woonaccent
mensen voor huizen

NVM

Hofstedenlaan 21, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 390.000,- k.k.

21
19

RUIME TUSSENWONING MET ZONNIGE TUIN IN DE MAASPOORT!

Deze op te knappen tussenwoning biedt verrassend veel ruimte en beschikt over een maar liefst ruim 11 meter diepe, zonnige achtertuin op het zuiden. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een diepe voortuin. De woning ligt in de populaire wijk Maaspoort, met voorzieningen zoals winkels, scholen, recreatie, sportfaciliteiten en openbaar vervoer allemaal op korte afstand. De lichte L-vormige woonkamer heeft grote raampartijen en staat in open verbinding met de keuken, die is voorzien van een eenvoudig keukenblok. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer met raam, ligbad, tweede toilet en wastafel. De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt volop mogelijkheden om hier een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren. Een belangrijk pluspunt is dat de woning in 2025 op diverse onderdelen is verbeterd. Zo zijn er nieuwe houten kozijnen met HR++ glas en nieuwe deuren geplaatst, zijn de dakpannen vernieuwd en is de begane grondvloer geïsoleerd.

KENMERKEN

- Bouwjaar: 1980
- Perceeloppervlakte: 144 m2
- Inhoud: circa 398 m3
- Woonoppervlakte: circa 93 m2
- Overige inpandige ruimte (zolder): circa 19 m2
- Berging: circa 6 m2
- Energielabel A
- Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie en HR++ glas
- CV-combiketel Intergas uit 2020
- Nieuwe houten kozijnen, deuren en dakpannen
- Open keuken en een ruime badkamer
- L-vormige woonkamer met veel lichtinval
- Drie ruime slaapkamers
- Vaste trap naar de tweede verdieping
- Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder
- Zonnige achtertuin op het zuiden met achterom
- Rustige ligging met direct achter de woning een speeltuin
- Op korte afstand van winkels, scholen, bushalte en recreatie
- Aanvaarding: binnen 2 maanden

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je in de hal met de meterkast en toegang tot de woonkamer. De L-vormige woonkamer beschikt aan de voorzijde over een royaal zitgedeelte dat zich over de volle breedte van de woning uitstrekt. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige hoeveelheid natuurlijke lichtinval.

De keuken is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en wordt door een lage scheidingswand van de woonkamer afgescheiden. Hierdoor blijft er een open verbinding tussen koken en wonen behouden. In het aangrenzende gedeelte van de woonkamer is bovendien volop plaats voor een grote eettafel en heb je zicht op de achtertuin.

De keuken is uitgevoerd met een eenvoudig keukenblok voorzien van diverse onder- en bovenkasten. Daarmee vormt deze ruimte een prima basis om in de toekomst een keuken geheel naar eigen smaak en wensen te realiseren.

Centraal in de woonruimte bevindt zich een portaal met toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich tevens de gedeeltelijk betegelde toiletruimte.

1e en 2e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is vrijwel geheel betegeld met witte wand- en vloertegels. Het grote raam zorgt voor veel natuurlijke lichtinval en biedt goede ventilatiemogelijkheden. Aanvullend is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie.
De badkamer is uitgerust met een ligbad, een tweede toilet, een wastafel en de aansluiting voor de wasmachine. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft bijzonder royale afmetingen en biedt volop plaats aan een tweepersoonsbed en garderobekasten. Ook de tweede en kleinste slaapkamer is nog steeds prettig bemeten. Aan de achterzijde bevindt zich de derde volwaardige slaapkamer waar je zonder problemen een tweepersoonsbed kunt plaatsen. Alle slaapkamers zijn voorzien van nieuwe houten kozijnen met HR++ glas. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime open zolder met een klein dakraam, de Intergas-combiketel uit 2020 en de mechanische ventilatie-unit. Met circa 19 m2 overige inpandige ruimte biedt deze verdieping volop mogelijkheden. De zolder is groot genoeg om hier een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren.

Tuin

De zonnige achtertuin op het zuiden heeft met een breedte van circa 5,72 meter en een diepte van maar liefst 11,32 meter bijzonder royale afmetingen. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van enkele borders. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden kun je hier gedurende vrijwel de gehele dag van de zon genieten.
Door de royale afmetingen biedt de tuin volop ruimte voor verschillende zitplekken en het plaatsen van speeltoestellen. Ook biedt de diepe tuin mogelijkheden voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning. Achter in de tuin staat een stenen berging met pannendak en via de praktische achterom bereik je eenvoudig het achtergelegen gebied. Direct achter de woning bevindt zich bovendien een speeltuin, een aantrekkelijk pluspunt voor gezinnen met kinderen. Aan de voorzijde beschikt de woning over een diepe voortuin.

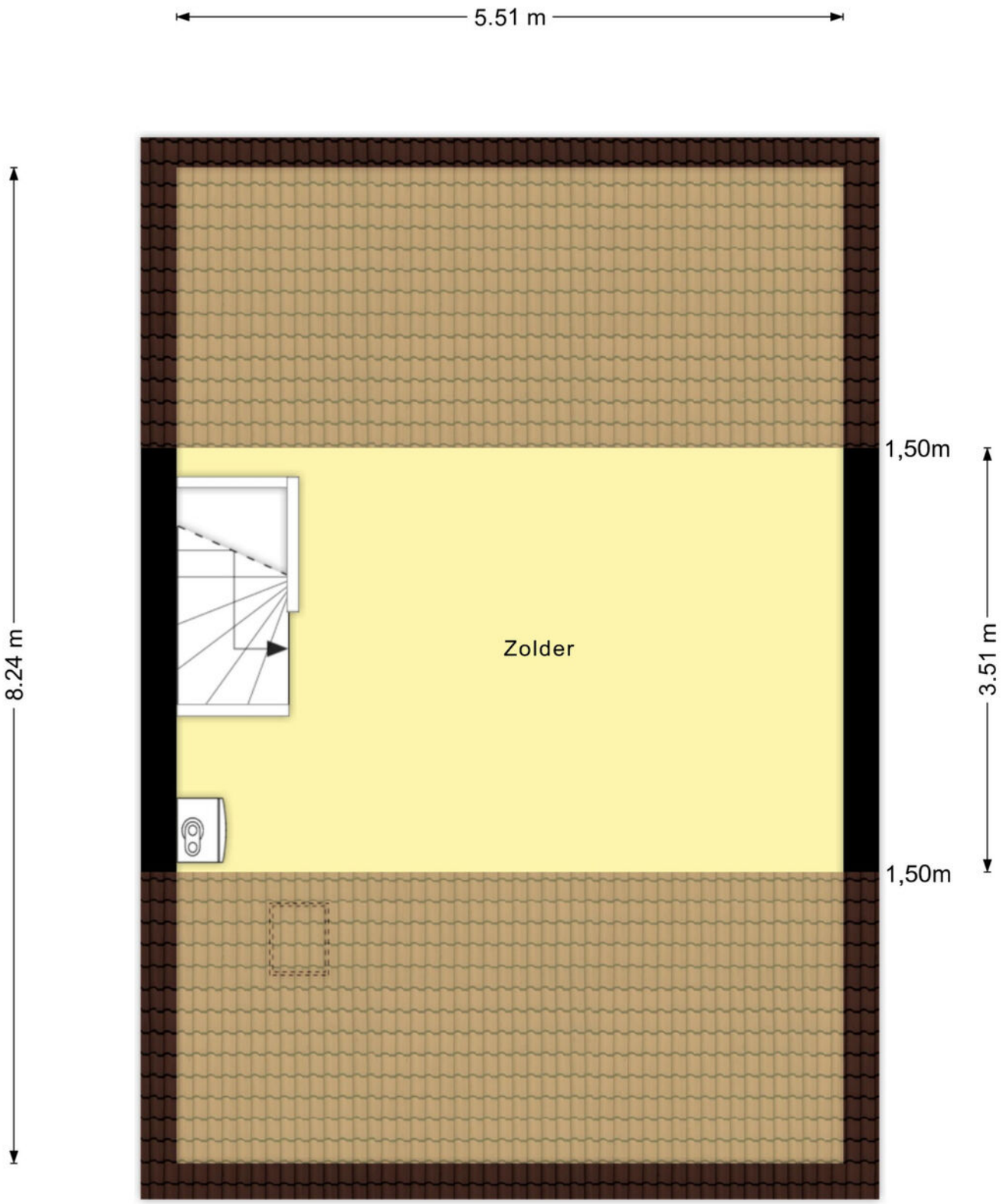
Plattegronden

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

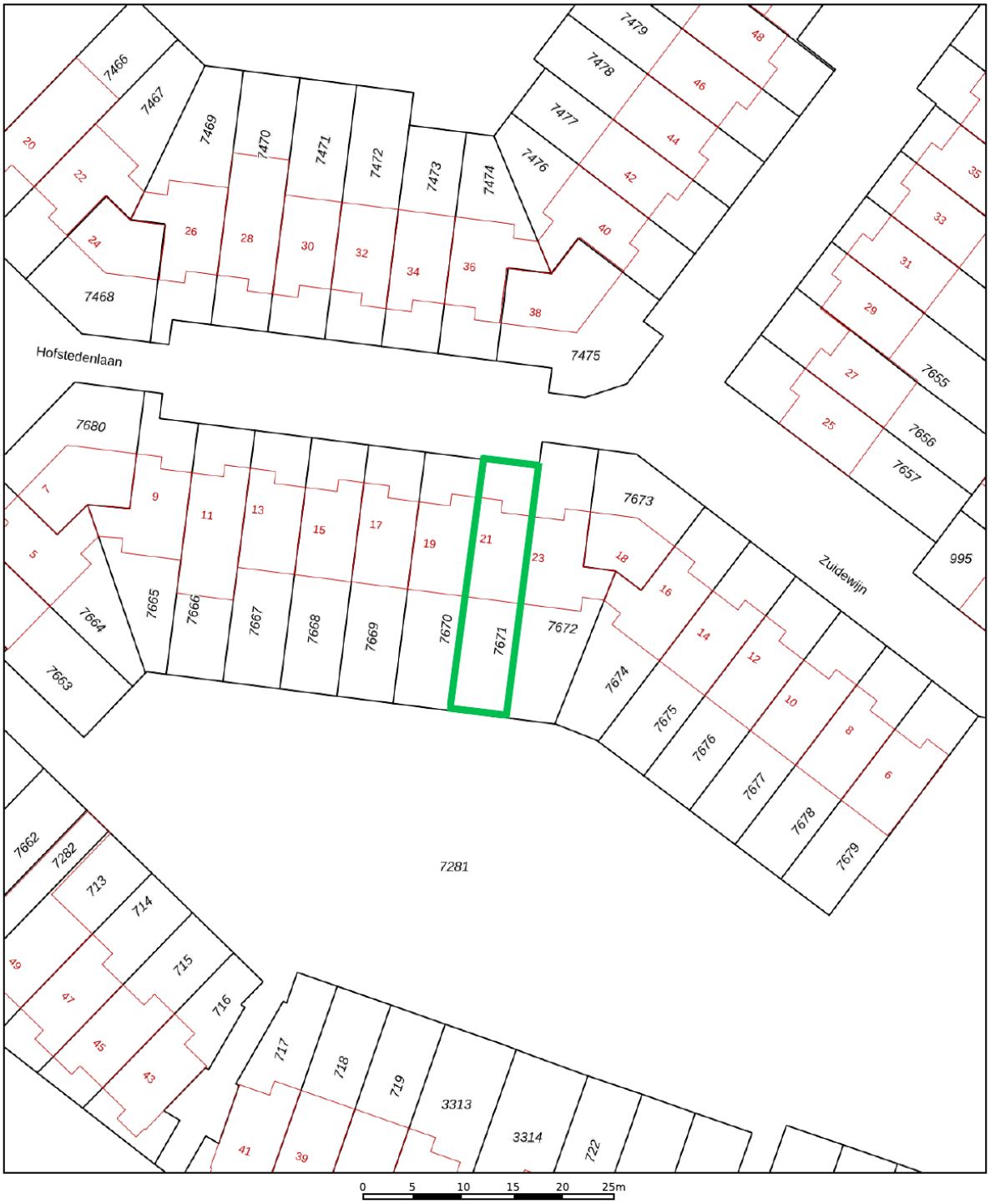


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woonaccent/jl



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	T
Perceel	7671

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

Voorwaarden koopvoorrang

Datum einde koopvoorrang huurders: 25-09-2026

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, burenrecht 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 woning is gelegen aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijk deel van de populaire wijk Maaspoort. Binnen circa 10 minuten lopen bereik je de bushalte, recreatiegebied De Noorderplas en het Burgemeester van Zwietenpark. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Maaspoort, dat binnen enkele minuten met de fiets bereikbaar is.

In de wijk zijn volop basisscholen en kinderdagverblijven aanwezig. Ook diverse sportvoorzieningen en tennis- en padelbanen bevinden zich op korte afstand. De ligging is daarnaast gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen en ook de oprit naar de snelweg is snel bereikbaar.

Wie graag de natuur opzoekt, kan terecht in het nabijgelegen Maasoevergebied met volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. De bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch is bovendien eenvoudig en snel bereikbaar per fiets, auto of stadsbus. Zo combineer je hier het rustige wonen in een groene woonwijk met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

woonaccent
mensen voor huizen

NVM

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

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De tekeningen kunnen afwijken van de werkelijkheid. De NVM-Voorwaarden zijn van toepassing.