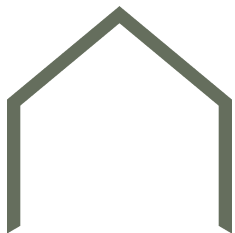


Peperstraat 17

5211 KM 's-Hertogenbosch





“Monumentaal wonen in het hart van de Bossche binnenstad”

In één van de mooiste straten van de binnenstad ligt Peperstraat 17: een karaktervol en sfeervol herenhuis waar historie en comfort samensmelten.

Achter de fraaie, monumentale gevel vind je een warm thuis vol authentieke details, hoge plafonds, glas-in-loodramen en een intieme patio-tuin.

De woning is met zorg onderhouden, vrijwel volledig instapklaar en ademt in alles de Bossche sfeer van vroeger, met het comfort van nu.

BOUWJAAR	1890
WOONOPPERVLAKTE	173 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	99 m ²
SLAAPKAMERS	4









**“Statig,
karaktervol en
heerlijk licht”**

Zodra je de fraaie voordeur opent, betreed je een statige hal met marmeren vloer met glasdeuren. Het glas-in-lood in de bovenlichten aan de voorzijde vangt het daglicht en brengt meteen warmte in de ruimte. Via de dubbele deuren loop je naar de woonkamer aan de straatzijde: een sfeervolle plek met hoge ramen die uitzicht bieden op het levendige straatbeeld. Hier geniet je van het spel van licht en kleur dat de glas-in-loodramen creëren.

Een kleine verhoging leidt naar de ruimte waar de keuken geplaatst kan worden in het middengedeelte. De klassieke indeling met kastenwand en een mogelijk kookeiland maakt deze plek tot het hart van het huis, ideaal voor lange diners of ontspannen ontbijten. De serre, met haar bijzondere glas-in-looddetails en overvloed aan licht, verbindt binnen en buiten op natuurlijke wijze. Achterin bevindt zich nog een praktische ruimte met douche en toilet.

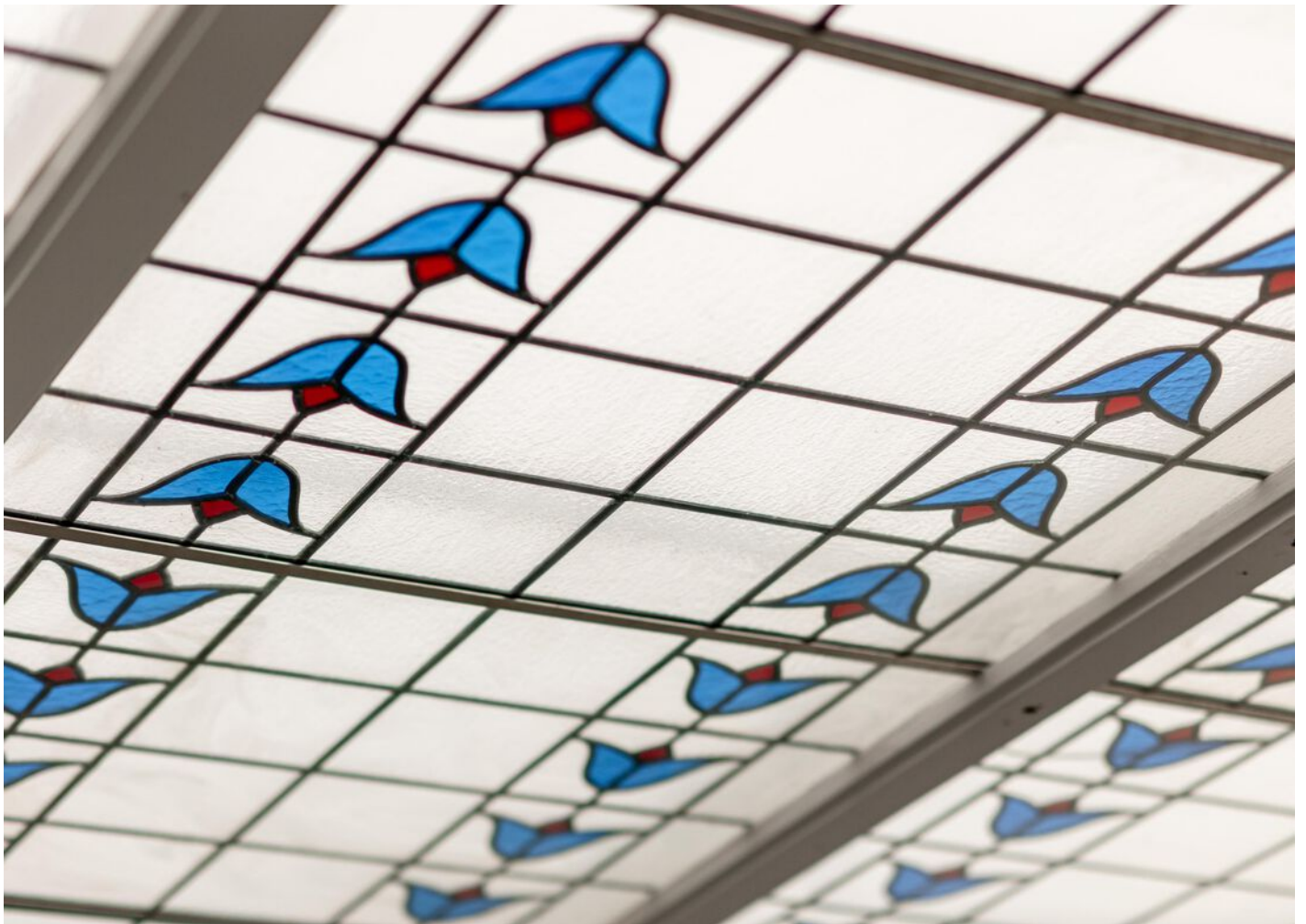
Onder de woning ligt een ruime, stahoogte kelder met tongewelfjes, droog en koel, perfect als wijnkelder of opslagruimte. Het oorspronkelijke gewelf is in de loop der tijd vervangen door een stevig betonnen plafond, zonder de charme te verliezen.

Een authentiek element dat herinnert aan de bouwperiode en karakter toevoegt aan het geheel.















VERDIEPING

De eerste verdieping ademt dezelfde karaktervolle sfeer. Aan de voorzijde ligt een royale kamer die dankzij de hoge schuiframen met glas-in-lood een prachtige lichtval heeft. Deze kamer kan uiteraard ook uitstekend dienen als werkkamer of bibliotheek. Aan de achterzijde vind je een tweede slaapkamer met openslaande deuren naar een balkon over de volle breedte van de gevel, een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen of af te sluiten.

Tussen beide kamers ligt de fraaie, moderne badkamer met inloofdouche en een dubbele wastafel in meubel. Tegenover de badkamer bevindt zich het separaat toilet.

“Badkamer en 2 ruime en lichte slaapkamers”

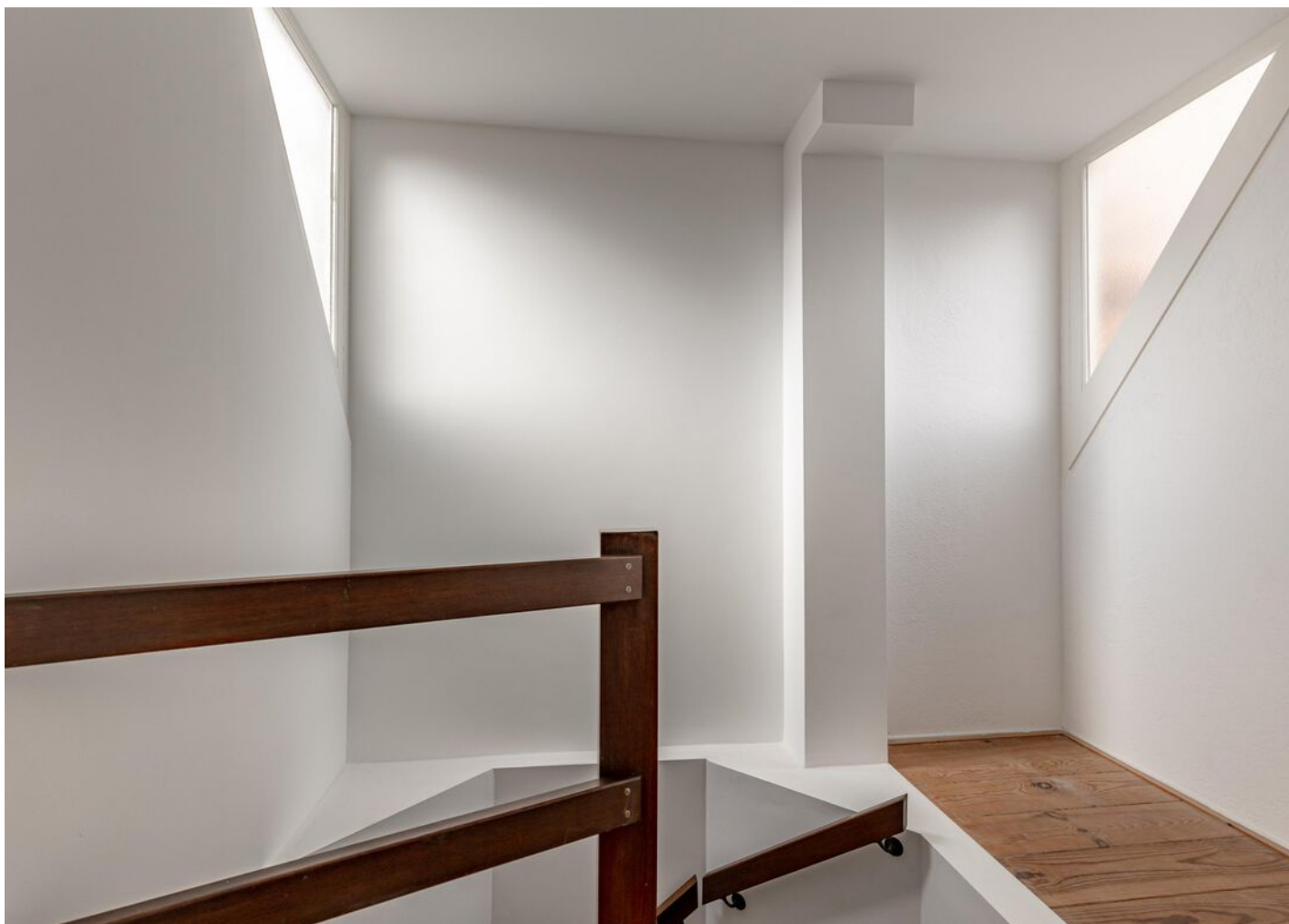












“Sfeervolle
verdieping met
2 ruime en
lichte
slaapkamers
onder de kap”



VERDIEPING

De bovenste etage biedt twee ruime slaapkamers, elk met een eigen karakter.

Het lichte schilderwerk en dakkapellen zorgen voor veel licht en een gevoel van ruimte. De balken zijn deels zichtbaar gebleven, wat bijdraagt aan de sfeervolle uitstraling. Hier is bovendien ruimte voor een tweede badkamer, zodat deze verdieping ideaal is voor gezinnen of gasten.

In de berging bevindt zich de cv-installatie en extra opbergruimte.







Via de serre bereik je de beschutte patio-tuin: een intieme buitenruimte waar je, omgeven door hoge muren, geniet van volledige privacy.

De bestrating is onderhoudsvriendelijk en biedt ruimte voor een eettafel of loungeset. Dankzij de zuidwest ligging profiteer je verrassend genoeg nog van de zon, terwijl de stadse geluiden op de achtergrond vervagen.

Een heerlijke plek voor een glas wijn in de avond of een rustige koffiepauze in de ochtend.

“Een oase van
rust midden in
de binnenstad”





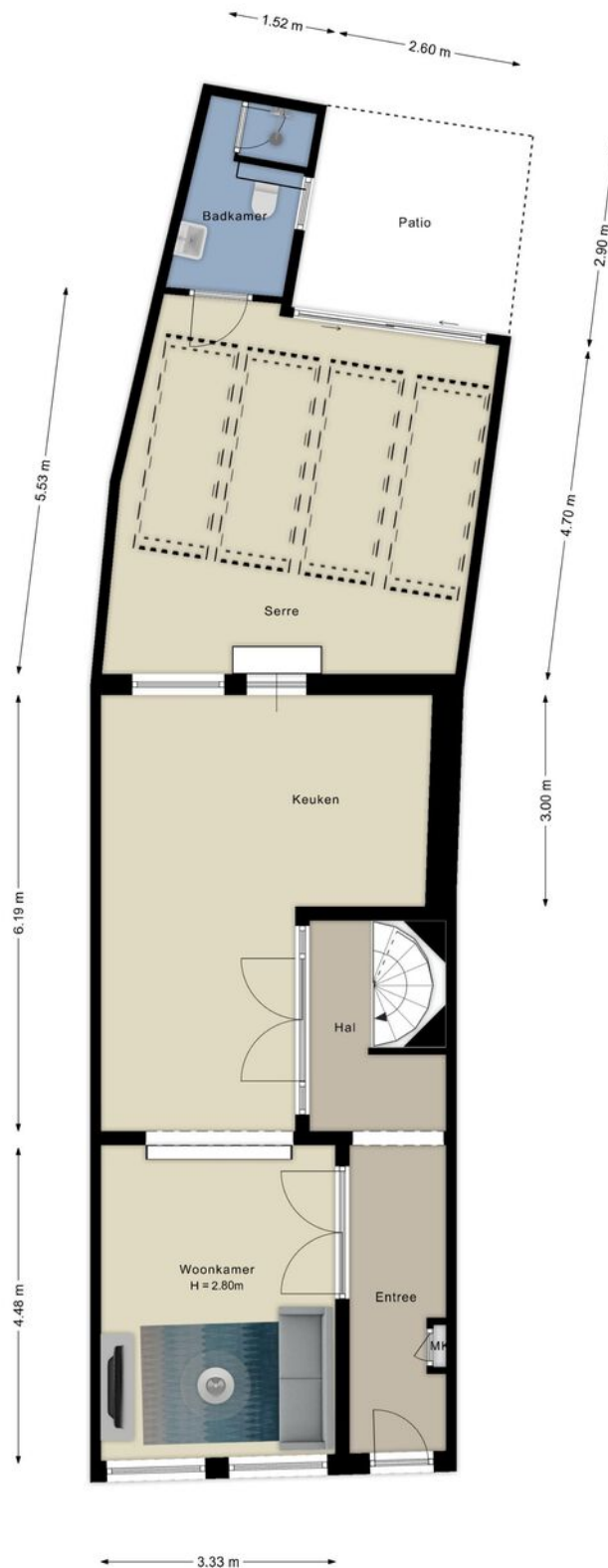
BIJZONDERHEDEN

- Rijks monumentaal pand, onderdeel van beschermd stadsgezicht.
- Monumentnummer: 21790. Huis met gebosseerd gepleisterde gevel uit circa 1870, vensters met kuiven in stuc.
- Authentieke details zoals glas-in-lood en hoge plafonds.
- Sfeervolle woonkamer met uitzicht op de straatzijde.
- Prima ruimte voor het plaatsen van een keuken naar eigen smaak.
- Vier royale slaapkamers en twee badkamers.
- Stahoogte kelder met origineel tongewelf.
- Patio-tuin met veel privacy.
- Badkamer en sanitair gemoderniseerd in 2025.
- Centraal gelegen, tussen de Markt, de Parade, het Bossche Broek, maar ook de ontsluitingswegen zijn goed bereikbaar.
- Kortom: Prachtig monumentaal pand in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch!



Begane grond met tuin

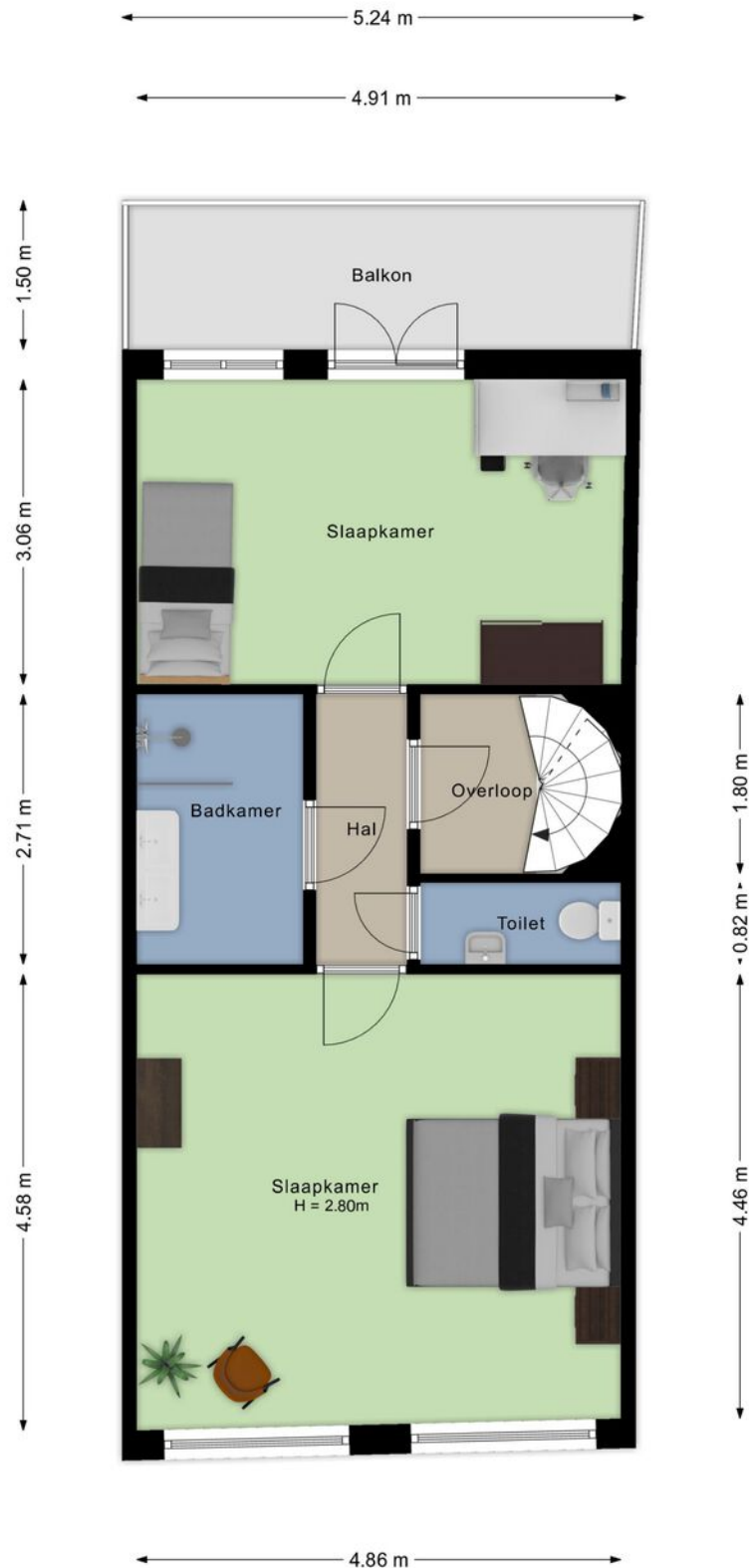
Peperstraat 17, 's-Hertogenbosch
Begane Grond



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

Eerste verdieping

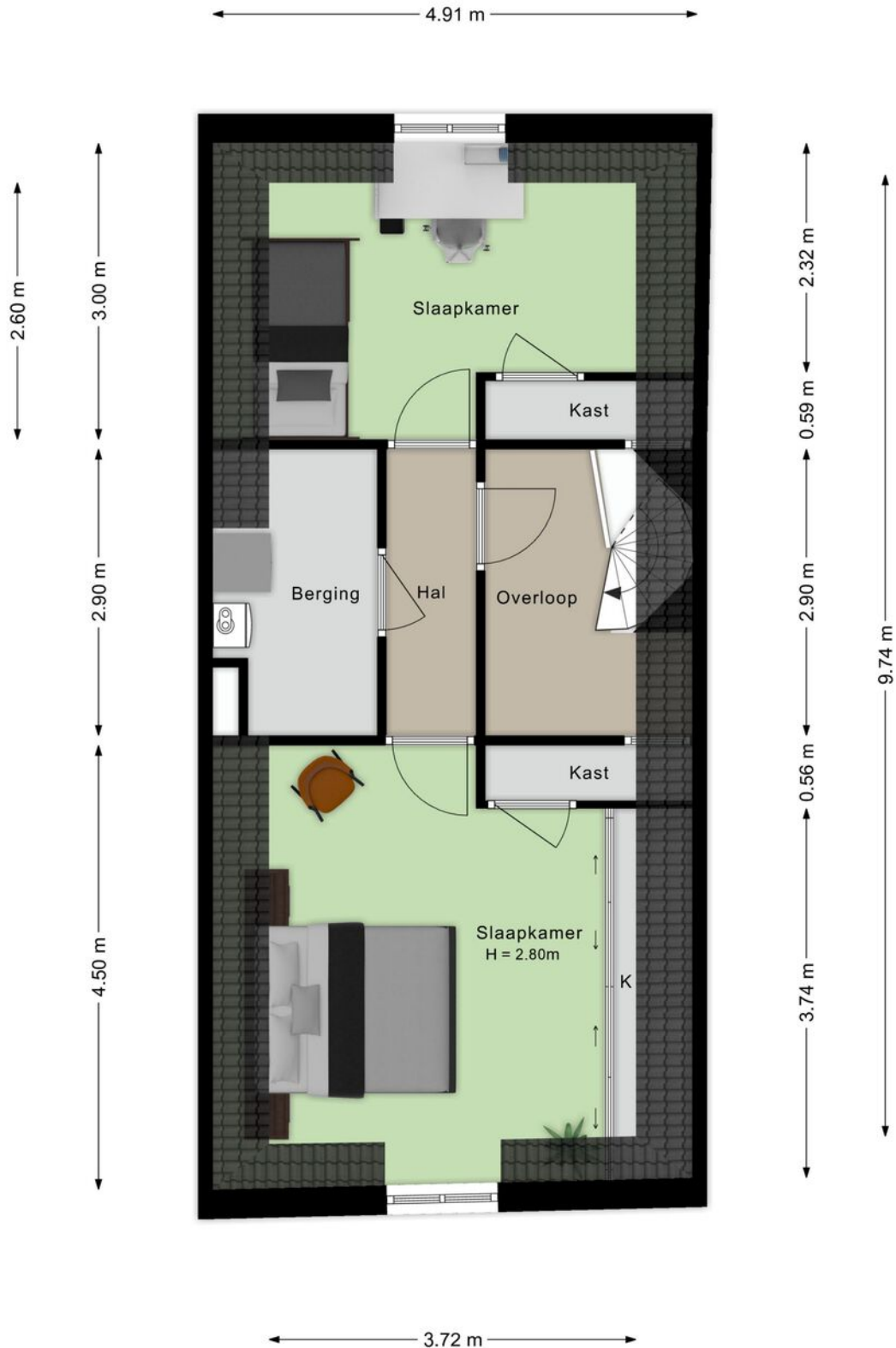
Peperstraat 17, 's-Hertogenbosch
1e Verdieping



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

Tweede verdieping

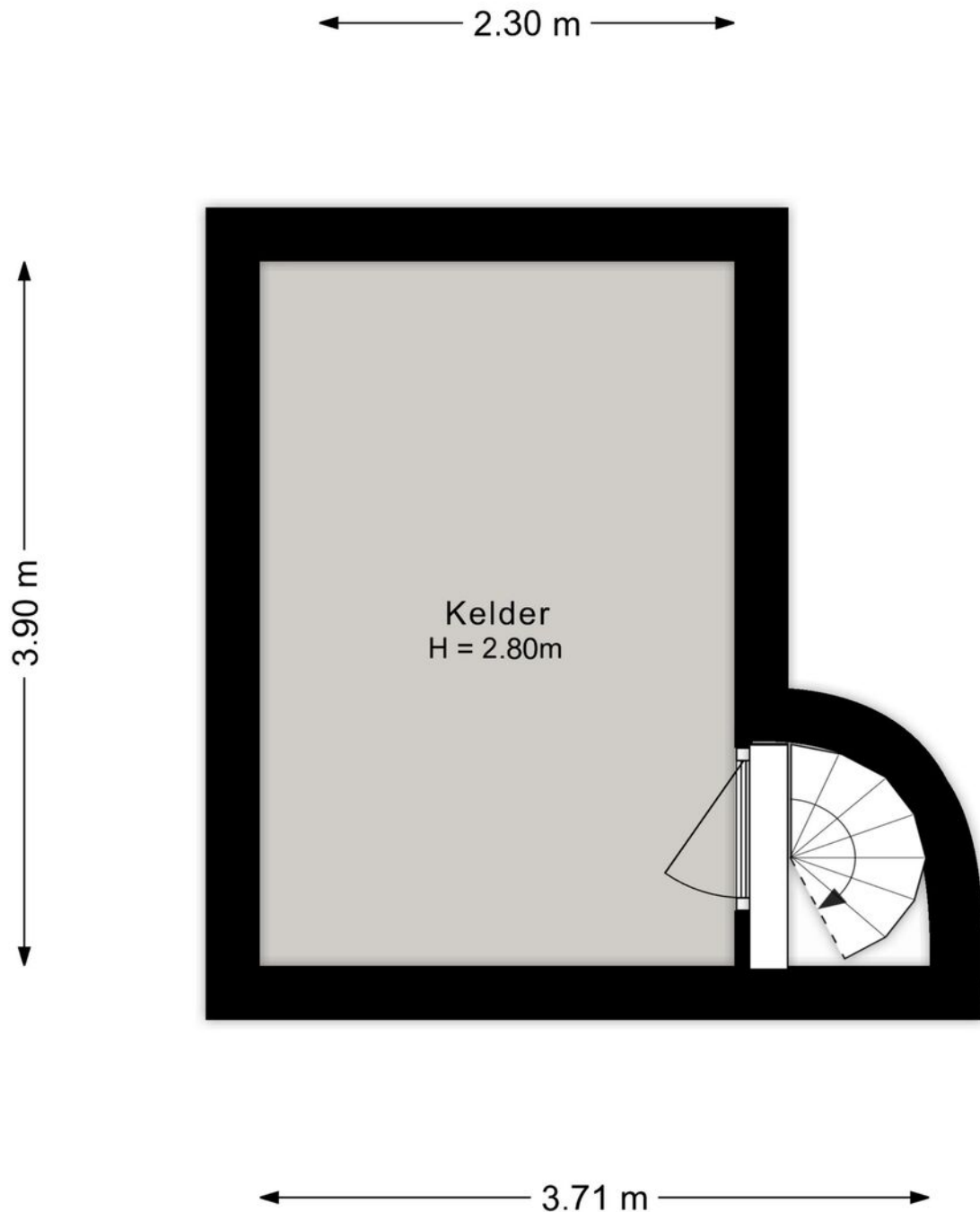
Peperstraat 17, 's-Hertogenbosch
2e Verdieping



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

Kelder

Peperstraat 17, 's-Hertogenbosch
Kelder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Peperstraat 17



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 H

Perceel 886

kadaster



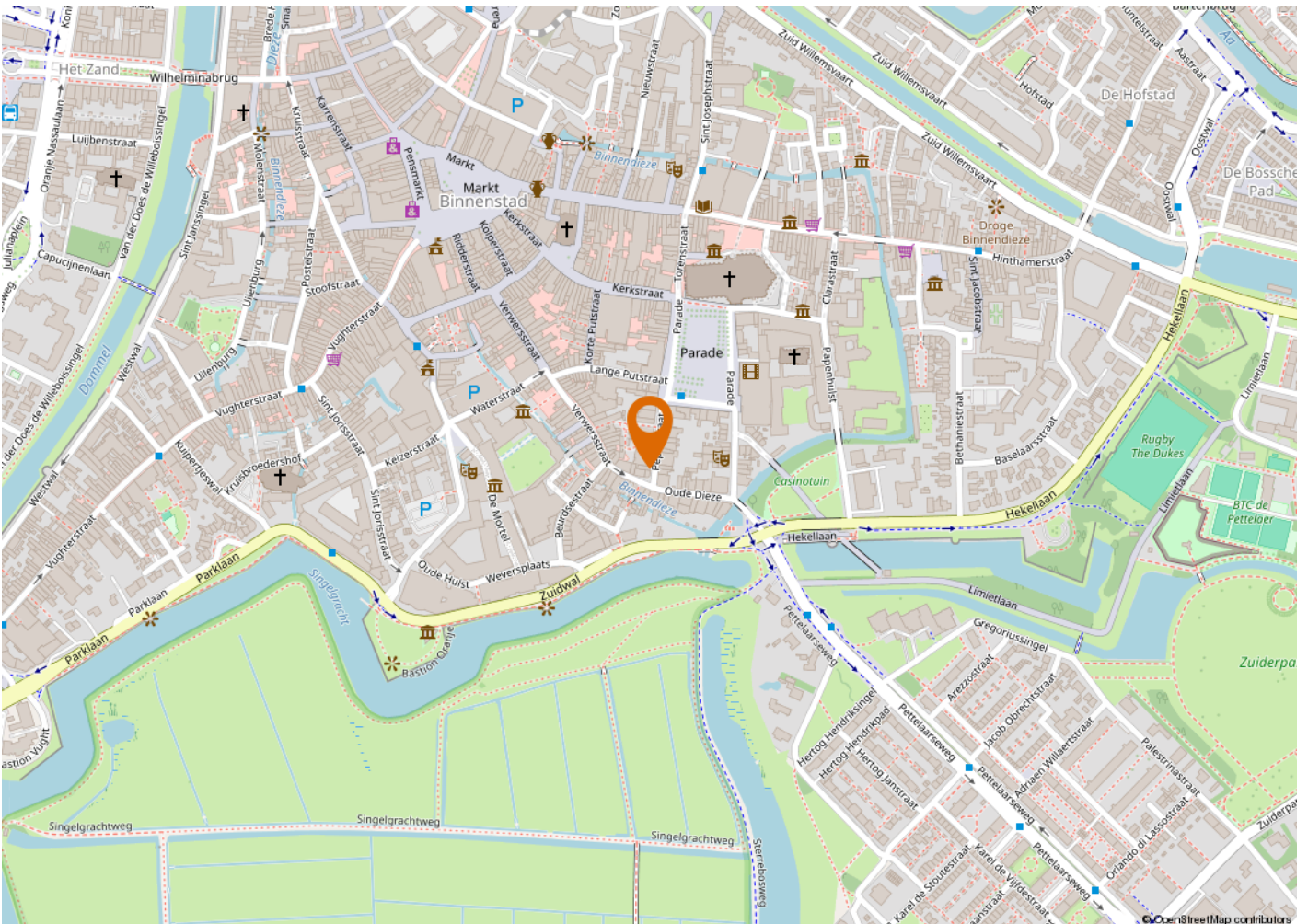
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

“Wonen in alle rust en toch in het kloppend hart van Den Bosch”



Peperstraat 17 ligt midden in het historische centrum van 's-Hertogenbosch, om de hoek van de Markt, de Uilenburg en de Sint-Jan. Hier woon je te midden van cultuur, gastronomie en gezelligheid, met winkels, cafés en restaurants op loopafstand. Toch ervaar je in de woning zelf rust en privacy, een unieke combinatie die zeldzaam is in de binnenstad.

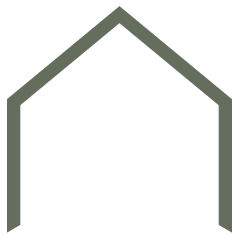












KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 945.000,- k.k.
In overleg
1890
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

173 m²
12 m²
8 m²
640 m³
99 m²

ENERGIE

ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

Dakisolatie
C.v.-ketel
C.v.-ketel
Intergas hre 36-30 2021

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Patio/atrium
West



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 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.

