



HERTOG JANSTRAAT 1, 'S-HERTOGENBOSCH

Wonen in een gemeentelijk monument met de luxe van nu
Sfeervol, instapklaar met 3 slaapkamers
Op loopafstand van de Bossche binnenstad en Bossche broek



HERTOG JANSTRAAT 1, 'S-HERTOGENBOSCH

Aan de Hertog Janstraat 1, op een van de mooiste plekken van 's-Hertogenbosch staat deze sfeervolle, instapklare bovenwoning (hoekligging!). Een gemeentelijk monument met karakter (architect Jos Bedaux), volledig opgeknapt en klaar om zo te betrekken. Je geniet hier van een lichte woonkamer en suite, drie slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een balkon én een eigen berging. Kortom: alle charme van een historisch pand gecombineerd met het comfort van nu.

De Hertog Janstraat is niet zomaar een straat. Je woont hier op een van de meest geliefde locaties van de stad. Om de hoek ligt natuurgebied Het Bossche Broek, waar je heerlijk kunt wandelen en ontspannen. Binnen enkele minuten sta je bij de imposante St. Jan en in de Bourgondische binnenstad met haar restaurants, cafés en winkels. Het bijzondere van deze plek is dat je bijna in het centrum woont, maar toch net buiten de drukte. Rustig gelegen, met alle voorzieningen op loopafstand – van basisschool tot middelbare school – en een ideale ligging ten opzichte van de uitvalswegen.

Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1952
Woonoppervlakte:	106 m ²
Inhoud:	350 m ³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Gemeentelijk monument
- Instapklaar en volledig opgeknapt
- Bovenverdieping volledig geschilderd in 2024
- Al het houtwerk boven en beneden tevens geschilderd in 2024
- Sfeervolle woonkamer en suite
- Moderne keuken en badkamer
- Drie slaapkamers
- Balkon
- Berging op de begane grond
- Loopafstand naar het centrum en Het Bossche Broek
- Dichtbij scholen en uitvalswegen

TRAPOPGANG & EERSTE VERDIEPING

Begane grond/ entree

Bij binnenkomst vind je de trap naar de eerste verdieping.
Handig detail: de trap is op te tillen, waardoor daaronder ruimte ontstaat voor spullen of bijvoorbeeld een kinderwagen.

Berging

Op de begane grond achter de woning bevindt zich ook de praktische berging, ideaal voor de fietsen.

Eerste verdieping

Op de sfeervolle overloop is een moderne toiletruimte met fonteintje.

De woonkamer is ingedeeld in twee delen: aan de voorzijde een gezellig zitgedeelte met sfeervolle kachel, strak gestucte wanden, mooie houten vloer, vaste kast en veel licht dankzij de ramen.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, waar plek is voor een grote eettafel.
Ook hier zorgen een groot raam en een vaste kast voor comfort en licht.

Via een ronde toog loop je de moderne keuken binnen. Deze is uitgerust met een gasfornuis, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en spoelbak.

Vanuit de keuken stap je zo het balkon op, waar je lekker buiten kunt zitten.

Alle oorspronkelijke stalen ramen en kozijnen met enkele beglazing zijn vervangen door nieuwe aluminium kozijnen met dubbele beglazing.















TWEEDE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie sfeervolle slaapkamers en de moderne badkamer.

Elke slaapkamer heeft charmante hoekjes en karakteristieke schuine wanden, wat zorgt voor een warme en huiselijke sfeer en veel opbergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige slaapkamer met vaste kast en een speels rond raam.

De tweede slaapkamer ligt centraal in de woning, beschikt over een dakkapelletje en een praktische vaste kast.

De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens bijzonder sfeervol dankzij het ronde raam en biedt bovendien een schitterend uitzicht over het Bossche Broek.

De moderne badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, inloopdouche, brede wastafel met dubbele kraan en royaal wastafelmeubel, toilet en een raam voor prettig daglicht.

De cv-ketel (Nefit Proline CW5 HR, 2020) is keurig weggewerkt in een aparte kastruimte.



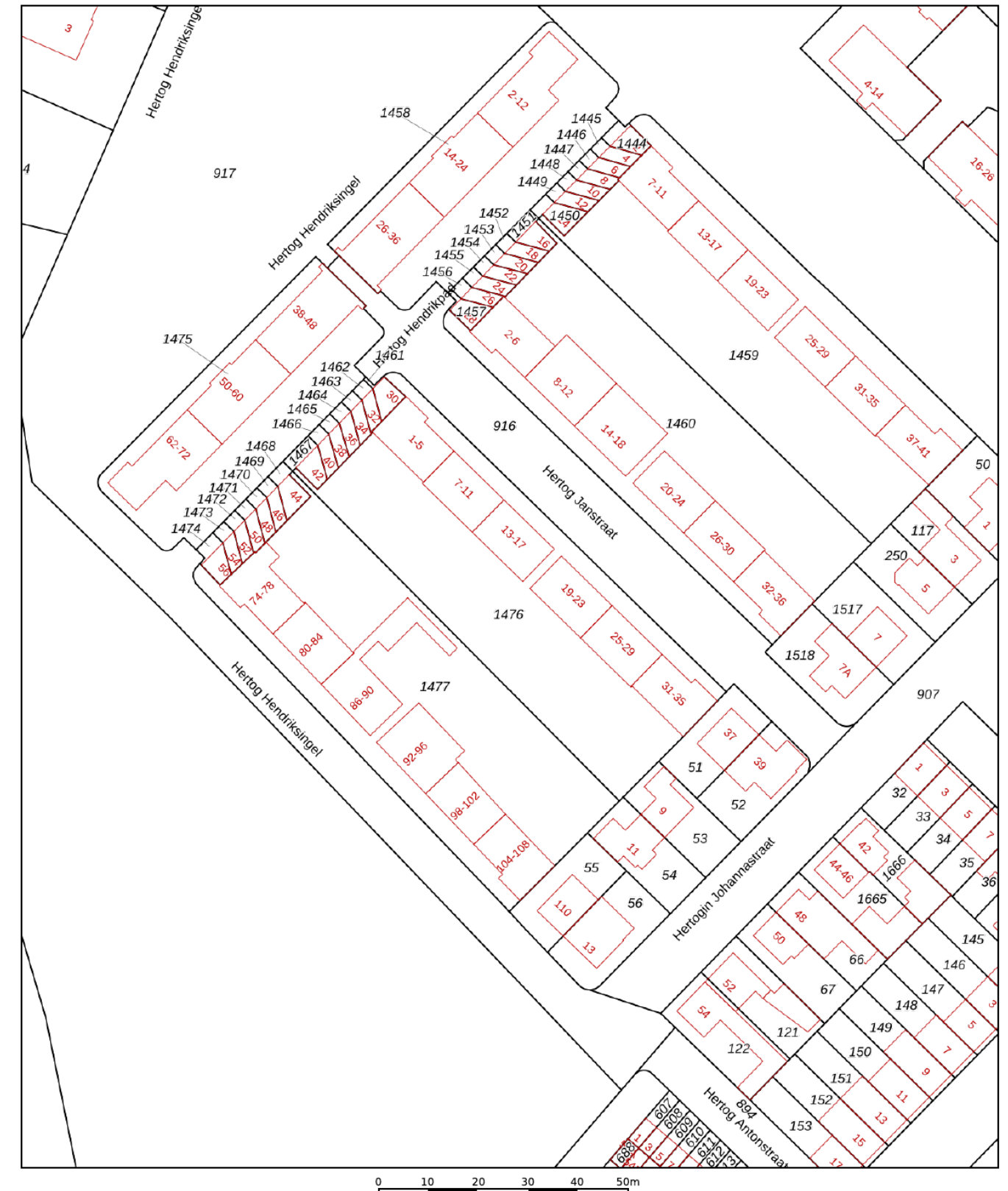






Kadastrale kaart

Uw referentie: hertog janstraat 1



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie N Perceel 1476	kadaster 
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2025
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 databankenrecht.

EXTERIEUR

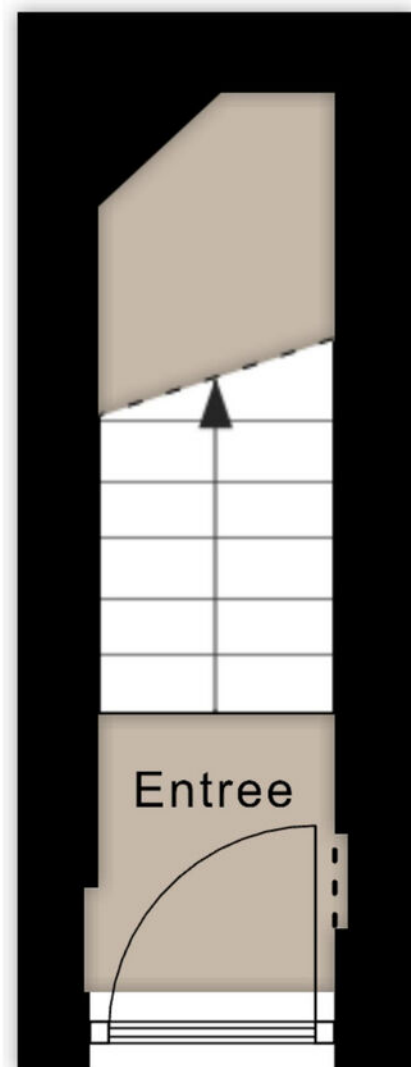
Berging

Op de begane grond achter de woning bevindt zich ook de praktische berging, ideaal voor de fietsen.
Afmetingen zijn 3,02 x 2,04





0.88 m



0.93 m

3.33 m

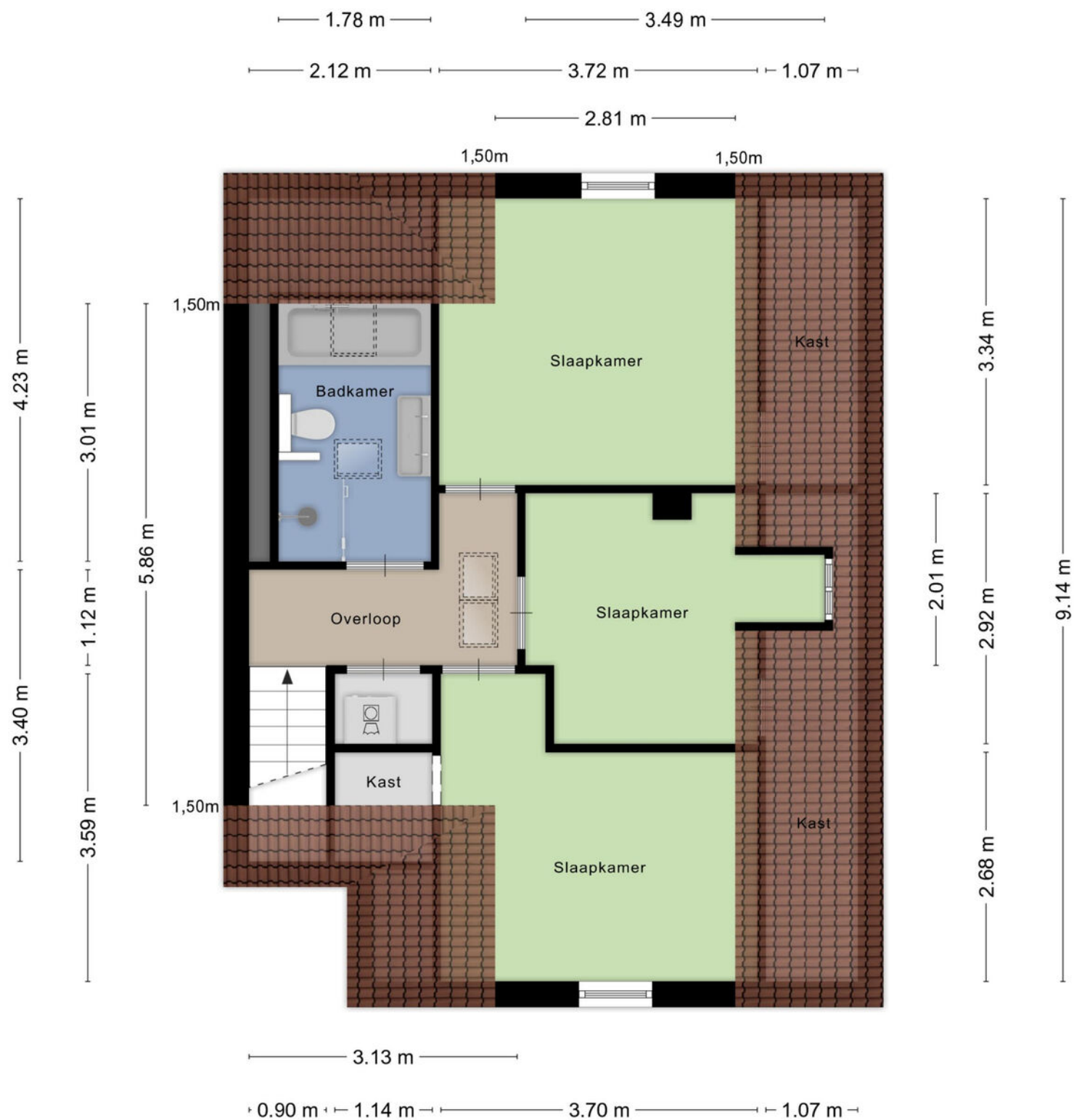
1.80 m
7.11 m
2.64 m 4.37 m

1.38 m
3.34 m
0.98 m
3.41 m
0.92 m



3.39 m
5.65 m
9.14 m

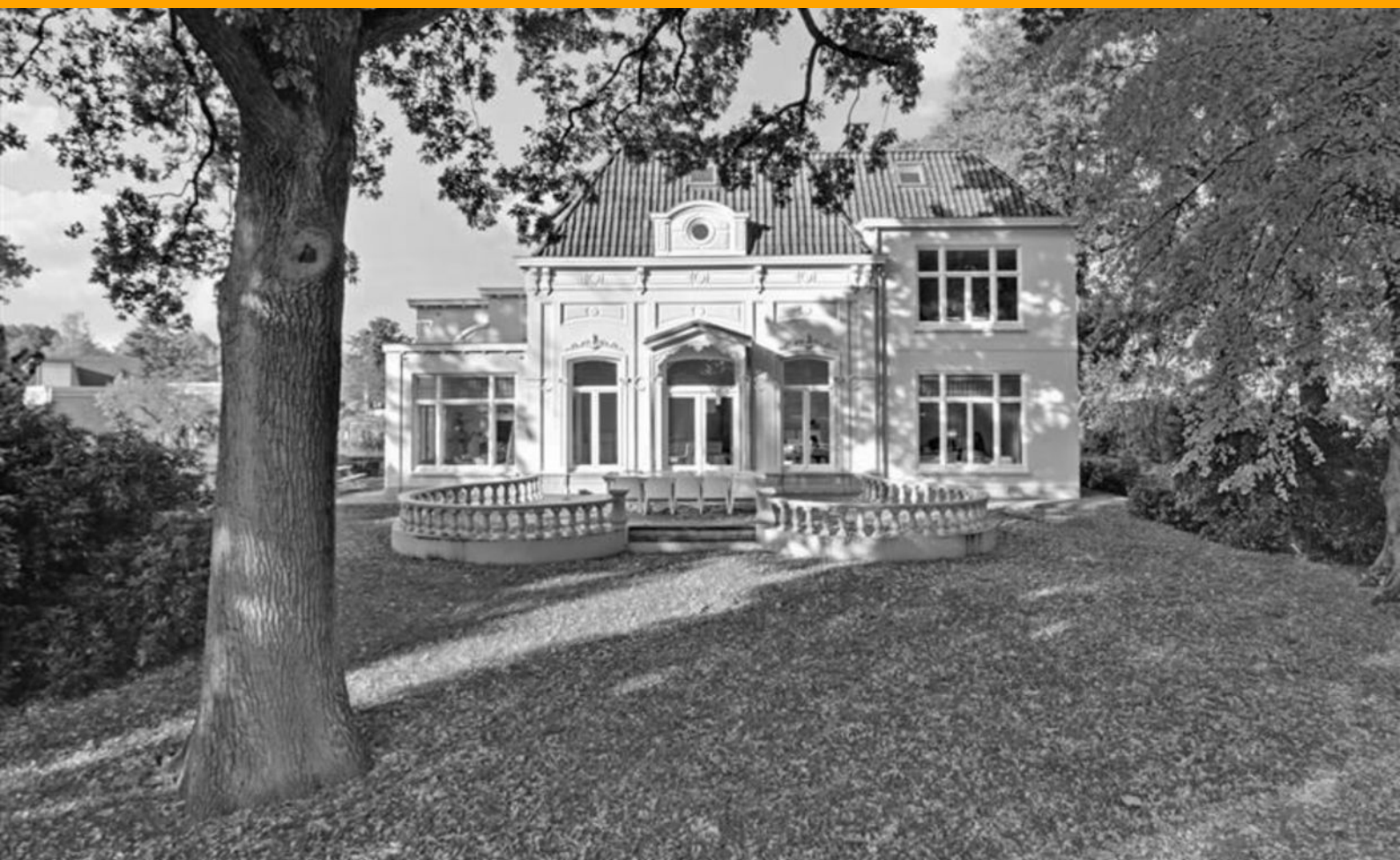
1.14 m 5.67 m
2.10 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

AANTEKENINGEN





Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenommeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S** Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S** De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S** Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S** Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S** Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S** Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S** Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen
T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

