

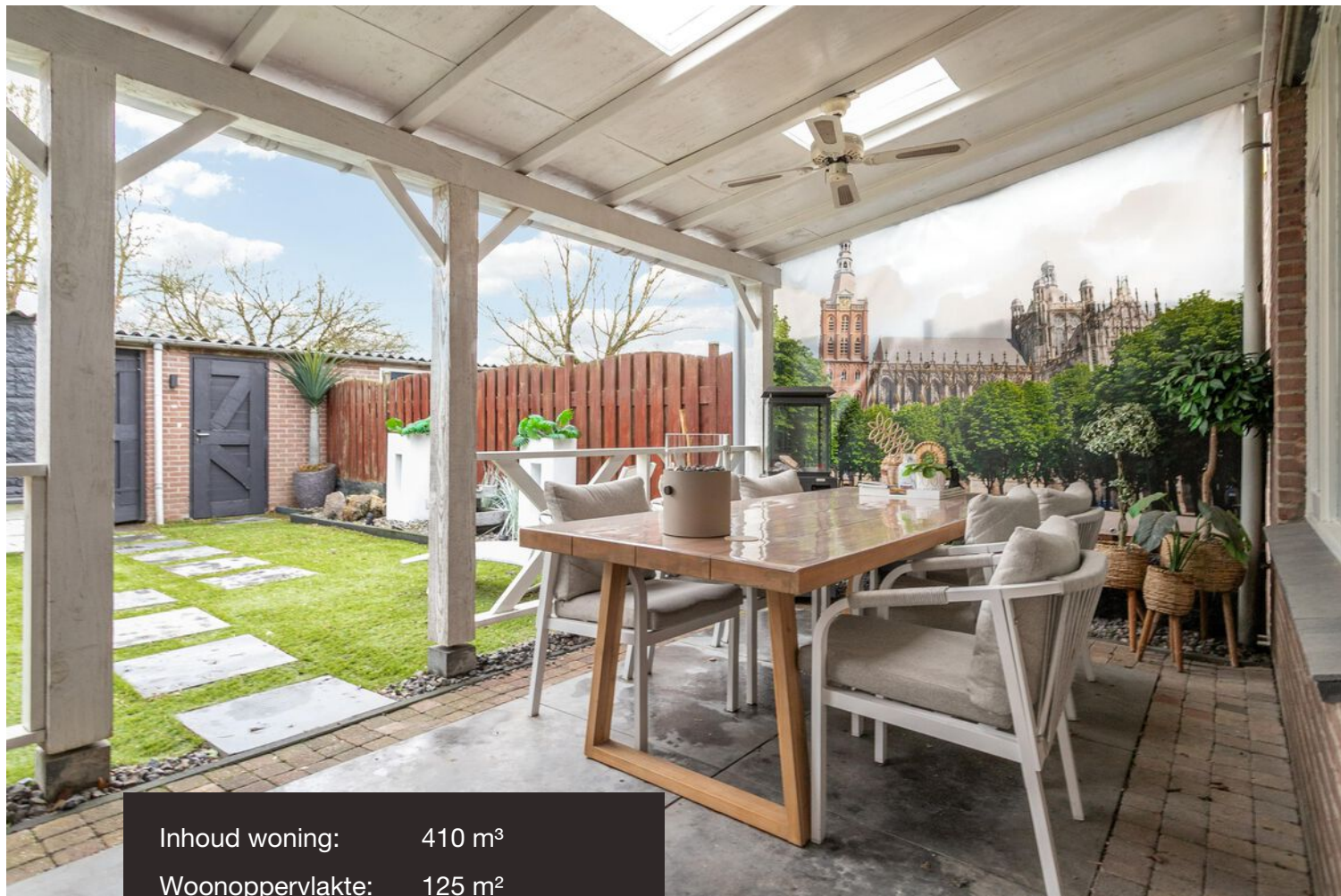


ZEER RUIME TUSSENWONING MET GEZELLIGE TUIN, GARAGE EN VERANDA
'S-HERTOGENBOSCH, LOKEREN 123

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 410 m³

Woonoppervlakte: 125 m²

Perceeloppervlakte: 168 m²

Bouwjaar: 1980

- ✓ Voorzien van 13 zonnepanelen;
- ✓ Dubbel glas (deels HR++ uit 2022);
- ✓ Ruime, zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- ✓ Rustige en kindvriendelijke woonomgeving;
- ✓ Energielabel A.



WELKOM AAN DE LOKEREN 123 TE 'S-HERTOGENBOSCH

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Maaspoort ligt deze zeer ruime tussenwoning met een tegen de achtergevel aangebouwde veranda, afsluitbare carport c.q. garage, extra berging, voortuin en een ruime achtertuin. De woning is ideaal gelegen op loopafstand van het winkelcentrum 'Maaspoort', nabij scholen, speelvoorzieningen en groen. Bovendien zijn de uitvalswegen richting A2 en A59 snel en eenvoudig bereikbaar.

De woning ligt aan de voorzijde aan een volledig autovrije woonstraat, met uitzicht over een plantsoen en een fietsroute, terwijl de achterzijde vrij en autoluw gelegen is, dichtbij een speelplaats voor de allerkleinsten en een parkje. Zo geniet u van rust en veiligheid. Ideaal voor jonge gezinnen.

Deze woning combineert een praktische indeling, moderne afwerking en extra comfort met een rustige, kindvriendelijke ligging in Maaspoort. Dankzij de fijne tuin en ruime slaapkamers is dit een ideale gezinswoning die u gezien moet hebben.



BEGANE GROND

Bij binnenkomst treft u de fijne hal aan met een recent vernieuwde toiletruimte, voorzien van een toilet en een fontein van hardsteen. Via de vernieuwde deur met glaspartij komt u in de royale Z-vormige woonkamer, welke licht en ruim is. De woonkamer heeft grote raampartijen en een PVC-vloer (2022). Een praktische trapkast en airconditioning verhogen het wooncomfort aanzienlijk.

Vanuit het eetgedeelte is de open keuken (2022 geheel gerenoveerd) bereikbaar, voorzien van alle gangbare apparatuur, waaronder een inductiekookplaat uit 2025, afzuigkap, oven/combi-oven uit 2022, koel-vriescombinatie en een vaatwasser. De keuken heeft eveneens een PVC-vloer en een moderne, strakke afwerking.

Via de achterdeur betreedt u de royale achtertuin op het zuidoosten, voorzien van een overdekt zitgedeelte, oftewel een veranda. Achter in de tuin bevinden zich de garage en de berging. De berging is opgesplitst in twee delen: één deel voor een infraroodcabine en het andere deel voor het opbergen van al uw spullen. De tuin is via de achterzijde toegankelijk met de auto, zodat u eenvoudig parkeert in de garage met elektrische kanteldeur. Via de garage is de extra berging bereikbaar.



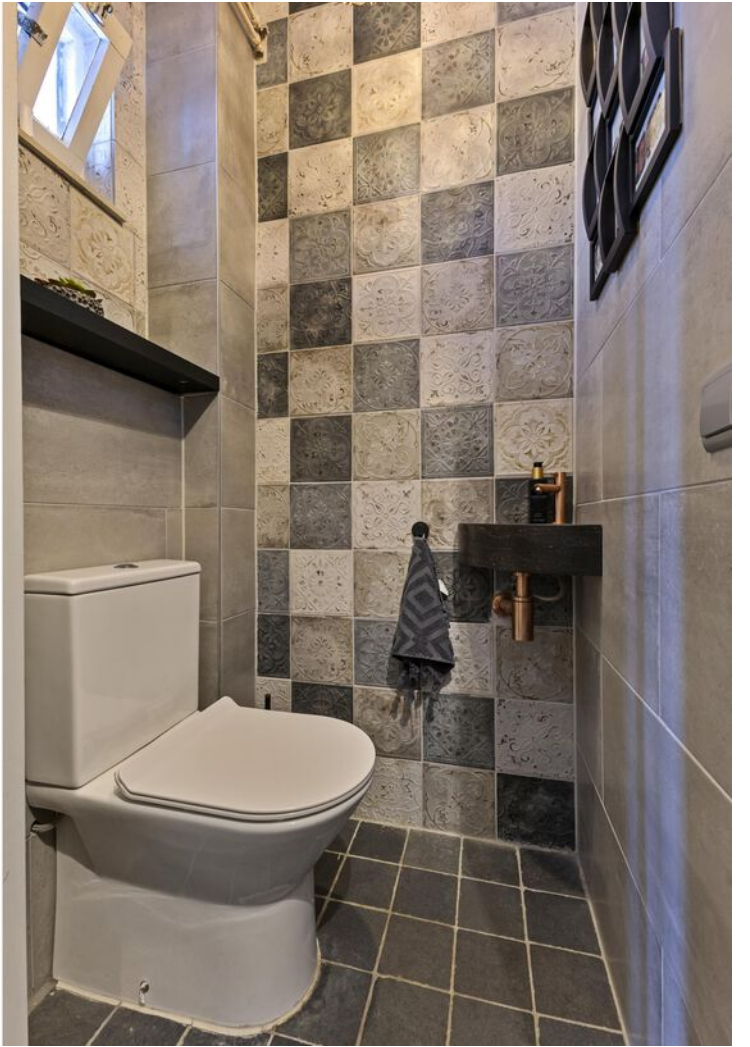














VERDIEPINGEN

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, allen van een goed formaat. De badkamer is vernieuwd in 2021 en luxe afgewerkt met een inloopdouche, een toilet en een groot, zeer luxe wastafelmeubel.

De losse extra badkamerkast is eventueel over te nemen. Comfort en stijl zijn in de badkamer optimaal gecombineerd. Via de overloop, tussen twee slaapkamers, is de extra ruimte gelegen voor de opstelling van witgoed en andere huishoudelijke apparatuur.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de grote, volwaardige zolderverdieping met twee Velux-dakramen.

Deze ruimte is in gebruik als vierde slaapkamer en is voorzien van airconditioning. De zolder kan, indien gewenst, eenvoudig worden aangepast naar uw eigen woonwensen. Ook het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde is mogelijk.



















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.



FIJN OM TE WETEN:

- HRE Intergas CV-ketel (2023), geplaatst in 2024 en voorbereid voor warmtepomp (type 36/30);
- Dubbel glas (deels HR++ uit 2022);
- De begane grond is voorzien van een moderne en onderhoudsvriendelijke PVC-vloer;
- Zonnepanelen 13 stuks All Black en 405 Wp met 10 jaar Zonneplan Serviceplan;
- Aangepaste meterkast met 8 groepen en aardlekschakelaars;
- Vernieuwde keuken (2022) en toiletten (begane grond en badkamer);
- De begane grond en de zolder zijn voorzien van airconditioning;
- Garage met elektrische kanteldeur en handige berging met extra ruimte voor de reeds aanwezige infraroodcabine.

WONEN IN DE MAASPOORT

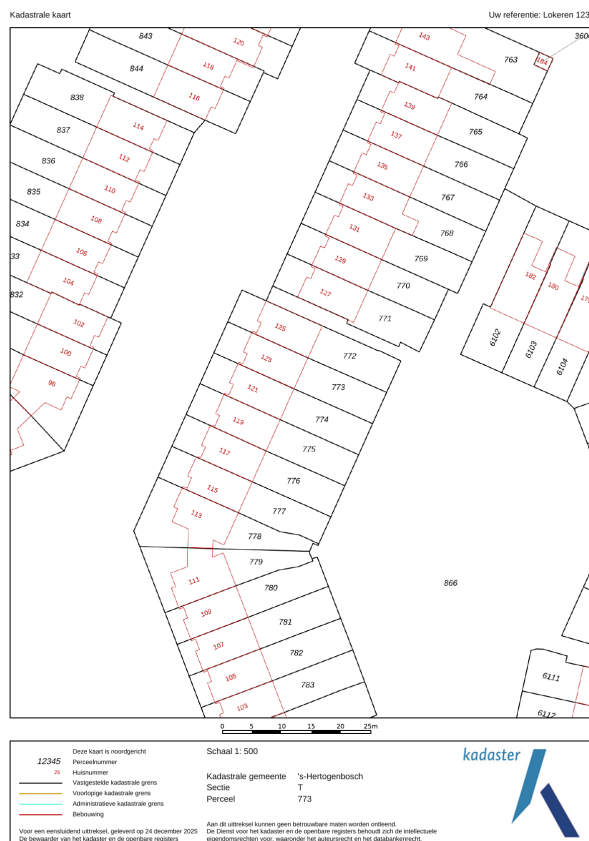


DE MAASPOORT

Winkelcentrum 'Lokerenpassage' is letterlijk binnen vijf minuten te voet bereikbaar. Hier kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen. Wilt u wandelen, hardlopen of recreëren langs de Noorderplas of gebruik maken van een van de vele sportfaciliteiten van de Maaspoort?

Vanuit deze woning ligt dit allemaal binnen handbereik. Met de stadsbus bent u binnen een kwartier in de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch.

Ook met de fiets en de auto is de gezellige Bossche binnenstad prima bereikbaar. Voor de kinderen zijn er diverse speelvelden met speeltoestellen.



PLATTEGROND

BEGANE GROND

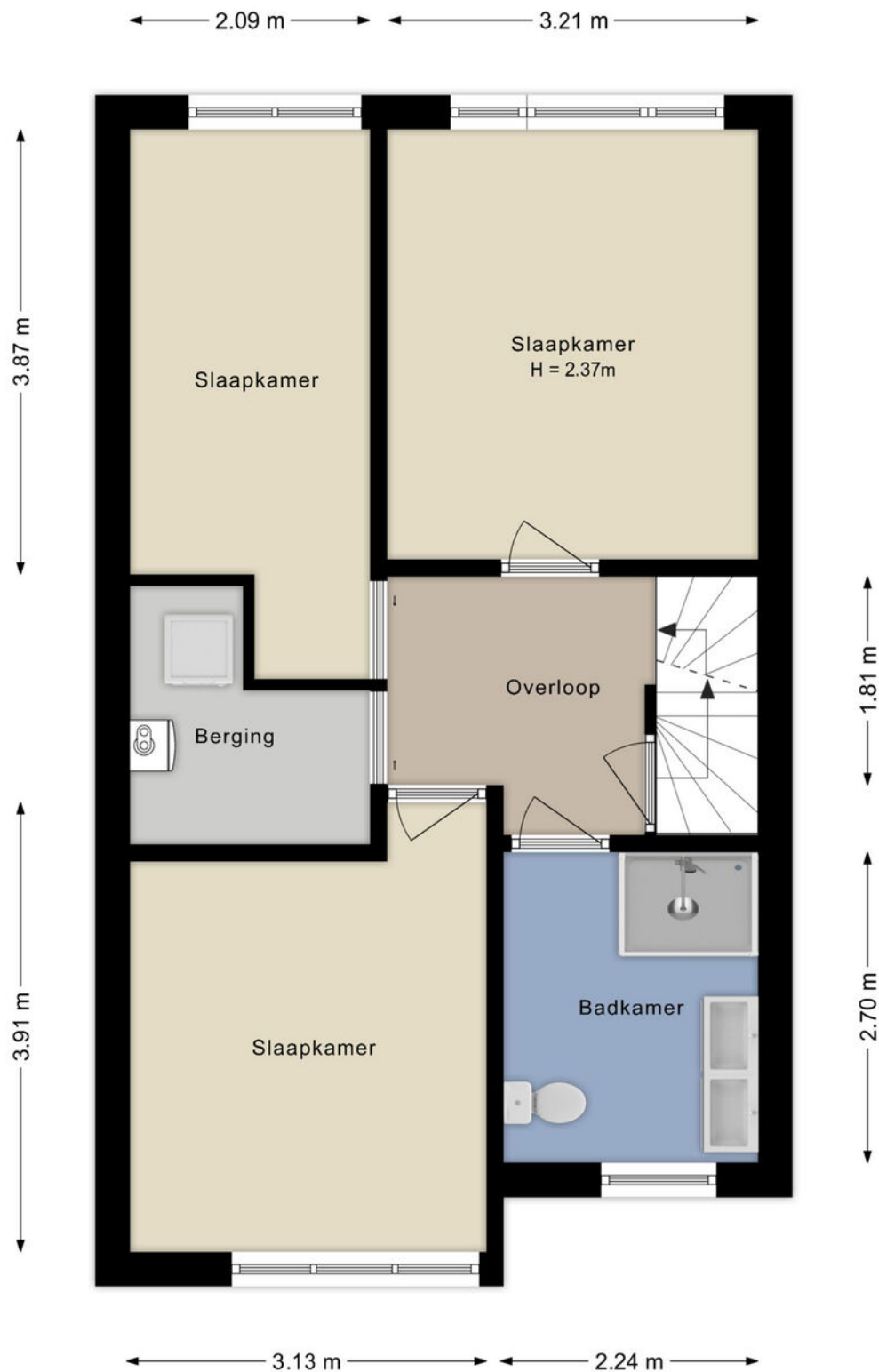


Begane grond
Lokersen 123 -'s-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

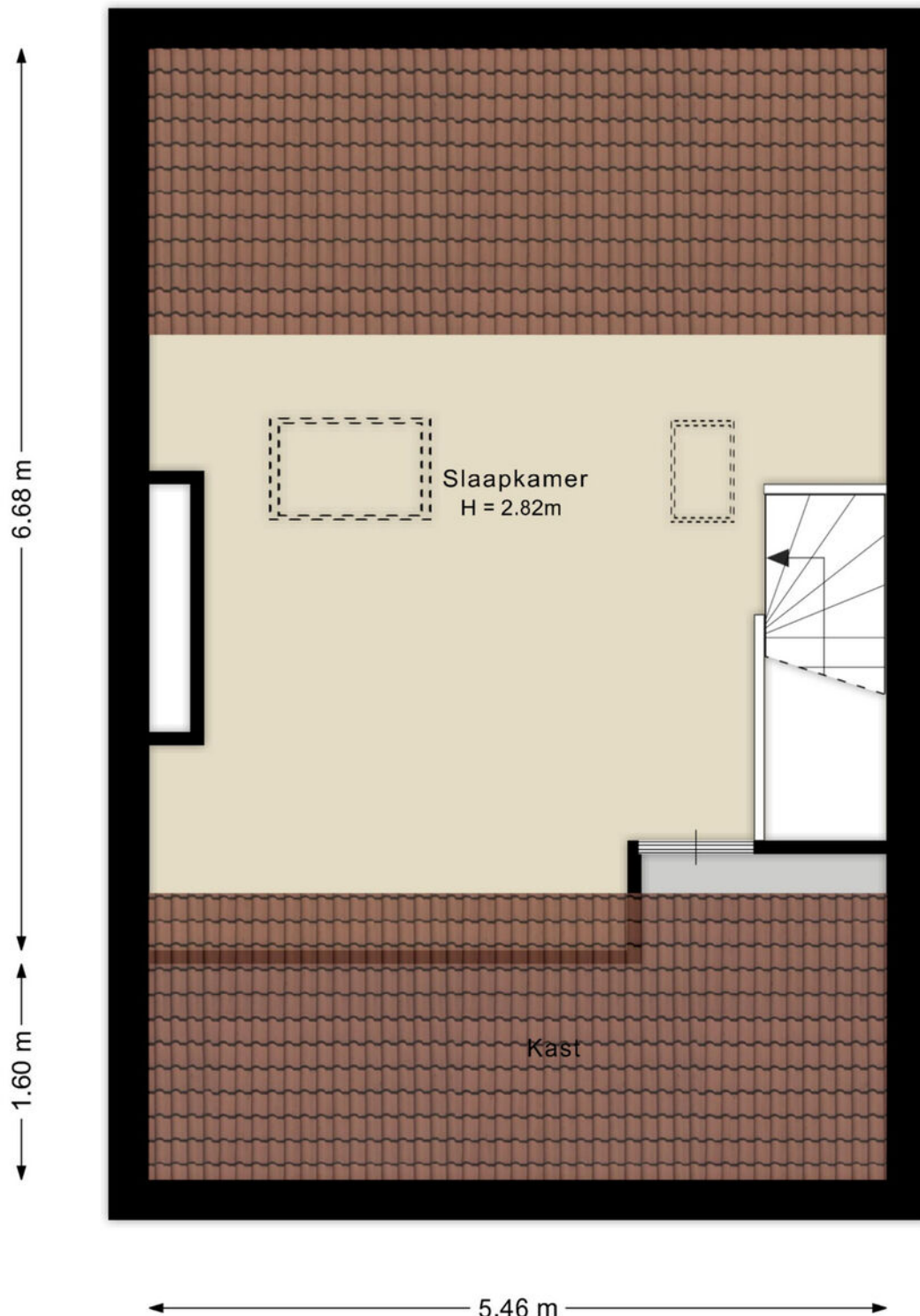


Eerste verdieping
Lokers 123 -'s-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Lokeren 123 -'s-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeurkast ouderslaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Pvc visgraat vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Infrarood cabine	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten in plantenbakken (bijv. witte grote bloembakken en palm in hoek vd tuin)			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



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!



ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

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