



Coba Pulskensstraat 5, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 340.000,- k.k.



BETAALBARE OP TE KNAPPEN 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 achtertuin op het noordwesten en heeft een ruime stenen berging van circa 14 m². Daarnaast beschikt de woning over een lichte doorzonwoonkamer, een dichte keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een eenvoudige badkamer en een praktische bergverlating 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: 144 m²
- Woonoppervlakte: circa 84 m²
- Overig inpandige ruimte: circa 12 m² (verlating)
- Berging: circa 14 m²
- Inhoud: circa 340 m³
- Energielabel: B
- (Na)isolatie: spouwmuren, vloer, dak en HR++ glas
- Verwarming: Nefit combiketel uit 2019
- Tuinligging: noordwesten
- Doorzonwoonkamer met veel lichtinval dankzij grote raampartijen
- Dichte keuken met eenvoudige inrichting
- Drie slaapkamers
- Badkamer met douche, wastafel en toilet
- Zolder bereikbaar via vlizotrap
- Aanvaarding: binnen 2 maanden

The background image shows a room in poor condition. The walls are covered in peeling, discolored paint, revealing a lighter surface underneath. A small, dark, circular object, possibly a hole or a light fixture, is visible on the upper part of the wall. The floor is dark and appears to be made of stone or concrete, with some lighter patches. A red banner is overlaid on the left side of the image, containing the title 'Begane grond' in white text.

Begane grond

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

De lichte doorzonwoonkamer van circa 7,29 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 eenvoudig, 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 biedt toegang tot drie slaapkamers, een berging (voorheen doucheruimte) en een ruime badkamer (voorheen slaapkamer). De betegelde badkamer beschikt over een douche met douchescherm, een tweede toilet, een wasmachine aansluiting en een wastafel. De badkamer is voorzien van een raam wat zorgt voor extra ventilatie en daglicht toetreding. Op de vloer ligt een licht grijze tegelvloer en de wanden zijn voorzien van witte tegels. De drie slaapkamers hebben allen bruikbare afmetingen. De hoofdslaapkamer van 3,48 meter x 3,37 meter biedt meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. Ook de tweede ruime slaapkamer van 3,48 meter x 2,68 meter, is voldoende groot voor het plaatsten van een tweepersoonsbed. De derde kleinere slaapkamer is ook nog voldoende ruim om te gebruiken als kinderkamer of werkkamer. De twee grootste slaapkamers hebben een vaste kast. De ruime bergkast (voorheen doucheruimte) wordt vaak gebruikt om een vaste trap naar de tweede verdieping te realiseren. Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Deze vliering bestaat uit twee delen. Het grootste gedeelte is voorzien van een dakraam en wordt veelal gebruikt als praktische bergruimte. In het kleinere gedeelte bevinden zich de Nefit combiketel mechanische ventilatie-unit (niet aangesloten).











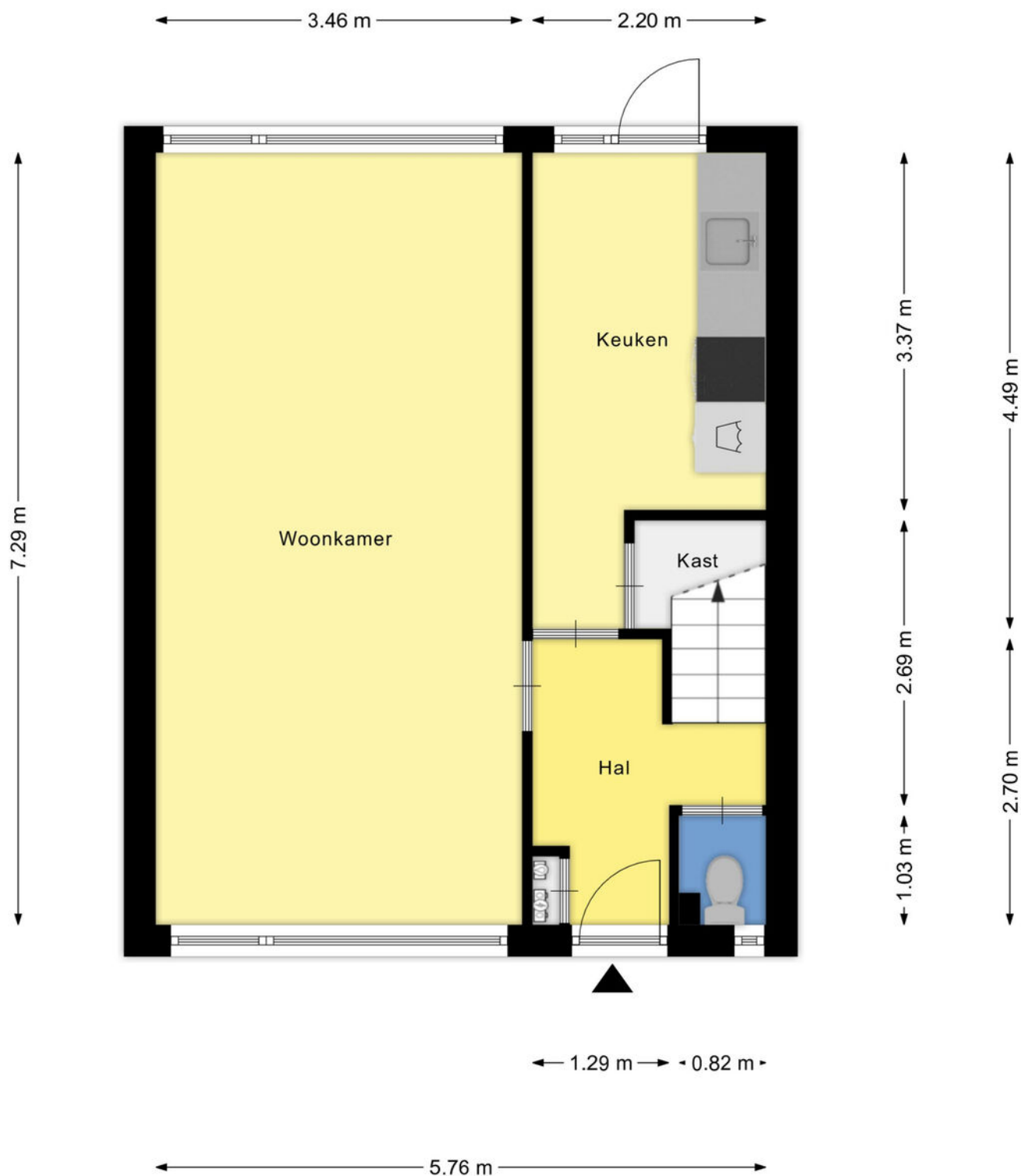
Tuin

De achtertuin, gelegen op het noordwesten, is bijna geheel bestraat met ruime borders 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



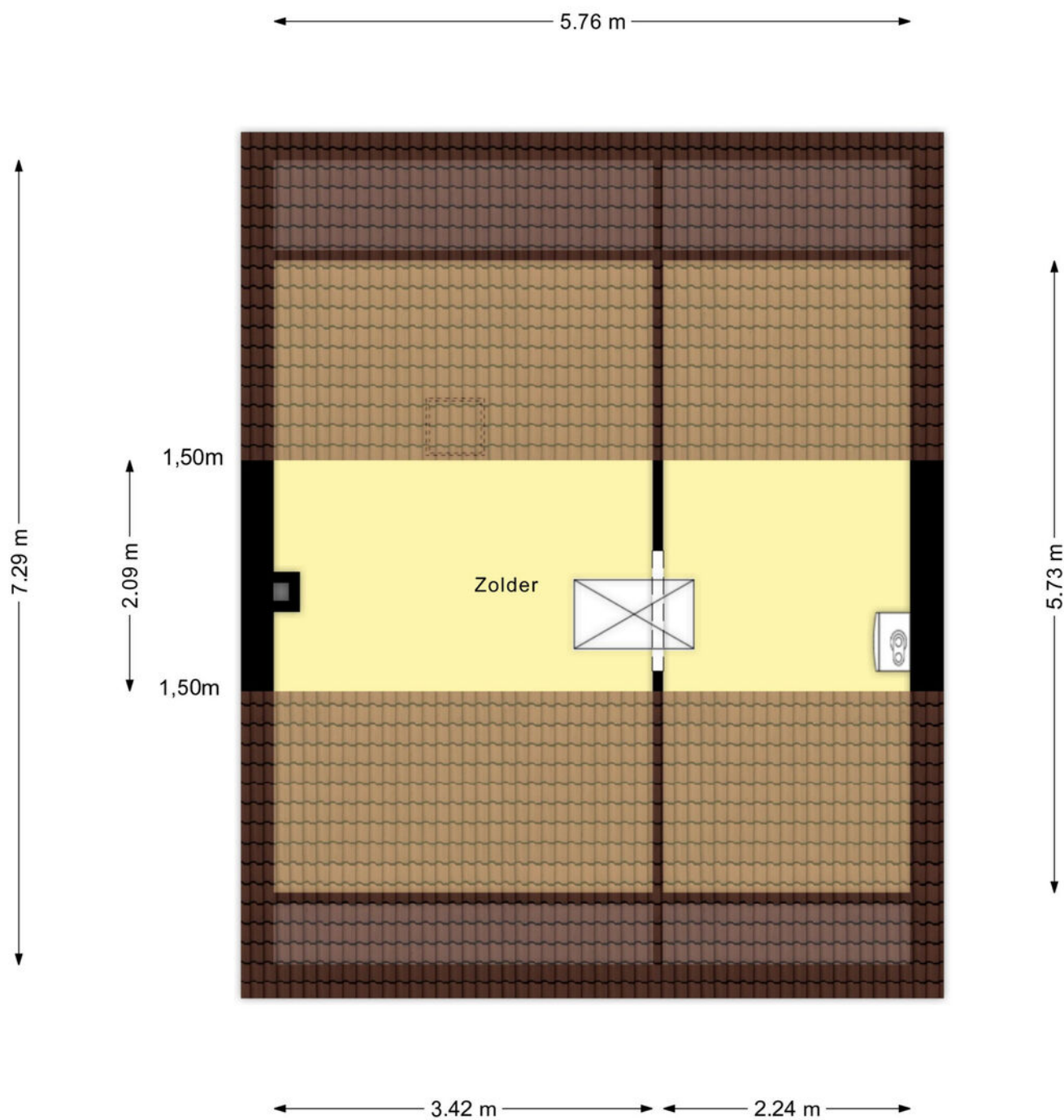
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woonaccent/jl



Voorwaarden koopvoorrang

Datum einde koopvoorrang huurders: 16-09-2026

- 1) Deze woning wordt door Stichting Zayaz aangeboden onder de verkoopprocedure "Inschrijven met Biedtermijn", waarbij huurders van een sociale huurwoning voorrang krijgen.
- 2) Aan geïnteresseerde kandidaten die de woning komen bezichtigen, wordt een Move dossier ter beschikking gesteld. In dit Move dossier is verdere informatie over de woning te vinden. Ook kunnen geïnteresseerden in dit Move dossier een bieding uitbrengen en communiceren met de makelaar.
- 3) In het Move dossier en de verkoopdocumentatie is een sluitingsdatum opgenomen. In de periode tot aan de sluitingsdatum kunnen serieus geïnteresseerden de woning bezichtigen via de makelaar en een bieding uitbrengen, bij voorkeur via het Move dossier.
- 4) Na de sluitingsdatum zullen de biedingen worden beoordeeld door de makelaar en Stichting Zayaz. Stichting Zayaz is wettelijk verplicht om huurders van een sociale huurwoning in 's-Hertogenbosch tot aan de sluitingsdatum voorrang te geven op de koop van de aangeboden sociale huurwoning. Hierbij is het niet van belang bij welke woningcorporatie gehuurd wordt. Het is voor huurders van een sociale huurwoning wel van belang om bij de bieding specifiek te vermelden dat er sprake is van een huurder van een sociale huurwoning in de gemeente 's-Hertogenbosch. We controleren dit via een door de huurder aan te leveren verhuurdersverklaring van de desbetreffende woningcorporatie.
- 5) Het is mogelijk dat meer huurders een bod uitbrengen. Als dat zo is, verkoopt Stichting Zayaz de woning aan de kandidaat met het beste acceptabele bod en/ of met de beste voorwaarden. Zayaz bepaalt aan wie de woning verkocht wordt met in achtneming van de voorrangsregeling voor sociaal huurders.
- 6) De huurder die de woning koopt, zegt de huurovereenkomst van zijn huidige sociale huurwoning op. Ook laat hij de huurwoning, uiterlijk zes maanden na de levering van de nieuwe woning, onbewoond achter. Dit zetten we in de koopovereenkomst.
- 7) Huurders krijgen geen koopvoorrang als:
 - Er bewijs is van overlastklachten of als (uit de verhuurdersverklaring) blijkt dat er vermoedens zijn dat de huidige huurwoning wordt onderverhuurd.
 - Er een huurcontract is via een leegstandsbeheerder.
- 8) De huurders voorrangsregeling geldt alleen indien dit in de aanbiedingstekst van de woning staat.
- 9) De kandidaat die de woning koopt, gaat zelf in de woning wonen. Dat is verplicht. Daarnaast mag de koper, de woning in de eerste 12 maanden niet doorverkopen aan een derde partij (boete € 50.000,-).
- 10) De notariskeuze is voorbehouden aan verkoper: Huijbregts Notarissen te 's-Hertogenbosch.
- 11) De koper dient zelf aanwezig te zijn bij de bezichtiging.



vervolg voorwaarden koopvoorrang:

12) Alle overige voorwaarden en bepalingen welke ook worden opgenomen in de koopovereenkomst, zijn onder andere:

- Voorbehoud toestemming verkoop door bestuur stichting Zayaz;
 - Mogelijk asbesthoudende materialen in en aan de woning;
 - U bent bekend met het vestigen van bestaande en nieuwe erfdienstbaarheden/bedingen/verplichtingen zoals o.a. gedogen bomen, parkeerplaats, brandgang, centraal antenne systeem, wijkverwarming, scheidingsmuren, burensrecht en kabels en leidingen;
 - Opkoopbescherming gemeente 's-Hertogenbosch;
 - Vrijwaring door koper(s) van verkoper van gebreken (zichtbaar en onzichtbaar) van de door een voormalig bewoner aangebrachte zaken;
 - Ouderdomsclausule;
 - Overname van door de voormalig huurder achtergelaten (roerende) zaken.
- 
- 

Wonen in Den Bosch

De Coba Pulskensstraat 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