



**Stadskampstraat 13**









# ▲ Sfeervolle hoekwoning met diepe achtertuin en vrijstaande garage!

---

Op een gewilde locatie aan de westzijde van 's-Hertogenbosch, op slechts vijf minuten fietsen van het centraal station én de binnenstad, ligt dit volledig gerenoveerde hoekhuis met een heerlijke, zonnige tuin op het westen en een geïsoleerde garage. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg en aandacht gemoderniseerd, waarbij stijl, comfort en functionaliteit perfect samenkomen. Een instapklaar thuis op een uitstekende plek!

## Locatie

De Stadskampstraat ligt op een gunstige locatie in 's-Hertogenbosch-West, met meerdere speeltuinen en supermarkten om de hoek. De ontsluiting naar de A2 en A59 is uitstekend, en ook het station, winkelcentrum De Helftheuvel en diverse scholen zijn op loop-/fietsafstand. Binnen enkele fietsminuten bereik je het levendige stadscentrum van 's-Hertogenbosch, met zijn gezellige terrassen, winkels en restaurants. Wie juist graag de rust opzoekt, vindt in natuurgebied De Moerputten een uniek stukje natuur. Hier kun je heerlijk onthaasten te midden van bos, water, riet en weidse vergezichten. Vanuit de Stadskampstraat bereik je De Moerputten in 5 à 10 minuten fietsen.

E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of T 073-4400220



## Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree met hal. De meterkast is vernieuwd en uitgebreid, de toiletruimte is eigentijds uitgevoerd met een gietvloer, mooi tegelwerk in combinatie met stucwerk en mechanische ventilatie.

De living strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De open indeling zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen de zit- en eethoek. De gehele begane grond is voorzien van strak stucwerk, een geoliede parketvloer en een schuurwerk plafond met inbouwspots.

De moderne keuken is in 2022 geplaatst in een hoekopstelling en is uitgevoerd in antracietgrijs met een licht composiet werkblad. De keuken biedt volop werk- en opbergruimte – inclusief een draaicarrousel voor de pannen. Uiteraard is alle gewenste apparatuur aanwezig: een oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging in een bovenkast, vaatwasser, koelkast en een kokendwaterkraan, ideaal!

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de voormalige bijkeuken, momenteel ingericht als kantoorruimte. De aansluitingen voor wasapparatuur zijn hier nog aanwezig, waardoor deze ruimte ook weer eenvoudig als bijkeuken te gebruiken is. Vanuit hier stap je de verzorgde en zonnige achtertuin in.





















## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers, beide met een dakkapel. Het dak én de dakkapellen zijn in 2008 vernieuwd. De slaapkamer aan de voorzijde bestond oorspronkelijk uit twee kamers; met een eenvoudige aanpassing is die indeling weer te realiseren. Deze kamer beschikt bovendien over een elektrisch bedienbaar rolluik.

De badkamer, vernieuwd in 2021, is modern en sfeervol uitgevoerd met een douchecabine voorzien van easydrain, een stijlvol wastafelmeubel met waskom en verwarmde spiegel met ledverlichting. De mechanische ventilatie is uitgerust met een vochtsensor. Daarnaast is er een separaat toilet/wasruimte, eveneens vernieuwd in 2021 en in dezelfde stijl als de badkamer en het toilet beneden. De slaapkamers en overloop zijn strak gestuct en afgewerkt met een moderne laminaatvloer.











## INDELING VAN DE WONING

---

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de in 2024 volledig vernieuwde en opnieuw ingedeelde tweede verdieping. De voorzolder met dakraam biedt toegang tot de derde slaapkamer, eveneens in 2024 voorzien van een groot nieuw dakraam. Deze kamer kan prima dienst doen als extra slaapkamer. Het dak en de wanden zijn na-geïsoleerd en afgewerkt met strak stucwerk en dezelfde moderne laminaatvloer als op de eerste verdieping.

Achter een luik bevindt zich extra bergruimte, en in de kast is de cv-ketel (Intergas, 2015) geplaatst.









## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin

De tuin heeft een gunstige ligging op het westen en is deels vernieuwd in 2023 met een nieuw gazon, zwarte houten erfafscheiding en twee fijne terrassen. Via de poort heb je toegang tot de brede brandgang. Achterin de tuin staat een in 2023 nieuw gerealiseerde vrijstaande, geïsoleerde garage met elektrische roldeur en geïntegreerde loopdeur – ideaal voor de auto, maar ook voor hobby, opslag of werkplaats.



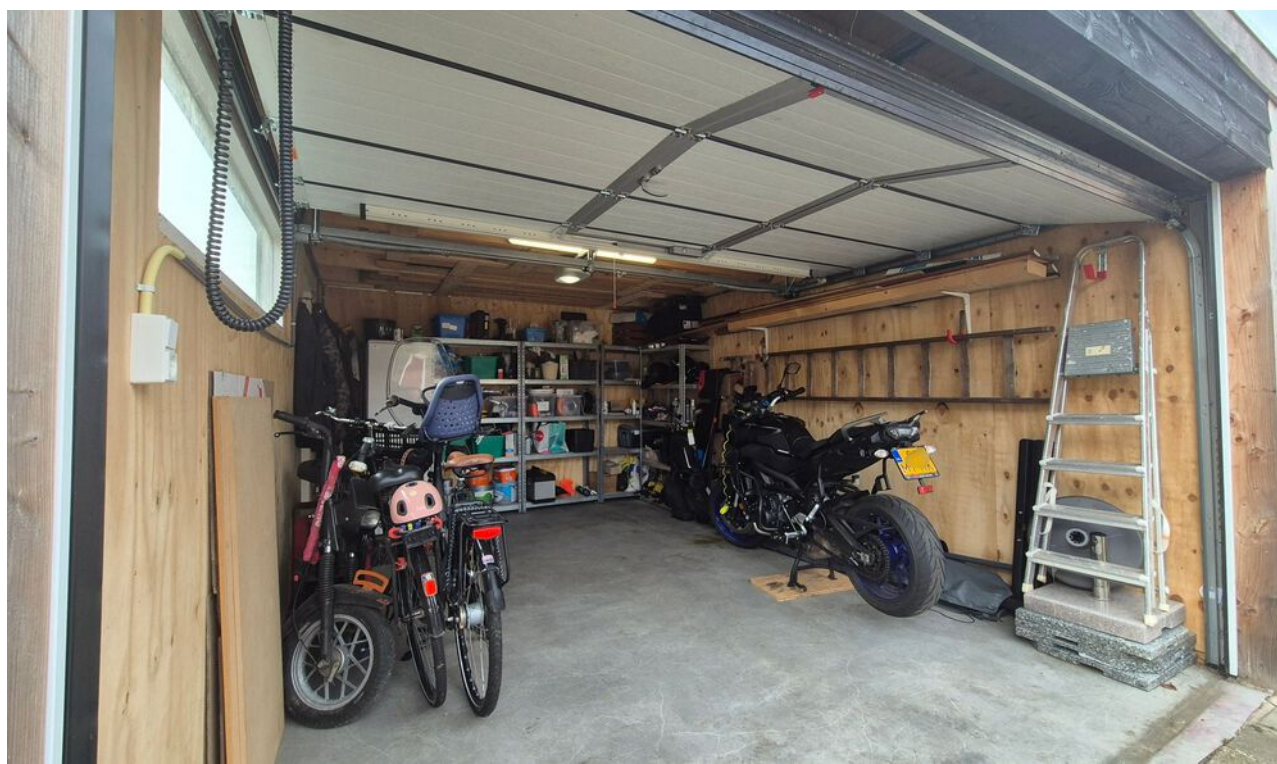














### In het kort:

- Hoekwoning;
- Ruime woonkamer met veel lichtinval en open indeling;
- Moderne keuken (2022) met composiet werkblad en kokendwaterkraan;
- Drie royale slaapkamers (mogelijkheid voor vier);
- Vernieuwde badkamer (2021) en separate wasruimte/toilet;
- Volledig vernieuwde tweede verdieping (2024) met extra (slaap)kamer;
- Geïsoleerde garage met elektrische roldeur;
- Achtertuin op het westen (middag- en avondzon);
- In 5 minuten fietsen van het centraal station & centrum van Den Bosch.

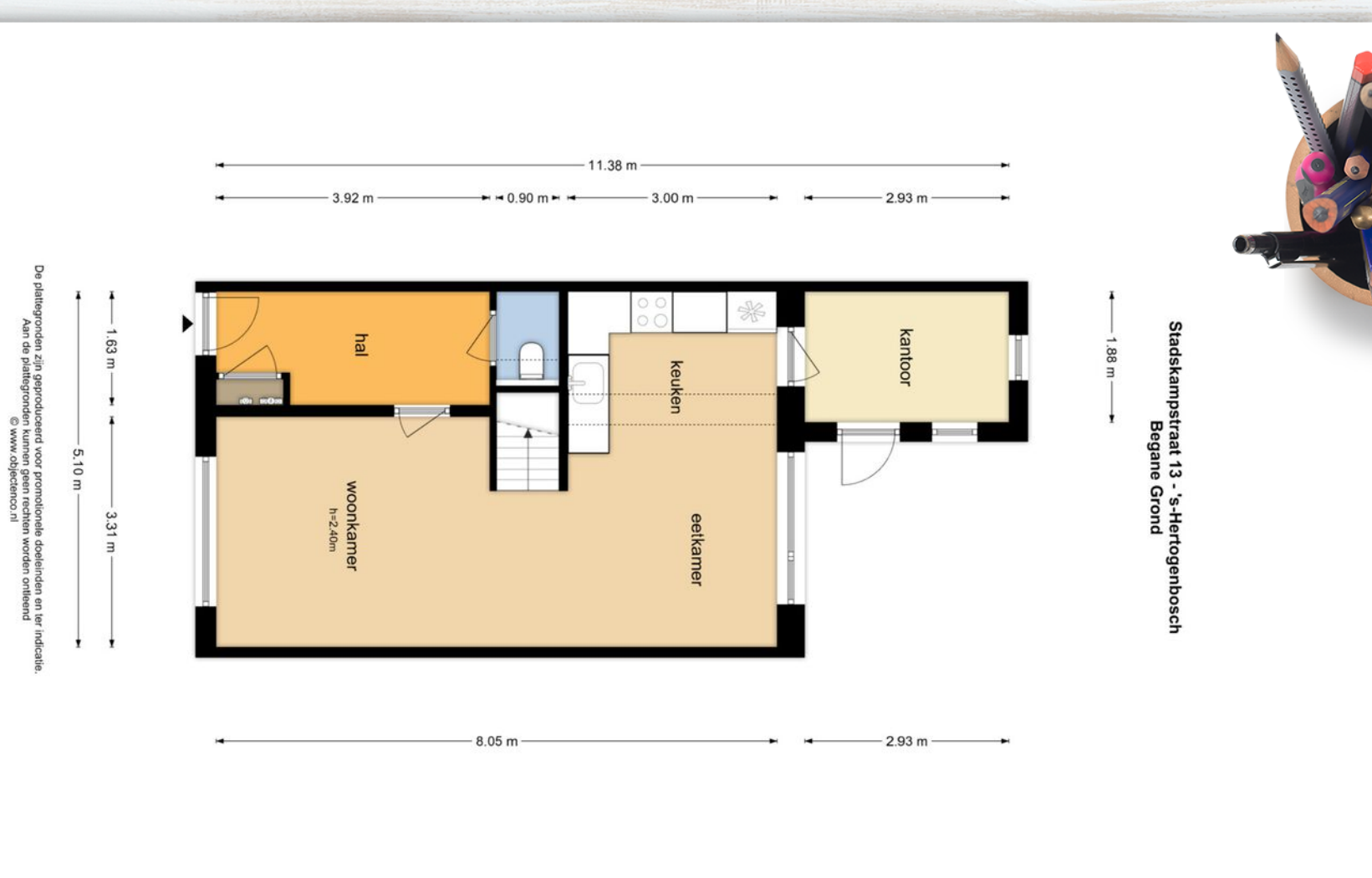
Voel je welkom om de sfeer van Stads-kampstraat 13 zelf te komen ervaren. Wij laten je dit huis graag zien.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).





## PLATTEGROND **BEGANE GROND**



# PLATTEGROND **BEGANE GROND MET TUIN**





# PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

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



Stads-kampstraat 13 - 's-Hertogenbosch  
Eerste Verdieping



# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

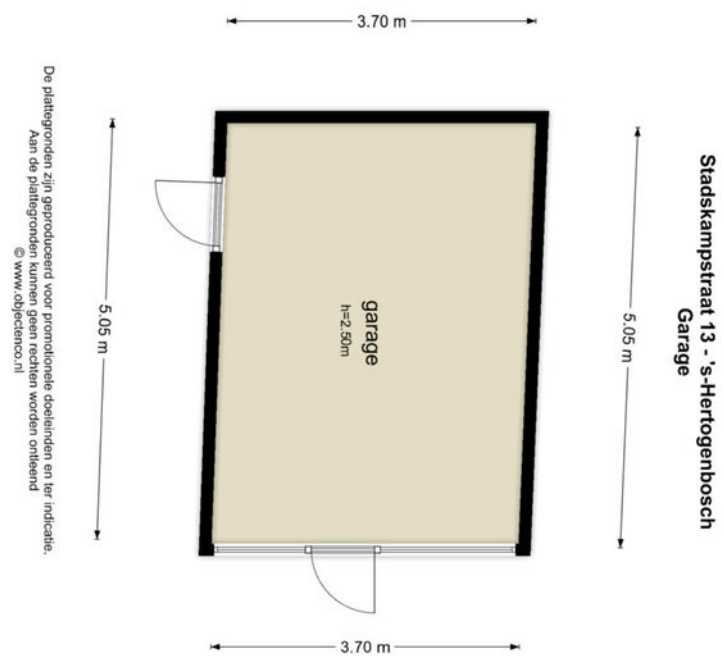


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenro.nl

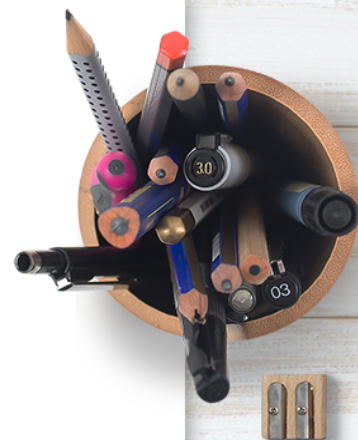
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden



## PLATTEGROND GARAGE

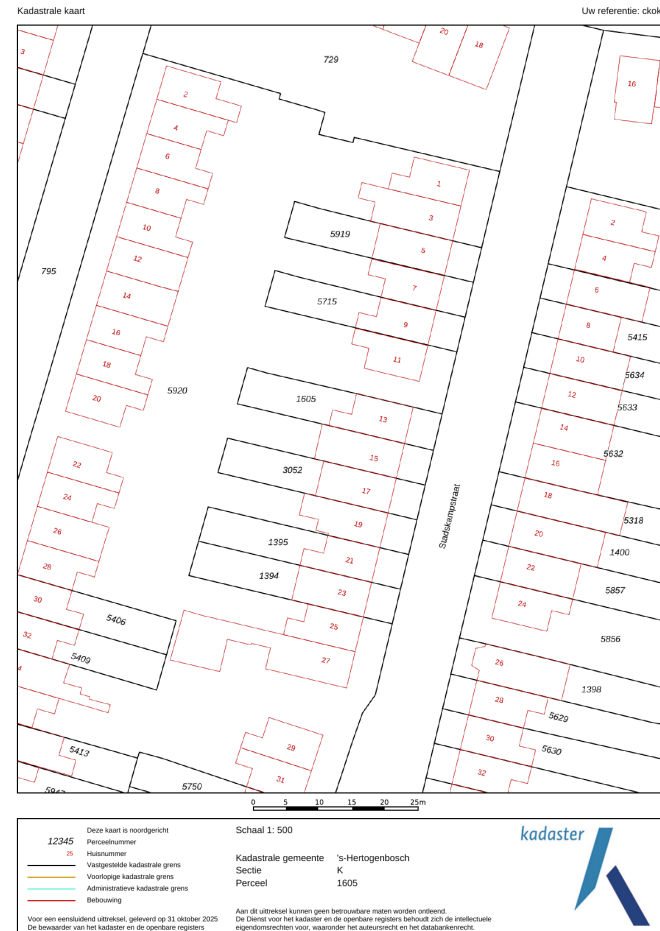
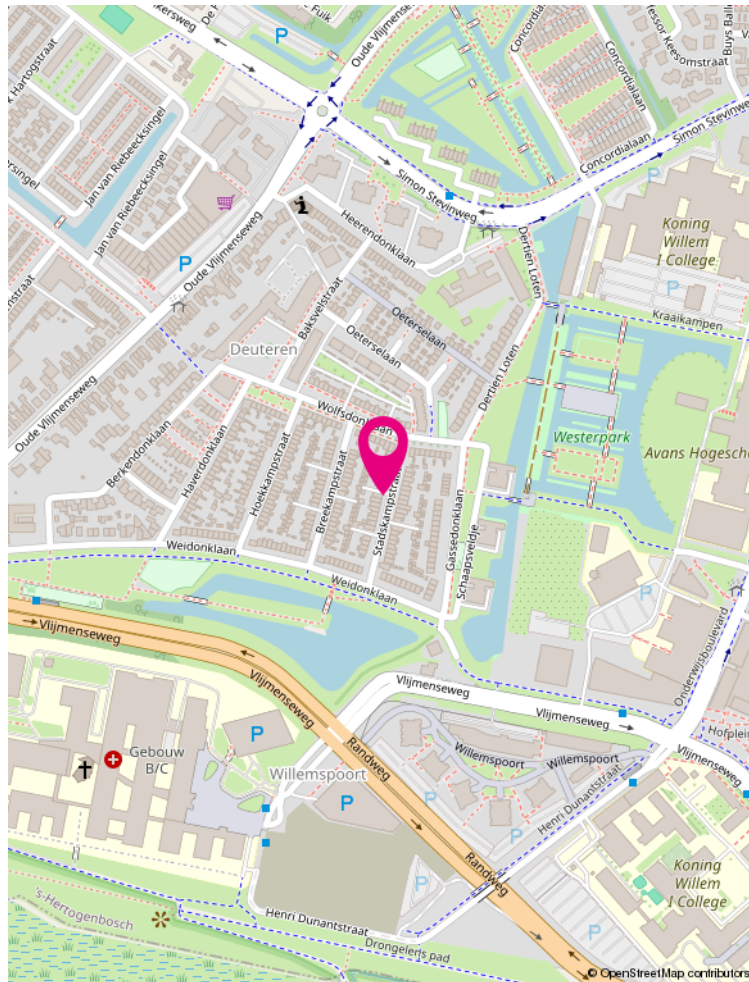


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl





# LOCATIE KADASTRALE KAART



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



# STADSKAMPSTRAAT 13

## KENMERKEN

|                            |                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs:</b>         | € 500.000,-- k.k.                                                              |
| <b>Soort:</b>              | eengezinswoning                                                                |
| <b>Type:</b>               | hoekwoning                                                                     |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 4                                                                              |
| <b>Inhoud:</b>             | 337 m <sup>3</sup>                                                             |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 173 m <sup>2</sup>                                                             |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 100 m <sup>2</sup>                                                             |
| <b>Externe bergruimte:</b> | 19 m <sup>2</sup>                                                              |
| <b>Soort bouw:</b>         | Bestaande bouw                                                                 |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 1949                                                                           |
| <b>Ligging:</b>            | in woonwijk                                                                    |
| <b>Tuin:</b>               | achtertuin, voortuin                                                           |
| <b>Garage:</b>             | vrijstaand steen                                                               |
| <b>Isolatie:</b>           | dakisolatie,<br>muurisolatie,<br>gedeeltelijk<br>vloerisolatie, dubbel<br>glas |
| <b>Verwarming:</b>         | c.v.-ketel                                                                     |
| <b>Energielabel:</b>       | C                                                                              |

## KADASTRALE GEGEVENS

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Adres:</b>            | Stadskampstraat 13 |
| <b>Postcode:</b>         | 5223 XW            |
| <b>Plaats:</b>           | 's-Hertogenbosch   |
| <b>Gemeente:</b>         | 's-Hertogenbosch   |
| <b>Sectie / Perceel:</b> | K / 1605           |
| <b>Oppervlakte:</b>      | 173 m <sup>2</sup> |
| <b>Soort:</b>            | Volle eigendom     |

[raadhuysmakelaars.nl](https://raadhuysmakelaars.nl)





# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | ✓             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          | ✓            |
| - losse (hang)lampen                     |               | ✓        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kast bijkeuken                         | ✓             |          |              |
| - Kast slaapkamer                        | ✓             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ✓             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | ✓            |
| - rolgordijnen                           | ✓             |          |              |
| - lamellen                               | ✓             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | ✓             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | ✓             |          |              |
| - parketvloer                            | ✓             |          |              |
| - laminaat                               | ✓             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |





# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)        | ✓             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |
| - kookplaat                         | ✓             |          |              |
| - afzuigkap                         | ✓             |          |              |
| - magnetron                         |               | ✓        |              |
| - oven                              | ✓             |          |              |
| - koelkast                          | ✓             |          |              |
| - vriezer                           |               | ✓        |              |
| - vaatwasser                        | ✓             |          |              |
| - Quooker                           | ✓             |          |              |
|                                     |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |
| - toilet                            | ✓             |          |              |
| - toiletrolhouder                   | ✓             |          |              |
| - toiletborstel(houder)             |               | ✓        |              |
|                                     |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)            | ✓             |          |              |
| - wastafel                          | ✓             |          |              |
| - wastafelmeubel                    | ✓             |          |              |
| - toilet                            | ✓             |          |              |
| - toiletrolhouder                   | ✓             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| - toiletborstel(houder)                                            |               | ✓        |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                 |
| Brievenbus                                                         | ✓             |          |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | ✓             |          |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | ✓             |          |                 |
| Rookmelders                                                        | ✓             |          |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | ✓             |          |                 |
| Airconditioning                                                    | ✓             |          |                 |
| Screens                                                            | ✓             |          |                 |
| Rolluiken                                                          | ✓             |          |                 |
| Zonwering buiten                                                   | ✓             |          |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ✓             |          |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |                 |
| - CV-installatie                                                   | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | ✓             |          |                 |
| Beplanting                                                         | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |                 |
| Buitenverlichting                                                  | ✓             |          |                 |





# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

|                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter<br>overname |
|------------------------|---------------|----------|-----------------|
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |                 |
| Overige tuin, te weten |               |          |                 |
| - (sier)hek            |               | ✓        |                 |
| -                      |               | ✓        |                 |
|                        |               |          |                 |



# ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

**Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.**

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

## ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.





### Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

**Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!**  
**073-4400220**

Team Raadhuys Makelaars







# AANDACHTSPUNTEN

---

## KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

## KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

## 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 voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.



### WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

### LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

### ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

### NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

### AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM ([www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)).



**raadhuysmakelaars.nl**

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

**Raadhuys**  
Makelaars

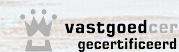


**RAADHUYS MAKELAARS**

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl)

[raadhuysmakelaars.nl](http://raadhuysmakelaars.nl)



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.