



**SFEERVOL WONEN IN HET KINDVRIENDELIJKE MAASPOORT
'S-HERTOGENBOSCH, THORBECKEPLANTSOEN 12**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 327 m³
Woonoppervlakte: 100 m²
Energie label: A
Bouwjaar: 1987

- ✓ De gehele woning is recentelijk uitgebouwd en vernieuwd;
- ✓ Natuurstenen vloer met vloerverwarming;
- ✓ Nieuwe kunststof kozijnen met HR+++ beglazing;
- ✓ Houten kozijnen met dubbele beglazing;
- ✓ Intergas HRE Combiketel uit 2021;



WELKOM AAN HET THORBECKEPLANTSOEN

Deze sfeervolle recent gemoderniseerde, vernieuwde en uitgebouwde tussenwoning, voorzien van nieuwe kunststof kozijnen, is gesitueerd in de woonwijk 'De Maaspoort', een zeer kindvriendelijke woonwijk gebouwd begin jaren '80. Het 'Goulmy en Baarplein' is gelegen om de hoek, evenals winkelcentrum 'Maaspoort' en diverse basisscholen. Ben je een natuurliefhebber? Op een steenworp afstand is de 'Noorderplas' gelegen en in de zelfde tijd wandel je naar de uiterwaarden van de Maas. Het gebied biedt volop mogelijkheden voor de sportieveling en recreant. Wandelen, joggen, tennissen of een zaalsport, het kan hier heerlijk in de buitenlucht of overdekt in de sporthal. Het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch ligt op fietsafstand.

INDELING:

Via de voortuin kom je de woning binnen. Entree met vernieuwde meterkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is zonder twijfel groot te noemen, heeft een airco (koelen en verwarmen), een natuurstenen vloer met daaronder vloerverwarming (2020) en strak gestucte wanden en plafonds zorgen voor een luxe en hoogwaardige afwerking. Dankzij de aanbouw is de leefruimte groot; de ruime leefkeuken aan de achterzijde van de woning. De schuifpui (houten kozijn) geeft zicht en toegang tot (afsluitbare) overkapping en de tuin. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, koelkast, oven, magnetron en inductie kookplaat met wasemkap. Via de keuken heb je toegang tot de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook via de bijkeuken is de serre te bereiken.









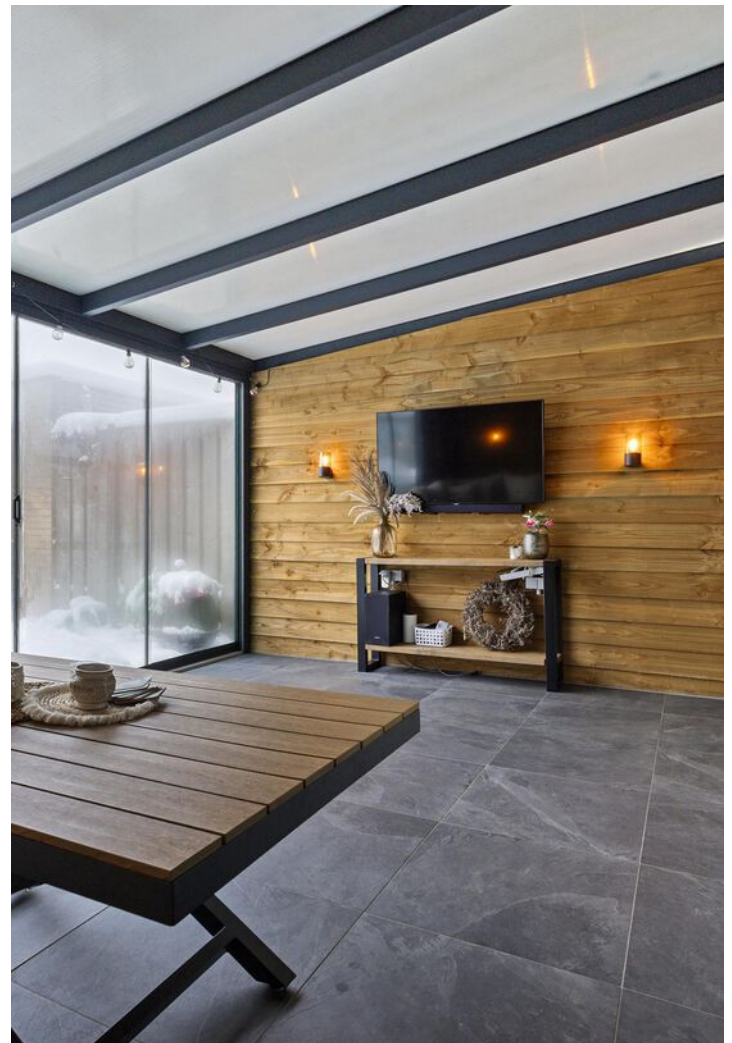






TUIN

De in 2020 vernieuwde tuin met overkapping biedt ruimte, privacy en rust. Een tuin waar je dankzij de overkapping met afsluitbare glazen wanden heerlijk kunt ontspannen en genieten van alle jaargetijden. In 2020 is er een vernieuwde erfafscheiding gekomen. Er is buitenverlichting, een achterom en een ruime berging. De voortuin mag zeker niet vergeten worden, ook deze is in 2020 vernieuwd.







EERSTE VERDIEPING:

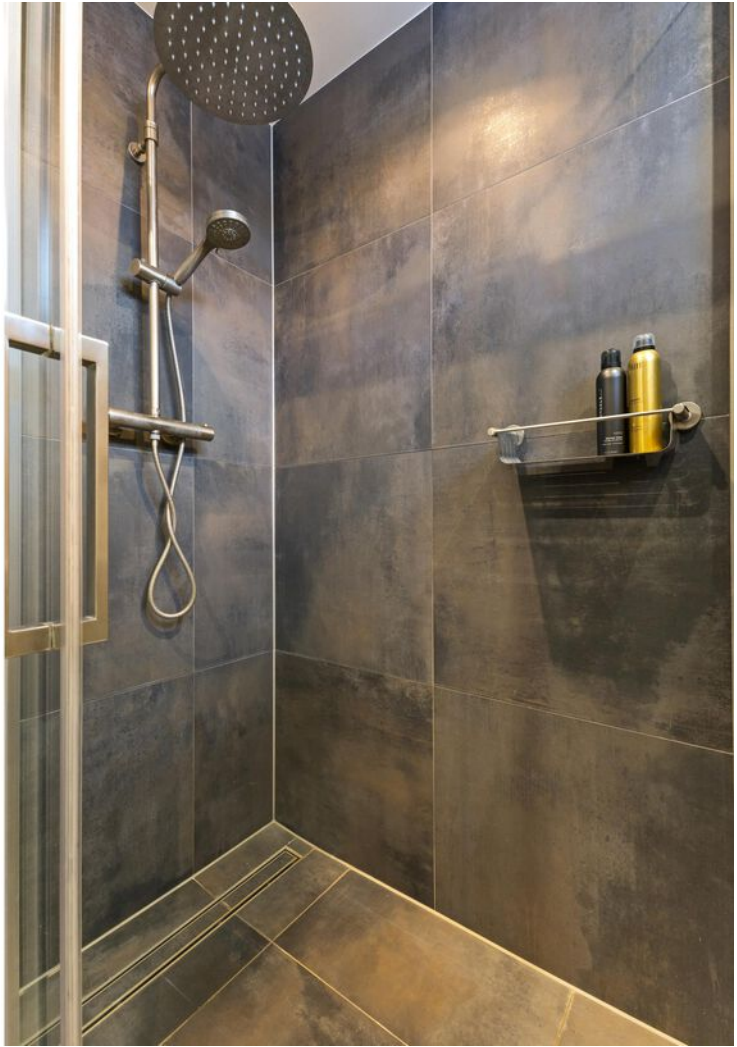
Via de hal op de begane grond vindt je toegang tot het tevens vernieuwde toilet met hangend wandcloset en fonteintje. Hiernaast een vaste trapopgang richting de overloop van de eerste verdieping. Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers, een berging en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde waarvan de grootste slaapkamer voorzien is van een airconditioning en één slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. De slaapkamers aan de voorzijde kijken uit over het rustige (Thorbecke)plantsoen. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaat vloer. De badkamer is net als de rest van de woning enkele jaren geleden volledig vernieuwd en uitgerust met vloerverwarming, een inloopdouche, toilet en wastafel met wastafelmeubel. Een raam zorgt naast licht ook voor natuurlijke ventilatie. De berging aangrenzend aan de overloop, biedt veel ruimte. Naast de badkamer bevindt zich de ruimte met de Intergas HRE CV ketel uit '21.













FIJN OM TE WETEN:

- Kindvriendelijke woonwijk;
- De gehele woning is verbouwd in '20/'21;
- Dak vernieuwd in '20 en in '23 voorzien van 12 zonnepanelen;
- Energielabel A;
- Natuurstenen vloer;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- In 2020 vernieuwde voor- en achtertuin;
- Nieuwe kunststof kozijnen met HR+++ beglazing;
- CV-installatie '21 met voorbereiding voor hybride en nieuwe meterkast ('21);
- Zowel op begane grond, als verdieping een airco (koelen en verwarmen);
- Openbare oplaadpaal in de straat.





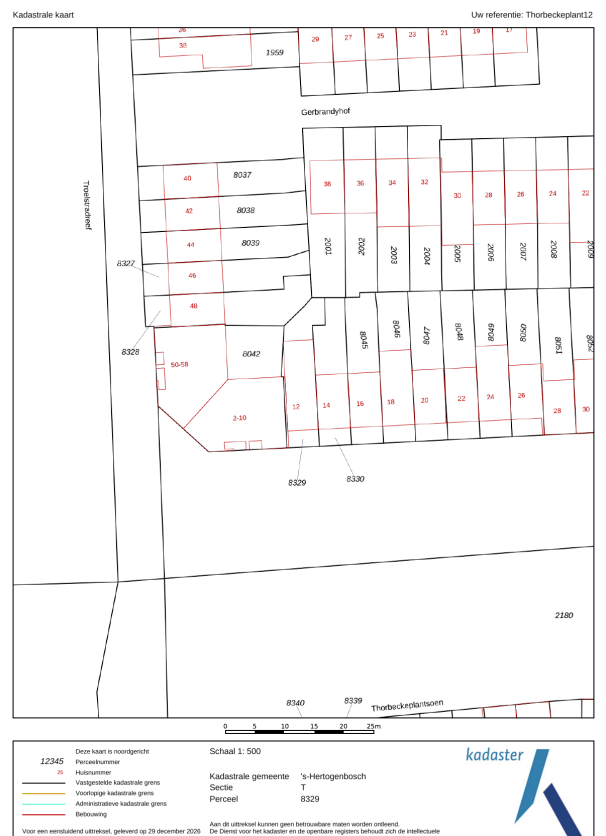
Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken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

WONEN IN 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

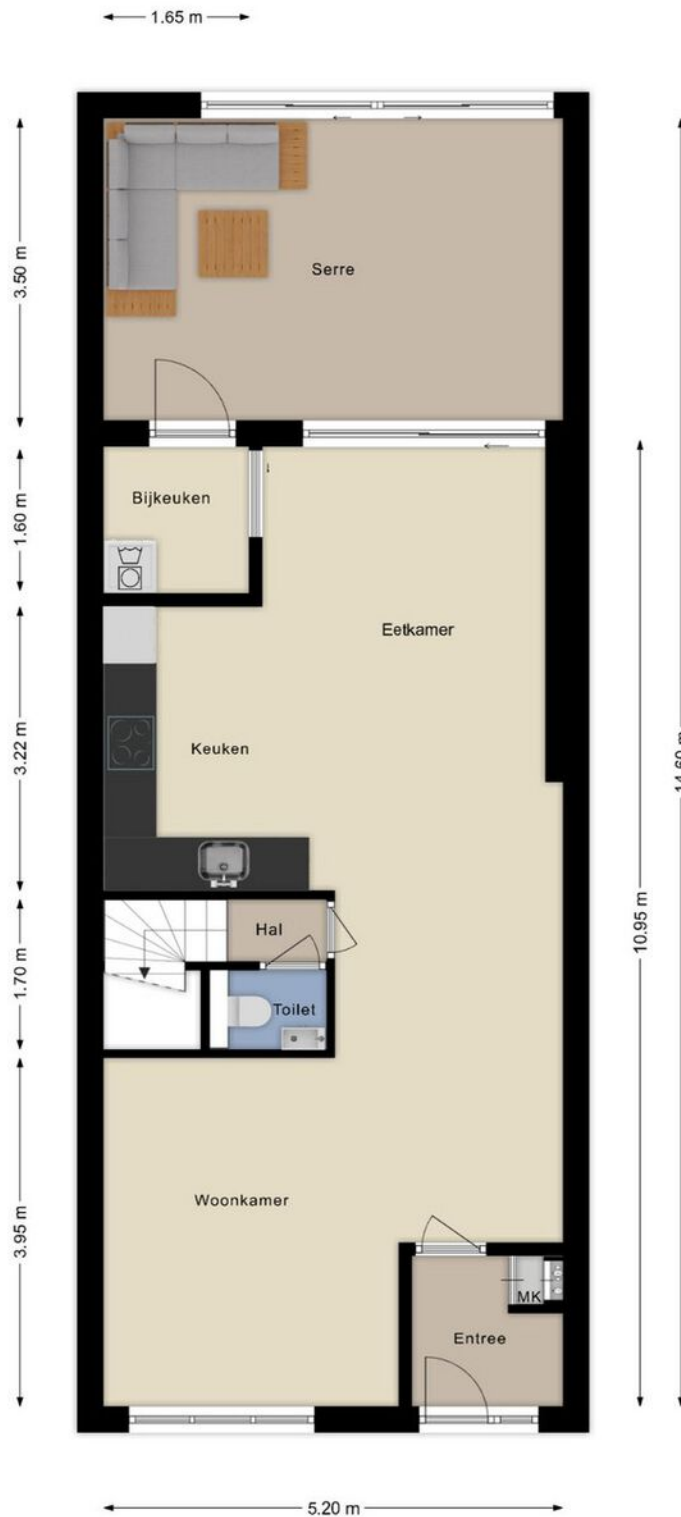
BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond
Thorbeckeplantsoen 12, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

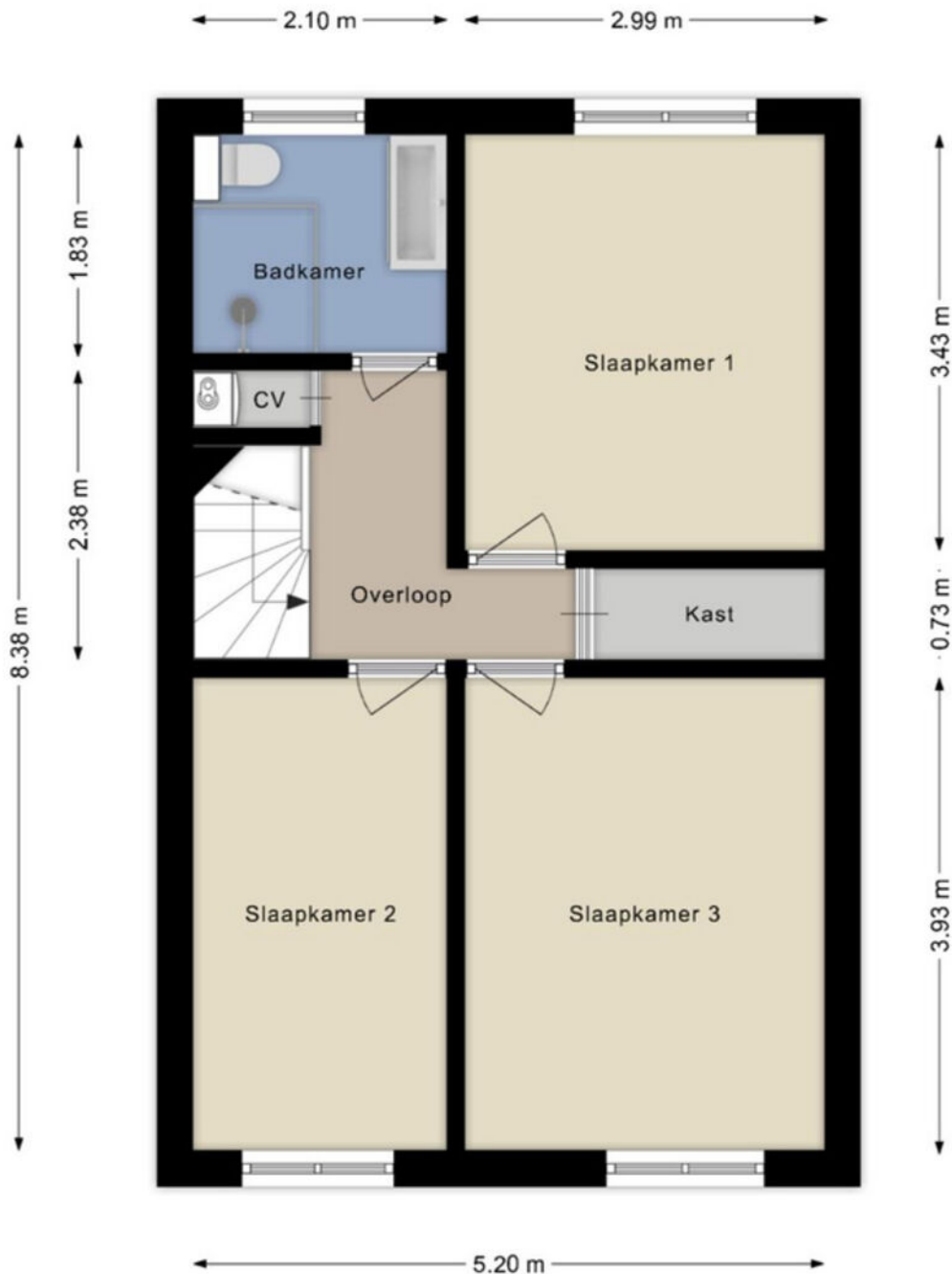
BEGANE GROND



Begane grond
Thorbeckeplantsoen 12, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

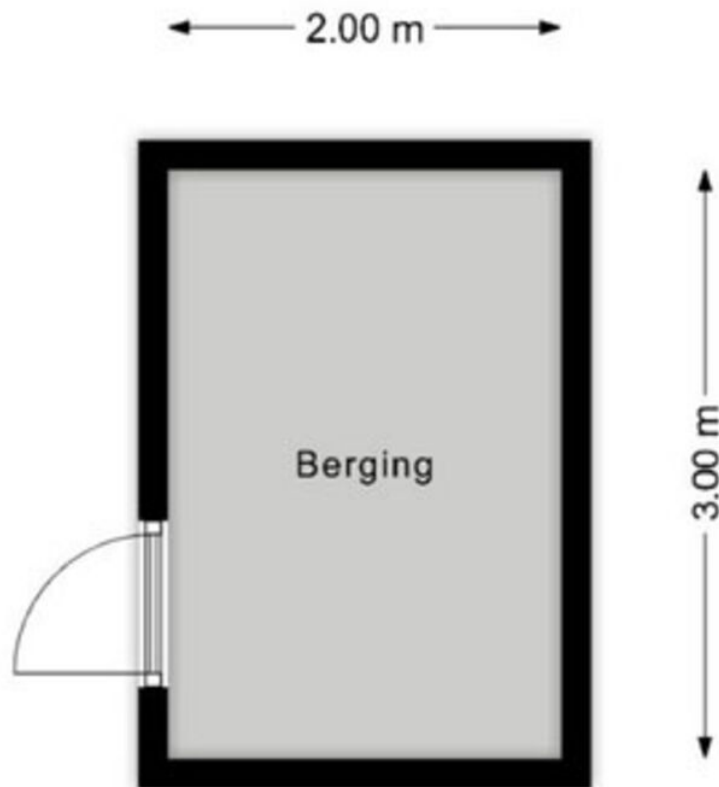
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Thorbeckeplantsoen 12, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

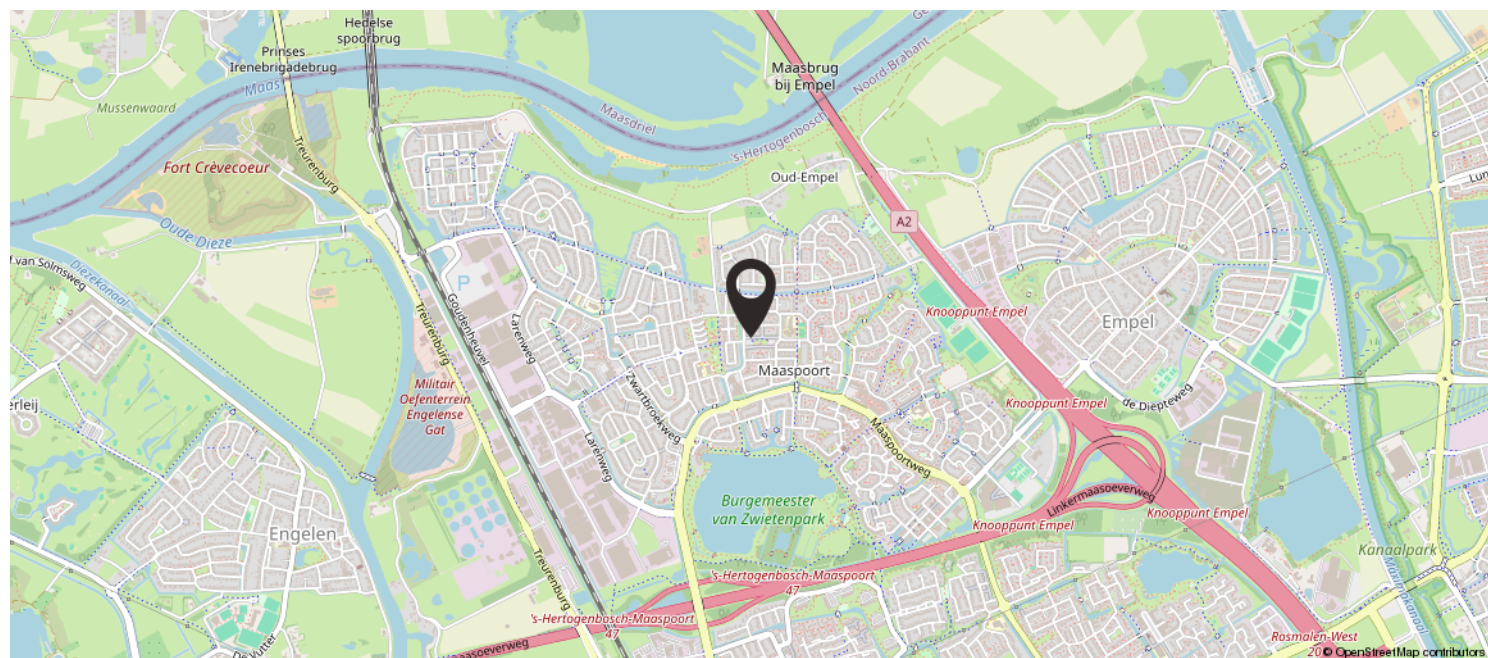
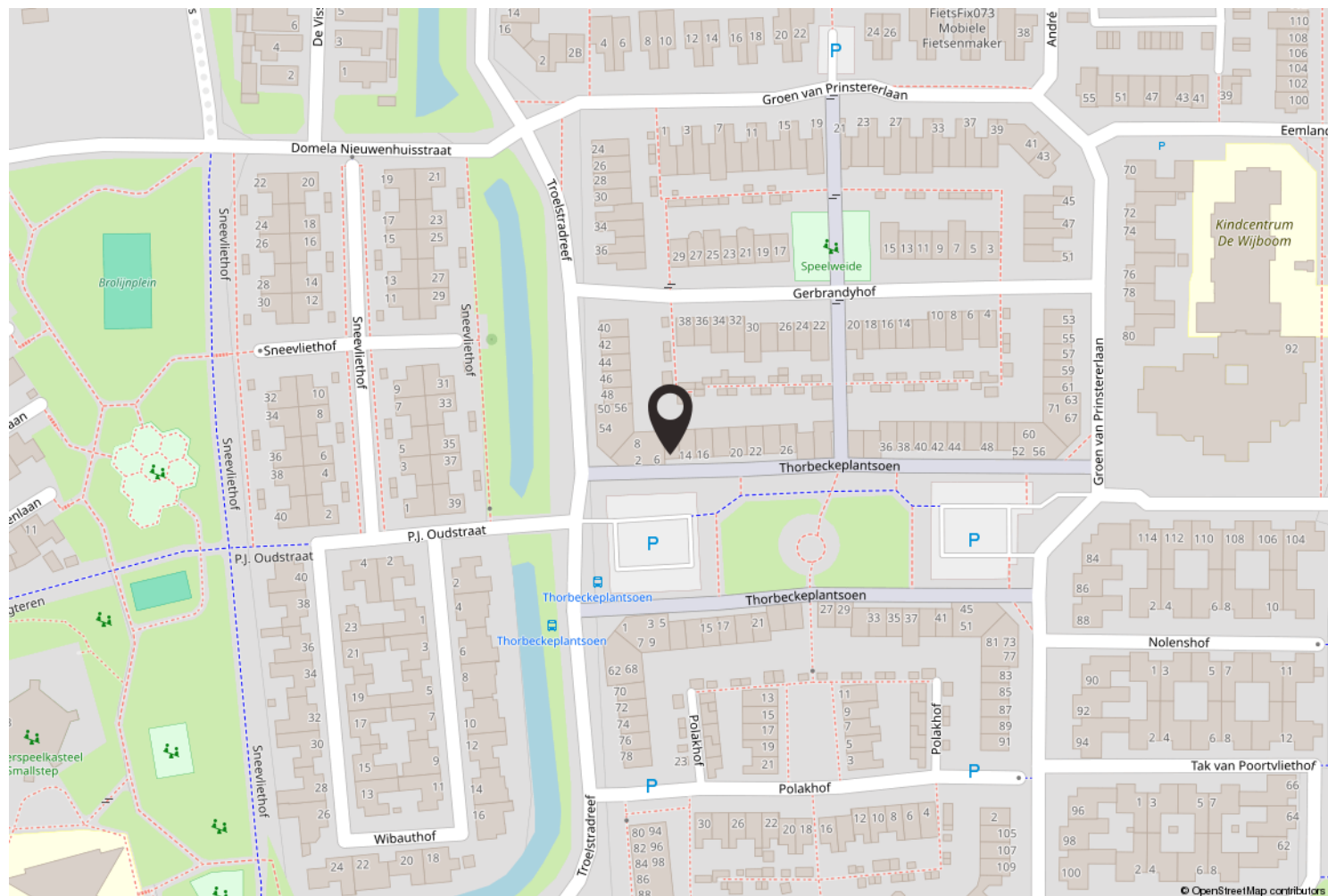
PLATTEGROND

BERGING



Berging
Thorbeckeplantsoen 12, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Boven lampen	X		
- Tuinverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken opbergruimte bovenverdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

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

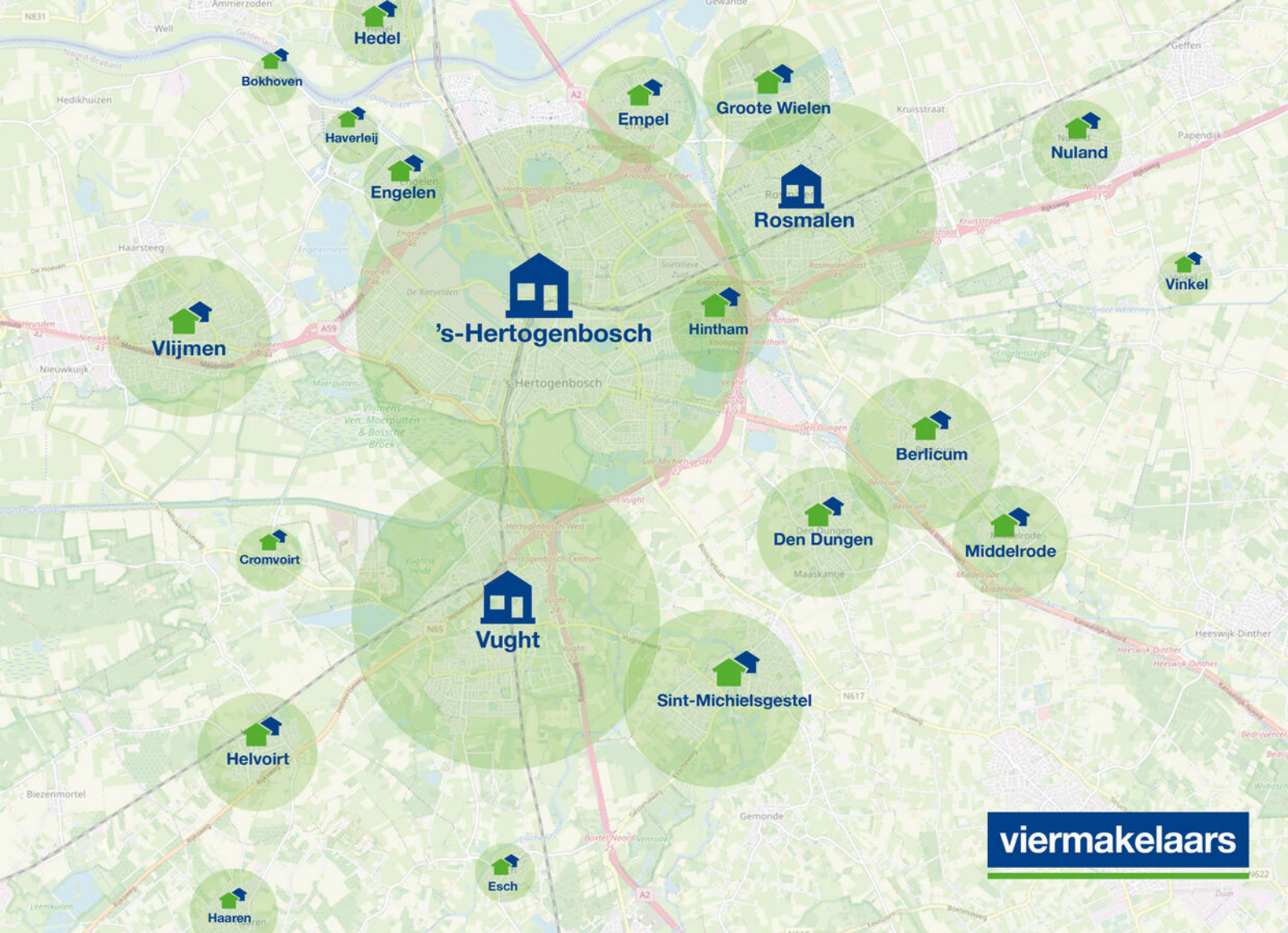
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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



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