



hoeveel makelaar wil jij?

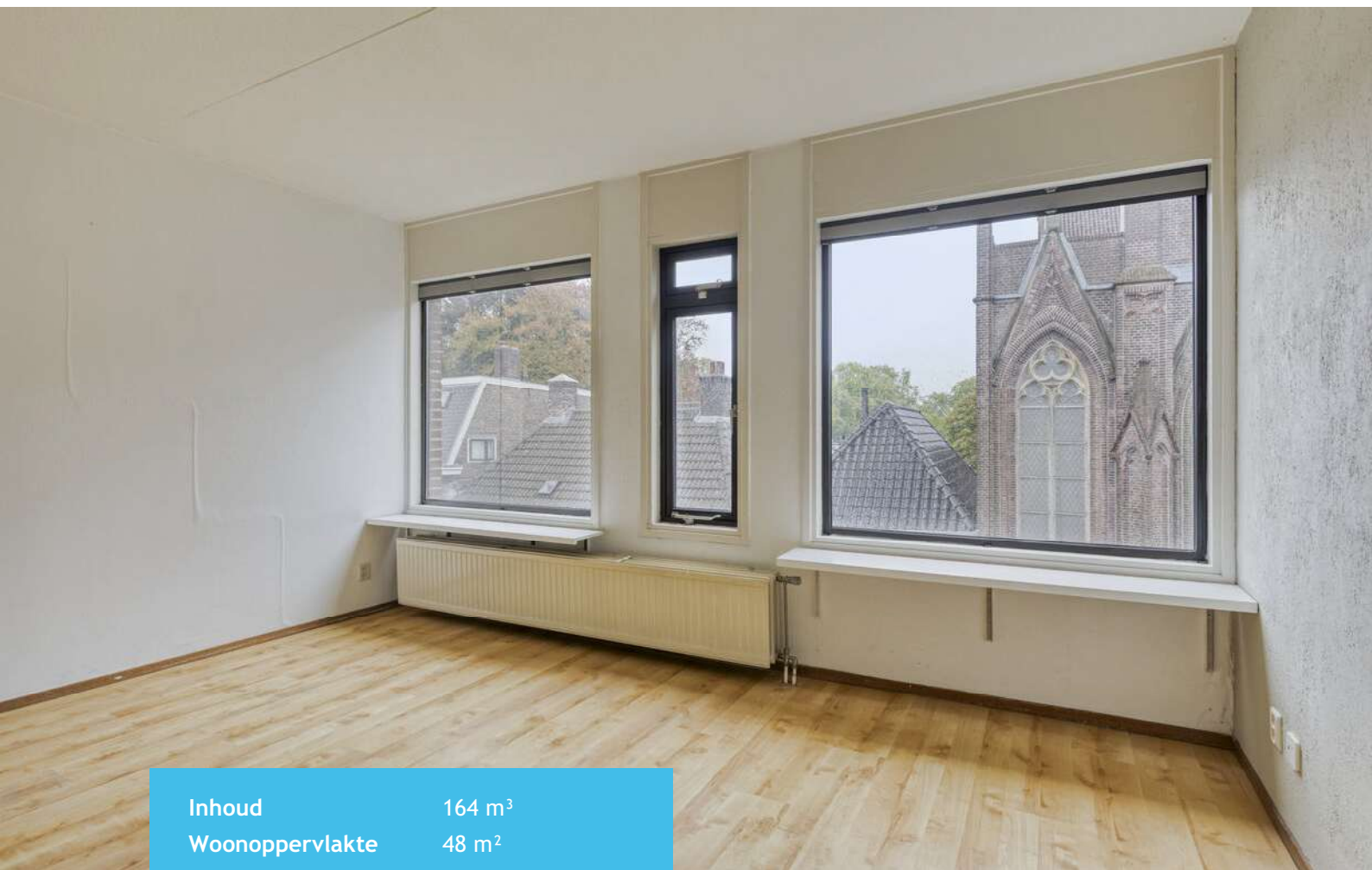


# 'S-HERTOGENBOSCH Sint Josephstraat 130



funda

# Kenmerken & specificaties



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Inhoud          | 164 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte | 48 m <sup>2</sup>  |
| Bouwjaar        | 1985               |

- ✓ Centrale ligging in 's-Hertogenbosch
- ✓ Uniek uitzicht
- ✓ Lichte woonkamer met open keuken
- ✓ Ruime slaapkamer met toegang tot het balkon
- ✓ Moderne badkamer
- ✓ Grote berging en eigen parkeerplaats aanwezig













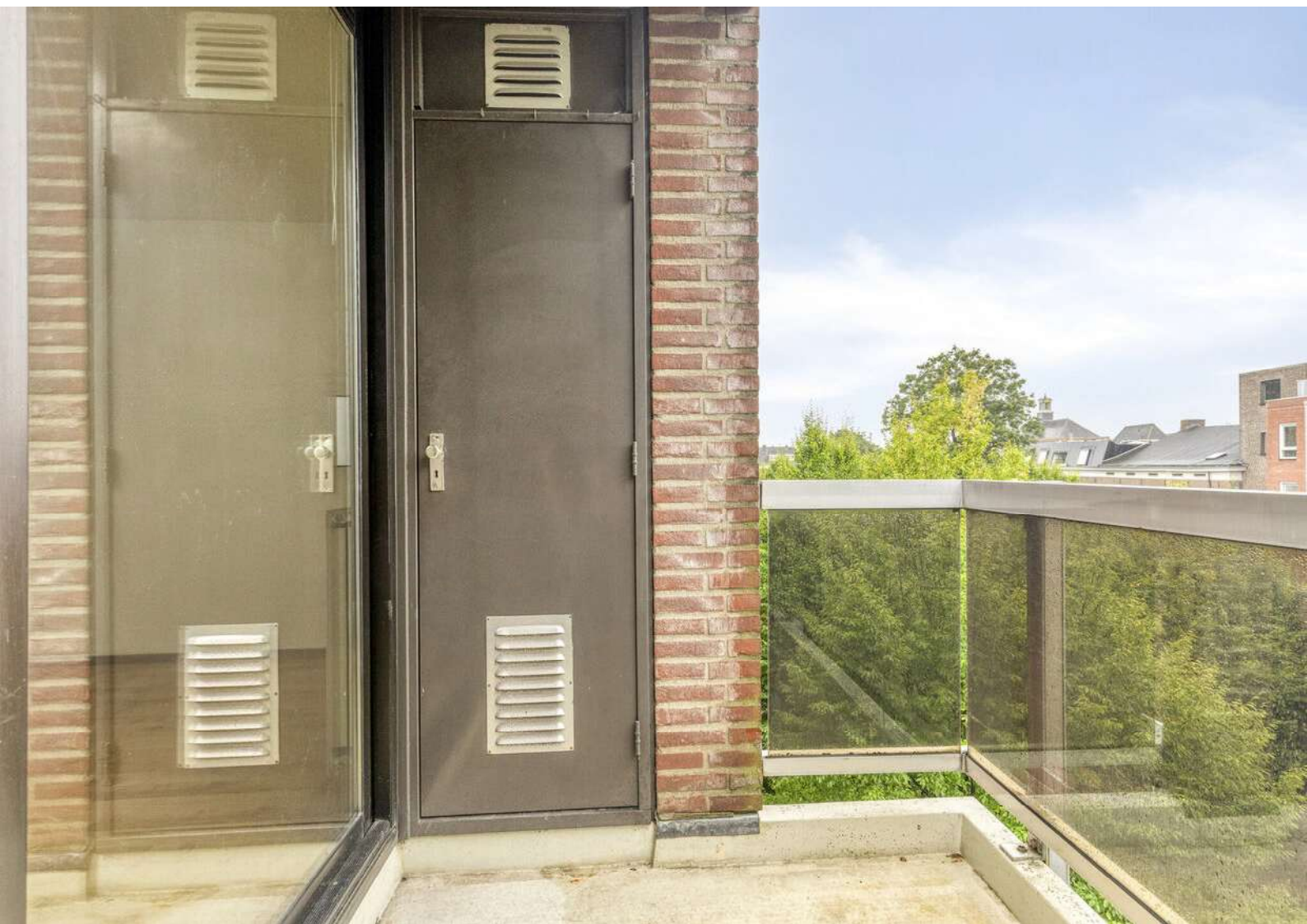








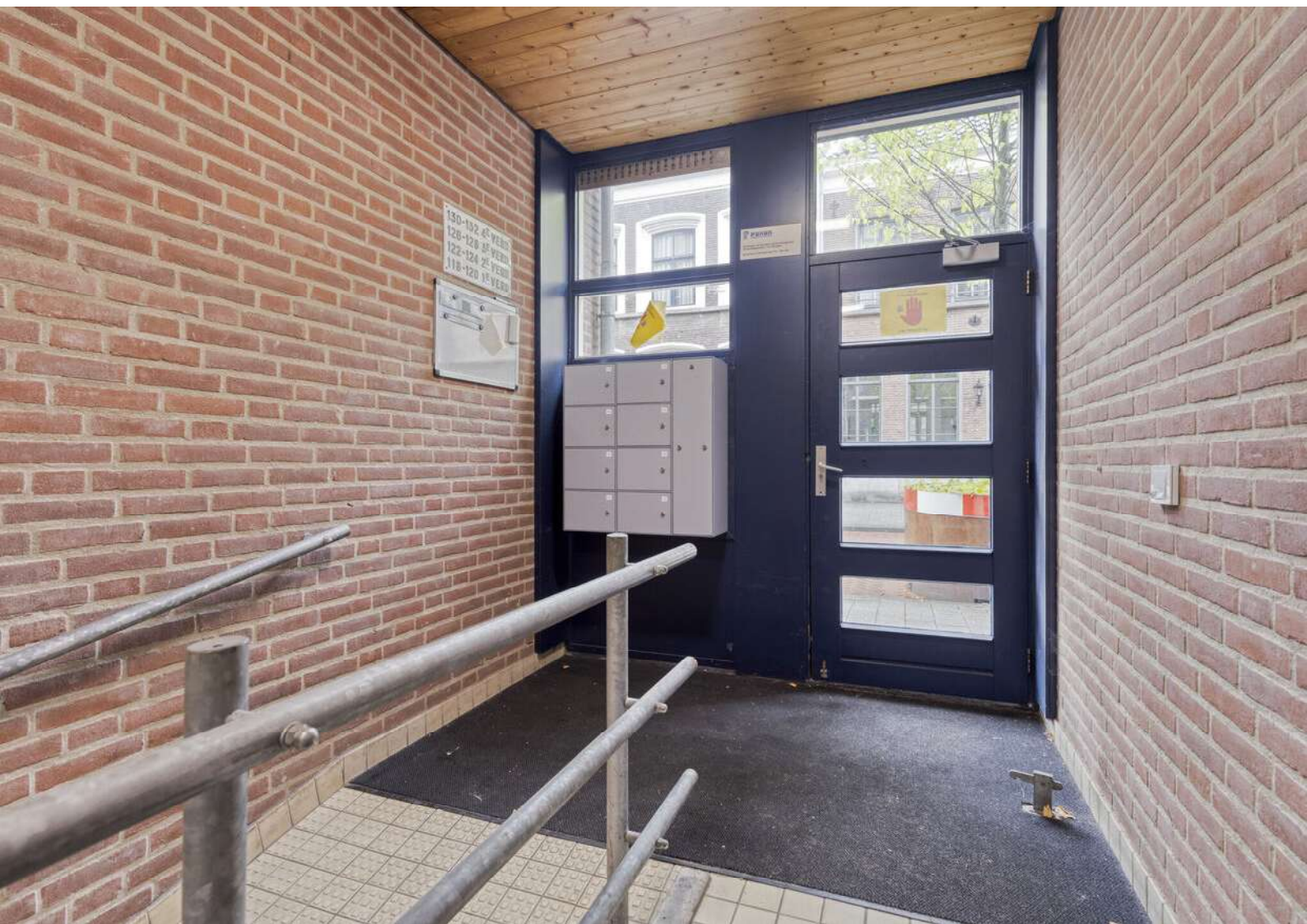












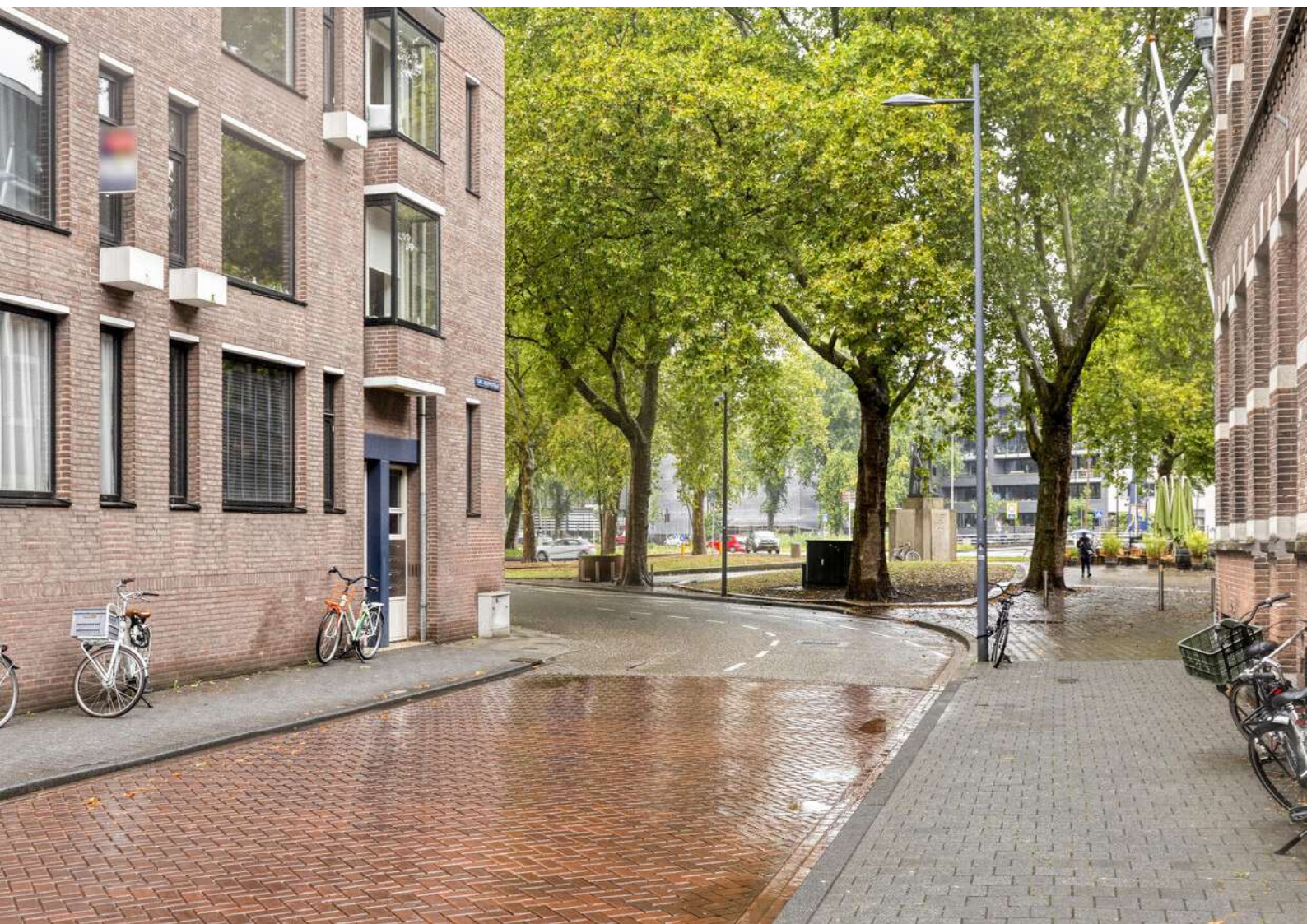


















# Omschrijving

Welkom aan de Sint Josephstraat 130, een ruim 2-kamerappartement op de vierde etage in de binnenstad van 's-Hertogenbosch, met een uniek uitzicht op de karakteristieke Orangerie en het Groot Ziekengasthuis. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een ruime slaapkamer met toegang tot het balkon, een moderne badkamer, een grote berging en een eigen parkeerplaats.

## LOCATIE

Sint Josephstraat 130 ligt op loopafstand van alles wat de stad te bieden heeft. Op steenworp afstand vind je de gezellige Parade, de Sint Janskathedraal, sfeervolle cafés, restaurants en winkels. Ook culturele voorzieningen zoals Theater aan de Parade, de bioscoop en diverse musea liggen vlakbij. De bekende evenementenlocatie De Orangerie, een prachtige voormalige kerk die nu dienstdoet als stijlvolle locatie voor bijeenkomsten en bruiloften, ligt letterlijk voor de deur.

In de directe omgeving zijn meerdere bushaltes te vinden en het Centraal Station is op korte afstand. Voor de auto zijn er diverse parkeergarages in de buurt, waaronder de parkeergarage Sint Josephstraat.

Zoek je een moment van rust in het groen? De nabijgelegen Jeroen Bosch Tuin biedt een verborgen, openbare stadstuin midden in het centrum waar je heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast liggen Het Zuiderpark en natuurgebied Het Bossche Broek vlakbij, perfect voor wandelen, fietsen en genieten van het stads- en buitengebied.

## INDELING

### Begane grond

Het appartementencomplex heeft een verzorgde entree met brievenbussen en een bellentableau met intercom. Vanuit hier is er toegang tot de lift en het trappenhuis naar de verdiepingen. In het souterrain bevindt zich de ruime privéberging. De parkeerplaats is bereikbaar via een op afstand bedienbare toegangspoort achter het complex, waardoor je altijd zorgeloos en veilig kunt parkeren.

### Het appartement

Bij binnenkomst in het appartement kom je in een hal die toegang biedt tot alle vertrekken. Hier vind je de meterkast, de badkamer en een separaat toilet met wandcloset en fonteintje.

De woonkamer is opvallend licht door de grote raampartijen aan de voorzijde, die niet alleen veel daglicht binnenlaten maar ook een prachtig uitzicht bieden op de monumentale Orangerie. De ruimte is praktisch in te richten met voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een eethoek.

De huidige open keuken is eenvoudig maar functioneel, met een recht keukenblok voorzien van diverse onder- en bovenkasten, een spoelbak en een afzuigkap. Er is ruimte voor losse apparatuur en volop mogelijkheden om de keuken naar eigen wens aan te passen. De muur tussen de keuken en de woonkamer is eenvoudig te verwijderen, waardoor je de mogelijkheid hebt om een moderne leefkeuken met kookeiland te creëren.



Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de ruime slaapkamer, groot genoeg voor een tweepersoonsbed en een kastopstelling of werkplek. Vanuit hier heb je direct toegang tot het balkon op het westen, een fijne, rustige plek om 's ochtends van je koffie te genieten of 's avonds nog even buiten te ontspannen. Op het balkon bevindt zich tevens een praktische berging met de CV-ketel.

De badkamer is betegeld in neutrale tinten en beschikt over een ruime inloofdouche, een wastafel met spiegelkast, een designradiator en een wasmachineaansluiting.

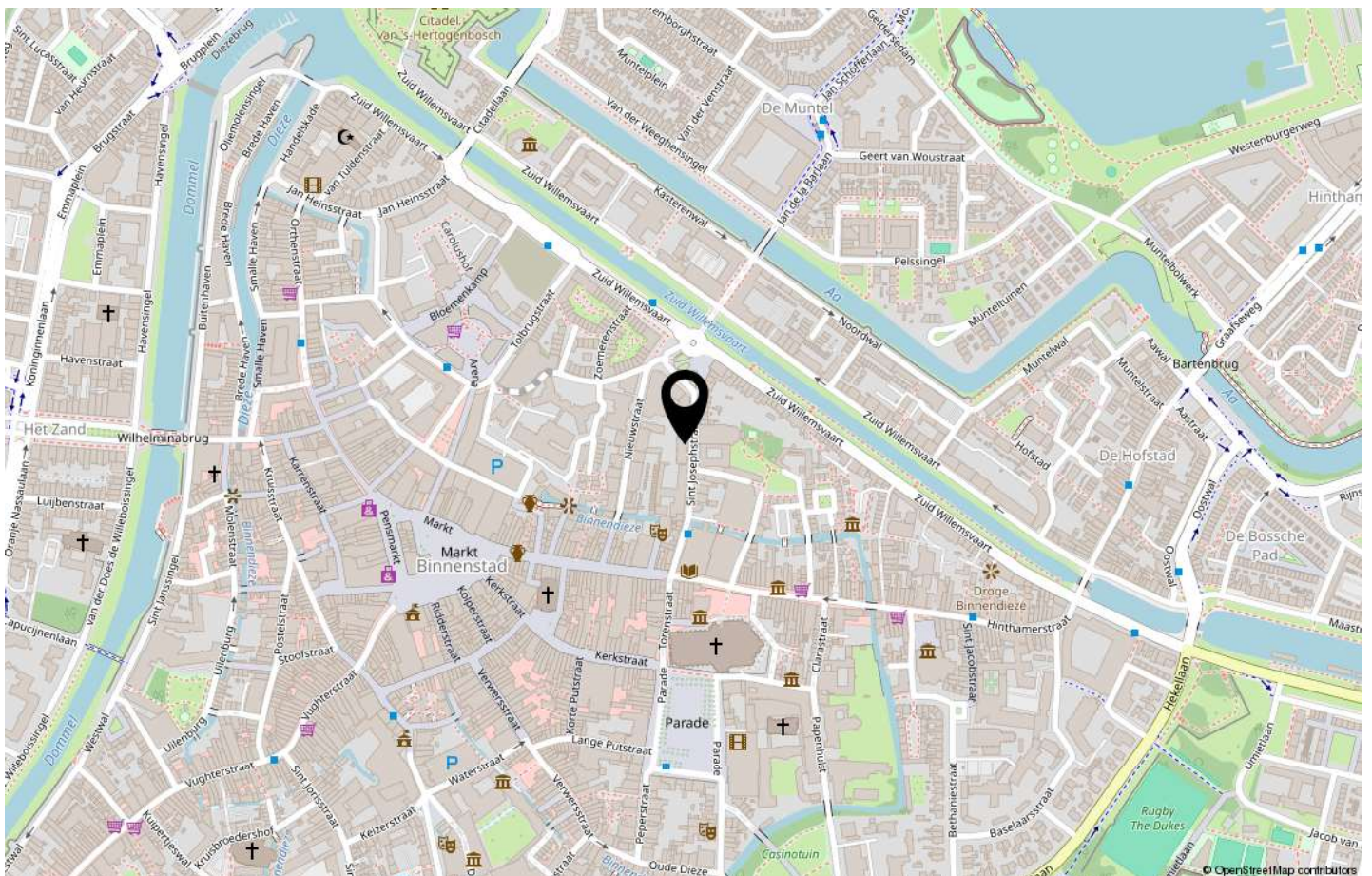


# Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Vraagprijs         | € 345.000 k.k.     |
| Type woning        | appartement        |
| Aantal kamers      | 2                  |
| Aantal slaapkamers | 1                  |
| Inhoud woning      | 164 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte    | 48 m <sup>2</sup>  |
| Soort woning       | portiekflat        |
| Bouwjaar           | 1985               |
| Tuin               | balkon             |
| Verwarming         | c.v.-ketel         |
| Isolatie           | dubbel glas        |

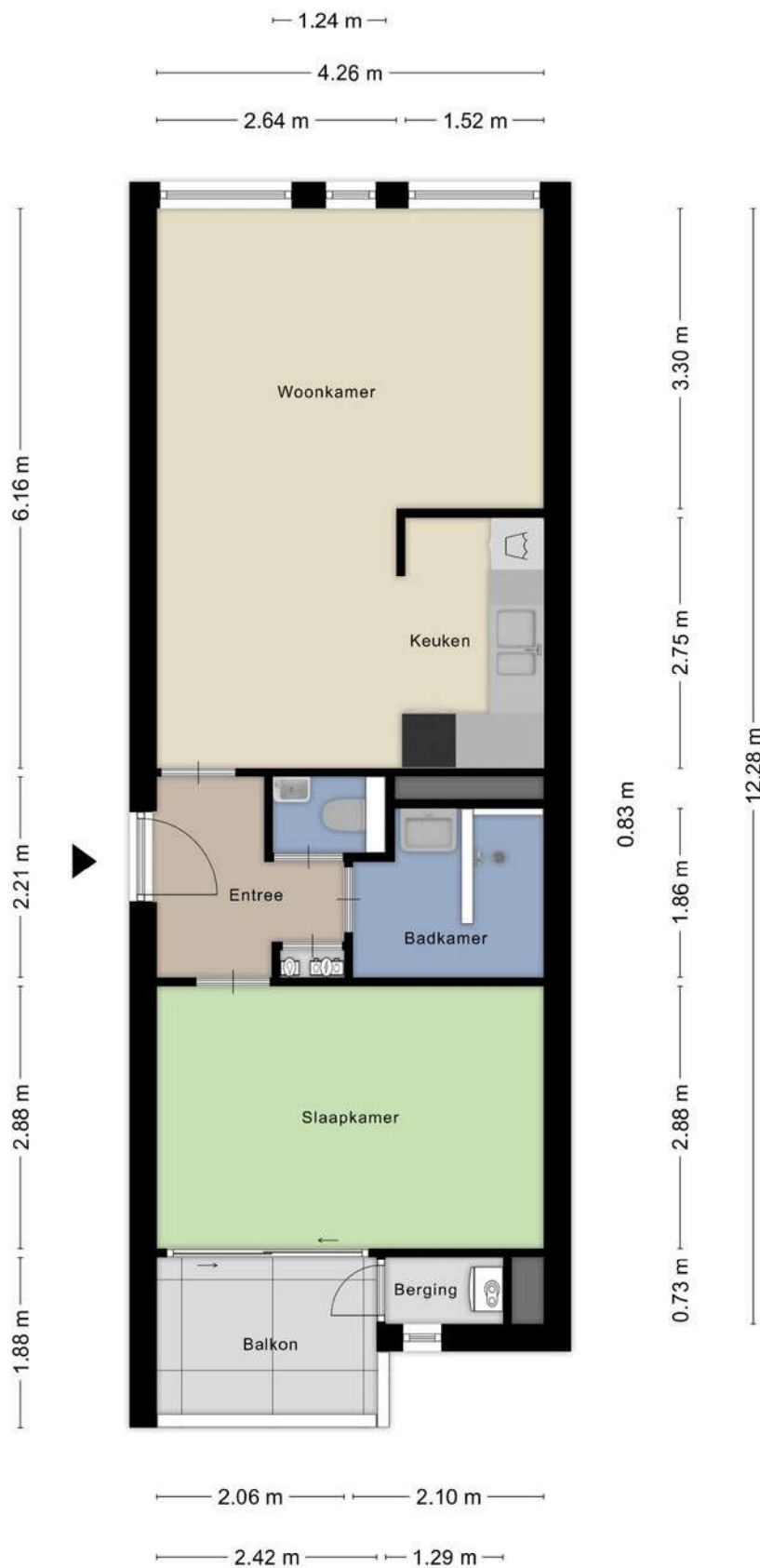
# Locatie

Sint Josephstraat 130, 5211 NJ 'S-Hertogenbosch



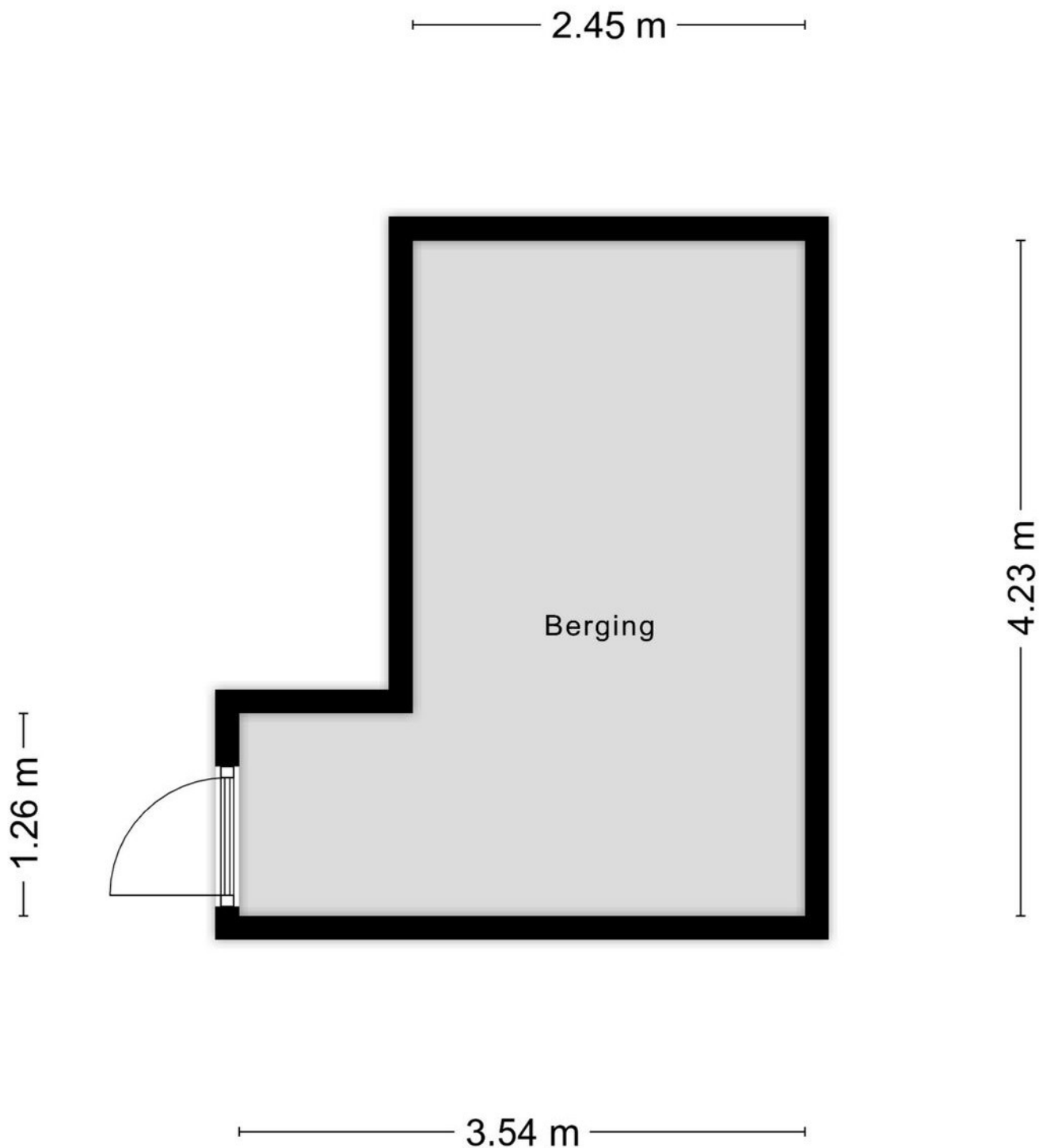


# Plattegronden





# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Josephstraat 13



|                    |                                                           |                                      |                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 1000                       |  |
| —                  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch |                                                                                       |
| —                  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie H                             |                                                                                       |
| —                  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 6292                         |                                                                                       |
| —                  | Bebouwing                                                 |                                      |                                                                                       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 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.



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - Plissé gordijnen                                                 | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - Spiegelkast                                                      | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |



# Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl). Meer lezen over onze werkwijze kan op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl).





# Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

## Woning kopen

### Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl), of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

## Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: [www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken](http://www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken). Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.



# Verkoopvoorwaarden

## Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

## Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

## Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

## Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.



## Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

## Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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. Dit vloeit voort uit 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'

## Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

## Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.



# Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A  
5245 PA ROSMALEN

073-8200730  
info@makelaar073.nl  
www.makelaar073.nl