



Ieperstraat 12, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 350.000,- k.k.



BETAALBARE TUSSENWONING MET ZONNIGE TUIN EN VOLOP MOGELIJKHEDEN!

Ben je op zoek naar een betaalbare starterswoning die je geheel naar eigen smaak en woonwensen kunt moderniseren? 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 gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch bevinden zich allemaal op korte fietsafstand. De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuidwesten met een ruime overkapping en een grote stenen berging van circa 14 m². Binnen vind je onder andere een lichte en ruime Z-vormige woonkamer, een open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich bovendien een praktische zolder, die bereikbaar is via een vaste trap. De praktische indeling en volop aanwezige mogelijkheden geven je alle vrijheid om deze woning naar eigen smaak te moderniseren en aan te passen.

KENMERKEN:

- Bouwjaar: 1969
- Perceeloppervlakte: 135 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 96 m²
- Overige inpandige ruimte: circa 22 m² (zolder)
- Overkapping: circa 16 m²
- Externe bergruimte: circa 14 m²
- Inhoud: circa 417 m³
- Energielabel B
- Vrijwel overal dubbel glas
- Verwarming: AWB combiketel uit 2024
- Tuinligging: zonnig op het zuidwesten
- Z-vormige woonkamer met veel lichtinval dankzij grote raampartijen
- Open keuken met eenvoudige inrichting
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime badkamer met raam, inloopdouche en wastafel
- Zolder met vaste trap en mogelijkheid voor een extra kamer
- Aanvaarding: binnen 2 maanden

Begane grond

De entree en hal geven toegang tot de woonkamer en de betegelde toiletruimte. Tevens bevindt zich hier de meterkast, die is voorzien van vier elektragroepen. De lichte Z-vormige woonkamer is circa 8,30 meter diep en circa 5,45 meter breed. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde profiteert de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbelglas. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een royale bankopstelling. Aan de achterzijde van de woonkamer is volop plaats voor een ruime eethoek. De open keuken is rechtstreeks vanuit de woonkamer bereikbaar en draagt bij aan het ruimtelijke karakter van de begane grond. Tussen de keuken en eetkamer is een gemetselde eetbar geplaatst. Het keukenblok met diverse onder- en bovenkasten biedt volop opbergmogelijkheden. De keuken is voorzien van een gaskookplaat en afzuigkap. Het kunststof aanrechtblad biedt volop werkruimte en ook aan bergruimte is geen gebrek. Door het verwijderen van de oorspronkelijke muur tussen de woonkamer en keuken is een moderne en open leefruimte ontstaan. Vanuit de keuken loop je bovendien rechtstreeks de achtertuin met overkapping in. In de woonkamer bevindt zich een provisiekast voor extra bergruimte.







1e en 2e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de ruime badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel. De ruimte beschikt over een brede raampartij. Op de vloer liggen lichtgrijze tegels en de wanden zijn afgewerkt met wandtegels. De drie slaapkamers beschikken allemaal over goed bruikbare afmetingen. De hoofdslaapkamer meet circa 4,43 x 3,14 meter en biedt daarmee meer dan voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een royale garderobekast. Ook de tweede ruime slaapkamer van circa 3,84 x 3,14 meter is groot genoeg voor het plaatsen van een tweepersoonsbed. De derde en kleinere slaapkamer heeft eveneens prima bruikbare afmetingen en is bijvoorbeeld uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van houten kozijnen met dubbelglas. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze zolder bestaat uit een geheel open riante ruimte, waar je met gemak nog een extra (slaap)kamer kunt maken en/of een dakkapel kunt plaatsen. In het dakvlak bevindt zich een dakraam. Er is hier volop plaats voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Naast de trap bevindt zich de AWB combiketel uit 2024. Ook kun je hier de aansluitingen voor een wasmachine en droger realiseren.













Tuin

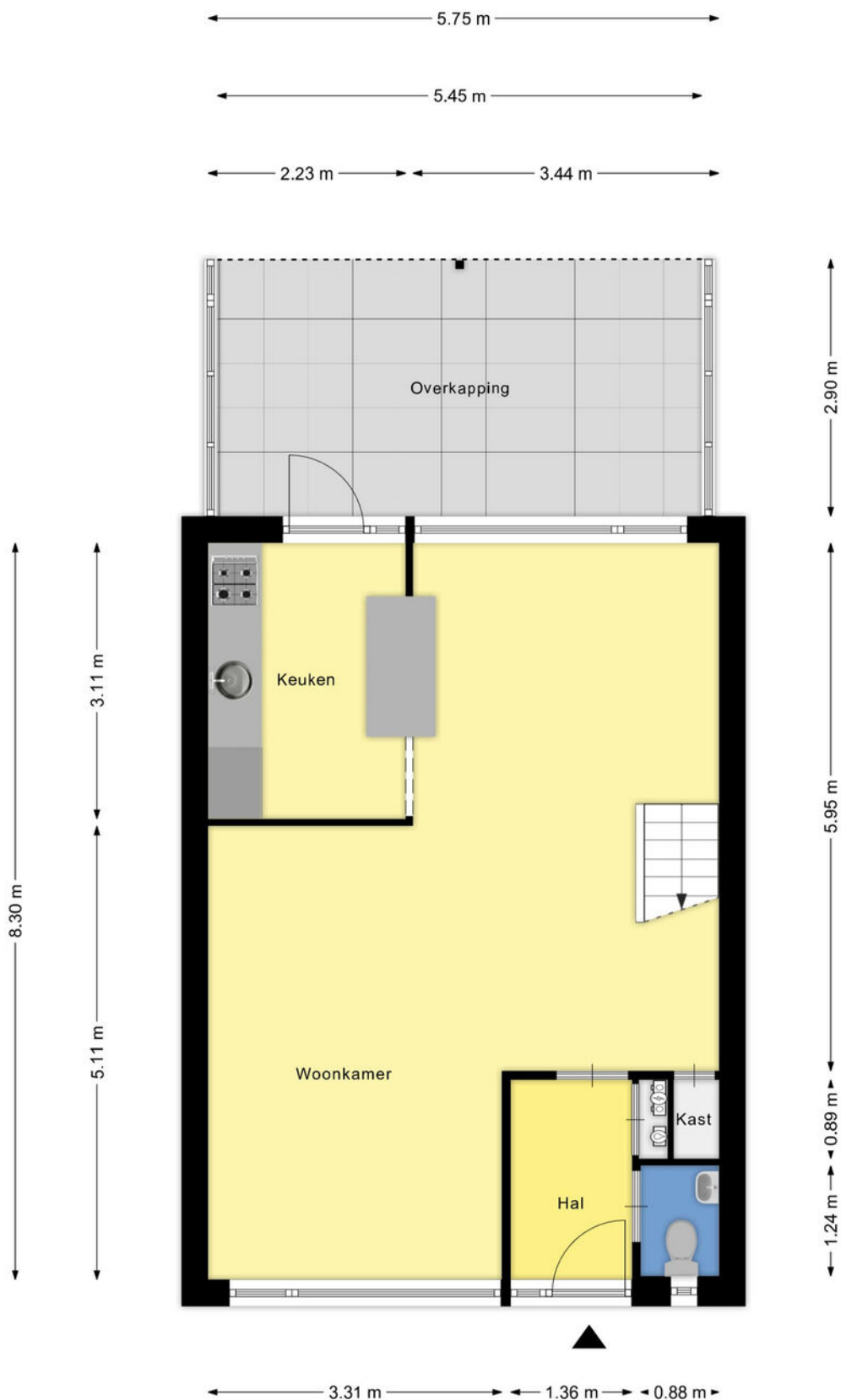
De achtertuin is zonnig gelegen op het zuidwesten en is vrijwel geheel bestraat en voorzien van enkele borders met beplanting. Over de volle breedte van de woning is een eenvoudige overkapping geplaatst met een diepte van bijna 3 meter.

Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten kun je in de tuin volop van de zon genieten. De tuin biedt voldoende ruimte om lekker buiten te zitten, maar ook voor kinderen om te spelen.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen berging van circa 14 m². Deze biedt volop plaats voor het stallen van meerdere fietsen, tuingereedschap en andere spullen. In de berging bevindt zich een deur die toegang geeft tot de achtergelegen brandgang. Aan de voorzijde zorgt de voortuin voor een prettige afstand tot het trottoir en daarmee voor extra privacy.



Plattegronden



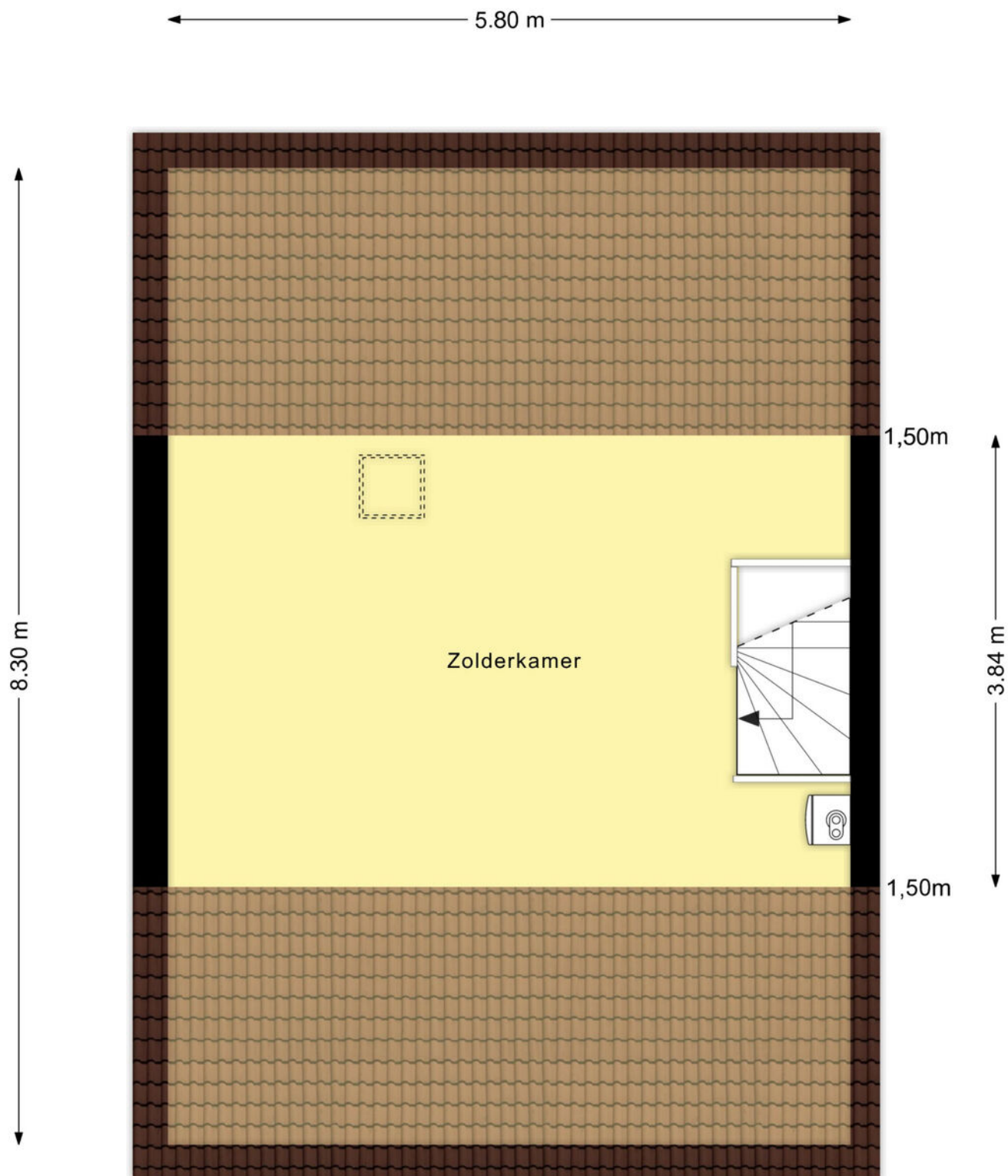
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden

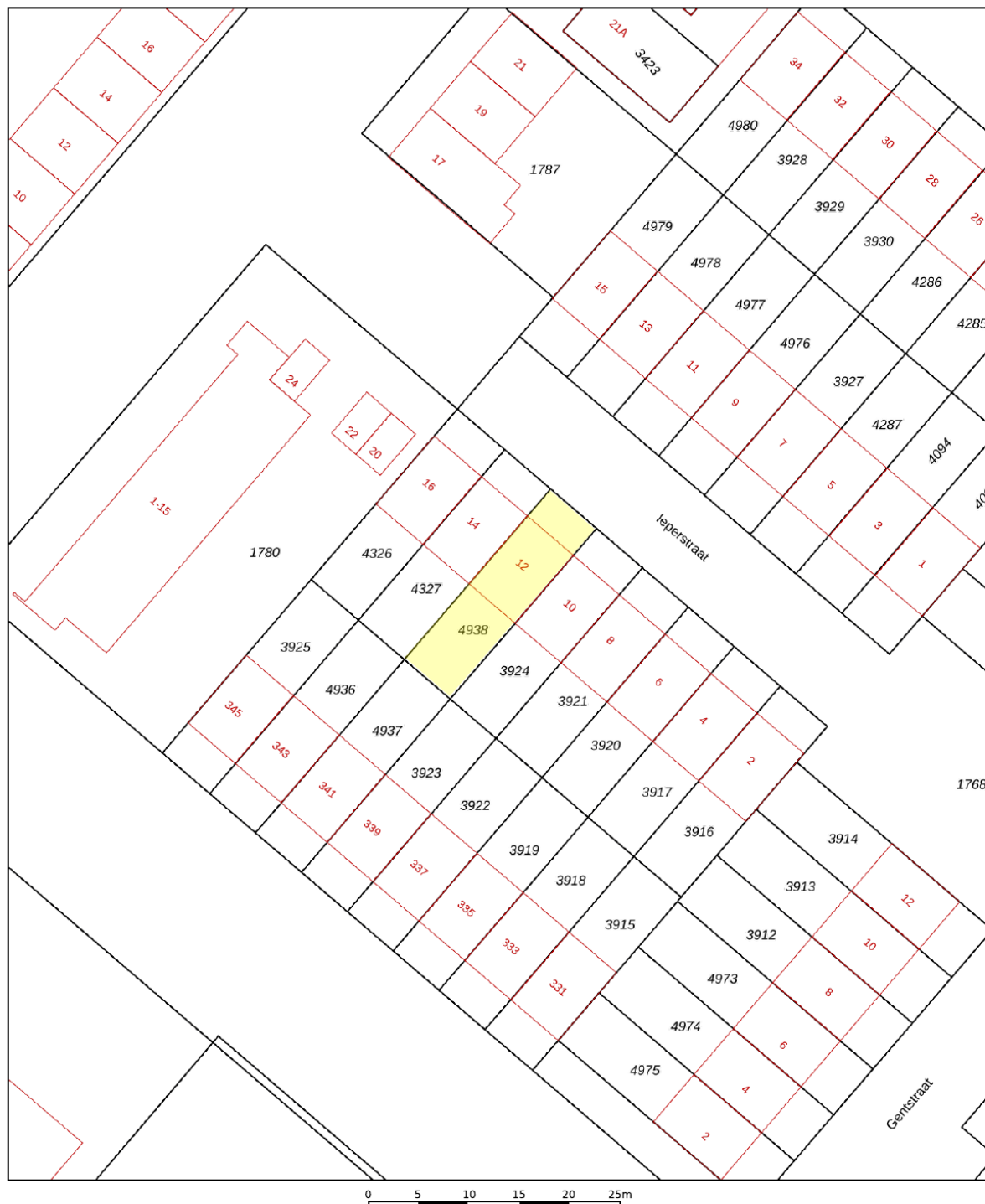


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woonaccent/jl



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4938	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Voorwaarden koopvoorrang

Datum einde koopvoorrang huurders: 04-11-2026

- 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

De Ieperstraat ligt in de centraal gelegen en ruim opgezette woonwijk De Kruiskamp in 's-Hertogenbosch West. De wijk biedt een prettige combinatie van rustig wonen en een goede bereikbaarheid van vrijwel alle dagelijkse voorzieningen. Binnen enkele minuten bereik je de autosnelwegen A2 en A59, waardoor deze locatie ook bijzonder aantrekkelijk is voor forenzen.

Op korte afstand bevindt zich het overdekte winkelcentrum De Helftheuvel met een gevarieerd winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen en meer. Ook scholen, kinderopvang en verschillende sportvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig. Hierdoor heb je veel van wat je dagelijks nodig hebt binnen handbereik.

Voor recreatie en ontspanning kun je terecht bij het nabijgelegen Engelermeer. Hier kun je heerlijk zwemmen, zonnen, wandelen of op een andere manier genieten van de groene omgeving. Het centrum van 's-Hertogenbosch is uitstekend bereikbaar met de fiets, auto of stadsbus. Bovendien is er vanuit de wijk 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