverdieping brengt u naar een ruime extra slaapkamer. De hoge plafonds op de zolderverdieping zijn uniek, en zorgen voor een fijne ruimtelijke impressie. Net als in het gehele huis valt er veel licht in de kamer wat zorgt voor een open sfeer. Tevens is er nog voldoende bergruimte beschikbaar.

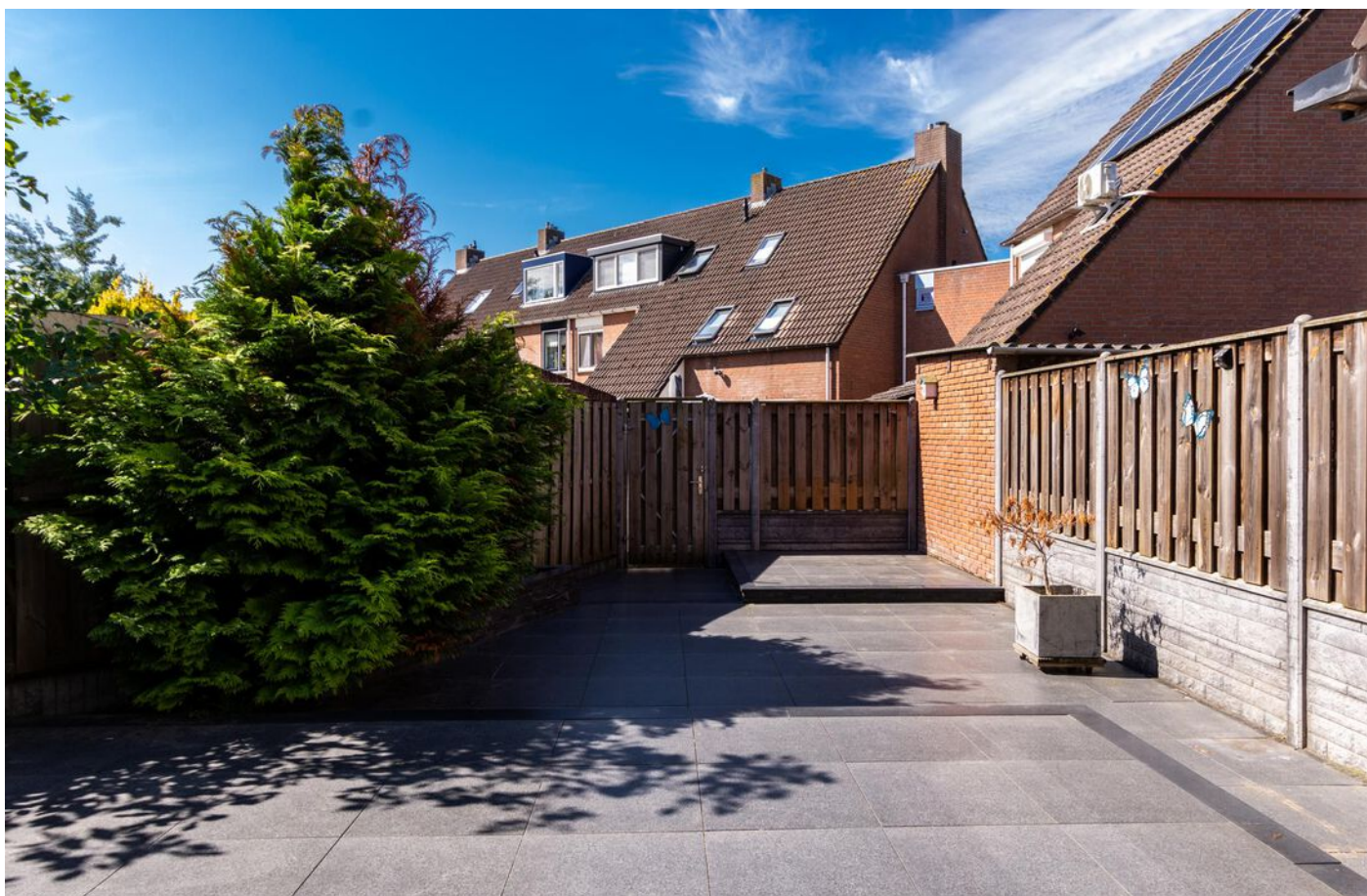
OMSCHRIJVING

Exterieur:

De woning is compleet door de sfeervolle achtertuin. De buitenruimte kunt u fijn benutten door de vele ruimte die u tot uw beschikking heeft. Een eettafel kan makkelijk worden geplaatst dankzij de comfortabele tegels die zich er bevinden. De schutting rondom de tuin zorgt voor uw privacy.

Bijzonderheden:

- Ruime eengezinswoning
- Garage
- Badkamer met ligbad
- Veel daglicht toetreding
- Dichtbij uitvalswegen
- Kindvriendelijke en rustige buurt
- Prettige locatie, dicht bij de stad en natuur!



BEGANE GROND





EERSTE VERDIEPING

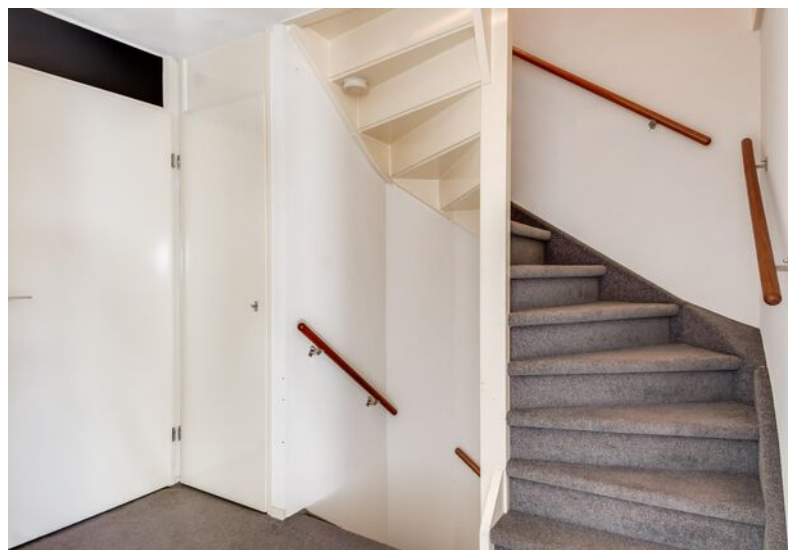




BADKAMER



TWEEDE VERDIEPING



ACHTERZIJDE





MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORTE GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008							
	Datum Meetopname	29 juni 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV							
	Datum Meetrapport	14 juli 2022	Opsteller	Mario van Essen							
	Meetrapportnr/O&c	OC-2022-95740	Opnemer	Maurice Sporksiende							
	Meetcertificaat Type	A		Status	Definitief						
Object type		Woning	Verklaring Meetcertificaat A:								
Adres		Burchtenlaan 7	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.								
Postcode/Plaats		5235GE Den Bosch									
Opdrachtgever		De Lorijn Makelaars O/G BV.	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2580:2007. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correcties C1: 2008 is combinatie met de hiervan afgeleide Meetinstructie besloten gebruiksovereenkomst woningen volgens NEN 2580 en de Meetinstructie besloten Bruto inhoud woningen volgens NEN 2580 in de 2016 versie vastgesteld door NVM, VBO, Makelaars, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.								
Adres		Geerstraat 8									
Postcode/Plaats		6651 CA Druten									
Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD		
	Vides/Schalimgat	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud M3	
	A	B	B	C	D	E	F	G	H	I	
	Begane Grond	0,00	92,50	11,00	0,00	0,00	56,00	25,50	0,00	0,00	294,02
	Woon-/leesruimte	-	67,80	6,80	-	-	56,00	-	-	-	202,84
	Gang (GK)	-	27,80	3,60	-	-	-	24,20	-	-	85,35
	Berging (GR)	-	1,90	0,60	-	-	-	1,30	-	-	5,83
	Eerste Verdieping	0,00	64,20	9,70	8,80	0,00	45,70	0,00	0,00	0,00	151,53
	Woon-/leesruimte	-	64,20	9,70	8,80	-	45,70	-	-	-	151,53
	Tweede Verdieping	0,00	46,10	7,00	15,50	0,00	23,60	0,00	0,00	0,00	71,46
	Zolder	-	46,10	7,00	15,50	-	23,60	-	-	-	71,46
	Totale gehele Perceel	0,00	202,80	27,70	24,30	0,00	125,30	25,50	0,00	0,00	517,00
Procentueel tov BVO		100%	13,66%	11,98%	0,00%	61,79%	12,57%	0,00%	0,00%		
Totale Woning		202,80		T.b.v. Funda opgave in rood →		125,30	25,50	0,00	0,00	517,00	

© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

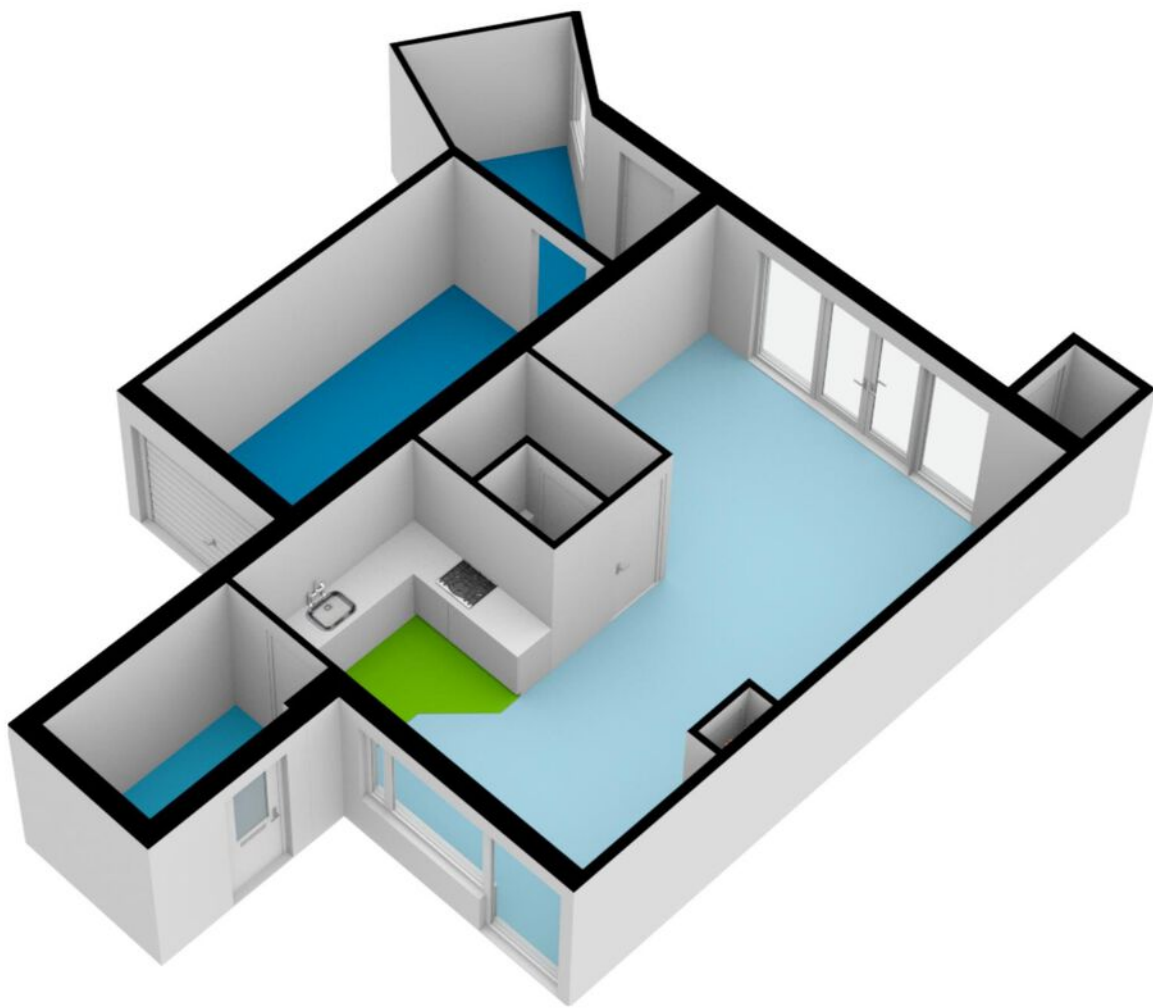
Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is strikt toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, omdat n.a. schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

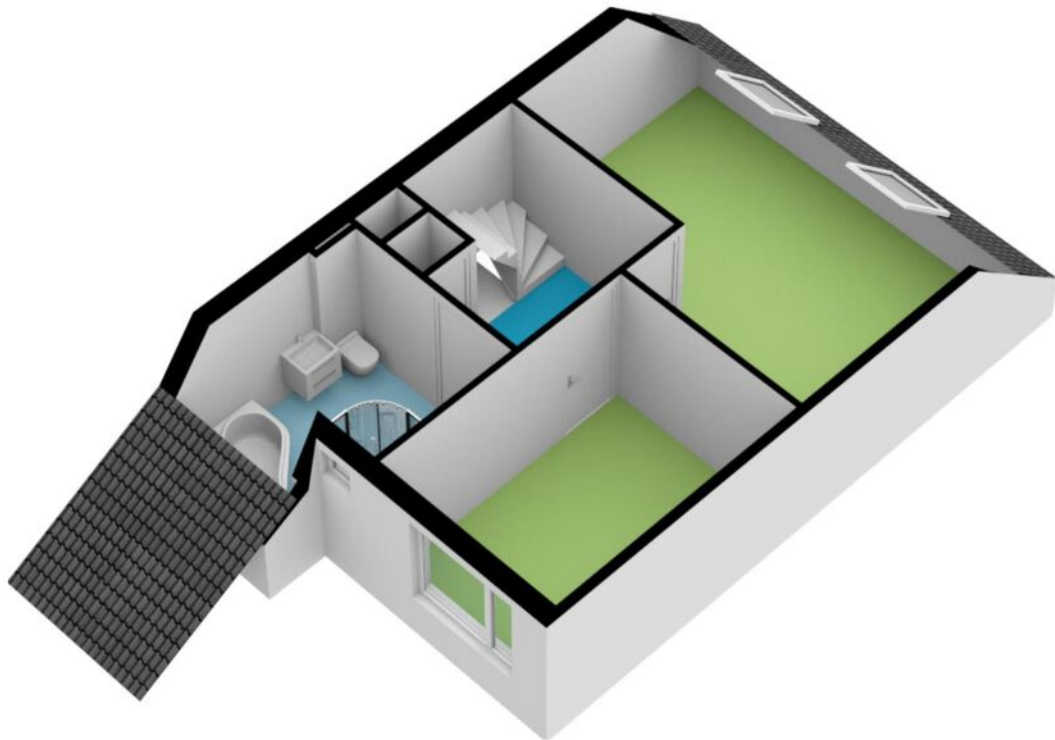


PLATTEGROND

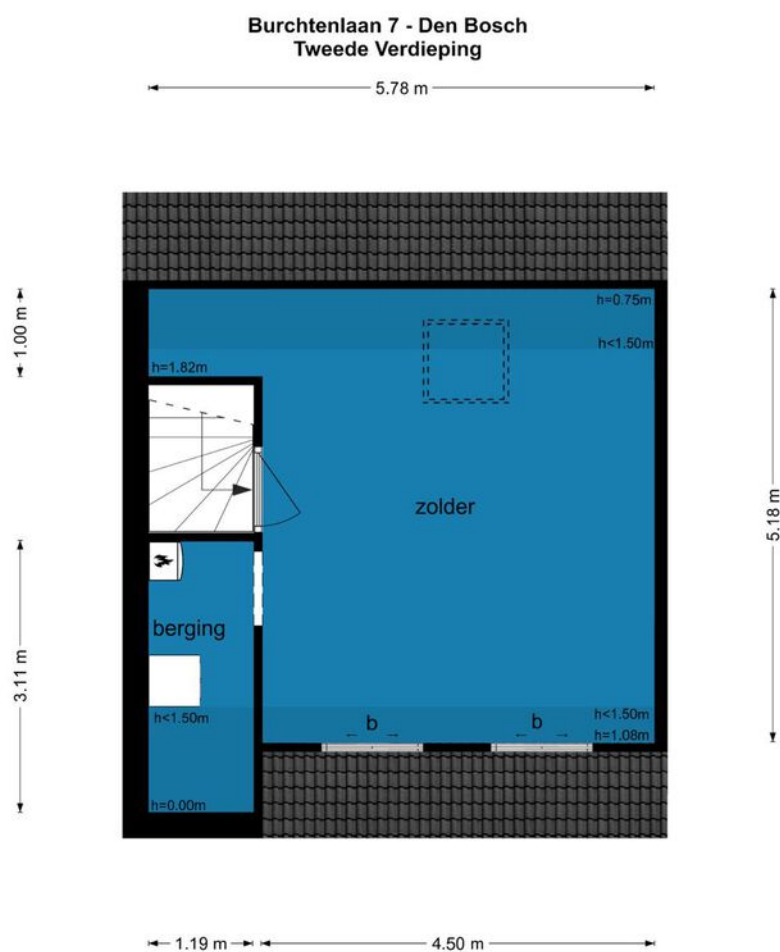


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

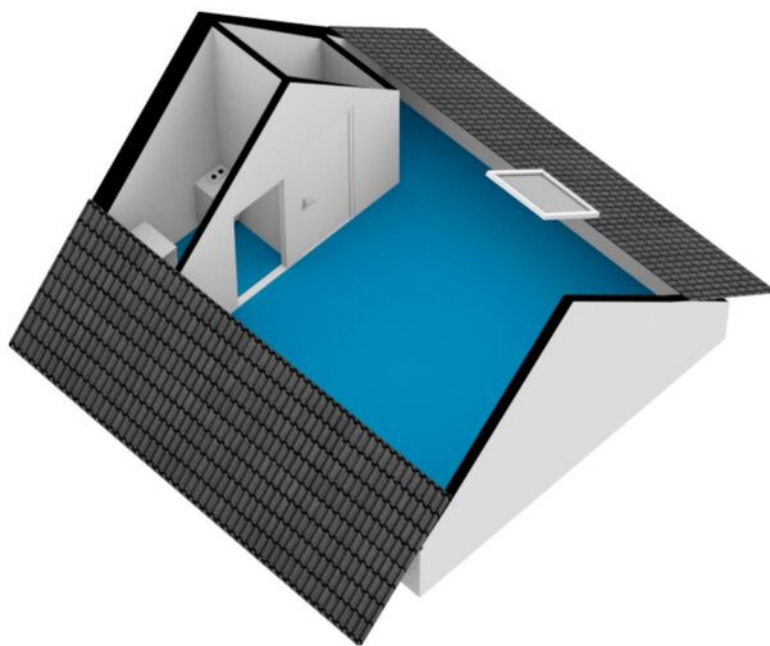


PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

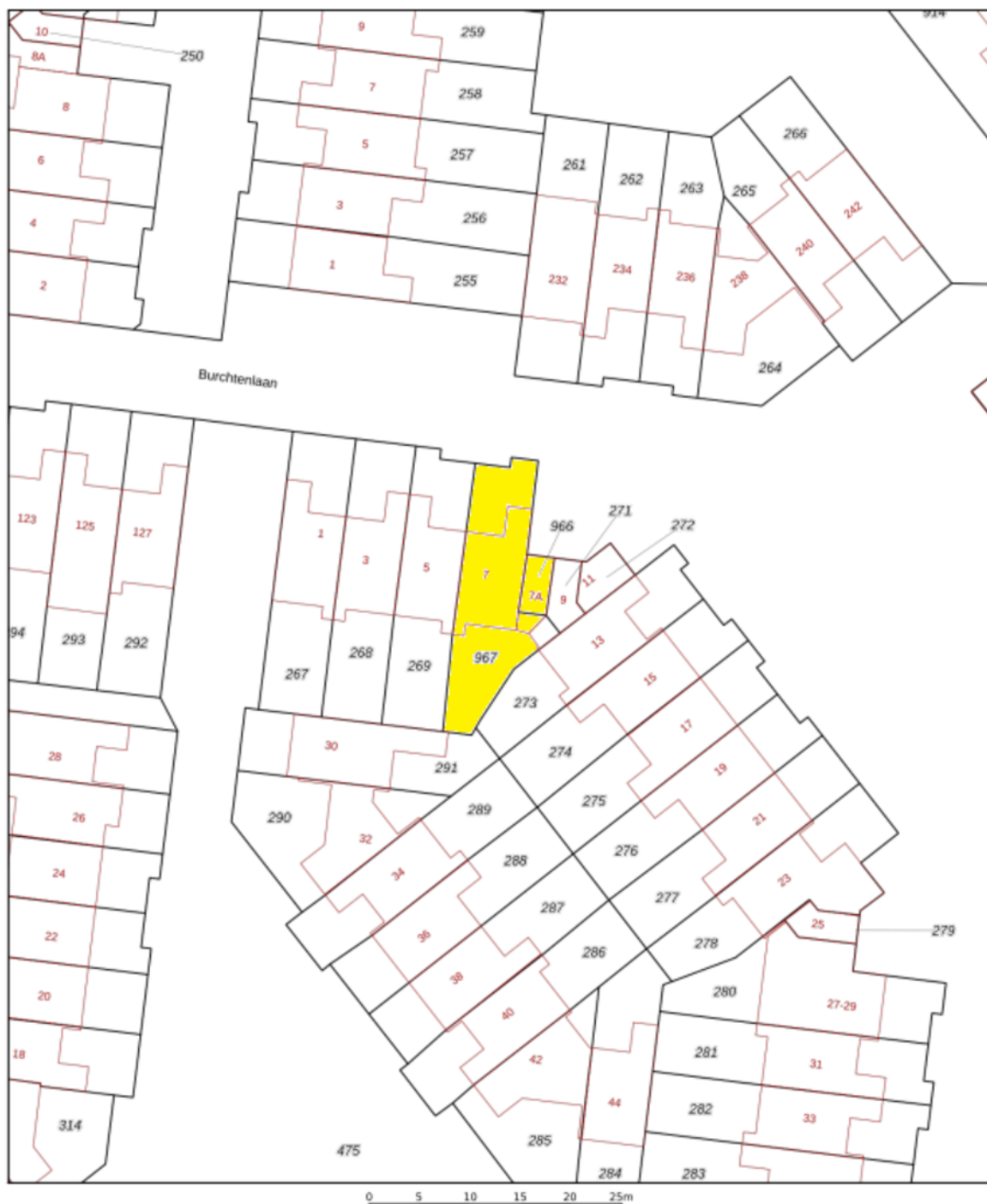
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rp-v



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 967

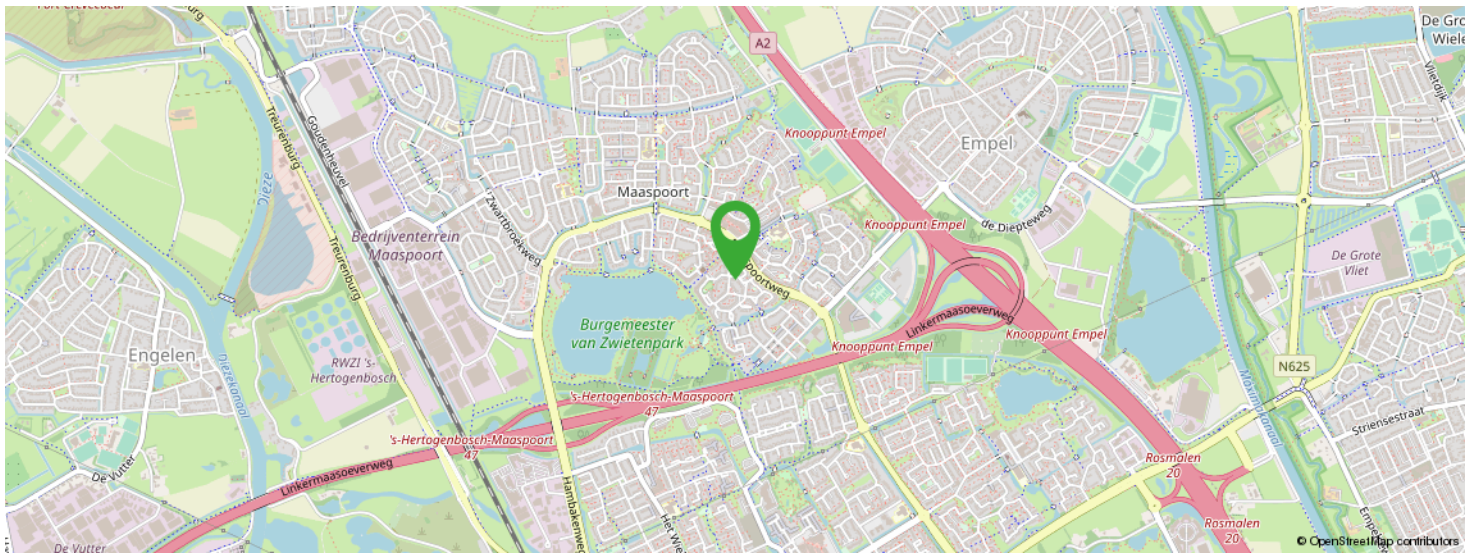
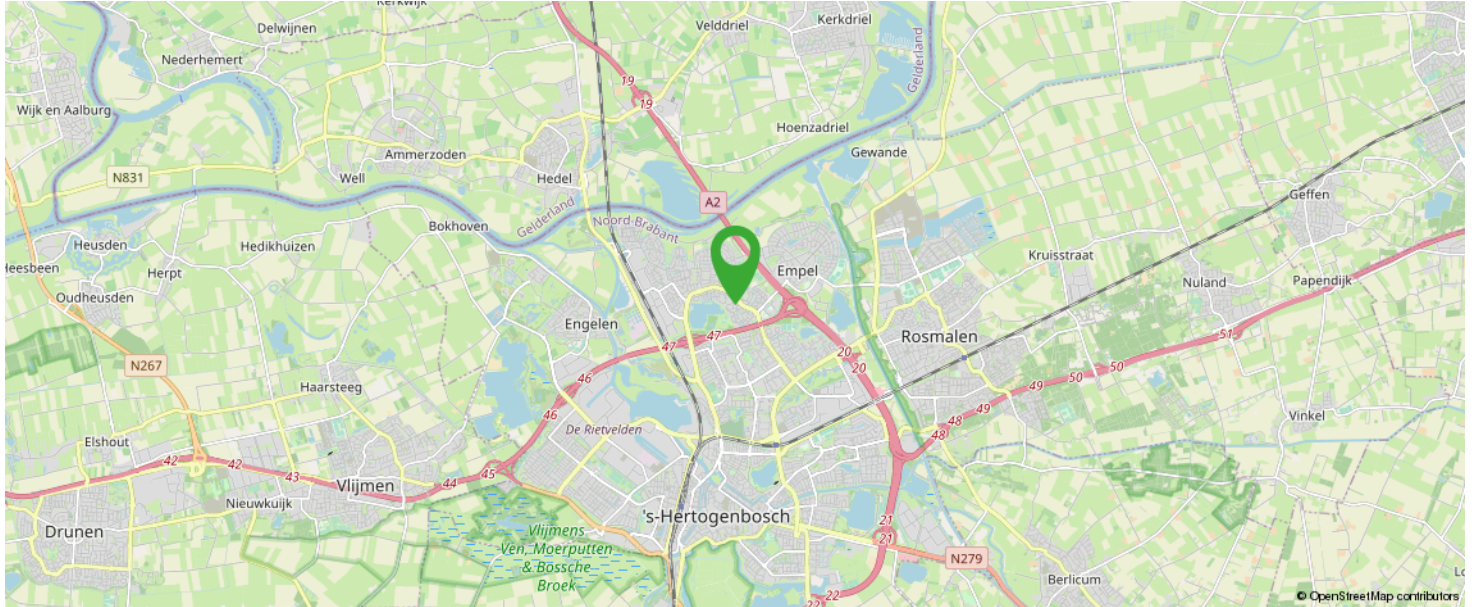
kadaster



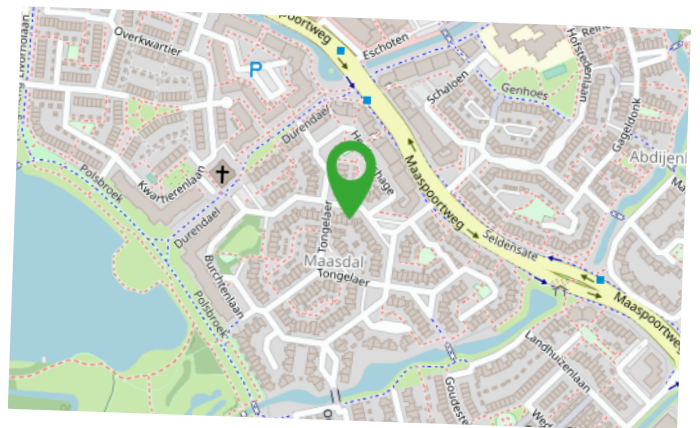
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

EXTRA INFORMATIE

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

OVER ONS



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijn.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Geerstraat 8

6651 CA Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijn.nl



DE LORIJN
—makelaars o.g.—