

Kalverstraat 10

5223 AD 's-Hertogenbosch





“Charmante jaren '30 woning met verrassende ruimtes”

Deze charmante jaren '30 woning verrast met karakter, ruimte en comfort. Authentieke details zoals glas-in-lood, tegellambrisering, terrazzo vloeren en sierlijsten op het plafond geven deze woning haar warme uitstraling, terwijl de open keuken, de stijlvolle visgraatvloer en moderne voorzieningen zorgen voor hedendaags gemak. Met drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een royale tweede slaapverdieping met loftgevoel en vrijstaand bad, biedt dit huis verrassend veel leefruimte. De zonnige stadstuin op het zuiden maakt het plaatje compleet. En dat alles op een rustige locatie, op fietsafstand van het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch.

BOUWJAAR	1931
WOONOPPERVLAKTE	122 m
PERCEELOPPERVLAKE	85 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	B







“Sfeervol wonen met zicht op tuin én karakterdetails”

Via de entree bereik je de hal, met toegang tot het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je direct de eetkamer binnen, gelegen aan de achterzijde van de woning.

De eetkamer is een heerlijke plek om te verblijven, met een sfeervolle uitstraling dankzij de visgraatvloer, twee bergkasten en dubbele openslaande deuren naar de zonnige tuin. De sierlijsten op het plafond en de en-suite-indeling geven de ruimte karakter met knipoog naar het verleden.

Via schuifdeuren is de zitkamer aan de voorzijde van de woning bereikbaar. Deze knusse en lichte ruimte is voorzien van glas-in-loodraampjes, een schouw met pelletkachel en eveneens sierlijsten op het plafond. Het is een heerlijke plek om tot rust te komen.

De open keuken sluit naadloos aan op de eetkamer en is uitgevoerd in een praktische L-opstelling. Je beschikt hier over een 5-pits-gasfornuis met grote oven, een afzuigkap, koelkast, vriezer en een moderne vaatwasser (2023). Het raam boven het werkblad biedt fijn zicht op de tuin, terwijl het authentieke aanrechtblad perfect aansluit bij de jaren '30 sfeer van het huis.

















VERDIEPING

“Drie slaapkamers en een badkamer”

De vaste trap vanuit de hal leidt naar de overloop op de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar zijn. De gehele verdieping is voorzien van een doorlopende houten vloer en alle ramen zijn uitgevoerd met kunststof kozijnen.

De twee grote slaapkamers zijn gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning. Dankzij de brede raampartij is deze kamer aan de achterzijde aangenaam licht en bovendien praktisch ingericht met een ingebouwde kast. De tweede grote slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, beschikt over twee inbouwkasten. De kleinste slaapkamer is van goed formaat en geschikt als bijvoorbeeld kinder-, werk- of logeerkamer.

Een sfeervol detail op de overloop is het nisje met een authentiek wastafeltje, subtiel verweven in de originele stijl van het huis.

De volledig betegelde badkamer is gesitueerd aan de achterzijde en biedt een comfortabele indeling met een douchecabine, ligbad met jacuzzi functie, dubbele wastafel op meubel, een zwevend toilet en comfortabele vloerverwarming voor extra comfort.











VERDIEPING

“Loftgevoel en eigen wellnesshoek”

Achter een deur op de overloop van de eerste verdieping bevindt zich de vaste trap naar de tweede verdieping .

Deze woonlaag verrast je direct met haar ruimtelijkheid, hoge nok en sfeervolle afwerking. De houten vloer loopt ook hier mooi door en de vele dakramen zorgen voor een aangename lichtinval, waardoor de ruimte een open en loftachtige uitstraling krijgt.

Deze verdieping is ingericht als royale slaapkamer, met volop mogelijkheden om te ontspannen en tot rust te komen. Onder de schuinte bevindt zich een vrijstaand bad en een stijlvol wastafelmeubel. Inbouwspots in het lagere deel van het plafond zorgen voor prettige, indirecte verlichting.

Achter een deur bevindt zich een praktische berging met de wasmachineaansluiting, de cv-installatie en de zonneboiler. Daarnaast is er bergruimte in de nok aanwezig, slim weggewerkt en eenvoudig bereikbaar.









“Zonnig en onderhouds- vriendelijke

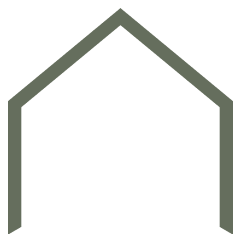
De achtertuin is bereikbaar via de dubbele openslaande deuren vanuit de eetkamer en vormt een fijne verlenging van het woongedeelte. Dankzij de ligging op het zuiden, profiteer je hier vrijwel de hele dag van zon.

De tuin is ingericht met een betegeld terras direct aan de achtergevel, perfect voor een eettafel of loungehoek. Achter het terras ligt een stuk kunstgras dat zorgt voor een groen accent én minimaal onderhoud. En dankzij een mix aan bomen en planten geniet je ook van het groen, zoals van een vijgenboom, perenboom, druivenrank, amandelboom, verschillende frambozen en aardbeien.

Dankzij de beschutte ligging geniet je hier volop van rust en privacy. Een heerlijke stadstuin waar je kunt ontspannen, spelen of samen eten.





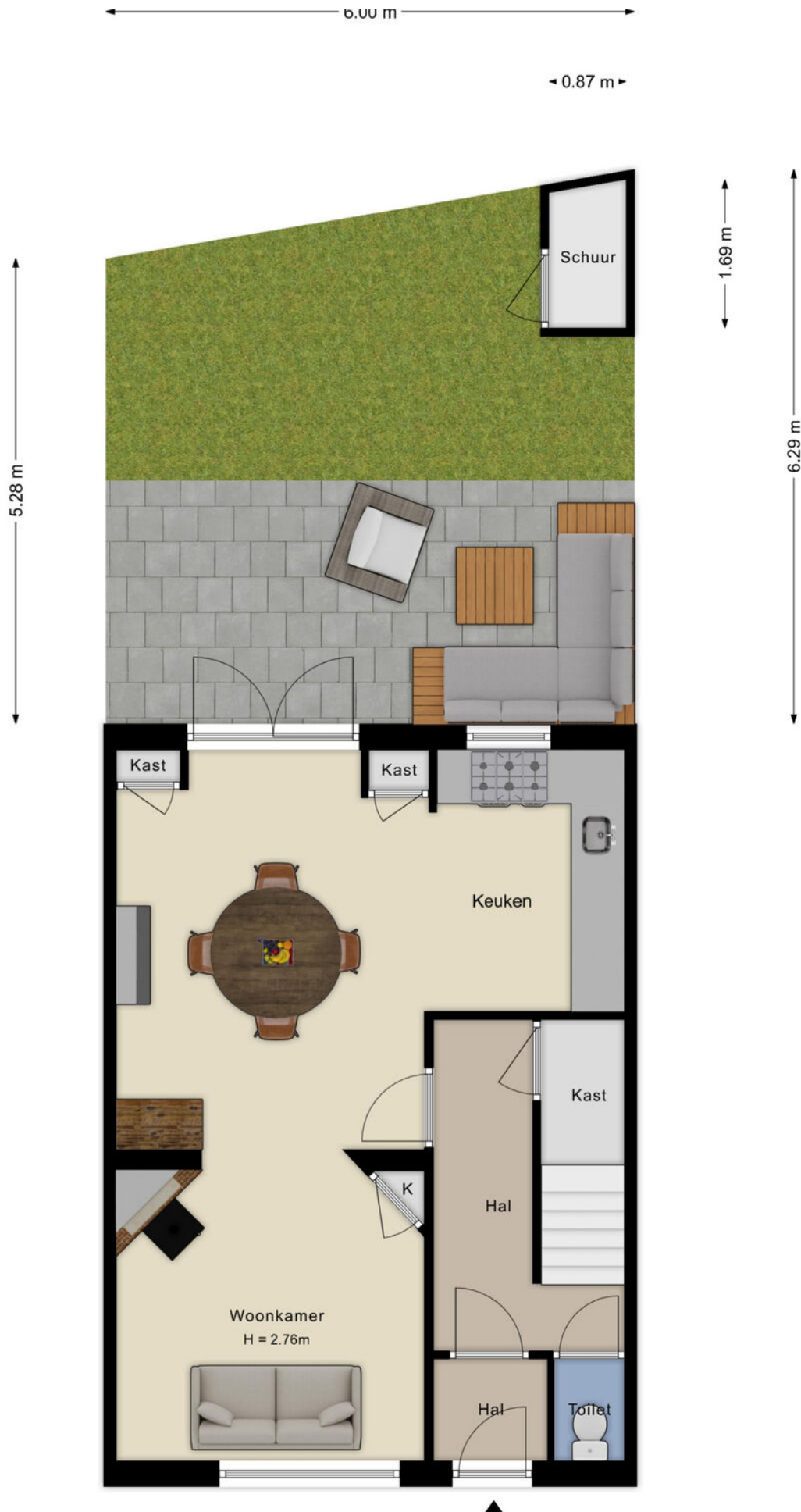


BIJZONDERHEDEN

- Jaren '30 tussenwoning met karakter en moderne voorzieningen;
- verwarming en warm water middels cv-installatie Intergas uit december 2024;
- gelegen aan het einde van een doodlopende straat;
- gezamenlijke overdekte fietsenstalling in de straat, tegen een kleine vergoeding;
- schoorsteenkanaal gereinigd in 2024;
- vaatwasser is vernieuwd in 2023;
- 7 zonnepanelen geplaatst in 2020;
- pelletkachel Artel Petit 6 kW is geplaatst in 2018;
- zonneboiler aanwezig;
- dak vermoedelijk geïsoleerd in 2015;
- energielabel B;
- meterkast met 9 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- rookmelders aanwezig op iedere verdieping;
- glasvezelaansluiting aanwezig;
- 24-uurs parkeervergunning snel verkrijgbaar;
- kortom: Sfeervol wonen op een rustige locatie met alle benodigde voorzieningen in nabijheid!



Begane grond met tuin



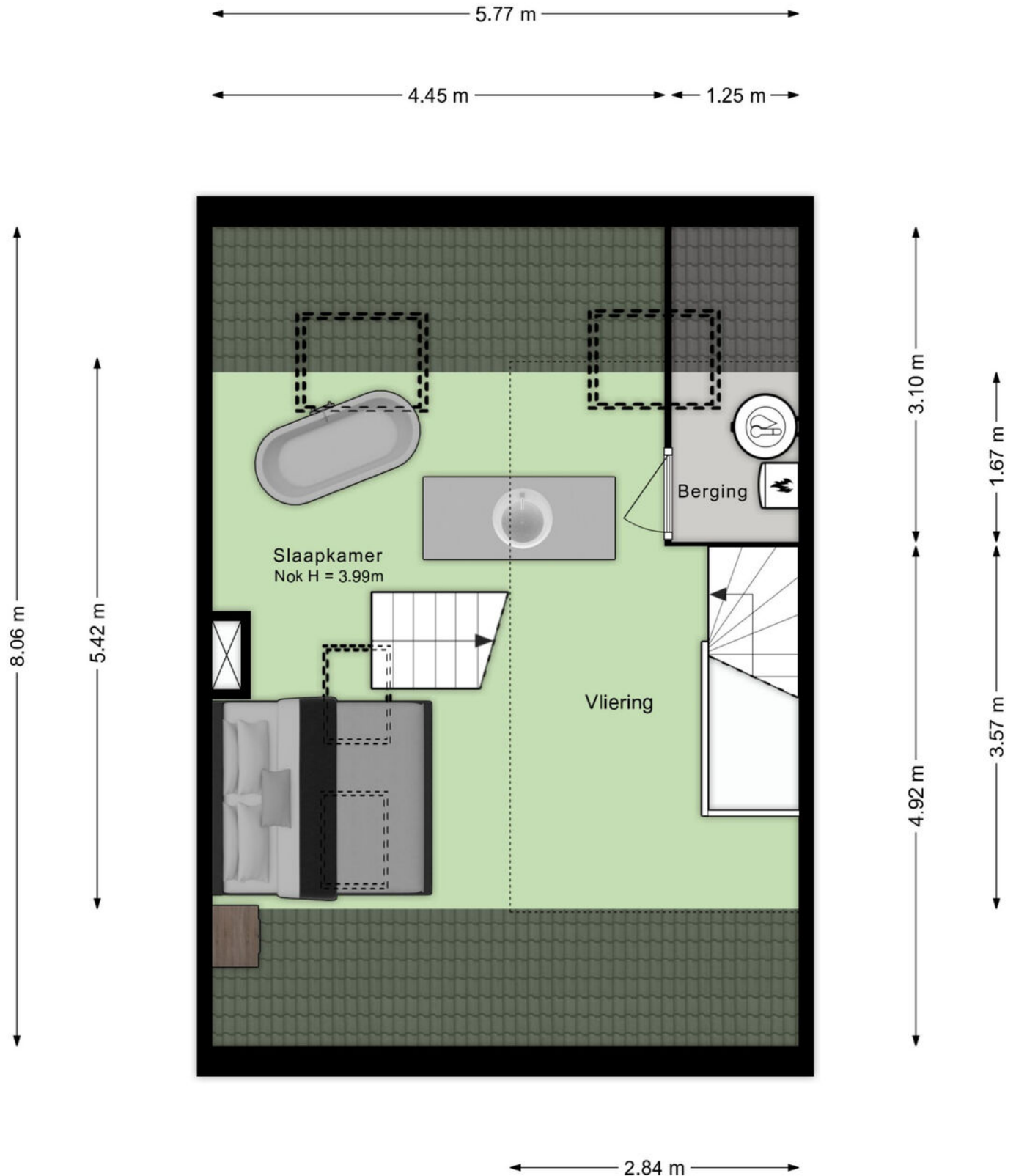
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kalverstraat 10



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie F

Perceel 1904

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.

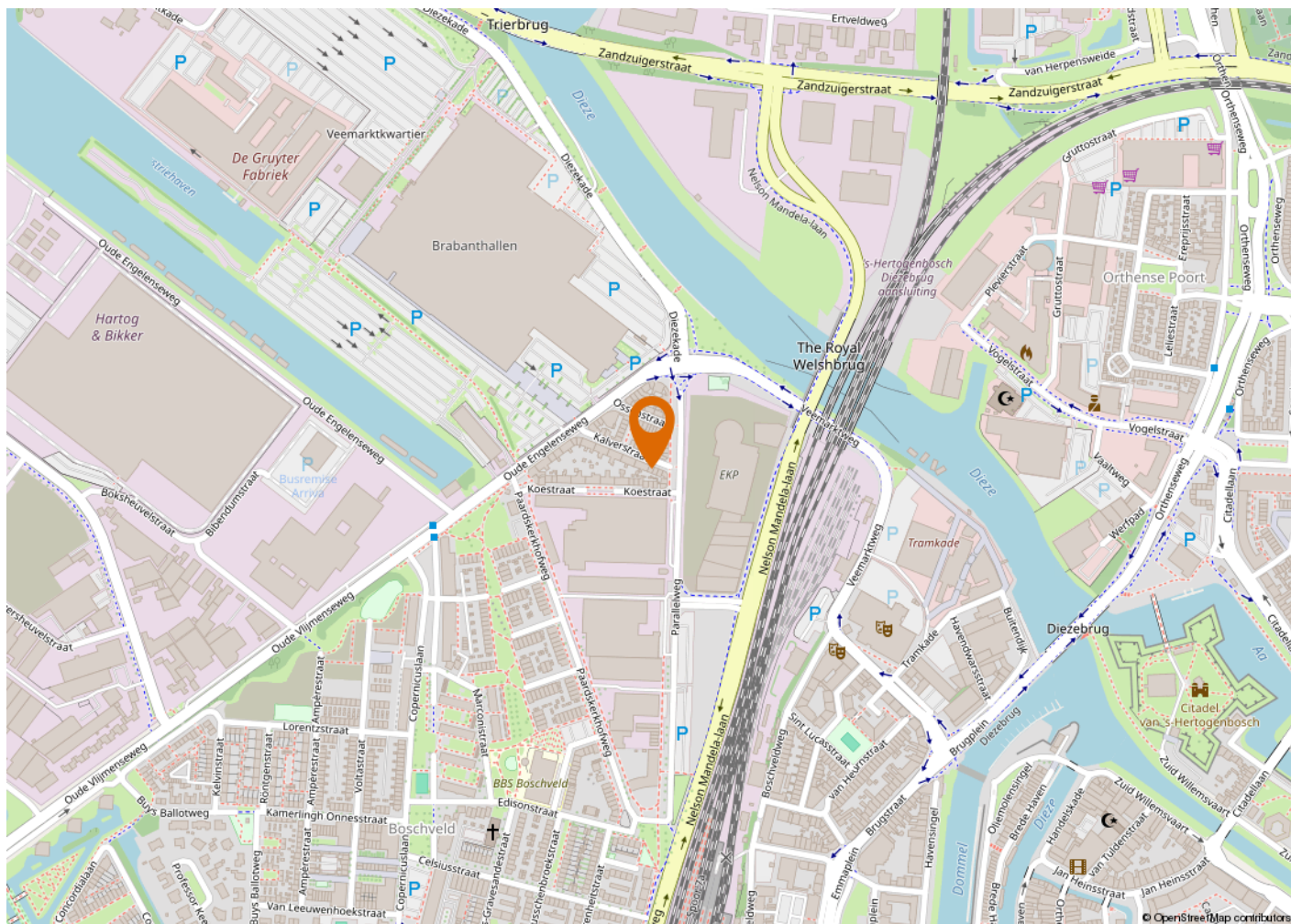
kadaster

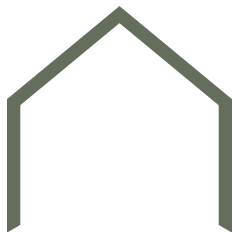
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

“Rustig wonen op korte afstand van het bruisende stadsleven”



De woning ligt in een rustige, doodlopende straat van het Veemarktkwartier net buiten het centrum van 's-Hertogenbosch. Op loopafstand vind je speeltuinen, winkels, gezellige horeca, scholen en het station. Ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar, wat deze plek ideaal maakt voor wie zowel de levendigheid van de stad als de rust van een beschutte woonomgeving waardeert. Hier woon je comfortabel en centraal, met alles binnen handbereik.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 550.000,- k.k.
In overleg
1931
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

122 m²
3 m²
380 m³
85 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

B
Dakisolatie, dubbel glas
C.v.-ketel, zonneboiler
C.v.-ketel, pelletkachel,
vloerverwarming gedeeltelijk
Intergas 2024

CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint
Zuid

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€810,- per jaar
€87,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 12%

25 - 44: 37%

45 - 64: 23%

65 +: 12%

Koop / huur



Koop: 27%

Huur: 73%

Huishoudens



Eenpersoons: 51%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 26%



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 hypotheken, 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.

