

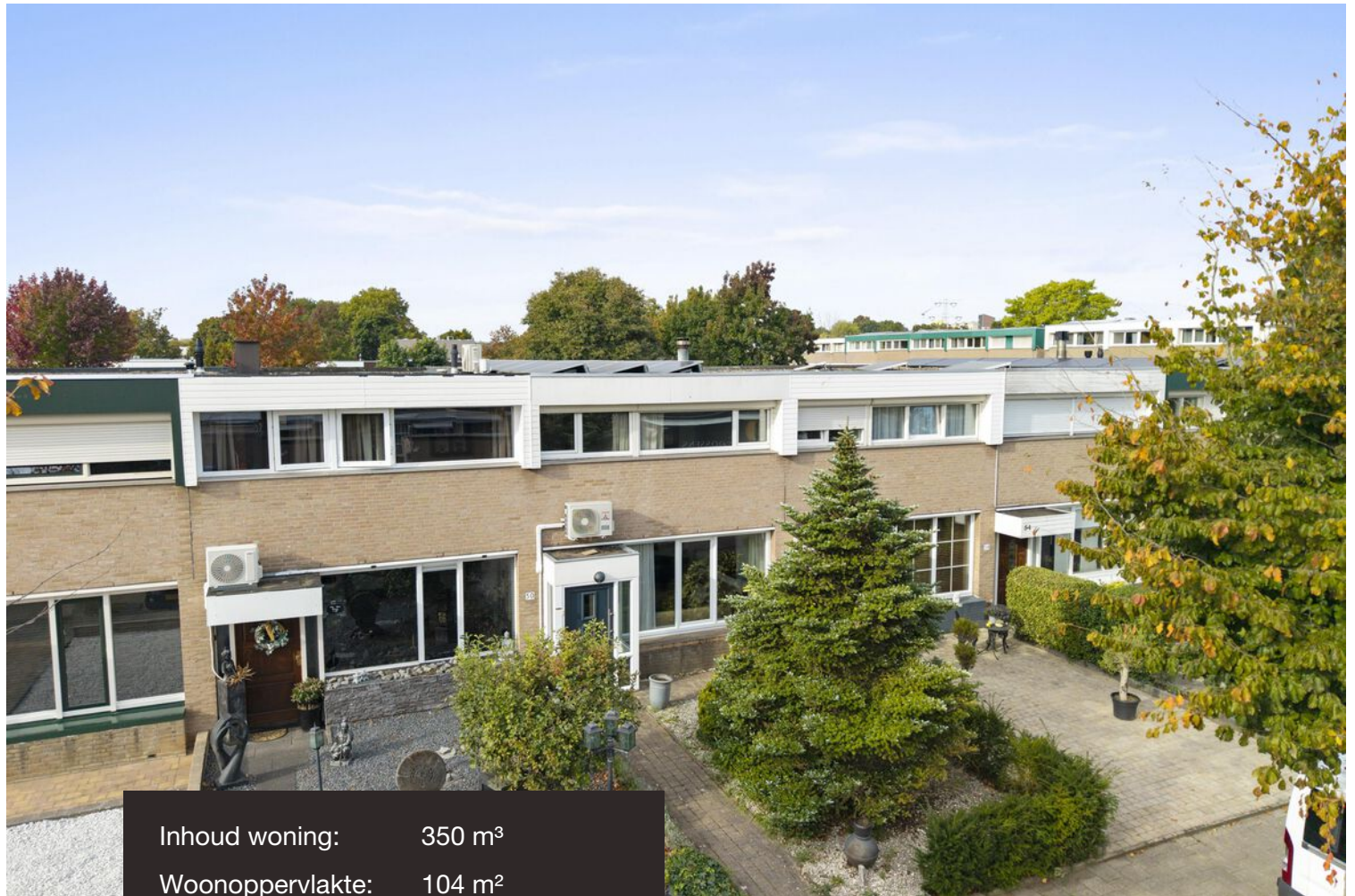


**RUIME TUSSENWONING IN KINDVRIENDELIJKE OMGEVING
'S-HERTOGENBOSCH, DERDE ROMPERT 50**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 350 m³

Woonoppervlakte: 104 m²

Perceeloppervlakte: 194 m²

Bouwjaar: 1973

- ✓ 15 Canadian Solar zonnepanelen;
- ✓ Cv-combiketel Remeha Avanta 35 2016;
- ✓ 2 Inverters Mitsubisch 1x uit 2015, 1 x uit 2024;
- ✓ Vloerisolatie;
- ✓ Gehele woning is voorzien van HR++ beglazing;



WELKOM BIJ DE DERDE ROMPERT 50 TE 'S-HERTOGENBOSCH

Deze goed onderhouden tussenwoning met een grote garage in de achtertuin, ligt in de kindvriendelijke en geliefde woonwijk 'De Rompert'. De woning beschikt over een tuingerichte keuken, sfeervolle woonkamer, 4 slaapkamers, een flinke badkamer, een privacy biedende tuin op het zuidwesten en een garage op eigen perceel. De woning is geheel voorzien van dubbel glas en beschikt over 15 zonnepanelen en over een Remeha Avanta c.v. combiketel maar deze wordt alleen voor warm water gebruikt: de woning wordt verwarmd middels 2 inverters (airco units die ook kunnen verwarmen) en een elektrische tapijtverwarming op de begane grond.

'De Rompert' is midden jaren '70 gebouwd en zéér centraal gelegen ten opzichte van winkels, scholen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en de Bossche Binnenstad. Na slechts 15 minuten fietsen sta je midden op de Markt van het bruisende 's-Hertogenbosch. Kortom plezierig en comfortabel wonen. De woning heeft een ideale ligging aan een rustig plein. Kinderen kunnen in de directe omgeving fijn en veilig spelen, ook in de diverse speeltuinen die de buurt rijk is. De woning ligt op loopafstand van winkelcentrum 'De Rompert', hier kun je terecht voor al je dagelijkse boodschappen. De uitvalswegen A2 en A59 kruisen deze buurt, waardoor de bereikbaarheid optimaal is.







INDELING:

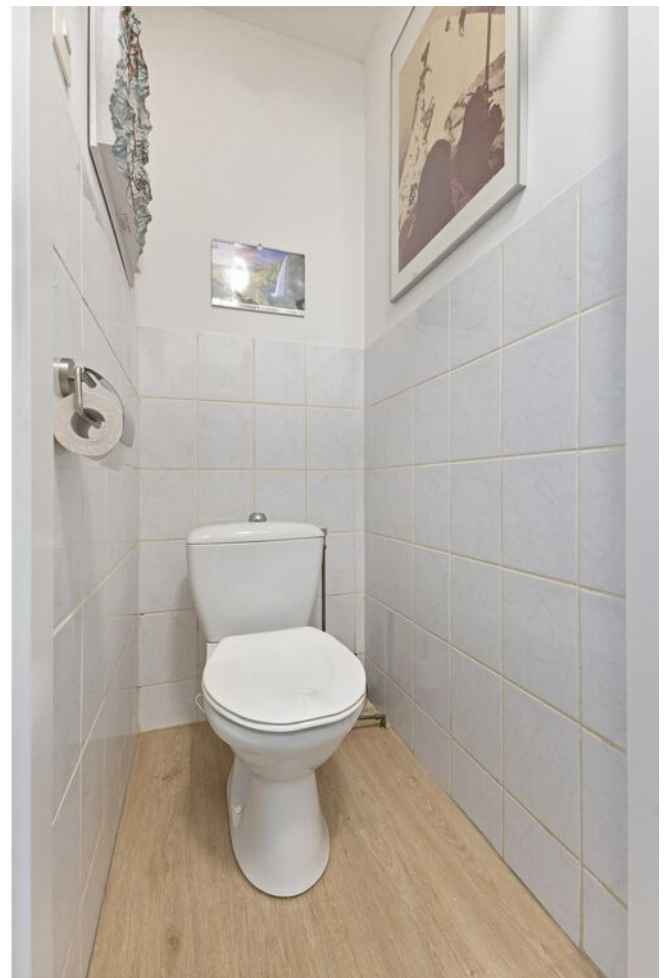
Via de voortuin komen we bij de uitgebouwde entree van de woning. In deze entreehal is de meterkast (vernieuwd in 2025 en voorzien van een 380 Volt aansluiting) en ruimte voor een garderobe.

De huidige bewoner heeft hier vele jaren met veel plezier gewoond. Wanneer je de woning binnenstapt wordt je dan ook blij verrast door de heerlijk lichte kamer. Aan de voorzijde is de woonkamer gesitueerd met een open haard, aan de tuinzijde ligt de keuken met bar en ruimte voor een eettafel. De volledige achtergevel bestaat uit kamer hoog glas: dit geeft een perfecte lichtinval. Twee grote schuifdeuren bieden toegang tot de op het zuidwesten gelegen tuin. Het keukenmeubel is geplaatst in een rechte opstelling, met daar tegenover een (eet)bar. De bijkeuken ligt mooi aan de keuken: daar is plaats voor bijvoorbeeld een tweede koelkast of vriezer, de c.v. ketel en eventueel een doorstroom boiler als men de woning gasloos wil maken.

In het midden van de woning is een portaal met toegang tot de volledig betegelde toiletruimte. Via een wenteltrap in de woonkamer is de eerste verdieping bereikbaar.







In het midden van de woning is een portaal met toegang tot de volledig betegelde toiletruimte. Via een wenteltrap in de woonkamer is de eerste verdieping bereikbaar.



EERSTE VERDIEPING:

De trapopgang biedt toegang tot de overloop met aangrenzend vier (slaap)kamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en draai-/kiepramen.

In alle slaapkamers ligt een nette Soft linoleumvloer en de wanden zijn nieuw gestukadoord en klaar voor uw eigen gewenste kleur schilderwerk.







DE BADKAMER:

De ruime, traditionele badkamer is voorzien van mechanische ventilatie, een douchecabine met thermostaatkraan, ligbad, wastafelmeubel met spiegel en verlichting, vrij hangend wandcloset en handdoek radiator.







DE TUIN:

De riante tuin is mooi aangelegd met een terras, sierbestrating, diverse planten en een houten erfafscheiding. De tuin is mooi diep, ligt ideaal op het zuidwesten en achter in de tuin, tegen de garage, is een leuke overkapping geplaatst.

Achterin de tuin staat een flinke garage van 3 bij 6,30 meter, welke toegankelijk is vanuit de eigen tuin met een loopdeur en tevens vanaf de pleinzijde via een elektrische roldeur.



FIJN OM TE WETEN:

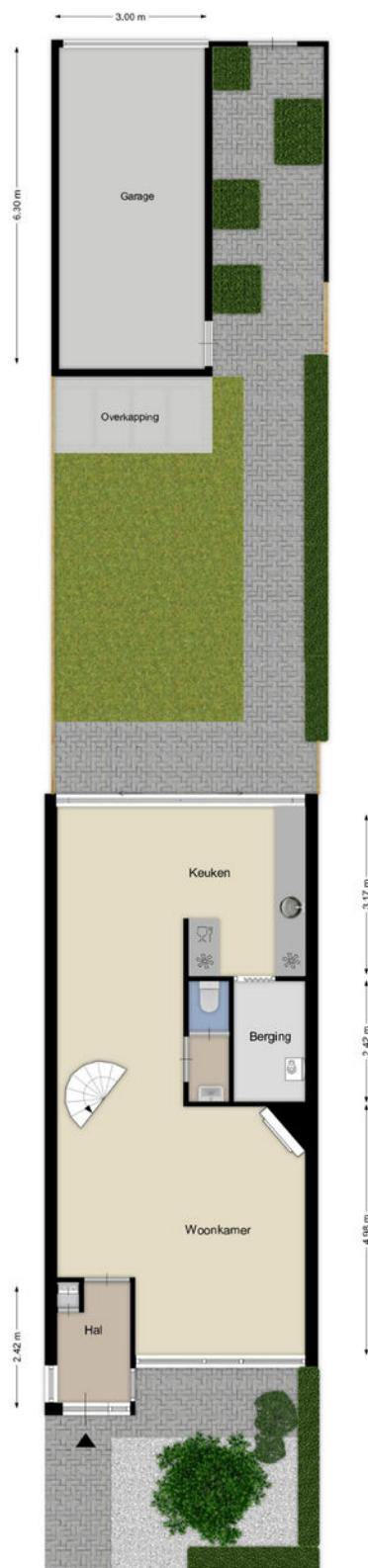
- De woning is het afgelopen jaar aan de binnenzijde gestuukt en geschilderd en van nieuwe vloerbedekking voorzien;
- Op het dak liggen 15 Canadian Solar zonnepanelen, van 285 Wattpiek;
- De gevels zijn in 2017 na-geïsoleerd (Knauf, minerale glaswol, 2,45 RC waarde);
- Het dak van de woning is in 2020 vervangen en voorzien van 10 cm isolatie;
- De begane grondvloer van de woning is in 2017 geïsoleerd (EPS HR++ parels met een RC waarde van 3,8);
- Alle kozijnen zijn onderhoudsarm;
- Het dak van de garage in de tuin is in 2025 vernieuwd, de garage is in 2025 geschilderd.



Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

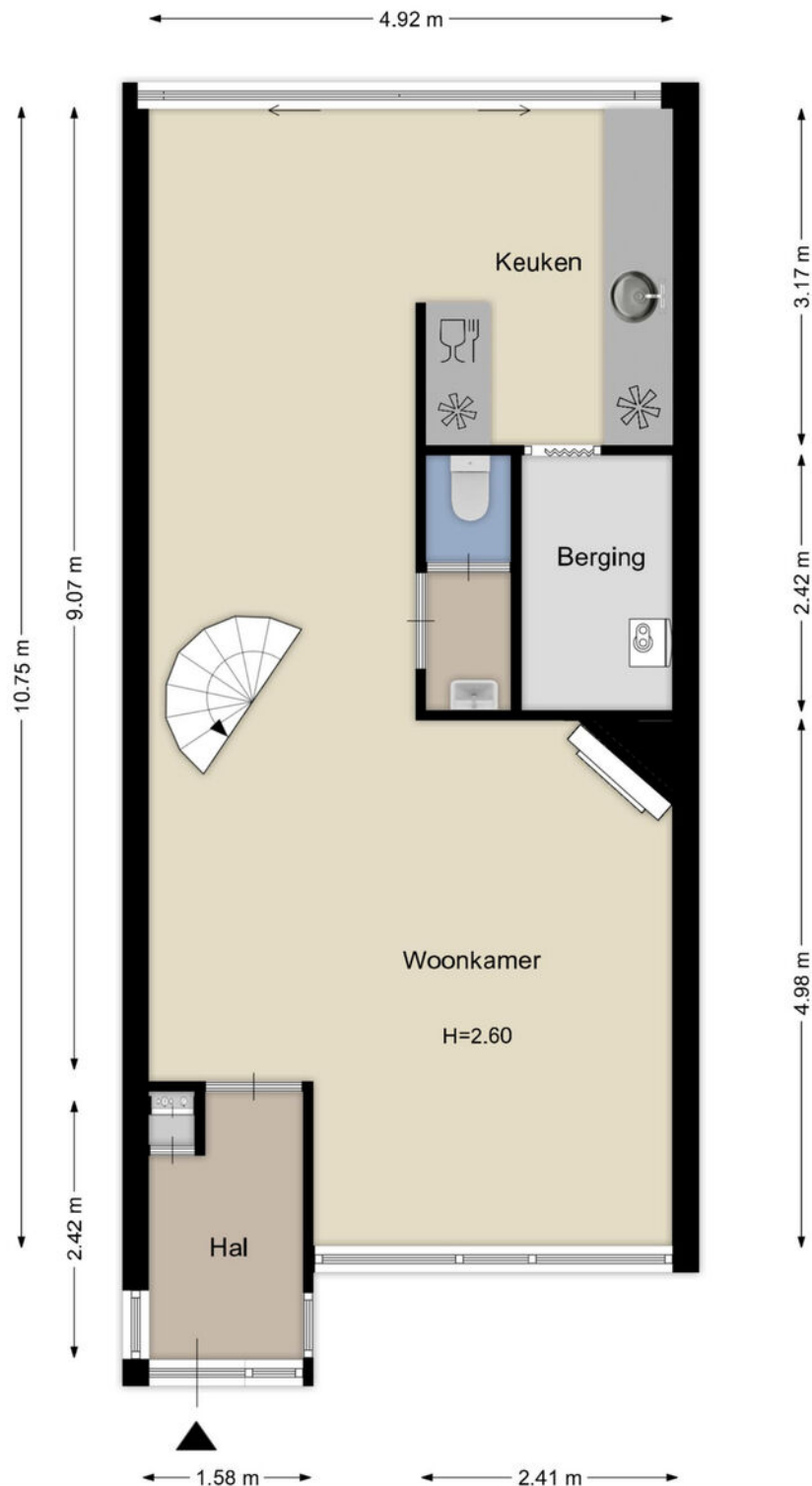
BEGANE GROND



Begane grond met tuin
Derde Rompert 50, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

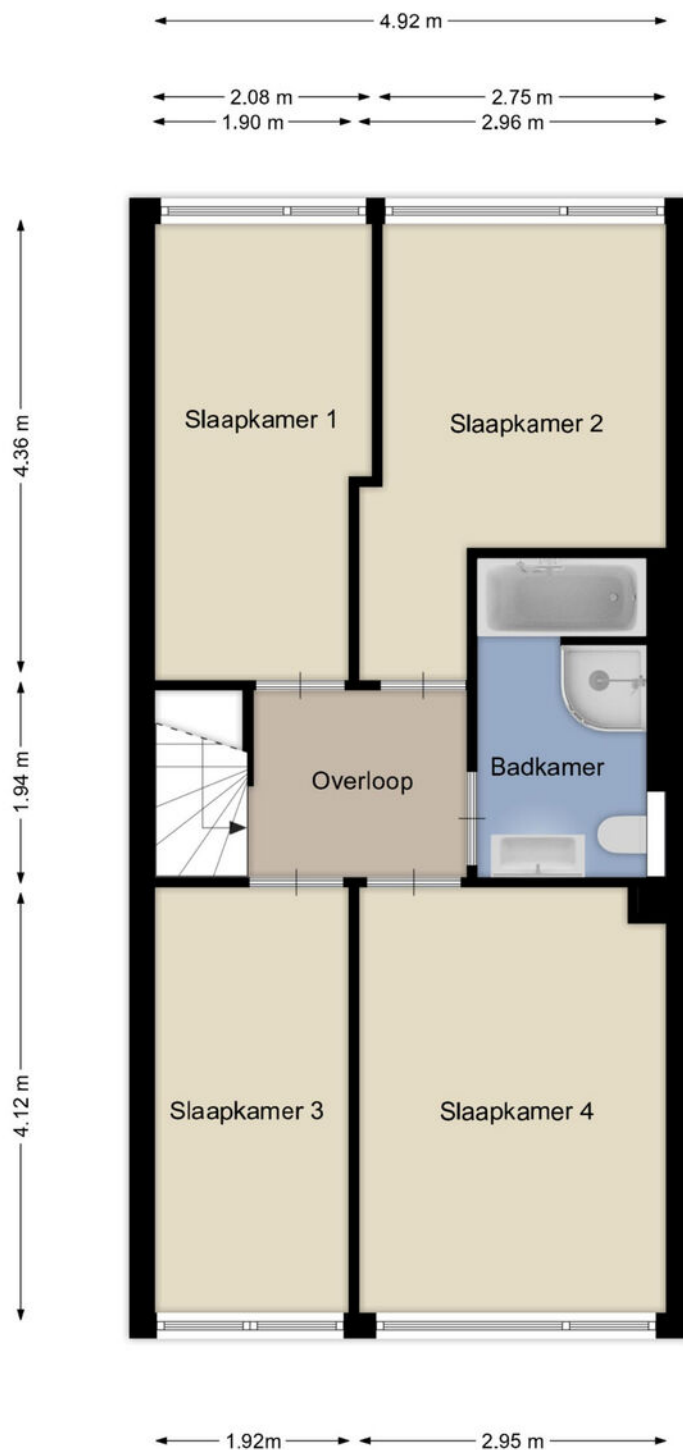


Begane grond
Derde Rompert 50, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Derde Rompert 50, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- straat verlichting garage	X		
- verlichting in garage			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garage én huis alle kasten/op één na			X
- Kast tegen badkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- Alle meubels, behalve master bed			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven			X
- koelkast			X
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			

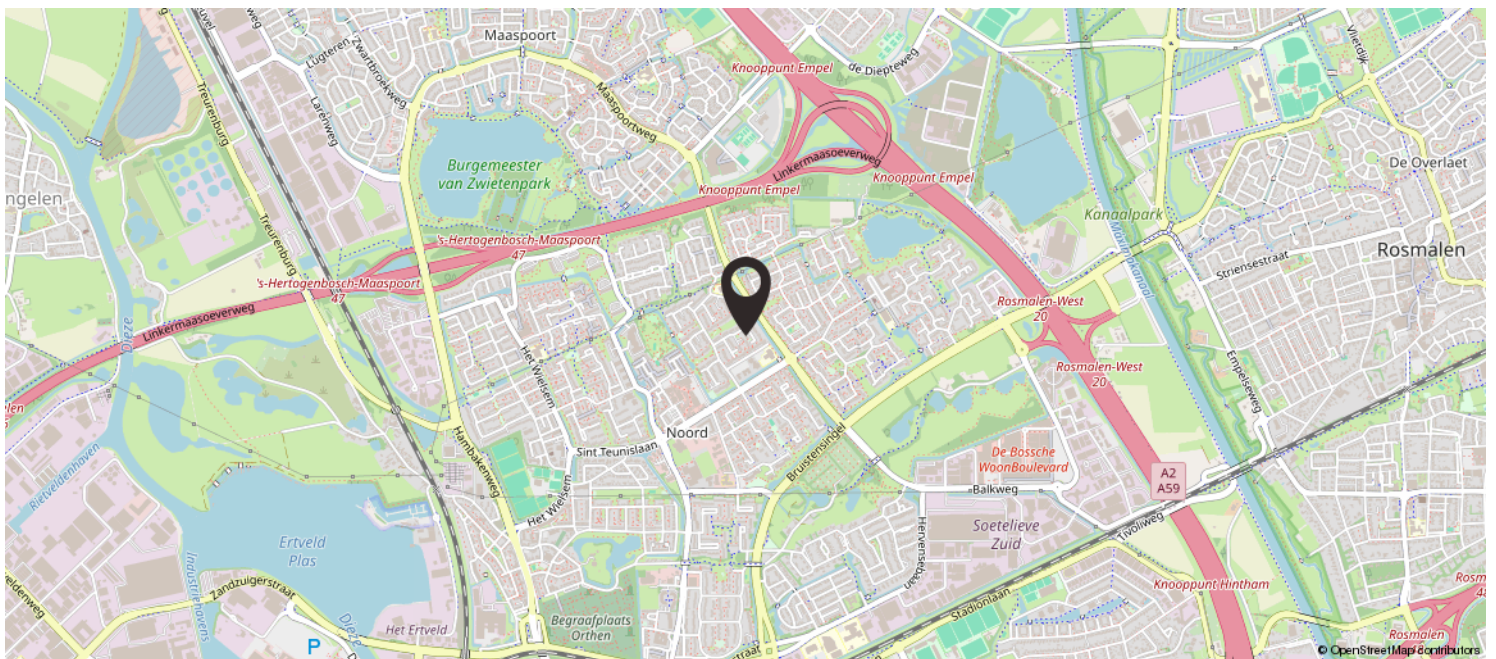
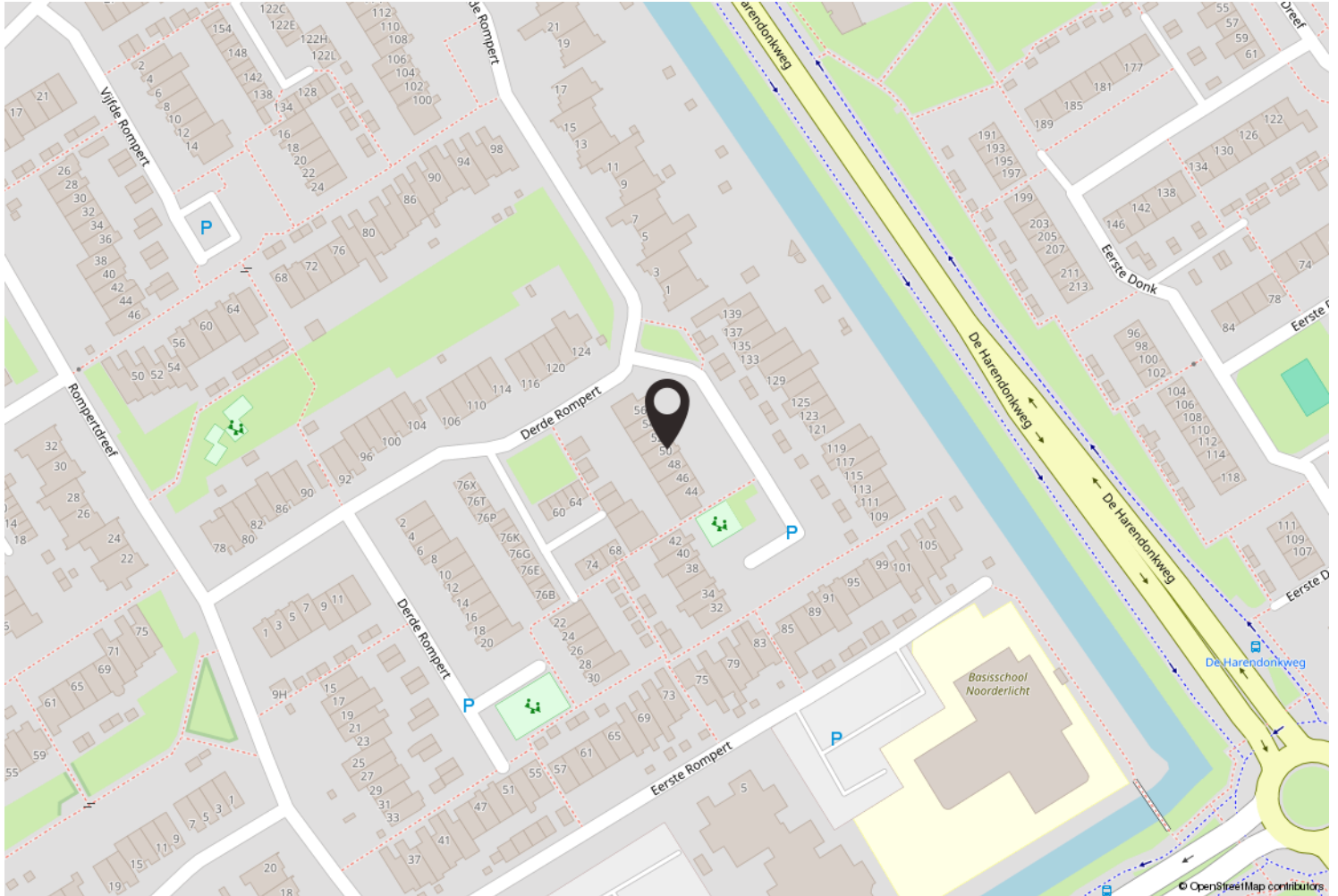
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- badkamermeubel met spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuinslang,	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
meubilair onder prieel			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LOCATIE OP DE KAART



BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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.

Dit vloeit voort uit 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.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

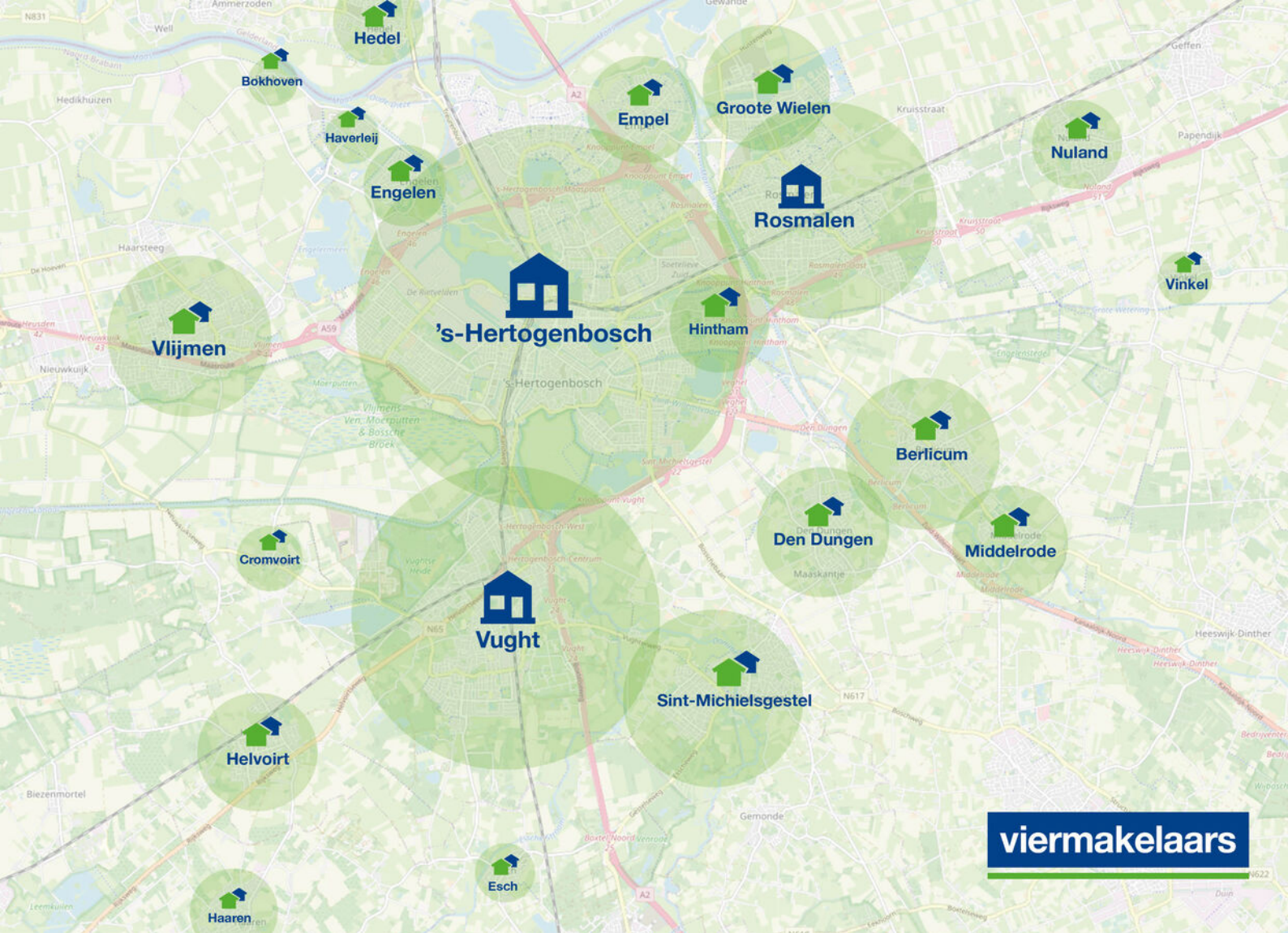
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



LELIENHUYZE 9

Geschreven juni 2025

Viermakelaars is een zeer deskundige en professionele makelaar. Alle professionals leveren uitstekend werk; de makelaar, de fotograaf en niet te vergeten de back-office. Zeer aan te bevelen.

10

BORDESLAAN 159

Geschreven juni 2025

We hadden een heel fijn contact met makelaar Henk, vanaf het begin met intake gesprek voelde het al goed ! Regelt alles goed en professioneel en bleef ons ook adviseren ! Zijn bereikbaarheid was gewoon geweldig, maakt niet uit wanneer we elkaar appte ik kreeg altijd reactie ! Zelfs 's avonds en in de weekenden ! Daarnaast een compliment voor Yvette op kantoor, ook voor haar was niets teveel en altijd bereidt om mee te denken en te helpen.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl