

Raadhuys
Makelaars



Vogelstraat 9



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch
€ 489.500 k.k.





▲ Welkom in dit sfeervolle appartement aan Vogelstraat 9!

Geniet van licht, ruimte en een zonnig balkon in dit moderne driekamerappartement, compleet met eigen parkeerplaats en extra ruime berging op een toplocatie nabij de binnenstad.

Zoek je een instapklaar appartement waar je direct kunt gaan genieten? Aan de Vogelstraat 9 woon je op een levendige plek net buiten de Bossche binnenstad. Alle voorzieningen die je nodig hebt, zoals winkels, supermarkten en een bouwmarkt, liggen letterlijk om de hoek. Ook het Centraal Station, scholen en de historische binnenstad bereik je binnen enkele minuten op de fiets. De huidige bewoners hebben hier met veel plezier gewoond, maar het is nu tijd voor een nieuwe eigenaar. Met een moderne keuken (2021), een zo goed als nieuwe badkamer (2024), een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein en een extra ruime berging is dit appartement nagenoeg af.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220



BEGANE GROND

Begane grond

Centrale entree met videofoon, brievenbussen en de vernieuwde hal met lift en trappenhuis. Vanuit hier is er toegang tot het afgesloten parkeerterrein aan de achterzijde, met je eigen parkeerplaats en de bergingen, die ook via een aparte entree voor bewoners bereikbaar zijn.



Indeling appartement (eerste verdieping)

Via de galerij – waar je ook een gezellig zitje kunt creëren – bereik je de entree. De hal met vernieuwde, uitgebreide & verzwaarde meterkast biedt toegang tot alle vertrekken.

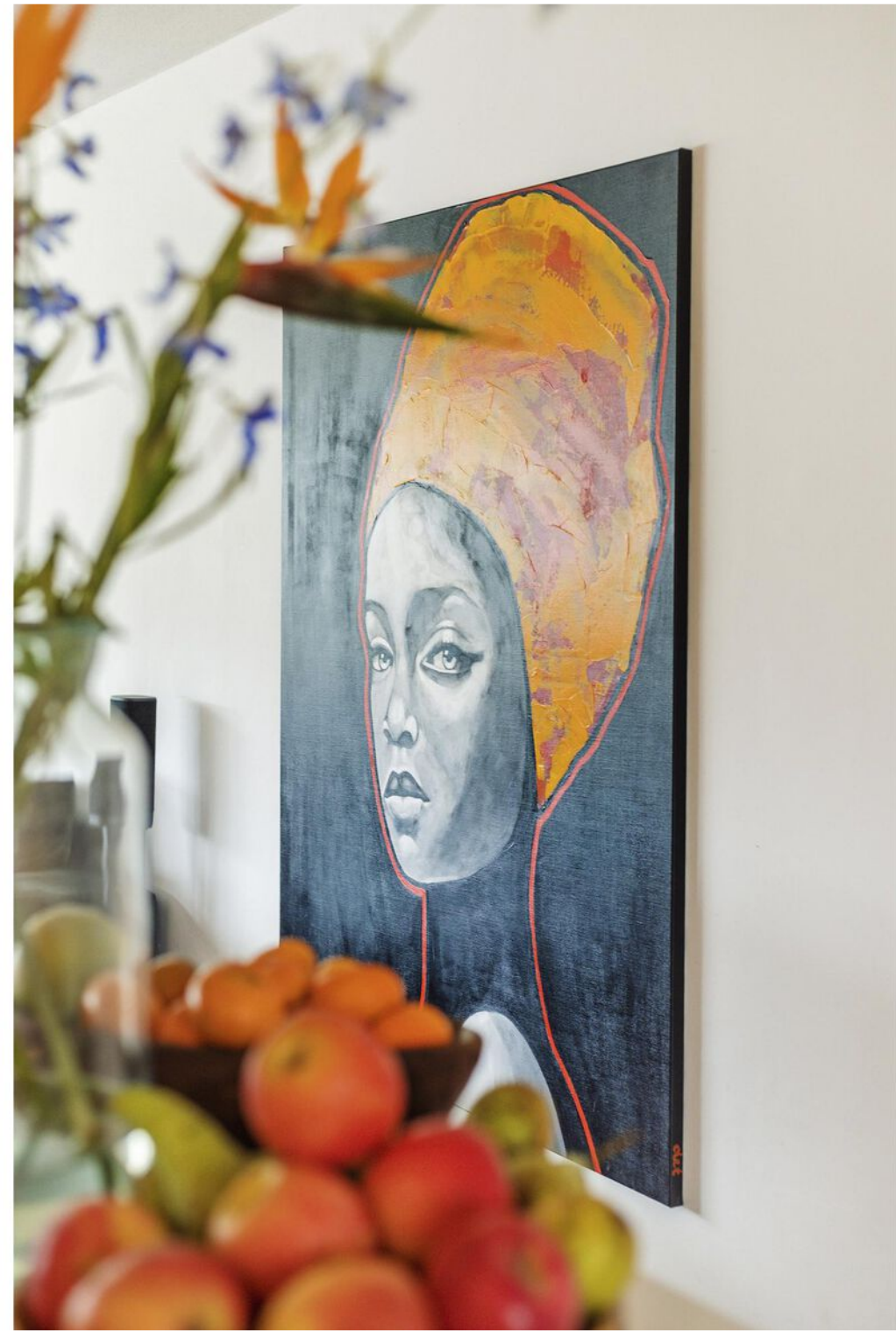
Zodra je de living binnenstapt, valt de enorme hoeveelheid licht direct op. Dankzij de grote raampartijen voelt de ruimte extra royaal aan. De sfeervolle zithoek aan de straatzijde biedt een vrij uitzicht over de straat en de kruising, en loopt naadloos over in het balkon. In het hart van de living bevindt zich de luxe, moderne keuken uit 2021. Deze is werkelijk van alle gemakken voorzien: een BORA-inductiekookplaat, een Quooker, een wijnkoelkast, vaatwasser, koelkast, vriezer en een combi-oven. Door de centrale opstelling blijf je tijdens het koken altijd in contact met gasten aan de eettafel of in de zithoek. De gehele ruimte is afgewerkt met een fraaie Frans eikenhouten vloer en stucwerk op de wanden.













Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers. De ouderslaapkamer is gelegen aan de galerzijde en de slaapkamer aan de voorzijde biedt directe toegang tot het balkon. Beide slaapkamers beschikken over een riante kast.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en heeft een strakke, moderne uitstraling. Hier vind je een breed wastafelmeubel met dubbele wastafel, een praktische spiegelkast en een ruime inloopdouche met dubbele easy drain. Tegenover de badkamer bevinden zich een separate toiletruimte en een handige bergkast met de opstelling voor de wasapparatuur, de cv-ketel (Intergas, 2016) en de WTW-unit.







Buitenruimte en parkeren

Het balkon is gelegen op het zonnige zuiden; een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar buiten te zitten. Je auto parkeer je veilig op het achtergelegen privéterrein, dat via een slagboom alleen toegankelijk is voor bewoners. Fietsen (zelfs een bakfiets) en andere spullen berg je gemakkelijk op in de zeer ruime inpandige berging (voorzien van een extra vide voor maximale opslag!), die via een aparte toegang bereikbaar is. Goed om te weten: de centrale hal en het trappenhuis worden momenteel vernieuwd, wat het complex een frisse, moderne uitstraling geeft.





De locatie

Je woont hier in een herkenbare en levendige omgeving in 's-Hertogenbosch. Hoewel je net buiten het centrum zit, is de dynamiek van de stad altijd dichtbij. Of je nu snel een boodschap doet, naar de bouwmarkt moet of de trein pakt; alles ligt op korte afstand. Ook de uitvalswegen A2 en A59 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Een prettig pluspunt: in deze wijk kunnen je gasten momenteel nog zonder vergunning gratis parkeren.



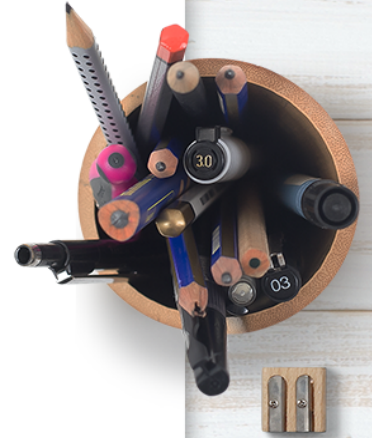
De belangrijkste punten op een rij:

- Moderne keuken (2021) met o.a. BORA, Quooker en wijnkoelkast;
- Badkamer volledig vernieuwd in 2024;
- Lichte living met grote raampartijen en Frans eiken vloer;
- Vrij uitzicht over de straat en kruising vanuit de zithoek;
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein (slagboom);
- Ruime berging met vide en aparte toegang;
- Het hoge dak appartementencomplex vervangen in 2019, het lage gedeelte in 2023;
- Buitenkant kozijnen zijn in 2025 geschilderd;
- Zonnig balkon op het zuiden;
- Maandelijks bijdrage VvE: € 227,- per maand

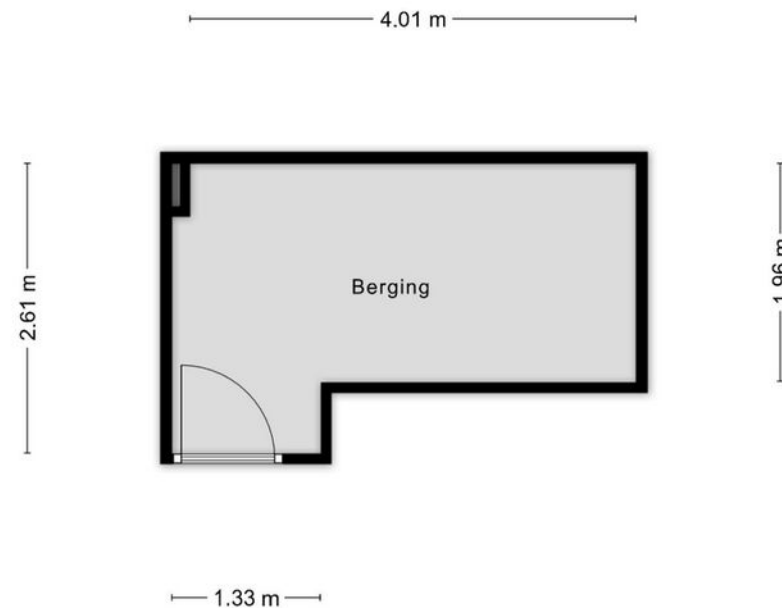
(Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.)



PLATTEGROND APPARTEMENT



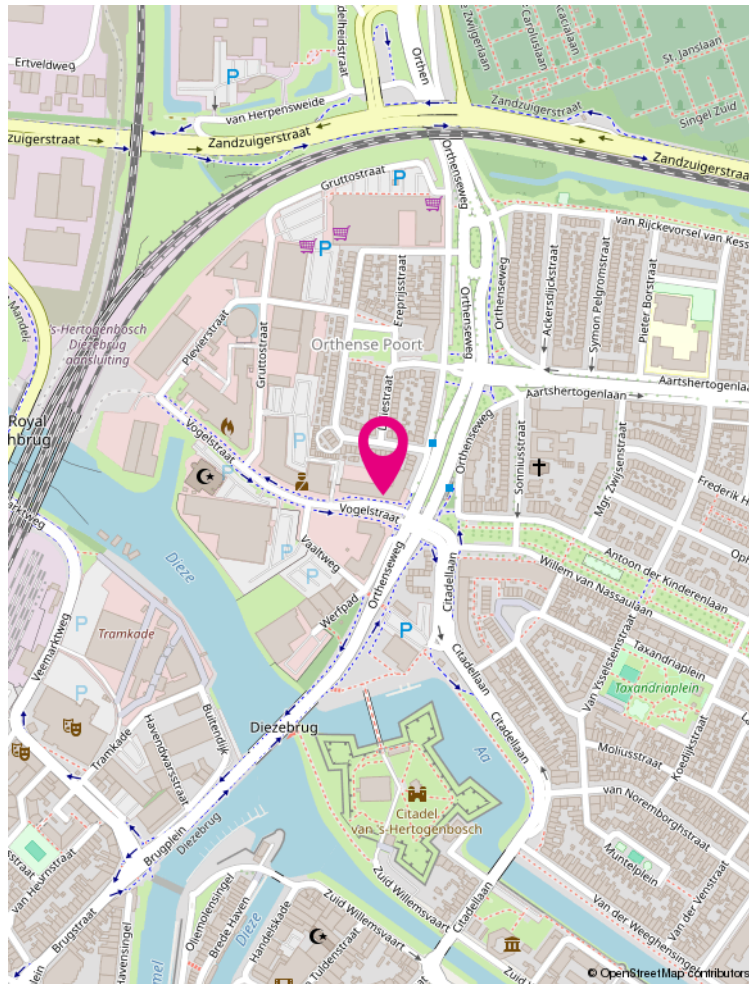
PLATTEGROND **BERGING**



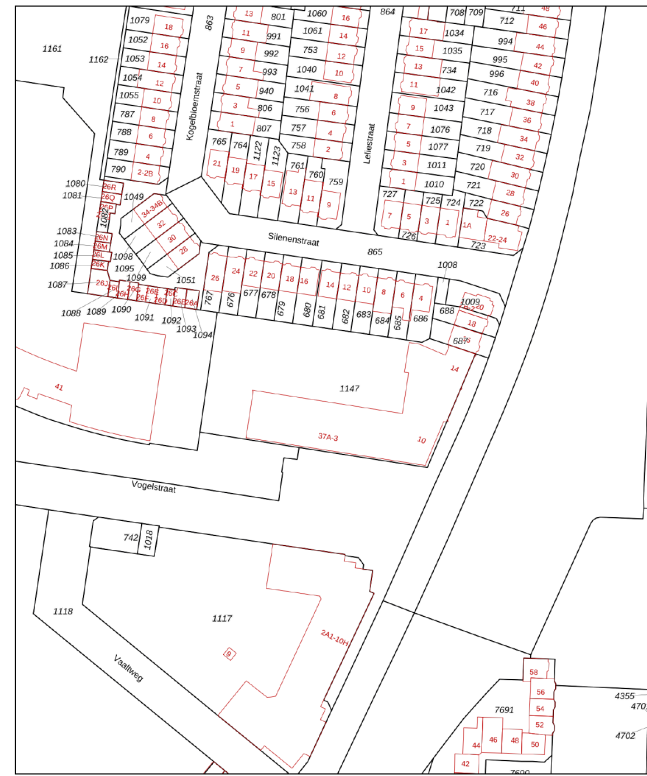
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart Uw referentie: ckok



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie A	Perceel 1147
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eemalend uitdruk, geleverd op 25 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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

VOGELSTRAAT 9

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 489.500,-- k.k.
Soort:	portiekflat
Type:	appartement
Aantal kamers:	3
Inhoud:	290 m ³
Buitenruimte:	9 m ²
Woonoppervlakte:	99 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1997
Ligging:	aan drukke weg, vrij uitzicht
Tuin:	geen tuin
Garage:	parkeerplaats, geen garage
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Vogelstraat 9
Postcode:	5212 VL
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	A / 1148
Soort:	Eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		✓	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- Plisségordijnen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		



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
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- Wijnkoelkast	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- Spiegelkast	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		✓	
Rookmelders		✓	
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Warmwatervoorziening, te weten		✓	



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
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		



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 kantoor tijden.

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.

Raadhuys Makelaars



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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

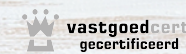
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



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.

raadhuysmakelaars.nl