

Hélène Swarthstraat 7

5216 SH 's-Hertogenbosch





“Eigentijdse hoekwoning met drie slaapkamers en veel privacy”

Welkom aan de Hélène Swarthstraat 7: een moderne hoekwoning uit 2013 met energielabel A, gelegen op een toplocatie dichtbij de Bossche binnenstad. Hier woon je comfortabel, duurzaam en met een aangename huiselijke sfeer. De woning heeft een lichte woonkamer met openslaande tuindeuren, open keuken met uitzicht op de speeltuin, drie slaapkamers en een recent vernieuwde badkamer. Alles straalt rust en verzorging uit. De woning is gesitueerd in de jonge wijk De Meerendonk., een kindvriendelijke en gewilde buurt, met een basisschool en kinderopvang op loopafstand. Je woont hier heerlijk rustig en toch op korte afstand van winkels, de Zuiderplas, en het Bossche Broek.

BOUWJAAR	2013
WOONOPPERVLAKTE	100 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	90 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	A









“Licht, ruimte en
stijl in één
geheel”

Bij binnenkomst voel je het meteen: hier is over elk detail nagedacht. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte met hangcloset en fonteintje, en de trapopgang naar boven. De pvc-vloer in visgraatmotief, loopt drempelloos door over de gehele begane grond en vormt, samen met de vloerverwarming, een warme en stijlvolle basis.

De woonkamer is licht en uitnodigend. Dankzij het raam in de zijgevel en de openslaande deuren naar de tuin baadt de ruimte de hele dag in daglicht. De tuindeuren zijn voorzien van op maat gemaakte plissé hordeuren zodat je 's zomers de deuren zorgeloos open kunt zetten. Een praktische trapkast zorgt voor extra opbergruimte. De afwerking in deze woning, is strak en tijdloos.

Aan de voorzijde ligt de open keuken met hoekopstelling. Hier kook je met uitzicht op de speeltuin, terwijl het contact met de woonkamer behouden blijft. De keuken biedt ruimte voor al je apparatuur en kookgerei, en vormt samen met het eetgedeelte een sfeervol geheel waar het dagelijks leven zich afspeelt, van rustige ochtenden tot lange avonden met vrienden aan tafel.















VERDIEPING

“Drie slaapkamers en een luxe badkamer”

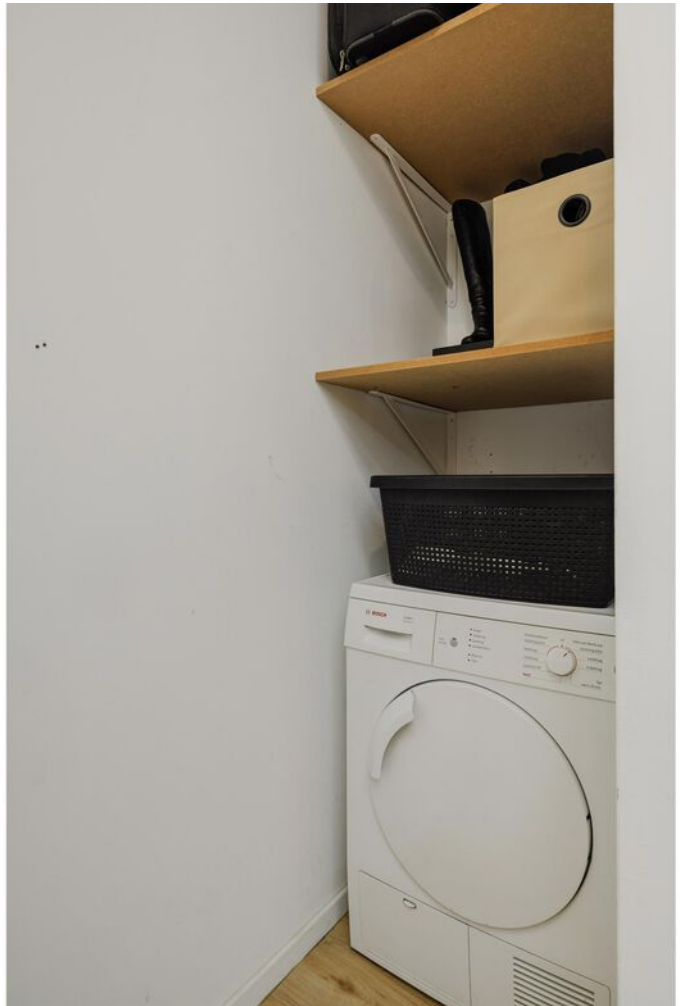
De eerste verdieping ademt rust en eenheid. De drie slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende pvc-vloer, vloerverwarming en grote kantel-kiepramen die voor licht en ventilatie zorgen. De master bedroom is lekker ruim en is uitgerust met airconditioning en horren wat de kwaliteit van slapen bevordert. De tweede slaapkamer is ingericht als kinderkamer en hier is het raam ook voorzien van een hor; de derde kamer doet nu dienst als werkruimte, maar kan ook uitstekend als slaapkamer worden gebruikt.

De badkamer, vernieuwd in december 2022, is een stijlvolle blikvanger. Het ligbad met regendouche, de dubbele wastafel met zwarte chromen kranen en het hangende closet geven een moderne, luxe uitstraling. De beige tegels zorgen voor een warme, natuurlijke sfeer. Een te openen raam brengt daglicht en frisse lucht binnen, een fijn detail dat het comfort compleet maakt.

De woning beschikt over twee bergruimtes. In de eerste ruimte zijn de wasmachine en cv-ketel netjes weggewerkt. De tweede, grotere bergruimte biedt plaats voor een droger en opbergkasten, waardoor alles praktisch en overzichtelijk blijft.

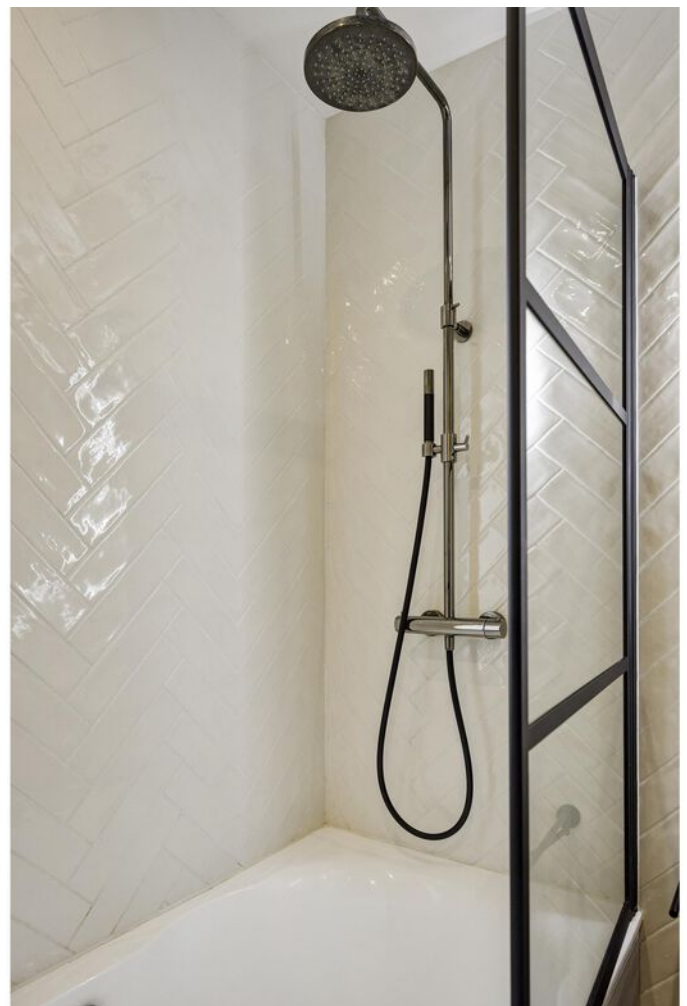














“Klein maar verrassend privé”

De achtertuin is compact en biedt volop privacy dankzij de beschutte ligging.

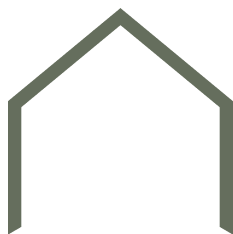
Hier geniet je in alle rust van het buitenleven, een barbecue op een zomeravond of gewoon even ontspannen na een drukke dag.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een berging achterin, ideaal voor fietsen of tuingereedschap.

Via de eigen achterom bereik je eenvoudig de straatzijde. De combinatie van rust, privacy en gemak maakt dit een fijne buitenruimte om bij te komen van de dag.







BIJZONDERHEDEN

- Moderne hoekwoning uit 2013 met energielabel A
- Volledig geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen
- Begane grond met pvc-vloer in visgraatmotief
- Open keuken met uitzicht op de speeltuin
- Drie slaapkamers, waarvan één met airconditioning
- Luxe badkamer (2022) met ligbad, regendouche en dubbele wastafel
- Twee bergruimtes, waarvan één met wasmachine en cv-ketel en één met droger en opbergkasten
- Gehele woning uitstekend afgewerkt en voorzien van vloerverwarming
- Onderhoudsvriendelijke tuin met berging en achterom
- Gelegen tegenover een speeltuin met vrij uitzicht
- Ligging in kindvriendelijke en gewilde woonwijk
- Voldoende gratis parkeergelegenheid recht voor de deur, geen vergunning nodig
- Op enkele minuten fietsen van het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch
- Echt een toplocatie nabij voorzieningen en diverse uitvalswegen



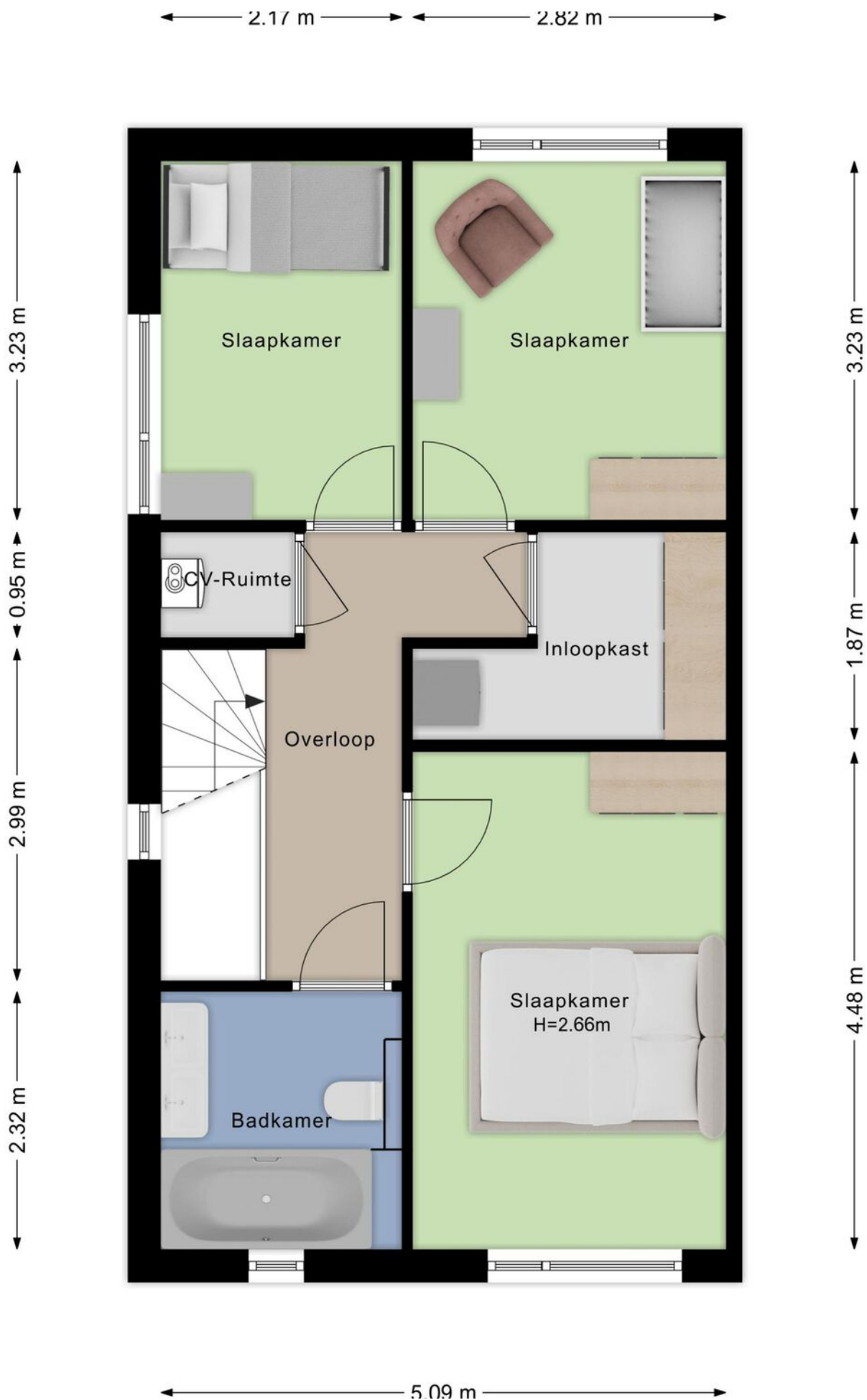
Begane grond en tuin



Begane grond

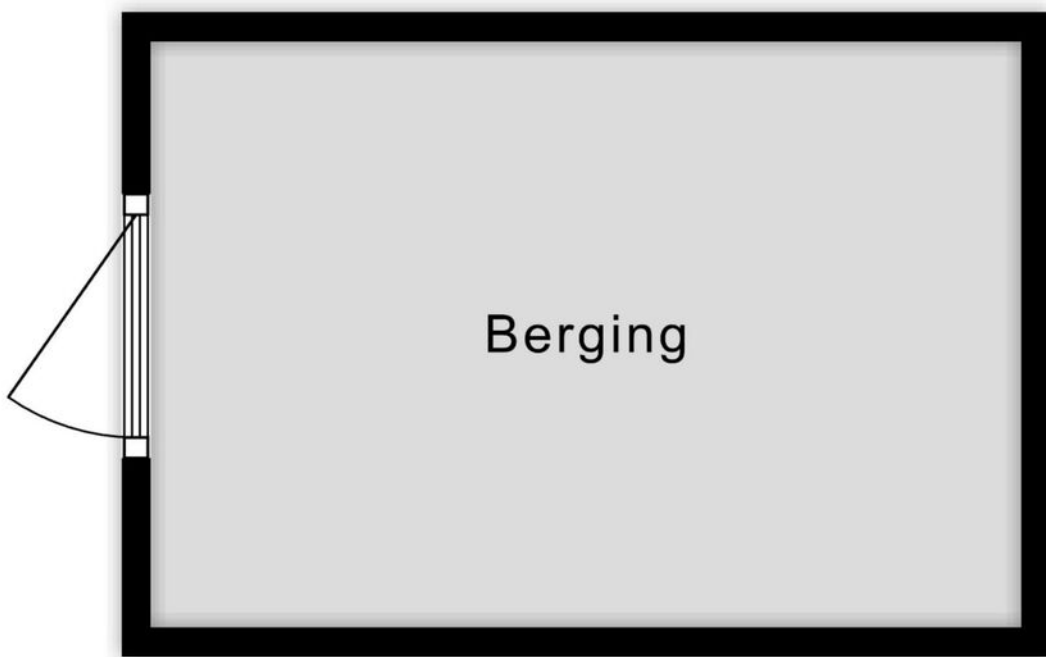


Eerste verdieping



Berging

← 2.97 m →



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hélène Swarthstraat



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

's-Hertogenbosch

Sectie

S

Perceel

1084

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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.

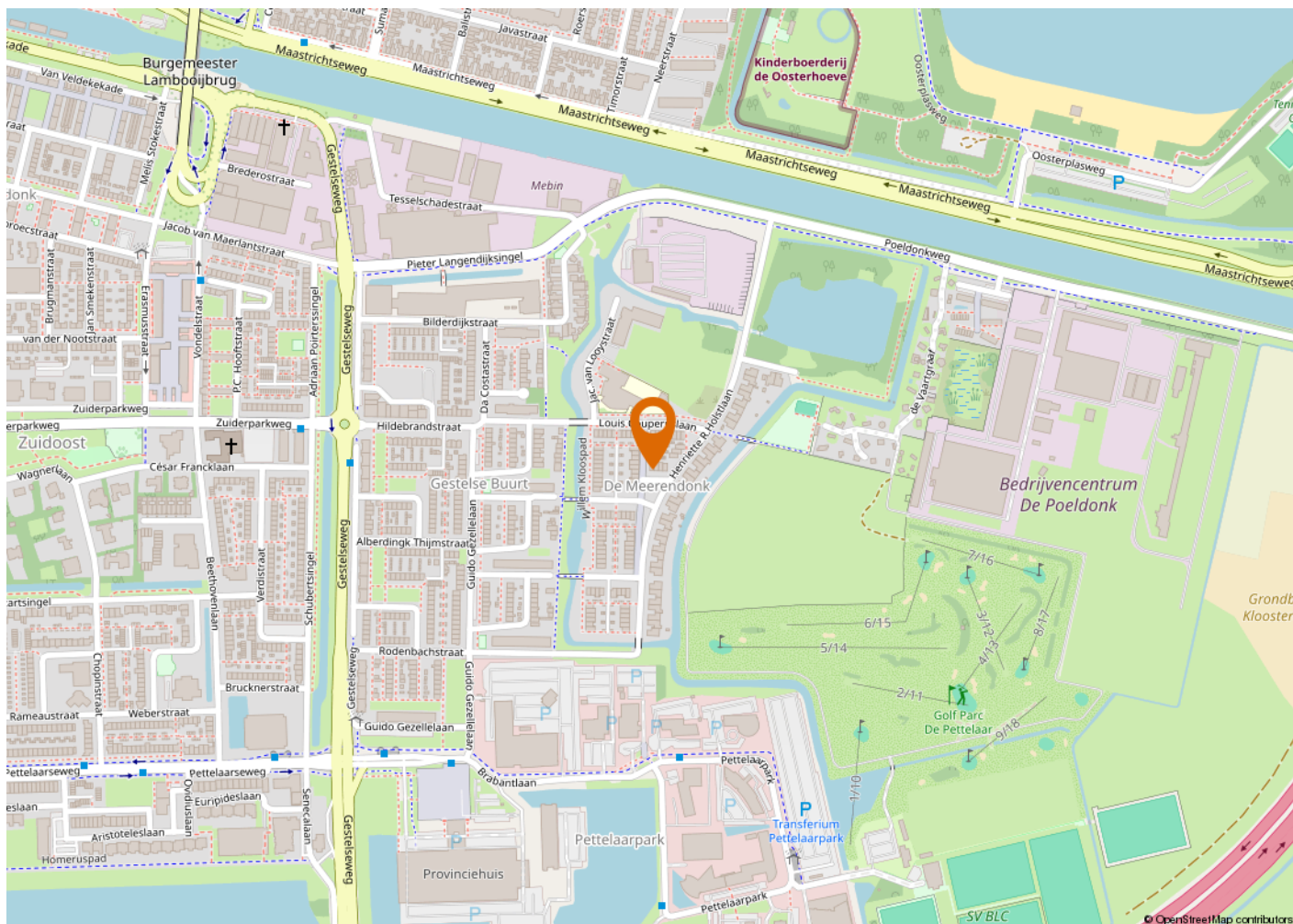
kadaster



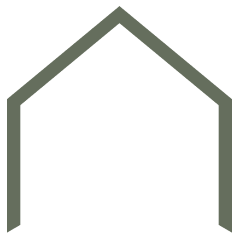
“Rustig wonen met alles dichtbij”



Door de ligging tegenover een speeltuin en met een kinderopvang en basisschool op loopafstand, is dit een ideale locatie voor jonge gezinnen. De binnenstad van 's-Hertogenbosch is binnen handbereik en met de A2 en A59 op korte afstand is de bereikbaarheid uitstekend. Het is een plek waar rust en gezelligheid samenkomen — een buurt waar je je direct thuis voelt.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 525.000 k.k.
In overleg
2013
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

100 m²
6 m²
363 m³
90 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

A
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Intergas hr eco 2013

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint
Noord



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 29% 15 - 24: 7% 25 - 44: 44%
45 - 64: 12% 65+: 8%

Koop / huur



Koop: 57% Huur: 43%

Huishoudens



Eenpersoons: 37% Zonder kinderen: 22%
Met kinderen: 41%



51%



49%



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.

