



GROOTS WONEN IN EEN FIJNE BUURT
'S-HERTOGENBOSCH, SCHREPEL 40

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 600 m³

Woonoppervlakte: 181 m²

Perceeloppervlakte: 268 m²

Bouwjaar: 2009

- ✓ Royale vrijstaand geschakelde woning;
- ✓ Omringd door groen;
- ✓ Ruime living met veel mogelijkheden;
- ✓ Kamerhoge ramen;
- ✓ Maar liefst 5 slaapkamers;
- ✓ Voorzien van 10 zonnepanelen;
- ✓ Energielabel A+.



WELKOM IN EMPEL!

Empel is een jonge, groene en waterrijke woonwijk aan de noordoostzijde van 's-Hertogenbosch, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Empel staat bekend om de kindvriendelijke opzet met veel speelplekken, waterpartijen, sportfaciliteiten én uitstekende bereikbaarheid richting de Bossche binnenstad, Rosmalen en de snelwegen A2 en A59. Het is een wijk waar je rustig woont, maar tegelijkertijd alles dichtbij hebt. Vanuit deze woning kijk je bovendien uit over groen, water en sportvelden.

Dit bijzonder royale, vrijstaand geschakeld herenhuis ligt op een prachtig perceel aan de rand van Empel. Een moderne woning met een zee aan ruimte, een heel goede lichtinval. De afwerking van de woning is uitstekend en tot in de puntjes verzorgd. De woonkamer is uitzonderlijk ruim en fraai ingedeeld, met maar liefst een 9 meter brede pui aan de achterzijde met dubbele tuindeuren en een schuifpui.

De woning is voorzien van HR-ketel (Nefit TrenLline), zonnepanelen (Canadian Solar 450Wp) en een airco met warmte- en cooldown klimaattechniek. Dit maakt de woning erg duurzaam.

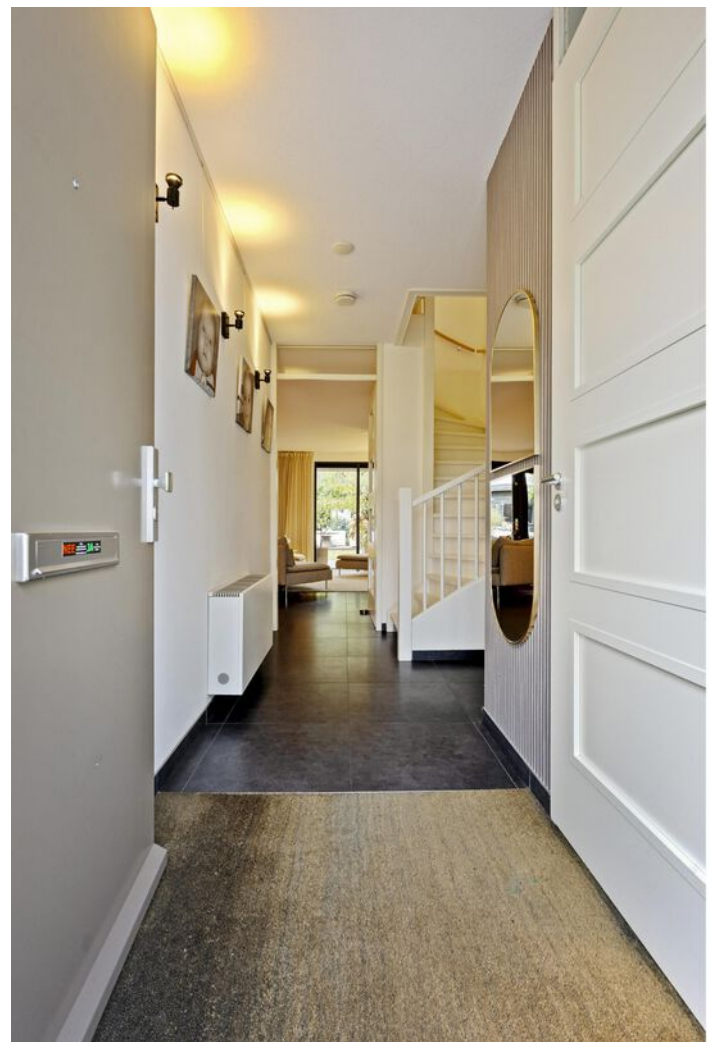


BEGANE GROND

Overdekte entree/hal met meterkast, moderne toiletruimte, trapopgang en toegang tot de living. Bij binnenkomst valt direct de enorme leefruimte en de grote hoeveelheid daglicht op door de grote en vele raampartijen.

De living is woningbreed en biedt hiermee ruimte aan meerdere zones: een grote zithoek rondom de gashaard, een royale eethoek tussen de woonkamer en de open keuken, een tweede zithoek én een extra werkplek. Aan de achterzijde heeft de pui de volledige breedte, voorzien van dubbele tuindeuren en een schuifpui. Hierdoor loop je via meerdere doorgangen de ruime tuin met overkapping in.

Praktisch is ook de bijkeuken/berging, welke vanuit de living te bereiken is en beschikt over een deur naar de oprit. Ideaal voor voorraad, extra apparatuur en/of jassen en schoenen. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie tegelvloer met vloerverwarming en glad gestucte wanden en plafonds.

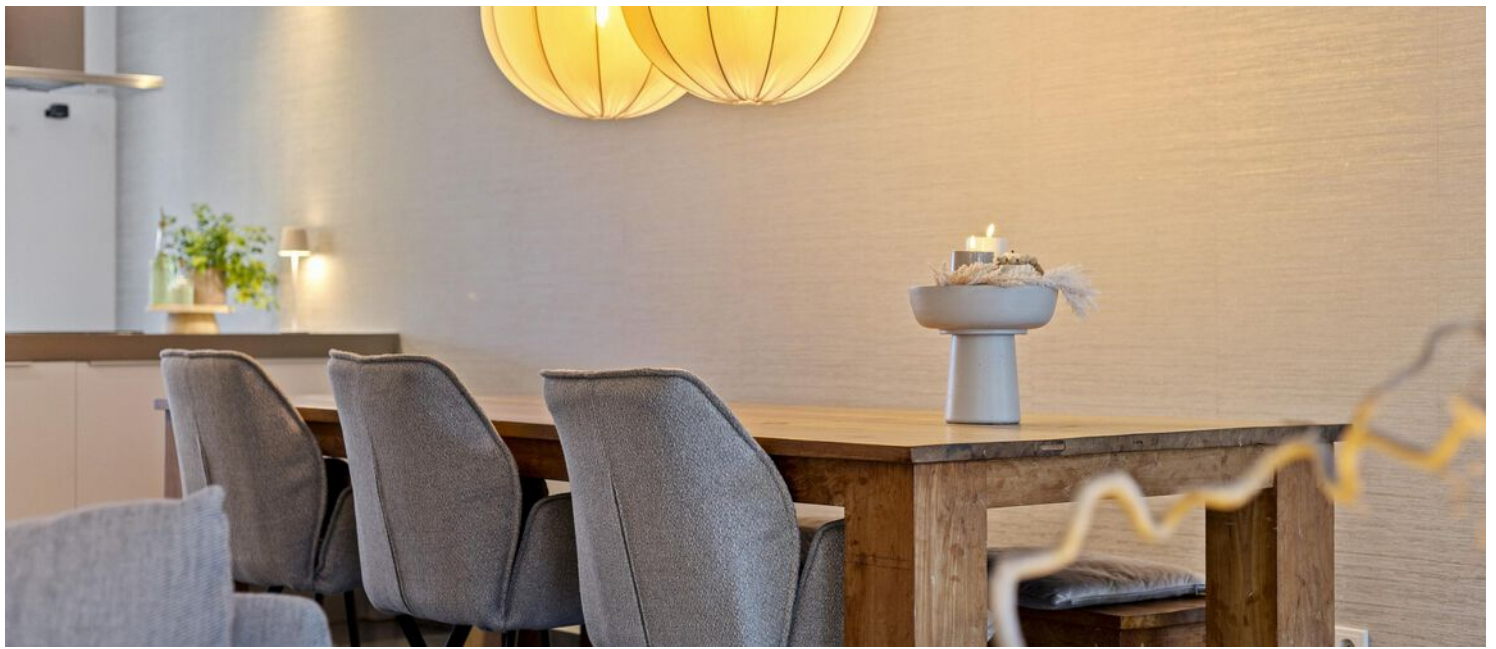








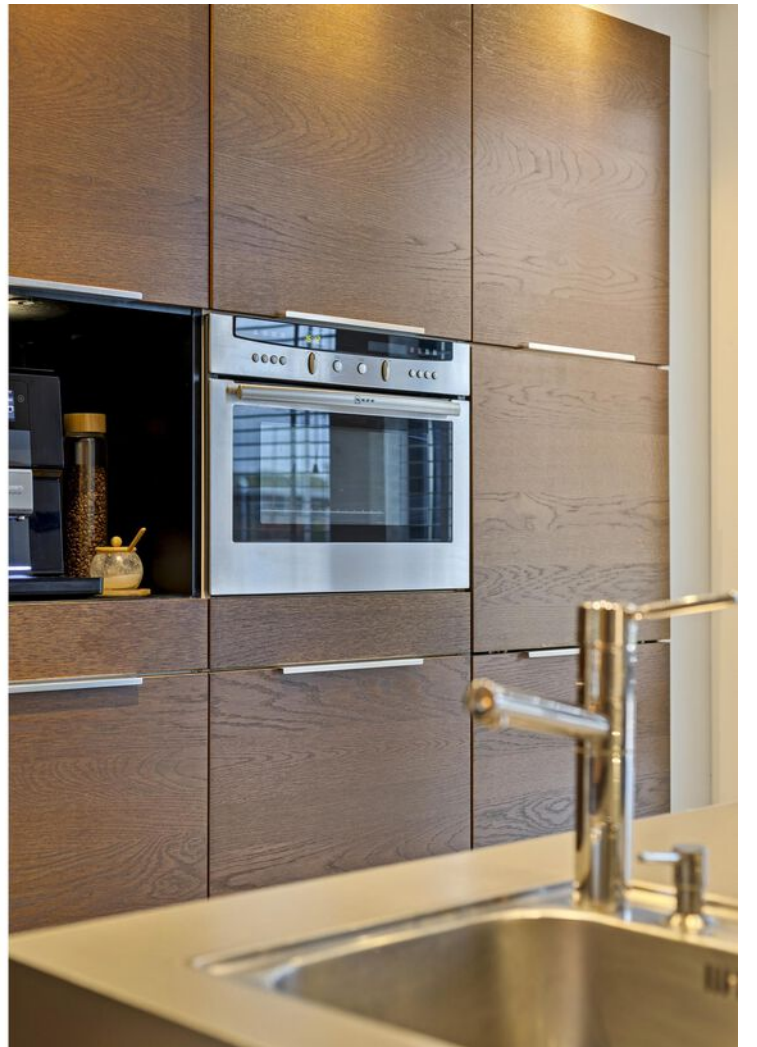


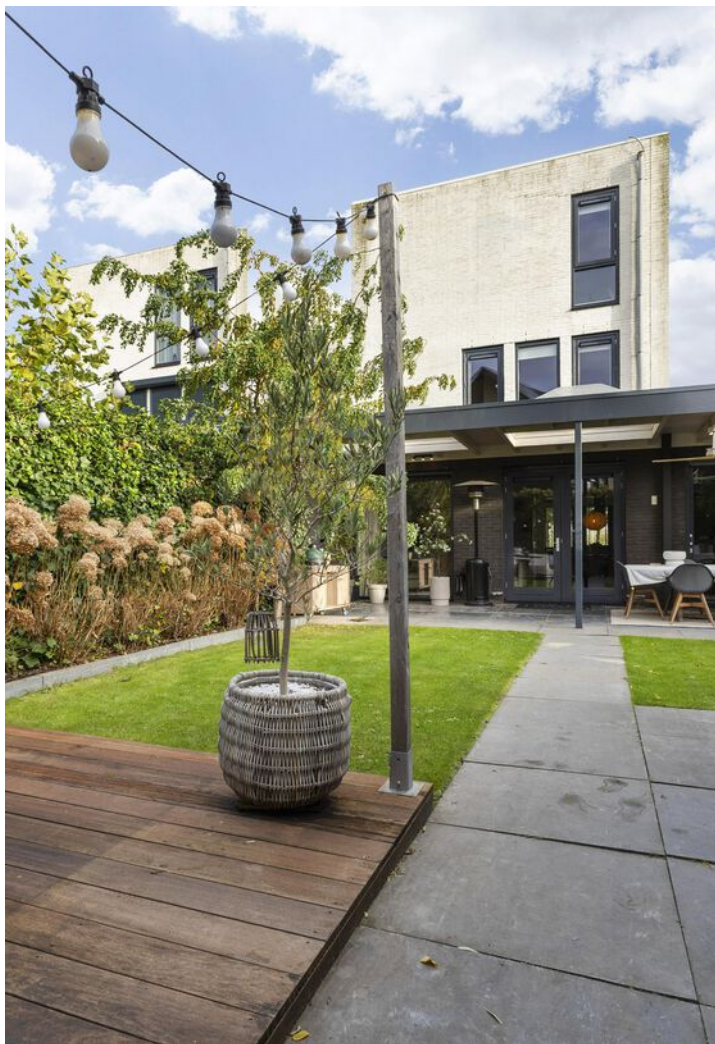


KEUKEN

Aan de voorzijde ligt de moderne keuken met kookeiland en wandmeubel, voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, combi-oven, stoomoven, koel-/vriescombinatie, Quooker, koffiezetapparaat en vaatwasser.

De kamerhoge ramen aan de voorzijde bieden een fraai vrij uitzicht over water en sportvelden.





TUIN

De diepe tuin is sfeervol aangelegd en voorzien van een riante overkapping met drie lichtkoepels, een tweede terras achterin de tuin, een houten schuur (tweede berging), gazon en volwassen beplanting en bomen. Dankzij de gunstige situering geniet je hier de hele dag van zon én optimale privacy. Naast de schuur nog een achterom, ideaal voor de fiets.











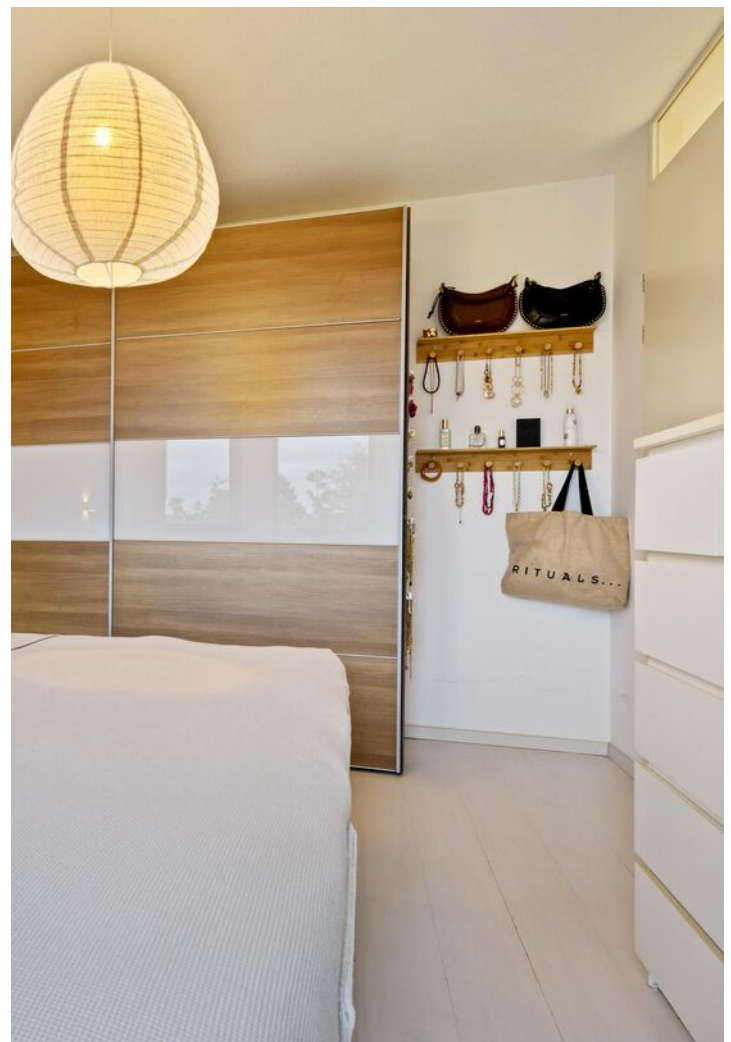


EERSTE VERDIEPING

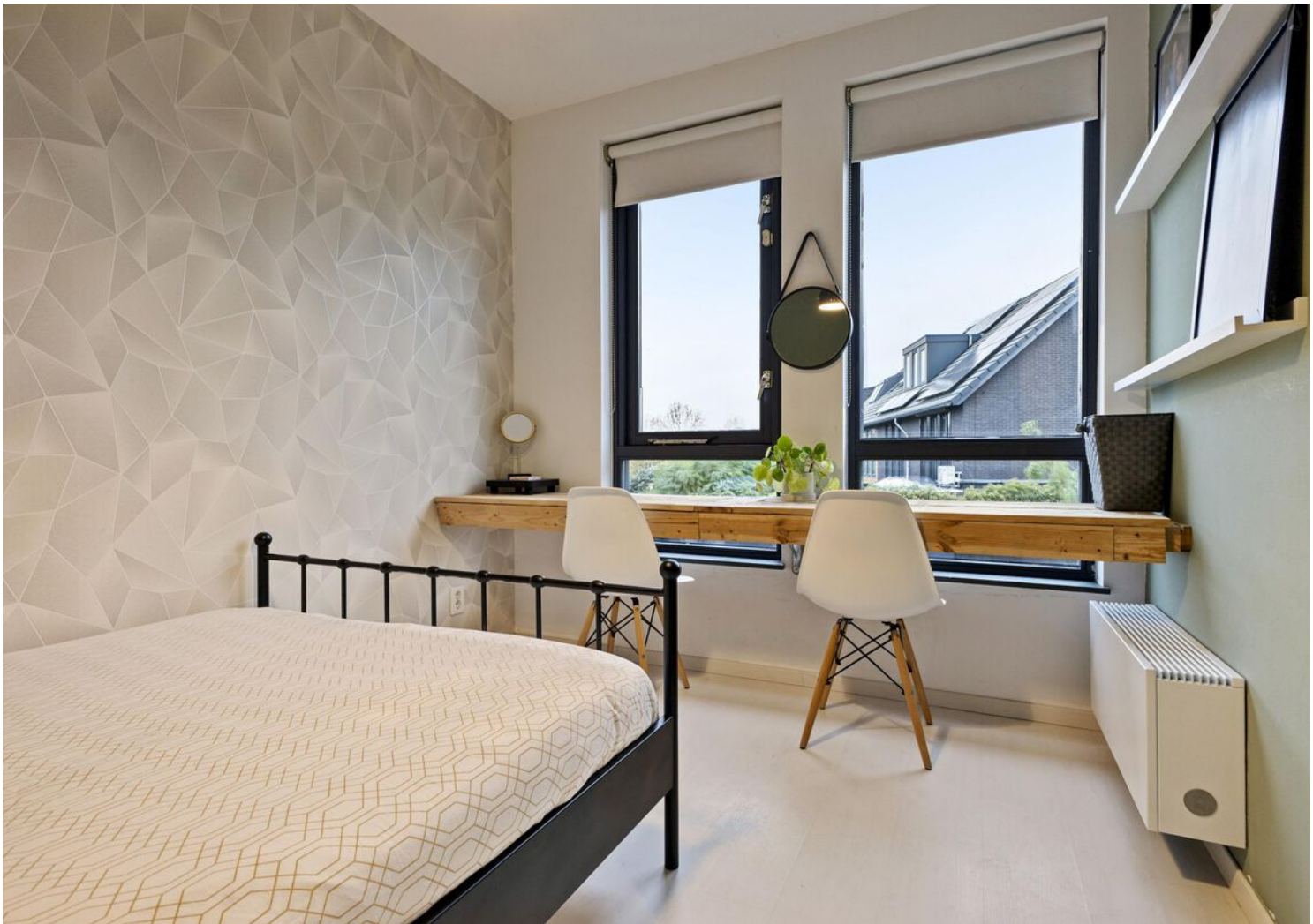
Overloop met toegang tot twee slaapkamers aan de achterzijde en een riante derde slaapkamer aan de voorzijde. Alle kamers zijn keurig verzorgd en voorzien van een laminaatvloer, glad gestucte wanden en deels behangen.

De kleine slaapkamer aan de achterzijde is momenteel in gebruik als werkkamer en beschikt over twee grote inbouwkasten.

De moderne en complete badkamer is lekker ruim en beschikt over een ligbad met whirlpool, inloofdouche met regendouche en handdouche, tweede hangend toilet, breed wastafelmeubel en vloerverwarming.











TWEEDE VERDIEPING

Volwaardige verdieping met een grote overloop met daglicht, voorzien van centrale airco en toegang tot twee volwaardige slaapkamers. Wederom voorzien van grote kamerhoge ramen. De slaapkamer aan de voorzijde biedt prachtig vrij zicht op de groene omgeving tot aan het Maximakanaal.

Ook is er een separate berging met de opstelling van de CV-combiketel, zonneboiler en de aansluitingen voor wasapparatuur. Hier bestaat desgewenst ook de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren.

De woning is voorzien van centrale airco (Panasonic KIT FZ260WKE 6.0 kW), deze is recent onderhouden (2025).







FIJN OM TE WETEN:

- De woning is goed geïsoleerd en voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.
- Daarnaast geheel voorzien van HR++ beglazing;
- Op het dak liggen 10 zonnepanelen uit 2022, opwekking circa 3500 per jaar.
- Op de zolderverdieping is een dakkoepel voor daglicht en er hangt een airco-installatie om te koelen;
- De woonkamer (met uitzondering van de berging) beschikt over vloerverwarming;
- Ook de badkamer beschikt over vloerverwarming;
- Het buitenschilderwerk is uit 2025;
- Riant tuin met een mooie, grote overkapping over de volle breedte met lichtkoepels.



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.

WONEN IN EMPEL



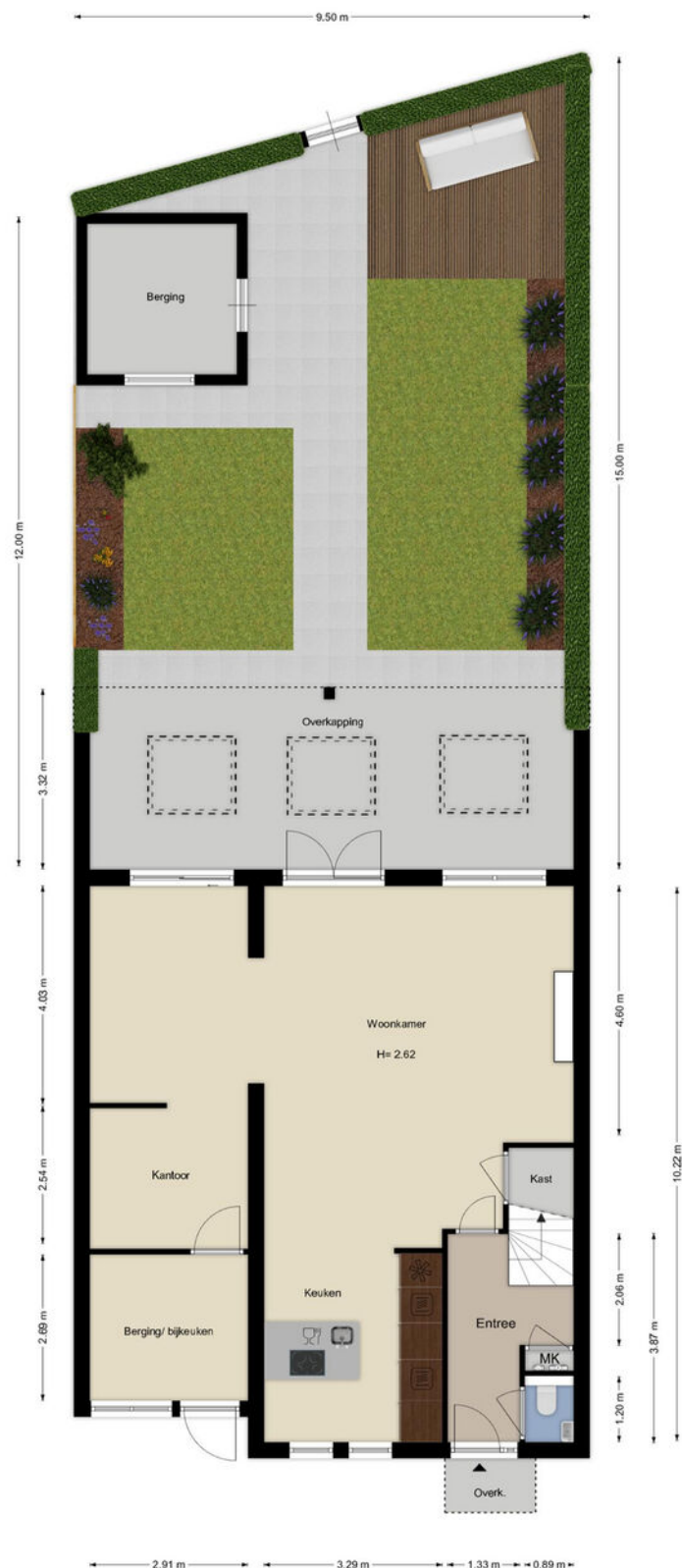
Empel biedt een prachtige woonomgeving waar natuur, levendigheid en recreatie prima met elkaar in balans zijn. Wonen in 'Empel' betekent wonen op de grens van het Bourgondische 's-Hertogenbosch, nabij de Kanaalzone en de uiterwaarden van de Maas.

Een hartelijke, warme en prachtige woonomgeving, waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, met kinderopvang en een basisschool op loopafstand en diverse verenigingen in de buurt. In Empel en in de wijk hangt een gemoedelijke en gezellige sfeer, ook bij de winkel- en recreatievoorzieningen, sportverenigingen en in het café op de hoek. Wil men met de fiets of auto op pad: de bossche binnenstad ligt op slechts 7 km en de uitvalswegen A59 en de A2 zijn makkelijk te bereiken.



PLATTEGROND

INDELING MET TUIN



Begane grond met tuin
Schrepel 40, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Schrepel 40, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Schrepel 40, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Schrepel 40, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Begane grond: Witte grote schuifkast in berging	X		
- 1e verdieping: 2 schuifkasten in kleine kamer 1e verdieping, schuifkast slaapkamer voorzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	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		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat 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.

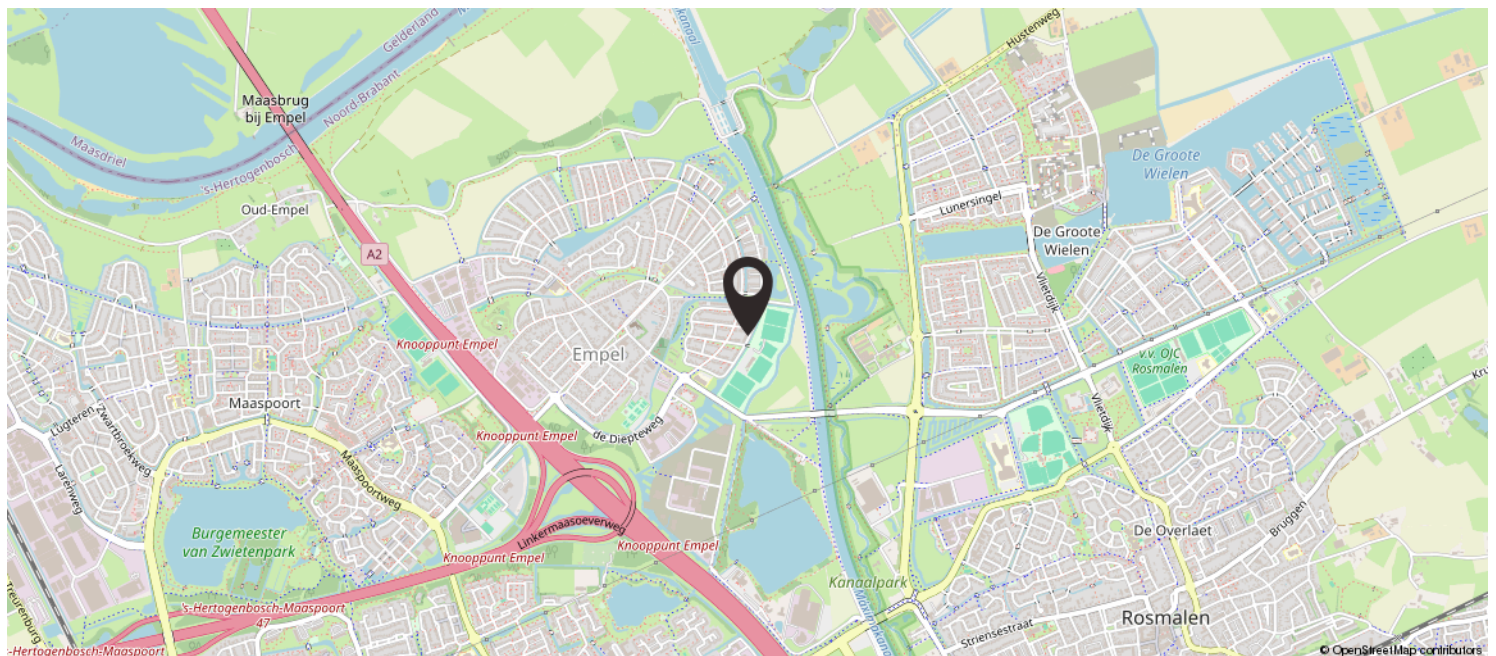
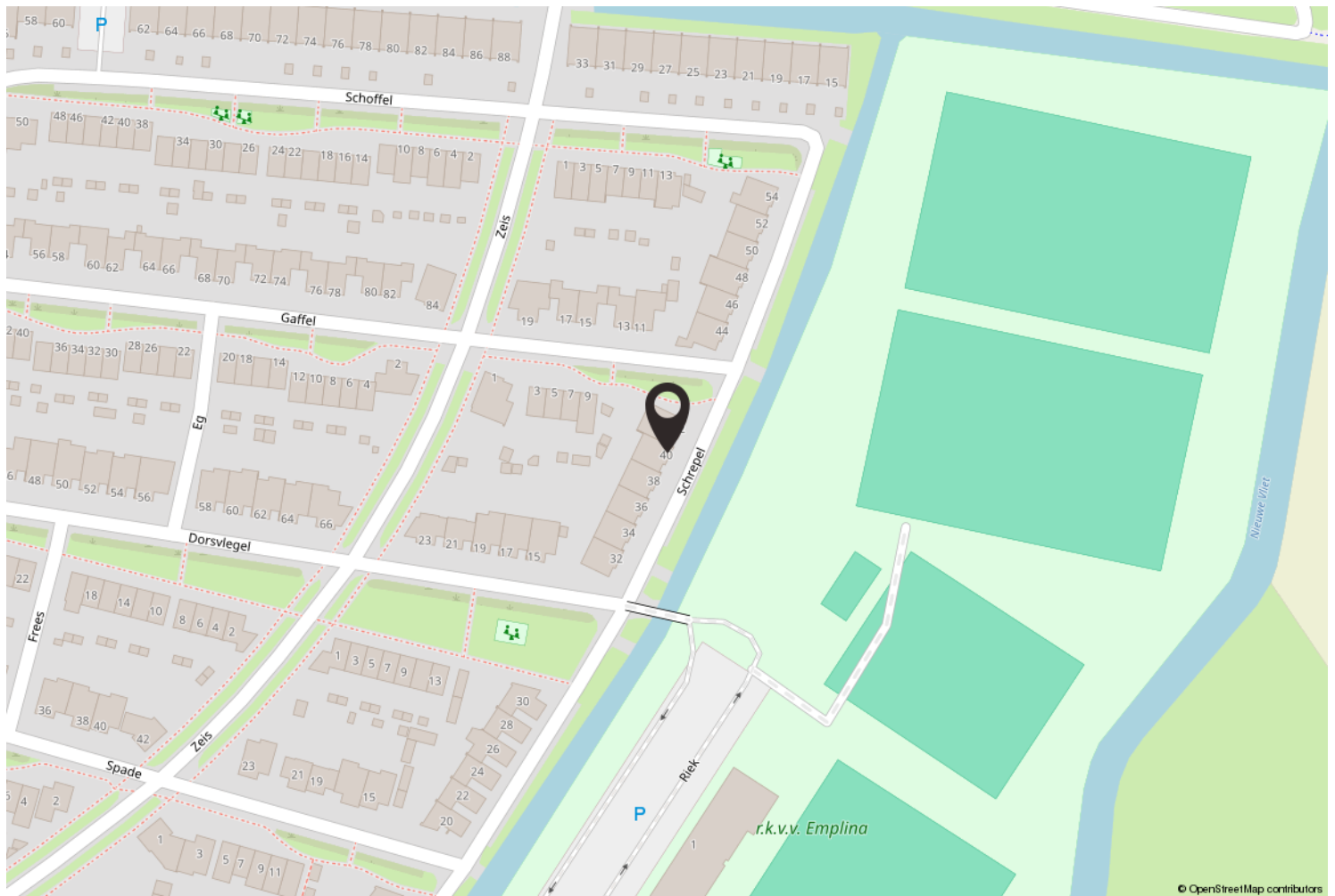
Algemeen

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.

LOCATIE OP DE KAART





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.

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