



Rudolf Van Baarlestraat 20, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 340.000,- k.k.



BETAALBARE ENERGIEVRIENDELIJKE TUSSENWONING!

Ben je op zoek naar een betaalbare starterswoning met volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten? Deze op te knappen tussenwoning is centraal gelegen aan een rustige woonstraat in de wijk De Kruiskamp in 's-Hertogenbosch West. Winkels, scholen, recreatiemogelijkheden, het Centraal Station en de binnenstad bevinden zich allemaal op korte fietsafstand. De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuidoosten en heeft een ruime stenen berging van circa 14 m². Daarnaast beschikt de woning over een lichte doorzonwoonkamer, een dichte keuken, vier slaapkamers op de eerste verdieping, een compacte badkamer en een praktische bergvloering op de tweede verdieping, welke bereikbaar is via een vlizotrap. Dankzij de praktische indeling, de goede isolatievoorzieningen en de diverse uitbreidingsmogelijkheden vormt deze woning een uitstekende basis om jouw eigen woonwensen werkelijkheid te laten worden.

KENMERKEN:

- Bouwjaar: 1966
- Perceeloppervlakte: 132 m²
- Woonoppervlakte: circa 84 m²
- Overig inpandige ruimte: circa 13 m² (vloering)
- Berging: circa 14 m²
- Inhoud: circa 346 m³
- Energielabel: A
- Zonnepanelen: 8 stuks
- Isolatie: spouwmuren, vloer, dak en HR++ glas
- Verwarming: AWB combiketel uit 2020
- Tuinligging: zuidoost, zonnig
- Doorzonwoonkamer met veel lichtinval dankzij grote raampartijen
- Dichte keuken zonder inrichting
- Vier slaapkamers
- Badkamer met douche en wastafel
- Zolder bereikbaar via vlizotrap
- Extra's: mechanische ventilatie (2x)
- Aanvaarding: binnen 2 maanden

Begane grond

De entree en hal bieden toegang tot de trapopgang, de woonkamer en de betegelde toiletruimte. Tevens bevindt zich hier de meterkast met zes elektragroepen en twee aardlekschakelaars.

De lichte doorzonwoonkamer van circa 7,30 meter x 3,46 meter beschikt over grote raampartijen met houten kozijnen en HR++ glas, wat zorgt voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een royale bankopstelling. Aan de achterzijde is plaats voor een ruime eethoek. De dichte keuken, die vanuit de hal bereikbaar is, grenst direct aan de woonkamer. Het oude keukenblok is reeds verwijderd, waardoor je direct kunt starten met het realiseren van een nieuwe keuken geheel naar eigen smaak. Veel bewoners in de straat kiezen ervoor om de muur tussen de woonkamer en keuken te verwijderen, waardoor een moderne en open leefruimte ontstaat. Vanuit de keuken loop je direct de achtertuin in. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische provisiekast.









1e en 2e verdieping

De overloop geeft toegang tot vier verrassend praktische slaapkamers en de douche-/badkamer. De betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel. Alle vier de slaapkamers beschikken over bruikbare afmetingen. De hoofdslaapkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Ook de tweede ruime slaapkamer is groot genoeg voor het plaatsen van een tweepersoonsbed. De twee kleinere slaapkamers bieden eveneens voldoende ruimte om gebruikt te worden als kinderkamer, hobbykamer of werkkamer. De twee grootste slaapkamers beschikken over een vaste kast. Daarnaast kiezen veel bewoners ervoor om een vaste trap naar de tweede verdieping te realiseren, waardoor extra woonoppervlakte ontstaat. Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Deze vliering bestaat uit twee delen. Het grootste gedeelte is voorzien van een dakraam. In het kleinere gedeelte bevinden zich de AWB combiketel, de omvormer van de zonnepanelen en een tweede mechanische ventilatie-unit. De vloeren van de begane grond en de eerste verdieping zijn uitgevoerd in beton. Alleen de vloer van de tweede verdieping is van hout.











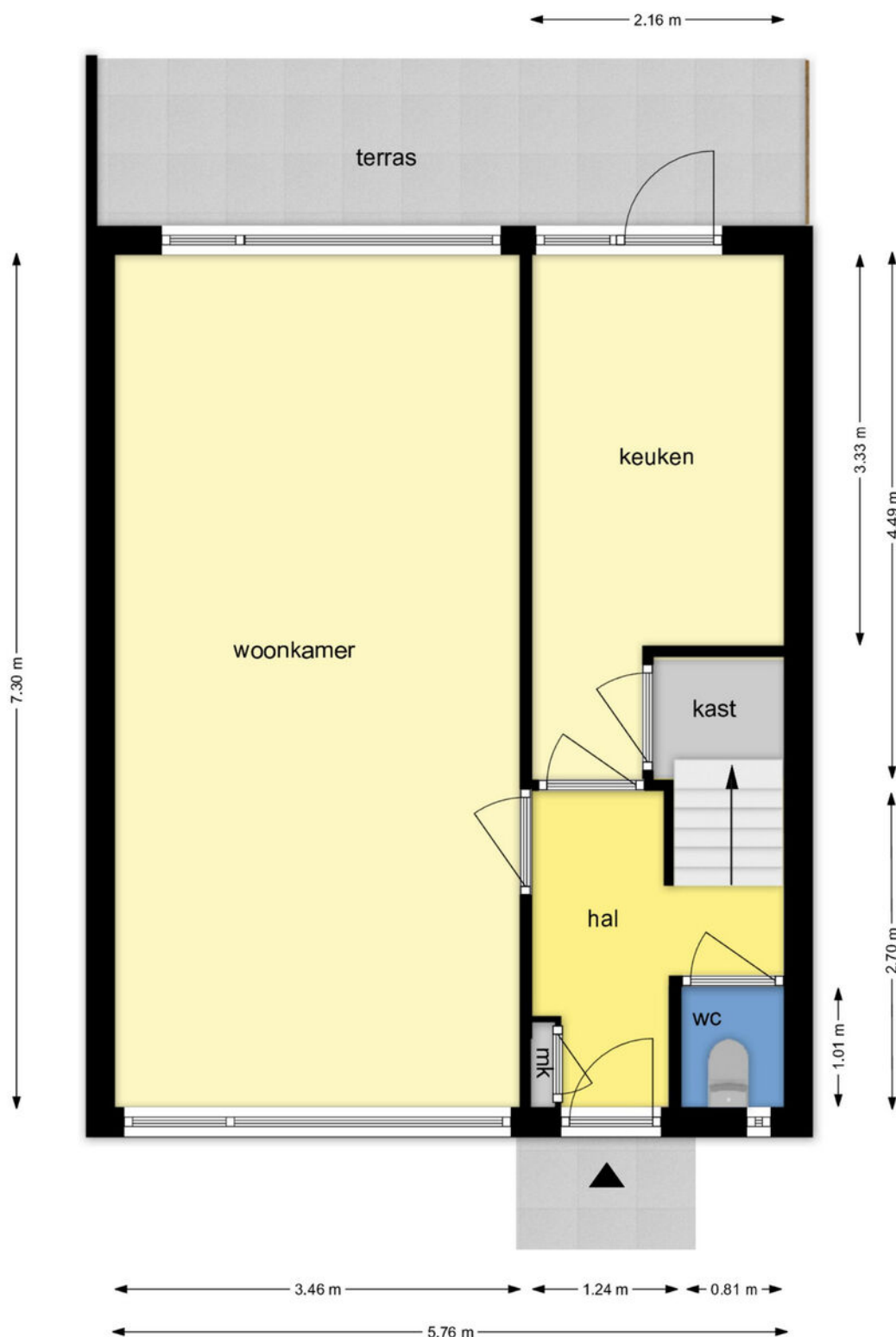


Tuin

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is voorzien van een gazon en een verhard terras en biedt voldoende ruimte om zowel te ontspannen als te spelen. Achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen berging van circa 14 m², ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van spullen. In de gevel van de berging is een raam geplaatst, waardoor ook in deze ruimte daglicht aanwezig is. Naast de berging bevindt zich een poort die toegang geeft tot de achtergelegen brandgang. De voortuin zorgt voor voldoende afstand tot het trottoir en biedt extra privacy.



Plattegronden

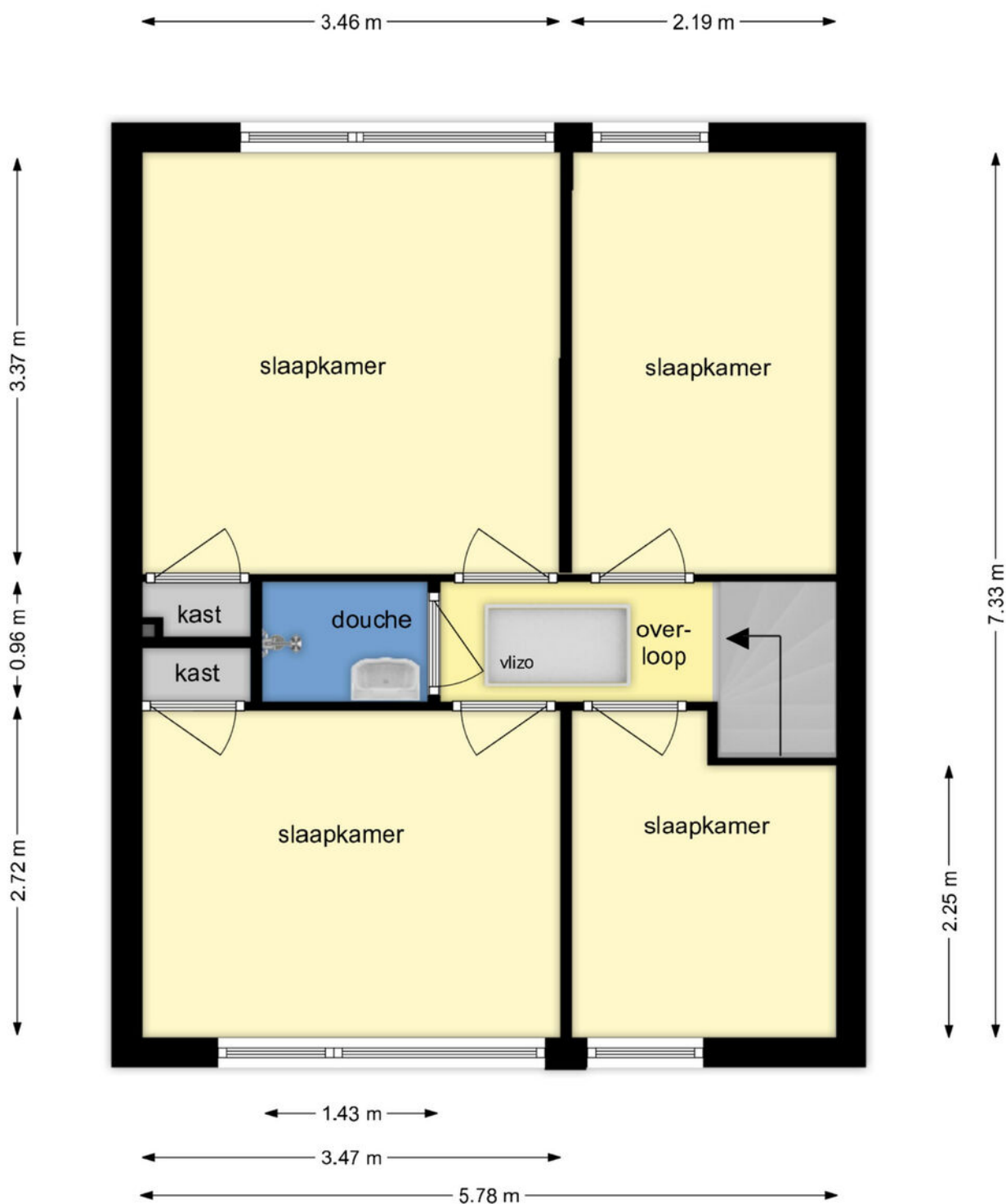


BEGANE GROND

Rudolf van Baarlestraat 20, 5224 JJ 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Plattegronden



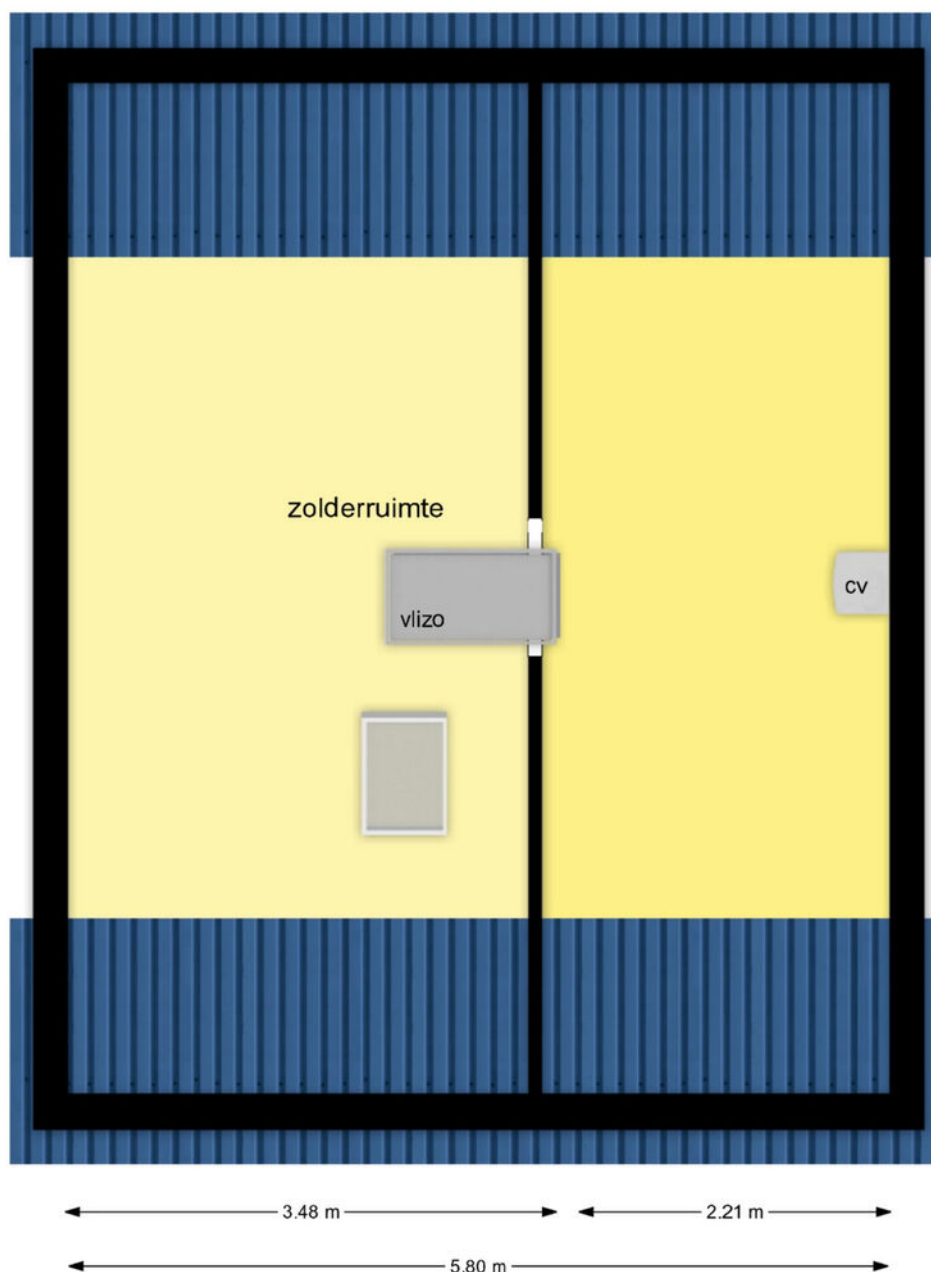
EERSTE VERDIEPING

Rudolf van Baarlestraat 20, 5224 JJ 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Plattegronden



TWEEDE VERDIEPING

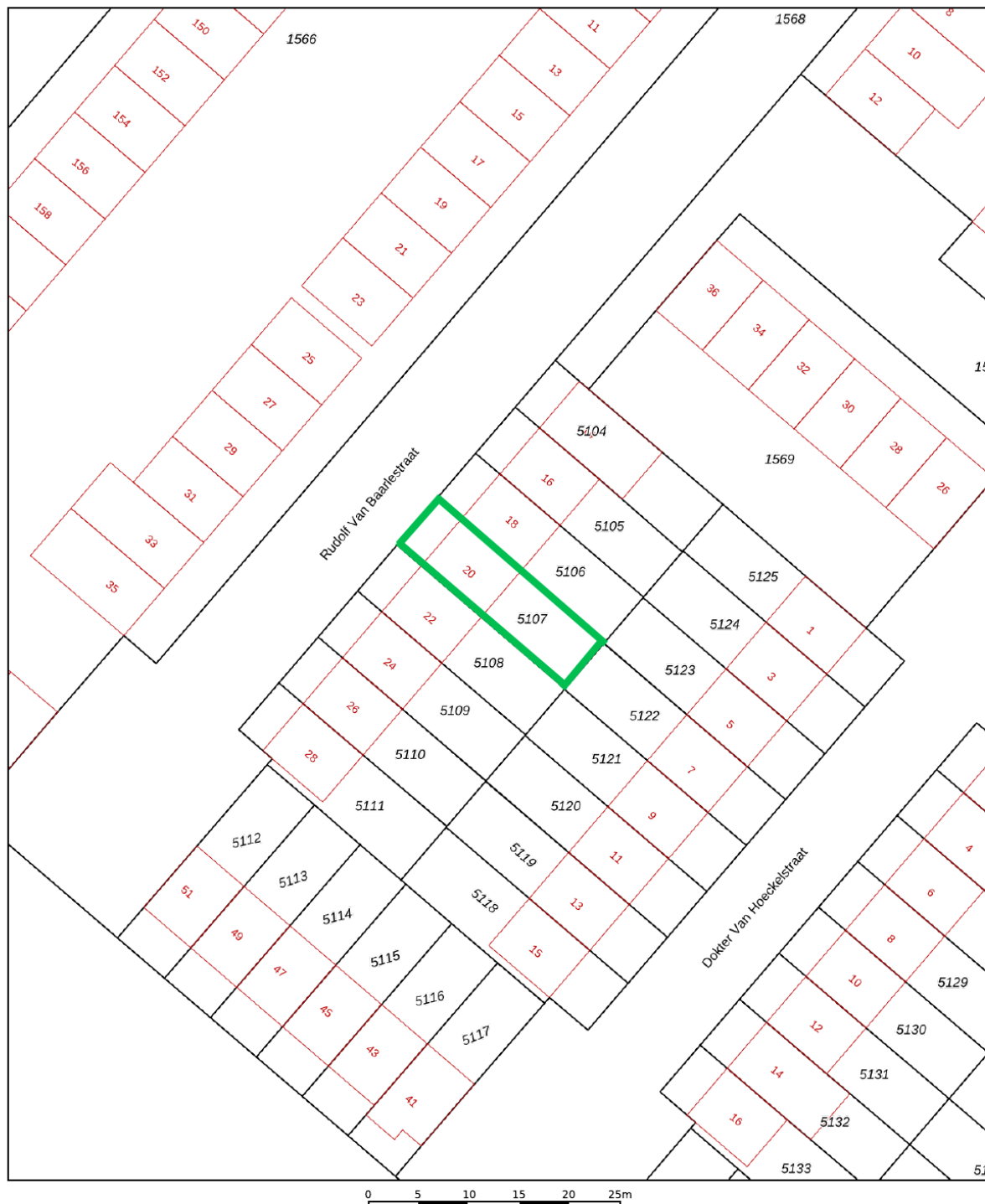
Rudolf van Baarlestraat 20, 5224 JJ 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woonaccent/Jl



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5107	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Koper dient rekening te houden met:

- De nodige moderniseringswerkzaamheden.
- Notariskeuze is voorbehouden aan verkoper.
- Voorbehoud toestemming verkoop door bestuur stichting Zayaz.
- Aanvaarding van de woning dient te geschieden binnen uiterlijk twee maanden.
- Vrijwaring door koper(s) van verkoper van gebreken (zichtbaar en onzichtbaar) van de door een voormalig bewoner aangebrachte zaken.
- Vrijwaring door koper(s) van verkoper voor bouwkundige kwaliteitsgebreken.
- Bestaande en nieuw te vestigen erfdienstbaarheden.
- Voormalige huurwoning bestemd voor eigen bewoning.
- Je mag de koopwoning de eerste twaalf (12) maanden niet verkopen aan een derde partij. (Boete € 50.000,-).
- Opkoopbescherming gemeente 's-Hertogenbosch
- Ouderdomsclausule
- Overname van door de voormalig huurder achtergelaten (roerende) zaken
- Mogelijk asbesthoudende materialen aanwezig.





Wonen in Den Bosch

De Rudolf van Baarlestraat ligt in de centraal gelegen en ruim opgezette woonwijk De Kruiskamp in 's-Hertogenbosch West. Binnen enkele minuten bereik je de snelwegen A2 en A59, wat deze locatie bijzonder aantrekkelijk maakt voor forenzen. Op loopafstand bevindt zich het overdekte winkelcentrum De Helftheuvelpassage met een gevarieerd winkelaanbod voor alle dagelijkse boodschappen. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig.

Voor recreatie en ontspanning kun je terecht bij het nabijgelegen Engelermeer, waar je heerlijk kunt zwemmen, zonnen of genieten van een wandeling. Het centrum van 's-Hertogenbosch is uitstekend bereikbaar met de fiets, de auto of de bus. Bovendien is er een goede busverbinding met het Centraal Station.





Woonaccent Makelaars Den Bosch

Lugteren 47

5237 JV 's-Hertogenbosch

Tel: 073 - 644 14 45

s-hertogenbosch@woonaccent.nl

www.woonaccentdenbosch.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.woonaccentdenbosch.nl