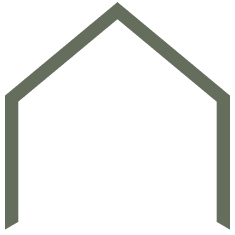


# Neerstraat 219

## 5215 AR 's-Hertogenbosch





# “Fijn 4-kamer appartement met balkon nabij de Oosterplas”

Op een prettige locatie in de geliefde AAWijk ligt dit goed ingedeelde 4-kamerappartement met een woonoppervlakte van circa 73 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over een lichte woonkamer, drie slaapkamers, waarvan er 1 nu in gebruik is als werkkamer en 1 als walk-in-closet, een balkon van circa 7 m<sup>2</sup> en een energielabel B.

Met de Oosterplas, diverse voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand is dit een ideale plek voor comfortabel wonen.

<b>BOUWJAAR</b>	1963
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	3
<b>ENERGIELABEL</b>	B







Centrale entree met bellentableau, brievenbussen en toegang tot het trappenhuis. Tevens beschikt het appartement over een eigen berging.

Bij binnenkomst komt u in de hal, die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken.

De woonkamer is prettig licht door de grote raampartijen en biedt voldoende ruimte voor zowel een zit- als eethoek. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de slaapkamer, waar vandaan weer toegang is te verkrijgen tot het balkon, waar u heerlijk kunt genieten van de buitenlucht.

De keuken is praktisch ingericht en biedt diverse mogelijkheden.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers, de kleinste is in gebruik als werkkamer, de middelste slaapkamer is nu in gebruik als walk-in-closet.

De badkamer is functioneel en voorzien van elektrische vloerverwarming, ruime douchecabine, wastafelmeubel, hangkast, inbouwkast en de aansluiting voor een wasmachine. De toilet is separaat en is vanuit de hal te bereiken.



**“Prettig lichte woonkamer en maar liefst 3 slaapkamers”**

















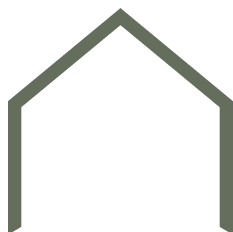












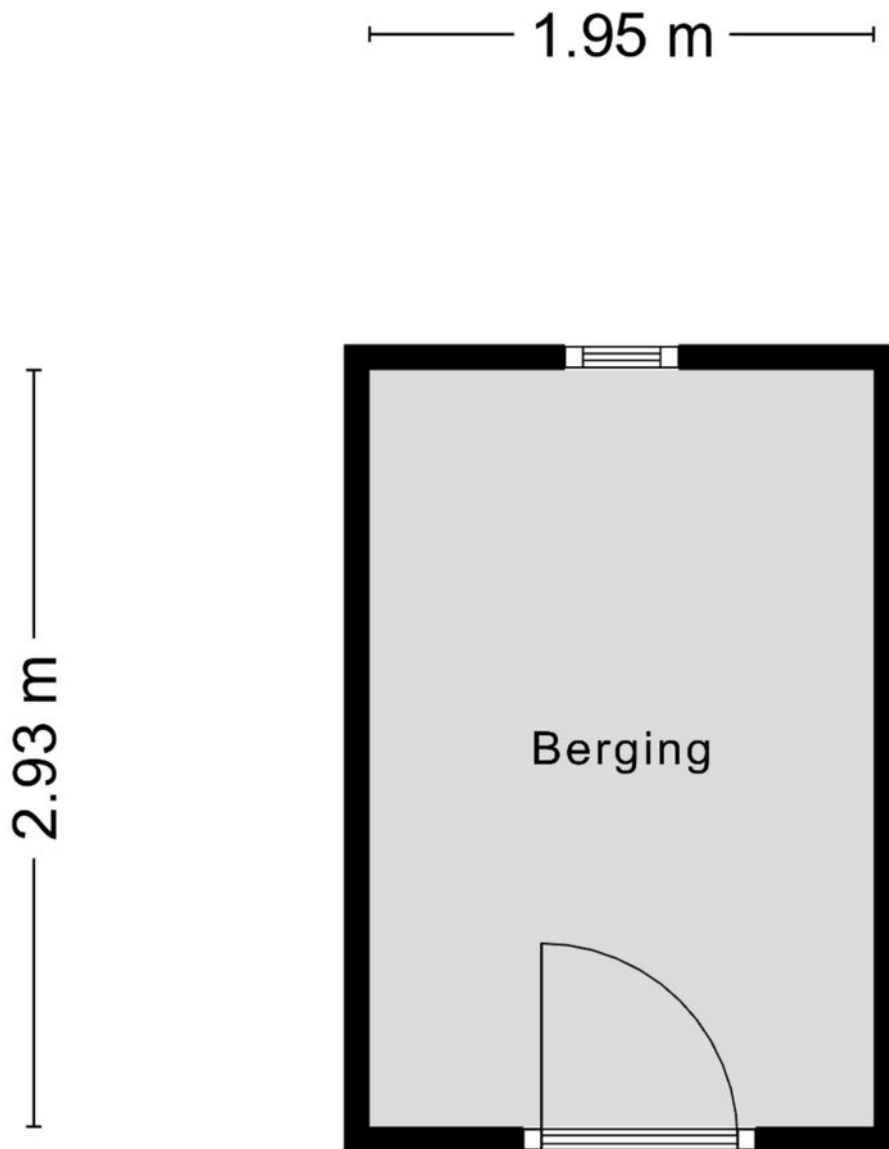
## BIJZONDERHEDEN

- Badkamer geplaatst in 2019.
- Airco geplaatst in 2022.
- Spouwmuurisolatie aangebracht in 2023.
- Inductiekookplaat aangebracht in 2024.
- Vaatwasser geplaatst in 2025.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024/2025.
- Energielabel B.
- Prettige buitenruimte van circa 7 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuiden, met uitzicht over de bebossing.
- Berging op de begane grond aanwezig.
- Vrij parkeren.
- Op loopafstand van de Oosterplas.
- Dagelijkse voorzieningen op korte afstand gelegen.
- Actieve en gezonde VvE.
- Kortom: Instapklaar appartement op een buitengewoon goede woonlocatie!





# Berging

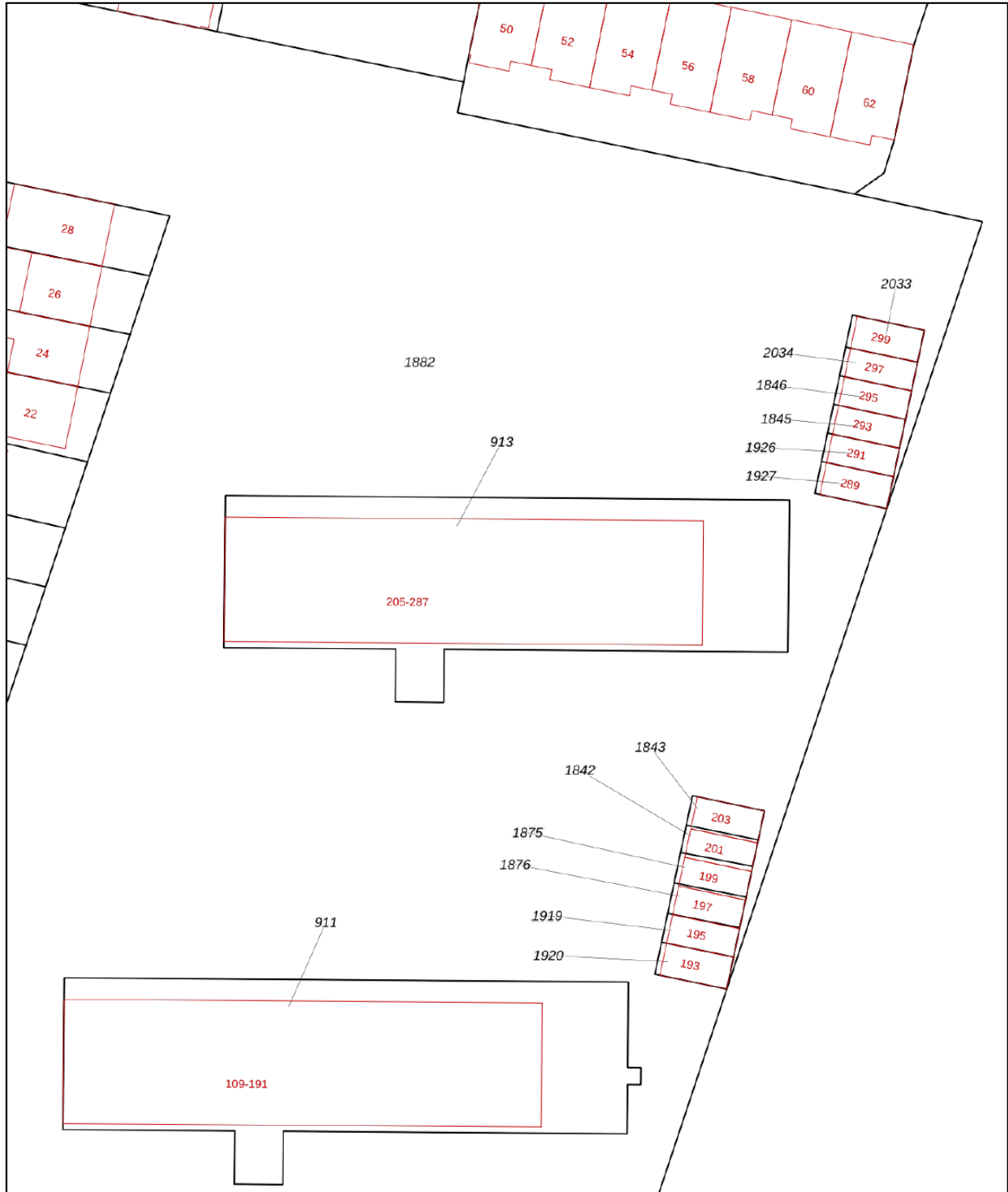


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Neerstraat 219



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie D

Perceel 913

kadaster



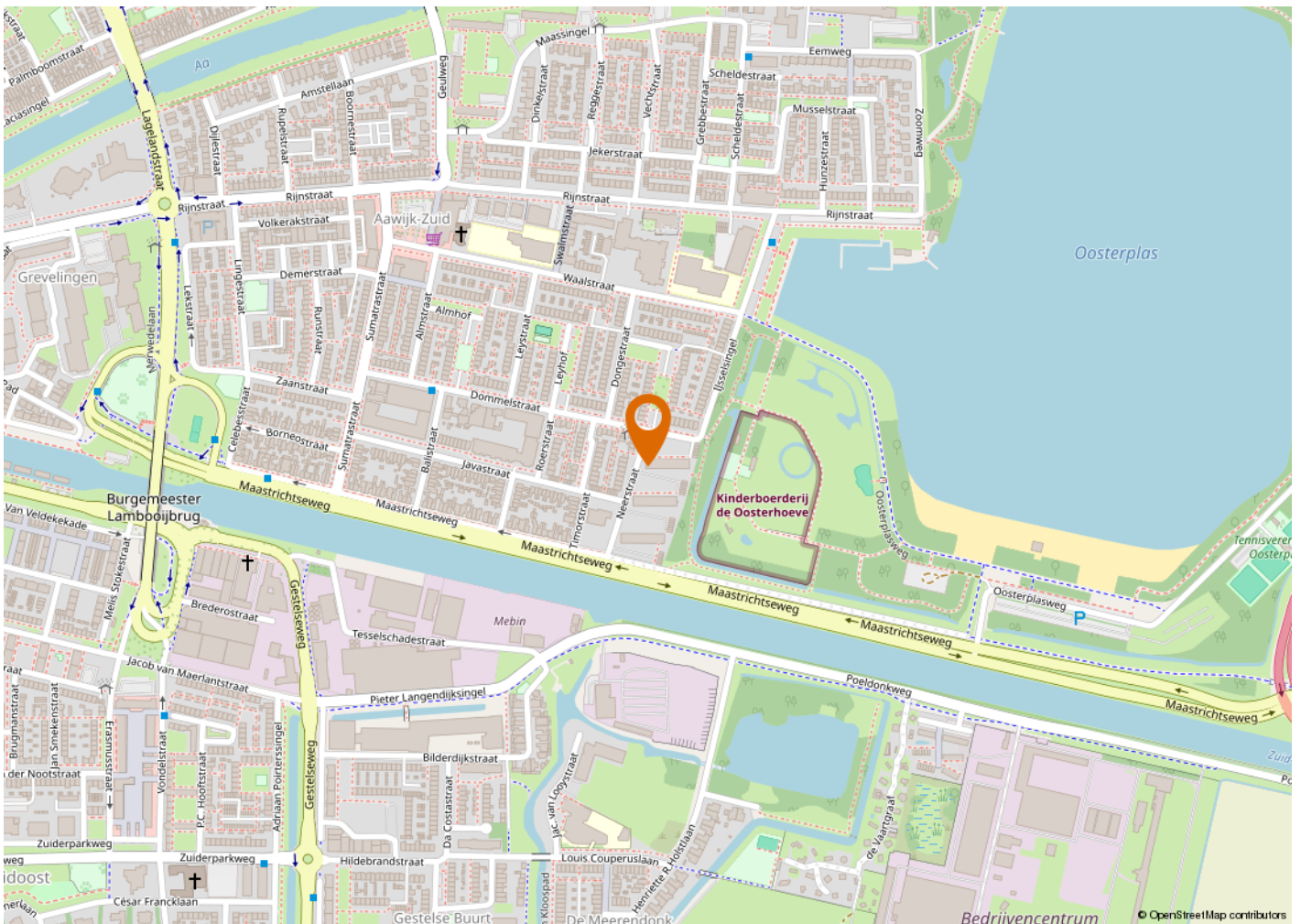
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

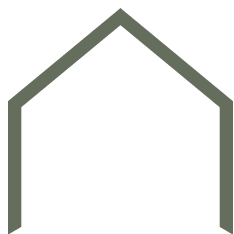
# “Groene en rustige woonomgeving”



Het appartement is gelegen in de populaire Aawijk, een groene en rustige woonomgeving. De Oosterplas ligt op korte afstand en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Daarnaast bevinden winkels, scholen en openbaar vervoer zich in de directe omgeving. Ook de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.







## KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 325.000 k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1963
BESTEMMING	Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	73 m <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	6 m <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	6 m <sup>2</sup>
INHOUD	240 m <sup>3</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	HR++ glas
WARM WATER	Elektrische boiler huur
VERWARMING	Blokverwarming

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Balkon
POSITIE	Zuiden

### VASTE LASTEN

OZB	€ 216,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€ 198,- per maand
SERVICEKOSTEN (VVE)	€ 195,- per maand
VOORSCHOT STOOKKOSTEN	€ 92,- per maand



# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 11%

25 - 44: 31%

45 - 64: 25%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 55%

Huur: 45%

Huishoudens



Eenpersoons: 44%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 27%



49%



51%



0,9 per huishouden

# ALGEMENE INFORMATIE

## VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

## ONDERZOEKSP LICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

## HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

## ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

## RECHTSGELDIGE KOOPVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

## NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

## WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/leveringsakte.

## BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

## VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# “Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

## ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

