

Pettelaarseweg 205

5216 BL 's-Hertogenbosch





“Goed ingedeeld 3-kamer- appartement nabij de binnenstad”

Op zoek naar ruimte, rust én buitenruimtes? Dit goed ingedeelde 3-kamerappartement op de vijfde, tevens hoogste verdieping, biedt het allemaal. Gelegen in de geliefde wijk 's-Hertogenbosch-Zuid woon je hier rustig en omringd door groen met Het Bossche Broek en de binnenstad op loopafstand. De woning beschikt over een lichte woonkamer, ruime keuken, 2 slaapkamers, badkamer, separaat toilet en twee fijne balkons.

Op de begane grond bevindt zich een praktische berging en voor parkeren is een 24-uursvergunning vrij direct verkrijgbaar. Een heerlijk appartement met alle voorzieningen binnen handbereik.

BOUWJAAR	1962
WOONOPPERVLAKTE	95 m ²
BUITENRUIMTE	10 m ²
SLAAPKAMERS	2
ENERGIELABEL	G







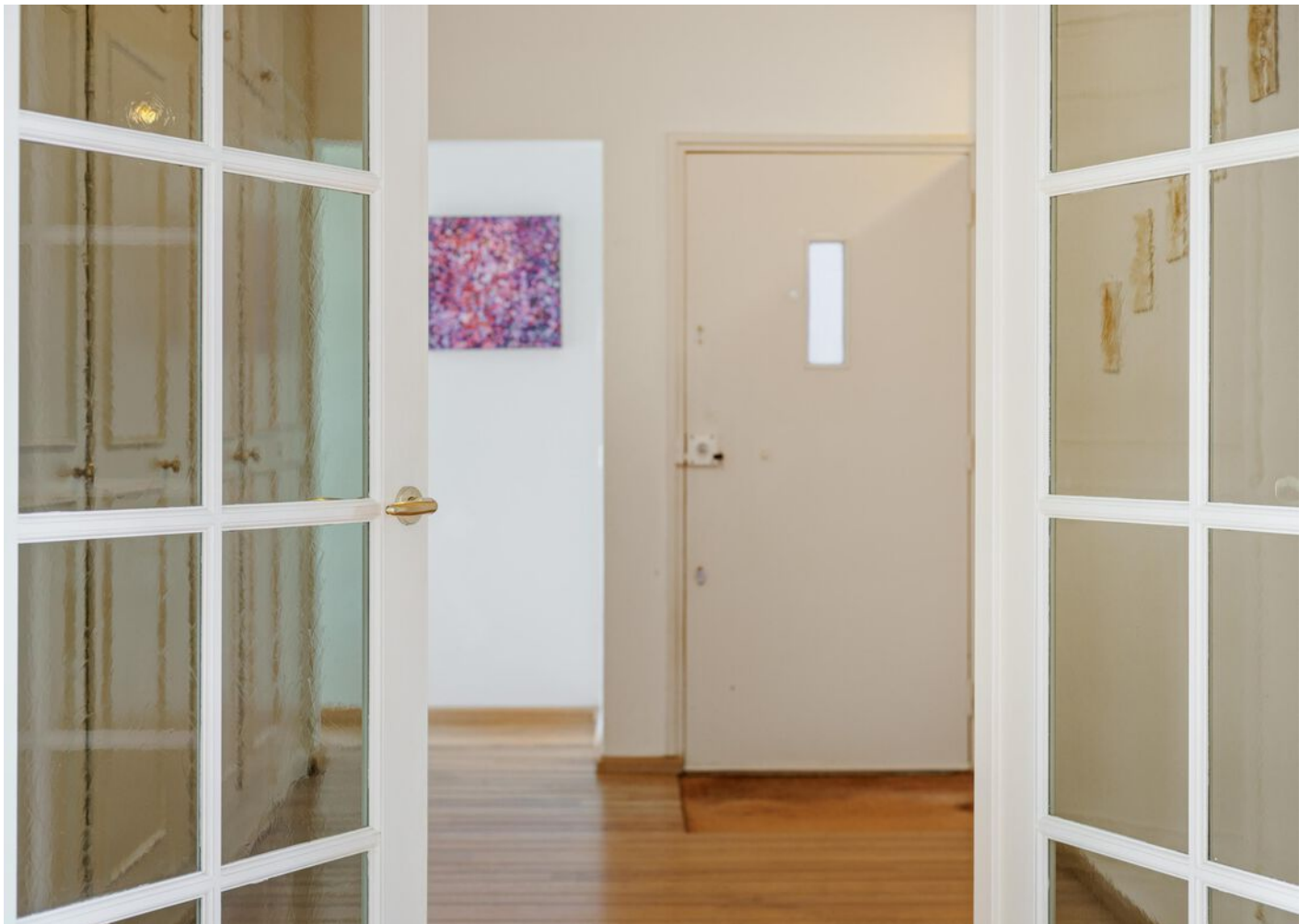
“Lichte en fijne leefruimtes”

Via de centrale entree met bellentableau en intercom bereik je de bovenste verdieping middels lift of trap. Bij binnenkomst in het appartement stap je in de royale hal met een doorlopende eikenhouten vloer, toiletruimte en een zeer praktische brede inbouwkastenwand waarin zich o.a. de meterkast bevindt. Vanuit de hal zijn nagenoeg alle vertrekken bereikbaar.

De woonkamer is royaal opgezet, voorzien van een eikenhouten vloer, grote raampartijen die voor voldoende lichtinval zorgen en voldoende ruimte om een gezellige zithoek én een grote eettafel te plaatsen. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het balkon op het noordwesten, waar je tot in de avond kunt genieten van de zon.

De originele keuken was een stuk kleiner maar doordat een slaapkamer erbij is getrokken, is een heerlijke ruime keuken ontstaan. Het keukenblok heeft een praktische L-vormige opstelling en is voorzien van onder andere een 4-pits gasfornuis, vlakschermkap, koelkast, vriezer, oven en veel kastruimte. De elektrische boiler en witgoedaansluiting bevinden zich hier ook, wat de ruimte extra functioneel maakt.

Vanuit de keuken is het grootste balkon bereikbaar wat op het zuidoosten is gelegen.











Het appartement beschikt over twee slaapkamers, elk met een prettige lichtinval. De grootste slaapkamer is vanuit de woonkamer te bereiken en meet circa 12 m². Vanuit hier is er toegang tot de badkamer. De tweede slaapkamer bevindt zich naast de keuken, is kleiner van formaat maar kan prima dienstdoen als logeer- of werkkamer.

De betegelde badkamer is voorzien van een breed wastafelmeubel en een douchecabine.

“Twee slaapkamers en een badkamer”









Het balkon grenzend aan de keuken is circa 9 m² groot en is op het zuidoosten gelegen, dus geniet je hier in de ochtend en beginmiddag van de zon. Of je zoekt hier juist naar verkoeling in de namiddag en avond tijdens warme dagen.

Het kleinere balkon, dat aan de woonkamer grenst, is circa 5 m² groot en is op het noordwesten gelegen. De zon is hier eindmiddag en begin avond te vinden. De uitzichten van beide balkons zijn leuk, levendig en groen en het zijn heerlijke ruimtes om te genieten van het buitenleven.

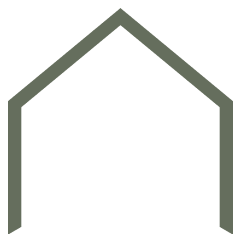
“Genieten van zon, schaduw en uitzicht”











BIJZONDERHEDEN

- In 2000 volledig verbouwd.
- Goed ingedeeld 3-kamerappartement.
- Geen bovenburen.
- Twee ruime balkons met levendig uitzicht.
- Witgoedaansluiting in de keuken.
- Inpandige eigen berging op de begane grond.
- Verwarming via blokverwarming (VvE).
- Eikenhouten vloerdelen met goede ondervloer.
- Kozijnen deels kunststof en deels hout, alle voorzien van dubbele beglazing.
- Lift aanwezig.
- 24-uurs parkeervergunning snel verkrijgbaar.
- Gezonde en actieve VvE.
- Zeer goede locatie op loopafstand van de historische binnenstad en de vele groen- en winkelvoorzieningen.



Appartement



Berging

← 2.14 m →



↑ 4.40 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pettelaarseweg 205



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 N Perceel 901	kadaster 
---	---	---

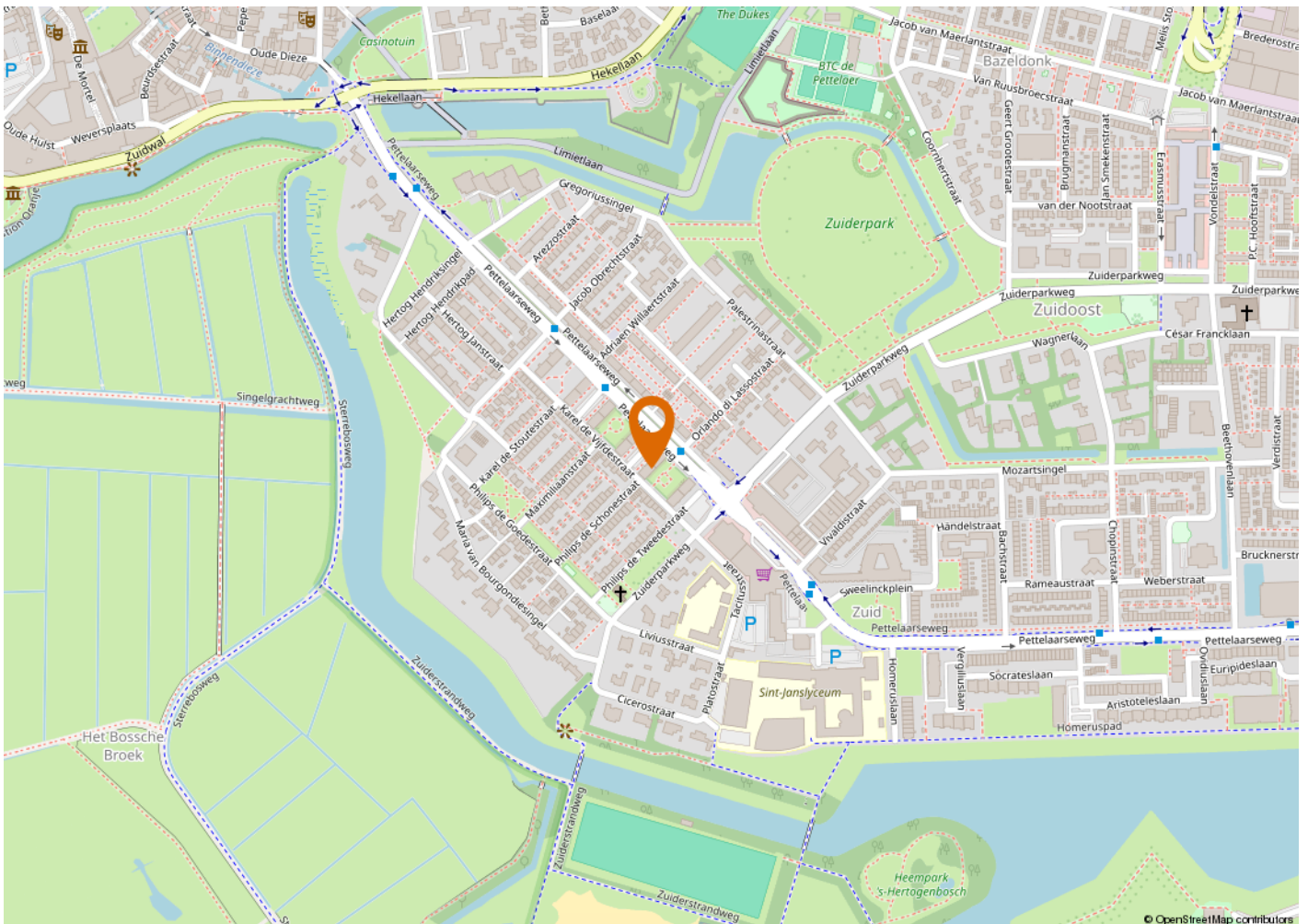
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

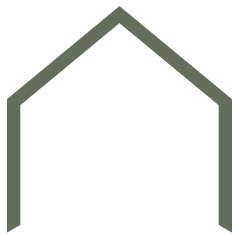
“Omringd door
groen, water en
om de hoek
van de
binnenstad”



De Pettelaarseweg ligt in het zuidelijke deel van 's-Hertogenbosch: een rustige en groene wijk op loopafstand van het Zuiderpark, natuurgebied Het Bossche Broek en de Zuiderplas. Ook de binnenstad is eenvoudig bereikbaar, net als het Centraal Station en uitvalswegen A2 en A59. Wonen op deze plek betekent rust én levendigheid, natuur én stad en alles op loopafstand.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 450.000,- k.k.
In overleg
1962
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD

95 m²
13 m²
10 m²
200 m³

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

G
Dubbel glas
Elektrische boiler eigendom
Blokverwarming, vloerverwarming
gedeeltelijk

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

BALKON 1
BALKON 2

Positie: zuid-oosten
Positie: noord-westen

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT ELEKTRA EN GAS
SERVICEKOSTEN (VVE)
STOOKKOSTEN (VVE)

€ 305,- per jaar
€ 118,- per maand
€ 300,- per maand
€ 183,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 10% 15 - 24: 7% 25 - 44: 21%
45 - 64: 25% 65+: 37%

Koop / huur



Koop: 64% Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 49% Zonder kinderen: 32%
Met kinderen: 19%



45%



55%



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.

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.

