



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40



Royaal appartement!



Hertogin Johannastraat 32
's-Hertogenbosch

€ 450.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Henk-Jan Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen?**

Ruim en licht wonen aan het groen, met de bruisende binnenstad van Den Bosch op loopafstand. Dit verzorgde hoekappartement biedt twee ruime slaapkamers, een moderne keuken en maar liefst vier balkons. Dankzij de ramen aan drie zijden geniet u volop van daglicht, groen uitzicht én fijne buitenplekjes. Een heerlijke combinatie van rust, ruimte en stadsleven!



Woonoppervlakte
81m²



Aantal slaapkamers
2



Perceeloppervlakte
-



Totaal aantal kamers
3



Bouwjaar
1957



CV
blokverwarming +
elektrische boiler



Energie label
F



Isolatievormen
spouwmuur, hr++ glas



**Hertogin Johannastraat 32,
's-Hertogenbosch**

€ 450.000,- K.K.



Het hele verhaal

Ruim wonen aan het groen, met de binnenstad binnen handbereik. Dit verzorgde hoekappartement ligt op de eerste verdieping van een keurig complex in een voorname wijk in Den Bosch-Zuid. Dankzij de ligging op de hoek kijkt u aan drie zijden naar buiten. De vier balkons, het uitzicht op het aangrenzende parkje en de moderne afwerking maken het appartement tot een bijzonder aangename woonplek. Het gebouw dateert uit 1957, maar de woning is zorgvuldig onderhouden en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++-beglazing. Een lift brengt u comfortabel naar de verdieping.

Wonen:

De ruime entreehal vormt het centrale punt van de woning en biedt plaats aan een volwaardige garderobe. Vanuit hier zijn alle vertrekken bereikbaar. De woonkamer heeft royale afmetingen en laat zich vanzelfsprekend indelen met een comfortabele zit- en eethoek. Ramen aan meerdere zijden zorgen voor prettig daglicht en een afwisselend uitzicht. Een vaste kast biedt extra bergruimte. Daarnaast is er een rookkanaal aanwezig, dat momenteel niet in gebruik is. Vanuit de woonkamer bereikt u twee balkons: een beschut balkon van ruim 1 m² op het zuidwesten en het grootste balkon van circa 10 m² op het zuidoosten.

Koken:

De keuken is in 2026 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse, verzorgde stijl. U beschikt hier over een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en boiler. Voor koffie is een afzonderlijke koffiehoeke ingericht. Ook vanuit de keuken stapt u direct het grote balkon op. Daardoor staan koken, eten en buiten zijn op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding.

Slapen:

Het appartement telt twee ruime slaapkamers. Beide kamers geven toegang tot het balkon van ruim 4 m² op het noordwesten. De grootste slaapkamer beschikt bovendien over een vaste kast en een eigen deur naar een klein balkon op het zuidwesten. De kamers bieden voldoende ruimte voor een royaal bed, kledingkasten en desgewenst een werk- of leesplek.

Baden:

De nette badkamer is praktisch ingericht met een douche en wastafelmeubel. Het toilet bevindt zich separaat en is voorzien van een fonteintje. Beide ruimtes zijn rechtstreeks vanuit de centrale hal bereikbaar.



Buitenleven:

Met vier balkons profiteert dit appartement op verschillende momenten van de dag van zon, schaduw en uitzicht. Het balkon op het zuidoosten is met circa 10 m² de belangrijkste buitenruimte. Glazen balkondeuren maken een groot gedeelte beschut, waardoor het balkon ook in koelere maanden goed bruikbaar blijft. Aan de noordwestzijde bevindt zich een tweede ruim balkon van meer dan 4 m². Beide grote balkons geven toegang tot een afzonderlijke berging van ruim 1 m²; één daarvan is voorzien van een wasmachineaansluiting. Daarnaast hoort bij het appartement een eigen berging van circa 4 m² op de begane grond, voorzien van elektra.

Locatie:

Het appartement ligt rustig aan een parkje in Den Bosch-Zuid, terwijl het centrum eenvoudig te voet bereikbaar is. Winkels, restaurants, cafés en dagelijkse voorzieningen bevinden zich daarmee op korte afstand. Ook liefhebbers van natuur en beweging wonen hier uitstekend. Natuurgebied Het Bossche Broek en de Zuiderplas liggen op loopafstand en bieden volop ruimte om te wandelen, fietsen of ontspannen aan het water. Zo combineert deze locatie de luwte van een groene woonomgeving met de levendigheid van de stad.





Entree | Hal





Wonen







Eten





Koken





Balkon





Slapen | Balkon

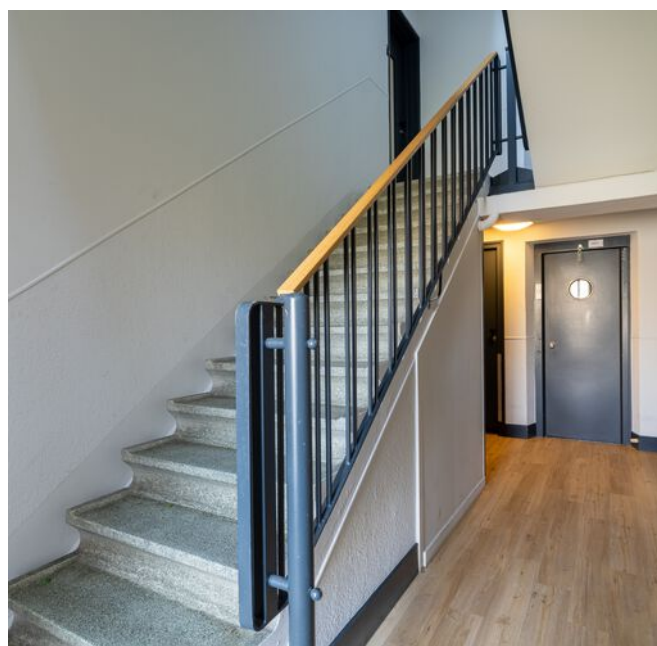
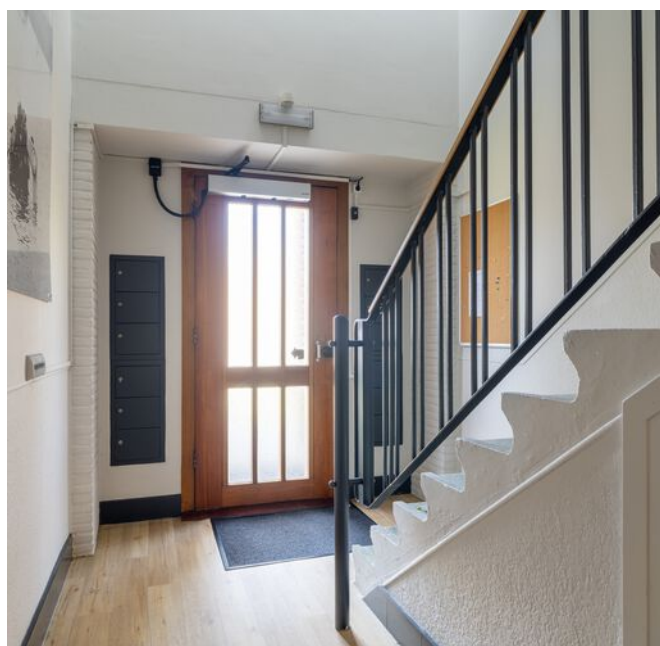






Baden | Toilet







Omgeving





Bijzonderheden

- De constructie van het complex bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en in spouw opgetrokken metselwerk. De woning is bijna volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++-beglazing. Verwarming van het appartement is geregeld middels blokverwarming.
- De kosten voor de VvE bedragen € 300,- per maand inclusief opstalverzekering en het voorschot op de verwarming.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.



Plattegrond





3D Plattegrond





Energie label woningen

Registratienummer
343174984

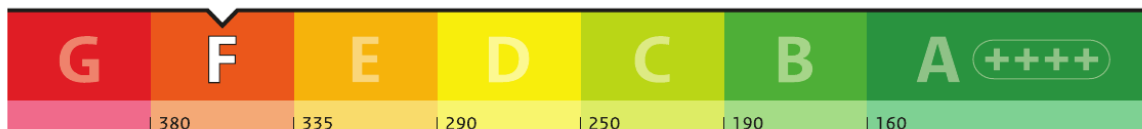
Datum registratie
15-09-2026

Geldig tot
11-09-2036

Deze woning heeft energielabel

F

356,75 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



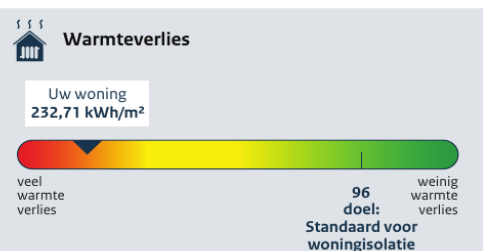
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Elektrische boiler
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	75,97
--	---	-------

	Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
--	----------------------------------	-----

	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot
--	---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Hertogin Johannastraat 32
5216AT 's-Hertogenbosch

Bouwjaar

1962

Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag

Gebruiksoppervlakte

83 m²



Energieadviseur

J. Edriouch



Kadastrale kaart

Uw referentie: Hert Johannastr DB



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie N

Perceel 217

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.

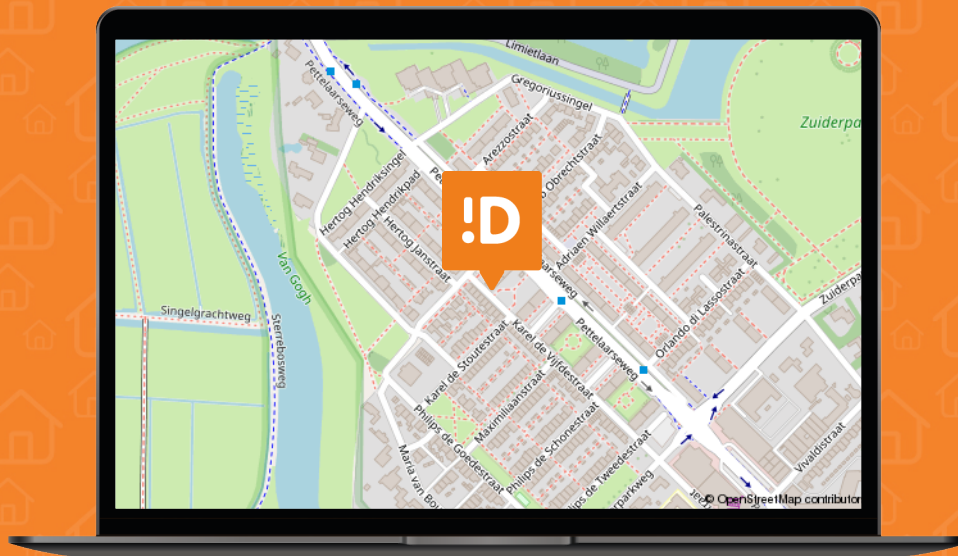
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Hertogin Johannastraat 32

's-Hertogenbosch



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

Het appartement ligt rustig aan een parkje in Den Bosch-Zuid, terwijl het centrum eenvoudig te voet bereikbaar is. Winkels, restaurants, cafés en dagelijkse voorzieningen bevinden zich daarmee op korte afstand. Ook liefhebbers van natuur en beweging wonen hier uitstekend. Natuurgebied Het Bossche Broek en de Zuiderplas liggen op loopafstand en bieden volop ruimte om te wandelen, fietsen of ontspannen aan het water. Zo combineert deze locatie de luwte van een groene woonomgeving met de levendigheid van de stad.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



Hertogin Johannastraat 32
's-Hertogenbosch

€ 450.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link aanvragen.

Hoe werkt het

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd.

Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.



**Eerlijk
Bieden**

Keurmerk Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woning presentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena