woonaccent
mensen voor huizen

NVM



Erik de Rodestraat 25, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





RUIME TUSSENWONING MET VIER SLAAPKAMERS, NIEUWE KEUKEN EN VEEL WOONCOMFORT!

Deze aantrekkelijke tussenwoning in de wijk Schutskamp in 's-Hertogenbosch-West biedt alles wat je zoekt in een comfortabel gezinshuis. Een verzorgde achtertuin, goed bemeten vertrekken met veel daglicht en een gunstige ligging maken dit een fijne plek om te wonen. Winkels, scholen, recreatievoorzieningen en bushaltes bevinden zich op korte afstand. Ook het Centraal Station en de gezellige Bossche binnenstad liggen binnen handbereik. Hier combineer je volop woonruimte met het gemak van dagelijkse voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid. De woning beschikt over een royale doorzonwoonkamer met vloerverwarming, een eigentijdse open keuken met inbouwapparatuur uit 2026, een complete badkamer en vier slaapkamers. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt plaats aan een volwaardige zolderkamer en een afzonderlijke wasruimte. Dankzij de brede dakkapel profiteren beide vertrekken van een aangename lichtinval en extra gebruiksruimte. De afgelopen jaren is de woning op verschillende onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd, wat heeft geresulteerd in een verzorgd geheel met energielabel B.

KENMERKEN

- Bouwjaar: 1966
- Perceeloppervlakte: 144 m2
- Woonoppervlakte: circa 109 m2
- Inhoud: circa 385 m3
- Externe berging: circa 14 m2
- Energielabel B
- Spouwisolatie (2021), vloerisolatie (2020) en dakisolatie
- Houten en kunststof kozijnen met grotendeels dubbelglas
- Royale doorzonwoonkamer met vloerverwarming uit 2020
- Moderne open keuken uit 2026 met diverse inbouwapparatuur
- Badkamer met ligbad, toilet, wastafelmeubel en raam
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Tweede verdieping met vaste trap, vierde slaapkamer, wasruimte en brede dakkapel
- Nefit Proline combiketel uit 2020
- Achtertuin op het noordwesten met stenen berging en achterom

Begane grond

Via de voordeur betreed je de lichte ontvangsthal met toegang tot de gemoderniseerde toiletruimte, de meterkast en de leefruimte. De meterkast is in 2025 vernieuwd. Onder de trap bevindt zich een handige provisiekast. Aan de voorzijde van de doorzonwoonkamer bevindt zich het zitgedeelte. Aan de achterzijde is voldoende plaats voor een grote eettafel met de directe verbinding met de open keuken. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk daglicht. In 2020 is de muur tussen de woonkamer en de keuken doorgebroken. De woonkamer, keuken en hal zijn afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer in visgraatmotief met vloerverwarming (2020). De keuken is in 2026 vernieuwd en heeft een warme uitstraling. De combinatie van materialen en kleuren zorgt voor een karaktervolle inrichting. Ook op het gebied van apparatuur is de keuken uitstekend uitgerust. Je beschikt hier over een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, combimagnetron, koelkast en vriezer. Een aanvullend keukenblok vormt een subtiele afscheiding tussen de woonkamer en de keuken, zonder dat dit ten koste gaat van het open karakter van de leefruimte. Tegelijkertijd biedt dit keukenblok extra werkoppervlak en aanvullende kastruimte.





















Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een afzonderlijke doucheruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping. Oorspronkelijk beschikte deze woonlaag over vier slaapkamers. Een van de slaapkamers is echter omgebouwd tot badkamer. De oorspronkelijke doucheruimte is behouden gebleven. Alle drie de slaapkamers hebben goede afmetingen en zijn voorzien van laminaatvloeren en dubbelglas. De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De aanwezige vaste kledingkast blijft in de woning achter. Naast de hoofdslaapkamer bevindt zich de kleinste slaapkamer. Aan de voorzijde van de woning, naast de badkamer, ligt de derde slaapkamer. Deze kamer is royaal van formaat en beschikt over een eigen wastafel met meubel. De oorspronkelijke doucheruimte is nog volledig intact. De ruimte beschikt over een inloopdouche en een wastafel. De moderne badkamer is compleet ingericht en biedt alle comfort voor dagelijks gebruik. Je beschikt hier over een ligbad, een tweede wandcloset, een wastafel met badkamermeubel en een sierradiator. Het aanwezige raam zorgt voor daglicht en biedt de mogelijkheid om de badkamer op natuurlijke wijze te ventileren. De wanden zijn gedeeltelijk afgewerkt met witte wandtegels, die mooi contrasteren met de donkere vloertegels.






S.N.C.F.
GÉRARDMER
LA PERLE DES VOSGES









Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die een volwaardige aanvulling vormt op de overige woonlagen. De voorzolder biedt de nodige opslagruimte en geeft toegang tot een afzonderlijke wasruimte. Ook de Nefit Proline combiketel uit 2020 bevindt zich op deze verdieping. De brede dakkapel loopt vanuit de slaapkamer door tot in de wasruimte, waardoor hier een vertrek met opvallend veel daglicht en bewegingsruimte is ontstaan. Dankzij de aanwezige ramen kun je de wasruimte bovendien goed ventileren. Achter de knieschotten op de overloop en in de wasruimte bevindt zich aanvullende bergruimte, zodat je ook hier allerlei spullen netjes uit het zicht kunt opbergen. De dakkapel aan de achterzijde van de woning heeft ervoor gezorgd dat op deze verdieping een volwaardige vierde slaapkamer is ontstaan. De kamer heeft verrassend goede afmetingen en biedt volop mogelijkheden voor het plaatsen van een tweepersoonsbed, kledingkast en eventueel een bureau. De brede kunststof kozijnen met dubbelglas in de dakkapel zorgen samen met het aanwezige dakraam voor een uitstekende lichtinval en verschillende ventilatie-mogelijkheden. De kamer wordt verwarmd door middel van een radiator. Achter het knieschot is bovendien veel opbergruimte beschikbaar. De slaapkamer is keurig afgewerkt en direct geschikt om in gebruik te nemen.


y for a




beko


Lovely day for a
GUINNESS



Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het noordwesten en vormt een aangename aanvulling op de leefruimte binnenshuis. De tuin is aangelegd met een royaal terras van sierbestrating en borders met beplanting, waardoor een mooie combinatie van groen en verharding is ontstaan. Hier is voldoende plaats voor een comfortabele tuinset en kun je op zonnige dagen heerlijk buiten eten of ontspannen.
Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging van circa 14 m2. Deze biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en het bewaren van andere spullen. Dankzij de aanwezige achterom is de tuin ook rechtstreeks van buitenaf bereikbaar.
De voortuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met een groene haag, sierbeplanting en een verhard looppad naar de voordeur.



Plattegronden



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

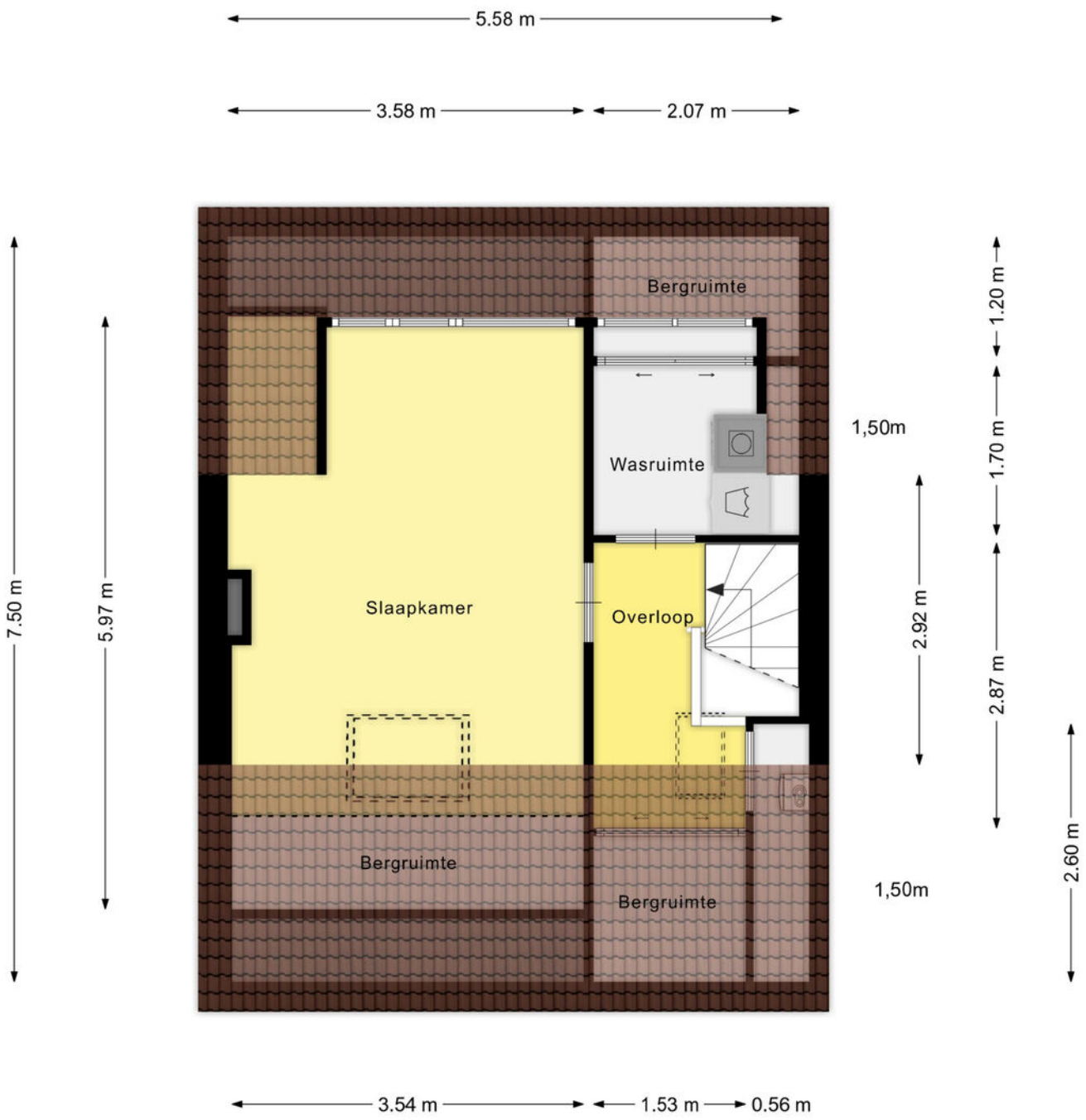
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

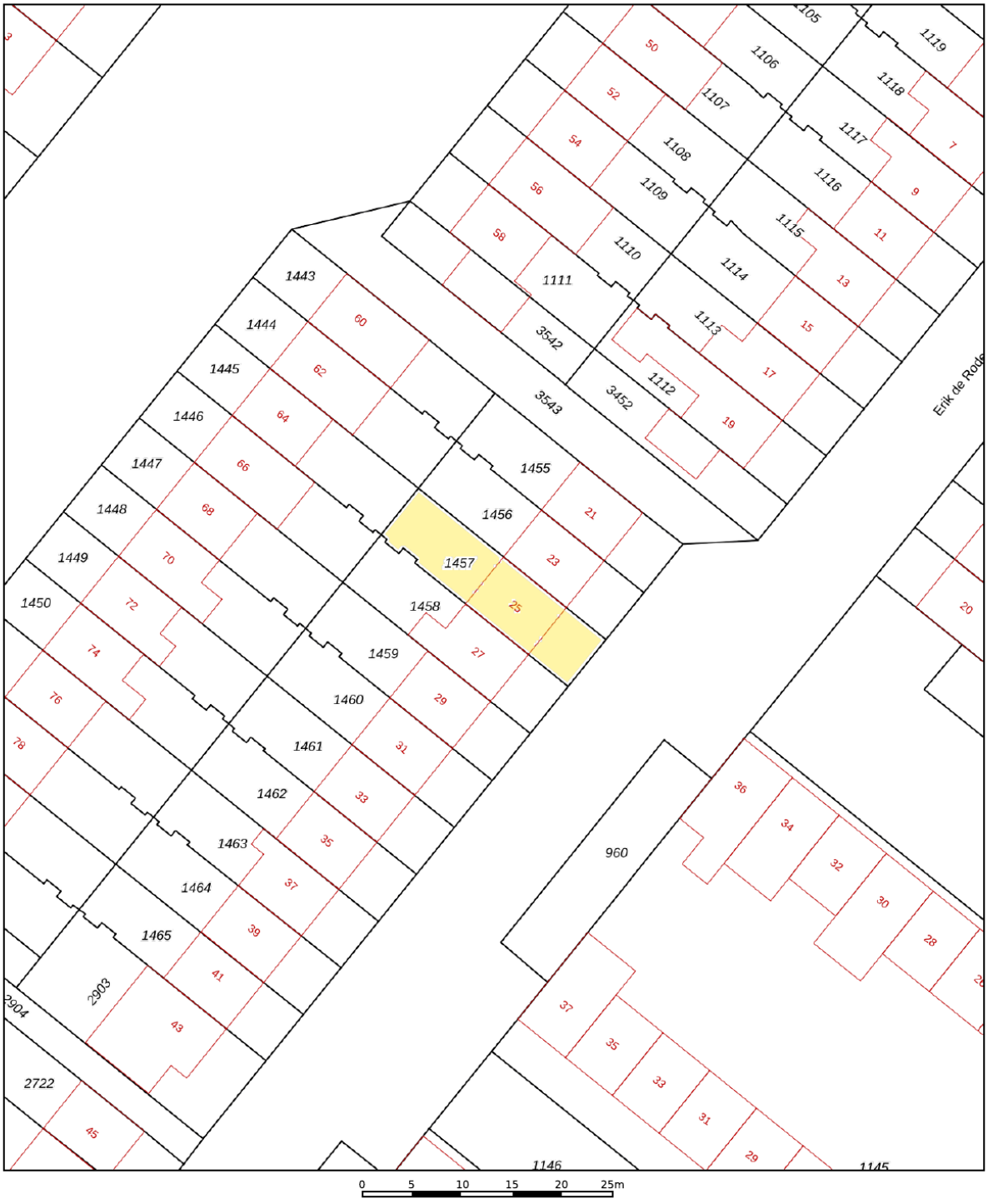


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 27 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	K
Perceel	1457

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

Wonen in Den Bosch

De Erik de Rodestraat ligt in de ruim opgezette woonomgeving van 's-Hertogenbosch-West, in de wijk de Schutskamp. Hier woon je in een rustige buurt met vrijwel alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. De combinatie van wooncomfort, bereikbaarheid en het aanwezige voorzieningenniveau maakt deze omgeving aantrekkelijk voor uiteenlopende doelgroepen. Binnen enkele minuten bereik je bovendien de autosnelwegen A2 en A59, waardoor de locatie ook voor forenzen bijzonder gunstig is. Op korte afstand bevindt zich het overdekte winkelcentrum De Helftheuvel, waar je terechtkunt voor zowel de dagelijkse boodschappen als een gevarieerd aanbod aan andere winkels. Ook scholen, kinderopvang en verschillende sportvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig. Hierdoor hoef je voor veel dagelijkse bezigheden nauwelijks de wijk uit. Voor recreatie en ontspanning bieden het nabijgelegen natuurgebied Moerputten en het Engelermeer volop mogelijkheden. Maak een wandeling door het karakteristieke landschap van de Moerputten of geniet op een zomerse dag van zwemmen en zonnen bij het Engelermeer. Ook voor wie graag fietst of op een andere manier actief van de natuur geniet, heeft de omgeving veel te bieden. Het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch is uitstekend bereikbaar met de fiets, auto of stadsbus.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
(Losse) kasten, legplanken			
inbouwkast zolder, washok, slaapkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
PVC begane grond	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Planchet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Broei)kas	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		



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.