



Derde Haren 10, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 355.000,- k.k.



BETAALBARE STARTERSWONING MET VEEL RUIMTE EN ZONNIGE TUIN!

Deze betaalbare op te knappen tussenwoning heeft ondanks de aantrekkelijke prijs verrassend veel te bieden.

Je woont hier aan een rustige en verkeersluwe woonstraat met veel groen in de directe omgeving, terwijl je bovendien beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein. Tel daar de centrale ligging in 's-Hertogenbosch en de vele voorzieningen in de omgeving bij op en je hebt een bijzonder aantrekkelijke woning voor starters.

De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten, is bijna 11 meter diep en biedt verrassend veel privacy. Een heerlijke plek om al vroeg op de dag van de zon te genieten en met voldoende ruimte om verschillende zitplekken te creëren. Ook binnen valt direct op hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. De woonruimte op de begane grond heeft een totale diepte van maar liefst circa 11,85 meter en bestaat uit een lichte woonkamer en een royale open woonkeuken met veel contact met de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich twee grote slaapkamers, een ruime badkamer en een praktische berging. De tweede verdieping voegt daar nog een volwaardige derde slaapkamer en extra bergruimte aan toe.

KENMERKEN:

- Bouwjaar: 1975
- Perceeloppervlakte: 136 m²
- Woonoppervlakte: circa 105 m²
- Oppervlakte berging: circa 6 m²
- Inhoud: circa 373 m³
- Energie label C
- AWB combiketel uit 2022
- Isolatie van vloer, gevels en dak
- Houten kozijnen met gedeeltelijk dubbelglas
- Ligging aan een rustige woonstraat
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en openbaar terrein
- Gelegen in 's-Hertogenbosch-Noord
- Zonnige achtertuin van bijna 11 meter diep op het zuidoosten
- Diepe woonkamer met veel lichtinval
- Open en ruime woonkeuken
- Drie volwaardige slaapkamers
- Ruime badkamer
- Aanvaarding binnen twee maanden

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de woonkamer. In de hal bevinden zich tevens de meterkast en de betegelde toiletruimte met een staand toilet en fonteintje. De woonkamer heeft aan de voorzijde een royaal zitgedeelte en staat aan de achterzijde in open verbinding met de woonkeuken. De woning is circa 9,74 meter diep en profiteert dankzij de grote raampartijen in zowel de voor- als achtergevel van veel natuurlijke lichtinval. Het zitgedeelte is circa 4,61 meter breed en 5,80 meter diep. Hierdoor is er ruimschoots plaats voor een comfortabele en royale zithoek. De grote raampartij aan de voorzijde versterkt het lichte en ruimtelijke karakter van de woonkamer. Tussen de woonkamer en de woonkeuken bevindt zich een open verbinding waarin de speelse open trap naar de verdieping is geplaatst. Hierdoor lopen beide leefruimten op een natuurlijke manier in elkaar over en ontstaat een open en verrassend diepe begane grond. De royale woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde en heeft direct zicht op de tuin en het achtergelegen groen. Hierdoor heb je vanuit de keuken veel tuincontact en een prettige natuurlijke lichtinval. Het eenvoudige keukenblok is uitgevoerd met onder- en bovenkasten, een kunststof aanrechtblad en een gaskookplaat. Via de achterdeur stap je rechtstreeks de zonnige achtertuin in.









1e en 2e verdieping

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer. De trapopgang kan door middel van een deur worden afgesloten. Op de overloop bevinden zich de in 2022 nieuw geplaatste AWB combiketel en de mechanische ventilatie-unit. Tevens heb je vanaf de overloop toegang tot een praktische berging. De twee slaapkamers bevinden zich over de gehele breedte van de woning aan respectievelijk de voor- en achterzijde. Hierdoor zijn beide kamers opvallend ruim van formaat en bieden volop plaats voor een bed, garderobekasten en eventueel aanvullende meubels. De badkamer bevindt zich centraal tussen de beide slaapkamers en is gedeeltelijk betegeld. De ruimte beschikt over een ligbad, een tweede toilet en een wastafel. Omdat het een inpandige badkamer betreft, wordt deze mechanisch geventileerd. Via een vaste trap bereik je de overloop op de tweede verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot de ruime derde slaapkamer. Er is zonder problemen ruimte voor een bed en aanvullende meubels, waardoor dit een volwaardige derde slaapkamer is. Via de aanwezige raampartij komt veel natuurlijk daglicht de kamer binnen. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien extra praktische bergruimte, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.











Tuin

De diepe achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten en heeft met circa 10,96 meter diep en 4,64 meter breed bijzonder prettige afmetingen. De tuin is ingericht met bestrating en enkele borders. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten profiteer je hier gedurende een groot deel van de dag van de zon. Een ander belangrijk pluspunt is de privacy die de achtertuin biedt. Er is weinig inkijk, waardoor je hier heerlijk beschut buiten kunt zitten. De royale afmetingen bieden bovendien volop mogelijkheden om meerdere zitplekken te creëren of ruimte te maken voor spelende kinderen.

Achter in de tuin staat een praktische stenen berging van circa 3,03 meter breed en 2,15 meter diep. Hier is voldoende ruimte voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

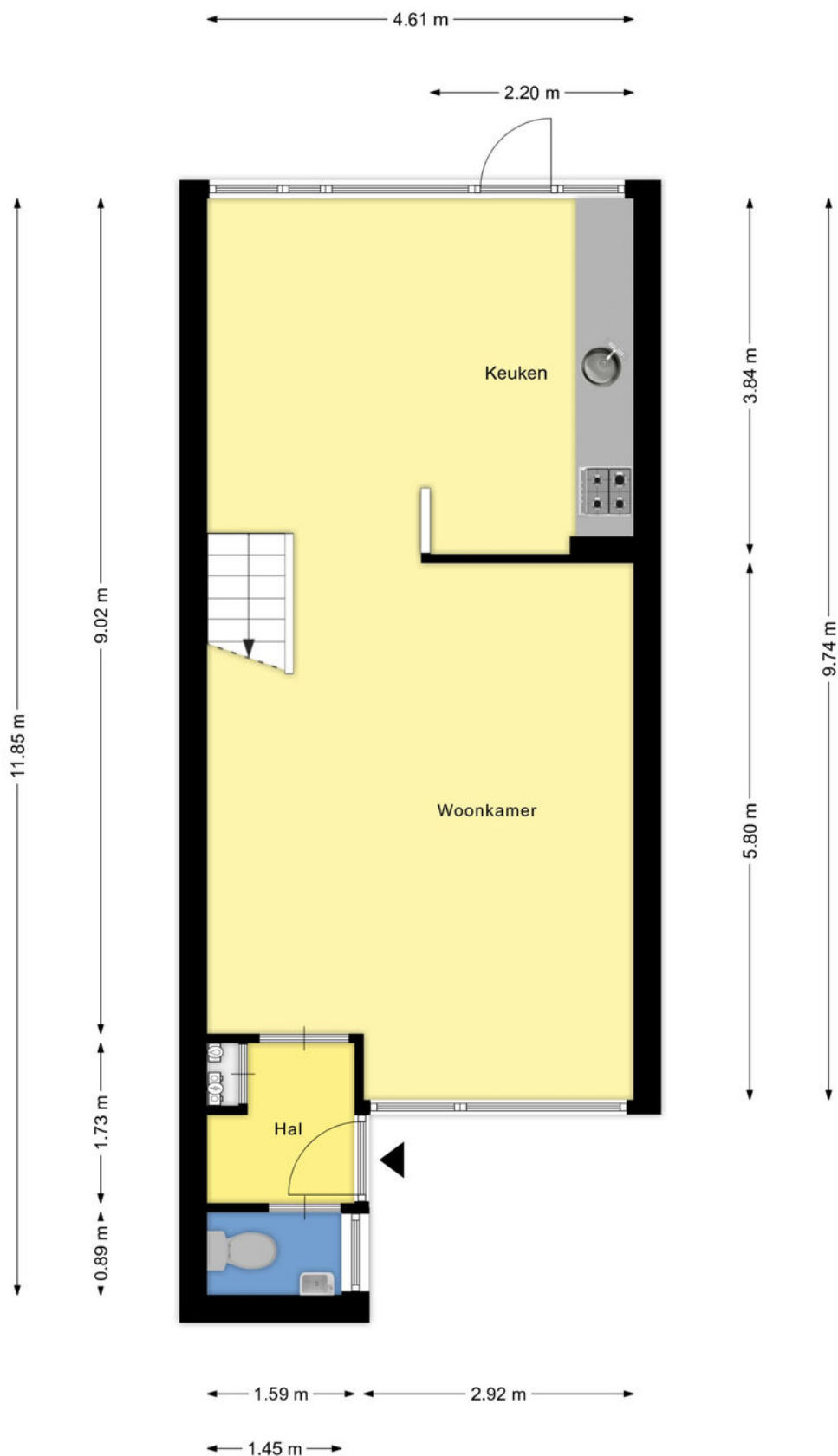
Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom die rechtstreeks toegang geeft tot een groenvoorziening met een verhard looppad. Een praktische en aantrekkelijke situatie voor onder andere gezinnen met kinderen.

Aan de voorzijde zorgt de diepe voortuin voor een prettige afstand tussen de woning en de rustige woonstraat. Bovendien kun je hier je auto op eigen terrein parkeren.





Plattegronden



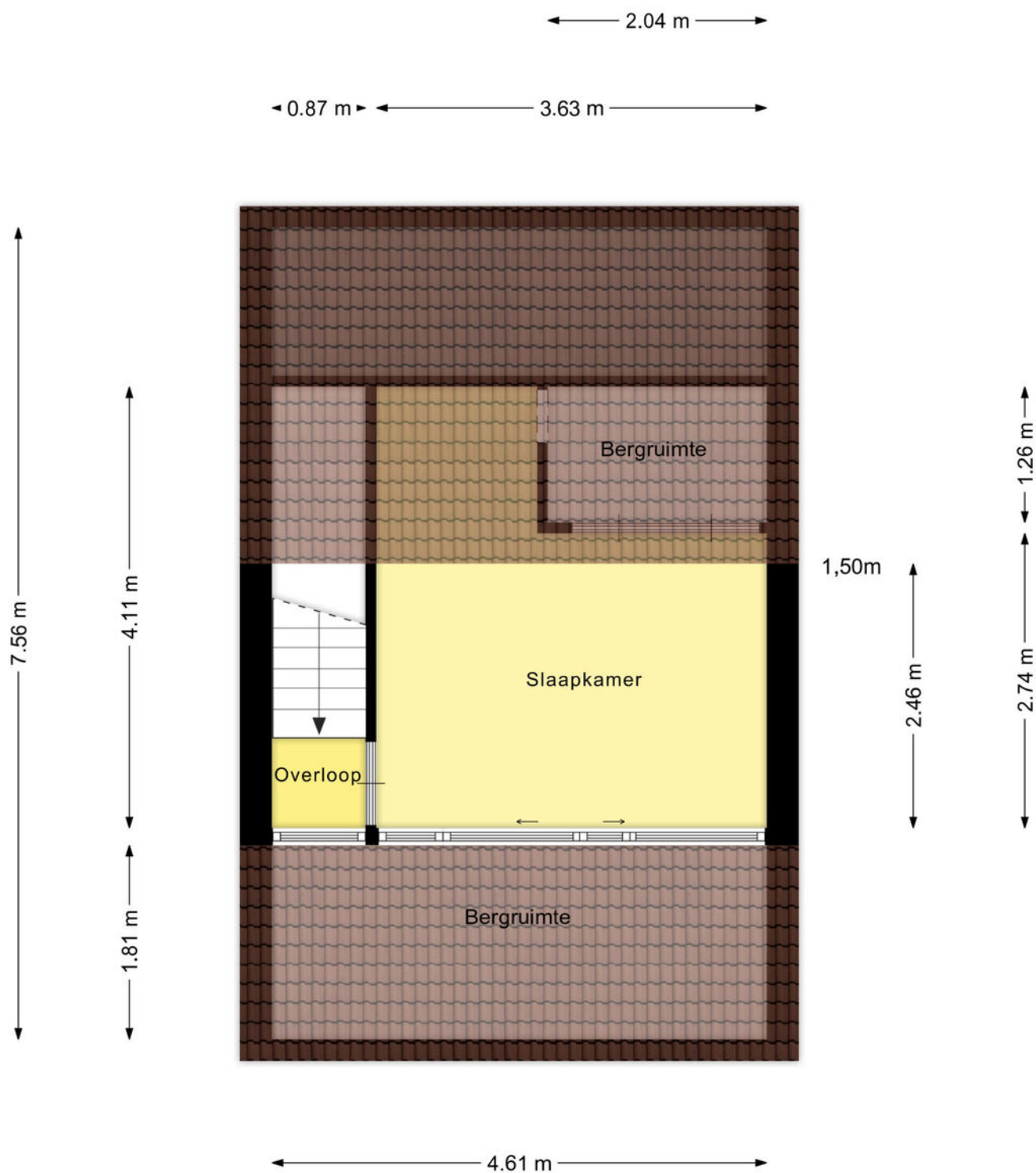
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie O	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5753	
	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 4 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



Voorwaarden koopvoorrang

Datum einde koopvoorrang huurders: 12-10-2026

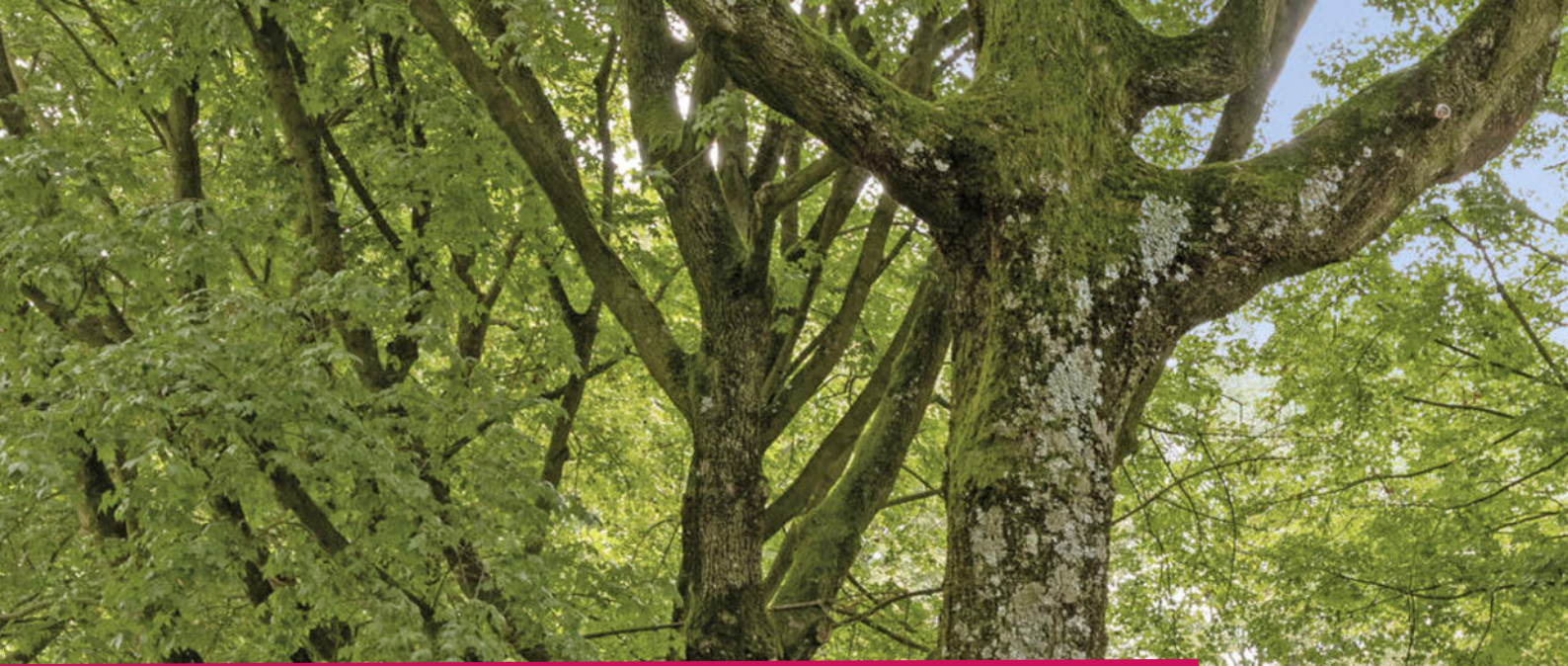
- 1) Deze woning wordt door Stichting Zayaz aangeboden onder de verkoopprocedure "Inschrijven met Biedtermijn", waarbij huurders van een sociale huurwoning voorrang krijgen.
- 2) Aan geïnteresseerde kandidaten die de woning komen bezichtigen, wordt een Move dossier ter beschikking gesteld. In dit Move 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 aanbestedingstekst 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

Deze tussenwoning ligt in een groene woonomgeving in de wijk De Haren. De wijk kent een aantrekkelijke diversiteit aan woningtypen en heeft een speels en gevarieerd straatbeeld. De gezinsvriendelijke woonomgeving kenmerkt zich door veel groen, diverse speelvoorzieningen en verkeersluwe straten. Hierdoor woon je hier rustig en ruim, terwijl de centrale ligging ervoor zorgt dat tal van dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij het overdekte winkelcentrum De Rompert, dat op nog geen vijf minuten fietsen van de woning ligt. Ook winkelcentrum Maaspoort bevindt zich op korte afstand. De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is vanaf deze locatie uitstekend bereikbaar; binnen slechts vijftien minuten fietsen sta je midden in het bruisende stadscentrum. Uiteraard is het centrum ook met de auto of het openbaar vervoer prima bereikbaar. Ook scholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en verschillende sportvoorzieningen zijn vanuit deze woonomgeving uitstekend bereikbaar. Voor sportliefhebbers bevinden zich onder andere tennis- en padelbanen op korte afstand. Ook voor het bereiken van treinstation 's-Hertogenbosch Oost en de autosnelwegen A2 en A59 woon je hier op een bijzonder praktische locatie.





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