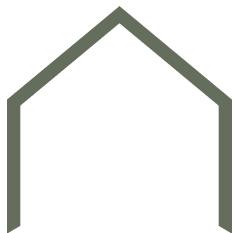


Pettelaarseweg 270

5216 BZ 's-Hertogenbosch





“Sfeervol wonen op zeer goede locatie”

Welkom aan de Pettelaarseweg 270: een heerlijk lichte doorzonwoning op een goede locatie in 's-Hertogenbosch. Met een ruime woonkamer met open haard, een moderne keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer op de royale zolder met dakkapel biedt deze woning volop ruimte voor gezinnen én thuiswerkers. De onderhoudsvriendelijke achtertuin met een berging en eigen achterom maakt het geheel compleet.

BOUWJAAR	1960
WOONOPPERVLAKTE	109 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	138 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	B







“Ruimte, licht en comfort”

Bij binnenkomst in deze fraaie woning zie je al meteen dat er met zorg en aandacht aan dit huis gewerkt is. Er is een echt thuis van gemaakt, een woning waarin geleefd mag worden.

Via het praktische tochtportaal met meterkast en garderobe kom je in de centrale hal met toiletruimte, trapkast en trapopgang. Het moderne toilet is uitgerust met een zwevend closet en een fonteintje.

Vanuit de hal stap je de doorzonwoonkamer binnen: een heerlijk lichte leefruimte dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. De open haard vormt het sfeervolle middelpunt en de openslaande deuren naar de achtertuin maken dat binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Deze fijne ruimte is voorzien van een raam voor daglicht en een keukenmeubel in hoekopstelling met veel opbergruimte en moderne inbouwapparatuur.

De begane grond is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief en is voorzien van vloerverwarming voor extra comfort.



















VERDIEPING

“3 slaapkamers en luxe badkamer”

De eerste verdieping biedt een verrassende hoeveelheid ruimte en is voorzien van een strakke, gecoate betonvloer.

De royale overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een luxe badkamer en een klein balkon aan de voorzijde. Op deze overloop is voldoende ruimte voor een grote kast of voor bijvoorbeeld een werkplek.

De twee kleinere kamers aan de achterzijde zijn perfect als kinder-, logeer- of werkkamer. De ruime ouderslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen.

In alle slaapkamers kun je de temperatuur afzonderlijk instellen middels zoneregeling. De grote ramen zorgen voor veel licht en door de kantel-kiep ramen kun je hier ook goed ventileren.

De badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd in betonlook, met een tegelvloer, een breed wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche, zwevend toilet, designradiator en vloerverwarming: een comfortabele en eigentijdse plek om de dag te beginnen of af te sluiten.















“Een volwaardige
verdieping met
mogelijkheden”



VERDIEPING

De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag dankzij de brede dakkapel over vrijwel de volledige breedte van de woning. De verdieping is verdeeld in twee ruimtes: een voorzolder met opstelling voor de wasmachine en droger en de cv-installatie. Daarnaast is er een vierde slaapkamer, een lichte en fijne plek die uitstekend geschikt is als extra slaap- of werkkamer. Achter de knieschotten heb je veel opbergruimte.





“Onderhouds- vriendelijk en praktisch”

De achtertuin is gericht op gemak en comfort. De onderhoudsvriendelijke inrichting maakt dat je hier vooral kunt genieten. Via de openslaande deuren stap je direct op het terras en dankzij de eigen achterom kom je eenvoudig met fietsen achter het huis.

Achterin staat een stenen berging, waarvan het dak is voorzien van een sedum dak: duurzaam en isolerend.

Een fijne buitenruimte die past bij een druk gezinsleven.









BIJZONDERHEDEN

- Doorzonwoning op gewilde locatie
- PVC-vloer in visgraatmotief met vloerverwarming (begane grond)
- Woonkamer met open haard en openslaande deuren (2021)
- Moderne open keuken met veel opbergruimte
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer met ligbad, inloofdouche, vloerverwarming en betonlook afwerking
- Tweede verdieping met brede dakkapel en vierde slaapkamer
- Voorzolder met wasmachine/drogeropstelling en bergruimte
- Onderhoudsvriendelijke tuin met achterom
- Stenen berging met sedum dak
- De woning is netjes onderhouden en instapklaar
- Kortom: een bijzonder leuke woning op een goede locatie!



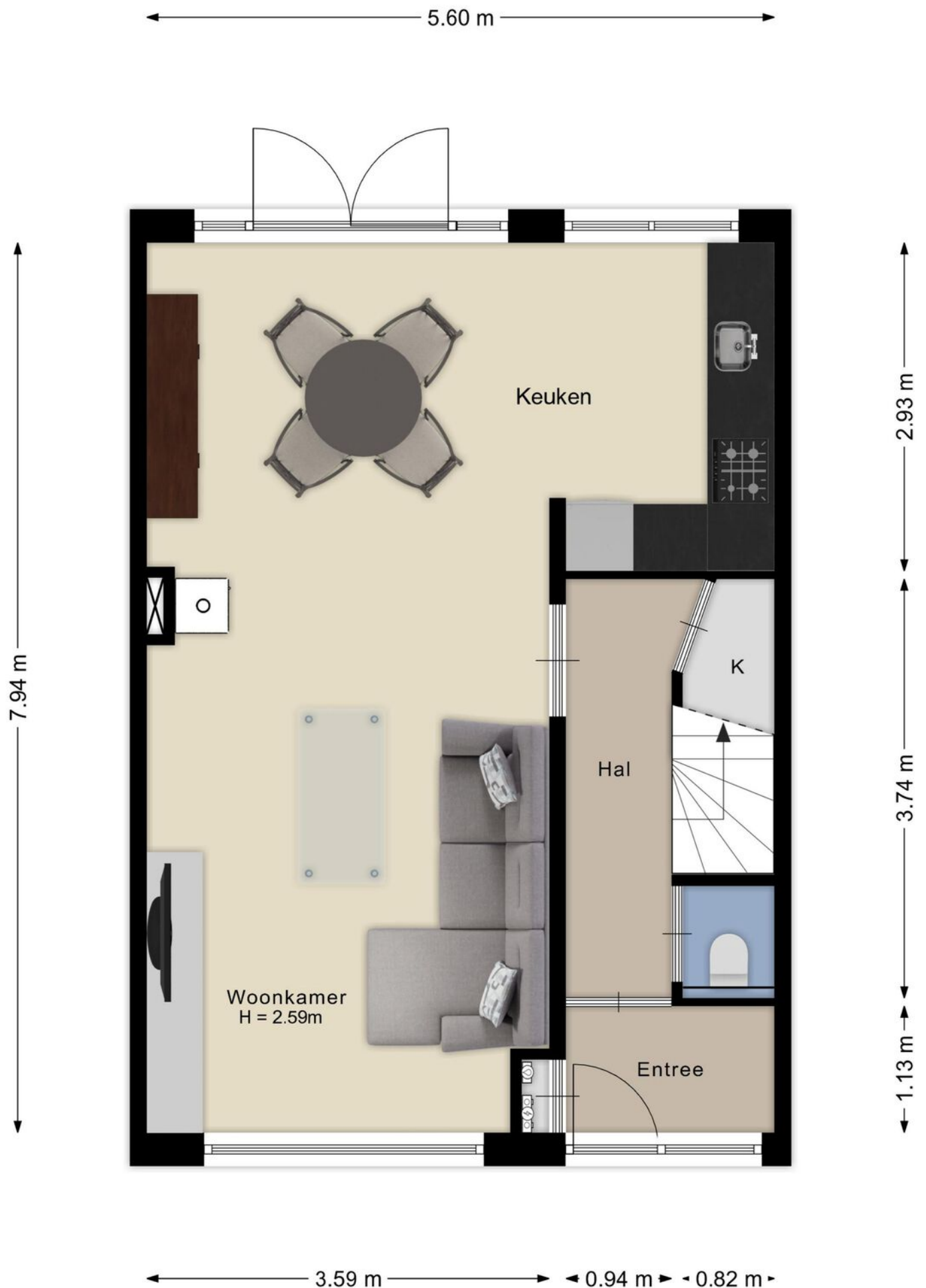




Begane grond met tuin



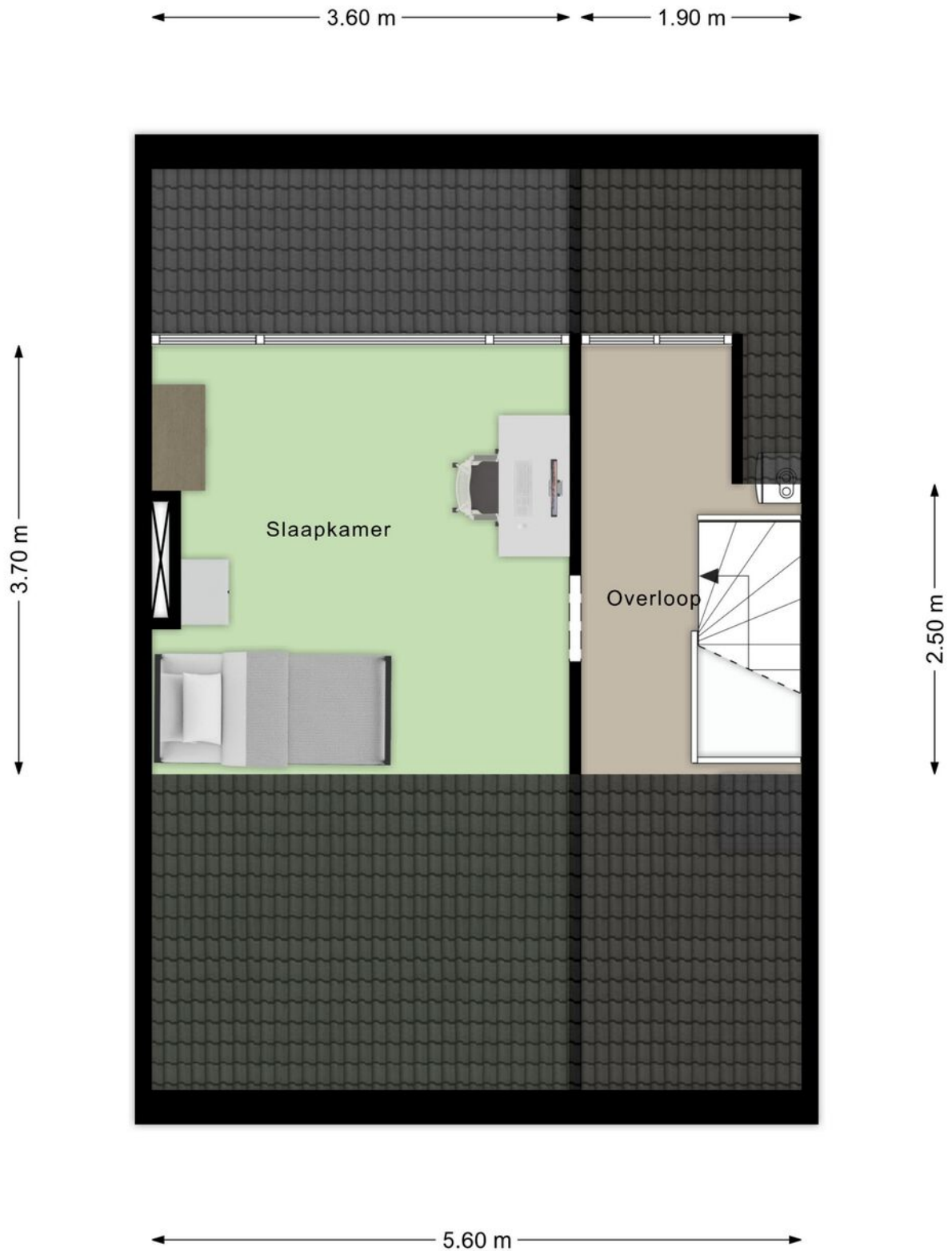
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



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

Berging

← 2.76 m →



↑ 3.04 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pettelaarseweg 270



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie N

Perceel 531

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.

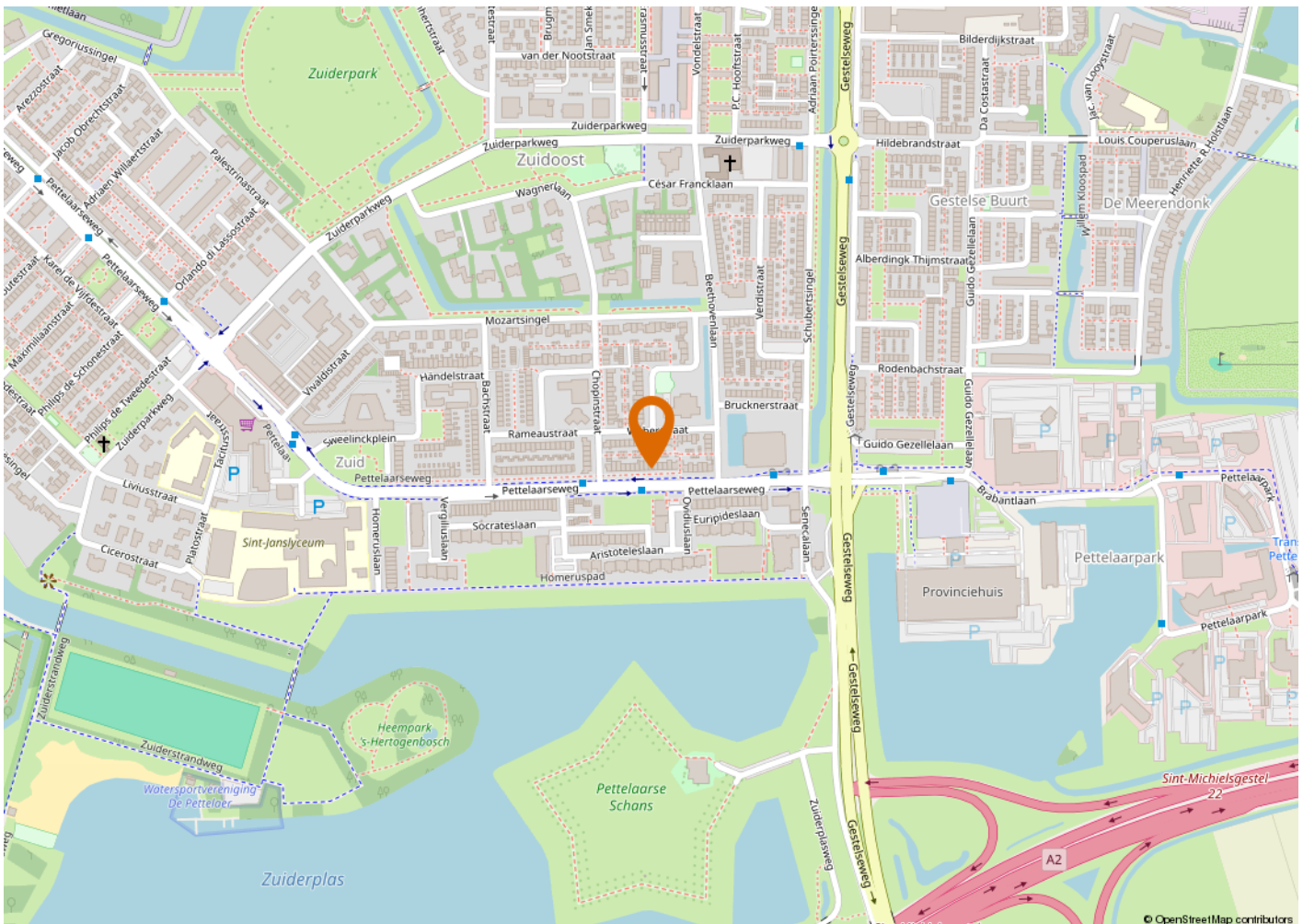
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

“Comfortabel wonen nabij centrum”

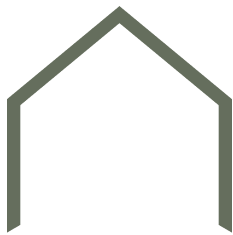


De Pettelaarseweg ligt op korte afstand van het centrum van 's-Hertogenbosch, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en natuur op loop- of fietsafstand. Je hoeft de weg maar over te steken om bij de Zuiderplas en het Bossche Broek uit te komen. De uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar, waardoor je snel richting Eindhoven of Utrecht rijdt. De wijk combineert het gemak van stads wonen met de rust van een woonomgeving: een ideale plek voor gezinnen en professionals.









KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 600.000 k.k.
In overleg
1960
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

109 m²
0
6 m²
8 m²
364 m³
138 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE

B
Dakisolatatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas
C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel
Remeha tzerra 2017

WARM WATER
VERWARMING

CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Noordwest





Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 10%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65 +: 17%

Koop / huur



Koop: 66%

Huur: 34%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 36%



50%



50%



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.

