



GRAAFSEWEG 250

5213 AR 'S-HERTOGENBOSCH



LARISSA VAN LINDT

MAKELAAR WONEN RM RT

LARISSA@HRSWONEN.NL

073 80 000 08

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

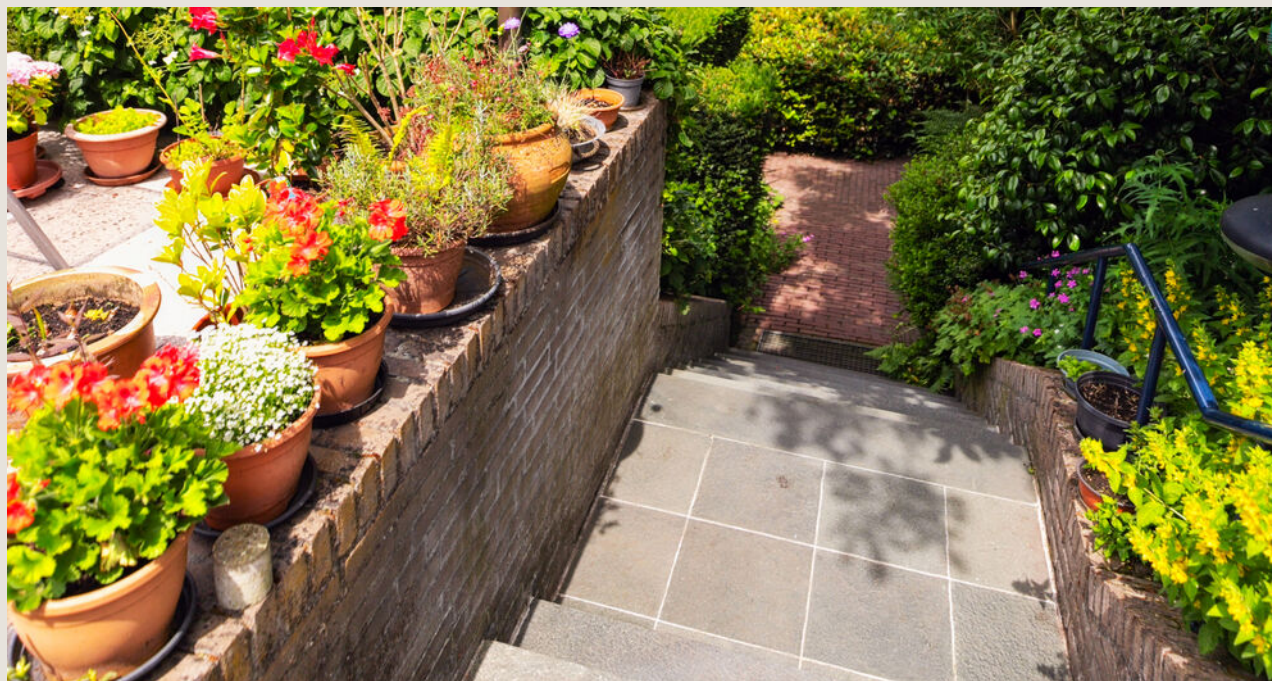
De woning	04
Entree	06
Eerste en tweede verdieping	09
Souterrain	11
De tuin	13
Plattegronden	16
Extra informatie	20
Onze dienstverlening	22
Aantekeningen	24

OVER DEZE WONING

Welkom bij deze uitzonderlijk grote villa aan de rand van het centrum van 's-Hertogenbosch.

Hier, aan de de lommerrijke Graafseweg, staan meerdere statige villa's gebouwd in de jaren '30. Achter de bomen staat deze prachtige villa met charmante ramen in roede verdeling en rode dakpannen. Met haar grote woonkamer, vijf slaapkamers, 3 badkamers en een ontspanningsruimte met zwembad en sauna, is dit een luxe familiehuis pur sang.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.495.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	10
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	1936	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	513 M ²	TUINLIGGING:	NOORDOOST
PERCELOPPERVLAKTE:	3303 M ²	WIJK:	GRAAFSEBUURT NOORD
INHOUD:	2152 M ³	ENERGIELABEL:	C

ENTREE

Wanneer u deze villa binnenkomt, wordt u verwelkomd door een schitterende hal die precies doet waarvoor het ontworpen is: u direct thuis laten voelen. De prachtige trap en de architraven tonen aan dat dit een jaren '30 huis van allure is.



BEGANE GROND

Aan de linkerkzijde van de hal is de van oudsher ontworpen ontvangstruimte, ideaal voor een grote garderobe of kantoor aan huis. Rechtdoor vanuit de hal ligt de woonkamer. De open haard en de mooie ramen nodigen uit voor een goed glas wijn bij het knisperende haardvuur. De woonkamer is naar achteren uitgebouwd waar een heerlijk lichte, tweede woonkamer is gesitueerd. De vele ramen en de schuifpui naar het terras zorgen voor een prettig binnen-buitengevoel. Opzij ligt een kantoor met (voorheen) badkamer en suite. Door naar achteren is een tweede slaapkamer met een ontzettend grote en comfortabele badkamer en suite. Rechts van de hal ligt de tuingerichte woonkeuken.





EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn drie sfeervolle, grote slaapkamers en een badkamer. Twee van de slaapkamers grenzen aan de tuinzijde. Steeds weer ziet u de charmante jaren '30 details zoals de ramen in roedeverdeling en de trapleuning met gesmede spijlen, die het toppunt van vakmanschap zijn.

Achter de één van de deuren op de overloop is de vaste trap naar de zolderverdieping. Hier ziet u de houten kapconstructie tevoorschijn komen en twee speelse kajuitramen. Op deze verdieping kan een prettige slaapkamer worden gecreëerd.







SOUTERRAIN

In het souterrain ligt de comfortabele ontspanningsruimte. Er is een royaal binnenzwembad met loungegedeelte en een jacuzzi. Ook is er een sauna, stoomcabine, massageruimte, douche en toilet.

De dubbele schuifdeuren verbinden de ontspanningsruimte met de tuin. U waant zich hier met recht als een God in Frankrijk.



DE TUIN

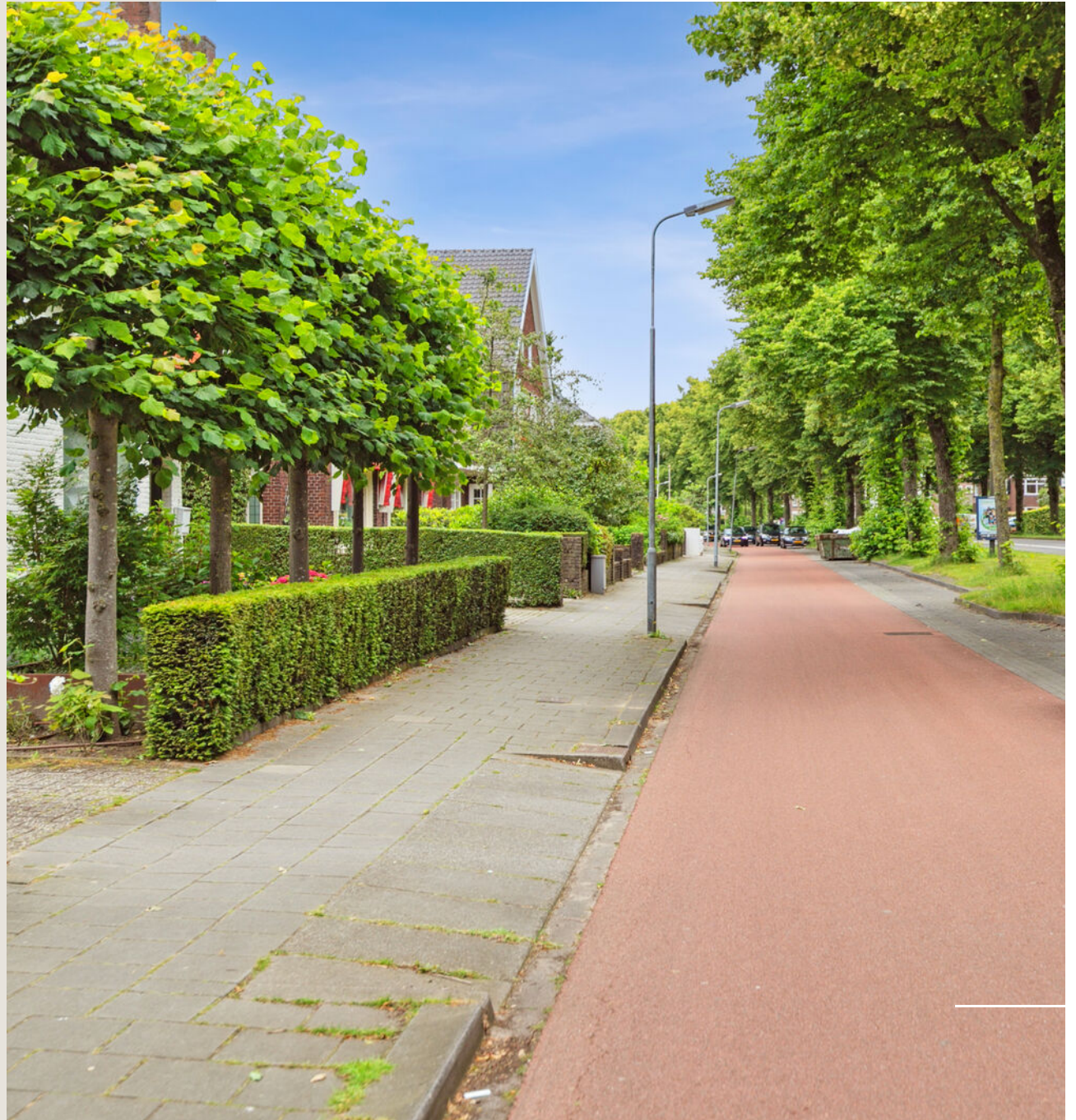
De parkachtige tuin ligt op twee niveaus en loop in een L-vorm door naar het water. Zelden treft u een perceel zo groot en zo centraal in 's-Hertogenbosch. De tuin is prachtig begroeid planten, bomen en bloemen. Geniet op de terrassen van deze bijzondere plek, leg uw eigen moestuin aan of wie weet bouwt u wel een B&B in de tuin.

Uiteraard kan bij deze riante woning een vrijstaande garage absoluut ontbreken. Hier heeft u de mogelijkheid om één auto en fietsen te stallen.

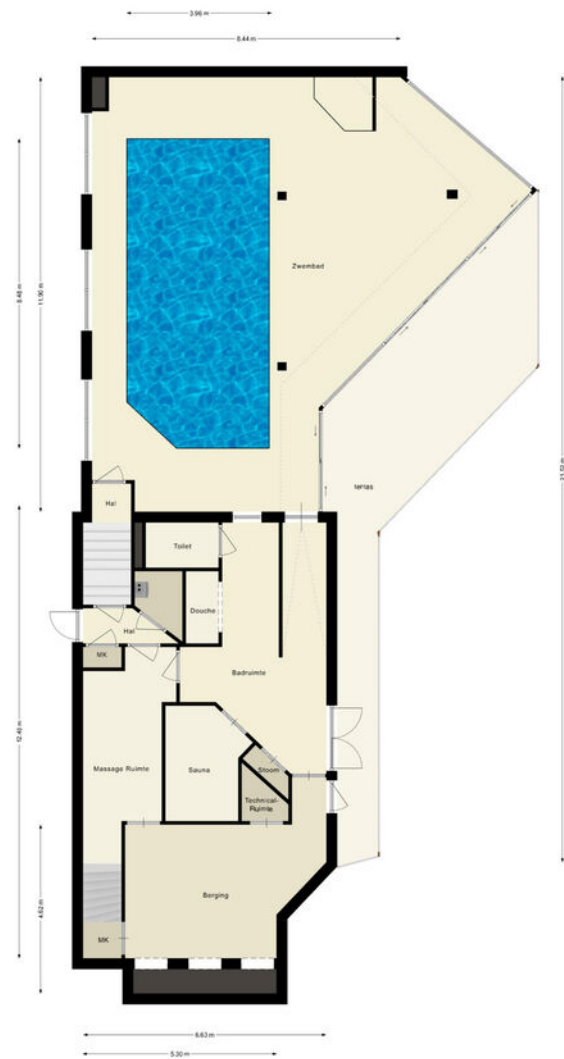




Deze villa betekent Genieten met een grote, zachte -G, op slechts 5 minuten van de Bossche binnenstad. Het heeft de perfecte basis om het volledig naar eigen smaak aan te passen en hier Groots te genieten.



PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
We garanderen rechtskrachtig alleen de standaard afmetingen, vloeren, muren en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUB House Visuals 2023

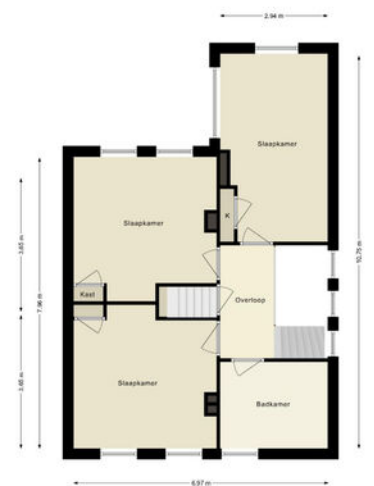
PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
Vie gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard staat samen, deuren,
keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HJUR House Visuals 2023

PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn bedoeld als een voorbeeld te gebruiken voor de inrichting van de woning.
Het is niet mogelijk om alle details te geven op deze plattegronden. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om de plattegronden te controleren op de juiste manier.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© H&B Projecten 2021

PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
We gebruiken ookruimte als de standaard (ook)ruimte, deuren,
keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HULSB House Visuals 2023

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

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

■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

AANTEKENINGEN

A series of 20 horizontal lines spanning the width of the page, providing a template for writing.


PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

HRS MAKELAARS

PETTELAARPARK 36

5216 PD 'S-HERTOGENBOSCH

 073- 80 000 08

 INFO@HRSWONEN.NL

[HRS.NL/EXCLUSIEF](https://www.hrs.nl/exclusief)