



hoeveel makelaar wil jij?



# 'S-HERTOGENBOSCH Javastraat 15



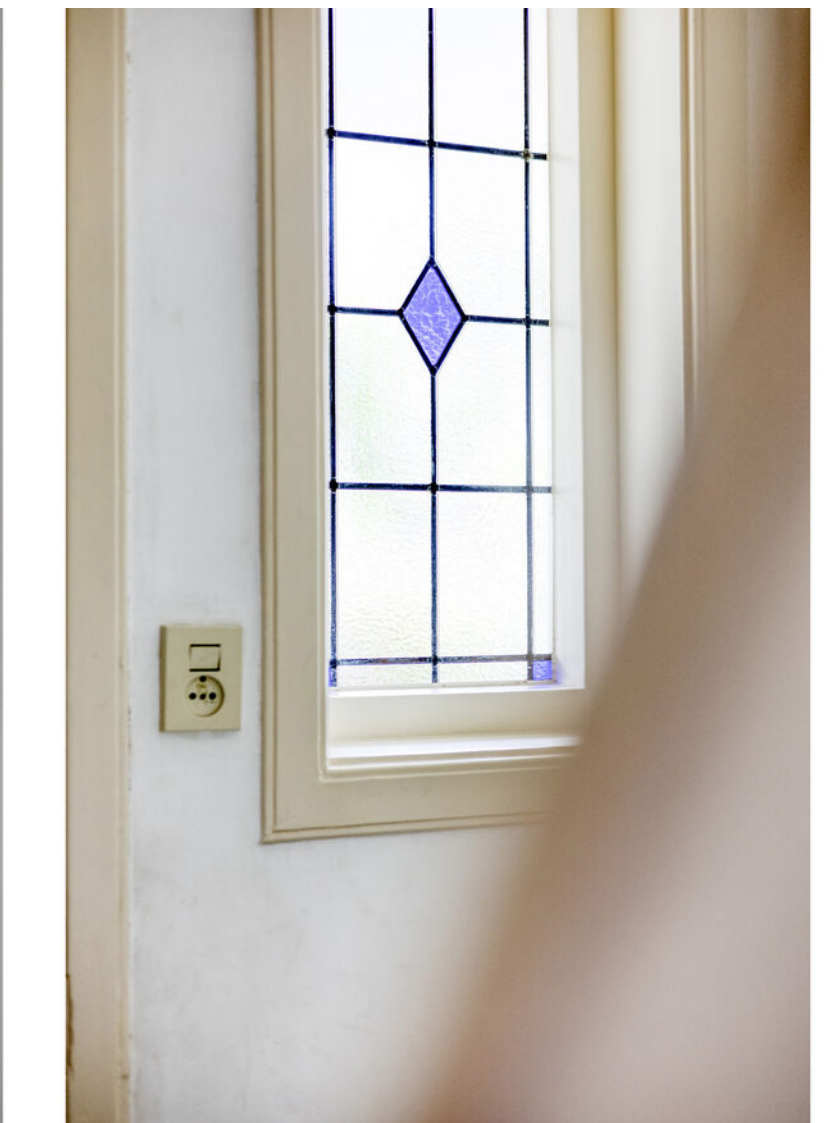
funda

# Kenmerken & specificaties



Inhoud	373 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1935

- ✓ Instapklare woning
- ✓ Vernieuwde, moderne keuken met veel lichtinval
- ✓ Drie ruime slaapkamers
- ✓ Groene achtertuin op het zuidwesten met veel privacy
- ✓ Ruime berging over de volledige breedte met achterom
- ✓ Nabij de Oosterplas en op korte fietsafstand van de binnenstad
- ✓ Uitstekende ligging ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen
- ✓ Vier stuks zonnepanelen uit 2026





































# Omschrijving

Ben je op zoek naar een karakteristieke jaren '30 woning op een fijne locatie, vlakbij de binnenstad? Dan is Javastraat 15 precies wat je zoekt. Deze sfeervolle tussenwoning in de geliefde Indische Buurt combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort. Met een lichte woonkamer, een vernieuwde keuken, drie ruime slaapkamers, een verzorgde achtertuin op het zuidwesten én de Oosterplas op loopafstand is dit een woning die je gezien moet hebben.

## LOCATIE

De ligging van deze woning is zonder twijfel één van de grote pluspunten. Je woont hier in de hechte en geliefde Indische Buurt, gelegen in het zuidelijke deel van de Aa-wijk. Deze karakteristieke jaren '30 wijk staat bekend om haar groene uitstraling, rustige woonomgeving en centrale ligging.

De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch bevindt zich op korte fietsafstand, terwijl de Oosterplas letterlijk om de hoek ligt. Een heerlijke plek om te wandelen, hard te lopen, sporten of gewoon te genieten van rust en natuur aan het water.

Ook qua voorzieningen woon je hier bijzonder prettig. In de directe omgeving vind je een winkelcentrum met diverse supermarkten en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn scholen, kinderopvanglocaties en sportvoorzieningen volop aanwezig, wat de buurt aantrekkelijk maakt voor gezinnen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Het centraal station is op fietsafstand en de uitvalswegen richting de A2 zijn snel bereikbaar, terwijl je dankzij de gunstige ligging profiteert van alle gemakken zonder hinder van het verkeer.

## INDELING

### Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning, waar bij binnenkomst in de hal het glas-in-lood direct in het oog springt. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de eerste verdieping en beschikt over een provisiekast onder de trap. De woonkamer heeft een L-vormige indeling met aan de voorzijde een comfortabele zithoek in de erker met vrij zicht op de straat, waarbij de voortuin zorgt voor een prettige mate van privacy. Aan de achterzijde is ruimte voor een eethoek. De hoge plafonds met sierlijsten, klassieke binnendeuren en houten vloer vormen karakteristieke jaren '30 elementen die de woning veel sfeer geven. Een gashaard en openslaande deuren naar de tuin maken het geheel compleet.

De keuken is modern uitgevoerd en heeft een verzorgde, eigentijdse uitstraling. De combinatie van matte fronten in zachte groentinten, witte bovenkasten en een houten werkblad zorgt voor een warme en rustige basis, aangevuld met een achterwand voorzien van tegels in een warme terracottatint die de keuken extra karakter geven. De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, afzuigkap en koelkast, met daarnaast voldoende werk- en bergruimte. Aan de overzijde van de keukenopstelling zorgen de grote raampartijen voor veel natuurlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

Via de keuken zijn de toiletruimte en bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur bereikbaar.

#### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers. De ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning strekt zich uit over de volledige breedte en is voorzien van vaste kastruimte en betimmering rondom de verwarming. Vanuit deze slaapkamer is de badkamer bereikbaar, welke is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en wandcloset. De badkamer is afgewerkt met witte wandtegels en Portugese tegels op de vloer. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede slaapkamer met inbouwkast, geschikt als werk- of kinderkamer.

#### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een derde slaapkamer en een voorzolder. Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel, houten vloer en inbouwspots. De ruime voorzolder beschikt over een dakraam, ingebouwde kasten, bergruimte achter de knieschotten en een luik naar de bergzolder. De cv-ketel is eveneens op de voorzolder.

#### **BUITEN**

De sfeervolle achtertuin is groen en verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van gras, beplanting en terras. Dankzij de beschutte ligging en de rijke beplanting is er veel privacy. De tuin op het zuidwesten is een heerlijke plek om te ontspannen en waar je zowel in de middag als in de avond optimaal van de zon kunt genieten.

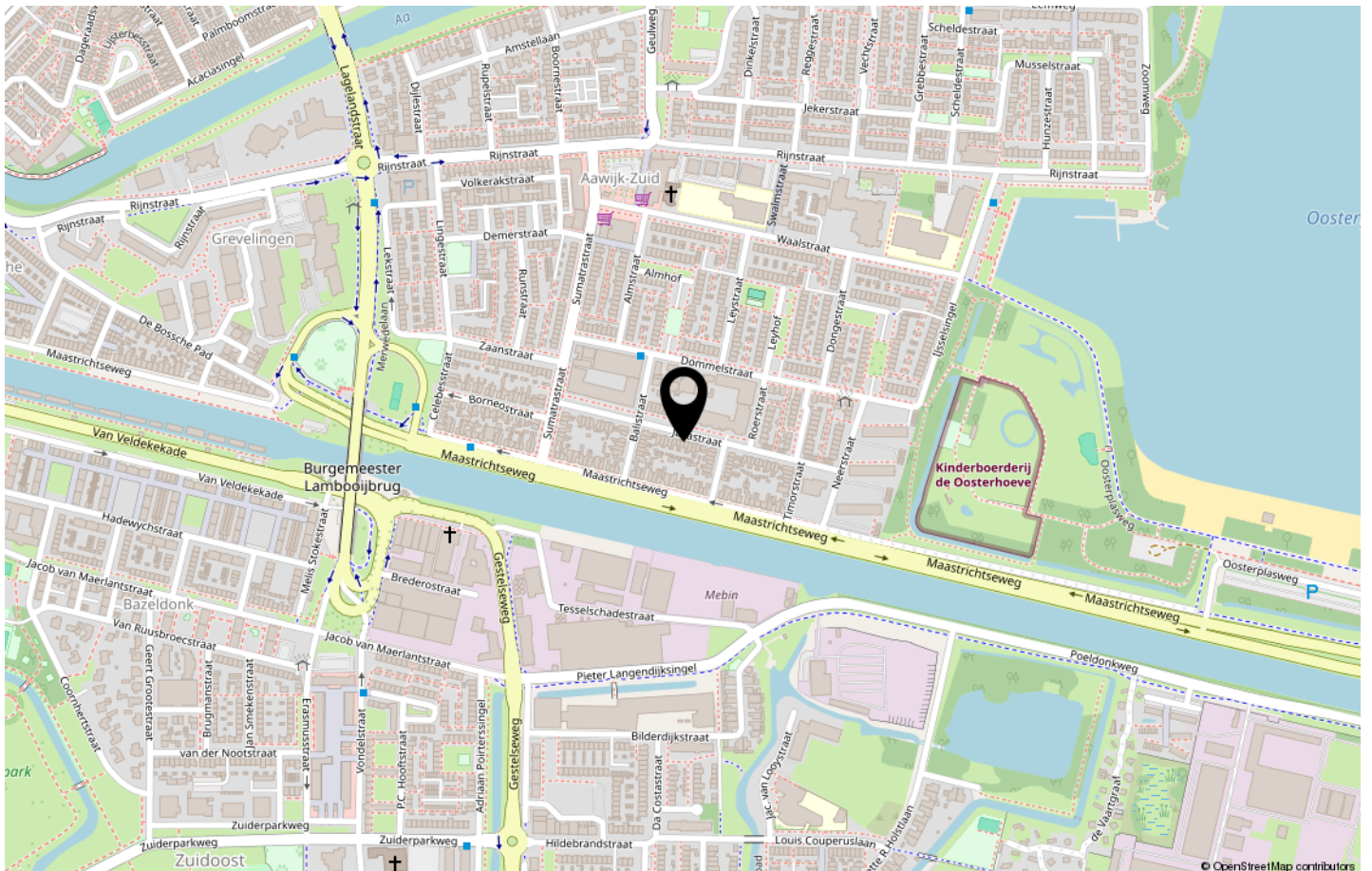
Achterin de tuin bevindt zich een ruime houten berging over de volledige breedte van het perceel, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Door de bijzondere ligging aan het einde van de brandgang is er extra ruimte. Via de achterom is de brandgang eenvoudig bereikbaar.

# Kenmerken

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	373 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1935
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2024
Isolatie	dubbel glas

# Locatie

Javastraat 15, 5215 BE 'S-Hertogenbosch



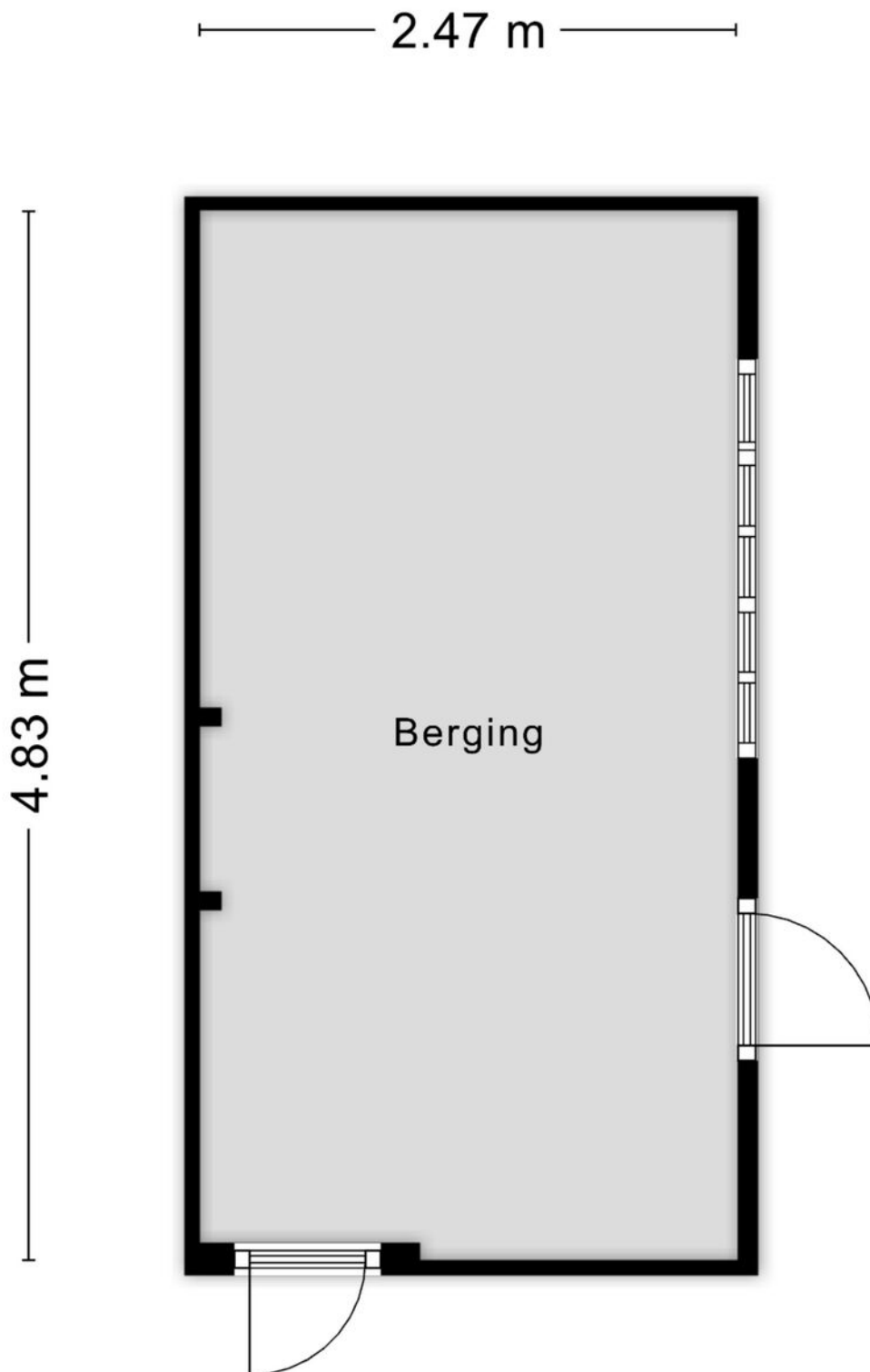
# Plattegronden



# Plattegronden

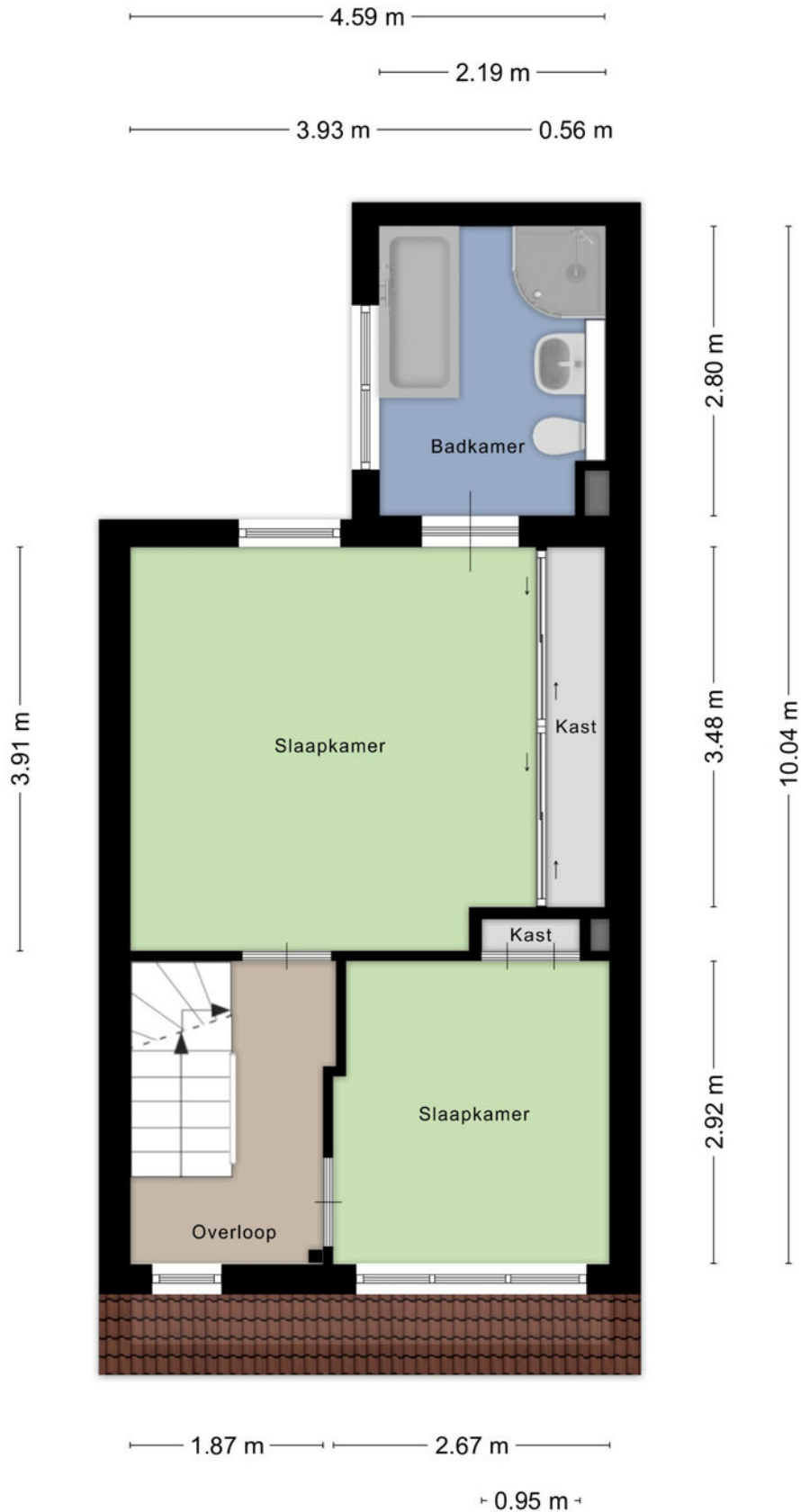


# Plattegronden



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

# Plattegronden

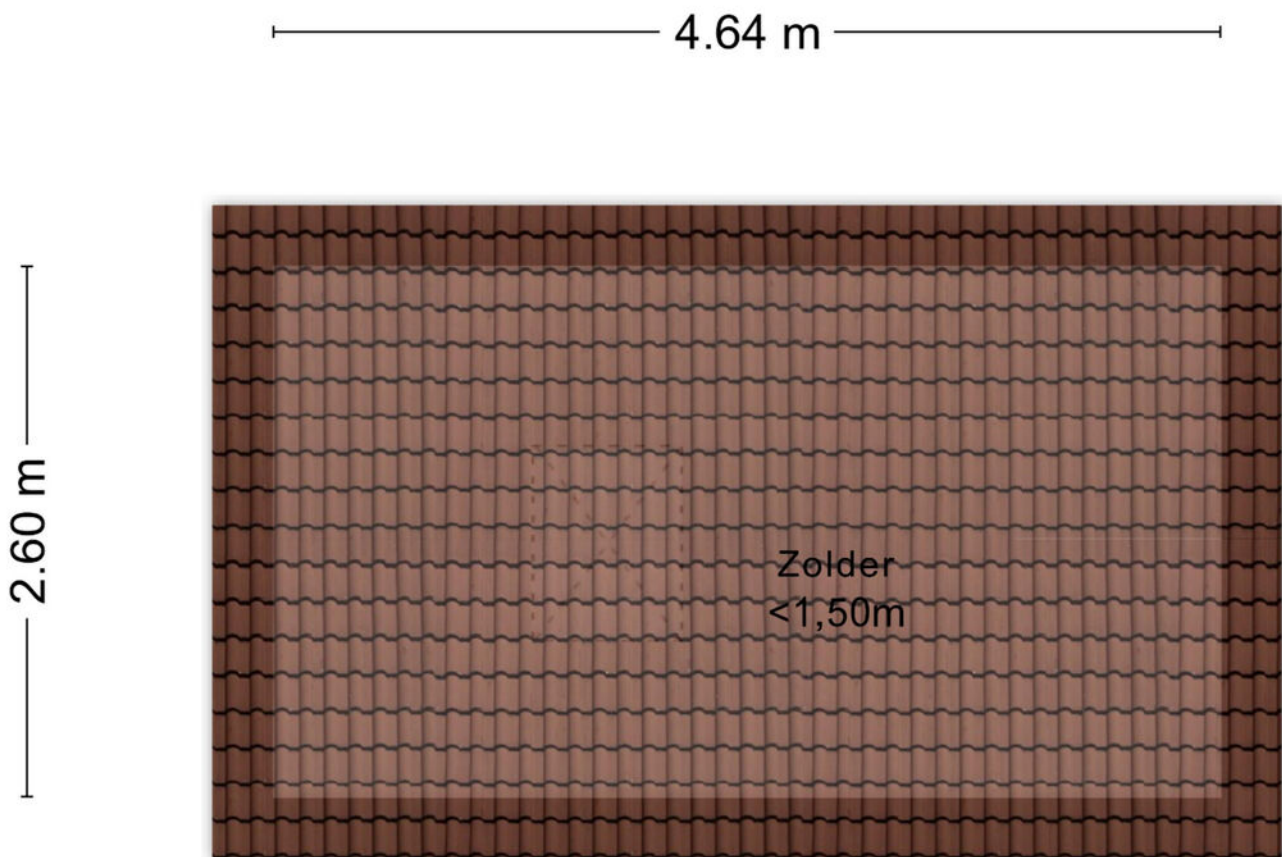


# Plattegronden



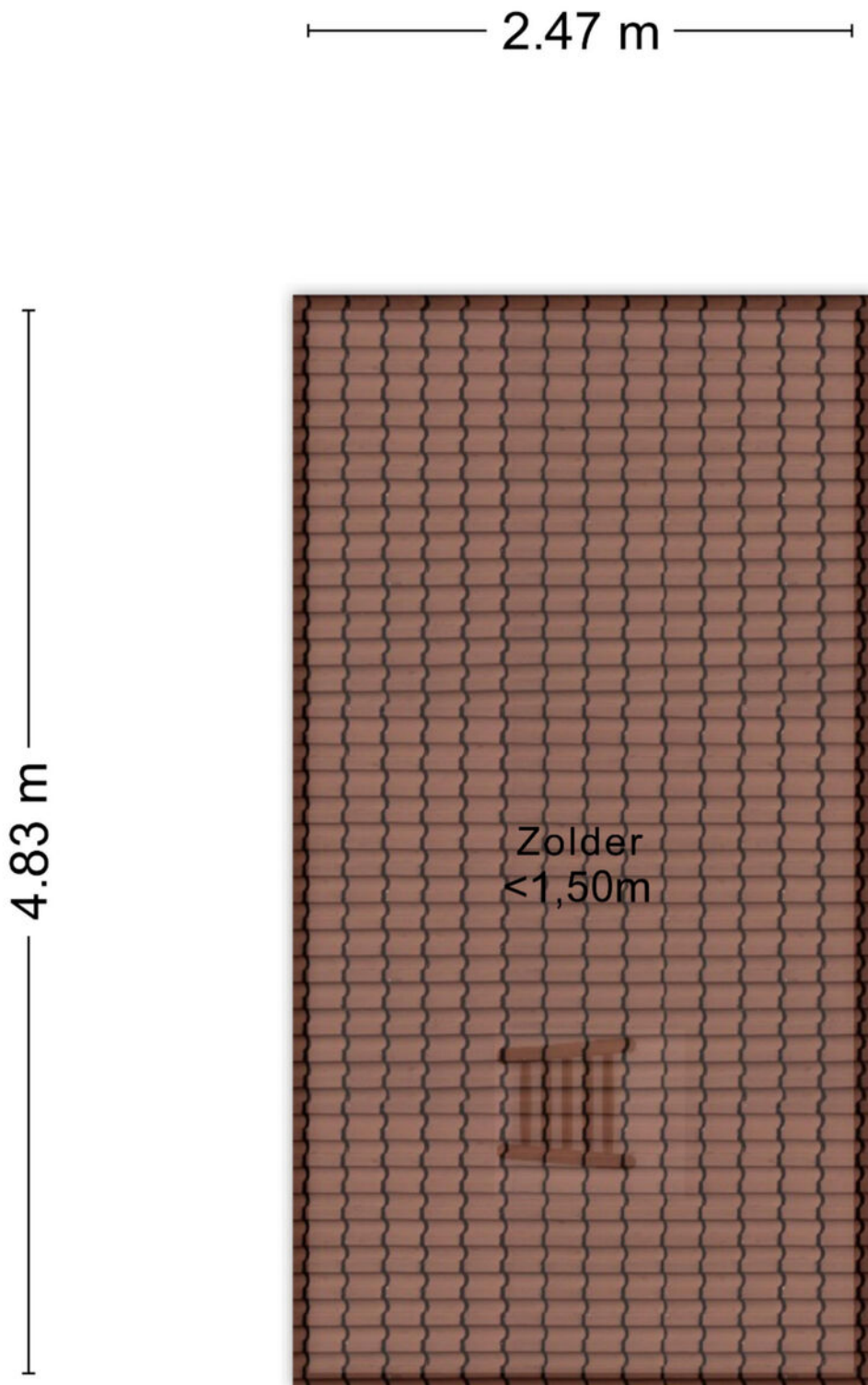
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



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

# Plattegronden




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Javastraat 15



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 D</p> <p>Perceel 1583</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juni 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.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beplanting in potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingkasten en garderobekast (staal)		X	

# Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebepaling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl). Meer lezen over onze werkwijze kan op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl).



# Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

## Woning kopen

### Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl), of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

## Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: [www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken](http://www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken). Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.



# Verkoopvoorwaarden

## Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

## Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

## Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

## Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.



## Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

## Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

## Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

## Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

# Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A  
5245 PA ROSMALEN

073-8200730  
info@makelaar073.nl  
www.makelaar073.nl