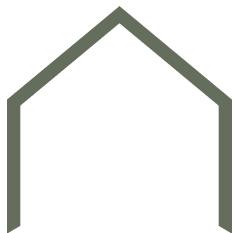


Brede Haven 7 A

5211 TL 'S-Hertogenbosch





“Historische charme en modern comfort op een unieke plek”

Wonen aan de iconische Brede Haven, met het water letterlijk aan je voeten en het Bossche centrum om de hoek: dit stijlvolle appartement op de eerste verdieping combineert historische charme met modern wooncomfort.

Het pand uit 1923 is grondig gerenoveerd en in 2021 vrijwel volledig vernieuwd en gasloos gemaakt. Grote raampartijen, hoge plafonds, een zonnig balkon én een ruim dakterras geven het geheel een lichte en luxe uitstraling. Een unieke plek voor wie karakter, comfort en rust zoekt in hartje stad.

BOUWJAAR	1923
WOONOPPERVLAKTE	77 m ²
SLAAPKAMERS	1
ENERGIELABEL	C









Via de gedeelde entree bereik je de nette trapopgang richting het appartement. De trap is voorzien van een trapplift, waardoor de woning optimaal toegankelijk is.

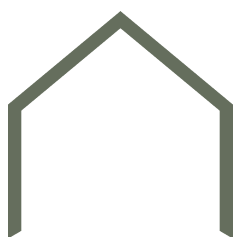
Onder de trap naar de tweede verdieping bevindt zich een handige inpandige berging: ideaal voor het opbergen van extra spullen.

De gezamenlijke opgang ademt de sfeer van het historische pand, terwijl de afwerking comfortabel en modern oogt. Hier begint het gevoel van thuiskomen, in een rustige straat aan het water, midden in de binnenstad en toch opvallend sereen.

Bij binnenkomst valt direct de lichtinval op: de hoge plafonds en grote ramen creëren een ruimtelijke woonbeleving. De woonkamer biedt uitzicht op het water aan de voorzijde en heeft toegang tot het oostelijk gelegen balkon, een heerlijke plek voor ochtendzon en stadsgeluiden op de achtergrond.

De open keuken is vernieuwd in 2021 en uitgevoerd met een modern hoek opgesteld keukenmeubel inclusief inbouwapparatuur, Quooker en voldoende kastruimte.

De elektrische vloerverwarming zorgt voor een prettig basiscomfort.



“Thuis begint hier”

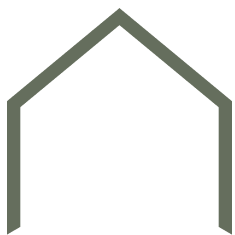












“Comfort, rust en moderne luxe”

De slaapkamer is ruim en beschikt over een vaste kastenwand, separaat bedienbare elektrische vloerverwarming en een airco die verkoeling én verwarming biedt wanneer je dat wenst. De slaapkamer ligt rustig aan de achterzijde, met toegang tot het royale dakterras.

De badkamer is eveneens vernieuwd in 2021 en uitgerust met vloerverwarming met thermostaat, een douchecabine, modern wastafelmeubel met dubbele wastafel en een Geberit-(Japans)-toilet.

In een aparte ruimte vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger en de 80-liter boiler. De elektrische installatie is volledig vernieuwd en het appartement is nu gasloos en duurzaam, zeldzaam in een monumentale omgeving.

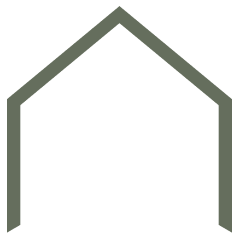












BALKON

“Buiten genieten in de stad”

Dit appartement beschikt over twee buitenruimtes die het wonen bijzonder aangenaam maken. Aan de voorzijde ligt een charmant balkon op het oosten, perfect voor koffie in de ochtend of om te genieten van het stadssilhouet aan de gerestaureerde haven.

Aan de achterzijde bevindt zich een verrassend ruim dakterras op het westen, waar je in een oase van rust de middag- en avondzon meepakt. Het terras is groot genoeg voor een fijne loungehoek en eettafel, een heerlijke verlenging van je woonruimte.

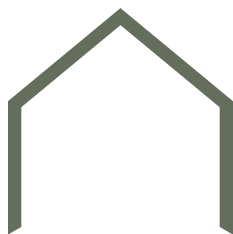
Het contrast tussen de levendige binnenstad en de rust van je eigen terras geeft dit appartement een unieke woonkwaliteit.











BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1923; gerenoveerd in 2005 en uitgebreid vernieuwd in 2021.
- Aan het water, in rustige straat in hartje centrum.
- Gasloos en volledig geïsoleerd.
- Elektrische vloerverwarming (2021, 4 zones)
- Airco (koelen en verwarmen).
- Vernieuwde keuken (2021) met hoekopstelling, inbouwapparatuur en Quooker.
- Moderne badkamer (2021) met douchecabine, wastafelmeubel en Geberit-toilet.
- Vernieuwde elektrische installatie.
- Gedeelde entree met traplift.
- Beschermd stadsgezicht.
- Parkeervergunning verkrijgbaar en parkeergarage op loopafstand.
- Kortom, een karakteristiek appartement met moderne voorzieningen in de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch!

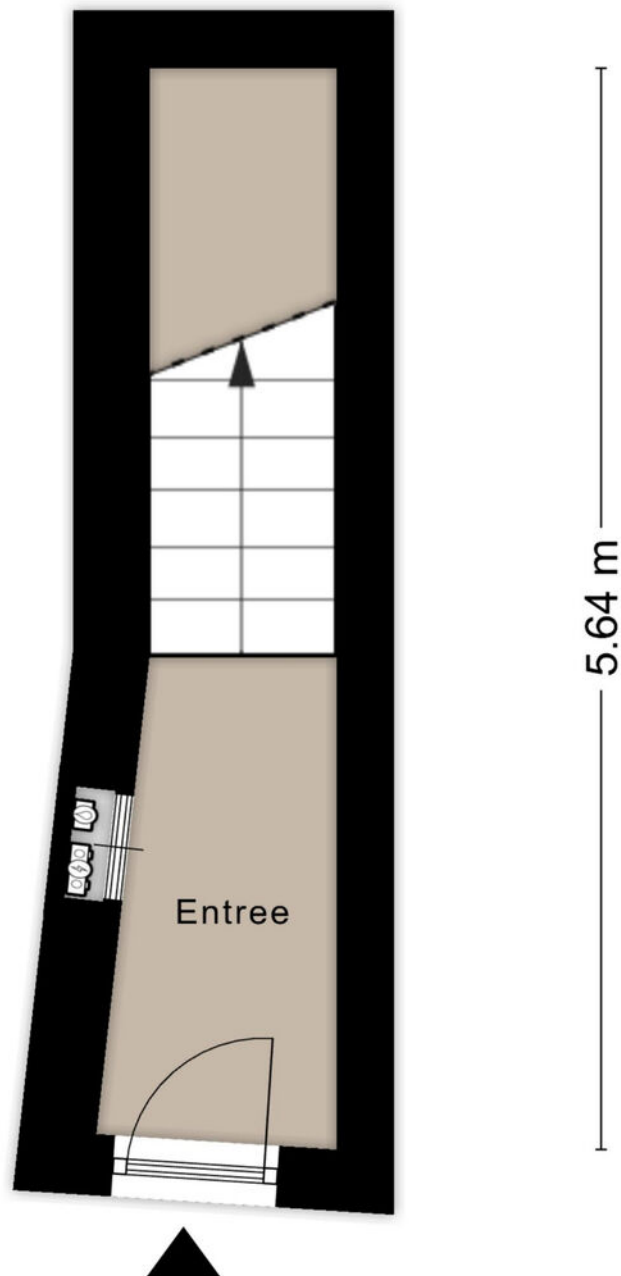


Appartement



Begane grond

± 0.97 m ±



— 1.25 m —

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brede Haven 7A



12345	Deze kaart is noordgericht
25	Perceelnummer
	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	G
Perceel	2103

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

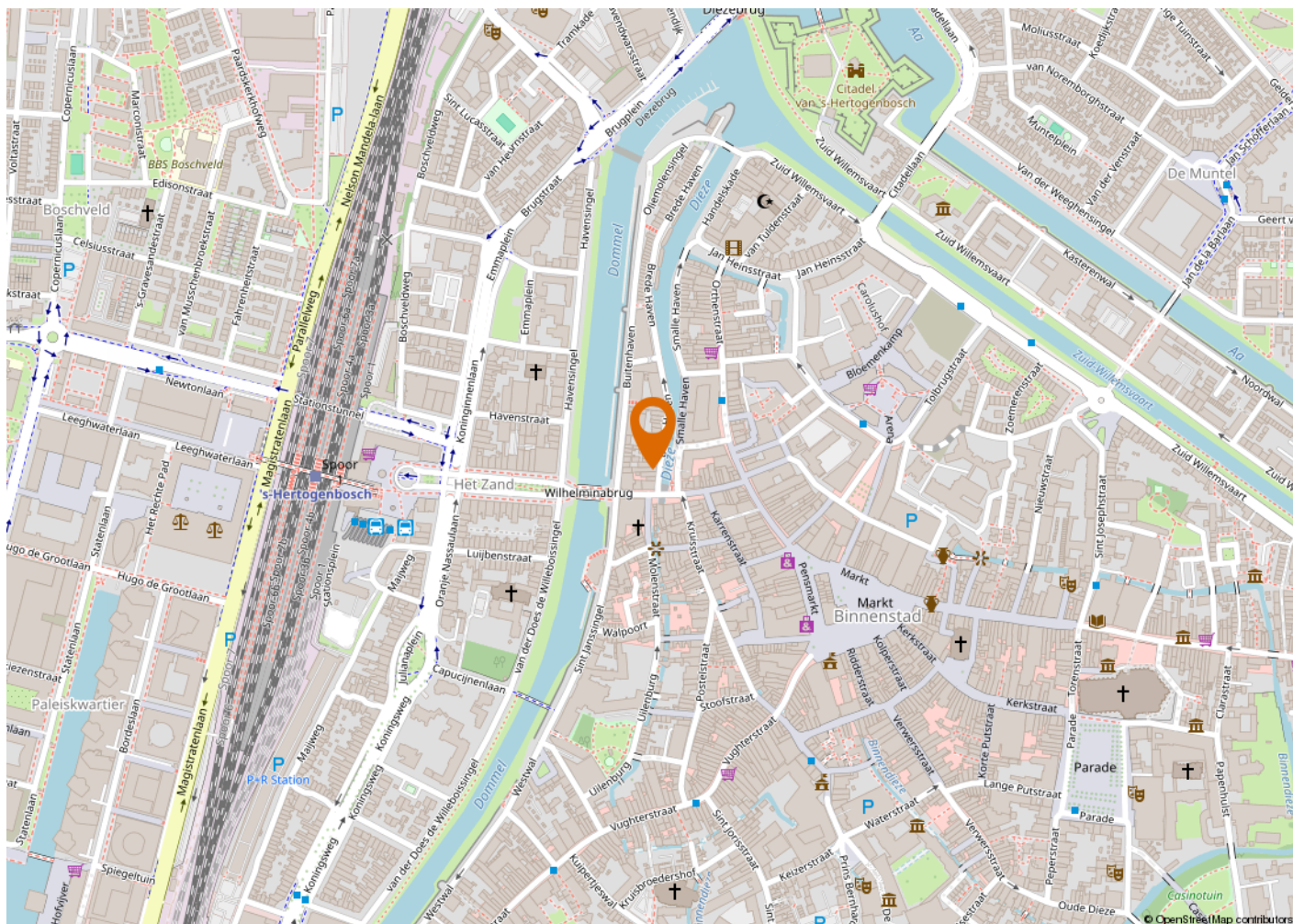
kadaster

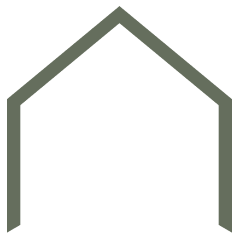


“Wonen aan de mooiste haven van Den Bosch”



Brede Haven is een van de meest karakteristieke plekken van 's-Hertogenbosch. Je woont hier aan het water, in een rustige straat die direct aansluit op het bruisende centrum. Horeca, winkels, cultuur en de historische binnenstad liggen letterlijk om de hoek. De ligging in beschermd stadsgezicht geeft de omgeving een unieke charme, terwijl je met enkele minuten lopen het station bereikt. Een perfecte balans tussen rust, reuring en authenticiteit.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 549.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1923
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	77 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	0
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	28 m ²
INHOUD	274 m ³

ENERGIE

ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
WARM WATER	Elektrische boiler eigendom
VERWARMING	Vloerverwarming geheel
CV KETEL	NVT

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Balkon en dakterras
-----------	---------------------

VASTE LASTEN

OZB	€ 769,58
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€ 223,00
SERVICEKOSTEN (VVE)	€ 93,53









Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 5% 15 - 24: 13% 25 - 44: 44%
45 - 64: 22% 65+: 16%

Koop / huur



Koop: 32% Huur: 68%

Huishoudens



Eenpersoons: 62% Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 9%



50%



50%



0,7 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.

ONDERZOEKSPLICHT

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 KOOPOVEREENKOMST 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.

WAARBORGSM/ 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 gebruiksoppervlakte. 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.

