



## Clarastraat 5, 5211 LB 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

VDH Wonen  
Havensingel 5  
5211 TX, 'S-HERTOGENBOSCH  
Tel: 0736909874  
E-mail: [info@vdhwonen.nl](mailto:info@vdhwonen.nl)  
[www.vdhwonen.nl](http://www.vdhwonen.nl)

## Omschrijving

**VDH Wonen Makelaardij presenteert: unieke binnenstadswoning met stadstuin én verrassende uitbreidingsmogelijkheid naar extra woonoppervlak en slaapkamers!**

**Aan de sfeervolle Clarastraat 5, midden in het historische hart van 's-Hertogenbosch, ligt deze karaktervolle en unieke binnenstadswoning met beschutte stadstuin op het westen, achterom en volop potentie. Een woning die slim is ingedeeld, verrassend ruim aanvoelt en groots is in mogelijkheden. Door het realiseren van een vaste trap naar de zolderverdieping kan het woonoppervlak eenvoudig worden vergroot en ontstaat er ruimte voor een extra slaapkamer, werkplek of logeerkamer.**

**Wat deze woning extra bijzonder maakt, is dat zij in 1985 grotendeels opnieuw is opgebouwd, waarbij de karakteristieke gevel behouden is gebleven. Hierdoor profiteert u van de charme van een historische binnenstadswoning gecombineerd met het comfort van onder andere betonnen verdiepingsvloeren.**

**Wat een bijzonder bezit op deze plek. De Clarastraat is een rustige, verkeersluwe straat waar je de historie van Den Bosch bijna kunt voelen. Onder de rook van de imposante Sint-Janskathedraal, tussen de Hinthamerstraat, Choorstraat, Papenhulst en de Parade, woon je hier letterlijk om de hoek van gezellige terrassen, boetiekjes, restaurants, theater en winkels. En toch ervaar je in deze straat een verrassende rust.**

**Ook het prachtige Bossche Broek ligt op slechts enkele minuten wandelen. Daarmee combineert deze woning het beste van twee werelden: de levendigheid van de binnenstad en de ontspanning van groen en natuur binnen handbereik.**

**Dankzij de ligging, sfeer en indeling is deze woning niet alleen heerlijk als eigen stadswoning, maar ook bijzonder geschikt als pied-à-terre, tweede woning of mogelijk als verhuurobject, uiteraard binnen de geldende regelgeving.**

### Indeling

#### Begane grond:

**Via de entree komt u binnen in de hal met antraciet tegelvloer, meterkast en vernieuwd toilet. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met natuurstenen werkblad, gaskookplaat, vaatwasser en RVS-afzuigkap. Aan de overzijde is een tweede werkblad aanwezig met ruimte voor het plaatsen van een koelkast.**

**De woonkamer ligt aan de tuinzijde en ademt sfeer dankzij de grenen houten vloer en het directe contact met buiten. Via de tuindeur stapt u zo de beschutte stadstuin op het westen in. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend, een borrel aan het einde van de dag of gewoon om even rustig buiten te zitten midden in de stad.**

**De achtertuin beschikt over een achterom en een separate stenen berging. De achterom is bereikbaar via een afgesloten brandgang die uitsluitend toegankelijk is voor bewoners, wat zorgt voor extra privacy en gemak.**

#### **Eerste verdieping:**

Via de open trap in de woonkamer bereikt u de royale overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche met glazen scherm, hangcloset en wastafelmeubel.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt een werkelijk schitterend zicht op de Sint-Janskathedraal. Zeker in de avond, wanneer de Sint-Jan prachtig verlicht is, zorgt dit voor een uniek en bijna sprookjesachtig stadsbeeld.

#### **Tweede verdieping:**

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. Hier is volop bergruimte aanwezig en bevinden zich de opstelling van de HR CV-combiketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Wat deze woning extra interessant maakt, is de mogelijkheid om hier een vaste trap te realiseren. Daarmee kan de zolderverdieping veel functioneler worden benut en ontstaat er de kans om het woonoppervlak aanzienlijk te vergroten en een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te creëren.

#### **Goed om te weten:**

- Unieke ligging midden in de historische binnenstad;
- Rustige en verkeersluwe straat;
- Beschutte stadstuin op het westen;
- Achterom via brandgang uitsluitend voor bewoners;
- Separate stenen berging;
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping;
- Mogelijkheid om een vaste trap naar de zolderverdieping te realiseren;
- Potentie voor extra woonoppervlak en een extra slaapkamer;
- In 1985 grotendeels opnieuw opgebouwd met behoud van de karakteristieke gevel;
- Voorzien van betonnen verdiepingvloeren;
- Dak- en spouwisolatie aanwezig;
- HR-beglazing op de begane grond;
- Zowel het binnen- als buitenschilderwerk is recent opnieuw uitgevoerd;
- De buitenzijde is in maart 2026 nog professioneel geschilderd door een erkend schilderbedrijf;
- HR CV-combiketel uit 2018;
- Geschikt als eigen woning, pied-à-terre of mogelijk verhuurobject.

**Kortom:** Clarastraat 5 is een zeldzame kans voor wie wil wonen op een historische toplocatie in de Bossche binnenstad. Sfeervol, slim ingedeeld, verrassend rustig én met volop mogelijkheden om verder te groeien. Een unieke stadswoning tussen de Sint-Jan en de Binnendieze, op een plek waar Den Bosch op zijn allermooist is.

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.

## Kenmerken

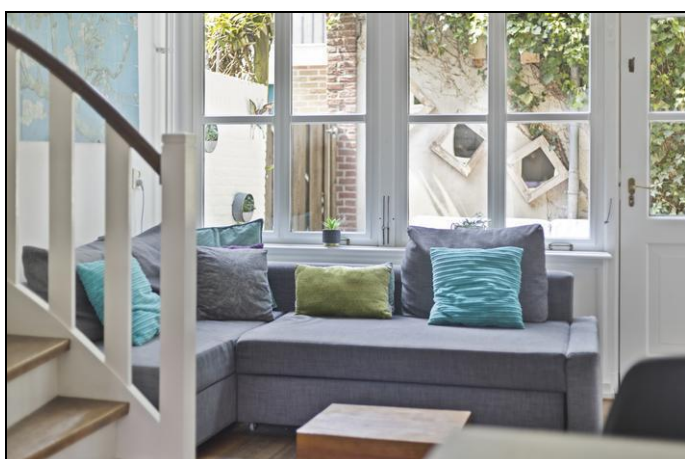
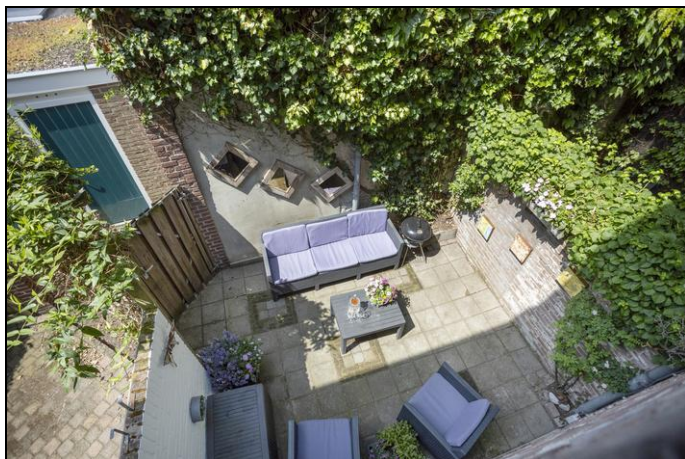
Vraagprijs	€ 475.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	242 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	53 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	56 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1985
Ligging	In centrum
Tuin	Achtertuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin 14 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	HR-ketel (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)
Warmwater	C.V.-Ketel

## Locatie

Clarastraat 5  
5211 LB 'S-HERTOGENBOSCH



## Foto's



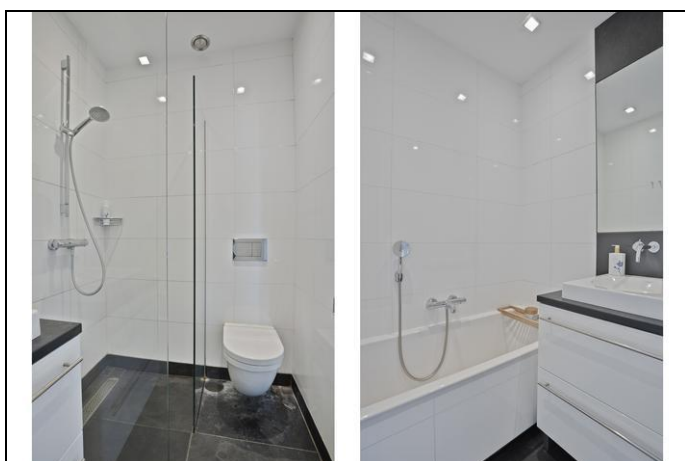
## Foto's



## Foto's



## Foto's



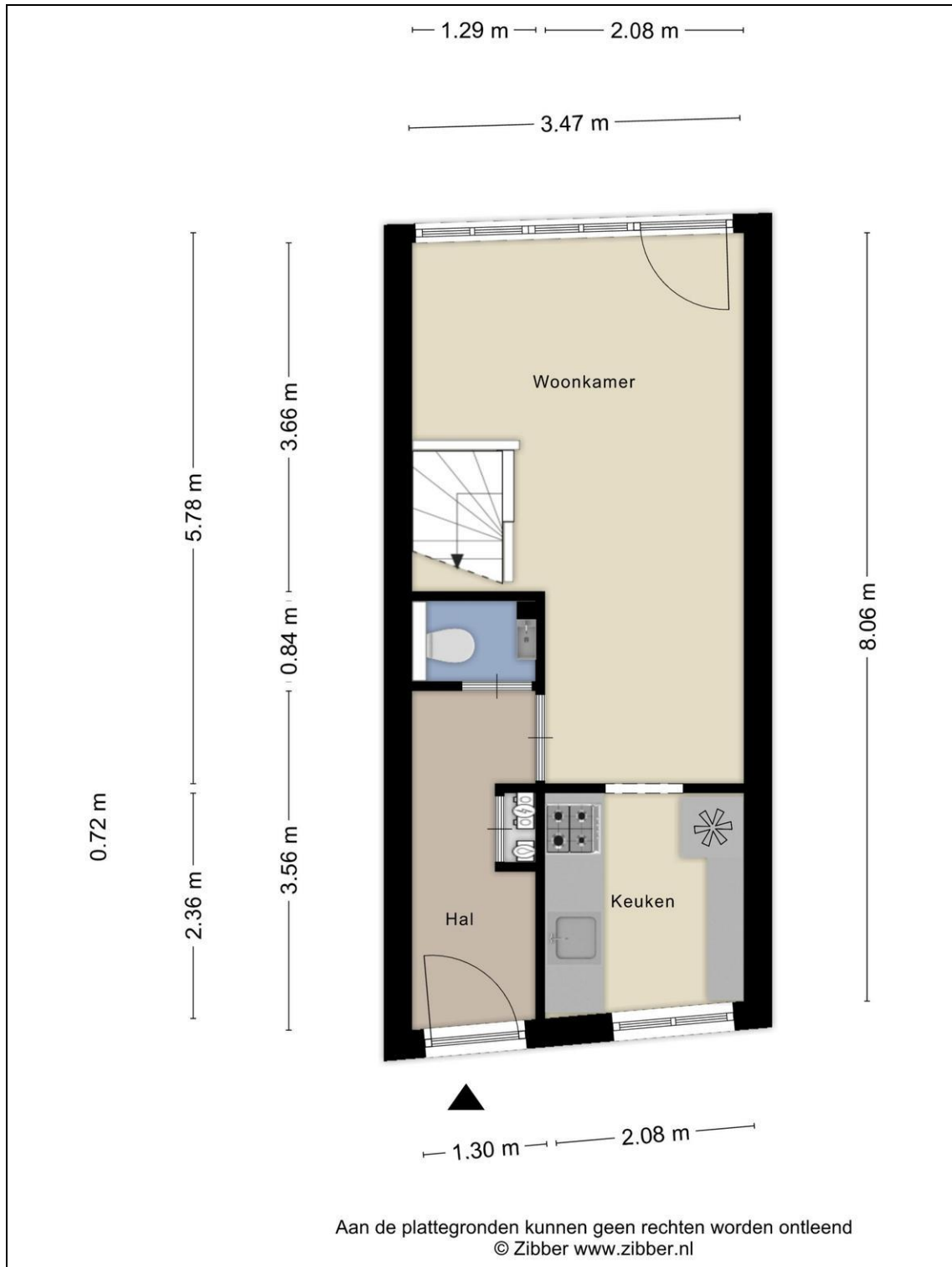
## Foto's



## Foto's



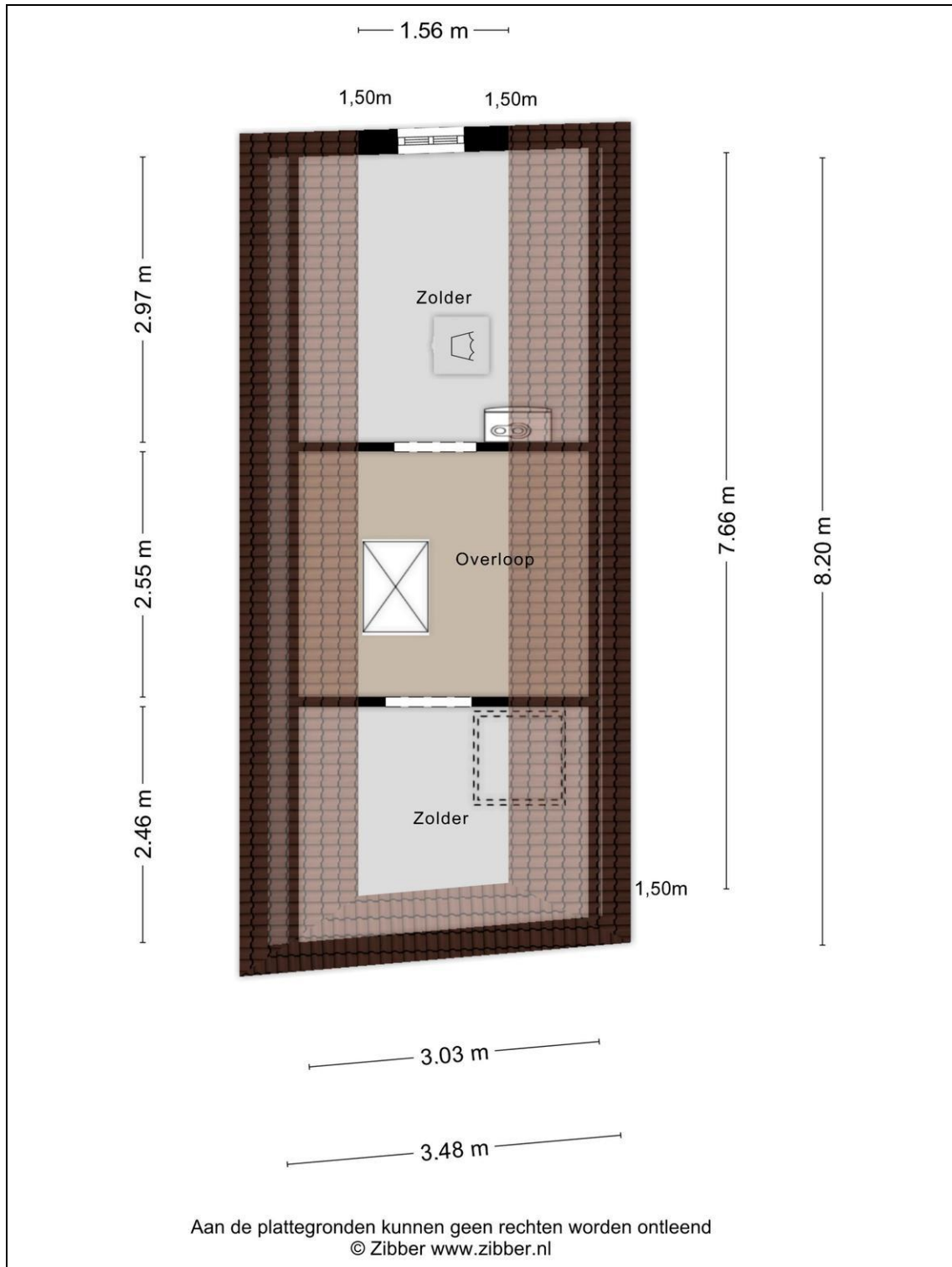
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



## Plattegrond

