

Adriaen Willaertstraat 39

5216 GT 's-Hertogenbosch





“Comfortabel wonen met uitzicht op de Sint-Jan en het centrum”

Wonen met uitzicht op de stad én de Sint-Jan?
Dit strak afgewerkte 3-kamerappartement op de
3e verdieping combineert comfort, licht en een
verrassend mooi uitzicht. In 2021 is het
appartement volledig vernieuwd, waardoor je hier
zó in kunt. Je woont in een verzorgd complex
met lift, een eigen berging op de begane grond
en een balkon op het zuidoosten. De woonkamer
is royaal, de keuken is praktisch én heeft uitzicht
op het centrum, er zijn 2 slaapkamers en de
ligging in 's-Hertogenbosch Zuid is ideaal:
parkeren voor de deur middels snel te verkrijgen
24-uurs vergunning, rustig wonen en vele
voorzieningen om de hoek.

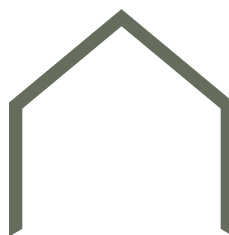
BOUWJAAR	1962
WOONOPPERVLAKTE	85 m ²
SLAAPKAMERS	2
ENERGIELABEL	C







“Verzorgd complex met lift en berging”



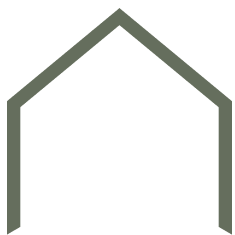
Via de overdekte entree met bellentableau en brievenbussen kom je in de ruime centrale hal. Hier vind je de trapopgang, de lift en de toegang tot de bergingen en fietsenstalling. Ook is er een achteruitgang aanwezig.

Het complex voelt netjes en overzichtelijk aan, en via de galerij loop je prettig naar het appartement.









“Licht, ruimte en uitzicht op de Sint-Jan”

Je komt het appartement binnen via een tochtportaal met een opstelplaats voor wasmachine en droger, hier is tevens de elektrische boiler aanwezig.

Vanuit hier stap je de ruime hal in, met meterkast en toegang tot alle vertrekken. De fraaie PVC-vloer in visgraatmotief geeft direct sfeer en een luxe uitstraling.

De doorzon woonkamer is royaal en bereikbaar via een stijlvolle glazen deur met stalen kozijnen. Er is meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek én een apart eetgedeelte. Juist vanuit die eetkamerhoek is het uitzicht een echte blikvanger: je kijkt richting het centrum en de Sint-Jan. Een dagelijks decor dat nooit verveelt.









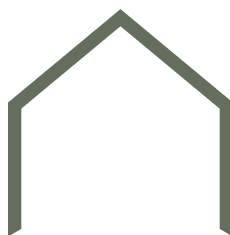








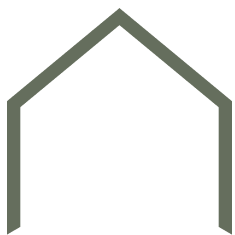
“Koken met
uitzicht op de
skyline van
Den Bosch”



De gesloten keuken is uitgevoerd met een keukenmeubel in hoekopstelling, waardoor je veel werkruimte en opbergruimte hebt. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, kookplaat, vaatwasser, koelkast en vriezer. Daarnaast is er een vaste kast voor provisie en praktische spullen. Extra fijn: koken met uitzicht richting het centrum en de Sint-Jan.







“Lichte slaapkamers en modern sanitair”

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, badkamer en separaat toilet.

De master bedroom is ruim opgezet en heeft een vaste kast én een tuindeur naar het balkon, ideaal om 's ochtends even frisse lucht te pakken bij de opkomende zon.

De tweede slaapkamer wordt momenteel gebruikt als kleding-/werkruimte, maar is ook uitstekend geschikt als volwaardige tweede slaapkamer.

De compacte badkamer is modern en strak afgewerkt met een brede wastafel met meubel, een douchecabine met schuifdeur en een designradiator.

Het toilet is separaat en voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.



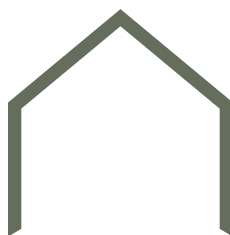






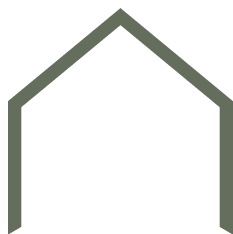


“Zonnig balkon
met uitzicht
richting het
Zuiderpark”



Het balkon ligt op het zuidoosten: een heerlijke plek voor niet alleen de eerste zon van de dag maar ook de rest van de dag kun je hier heerlijk zitten voor een rustig moment buiten. Vanaf hier kijk je richting het Zuiderpark en ervaar je al snel dat fijne gevoel van rust en lekker groen.





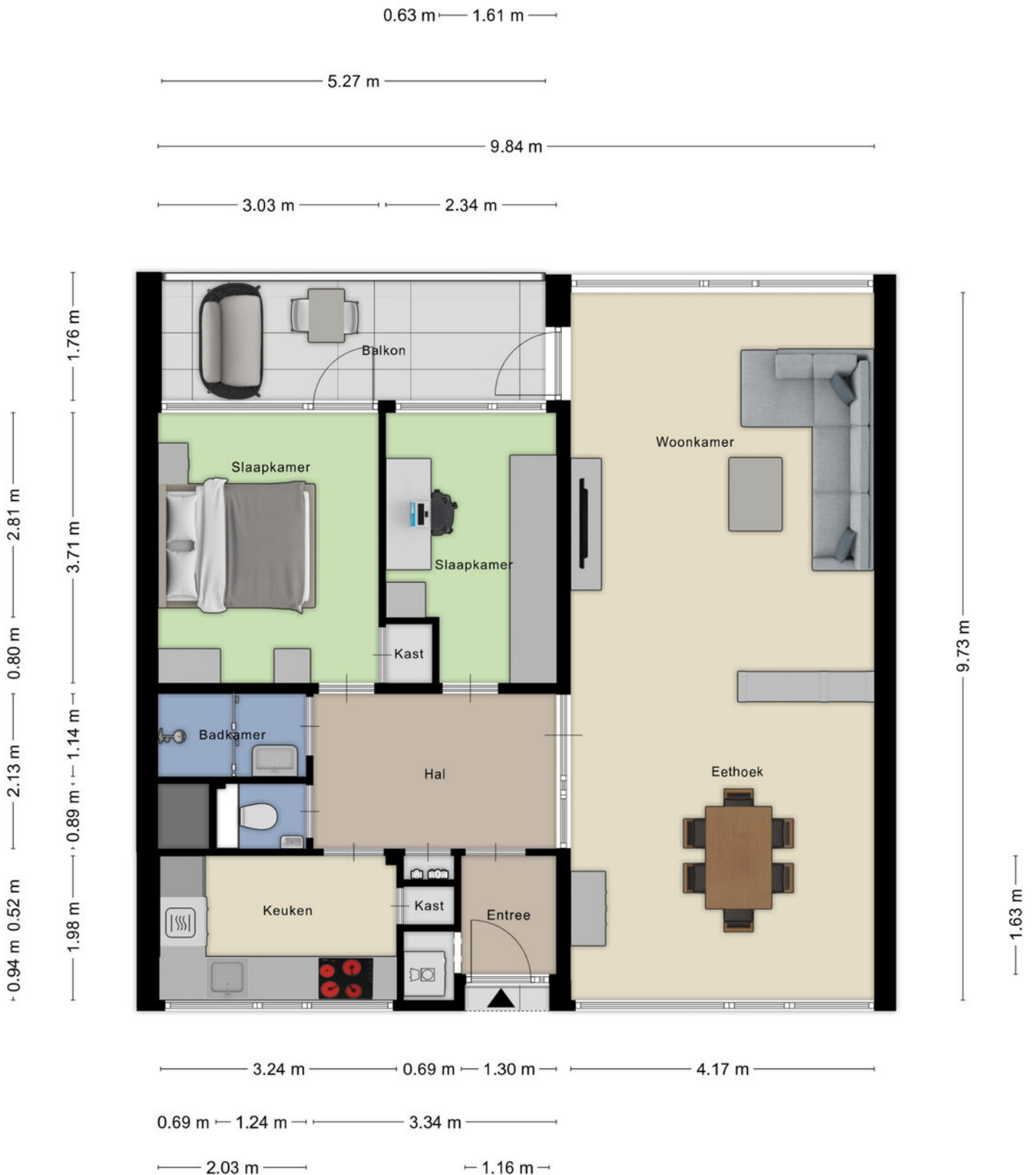
BIJZONDERHEDEN

- Ruim 3-kamer appartement op de 3e verdieping.
- Gezonde vereniging van eigenaren.
- Volledig vernieuwd en gemoderniseerd in 2021.
- Voegwerk complex hersteld in 2023.
- Strakke afwerking en mooie PVC-vloer in visgraatmotief.
- Royale woonkamer met apart zit- en eetgedeelte.
- Uitzicht op het centrum en de Sint-Jan kathedraal vanuit eetkamer en keuken.
- Parkeren voor de deur middels direct verkrijgbare 24-uurs parkeervergunning.
- Kortom; je hebt hier wel de lusten maar niet de lasten van de stad!

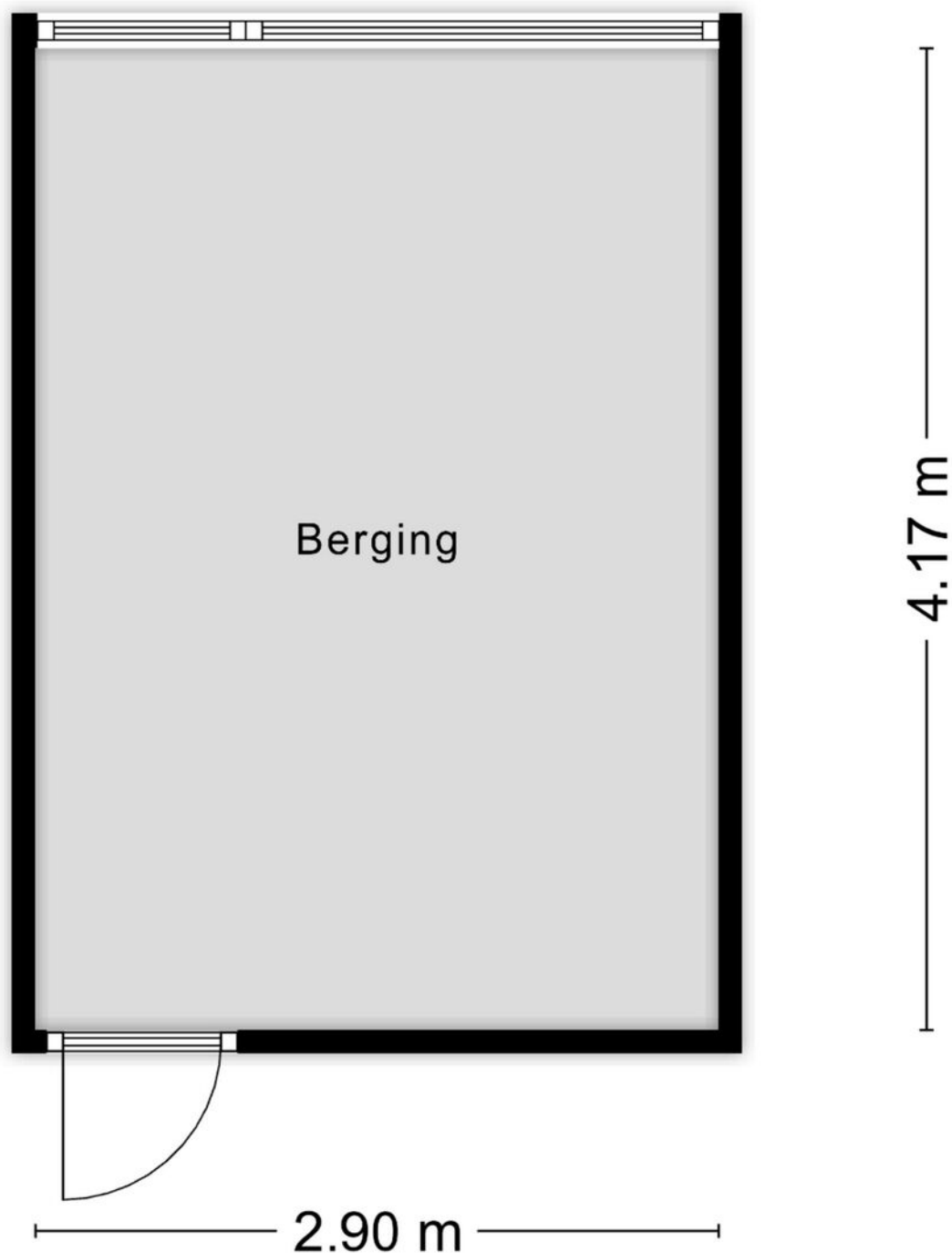




Appartement



Berging

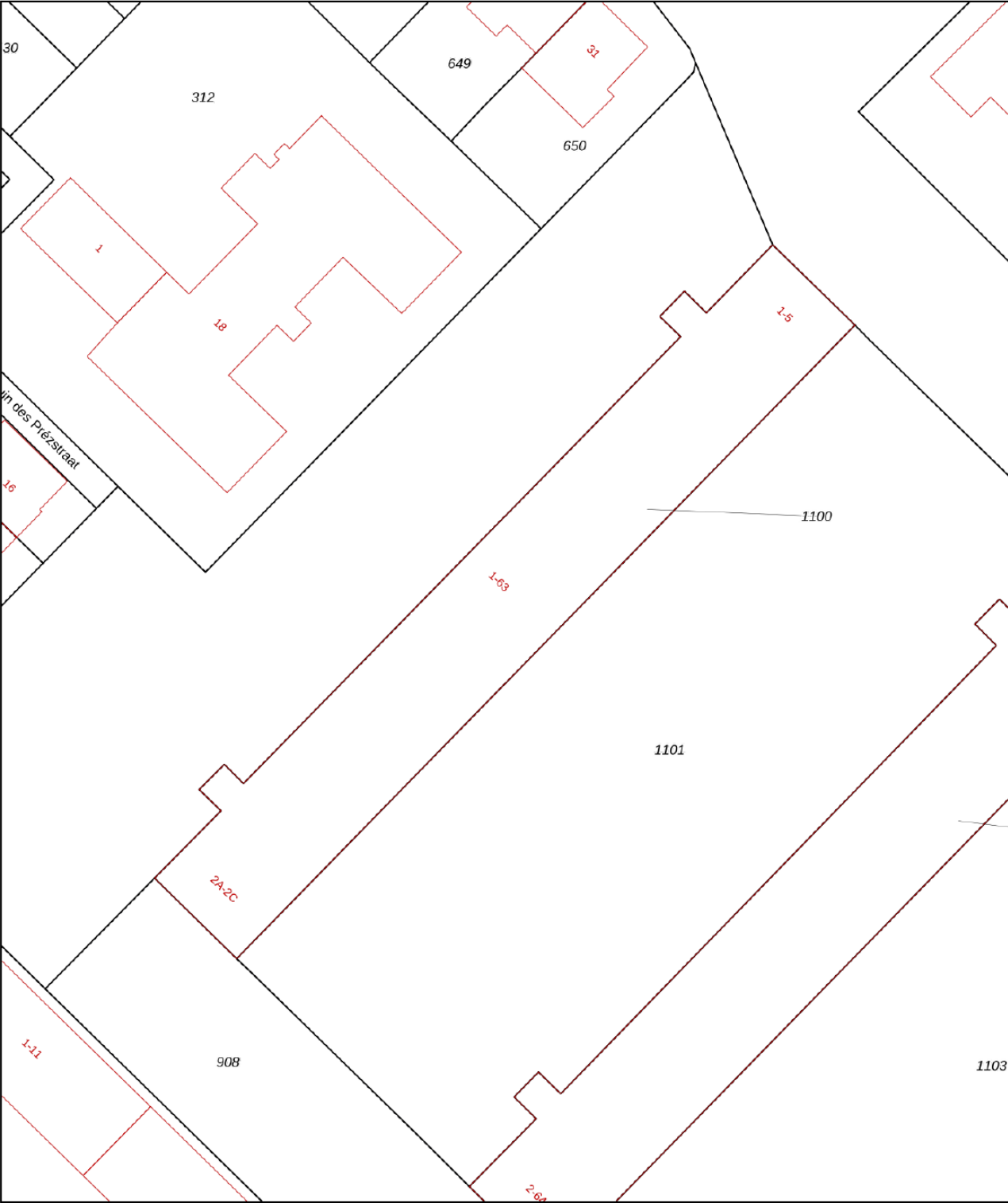


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Adri. Will. 39



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 1100

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

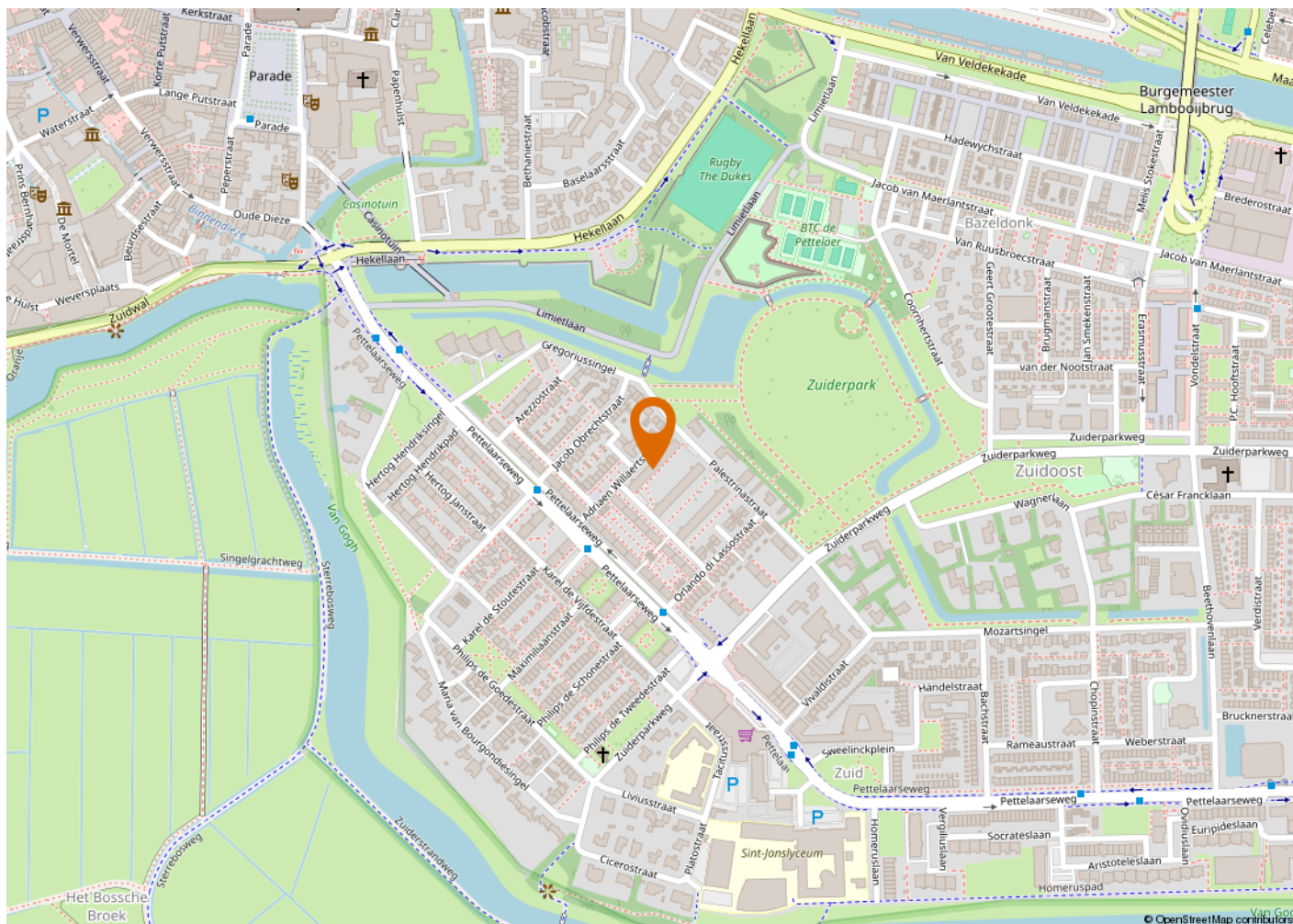


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

“Rustig wonen
met vele
voorzieningen
en natuur op
loopafstand”



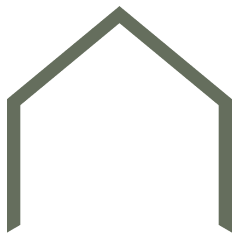
Adriaen Willaertstraat ligt in de geliefde wijk Zuid: een fijne woonomgeving met veel groen en uitstekende voorzieningen. Dagelijkse boodschappen zijn letterlijk om de hoek en het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is op loopafstand. Ook natuurliefhebbers zitten hier perfect, met het Zuiderpark en het Bossche Broek dichtbij voor een lekkere wandeling. Daarnaast ben je binnen enkele minuten op de uitvalswegen.











KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 439.000,- k.k.
In overleg
1962
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD

85 m²
10 m²
12 m²
280 m³

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

C
Muurisolatie, dubbel en HR++ glas
Elektrische boiler huur
Blokverwarming

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

BALKON
POSITIE

1
zuidoosten

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT ELEKTRA
VOORSCHOT BLOKVERWARMING
SERVICEKOSTEN, INCL WATER (VVE)

€ 294,52 per jaar
€ 65,- per maand
€ 150,- per maand
€ 245,- per maand





Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 10%

15 - 24: 7%

25 - 44: 22%

45 - 64: 24%

65+: 38%

Koop / huur



Koop: 64%

Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 31%

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 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.

