

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**'s-Hertogenbosch**  
**Neerstraat 165**

Vraagprijs € 259.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1963
- Servicekosten: €132,76
- Inhoud: 148 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 45 m<sup>2</sup>
- Berging: 5 m<sup>2</sup>
- Slaapkamers: 1
- Blokverwarming en water: € 90,-
- Ligging: aan park, in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

F



Meerijstad Makelaardij presenteert

# VRIJ UITZICHT!

Ben je op zoek naar een leuk appartement met veel lichtinval, een zonnig balkon en een centrale ligging in 's-Hertogenbosch? Dan is dit hoekappartement precies wat je zoekt! Gelegen op de vijfde verdieping van een groot appartementencomplex geniet je hier van een prachtig vrij uitzicht, een fijne leefruimte en een ideale ligging nabij het bruisende stadscentrum en recreatiegebied De Oosterplas.





## Ligging

De ligging is zeer gunstig: op korte fietsafstand van het levendige centrum van 's-Hertogenbosch en op slechts enkele minuten van recreatiegebied De Oosterplas. Winkelcentrum Rivierenplein, sportfaciliteiten en diverse dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Ook de uitvalswegen A2 en A59 zijn snel bereikbaar. Daarnaast is er rondom het complex volop parkeergelegenheid aanwezig.

## Algemeen

Via de gezamenlijke entree met intercom, lift en trapopgang bereik je het appartement op de vijfde verdieping.

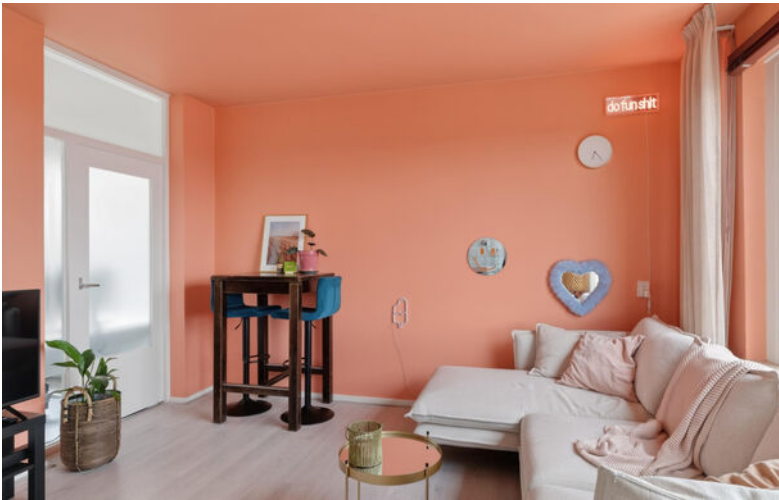
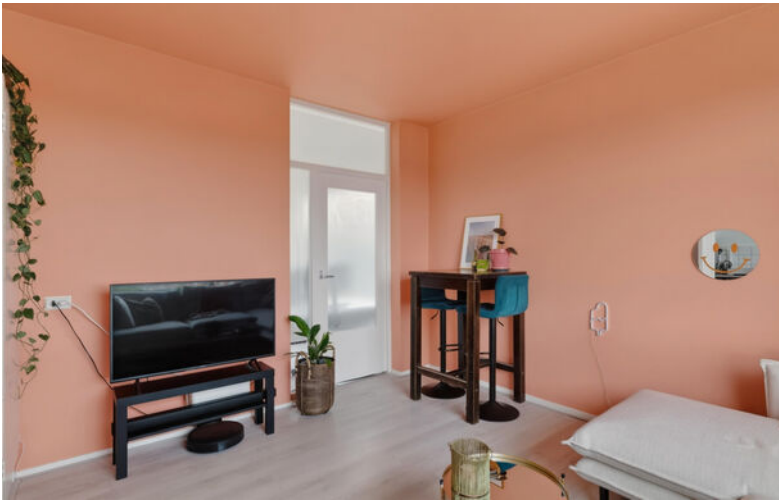
Op de begane grond beschik je over een eigen berging.





## Indeling appartement

Bij binnenkomst in de hal heb je toegang tot de meterkast en de verschillende vertrekken van de woning. Dankzij de grote raampartijen in de sfeervolle woonkamer valt direct de prettige lichtinval op. De ruimte is netjes afgewerkt met een moderne laminaatvloer en biedt een prachtig panoramisch uitzicht.



Monique van Rijbroek  
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen  
is luisteren  
en vooral  
de dialoog  
aangaan  
met  
kopers en  
klanten”**

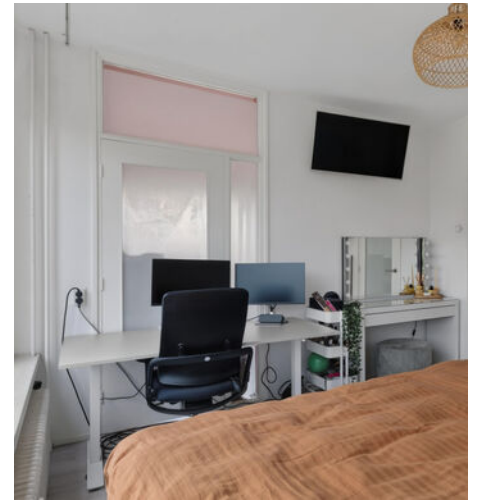




## Open keuken

De keuken staat in verbinding met de woonkamer en biedt toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten. Hier geniet je optimaal van de middag- en avondzon. De keuken is uitgerust met een recht keukenmeubel met boven- en onderkasten, lades en diverse apparatuur. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine.





## Wassen en slapen

De ruime slaapkamer biedt voldoende plaats voor een grote kledingkast en geeft toegang tot een Frans balkon op het zuiden, een heerlijke plek om de dag te beginnen met de ochtendzon. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarnaast beschikt het appartement over kunststof kozijnen met dubbele beglazing en een eigen berging op de begane grond. Een leuk appartement op een fijne locatie, ideaal voor starters of alleenstaanden die comfortabel willen wonen nabij alle voorzieningen!



Jochem Kroon  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

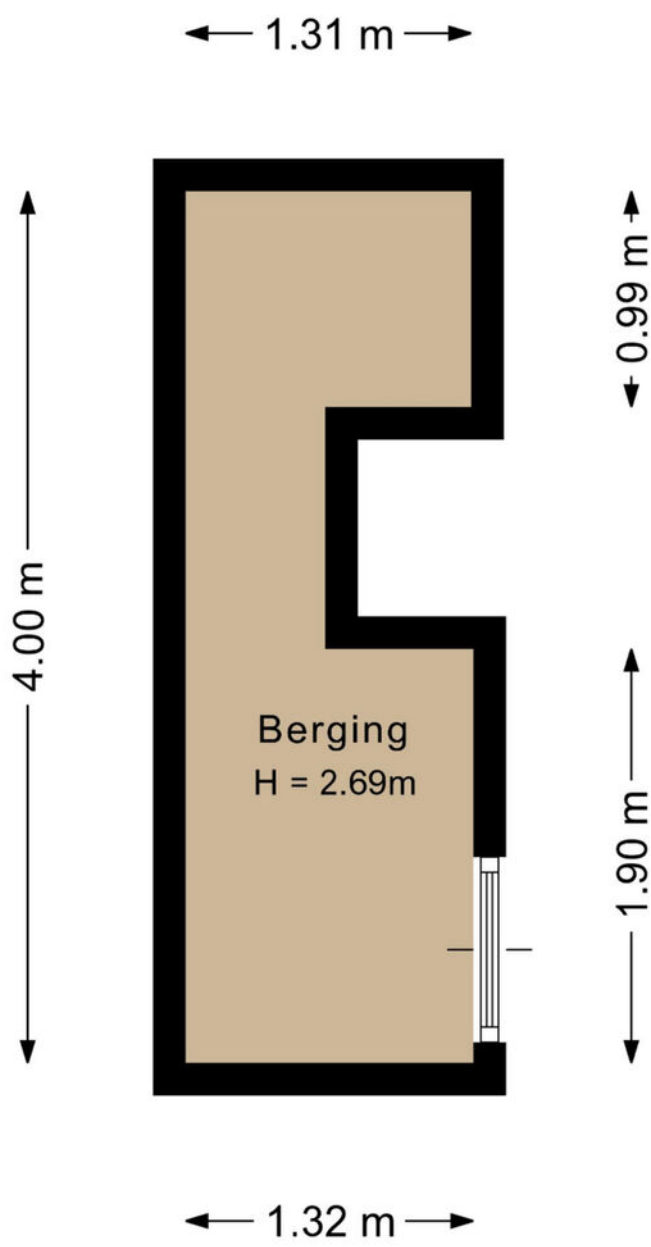
Bel me op  
073 544 21 00  
of maak een  
afspraak.





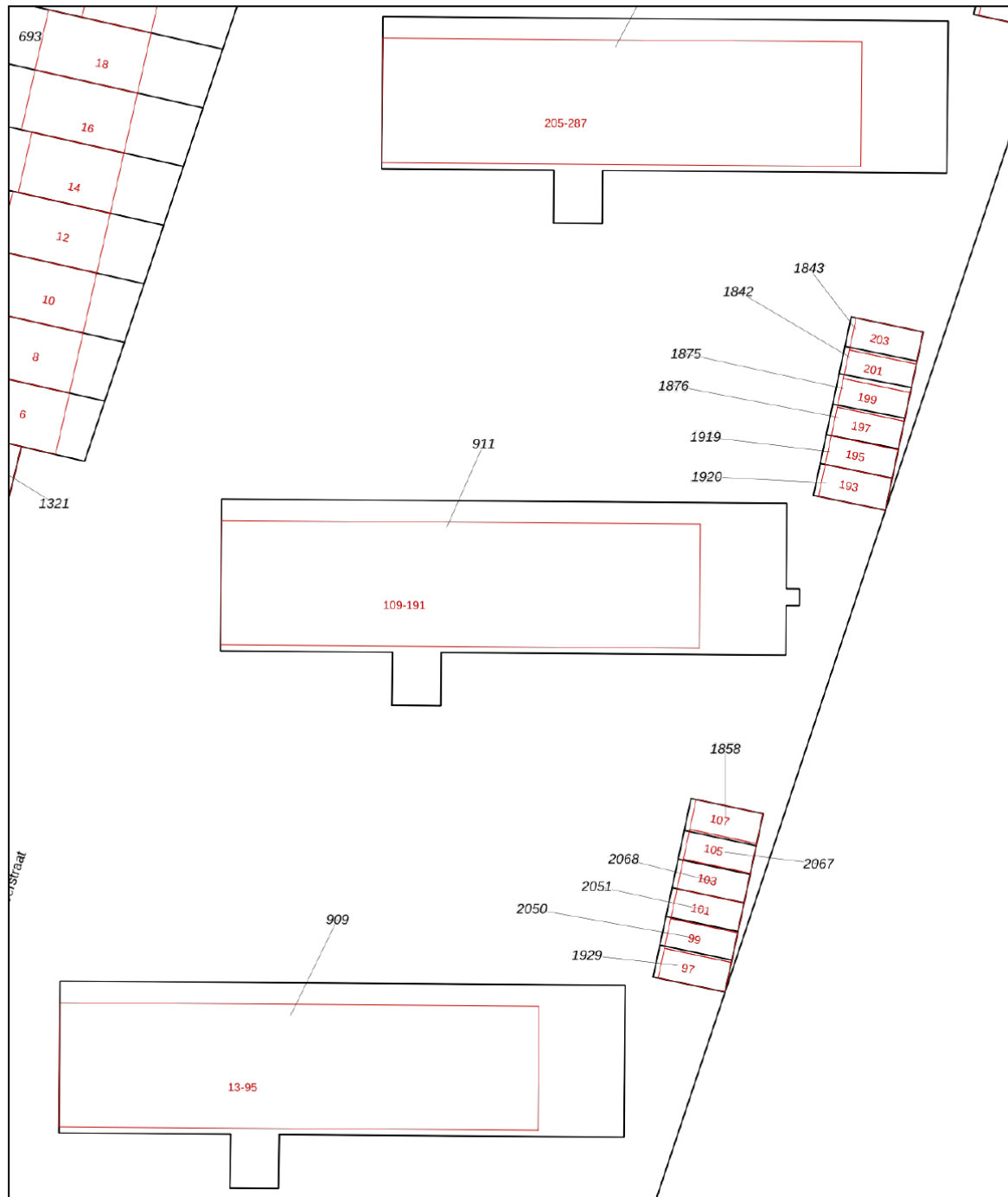
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.






Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 911</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Kadastrale kaart

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie			X
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- boiler	X		

# Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

## Veelgestelde vragen

**Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten?** Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

**Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?** Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?** Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

**Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?** Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?** Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

**Hoe komt de koop tot stand?** Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

**Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.



**‘De streek,  
de mensen,  
het karakter’**