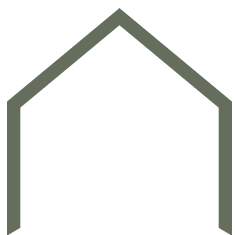


Hester van Griensvenhof 6

5237 BT 'S-Hertogenbosch





“Comfortabel en levensloopbestendig wonen”

Deze verrassend complete woning is gelegen op een perceel van 296 m² en is bij uitstek geschikt voor levensloopbestendig wonen. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand woon je hier comfortabel, zowel nu als in de toekomst. Daarnaast beschikt de woning over twee extra slaapkamers op de verdieping, ideaal voor logees, hobby's of een werkplek aan huis. Met vloerverwarming op de begane grond, airconditioning, zonnepanelen en een fraai aangelegde tuin met meerdere bergingen biedt deze woning een prettige combinatie van comfort, functionaliteit en gebruiksgemak.

BOUWJAAR	1989
WOONOPPERVLAKTE	96 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	296 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	B







Via een overdekt entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken op de begane grond.

De woonkamer is een prettige leefruimte met een laminaatvloer, een speelse erker aan de voorzijde en een sfeervolle elektrische haard. De openslaande tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding met buiten en laten voldoende daglicht binnen.

In de hal, de woonkamer en in de keuken is vloerverwarming aanwezig, wat zorgt voor extra comfort. De airco in de hal kan zowel koelen als verwarmen en draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat op vrijwel de gehele benedenverdieping.

De open keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over een groot gasfornuis met 6 pitten en een oven, een koelkast, magnetron, afzuigkap en voldoende kastruimte. Onder de trap bevindt zich een praktische provisieruimte waar ook de vaatwasser is gesitueerd. Een fijne en functionele keuken met een prettige uitkijk over de achtertuin.



“Warm, licht en comfortabel”



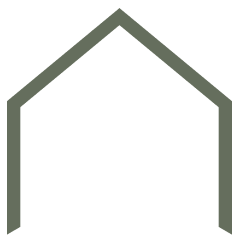










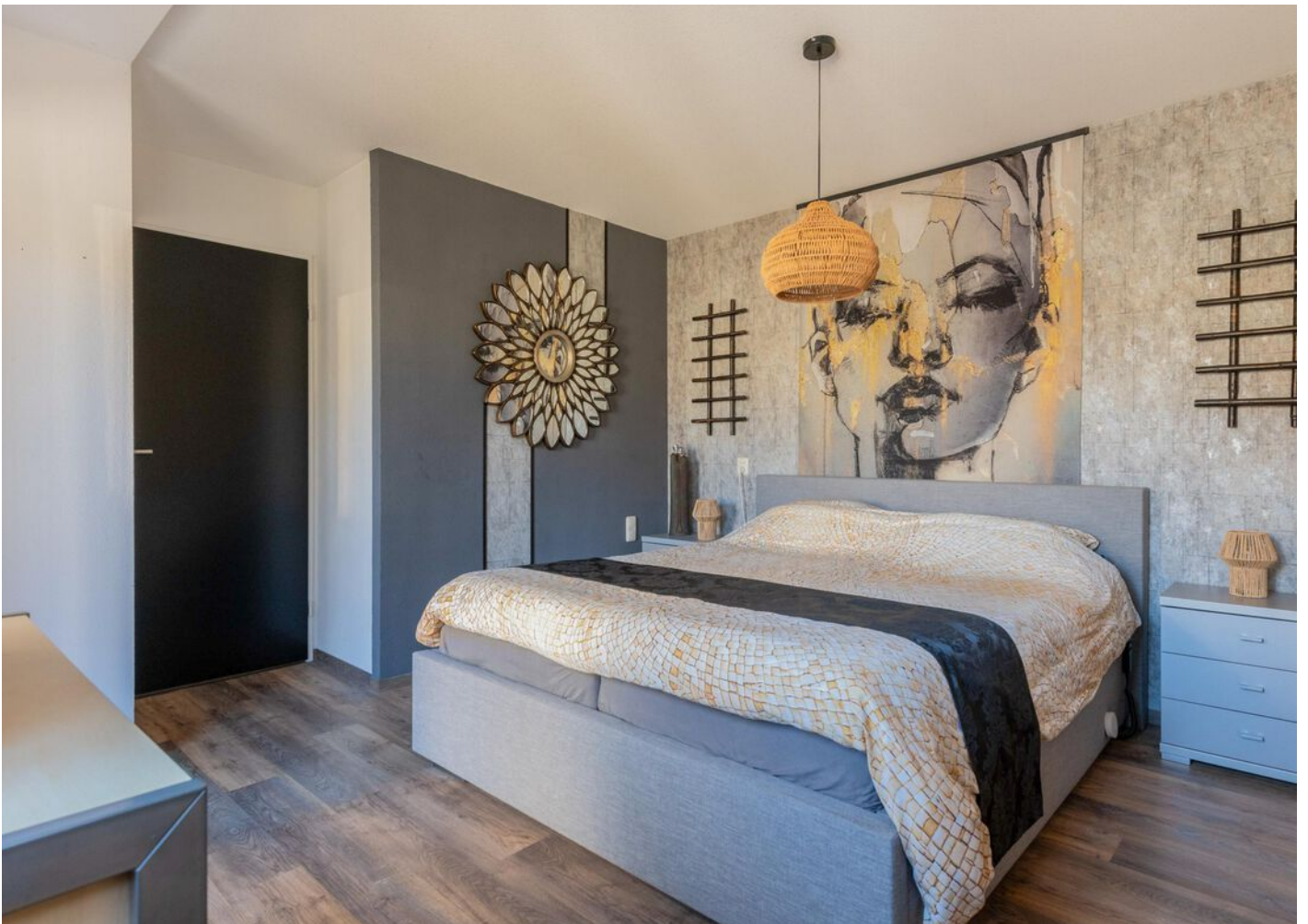
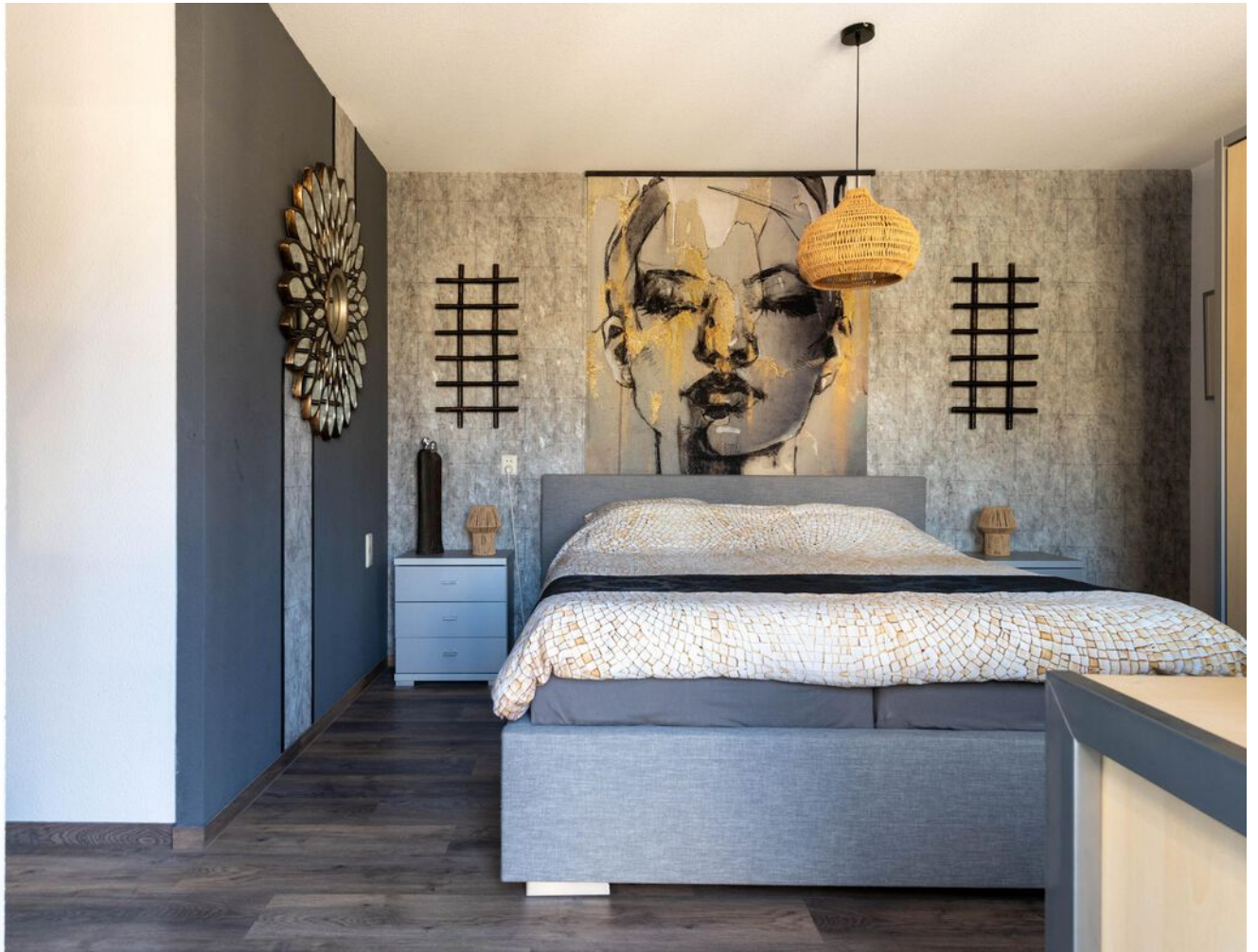


De badkamer is compleet ingericht met een dubbele wastafel in meubel, douchecabine, extra badkamermeubel en mechanische ventilatie. Het separate toilet is vanuit de hal bereikbaar.

De uitgebouwde slaapkamer op de begane grond is voorzien van een PVC clickvloer en heeft een directe toegangsdeur naar de tuin. Ideaal voor levensloopbestendig wonen of als comfortabele logeerkamer.

“Gelijkvloers wonen met comfort”









“Rustige slaapverdieping met 2 slaapkamers en extra bergruimte”



VERDIEPING

Via de trap bereik je de verdieping, waar een dakraam in de trapopgang zorgt voor prettig daglicht. Hier bevinden zich twee slaapkamers. De grote slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, een radiator en een te openen raam en biedt bovendien toegang tot een riante bergruimte. De tweede slaapkamer, momenteel in gebruik als werkkamer, is eveneens voorzien van vloerbedekking, radiator en een te openen raam.









“Een groene plek om echt tot rust te komen”

De zeer royale fraai aangelegde achtertuin is een fijne plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Met een terras, een vijver en volop groen biedt deze tuin een prettige combinatie van sfeer en comfort. De tuin is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de slaapkamer op de begane grond, wat zorgt voor een directe en fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Daarnaast beschikt de tuin over een stenen berging en een houten tuinhuis, beide voorzien van elektra en uitermate geschikt voor het opbergen van tuingereedschap of het uitoefenen van een hobby.

Met twee buitenkranen, een praktische achterom en een elektrisch bedienbaar zonneluifel aan de woning is ook aan comfort gedacht, zodat je hier op elk moment van de dag heerlijk buiten kunt zitten.

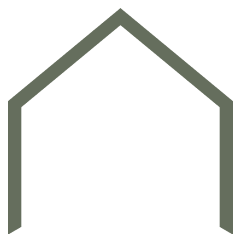












BIJZONDERHEDEN

- Perceeloppervlakte: 296 m².
- Energielabel B.
- 9 zonnepanelen uit 2021.
- Vloerverwarming in hal, woonkamer en keuken.
- Airconditioning (koelen én verwarmen).
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond, badkamer uit 2021.
- Openslaande tuindeuren.
- Fraai aangelegde royale tuin met meerdere bergingen.
- Elektrisch bedienbaar zonneluifel.
- Buitenschilderwerk uit 2025.
- Kortom; een comfortabele en levensloopbestendige woning met een heerlijke buitenruimte!



Begane grond met tuin



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

Begane grond

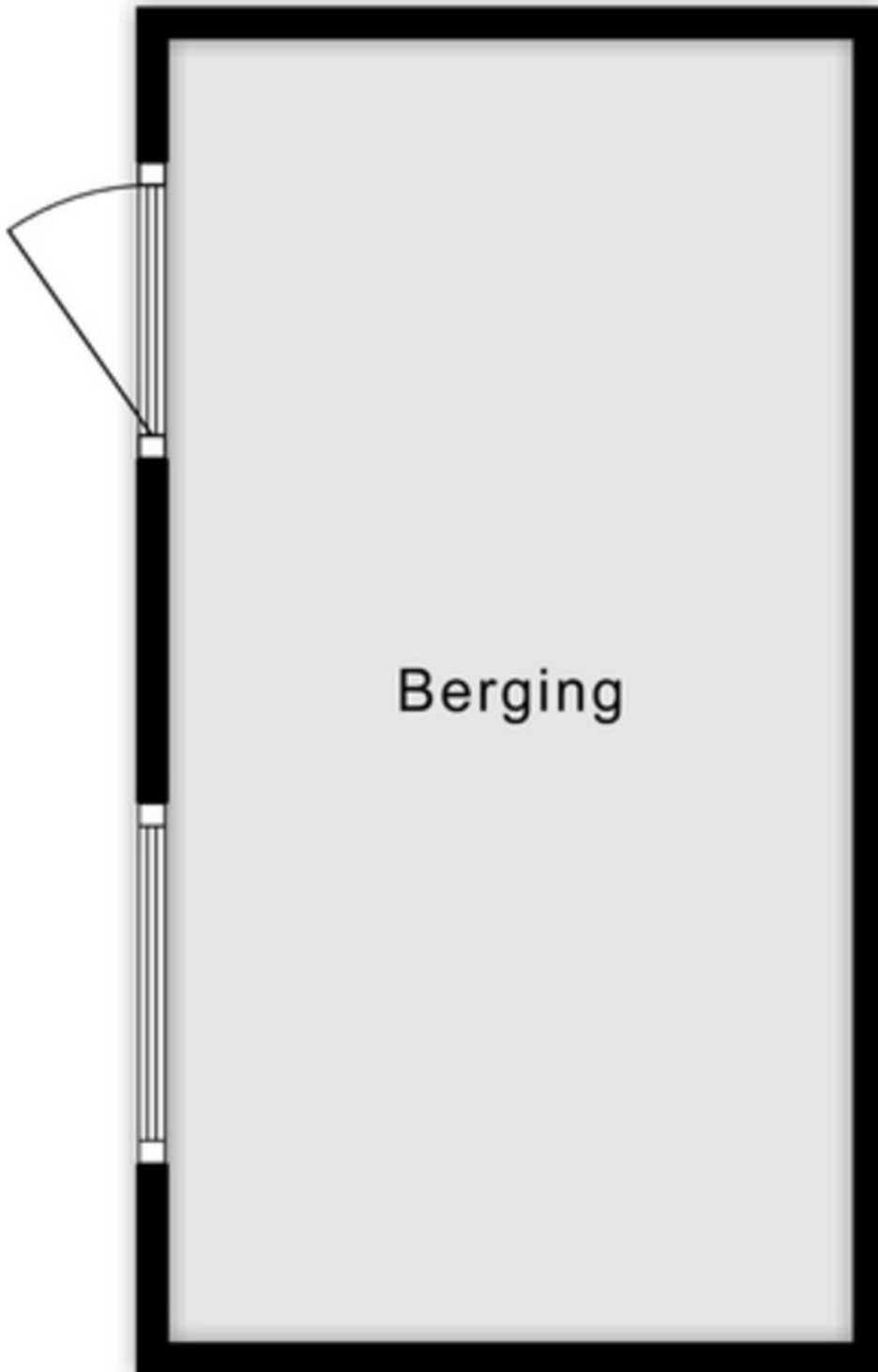


Eerste verdieping



Berging

2.09 m

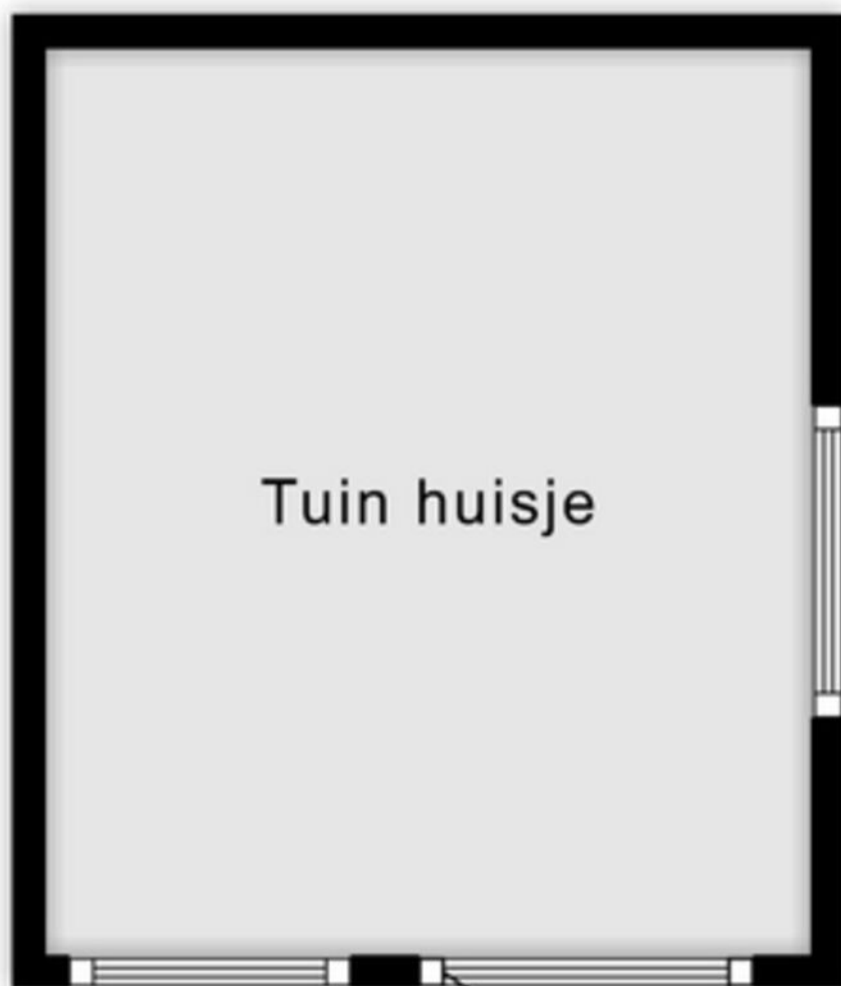


Berging

3.98 m

Tuinhuis

← 2.25 m →



↑ 2.74 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hester v Griensv 6



0 5 10 15 20 25m

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 T

Perceel 2595

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

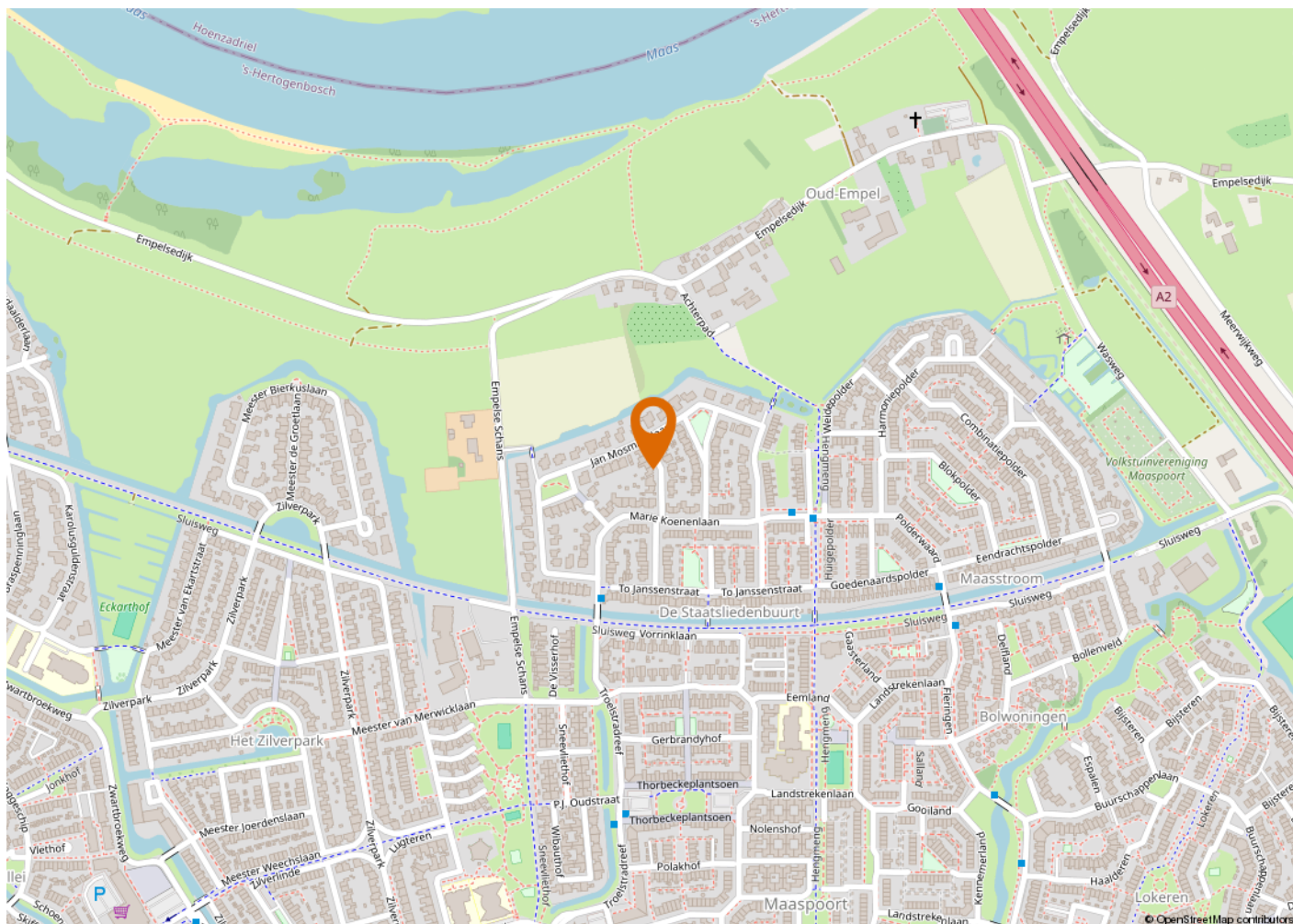


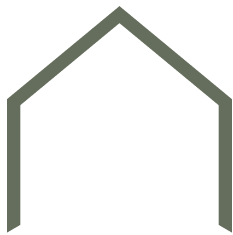
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

“Zorgeloos wonen, nu en later”



De Hester van Griensvenhof ligt in de wijk Maaspoort in 's-Hertogenbosch, een praktische en overzichtelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Supermarkten, winkels, en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar, wat deze locatie zeer geschikt maakt voor levensloopbestendig wonen. Dankzij de goede bereikbaarheid richting de A2 en A59 woon je hier met alle gemakken binnen handbereik.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 529.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1989
BESTEMMING	Woonruimte
OPPERVLAKTEN EN INHOUD	
WONEN	96 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	1 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	17 m ²
INHOUD	334 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	296 m ²
ENERGIE	
ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel, vloerverwarming
CV KETEL	Atag hr 2018
ONDERHOUD	
ONDERHOUD BINNEN	Uitstekend
ONDERHOUD BUITEN	Uitstekend
BUITENRUIMTE	
TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint, zijtuint
POSITIE	West
VASTE LASTEN	
OZB	€307,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€180,- per maand





Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 8%

25 - 44: 24%

45 - 64: 28%

65+: 25%

Koop / huur



Koop: 78%

Huur: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 33%



51%



49%



1,1 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.

