

VAN STRAELENLAAN 16 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs: € 665.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Van Straelenlaan 16

- Bouwjaar: 1969
- Inhoud: 517 m³
- Oppervlak: 121 m²
- Perceel: 635 m²

Eigenschappen:

- Grote woonkamer
- Drie slaapkamers
- Aparte keuken
- Inpandige garage
- Hoekligging van het perceel
- Diepe kruipruimte

VAN STRAELENLAAN 16
'S-HERTOGENBOSCH



De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voorts behouden wij ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie. De gebruikte tekeningen zijn indicatief.



WONEN IN DE KRUISKAMP

Misschien is dit wel de enige plek in 's-Hertogenbosch waar een bungalow nog betaalbaar is. De bouwvorm is in de bouwgeschiedenis maar kort populair geweest en deze stad kent dus maar een paar plekjes waar ze staan. Ze gaan ook niet meer gebouwd worden want daar is grond nu eenmaal gewoon te duur voor geworden. Dit is dan ook meteen de reden waarom deze woning waardevol is en zal blijven, wat je er ook aan verandert. Je hebt bij deze woning ook nog eens het geluk dat het een hoekperceel betreft. Dit geeft je véél meer mogelijkheden bij het indelen van je tuin.

Vanuit hier zit je zo op de A59 naar Waalwijk en Utrecht. Maar in de Bossche binnenstad ben je natuurlijk ook zo. En wat denk je van de Sligro, de Makro en het winkelcentrum Helftheuvel? Toch prettig om deze om de hoek te hebben liggen. De Karwei is tijdens het klussen weer heel fijn en na de klus is Sauna Devarana weer heerlijk. Kortom, een heel fijne uitvalsbasis en een fijn rustig plekje met een grote tuin.



INDELING



RUIM, LICHT & FIJN
INGEDEELD





ALS JE DE RUIMTE HEBT !!

Als je de ruimte hebt, dan richt je je kamer toch ook ruimtelijk in? Deze L-kamer ligt tussen de hal en de keuken. Met, door de grote ramen, heel veel contact met de tuin voor en achter. Natuurlijk ga je deze ruimte, net als de rest van het huis, aanpakken. Hier hebben we in de prijsstelling dan ook rekening mee gehouden. Maar de vorm van deze kamer is eigenlijk al prima. Er kan een ruime zit met flinke banken aan de voorzijde staan en de grote eettafel achterin is weer een logische keuze op weg naar de keuken. De voortuin zorgt voor een prettig gevoel van privacy, zelfs zonder gordijnen.





KOKEN AAN JE TUIN

Ook hier is de indeling heel fijn. De keuken ligt apart van je woonkamer, maar wel dicht bij de eettafel. De glazen pui zorgt ook hier weer voor heel veel contact met de tuin. Overdag valt hier het zonnetje lekker binnen. Straks, in de lente, is het hier dus al vroeg genieten. Het keukenmeubel heeft het knap volgehouden. Aan jou om hier iets heel moois voor terug te plaatsen. In de bijkeuken hangt de cv-ketel van circa één jaar oud en kun je een extra vriezer en de wasmachine kwijt. Ouderwets praktisch zou ik bijna zeggen.





HOOFD- SLAAPKAMER

We noemen dit wel de hoofdslaapkamer. Maar een andere kamer zou dit, qua formaat, ook prima kunnen zijn. Dit is echter de slaapkamer met een directe verbinding met de badkamer. Een tweepersoonsbed kan er prima staan en ook dan kan er nog een kledingkast bij. Het grote raam ligt op het noorden dus ook in de zomer blijft het hier lekker koel. Net zoals in de andere kamers ligt er een (laminaatvloer/lamelparket).





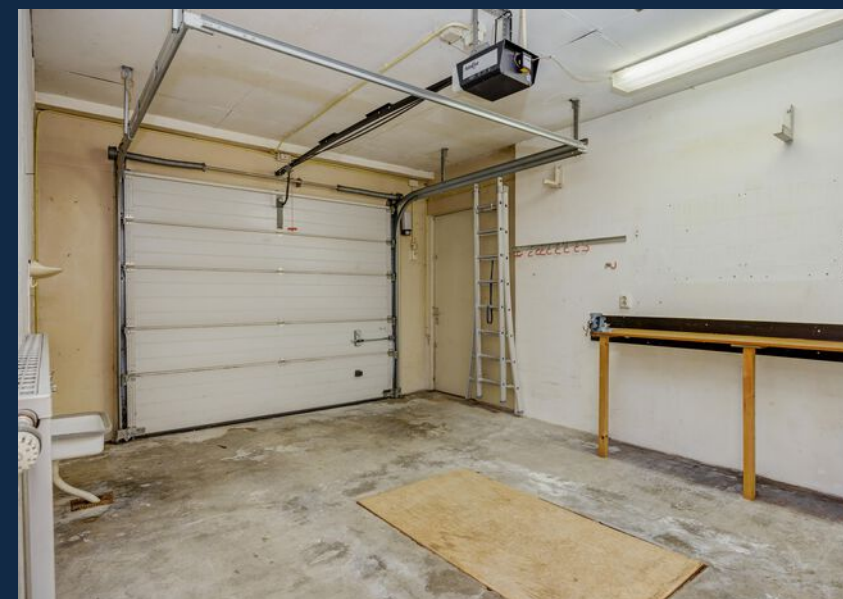
CENTRAAL & COMPLEET

In deze badkamer merk je al waarom we altijd erg enthousiast zijn over bungalows. Er zit een dakraam in het plafond. Een optie die op iedere plek van de woning aanwezig is. Dit geeft je dus alle vrijheid van indelen. Je hoeft je namelijk geen zorgen te maken of je wel genoeg licht binnenkrijgt. Andere grote voordelen volgen verderop in deze brochure. De badkamer heeft al een praktische indeling. Met een ligbad, douche en de wastafel. Leidingen zitten dus al op de juiste plek. Dit scheelt je veel werk en dus kosten. Je hoeft alleen nog je tegelwerk en sanitair uit te zoeken. Deze badkamer is ook vanuit de hal te bereiken.



De volgende twee slaapkamers liggen op de hoeken. Lichte kamer dus die zich gemakkelijk laten gebruiken voor zowel een slaapkamer als een werkkamer. Hier kom ik echter ook nog even terug, op waarom we zo blij zijn met een bungalow: Eigenlijk kun je hier alle kanten mee op. Het is allemaal zo eenvoudig. De opmerkelijk hoge kruipruimte zorgt er niet alleen voor dat je leidingen legt waar je ze wilt maar ook dat isoleren van onderuit eenvoudig is.





GARAGE OF...

Natuurlijk is het prettig om een inpandige garage te hebben. Het voordeel van een hoekperceel is echter dat je je perceel makkelijk anders indeelt. Het is dus heel goed mogelijk een carport achter het huis te plaatsen. Niet alleen houdt je dan nog steeds een heel grote tuin over, maar kun je de garage ook gaan gebruiken als kantoor aan huis of een vierde slaapkamer. De garage is verwarmd en er is een uitstortgootsteen. Er is ook een smeerpuit en de toegang tot de kruipruimte van ca. 1,2 m hoog. Eventueel kan deze kruipruimte dienen als warmte/koudeopslag in combinatie met je PV-panelen.





EEN IDEAAL PERCEEL

Wat opvalt als je eerst de plattegrond ziet van de woning, en je realiseert je dat dit binnenmaats al 121 m² is, dat dit echt een groot perceel is. Het geeft je niet alleen alle privacy binnenshuis én in je tuin, maar ook alle mogelijkheden om nog uit te bouwen. Zelfs een carport rechtsachter op het perceel en een zwembad behoren hier tot de mogelijkheden. Alleen al om die grondwaarde is dit dus een waardevol bezit.



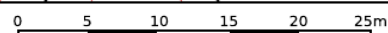
DE HELE DAG GENIETEN

De zon komt bij deze woning op aan de achterzijde van de tuin. Je leest je krantje dus 's morgens aan de eettafel of op het direct daaraan gelegen terras. Vervolgens trekt de zon via dit terras en de zijtuin naar de voorzijde. In deze zijtuin blijft hij dus de hele dag. Een schaduwterras is aan te leggen aan de andere kant van de woning of, natuurlijk, middels een pergola. Hier zijn prachtige flexibele systemen voor. Het perceel wordt grotendeels omzoomd door hoge hagen of een schutting.

In de straat zijn diverse voorbeelden te vinden van hoe deze woning aangepakt kan worden.







Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	K
Perceel	2576



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 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.

NOTITIES

HUYZERIJ

• M A K E L A A R D I J •



Speelt u zelf met
de gedachte uw woning
te verkopen?
Bel ons dan voor een
vrijblijvend advies:

(073) 612 22 25

WAAROM DE HUYZERIJ

De Huyzerij is een dynamisch makelaarskantoor met frisse ideeën en een goed besef van waar onze toegevoegde waarde voor onze opdrachtgevers ligt. In onze overtuiging schakelt u een makelaar in omdat u wilt dat de verkoop of aankoop van uw woning professioneel begeleid wordt. Maar ook een makelaar die zijn organisatie zo heeft ingericht dat er optimaal en continu contact gelegd wordt tussen vraag en aanbod en beide ook registreert. Voor ons de reden om niet alleen bezig te zijn met het mooi en goed presenteren van een woning maar ook om iedere zoekter die wij treffen - bij zowel bezichtigingen, brochureaanvragen als in het telefonisch contact - te vragen of wij hem of haar mogen inschrijven in ons zoekstelsel. Deze dienst bieden wij gratis aan en loopt 3 maanden. Hierdoor kunnen wij onze verkoopopdrachtgevers garanderen dat al bij de start van de verkoop wij direct een groot aantal actieve en gerichte zoekers bereiken. Makelaardij is dienstverleners. Wij nemen dat serieus.

DE HUYZERIJ EN DE NVM

De Huyzerij is een NVM makelaar. Lid van de NVM zijn is niet goedkoop en aan lid zijn worden de hoogste eisen gesteld. Wij hebben deze keuze echter gemaakt om u, onze cliënten, beter te kunnen begeleiden. Door ons NVM Lidmaatschap kunnen wij een woning bijvoorbeeld plaatsen op Funda. Met ca. 18 miljoen "hits" per maand op afstand de grootste huizensite van Nederland. Maar we beschikken hiermee ook over een uniek uitwisselingssysteem, een groot netwerk, een toonaangevende informatiebron op het gebied van marktontwikkeling en een enorm archief. Daarnaast dienen wij ieder jaar aan onze educatieplicht te voldoen. Daarmee weet u zeker dat we onze kennis op niveau houden en u daarmee een betere dienst kunnen leveren.

ONDER WELKE CONDITIES KOOPT U BIJ ONS?

Wat houdt K.K. in?

- De overdrachtsbelasting is afhankelijk van uw persoonlijke situatie én de bestemming van het pand. Veelal is deze 2%
- De notariskosten
- De taxatiekosten
- De eventuele advieskosten voor de hypotheek (variabel)

In veel gevallen is het voldoende om rekening te houden met een totaal van 4% van de koopsom. Bij aankoop stellen wij als voorwaarde dat de koopovereenkomst binnen 1 week na ontvangst door de koper ondertekend wordt. In deze markt heeft de verkoper vaak de keuze tussen een koper met en een koper zonder voorbehoud tot financiering. De verkoper kiest graag voor de kandidaat zonder voorbehoud. Indien er toch een voorbehoud tot financiering wordt afgesproken dan kunnen wij om inzage tot uw financiële situatie vragen en geldt een periode van 4 weken na mondelinge overeenkomst. Eén week na het vervallen van het voorbehoud tot financiering dient u de bankgarantie of waarborgsom te stellen groot 10% van de koopsom.

Ook kunt u een voorbehoud bouwkundige keuring afspreken. De termijn hiervoor is 2 weken na mondelinge overeenkomst en er wordt altijd een drempelbedrag in de bepaling opgenomen. De keuze van de bouwkundige is natuurlijk vrij. Echter indien u VEH kiest dient u dit in de start van de onderhandeling aan te geven. U als koper mag de notaris kiezen. Wel nemen wij in de koopakte op dat de kosten voor de verkoper gemaximaliseerd zijn op € 200,-. Uw notariskeuze dient u binnen één week na overeenkomst aan ons kenbaar te maken zodat we de stukken tijdig kunnen versturen. Bij keuze voor een notaris verder dan 25 km van 's-Hertogenbosch zijn de eventuele kosten voor het opstellen van een volmacht voor rekening van koper.

HUYZERIJ

• M A K E L A A R D I J •

Eric (H.J.) Tiebosch
Belinda (B.J.) van Os

Kruisstraat 2
5211 DV 's-Hertogenbosch

073 – 612 22 25
info@huyzerij.nl
www.huyzerij.nl

