

WWW.DIRKVANUDEN.NL

DERDE HAMBAKEN 91 'S-HERTOGENBOSCH



VIER VERDIEPINGEN

153 M2 WOONOPPERVLAKTE

ENERGIELABEL B

RIANTE HOEKWONING





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

543 m³

Woonoppervlakte ca:

153 m²

Perceeloppervlakte totaal:

180 m²

Berging ca.:

9 m²

Bouwjaar:

1973

Aantal slaapkamers:

3



Bijzonderheden

Verrassend ruime woning met diepe tuin, balkon en veelzijdige indeling.

Achter deze gevel schuilt een verrassend ruime woning met meerdere woonlagen, een diepe achtertuin en een praktische indeling die volop mogelijkheden biedt. De woning combineert comfortabele leefruimtes met een fijne lichtinval en diverse buitenruimtes, waaronder een balkon en een royale tuin met berging. Een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, flexibiliteit en comfortabel wonen.

Wonen aan de Derde Hambaken 91 is comfortabel wonen in een levendige omgeving. Welkom bij deze riante hoekwoning op een prachtig hoekperceel met een extra grote tuin dankzij twee percelen.



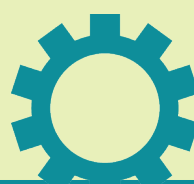
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 3-persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 215 m³

Elektraverbruik: 248 kWh

Waterverbruik: 227 m³



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: Nefit Trendline II CW5 (2020)

Kunststof kozijnen met HR++ glas

Dakisolatie: Knauf glaswol (2020)

Badkamer boven vervangen (2019)

Badkamer beneden nieuw gebouwd (2021)

Voegwerk hersteld, inclusief aanbouw onder het balkon (2020)

Tuinhuis geplaatst (2025)

OMSCHRIJVING

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de trapopgang en de eerste keuken. De begane grond beschikt over een ruime en lichte leefruimte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime en lichte woonkeuken. De keuken is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling met veel kastruimte en een ruim werkblad, waardoor er volop plek is om te koken en servies, potten en pannen op te bergen. De keuken is bovendien voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, vaatwasser, magnetron en koffiemachine, wat het geheel zowel praktisch als comfortabel maakt. In de keuken is daarnaast voldoende ruimte voor een royale eettafel, waardoor dit een ideale plek is om samen te koken, te eten en gezellig samen te zijn. Vanuit de eethoek loop je zo door naar het zitgedeelte aan de achterzijde van de woning. Hier zorgen de grote raampartijen en de brede glazen pui met openslaande deuren voor een prachtige lichtinval en een mooie verbinding met de tuin. Via de woonkamer bereik je de badkamer op de begane grond. Deze badkamer is praktisch ingericht met een ruime inloopdouche, wastafel, aansluiting voor was en droogapparatuur en het toilet.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt een royale leefruimte aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede keuken met toegang tot het balkon, waardoor deze verdieping op verschillende manieren gebruikt kan worden. Denk bijvoorbeeld aan een extra woonkamer, werkruimte of gastenverblijf. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, gaskookplaat met RVS afzuigkap en een koelkast. Hierdoor is de keuken compleet uitgerust en geschikt voor dagelijks comfortabel gebruik. Daarnaast biedt de keuken veel kastruimte en lades, waardoor er volop plek is voor het opbergen van keukengerei en voorraad. Rondom de keuken is de ruimte royaal en licht, mede dankzij de grote ramen die zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Hierdoor ontstaat een open en uitnodigende sfeer. De keuken gaat over in een ruime woon- en eetruimte, waardoor koken, eten en ontspannen op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig die via een gang toegankelijk is.

Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers met vaste kasten en een complete en luxe badkamer.

De slaapkamers zijn ruim opgezet en profiteren van een prettige lichtinval. De vaste kast op de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een wasbak, een praktische voorziening voor onder andere het tandenpoetsen. De badkamer is voorzien van een ligbad met regendouche, dubbele wastafel en toilet en biedt daarmee alle comfort voor dagelijks gebruik.

Zolderverdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze ruime open verdieping biedt tal van mogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden ingericht als extra slaapkamer, hobbyruimte of werkplek. Onder de schuine kap bevindt zich bovendien praktische berging.

Tuin

De woning beschikt over een royale en diepe achtertuin met meerdere terrassen en volop groen. Dankzij de ruime opzet is er altijd wel een plek te vinden in de zon of schaduw en is er meer dan voldoende ruimte voor een gezellige zithoek, een grote eettafel of speelruimte. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en gereedschap.









2E KEUKEN





RUIME SLAAPKAMER







2E BADKAMER, WAT EEN LUXE





extra kamer op de bovenste verdieping







PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

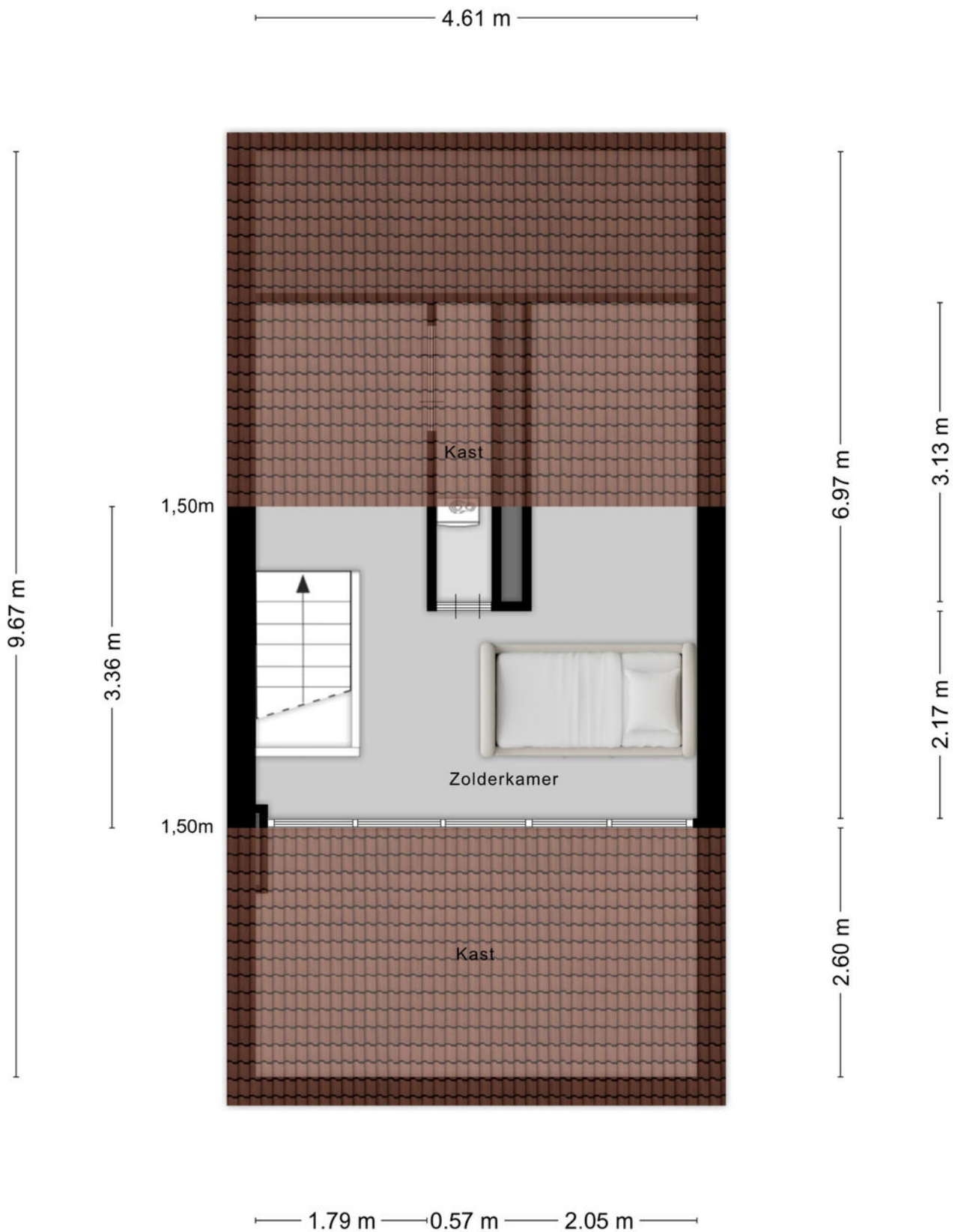
1.28 m 1.07 m

0.95 m 1.40 m 2.06 m

4.61 m



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: derde hambaken



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 5440</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026
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.

BUURT

De buurt kenmerkt zich door een mix van gezinnen, starters en senioren, wat zorgt voor een prettige en sociale sfeer. In de directe omgeving vind je alles wat je dagelijks nodig hebt. Denk aan supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen. De wijk heeft een actief verenigingsleven. In de omgeving zijn diverse sportclubs te vinden, zoals voetbalverenigingen, tennisclubs en fitnesscentra. Ook zijn er verschillende buurtinitiatieven en activiteiten die bijdragen aan de sociale betrokkenheid in de wijk. Voor kinderen zijn er speelvoorzieningen en sportvelden in de buurt, waardoor het een fijne plek is om op te groeien. Het bruisende centrum van Den Bosch ligt binnen handbereik. Hier vind je gezellige terrassen, restaurants, cultuur, boetieks en de bekende Bossche binnenstad met haar historische karakter. Daarnaast ben je binnen enkele minuten bij diverse uitvalswegen richting A2 en A59.



INFORMATIE VOOR U



Algemeen

Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De verkoopdocumentatie van deze woning is met zorg samen gesteld. De maten zijn indicatief. Ter aanvulling op deze brochure ligt bij ons op kantoor voor u ter inzage: het eigendomsbewijs, de vragenlijst, indien van toepassing het bouwkundig rapport en de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Indien u na het lezen van deze documentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van ons kantoor.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgelijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen aan informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Onderhandeling | U bent pas in onderhandeling als de verkoper of diens makelaar reageert op uw bod. Dus: als de verkoper of diens makelaar een tegenbod doet of als hij/zij uitdrukkelijk aangeeft dat hij/zij met u in onderhandeling is. LET OP: U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Koopakte | Conform Vastgoedpro model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen in aanwezigheid van beide partijen.

Bouwkundige keuring | Indien de koper een voorbehoud maakt voor een bouwkundige keuring, dient deze keuring voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte plaats te vinden.

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 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Akte getekend op	Laatste dag bedenktijd (behouden algemeen erkende feestdagen)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag én donderdag	Maandag
Vrijdag én zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

Notaris | Door koper aan te wijzen.

Waarborgsom | Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 4 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering | 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.

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 notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.



DIRK VAN UDEN

Register Makelaar Taxateur

Als gecertificeerd en beëdigd makelaar ben ik sinds 2002 actief in de omgeving van 's-Hertogenbosch en gevestigd in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Begin 2009 besloot ik, ondanks de moeilijke woningmarkt en de crisis destijds, om mijn eigen makelaarskantoor te beginnen.



STEPHANIE VAN UDEN

Social media expert

Sinds het begin ondersteun ik het team op diverse vlakken. Op maandag, dinsdag en vrijdag ben ik aanwezig op kantoor om alles op orde te houden. Ik beantwoord de telefoon en alle miltjes welke binnenkomen.

Verder houd ik onze facebookpagina en Instagram up to date. Volgt u ons al?



INGE HENDRICKX

Assistent makelaar

Met mijn functie als makelaar assistent ondersteun ik Dirk en zijn team als gastvrouw tijdens de kijkdagen. Verder ben ik inzetbaar voor alle werkzaamheden op kantoor. Wellicht treffen we elkaar eens op kantoor en anders graag bij een woning



CONNY DE BRESSER

Verkoopstyliste

Bij de verkoop van een woning is niet alleen de vraagprijs belangrijk. Ook de styling van de woning kan het verschil maken en daar helpen wij je graag mee.



MARIELLE VAN DE VEN

Administratieve duizendpoot

Als duizendpoot op het gebied van ondersteuning bij het verkoopproces ben ik graag nauw betrokken bij alle aspecten van de verkoop van de woning, van voorbereiding tot overdracht. Mijn jarenlange ervaring in de makelaardij zorgt ervoor dat geen vraag voor mij te gek is. Kom maar op!



SERVI WILLEMS

Fotograaf/cameraman

Als jij jouw woning verkoopt bij Dirk van Uden Makelaardij & Taxaties, dan ben ik de fotograaf en cameraman. Zodra de verkoopstyliste klaar is en jouw woning er piekfijn uitziet, leg ik de woning vast middels een unieke fotopresentatie en professionele verkoopvideo!

Met trots presenteren wij
TEAM DIRK VAN UDEN



DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de
waarde van uw woning!
waarderrapport.dirkvanuden.nl



9.2

Beoordeling
van onze
klanten

Het gemiddelde rapportcijfer
van onze klanten is 9,2 daar zijn
we natuurlijk enorm trots op!

Maak vrijblijvend kennis met Dirk van Uden!



www.facebook.com/dirkdemakelaar



www.youtube.com/user/makelaardirk



www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij

www.dirkvanuden.nl

Het energielabel maakt het verschil!

Het energielabel van de woning wordt steeds belangrijker. Een woning met een goed energielabel is couranter. Het energielabel bepaalt mede hoeveel de koper kan lenen en hoe hoog zijn rente wordt bij het aangaan van een hypotheek. Er zijn ook mogelijkheden om extra te lenen voor de realisatie van energiebesparende maatregelen. Uw hypotheekadviseur kan u hier heel goed mee helpen.

Persoonlijk Duurzaamheidsadvies!

De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om voor de woning een beter label te krijgen zijn soms eenvoudig te realiseren maar soms ook complex. Om precies te weten welke energiebesparende maatregelen voor u het meest efficiënt zijn is een duurzaamheidsadvies van onze ervaren duurzaamheidsadviseur een absolute aanrader (**€ 99**). Deze duurzaamheidsadviseur levert maatwerk en houdt dus rekening met uw situatie, wensen/doelstellingen, budget en staat van de woning. Denk hierbij aan isolerende maatregelen, warmtepomp, zonnepanelen enz.

De bij ons aangesloten installateurs zijn erkende vakmensen en leveren kwaliteit. Tevens kunnen we ook de coördinatie en begeleiding doen van de uitvoer van diverse maatregelen en het terugvragen van de ISDE subsidies voor u regelen (**€299**). Zo bent u van A tot Z ontzorgt!

Uw belangrijkste voordelen op een rijtje!

1. Lagere energielasten.
2. Comfortabeler wonen.
3. Minder CO2 uitstoot.
4. Beter energielabel, couranter en waarde stijging woning.
5. ISDE subsidie.
6. Minder afhankelijk van energiebedrijven en overheid



Duurzaamheidsadviseur:
Bjorge Janssen
info@positiefwonen.nl
085 20 06 353



**EN? IS DIT UW
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties
Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michiëlsgestel
073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl