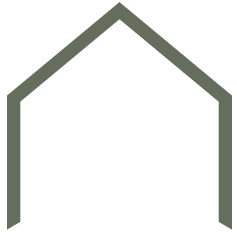


# Zuiderpassage 13

## 5216 HK 's-Hertogenbosch





# “Praktisch en modern afgewerkt appartement”

Comfortabel, licht en centraal wonen? Dit instapklare appartement op de eerste verdieping combineert een praktische indeling met moderne afwerking en een fijne ligging nabij het centrum van 's-Hertogenbosch. Met drie slaapkamers, een balkon op het westen, een moderne keuken en badkamer (2015) en een eigen berging is dit een ideale plek voor wie zorgeloos wil wonen. Daarnaast profiteer je van een direct verkrijgbare parkeervergunning en vele voorzieningen binnen handbereik.

<b>BOUWJAAR</b>	1962
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	85 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	3
<b>ENERGIELABEL</b>	C







**“Licht, modern  
en direct te  
betrekken”**

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken toegankelijk, wat zorgt voor een prettige en logische indeling.

De woonkamer is licht en aangenaam, met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een fijne lichtinval gedurende de dag.

De moderne keuken, vernieuwd in 2015, is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hier kook je met gemak en heb je alles binnen handbereik.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers, wat het geschikt maakt voor uiteenlopende woonwensen. Of je nu extra kamers nodig hebt voor werken, logeren of een gezin: de mogelijkheden zijn er.

De badkamer is vernieuwd in 2016 en uitgevoerd in een moderne stijl. Deze is compleet en praktisch ingericht, waardoor je hier direct gebruik van kunt maken zonder aanpassingen.









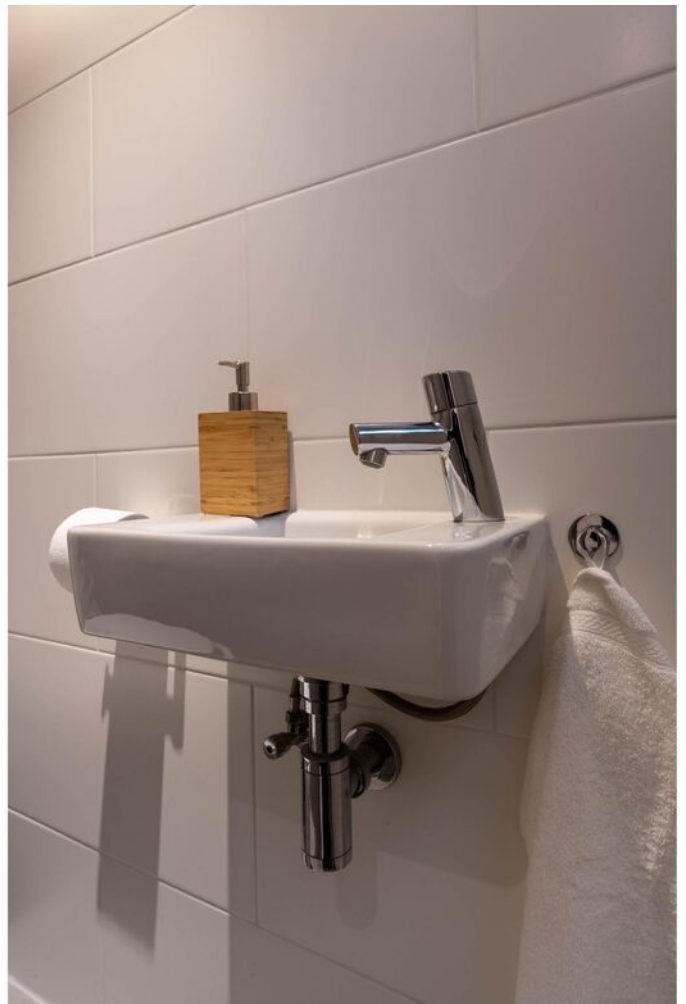


















Het balkon van circa 5 m<sup>2</sup> ligt op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Een fijne plek om na een werkdag buiten te zitten of in het weekend tot rust te komen. Door de ligging is het een aangename verlenging van de woonruimte.

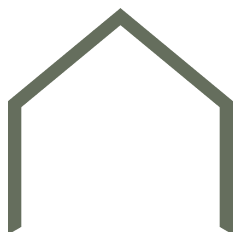
Het balkon is te bereiken vanuit de woonkamer en kan dankzij de schuifpui gemakkelijk betrokken worden bij de woning.

## “Genieten van de middag- en avondzon”









## BIJZONDERHEDEN

- Instapklaar appartement.
- Woonoppervlakte van circa 85 m<sup>2</sup>.
- Gelegen op de eerste verdieping.
- Drie slaapkamers.
- Keuken plus apparatuur geplaatst in 2015.
- Badkamer geplaatst in 2016.
- Gehele platte dak vervangen en geïsoleerd in 2016.
- Rookmelders uit circa 2024.
- Gevels gereinigd, opnieuw gevoegd en geschilderd in 2025.
- Balkon op het westen (circa 5 m<sup>2</sup>).
- Eigen berging en gezamenlijke fietsenstalling.
- Parkeervergunning (24/7) direct verkrijgbaar.
- Bouwjaar 1962.
- Kortom: Prachtig instapklaar appartement nabij verschillende voorzieningen en het centrum van 's-Hertogenbosch!



# Eerste verdieping

Zuiderpassage 13, 's-Hertogenbosch  
Verdieping

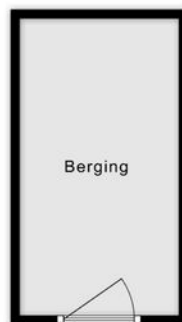


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Berging

Zuiderpassage 13, 's-Hertogenbosch  
Berging

← 1.70 m →

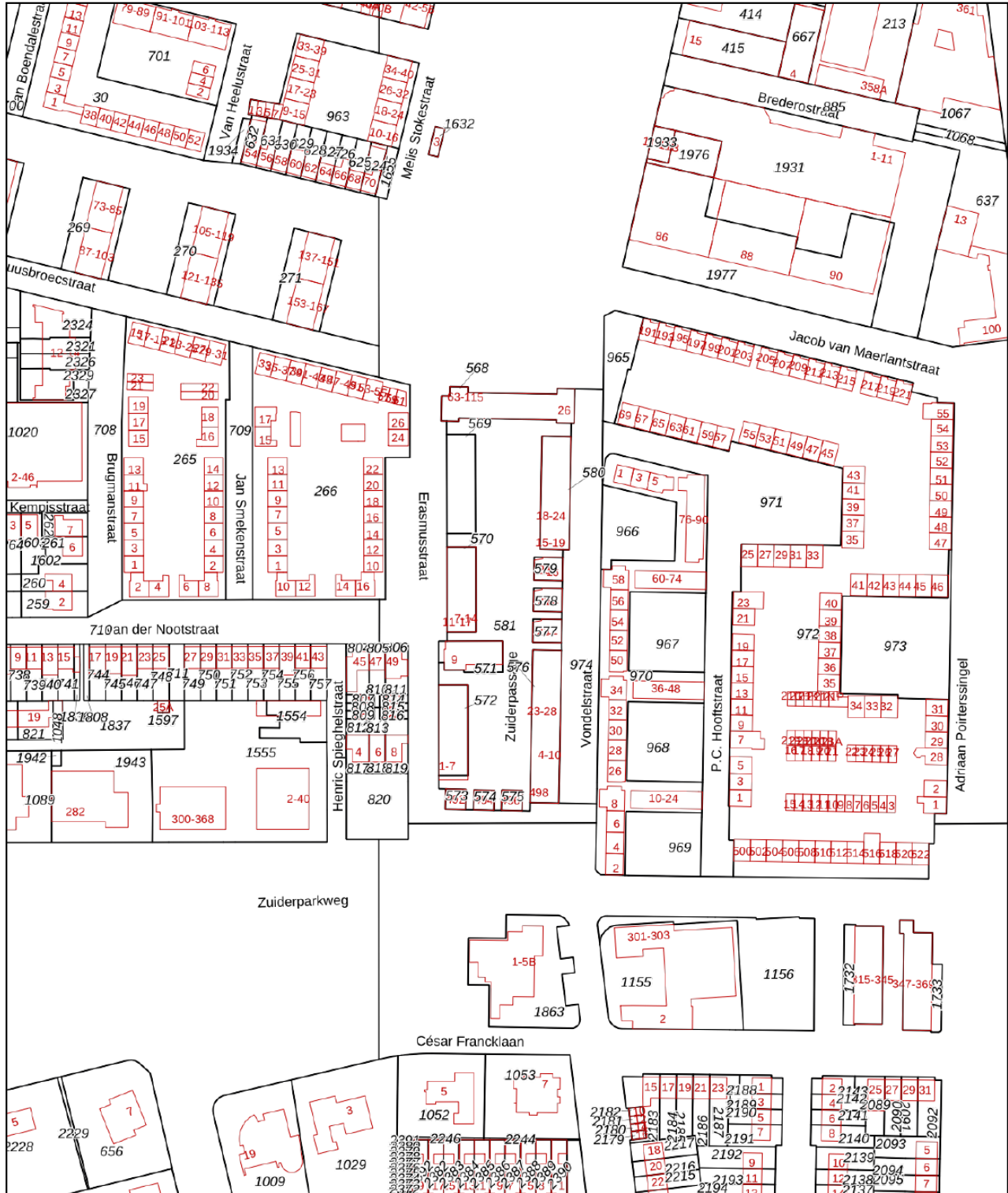



↑ 3.18 m ↓

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuiderpassage 13



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 568</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

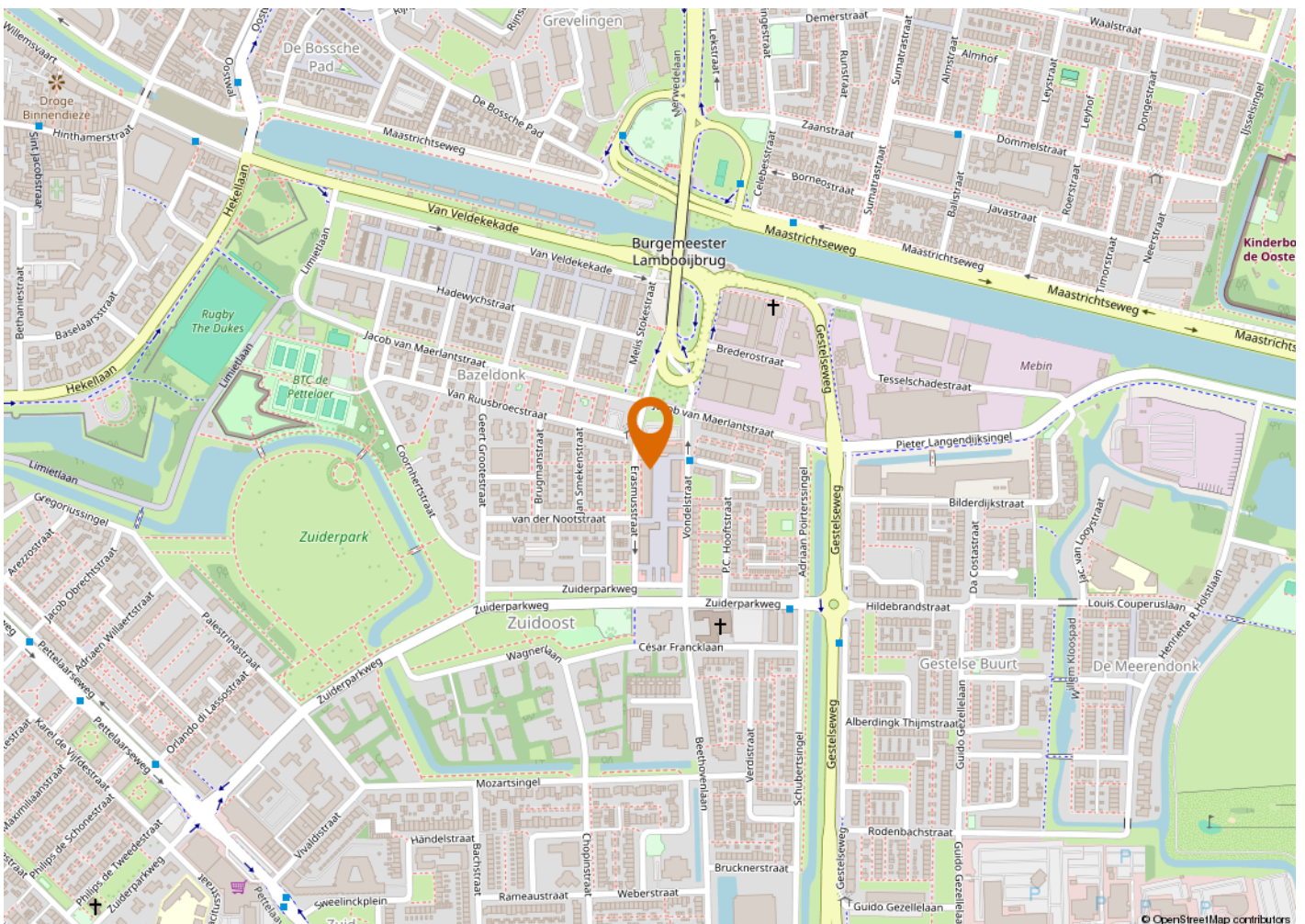
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

“Centraal  
wonen met  
vele  
voorzieningen  
binnen  
handbereik”



De Zuiderpassage ligt op een centrale locatie in 's-Hertogenbosch, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, winkels en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, terwijl ook de gezellige binnenstad eenvoudig te bereiken is.

Daarnaast woon je hier gunstig ten opzichte van uitvalswegen en diverse groene voorzieningen, waardoor je profiteert van zowel levendigheid als ontspanning. Een ideale combinatie voor comfortabel wonen in de stad.



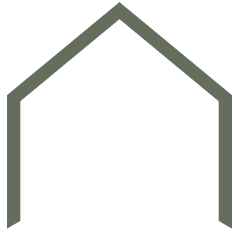












## KENMERKEN

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 359.000,- k.k.
<b>AANVAARDING</b>	In overleg
<b>BOUWJAAR</b>	1962
<b>BESTEMMING</b>	Woonruimte
<b>OPPERVLAKTEN EN INHOUD</b>	
<b>WONEN</b>	85 m <sup>2</sup>
<b>GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>INHOUD</b>	272 m <sup>3</sup>
<b>ENERGIE</b>	
<b>ENERGIELABEL</b>	C
<b>ISOLATIE</b>	Dakisolatie, grotendeels HR Glas
<b>WARM WATER</b>	C.v.-ketel
<b>VERWARMING</b>	C.v.-ketel
<b>CV KETEL</b>	Remeha tzerra 28c plus (cw4) 2015
<b>ONDERHOUD</b>	
<b>ONDERHOUD BINNEN</b>	Goed
<b>ONDERHOUD BUITEN</b>	Goed
<b>BUITENRUIMTE</b>	
<b>TYPE TUIN</b>	Balkon
<b>POSITIE</b>	Westen
<b>VASTE LASTEN</b>	
<b>OZB</b>	€ 222,- per jaar
<b>VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA</b>	€ 75,- per maand
<b>SERVICEKOSTEN (VVE)</b>	€ 175,34 per maand



# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 11%

25 - 44: 31%

45 - 64: 28%

65+: 13%

Koop / huur



Koop: 15%

Huur: 85%

Huishoudens



Eenpersoons: 45%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 34%



52%



48%



0,8 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 bevoegenheid 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 bevoegenheid 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.

