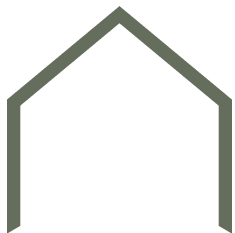


Mozartsingel 93

5216 GB 'S-Hertogenbosch





“Instapklaar wonen met ruimte, sfeer en comfort”

Aan de Mozartsingel, in de geliefde woonwijk 's-Hertogenbosch Zuid, staat deze uitstekend onderhouden en uitgebouwde tussenwoning. Een woning die de afgelopen jaren met veel zorg is gemoderniseerd en volledig is aangepast aan de woonwensen van nu.

Met een sfeervolle woonkamer, een open keuken, vier slaapkamers, twee moderne badkamers en een privacyrijke stadstuin is dit een instapklare gezinswoning waar comfort en sfeer perfect samenkomen.

BOUWJAAR	1957
WOONOPPERVLAKTE	116 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	114 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	C







“Een warm
welkom begint
al in de hal”

Via de verzorgde entree kom je binnen in de hal met een praktische garderobenis, meterkast en een handige bergkast waarin de Atag cv-ketel (december 2023) en de witgoedaansluiting zijn opgesteld. De moderne toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet, fonteintje en strak gestucte wanden.

De prachtige eikenhouten vloer vormt direct de basis van de stijlvolle afwerking en loopt door over de gehele begane grond.

Middels de dubbele deuren bereik je de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde baadt deze ruimte in het daglicht. De glad gestucte wanden en plafonds met een strakke sierlijst geven het geheel een rustige en moderne uitstraling. De gashaard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke leefruimte is voor zowel het dagelijkse gezinsleven als gezellige avonden met familie en vrienden.

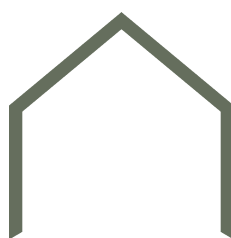








“De keuken
waar koken en
samenzijn
vanzelf
samenkomen”



KEUKEN

De open keuken is uitgevoerd in een tijdloze stijl en voorzien van een praktisch spoeleiland met natuurstenen werkblad. Dankzij de royale hoeveelheid kastruimte is opbergen geen enkel probleem. De keuken beschikt over een combioven-magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, Quooker kokend-waterkraan en een 5-pits gasfornuis met wokbrander. Via de dubbele tuindeuren loopt binnen moeiteloos over in buiten.







VERDIEPING

“Drie comfortabele
slaapkamers en een
moderne badkamer”

De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van dubbele deuren om op het platte dak van de uitbouw te komen.

Verder bevindt zich aan de achterzijde nog een kleinere slaapkamer en aan de voorzijde weer een ruimere slaapkamer.

De gehele verdieping is afgewerkt met dezelfde fraaie eikenhouten vloer en hoge plinten, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.

De badkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een ruime inloopdouche, zwevend toilet, brede wastafel met meubel, designradiator en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.















“Een tweede verdieping die blijft verrassen”



VERDIEPING

Via de open houten trap bereik je de volwaardige tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde slaap/logeerkamer met extra bergruimte en een brede dakkapel over de volledige achterzijde van de woning. Deze zorgt voor een verrassend ruime en lichte verdieping en is voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik.

Een bijzonder pluspunt is de aanwezigheid van een tweede badkamer met ligbad en wastafel. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.







De achtertuin is sfeervol aangelegd en biedt veel privacy dankzij het aanwezige groen en de volwassen bomen die op warme dagen voor aangename schaduw zorgen.

De ingebouwde buitenhaard maakt dit een heerlijke plek om ook op koelere avonden buiten te zitten.

Daarnaast beschikt de tuin over een achterom en een stenen berging die voorzien is van elektra.

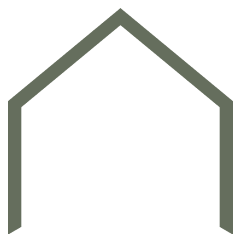
“Een knusse en
groene stadstuin die
veel privacy biedt”











BIJZONDERHEDEN

- Uitgebouwde tussenwoning uit 1957 op een rustige locatie.
- Instapklaar en de afgelopen jaren gemoderniseerd.
- Volledig voorzien van HR beglazing.
- Twee moderne badkamers.
- Badkamer en keuken geplaatst in circa 2016.
- Platte dak vervangen in circa 2016.
- Rookmelders op iedere verdieping uit circa 2020.
- Quooker kokend-waterkraan uit 2022.
- Atag cv-ketel uit december 2023.
- Inbouwapparatuur vernieuwd (m.u.v. koelkast uit 2016), in 2023 tot 2026.
- Houten kozijnen geschilderd in 2025.
- Energielabel C.
- Kortom; een instapklare, sfeervolle tussenwoning in het geliefde 's-Hertogenbosch Zuid!



Begane grond met tuin

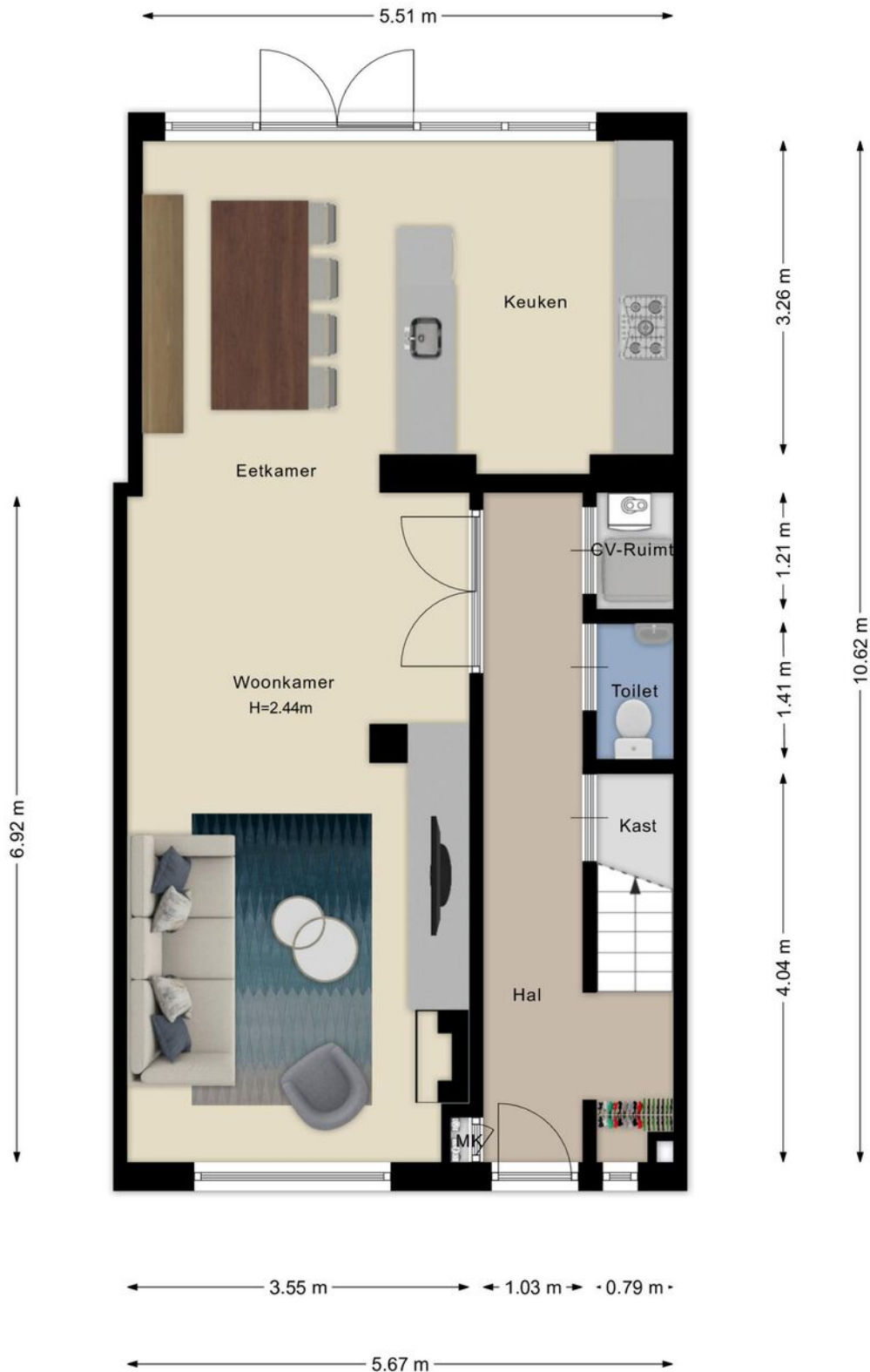
Mozartsingel 93, 's-Hertogenbosch
Tuin



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

Begane grond

Mozartsingel 93, 's-Hertogenbosch
Begane Grond



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

Eerste verdieping

Mozartsingel 93, 's-Hertogenbosch
1e Verdieping



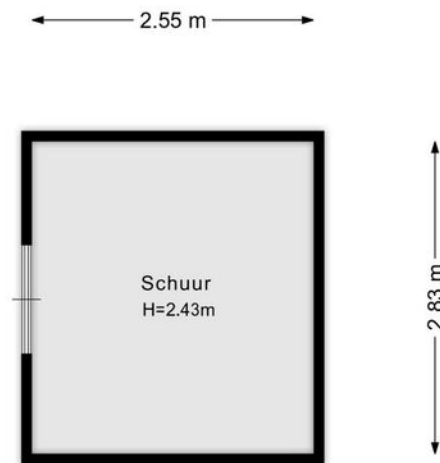
Tweede verdieping

Mozartsingel 93, 's-Hertogenbosch
2e Verdieping



Berging

Mozartsingel 93, 's-Hertogenbosch
Schuur



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mozartsingel 93



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie N

Perceel	466
---------	-----

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



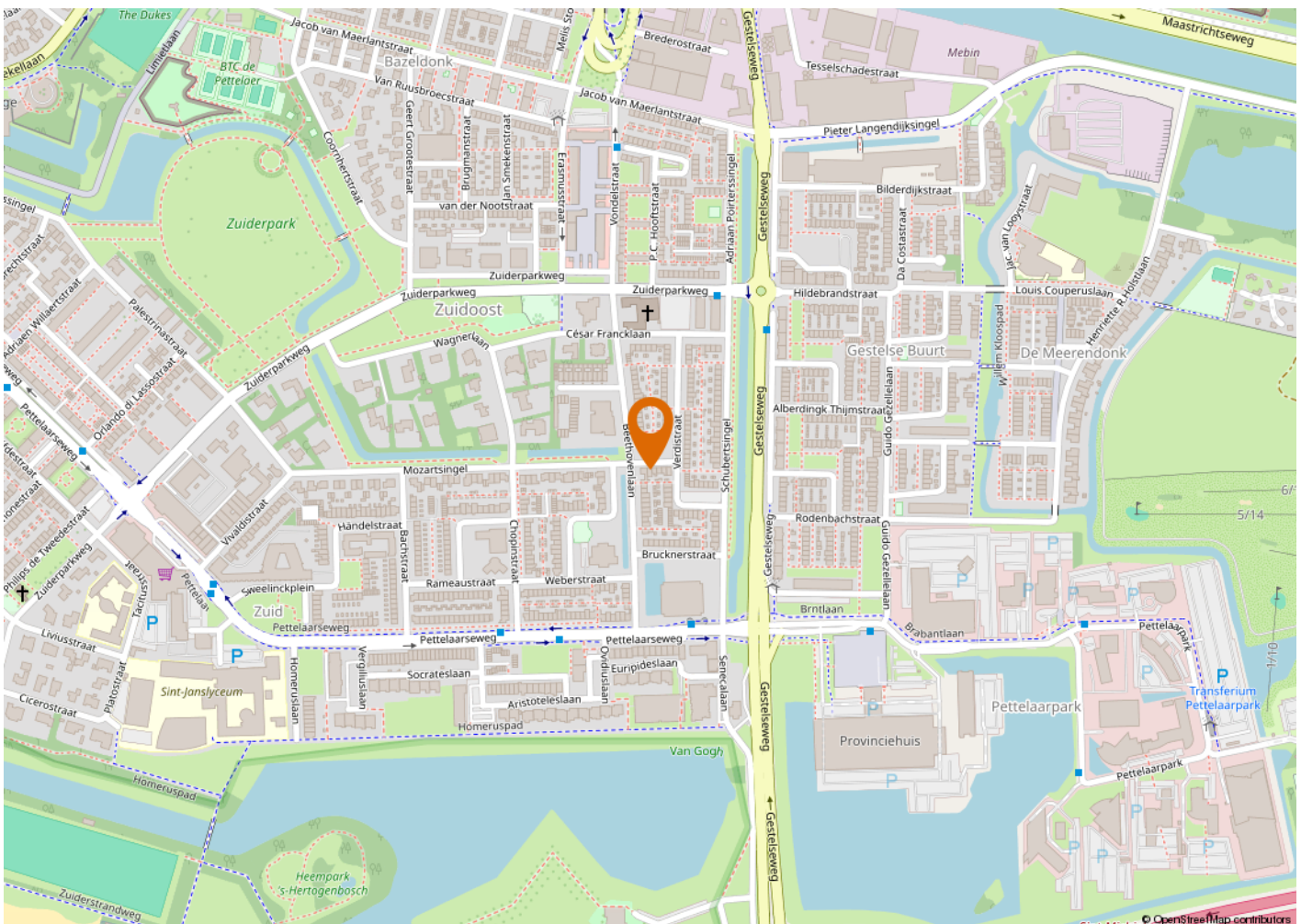
“Rustig wonen met de Bossche binnenstad om de hoek”



's-Hertogenbosch Zuid behoort al jaren tot de meest geliefde woonwijken van de stad. Hier woon je rustig en groen, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen.

Op korte afstand bevinden zich het Zuiderpark en natuurgebied Het Bossche Broek, waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen of fietsen. Binnen enkele minuten bereik je bovendien de historische binnenstad met de Sint-Janskathedraal, de gezellige terrassen aan de Korte Putstraat, het Museumkwartier en een uitgebreid aanbod aan winkels en restaurants.

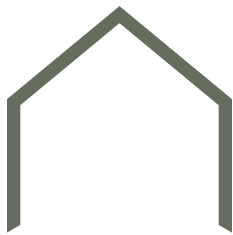
Ook scholen, sportverenigingen, supermarkten en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. De uitvalswegen richting de A2 en A59 zijn snel bereikbaar. Parkeren vindt plaats via het vergunningensysteem, die snel te verkrijgen zijn, waarbij tevens bezoekersvergunningen beschikbaar zijn.











KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 650.000,- k.k.
In overleg
1957
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

116 m²
7 m²
379 m³
114 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

C
Dakisolatie, dubbel glas
C.v.-ketel
C.v.-ketel, gashaard
Atag 2023

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed tot uitstekend
Goed tot uitstekend

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Zuid

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA
PARKEERVERGUNNING

€387,59 per jaar
€120,- per maand
€48,- per jaar



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 10% 15 - 24: 7% 25 - 44: 22%
45 - 64: 24% 65+: 38%

Koop / huur



Koop: 64% Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 50% Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 19%



45%



55%



0,9 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 hypotheken, 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 gebruiksooppervlakte. 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 binnendienst medewerker Daisy Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

