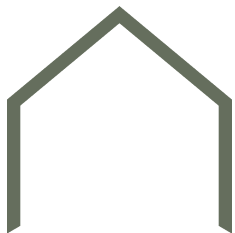


Postelstraat 61 A

5211 DX 's-Hertogenbosch





“Riant wonen in hartje centrum met twee ruime dakterrassen”

Midden in de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch, ligt deze royale bovenwoning verdeeld over drie woonlagen. Met een lichte woonkamer, open keuken, drie ruime slaapkamers en twee zonnige dakterrassen op het westen is dit een woning met veel potentie. De hoge plafonds en de grote raampartijen zorgen voor een ruimtelijk gevoel en je kijkt uit op het sfeervolle Minderbroederspleintje aan de voorzijde. Hier woon je dus op een unieke plek, letterlijk met de stad aan je voeten..... De woning is degelijk gebouwd, goed onderhouden en de voorzijde aan de Snellestraat is recent geschilderd, maar biedt zeker ruimte voor modernisering naar eigen smaak.

BOUWJAAR	1550
WOONOPPERVLAKTE	147 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	C







“Eigen entree en verrassend ruime hal”

Via de voordeur aan de Postelstraat betreed je de woning. Achter deze charmante entree schuilt een verrassend ruime hal – ideaal voor het stallen van een fiets of kinderwagen.

De hal is netjes afgewerkt en biedt dankzij de hoge plafonds en rechte lijnen direct een gevoel van ruimte.

Een vaste trap leidt je vervolgens naar het eerste dakterras op de verdieping erboven. Dit dakterras vormt niet alleen een fijne buitenruimte, maar fungeert ook als entree tot het woonverdiepingsniveau. Een praktische en charmante overgang van straat naar huis, midden in de stad.





VERDIEPING

“Woonetage met veel lichtinval en leuk uitzicht”

Je betreedt de woning via de ruime entree aan de Postelstraat. Via de trap in de gang kom je op het dakterras van de eerste verdieping waaraan zich de "voordeur" bevindt.

Je komt direct binnen in de keuken, die in open verbinding staat met de royale, en lichte woonkamer. Grote ramen aan de voorzijde zorgen voor een prettige lichtinval en uitzicht op het levendige Minderbroederspleintje.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een zithoek als een ruime eettafel. De open keuken is functioneel ingericht.

Op deze verdieping bevinden zich verder nog een apart toilet en een wenteltrap naar de tweede en derde verdieping.













“Twee heerlijke
en royale
slaapkamers
en een
badkamer”



VERDIEPING

De wenteltrap leidt naar een ruime overloop met toegang tot twee flinke slaapkamers: één aan de voorzijde van ca. 20 m² en één aan de achterzijde van ca. 18 m². Beide kamers zijn heerlijk licht en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobbyruimte. De badkamer is netjes maar gedateerd en is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Naast de trap bevindt zich nog een bergkast.









“Zonnig
dakterras, een
derde
slaapkamer en
een berging”



VERDIEPING

Op de bovenste verdieping bevindt zich de derde, ruime slaapkamer. Deze zou ook geschikt kunnen zijn als logeerkamer of thuiswerkplek. Een klein keukenblokje hier plaatsen zou ook prettig zijn want vanuit de overloop kom je zo op het tweede riante dakterras van ca. 18 m². De ligging op het westen zorgt voor zon tot in de avonduren. Verder is er nog een bergruimte en bergkast met de cv-opstelling aanwezig.





De woning beschikt over twee dakterrassen, beide gunstig gelegen op het westen. Hier geniet je in alle rust van het uitzicht over de daken van de binnenstad

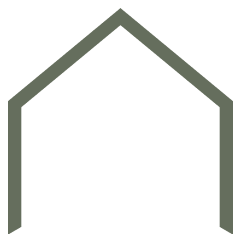
De terrassen bieden voldoende ruimte om leuk te meubelen en middels plantenbakken ook nog eens groener en comfortabeler te maken. Een fraaie loungeset, buitenkeuken of eettafel zou hier zeker niet misstaan.

Twee behoorlijk grote dakterrassen is vrij uniek te noemen in de binnenstad!

“Twee heerlijke dakterrassen op het westen”





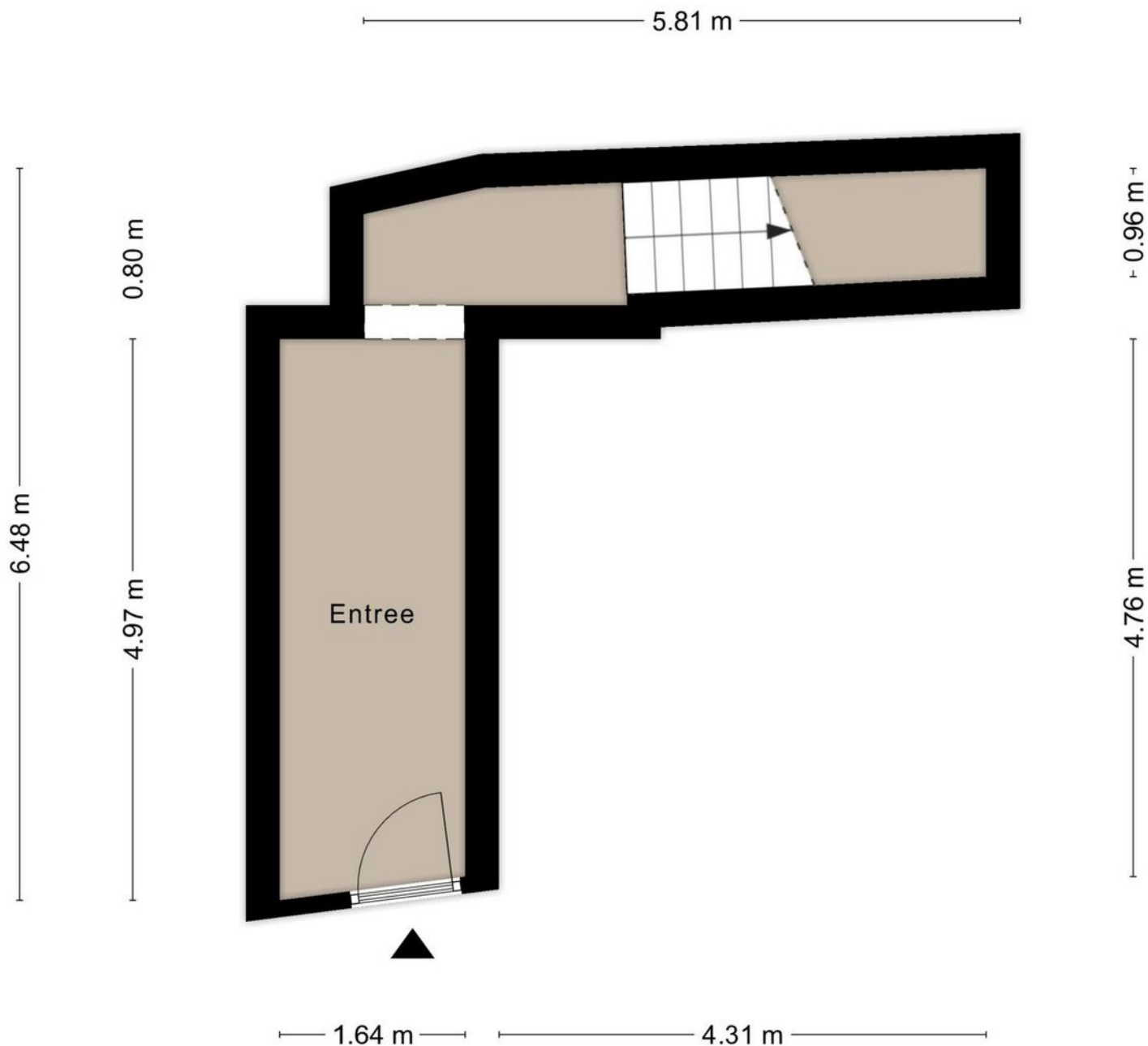


BIJZONDERHEDEN

- Bovenwoning verdeeld over drie woonlagen
- Twee zonnige dakterrassen op het westen
- De woning heeft een beschermd stadsgezicht
- Uitzicht op het Minderbroederspleintje
- Op loopafstand van station en centrumvoorzieningen
- Hoge plafonds en veel lichtinval
- Voorzijde (Snellestraat) recent geschilderd
- Ruime hal waar voldoende ruimte is voor het stallen van je fiets
- Energielabel C
- Gedateerde, maar goed onderhouden bovenwoning met veel potentie!

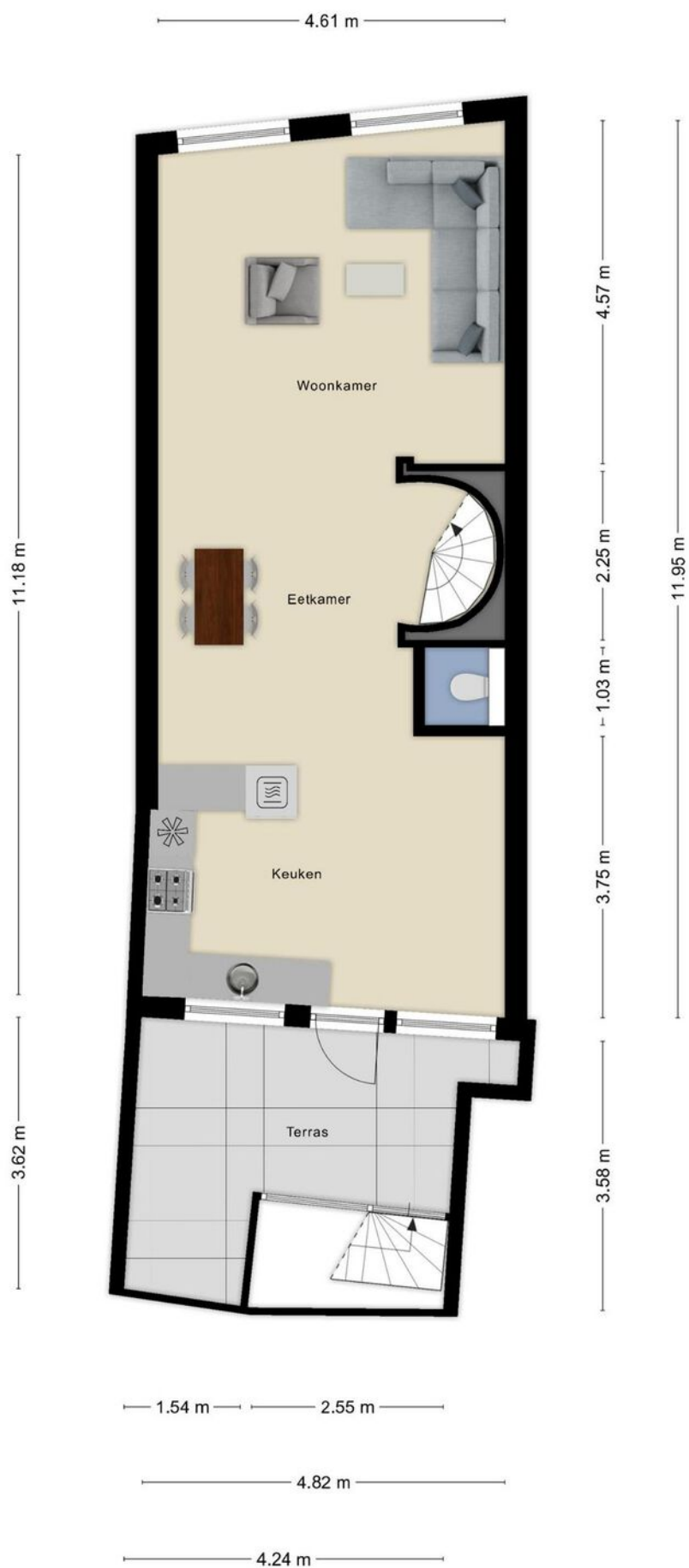


Entree

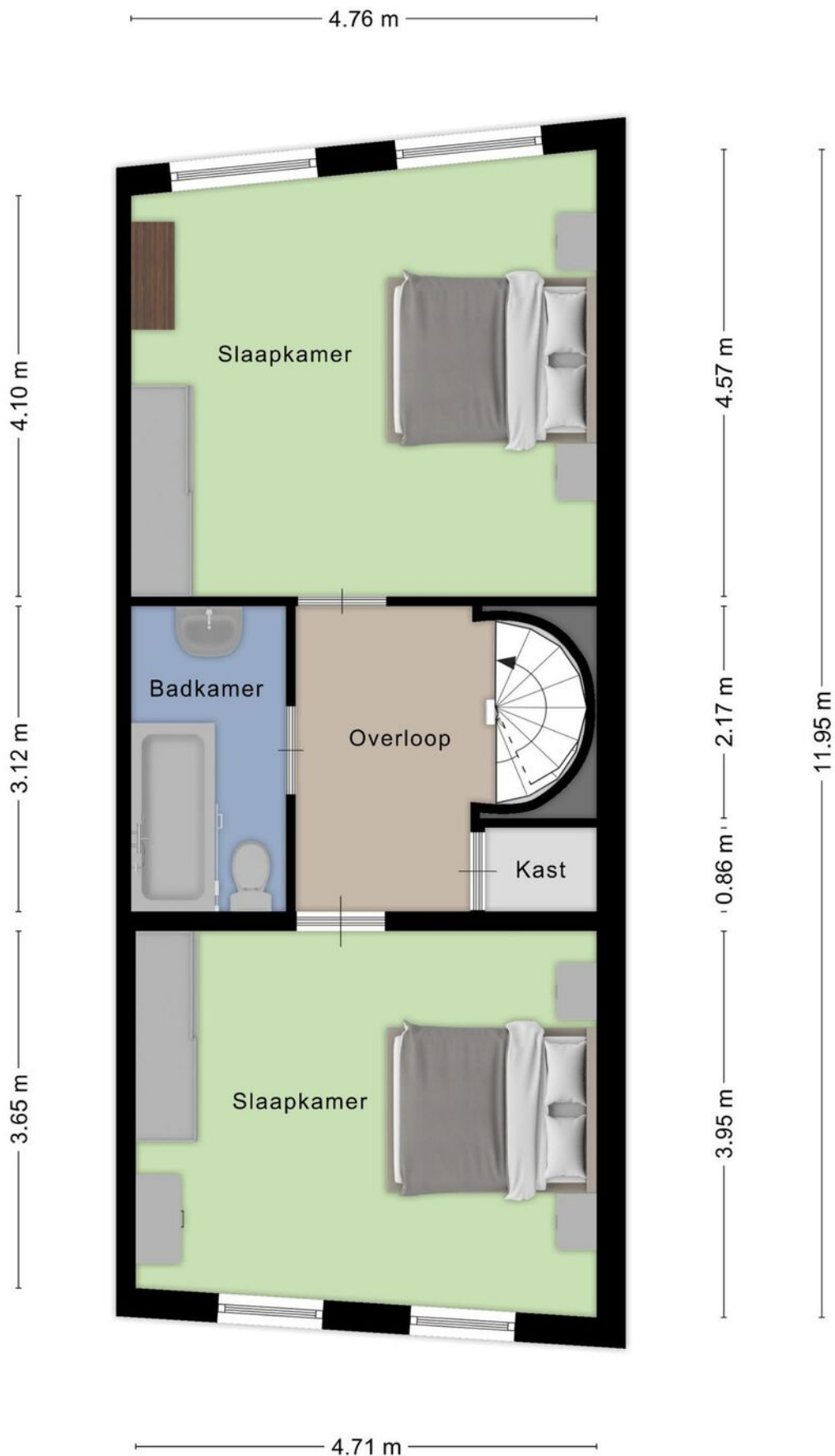


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

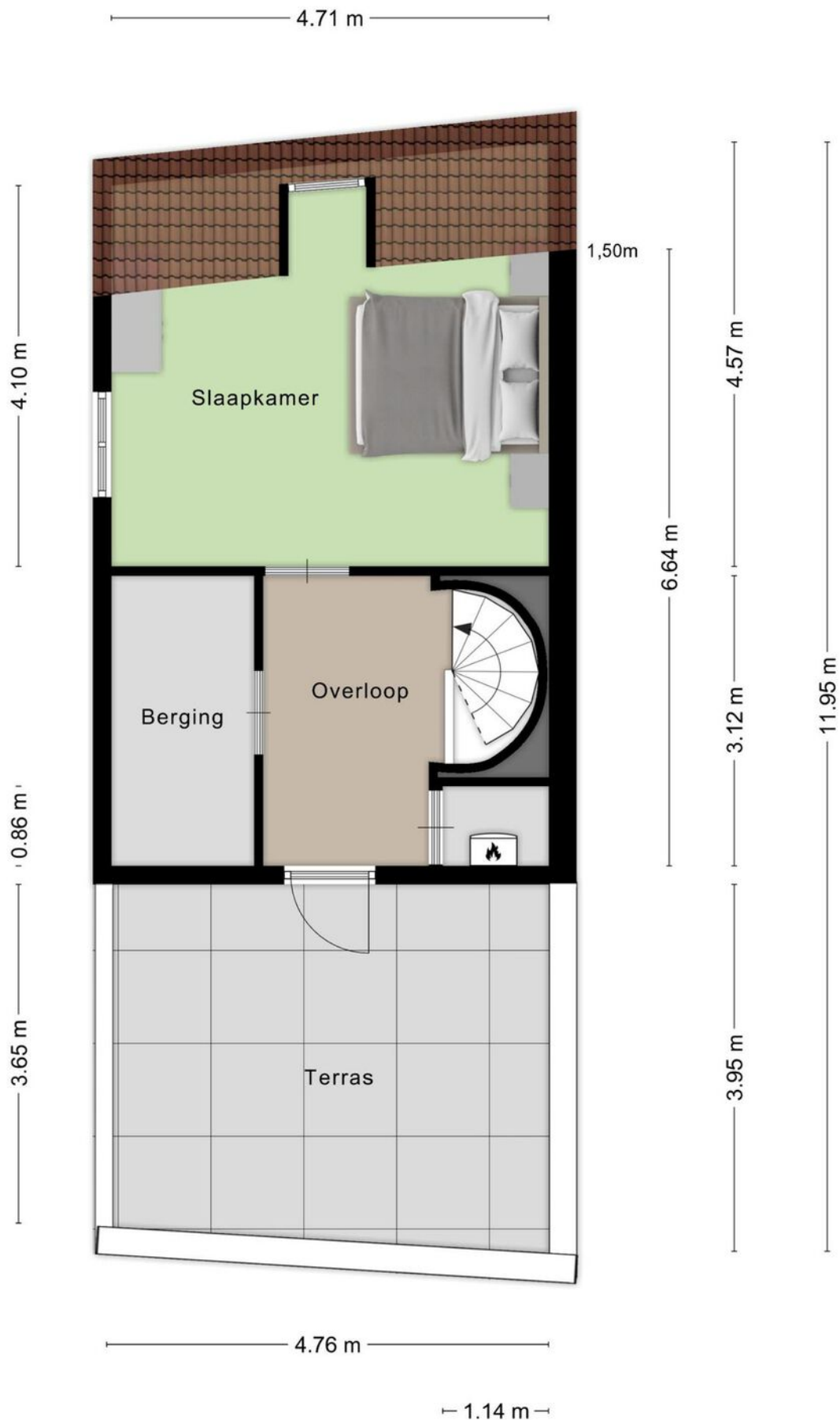
Eerste verdieping



Tweede verdieping



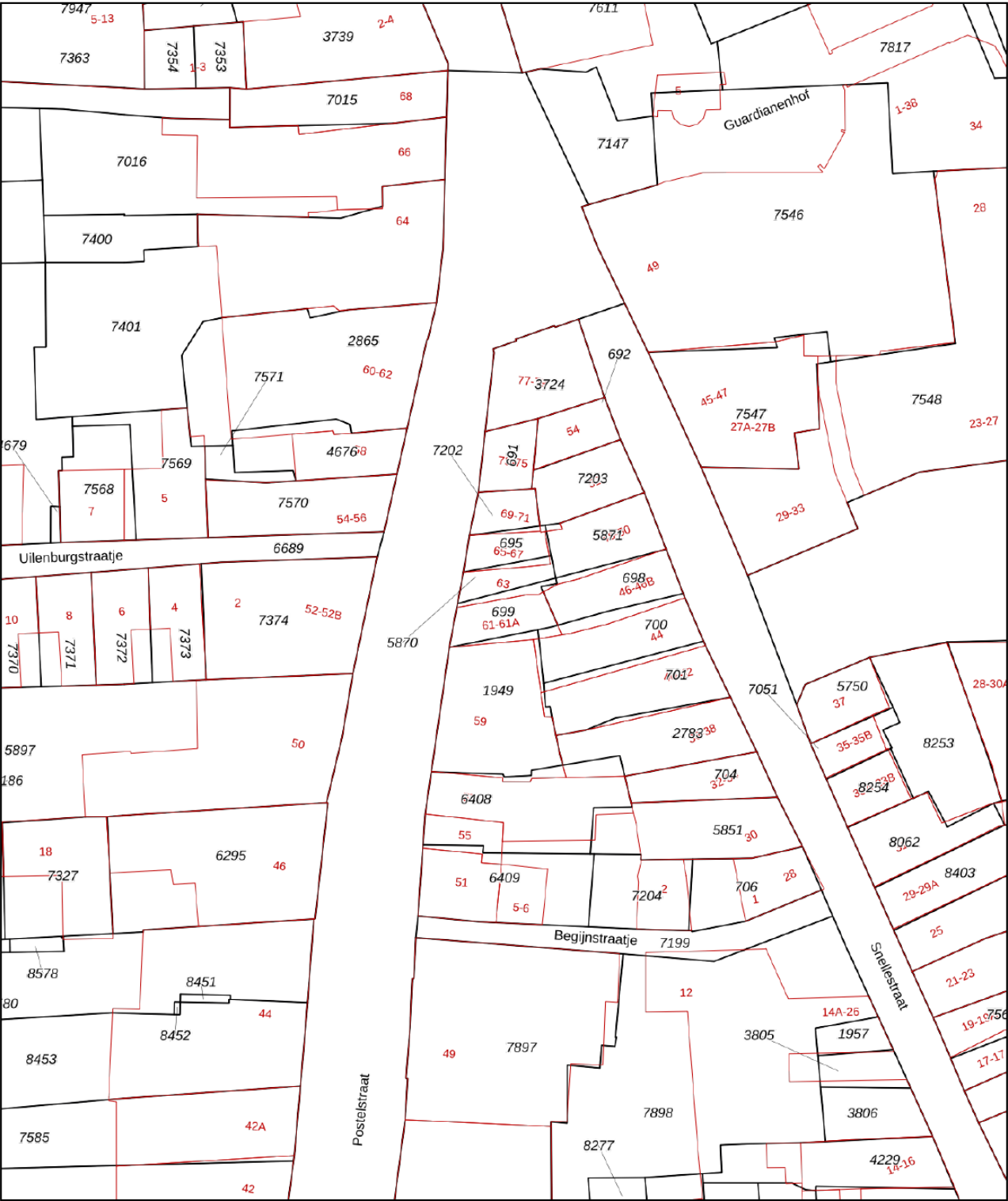
Derde verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Postelstraat 61A



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie G

Perceel

5870

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

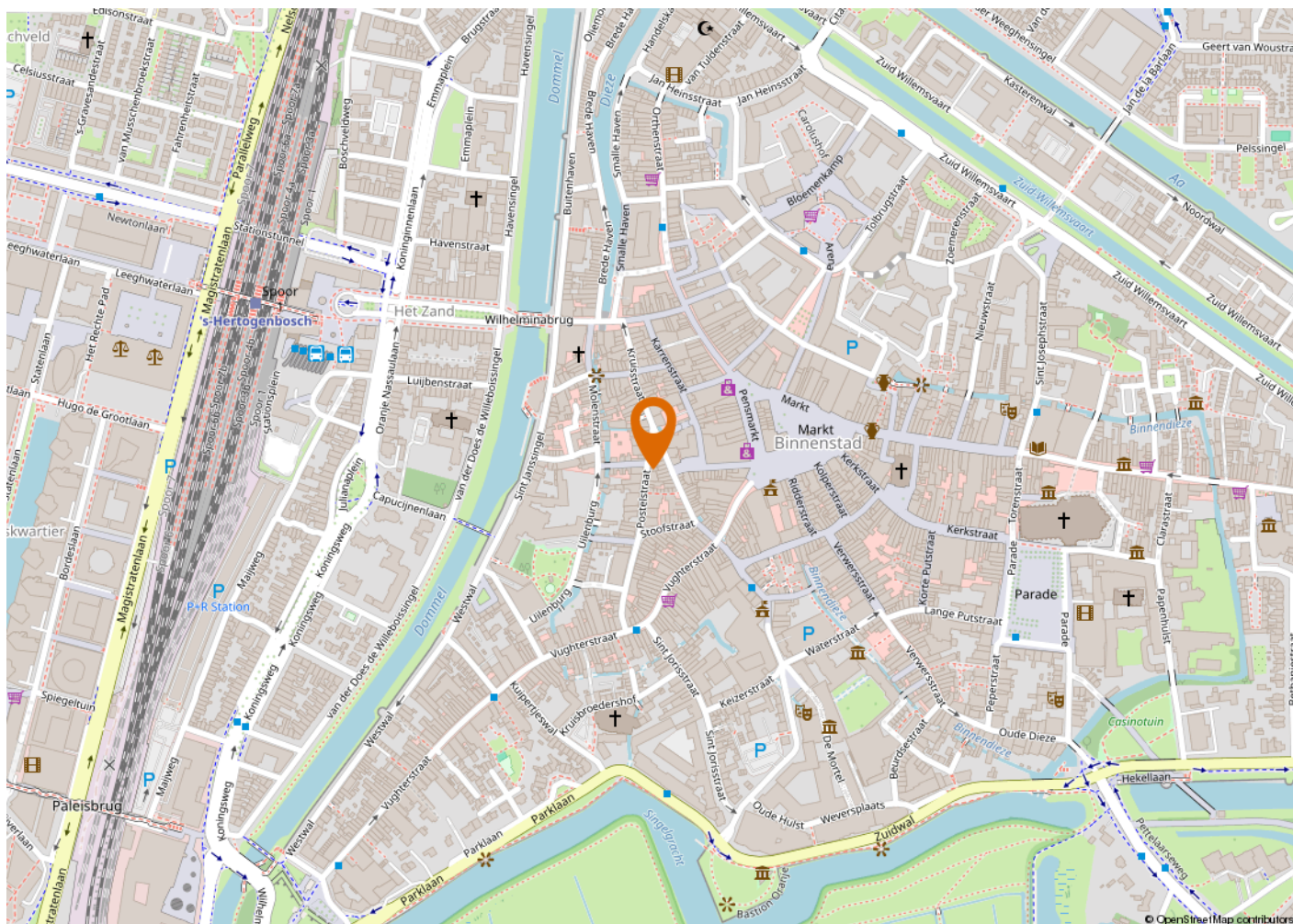
kadaster



“Midden in het
leven, midden
in de fraaie en
gezellige
historische
binnenstad”

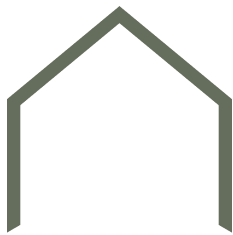


Postelstraat 61 A ligt midden in de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Hier woon je letterlijk om de hoek van talloze cafés, restaurants, boetieks en culturele hotspots. Het Centraal Station ligt op slechts vijf minuten lopen en ook natuurgebieden als het Bossche Broek zijn binnen handbereik. Een betere combinatie van comfort, karakter en bereikbaarheid vind je zelden.









KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 639.000 k.k.
In overleg
1550
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
INHOUD

147 m²
30 m²
485 m³

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

C
Vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
C.v.-ketel
C.v.-ketel

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Redelijk tot goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Zonneterras
West

VASTE LASTEN

OZB
SERVICEKOSTEN (VVE)

€ 454,93 per jaar
€ 145,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 5%

15 - 24: 15%

25 - 44: 42%

45 - 64: 22%

65 +: 17%

Koop / huur



Koop: 33%

Huur: 67%

Huishoudens



Eenpersoons: 63%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 9%



51%



49%



0,7 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.

ONDERZOEKSPLICHT

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 KOOPOVEREENKOMST 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.

WAARBORGSM/ 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 gebruiksooppervlakte. 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.

