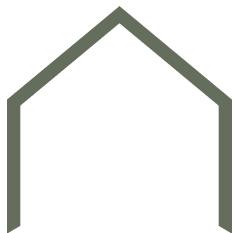


Pettelaarseweg 247 A

5216 BM 's-Hertogenbosch





“Ruimte, licht en comfort op een centrale plek”

Op een levendige locatie aan de Pettelaarseweg, boven een kleinschalig winkelcentrum, vind je het appartementencomplex “PettelaarPoort”. Hier bevindt zich op de vierde verdieping dit royale 3-kamer appartement. Je woont hier comfortabel en gelijkvloers, met verrassend veel ruimte, grote raampartijen en twee balkons. Mede door de aanwezigheid van een lift, een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder en alle dagelijkse voorzieningen letterlijk onder je, is dit een bijzonder compleet en prettig appartement.

BOUWJAAR	1997
WOONOPPERVLAKTE	122 m ²
SLAAPKAMERS	2
ENERGIELABEL	A







**“Royaal wonen
met veel
comfort”**

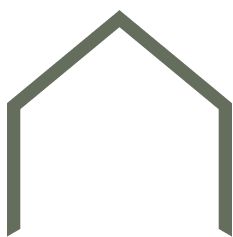
Via de overdekte entree met bellentableau en brievenbussen betreed je het appartementencomplex.

De centrale hal is netjes afgewerkt en voorzien van twee liften en een trappenhuis.

In de parkeerkelder beschik je over een privéberging met elektra en een eigen genummerde parkeerplaats, bereikbaar via een autolift.

Op de vierde verdieping deel je de etage met slechts zes appartementen, bereikbaar via een rustige en verzorgde gang waar ook de meterkast is gesitueerd.



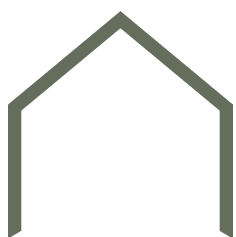
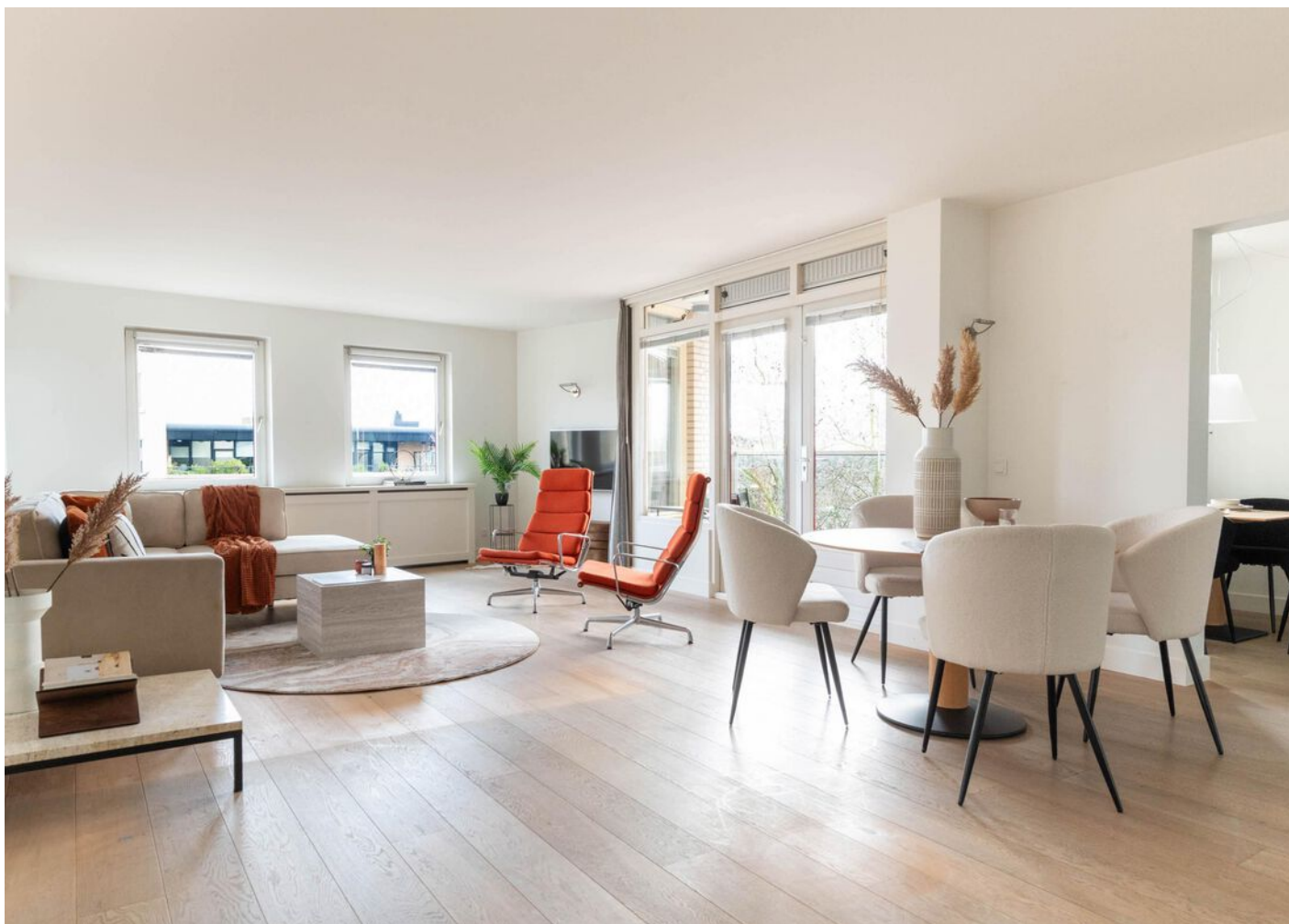


INDELING

“Een prettige
binnenkomst met
slimme indeling”

Bij binnenkomst in het appartement kom je in een gang met videofoon en garderoberuimte. Aan de rechterzijde is ruimte voor een werkplek of een praktisch opbergmeubel, rechtdoor leidt een glazen deur je naar de woonkamer en als je naar links gaat, kom je bij verschillende ruimtes: Inpandige berging met opstelling cv ketel, het toilet, de badkamer, de master bedroom en een tweede toegangsdeur tot de woonkamer. De indeling is logisch, ruimtelijk en efficiënt.





**“Veel lichtinval,
royale living en
twee
buitenruimtes”**

De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop plaats voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek.

De eikenhouten vloer, grote raampartijen en prettige lichtinval zorgen voor een warme en uitnodigende sfeer.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot twee balkons. Middels openslaande deuren kom je op het balkon dat gelegen is op het zuidoosten en waar plaats genoeg is voor een zitje. Je hebt hier zicht op het levendige winkelcentrum en zijn winkelend publiek. Het andere balkon is te bereiken middels een tuindeur en biedt uitzicht op de Pettelaarseweg. Dit balkon is gesitueerd op het noordoosten en is afgesloten middels glazen wanden. Hier kun je dus ook lekker zitten op dagen met meer wind.

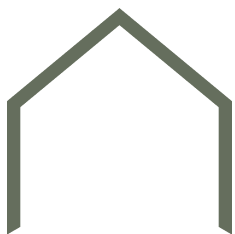












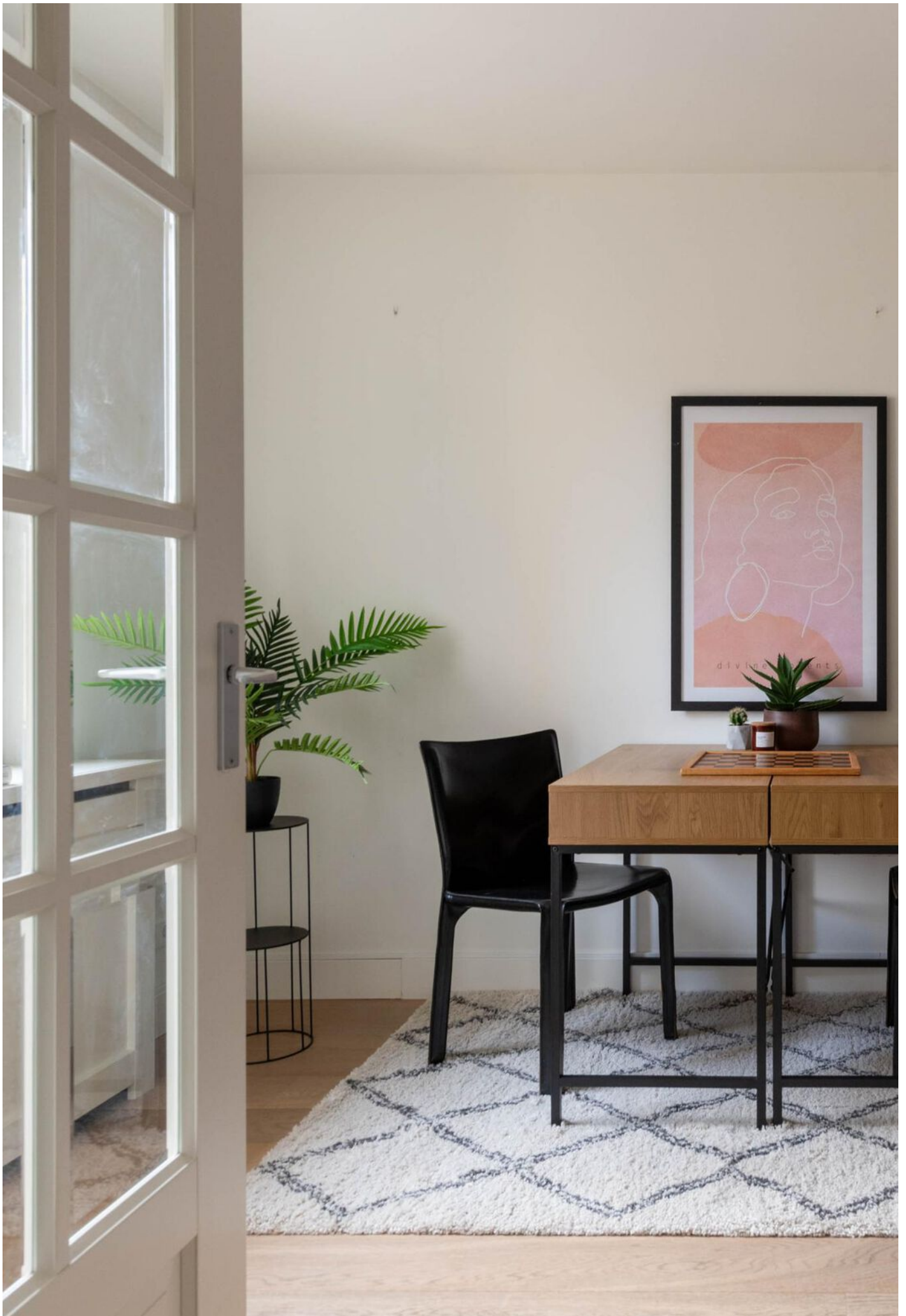
“Functioneel én flexibel wonen”

De halfopen keuken biedt ruimte voor een kleine eettafel en er is ook een raam aanwezig dat zorgt voor een fijne lichtinval. Je kunt hier genieten van je ontbijt en tegelijkertijd van het uitzicht. Het keukenmeubel is uitgevoerd in een U-opstelling met een hardstenen werkblad en biedt veel bergruimte. Je beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, koelkast, vaatwasser, 4-pits kookstel en afzuigkap.

Via openslaande deuren bereik je een fraaie extra kamer met raam. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als eetkamer, hobbykamer, werkkamer of extra slaapkamer en geeft het appartement flexibiliteit.











“Comfortabele master bedroom en een complete badkamer”

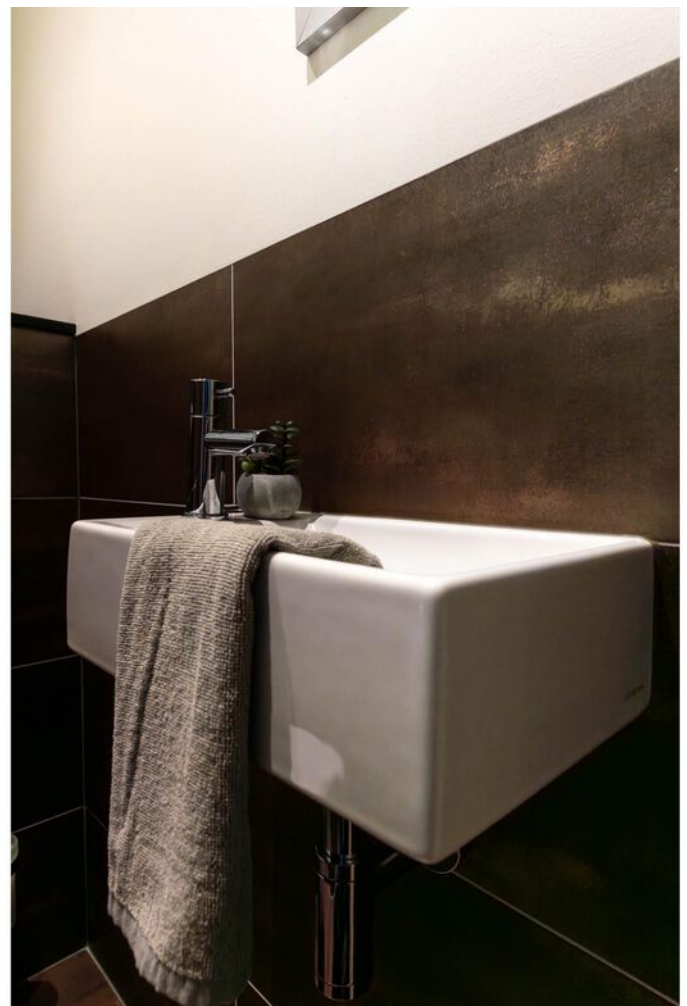


De royale master bedroom beschikt over een vaste kast en een grote raampartij.

De separate toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

De badkamer is ruim en compleet ingericht met een dubbele wastafel met meubel, designradiator, tweede toilet, een grote inloofdouche en inbouwspotjes. Alles is netjes afgewerkt.



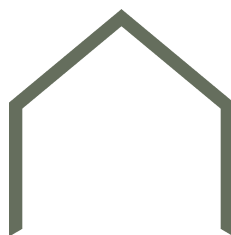






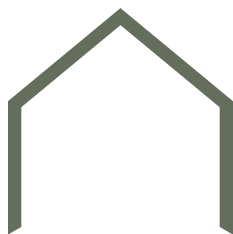


“Zeer praktisch
en behoorlijk
ruim opgezet”



In deze ruime in pandige berging bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Daarnaast is hier extra bergruimte aanwezig met genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer, je stofzuiger maar ook je voorraad kun je hier nog makkelijk kwijt.



BIJZONDERHEDEN

- Ruim 3-kamer appartement op de 4e verdieping.
- Volledig gerenoveerd in 2011.
- Mooie eikenhouten vloer.
- Twee liften aanwezig in het complex.
- Twee balkons.
- Grote woonkamer met eikenhouten vloer.
- Halfopen keuken met inbouwapparatuur.
- Royale badkamer met inloopdouche en tweede toilet.
- Eigen parkeerplaats en berging in parkeerkelder.
- Gelegen boven kleinschalig winkelcentrum.
- Op 15 minuten lopen van het centrum van 's-Hertogenbosch.
- Nabij het Bossche Broek en de Zuiderplas.
- In de gewilde woonwijk "Zuid".
- Kortom: een fijn appartement met een uitstekende ligging!



Appartement



Berging in parkeerkelder

← 1.80 m →

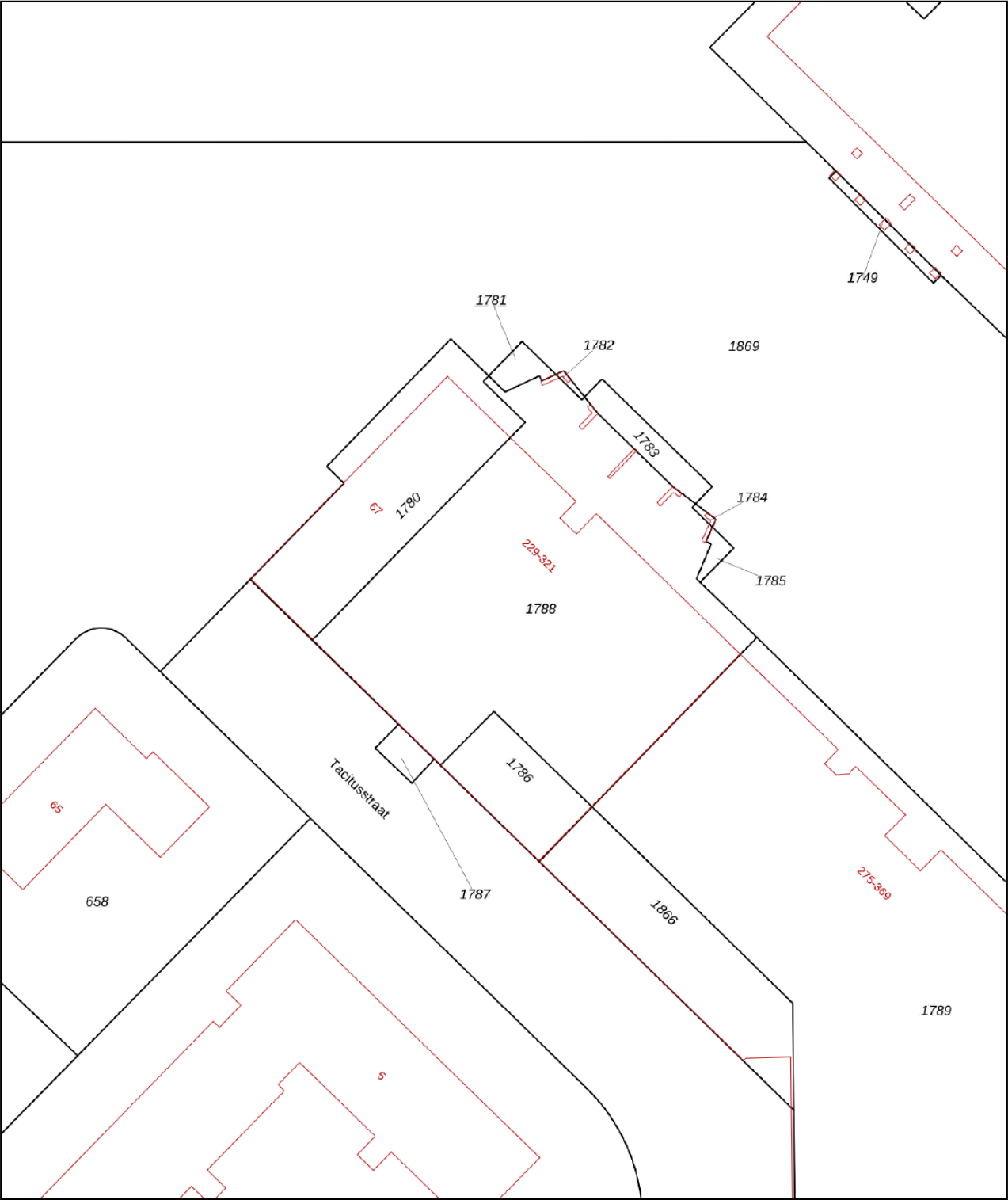







↑ 3.82 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pettelaarseweg 247A



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
 Voorlopige kadastrale grens		Sectie N	
 Administratieve kadastrale grens		Perceel 1780	
 Bebouwing			
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			

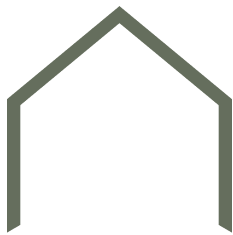


LOCATIE









KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 595.000 k.k.
In overleg
1997
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD

122 m²
11 m²
7 m²
356 m³

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

A
Volledig geïsoleerd
C.v.-ketel
C.v.-ketel
Hr intergas 2025

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

2
Zuid-oost en noord-oost

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA
SERVICEKOSTEN (VVE)

€ 376,92 per jaar
€ 173,00 per maand
€ 325,00 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 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 gebruiksoppervlakte. 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.

