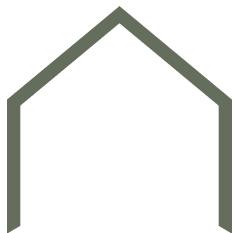


# Hertogin Johannastraat 100

## 5216 AW 's-Hertogenbosch





# “Wonen met uitzicht over de beschermde natuur van het Bossche Broek”

Op een bijzondere plek in 's-Hertogenbosch Zuid, op de vijfde verdieping van een markant woongebouw, ligt dit verrassend ruime en keurig afgewerkte appartement. Hier woon je op loopafstand van het centrum, met een adembenemend vrij uitzicht over het Bossche Broek en de Zuidwal. Het gebouw beschikt over fraaie gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een gezamenlijk dakterras met panoramisch uitzicht en een prachtig aangelegde tuin. Parkeren is geen issue middels een snel te verkrijgen 24-uurs vergunning. Comfort, rust en stadse levendigheid komen hier op een unieke manier samen.

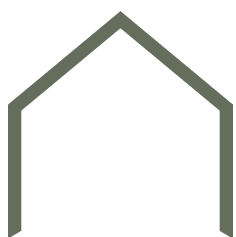
<b>BOUWJAAR</b>	1959
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	2
<b>ENERGIELABEL</b>	B











**“Een verzorgde  
entree met  
aandacht voor  
comfort”**

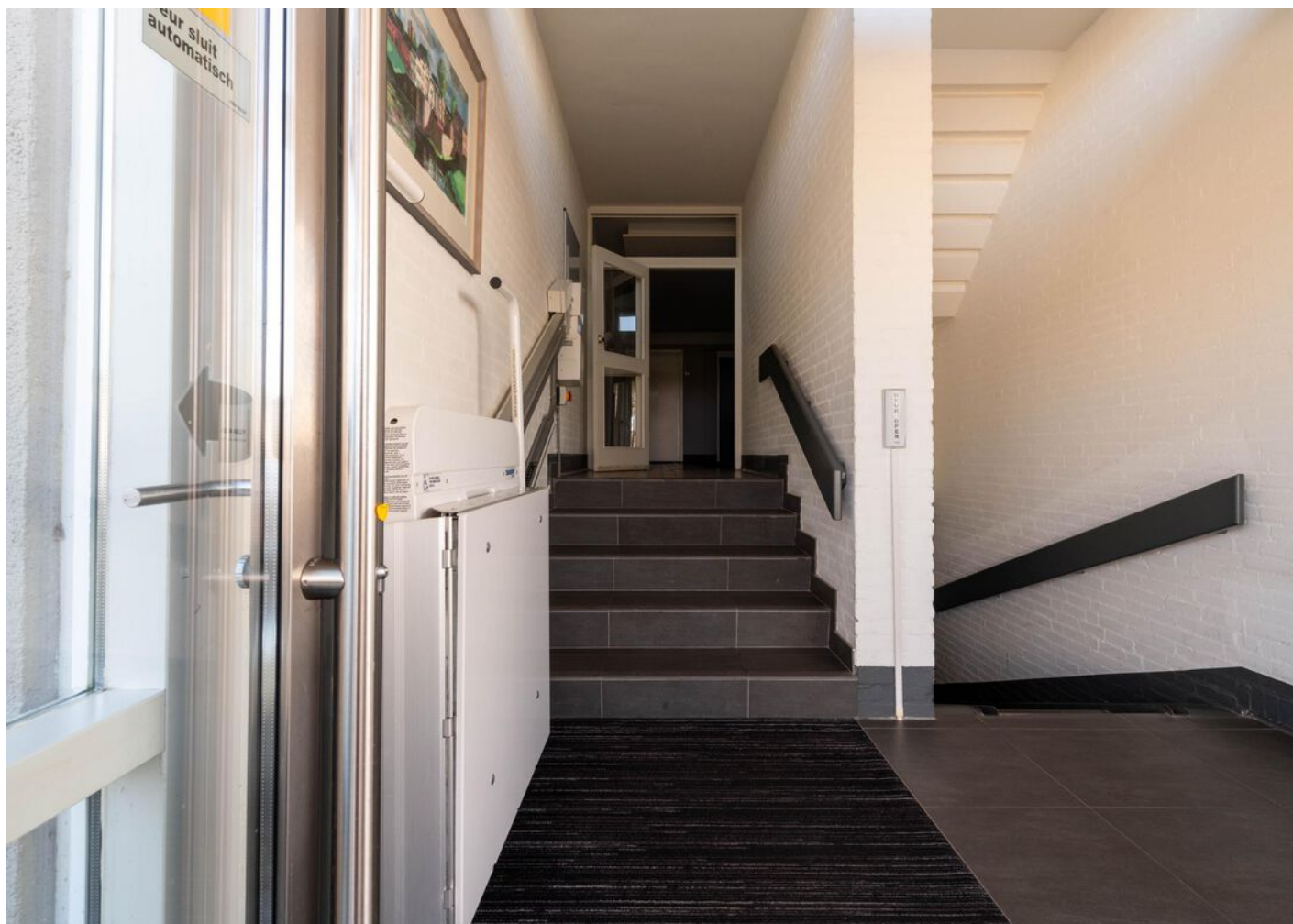
Aan de voorzijde van het appartementencomplex vind je een aantal parkeerplaatsen voor bewoners van dit complex en een overdekte entree met bellentableau en postbussen.

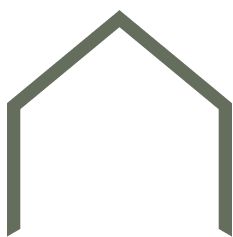
De toegangshal is verzorgd ingericht en voorzien van een zitje.

Vanuit hier kun je naar de eigen berging en de gezamenlijke fietsenstalling in het souterrain, naar het trappenhuis of naar de lift om naar de vijfde verdieping te geraken.

De trap met vier treden richting de lift is uitgerust met een traplift waardoor het geschikt is voor rolstoelgebruik.







INDELING

## “Rust, licht en een super weids uitzicht”

De vijfde verdieping wordt gedeeld met vier appartementen.

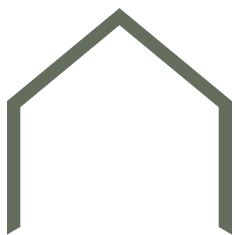
Bij binnenkomst in de woning valt direct de verzorgde afwerking op: een fraaie houten vloer, strak gestucte wanden en een prettige lichtinval.

In de hal tref je de videofoon, meterkast en een praktische bergkast aan. Vanuit deze hal heb je toegang tot de woonkamer, keuken, badkamer en één van de slaapkamers.









De woonkamer is lekker licht, heeft goede afmetingen en biedt voldoende ruimte om een grote eettafel en een comfortabele zithoek te plaatsen. Een raam aan de zijkant en een grote raampartij met tuindeur zorgen voor veel daglicht in deze fraaie ruimte. Via de tuindeur stap je het balkon op.

Dit balkon is gelegen op het zuidwesten zodat je hier van de middag tot de avond kunt genieten van elk zonnestraaltje. Je kunt hier heerlijk zitten met een schitterend vrij uitzicht over het Bossche Broek. Verder is dit balkon voorzien van een luifel waardoor je hier ook op warmere dagen comfortabel buiten kunt zitten in de schaduw.

“Elke dag  
genieten van  
het vrije











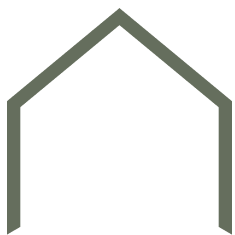












De halfopen keuken is uitgevoerd met een tegelvloer en een keukenmeubel in rechte opstelling.

Je beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een Smeg-oven, 4-pits kookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Aan de andere zijde bevindt zich een extra opbergmeubel en een vaste kast met koelkast, vriezer en aanvullende bergruimte.

Vanuit de keuken is er toegang tot een tweede, kleiner balkon op het zuidoosten met uitzicht over de wijk Zuid. Een heerlijke plek om in de ochtend je eerste kopje koffie te nuttigen.

Hier bevindt zich tevens een bergkast met de opstelling van de HR cv-combiketel.

“Strak,  
functioneel en  
verzorgd”





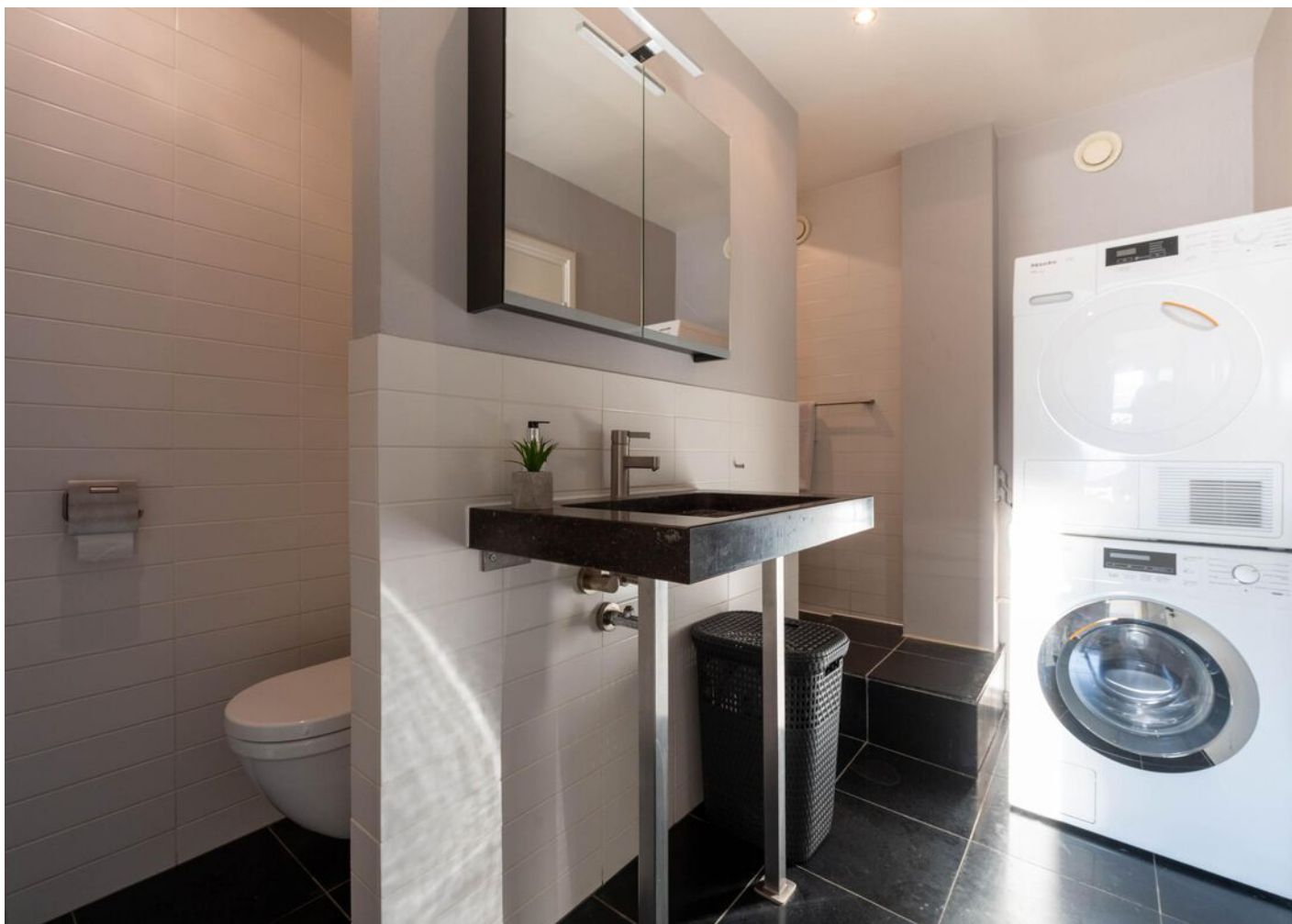




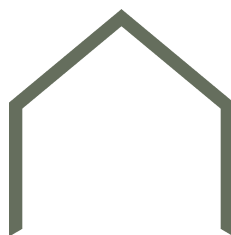








“Comfortabel  
en praktisch  
ingedeelt”

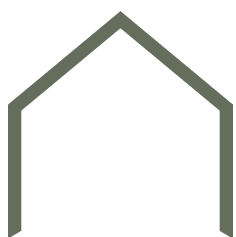


De badkamer is verzorgd afgewerkt met een mooie tegelvloer, een wastafel met hardstenen blad en de inloopregendouche is bereikbaar via een opstapje. Daarnaast is er ruimte voor de wasmachine en droger.

Het zwevend toilet is afgescheiden, wat bijdraagt aan het comfort en de functionaliteit van deze ruimte.







De hoofdslaapkamer is bereikbaar via de badkamer en beschikt over een vaste kast en een prachtig uitzicht over het Bossche Broek.

De tweede kamer is momenteel in gebruik als werkkamer, maar leent zich uitstekend als tweede slaapkamer, kinderkamer of hobbyruimte.

“Flexibel in te delen naar jouw wensen”

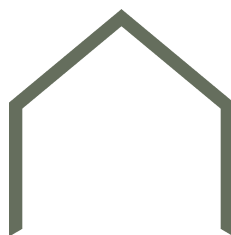








“Extra’s die het  
wonen hier  
bijzonder  
maken”



Via een wenteltrap bereik je vanaf de zesde verdieping het gezamenlijke dakterras. Dit terras biedt een fenomenaal uitzicht rondom en is voorzien van een gemeenschappelijke ruimte met keukentje en koelkast. Tijdens koudere dagen kun je hier ook heerlijk zitten in een van de twee serres.

In de afgesloten kelder bevinden zich de privébergingen en is er ruimte voor het stallen van fietsen.









Rondom het gebouw ligt een fraai aangelegde, gezamenlijke tuin op het zuidoosten. Je vindt hier een jeu-de-boulesbaan, een vijver en diverse zitjes. Je vindt hier altijd wel een plekje in de zon en diverse bomen zorgen voor de nodige schaduw. Het terrein is afgesloten, wat zorgt voor rust en privacy.

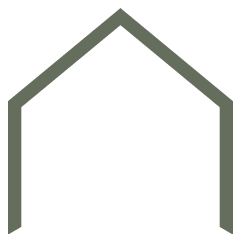
Aan de voorzijde van het gebouw bevinden zich een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein waar alleen bewoners gebruik van mogen maken.

## “Groen, verzorgd en besloten”









## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op de 5e verdieping.
- Schitterend vrij uitzicht over het Bossche Broek.
- Balkon op het zuidwesten (coating vernieuwd in 2025) én een tweede balkon op het zuidoosten.
- Twee slaapkamers.
- Vrijwel geheel gerenoveerd in 2016, behalve keuken en badkamer.
- Elektra vernieuwd in 2016.
- Mooie houten vloer en strak gestucte wanden.
- Gezamenlijk dakterras met panoramisch uitzicht.
- Prachtig aangelegde gezamenlijke tuin met jeu-de-boulesbaan.
- Lift aanwezig.
- Privéberging en fietsenstalling in afgesloten kelder.
- Parkeren eventueel op eigen terrein of middels vergunning.
- Gelegen in geliefde woonwijk Zuid.
- Op 10 minuten loopafstand van het centrum van 's-Hertogenbosch.
- Kortom: een instapklaar appartement met geweldig uitzicht op een Toplocatie!





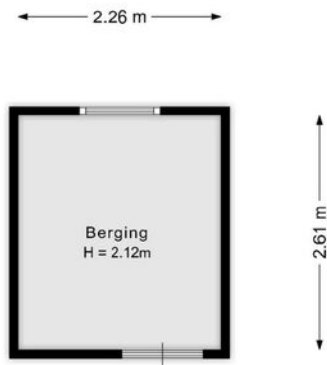


# Appartement





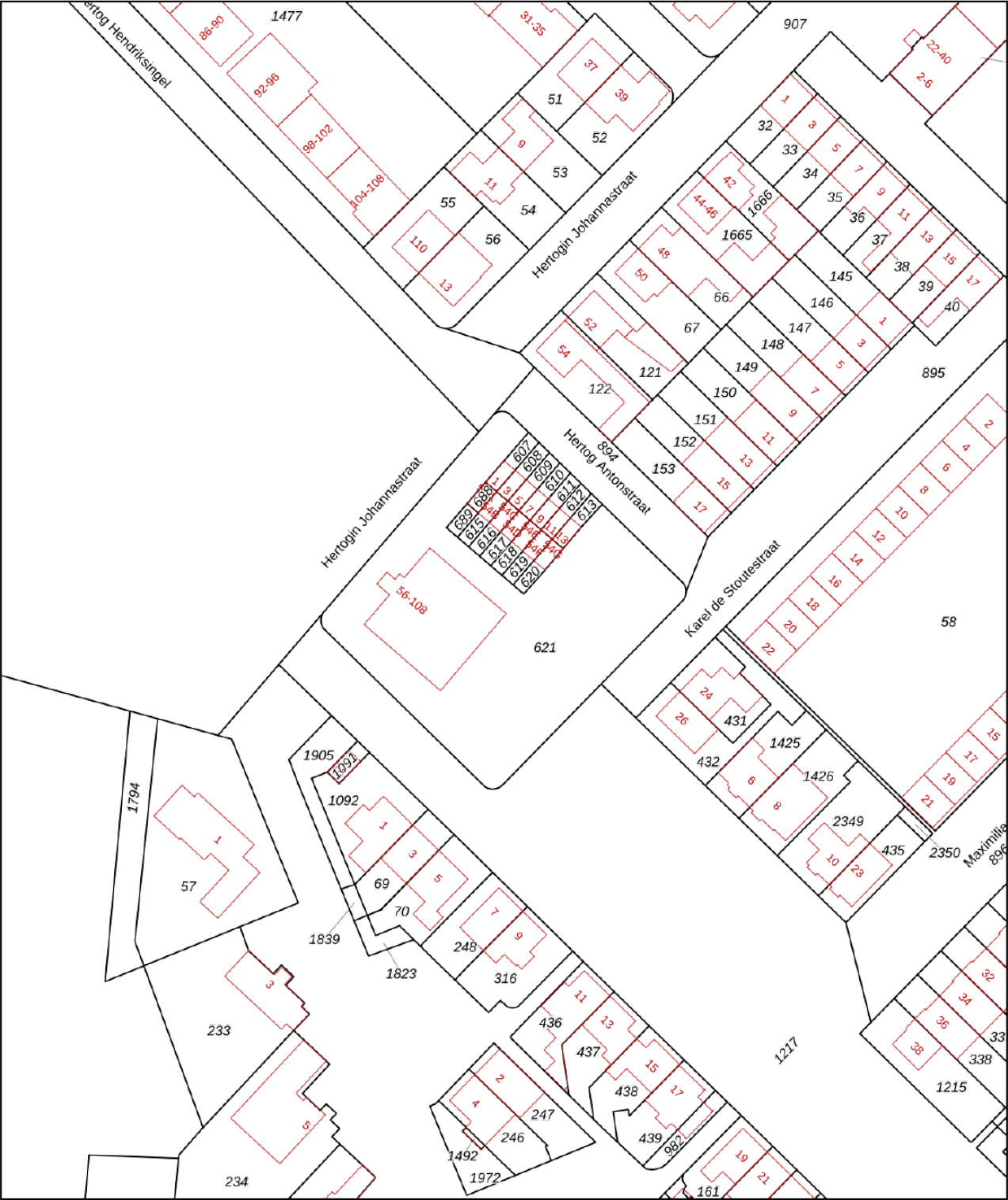
# Berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Her. Johannastr 100



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie N

Perceel 621

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

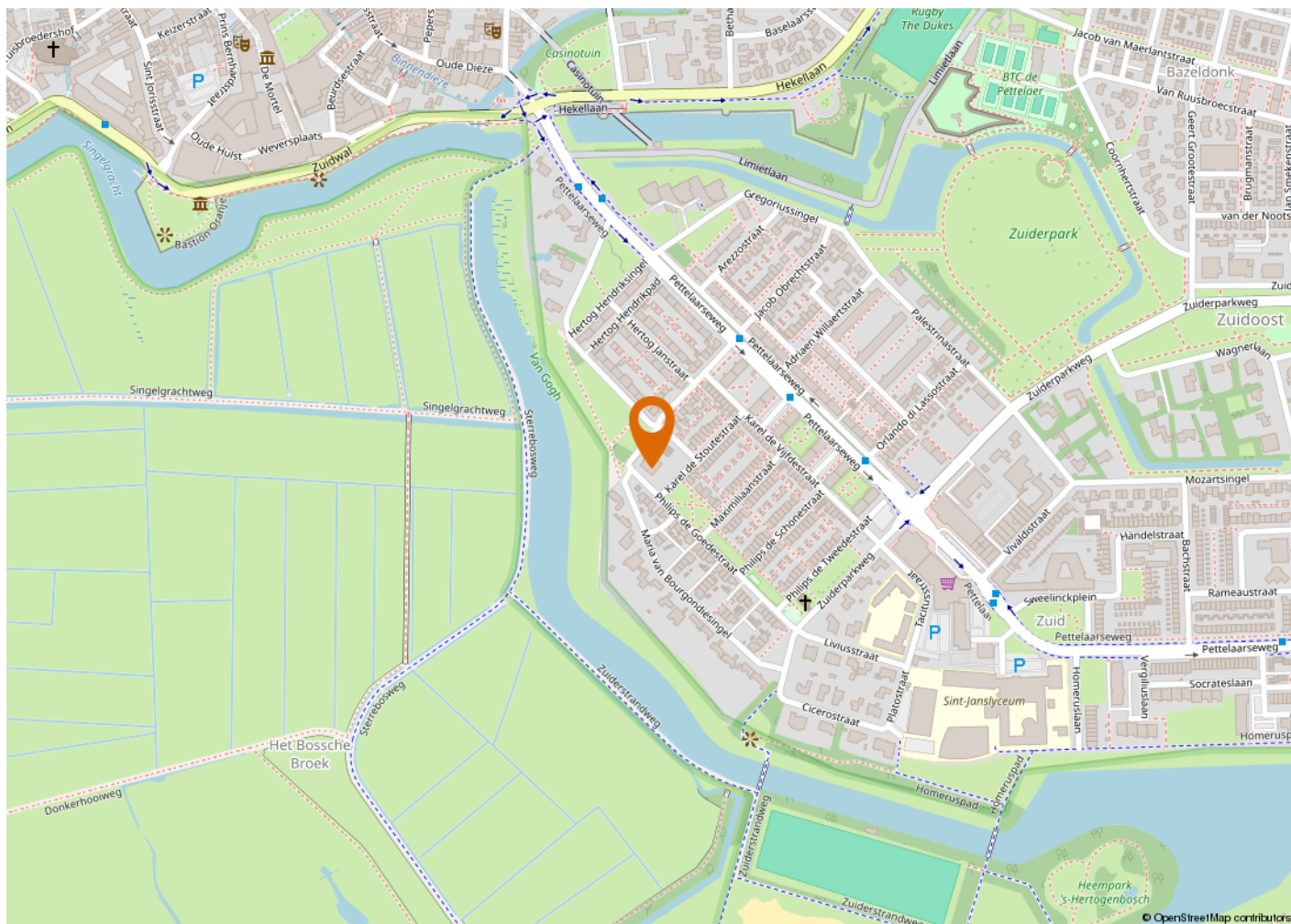
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



“In alle rust met  
zicht op  
blijvend groen  
en om de hoek  
van de  
binnenstad”



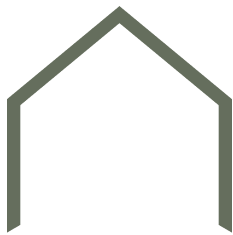
De Hertogin Johannastraat ligt op een bijzondere plek in 's-Hertogenbosch Zuid, direct aan het uitgestrekte natuurgebied het Bossche Broek. Hier woon je in alle rust, met weidse vergezichten en groen om je heen, terwijl de binnenstad zich op loopafstand bevindt. Ook de diverse uitvalswegen zijn snel te bereiken. De combinatie van natuur, ruimte en stedelijke voorzieningen maakt deze locatie uniek: een plek waar je dagelijks het gevoel hebt buiten te wonen, midden in de stad.











## KENMERKEN

€ 479.000,- k.k.  
AANVAARDING  
BOUWJAAR  
BESTEMMING

€ 479.000,- k.k.  
In overleg  
1959  
Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN  
OVERIG INPANDIGE RUIMTE  
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE  
EXTERNE BERGRUIMTE  
INHOUD

73 m<sup>2</sup>  
1  
6 m<sup>2</sup>  
6 m<sup>2</sup>  
211 m<sup>3</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL  
ISOLATIE  
WARM WATER  
VERWARMING

B  
Dubbel glas  
via HR combiketel  
Nefit HR C.v.-combiketel 107

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN  
ONDERHOUD BUITEN

Goed  
Goed

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN  
POSITIE

Gezamenlijke tuin, balkon, dakterras  
Zuidoost en Zuidwest

### VASTE LASTEN

OZB  
SERVICEKOSTEN (VVE)

€ 286,13  
€ 220,95



# 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.

## WAARBORG SOM/ 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.

