

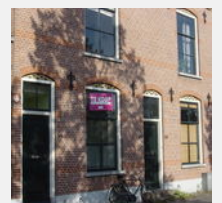
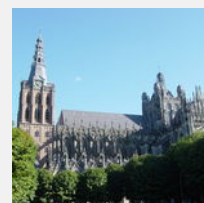
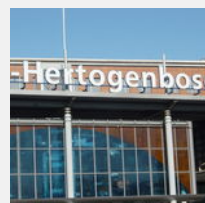
# TE KOOP



Neerstraat 261, 's-Hertogenbosch



**christis**  
makelaardij





BOUWJAAR	1963
WOONOPPERVLAKTE	ca. 43 m <sup>2</sup>
INHOUD	ca. 143 m <sup>3</sup>
BALKON	ca. 5 m <sup>2</sup>
KAMERS	2
SLAAPKAMERS	1
ENERIGIELABEL	C
VERWARMING	blokverwarming
VRAAGPRIJS	€ 259.000,- k.k.

# OMSCHRIJVING

Neerstraat 261 te 's-Hertogenbosch

Goed onderhouden 2-kamer appartement met berging en balkon in een nette buurt, gelegen direct naast recreatiegebied de Oosterplas. Een unieke woonlocatie waar je dagelijks kunt genieten van natuur, water en ontspanning: wandelen, hardlopen, zwemmen of gewoon tot rust komen aan het water, het ligt letterlijk om de hoek. Het centrum van 's-Hertogenbosch is binnen enkele minuten te bereiken, evenals de uitvalswegen, winkels, scholen en sportvoorzieningen. De directe omgeving biedt een fijne mix van groen, ontspanning en voorzieningen, waardoor dit een ideale plek is voor wie rustig wil wonen met alle levendigheid binnen handbereik. Dit leuke en sfeervolle appartement is een uitstekende start op de woningmarkt.

Entree:

Centrale hal met belplateau en toegang tot trappenhuis en lift. Van hieruit zijn ook de privé-berging en de gemeenschappelijke fietsenberging bereikbaar.

Indeling:

Woonverdieping (5e verdieping):

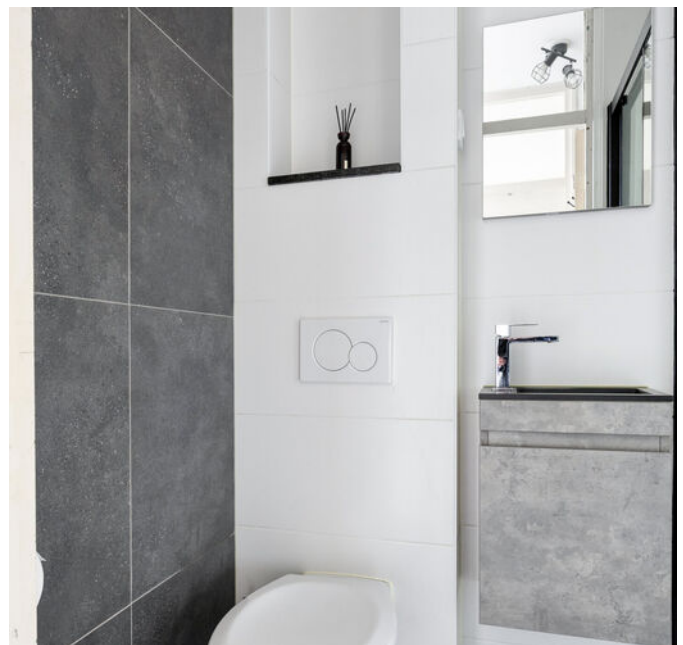
Portaal met meterkast, hal en toegang tot aan de badkamer, slaapkamer en woonkamer. De geheel betegelde moderne (in pandige) badkamer is voorzien van een wandcloset, inloopdouche en een wastafelmeubel.

Tegenover de badkamer is de slaapkamer gelegen, hier is voldoende ruimte voor een grote kledingkast.

De woonkamer, met open keuken, is praktisch ingedeeld en biedt een fraai uitzicht over de stad. Het keukenmeubel is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van koelkast, vrieskast, elektrische oven, gaskookplaat en recirculatiekap. Direct aan de keuken grenst het op het Westen gelegen balkon.

Bijzonderheden:

- Nagenoeg gehele appartement is voorzien van laminaatvloer;
- Nette woning, gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing;
- Koper wordt lid van de Vereniging van Eigenaren. De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren is circa € 133,- inclusief onder andere voorschot, opstalverzekering, schoonmaakkosten, gemeenschappelijke ruimten, klein onderhoud, reservering voor groot onderhoud etc. Daarnaast betaal je circa € 45,- aan de Vereniging van Eigenaren als voorschot voor de stookkosten;
- Gelegen nabij recreatiegebied de Oosterplas, sportvoorzieningen, winkels, scholen en op korte afstand van het centrum;
- Warm water middels elektrische boiler;
- Korte afstand van het centrum van 's-Hertogenbosch;
- Privé berging op de begane grond;
- Gezamenlijke fietsenberging;
- Parkeermogelijkheid op de openbare weg;
- Goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.











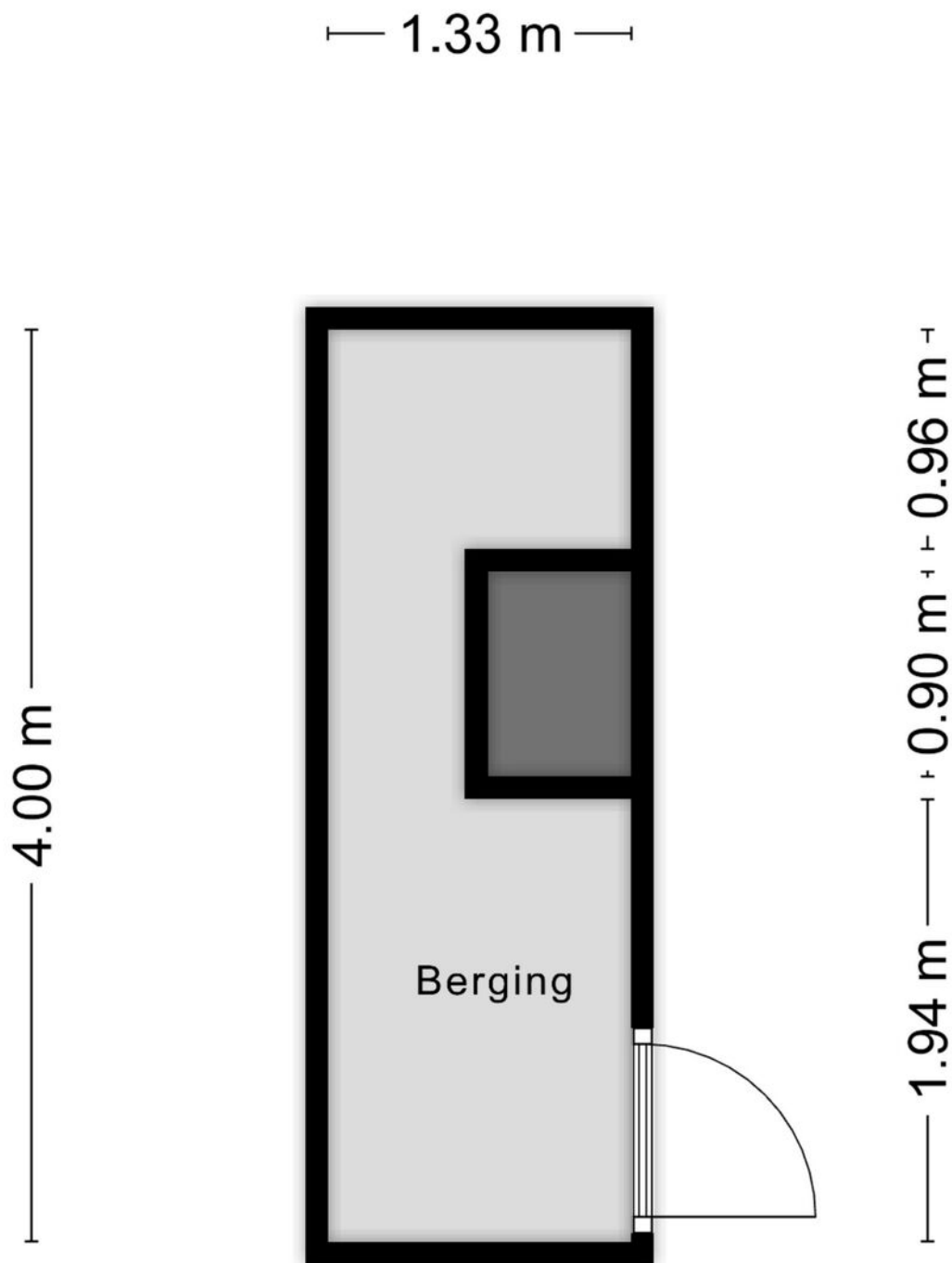


# PLATTEGROND



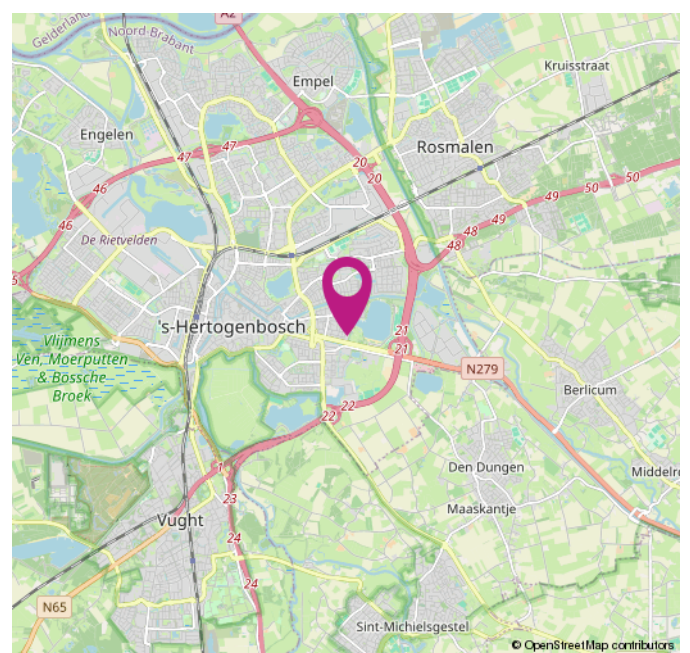
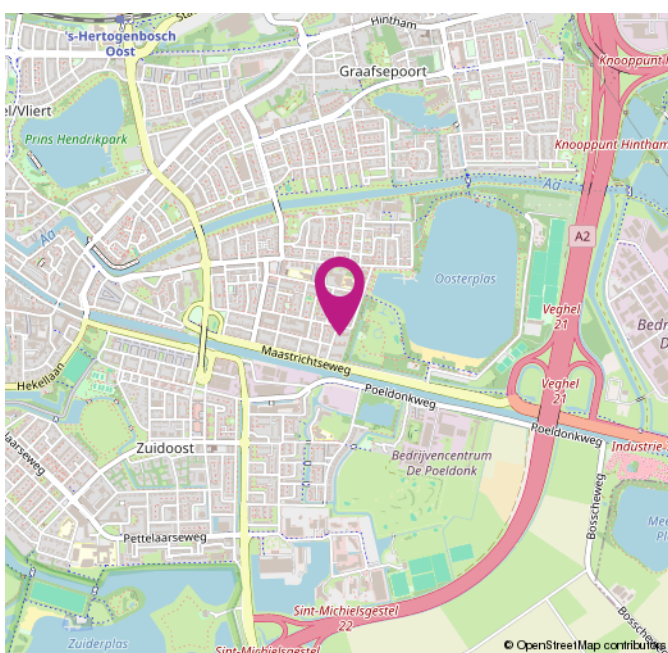
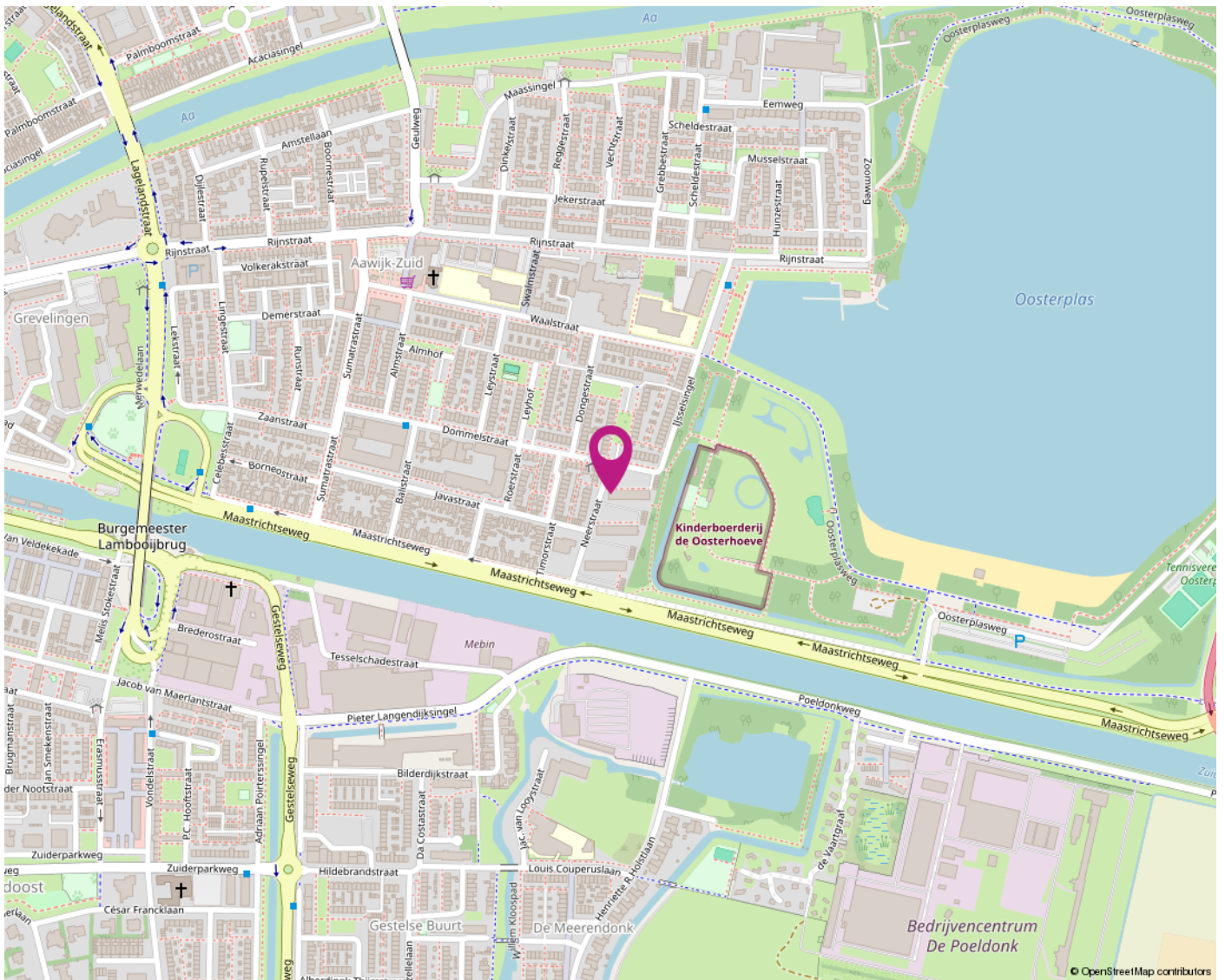
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# LOCATIE OP DE KAART



# HYPOTHEEKADVIES?

Van **Bruggen.**

Beste huizenzoeker,

Koop jij in 2026 een (nieuwe) woning? Dan zijn er vast heel veel vragen, wanneer ga ik een bod uitbrengen, wat moet ik doen als het bod geaccepteerd wordt, hoe ga ik de hypotheek regelen en wat doet de notaris precies... Met deze vragen kunnen wij, als financieel dienstverlener, helpen.

Van het uitbrengen van een bod tot aan de overdracht bij de notaris begeleiden we jou door dit hele proces. We nemen samen de mogelijkheden voor de hypotheek door, regelen de bankgarantie, overleggen samen over de te maken taxatie en kijken of er nog financiële risico's aanwezig zijn die afgedekt moeten worden, zo wordt het hele plaatje compleet tot aan de overdracht bij de notaris.

Ook in 2026 veranderden de hypotheekregels en dat heeft invloed op wat je kunt lenen. O.a. is de NHG-grens is gestegen naar € 470.000,- (tot € 498.200, - met energie- maatregelen). Dat biedt jou extra mogelijkheden.

Heb je je droomwoning gevonden of wil je liever al voordat je je woning gevonden hebt dat we meekijken naar jouw mogelijkheden in 2026?



Bel of mail ons:

073 640 06 47

[denbosch@vanbruggen.nl](mailto:denbosch@vanbruggen.nl)

Hartelijke groet,

Van Bruggen Den Bosch

Jaco, Nicolette & Tjarko

Van  
**Bruggen.**

**Voor jou!**

## Christis Makelaardij

Sint Teunislaan 64a  
5231 BR 's-Hertogenbosch

T 073 - 51 111 14  
info@christismakelaardij.nl  
[www.christismakelaardij.nl](http://www.christismakelaardij.nl)

