

Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



Jan Sluytersstraat 49
's-Hertogenbosch



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



Jan Sluytersstraat 49 's-Hertogenbosch

Vraagprijs: € 499.000,- k.k.

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

Ketelaars Van Zutphen Makelaardij



Woning omschrijving

Locatie Jan Sluytersstraat 49 5213 XR 's-Hertogenbosch

Korte omschrijving

Op een fijne locatie in een oudere, karakteristieke woonwijk staat deze aantrekkelijke hoekwoning met vrij uitzicht aan de voorzijde en een zonnige tuin op het westen gesitueerd.

De woning heeft een lichte woonkamer met moderne open keuken, drie ruime slaapkamers, een badkamer en een tweede verdieping, waar prima een vierde slaapkamer kan worden gerealiseerd. Dankzij de ligging zijn diverse dagelijkse voorzieningen, winkels en andere faciliteiten goed bereikbaar.

Tegelijkertijd biedt het nabijgelegen recreatiegebied "Het IJzeren Kind" en de "Oosterplas" volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van de natuur en buitenruimte.

Maak een afspraak en ontdek zelf de sfeer en mogelijkheden van deze hoekwoning!

Gebruiksoppervlakte wonen: 130m²

Perceel: 171m²

Externe bergruimte: 9m²

Inhoud woning: 415m³



AANVAARDING IN OVERLEG

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van door eigenaar/verkoper en/of andere instanties aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen.

Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze een eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Woning informatie

Heeft u vragen?

Bel dan naar 0413 291523

Indeling woning

Begane grond

Vanuit de entree/hal met meterkast (10 groepen en 2 aardlekschakelaars), praktische trapkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en toiletruimte heb je toegang tot de woonkamer met de halfopen keuken aan de achterzijde.

In 2020 heeft men de gehele begane grond aangepast, de wanden en plafonds zijn strak gestuukt, een pvc vloer met vloerverwarming gelegd en een modern keukenblok met spoeliland geplaatst.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 5-pits gasfornuis
- afzuigkap
- oven
- koelkast
- vaatwasser (2026)

De grote raampartijen en de loopdeur naar de achtertuin zorgen voor veel natuurlijke lichtinval.

Afwerking:

De pvc-vloer, met vloerverwarming, is vanuit de hal mooi doorgelegd in de woonkamer en de keuken.

De wanden en plafonds zijn strak gestuukt.

De vloer en de wanden (halfhoog) van de toiletruimte zijn betegeld.



Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal bereik je de eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop, de trapopgang naar de tweede verdieping, een grote berging/inloopkast (voorheen de doucheruimte), drie slaapkamers (circa 11m², 11m² en 10,5m²) en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een Frans balkon.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt een laminaatvloer, de wanden zijn behangen en gestuukt en allen hebben een spuitwerkplafond.

De geheel betegelde badkamer (voorheen de vierde slaapkamer.), is afgewerkt met het volgende sanitair:

- douche met thermostaatkraan
- meubel met wastafel en spiegel
- toilet

Ook bevinden zich in de badkamer de witgoedaansluitingen.

Verwarming geschiedt middels een designradiator.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping.

Op de zolderverdieping zou prima een slaapkamer of hobbykamer gerealiseerd kunnen worden.

Op de voorzolder hangt de cv-combiketel (Nefit HR 2009).

Drie dakramen zorgen voor volop daglicht op deze verdieping.



Tuin en buitenberging

De achtertuin, met eigen achterom, is gelegen op het westen, is aangelegd met een terras, gazon en diverse groenborders.

Aan zowel de voor- als achtergevel zit een zonneluifel, welke zorgen voor de nodige schaduw tijdens zonnige zomerdagen.

Achterop het perceel staat een stenen berging (met elektra) en een kleine overkapping.

Wat kun je verwachten:



Vrij uitzicht aan de voorzijde



Moderne keuken met spoeleiland (2020)



Woonkamer en keuken vloerverwarming (2020)



Meterkast uitgebreid in 2020



Energielabel C



Gunstige ligging t.o.v. uitvalswegen A2 en A50



Foto bijlage

































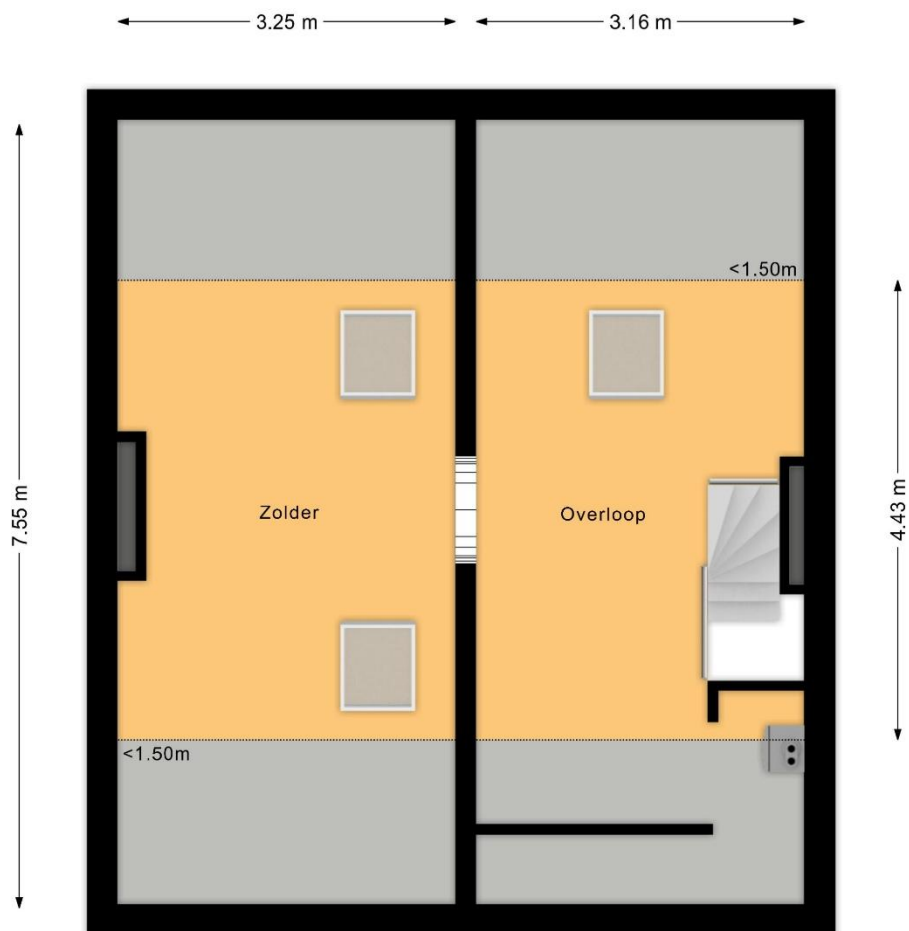


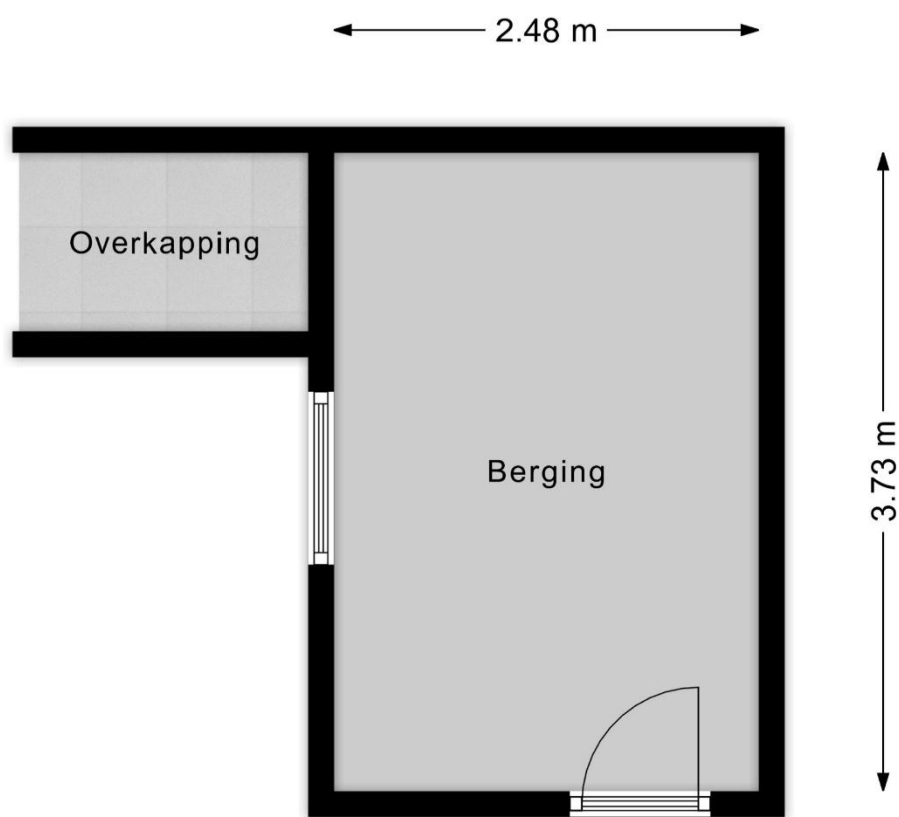
Plattegrond







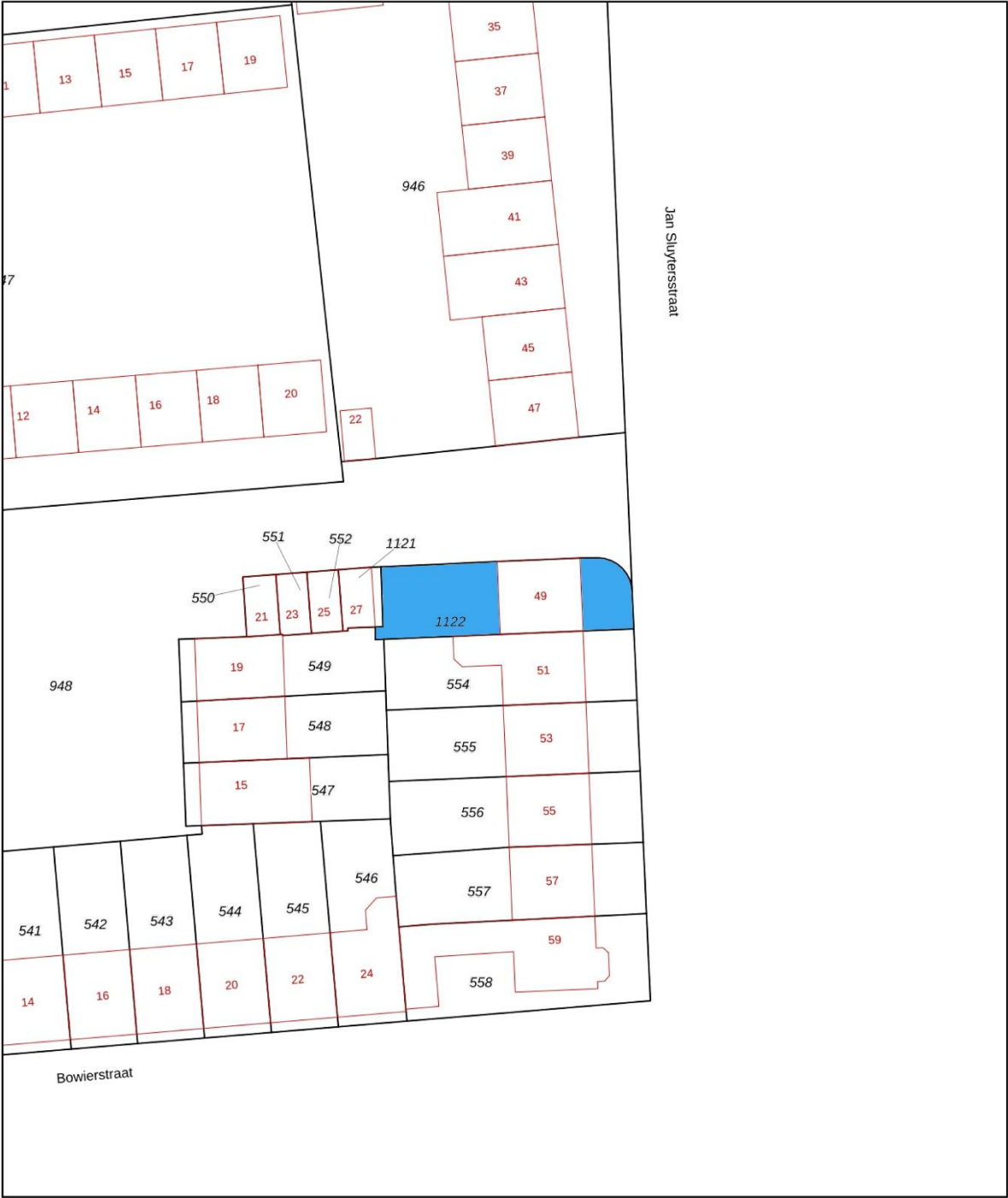




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jan Sluytersstraat



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
Sectie M
Perceel 1122

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.

kadaster



Algemene kopersinformatie



De NVM makelaar

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplanbepalingen e.d.. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt dan uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons. (Zo werkt dat bij een NVM-Makelaar).



Onderzoeksplicht door de koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop.



Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen dient koper binnen drie weken nadat overeenstemming is bereikt een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten c.q. te deponeren ter grootte van 10% van de koopsom of binnen één week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden.



Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.



Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particulier koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. (art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).

**Bent u geïnteresseerd in een
vrijblijvende bezichtiging?**

Bel dan 0413 291523 of mail naar info@ketelaarsvanzutphen.nl.

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website www.ketelaarsvanzutphen.nl



's Hertogenbosch en omgeving

De stad 's-Hertogenbosch draagt de bijnaam "Moerasdraak", deze naam heeft de stad overgehouden aan haar rol in de tachtigjarige oorlog. 's-Hertogenbosch was toen een vestingstad omringd door moeras zoals Het Bossche Broek en de Moerputten, waardoor de stad "onneembaar" werd geacht.

De stad ligt aan vier rivieren, de Maas, de Aa, de Dommel en de Dieze.

's-Hertogenbosch is een heerlijke stad vol eeuwenoude monumenten en prachtige musea zoals indrukwekkende Sint-Janskathedraal, het Noordbrabants Museum, het Jheronimus Bosch Art Center, het Zwanenbroedershuis, de Moriaan en het Design museum Den Bosch.

De historische binnenstad biedt vele leuke winkels van boetiekjes tot warenhuizen, alles is er in veelvoud.

Voor de liefhebber zijn er bruine kroegjes, smakelijke eetcafés en restaurants van hoge culinaire klasse met of zonder ster.



Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

