

Harmoniepolder 19
's-Hertogenbosch



BESCHRIJVING



Moderne 2-ONDER-1-KAPWONING met fijne leefruimtes, volop privacy en rustige ligging aan een hofje.

Op de begane grond lopen de living, het eetgedeelte en de OPEN keuken mooi in elkaar over, wat zorgt voor een prettig woonkeukengevoel. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers en een moderne badkamer. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een MULTIFUNCTIONELE ruimte. Buiten vindt u een onderhoudsvriendelijke tuin met OVERKAPPING, BERGING en ACHTEROM. De GARAGE en ruime OPRIT maken het geheel compleet.

De woning ligt aan een rustig hofje in een prettige woonomgeving met veel groen in de directe omgeving. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet u hier van rust en privacy, terwijl voorzieningen, scholen en uitvalswegen goed bereikbaar zijn.



VRAAGPRIJS:	515.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 246m ²
INHOUD:	ca. 400m ³
WONEN:	ca. 100m ²
GARAGE:	ca. 19m ²
OVERKAPPING:	ca. 16m ²
BERGING:	ca. 10m ²
BOUWJAAR WONING:	1986 (BAGVIEWER) 2025 gemoderniseerd
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	B (geldig tot 02-04-2034)

BIJZONDERHEDEN

- 2-ONDER-1-KAPWONING
- Rustige ligging in een hofje
- GEMODERNISEERD in 2025
- Lichte living met eetgedeelte
- OPEN keuken (2025)
- DRIE slaapkamers en moderne badkamer (2020) op de eerste verdieping
- Vaste trap naar MULTIFUNCTIONELE zolderverdieping
- Onderhoudsvriendelijke tuin met OVERKAPPING en ACHTEROM
- GARAGE en ruime OPRIT
- Houten kozijnen met dubbele beglazing, deels HR++
- Begane grond voorzien van elektrische ROLLUIKEN
- Cv-ketel Nefit (2020)
- 2 AIRCO'S
- Elektrische installatie vernieuwd (2025)
- ENERGIELABEL B (geldig tot 02-04-2034)

INDELING



Via de entree aan de zijkant van de woning komt u binnen in een verzorgde hal met vernieuwde toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de verdieping.

Wat direct opvalt is de moderne afwerking. De woning is in 2025 gerenoveerd en volledig instapklaar afgewerkt. Een comfortabele basis waar u direct kunt wonen.

Aan de voorzijde ligt de living. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht hier prettig naar binnen en voelt de ruimte heerlijk OPEN aan. De combinatie van strak gestucte wanden en plafonds, zwarte binnendeuren en de

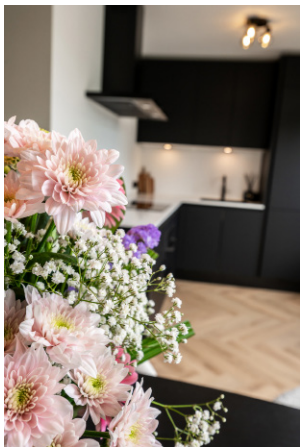
PVC visgraatvloer zorgt voor een stijlvolle uitstraling die volledig aansluit bij de woonstijl van nu.

De royale zithoek komt hier prachtig tot zijn recht, terwijl de rustige kleurstellingen en warme materialen zorgen voor een sfeervol geheel. De living biedt daarnaast volop vrijheid in de indeling, waardoor u eenvoudig verschillende woonwensen kunt combineren.

Richting de achterzijde loopt de ruimte mooi over in het eetgedeelte en de keuken. Juist die open verbinding maakt de begane grond extra prettig in gebruik en zorgt voor een fijne balans tussen wonen en samenzijn.







Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne OPEN keuken, vernieuwd in 2025 en uitgevoerd in een stijlvolle zwarte kleurstelling. De strakke lijnen, greeploze afwerking en het lichte composiet werkblad zorgen voor een modern geheel dat perfect aansluit bij de rest van de woning.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven, afzuigkap, Quooker en een 4-pits inductiekookplaat. Dankzij de praktische opstelling beschikt u hier over volop werken bergruimte. Daarnaast is vanuit de living een praktische trapkast bereikbaar, ideaal voor extra provisie- of voorraadruimte.

Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte, waardoor hier echt een fijn WOONKEUKENgevoel ontstaat. De royale opstelling biedt moeiteloos ruimte aan een grote eettafel waar uitgebreid tafelen, koken en samen zijn op natuurlijke wijze samenkomen. De openslaande tuindeuren zorgen daarbij voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten.

De rustige kleurstellingen en de PVC visgraatvloer versterken het eigentijdse karakter van de ruimte. Daarnaast zorgt de aanwezige AIRCO ook hier voor extra comfort tijdens warme dagen.



KEUKEN



We vervolgen de route naar de eerste verdieping.

Hier beschikt de woning over DRIE slaapkamers en een moderne badkamer. Ook deze verdieping is strak afgewerkt met gestucte wanden en een fraaie PVC visgraatvloer die zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling.

De MASTER bedroom ligt aan de voorzijde van de woning en voelt heerlijk ruim aan. De combinatie van het schuine dak, het grote dakraam en de moderne afwerking geeft de kamer een sfeervol karakter. Er is volop ruimte voor een groot bed en een royale kledingkast. Daarnaast zorgt de aanwezige AIRCO ook hier voor extra comfort.

De TWEEDE slaapkamer ligt aan de achterzijde en is momenteel ingericht als kinderkamer. Dankzij het dakraam valt prettig daglicht binnen en de speelse kapconstructie geeft de ruimte een knusse uitstraling.

De DERDE kamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde en onderscheidt zich door de aanwezige opbouw, waardoor deze kamer niet onder een schuin dak ligt. Momenteel ingericht als WALK IN CLOSET, maar uiteraard ook uitstekend geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Met een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Deze verdieping is compact van formaat, maar praktisch ingericht en MULTIFUNCTIONEEL te gebruiken. Dankzij het dakraam komt ook hier prettig daglicht binnen. De ruimte leent zich uitstekend als logeerkamer, werkplek of extra slaapkamer. Daarnaast bevinden zich hier de witgoedaansluitingen en de cv-opstelling.



TWEEDE SLAAPKAMER





TWEEDE VERDIEPING



De badkamer is modern uitgevoerd en heeft dankzij de lichte afwerking een frisse en verzorgde uitstraling. De keramische houtlook tegelvloer geeft de ruimte een warme en eigentijdse sfeer, terwijl het dakraam prettig daglicht binnenlaat.

De douche springt direct in het oog door de opvallende wandafwerking met tropische bladeren, wat de ruimte een speels en eigentijds karakter geeft. Verder beschikt de badkamer over een wastafel en een designradiator.

Een comfortabele ruimte die praktisch gemak combineert met een verrassend stijlvolle uitstraling.





De achtertuin ligt op het noordwesten en is ONDERHOUDSVRIENDELIJK aangelegd. Dankzij het royale terras is er volop ruimte voor een grote eettafel, een comfortabele loungehoek en meerdere zitplekken om heerlijk buiten te genieten.

Aan de achterzijde van de tuin staat een royale OVERKAPPING waar u beschut kunt ontspannen, ook op minder zonnige dagen. Aansluitend bereikt u de BERGING, ideaal voor extra opslag of het stallen van fietsen.

De tuin biedt daarnaast veel privacy en beschikt over een praktische ACHTEROM via de zijkant van de woning.

Extra prettig is de aanwezige GARAGE, bereikbaar vanuit de tuin en de oprit. Ideaal voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen of hobbymatig gebruik. Op de eigen OPRIT is daarnaast plaats voor meerdere auto's en ook aan de voorzijde zijn openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0642337033 of info@joepmake-laardij.nl.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.



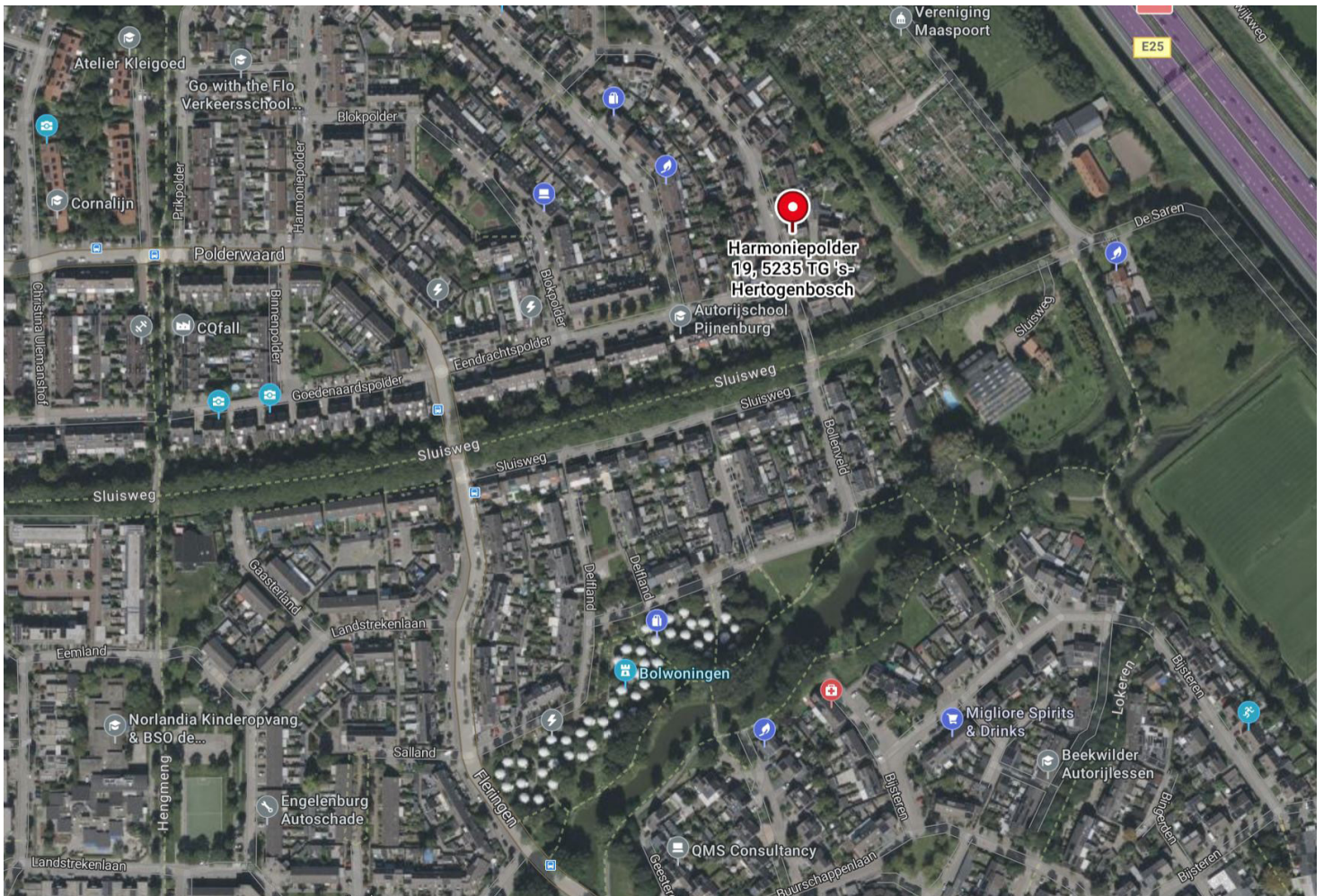






TUIN/IMPRESSIE

OMGEVING



Bron: Bing maps

Harmoniepolder 19 is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in 's-Hertogenbosch. De wijk kenmerkt zich door groen en diverse speelvoorzieningen in de directe omgeving, waardoor kinderen hier veilig en onbezorgd kunnen opgroeien. Daarnaast zorgen de nabijgelegen sportverenigingen en recreatiemogelijkheden voor een prettige en levendige woonomgeving.

Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, kinderopvang en winkels bevinden zich op korte afstand van de woning. Ook het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is gemakkelijk bereikbaar en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige horeca, terrassen en culturele voorzieningen zoals theaters, musea en bioscopen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer zijn omliggende steden eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zoals de A2 en A59 bent u snel onderweg richting Eindhoven, Utrecht en Nijmegen. Ook het centraal station van 's-Hertogenbosch ligt op korte afstand.

Voor liefhebbers van natuur en ontspanning zijn er volop mogelijkheden in de omgeving. Diverse wandel- en fietsroutes, parken en groene zones liggen binnen handbereik, waardoor u hier optimaal kunt genieten van rust en buitenleven.

Kortom: Harmoniepolder 19 biedt een fijne woonlocatie waar rust, ruimte en alle dagelijkse voorzieningen op een prettige manier samenkomen.



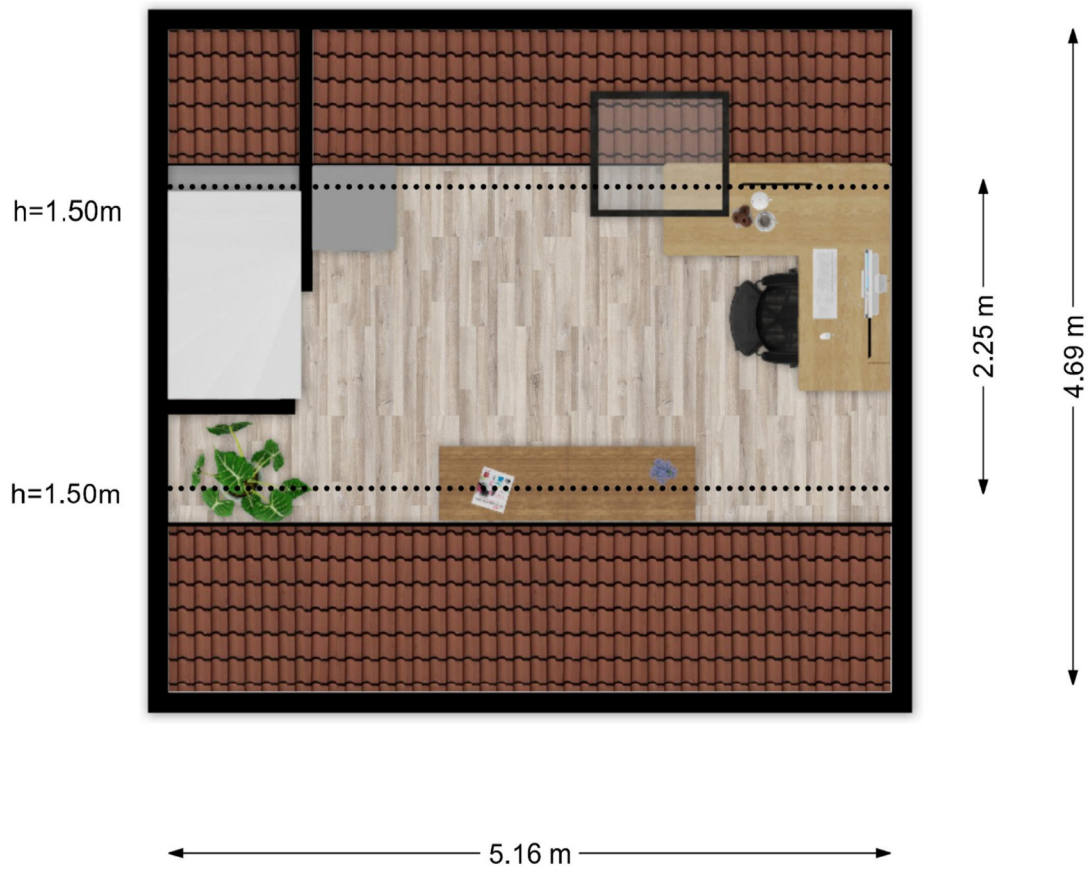
Harmoniepolder 19 te 's-Hertogenbosch - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



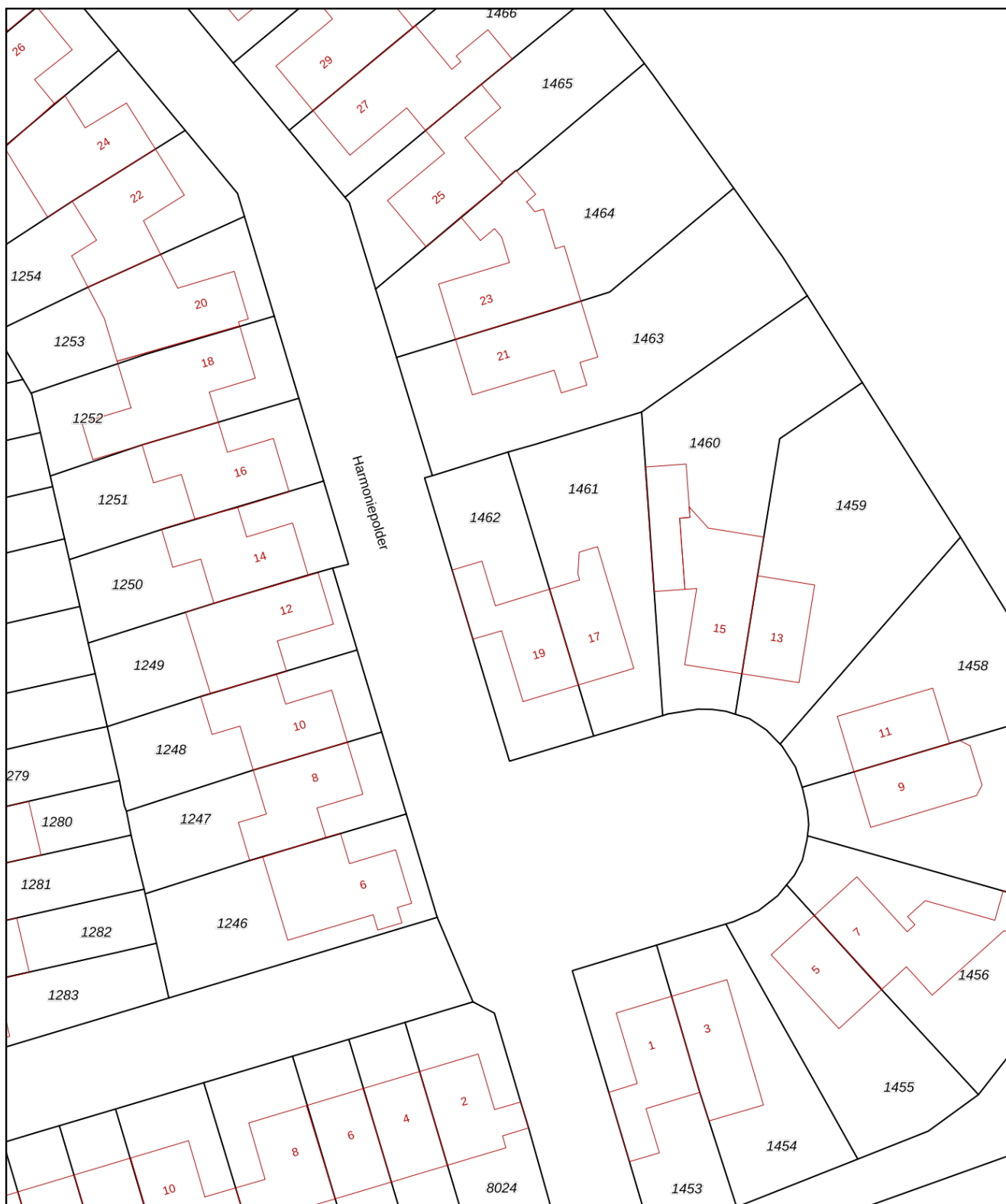
Harmoniepolder 19 te 's-Hertogenbosch - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.




Harmoniepolder 19 te 's-Hertogenbosch - Tweede verdieping
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie T Perceel 1462</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 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.

EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek en sinds 2005 ben ik met veel plezier actief in de makelaardij in Oss en omgeving. Na tien jaar ervaring, een flinke dosis ambitie en een aanstekelijk enthousiasme voor het vak, was het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen makelaarskantoor waar INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper. Want welke woning past bij welke koper én andersom!

Wij doen dingen graag nét even ANDERS. Een frisse manier van presenteren en een verrassende manier van vertellen. De wereld is continu in beweging en informatie willen we graag snel beschikbaar hebben. Daarom werken wij volledig DIGITAAL. Tijdens een bezichtiging hebben we het complete verkoopdossier inclusief foto's, video's en alle bijbehorende documenten beschikbaar op de iPad.

We zijn erkend lid van VastgoedNederland (voorheen VastgoedPRO), een brancheorganisatie die staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij onze toewijding, het vertrouwen van kopers en verkoper én fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL en EERLIJK kantoor. We zijn misschien niet groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle verkopen. Juist daarvoor kunnen we onze aanpak PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. U zit nergens aan vast, behalve aan een goed gesprek!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, echter kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Enige type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn voor rekening en risico van koper.

KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken, dan ontvangen wij u graag in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.