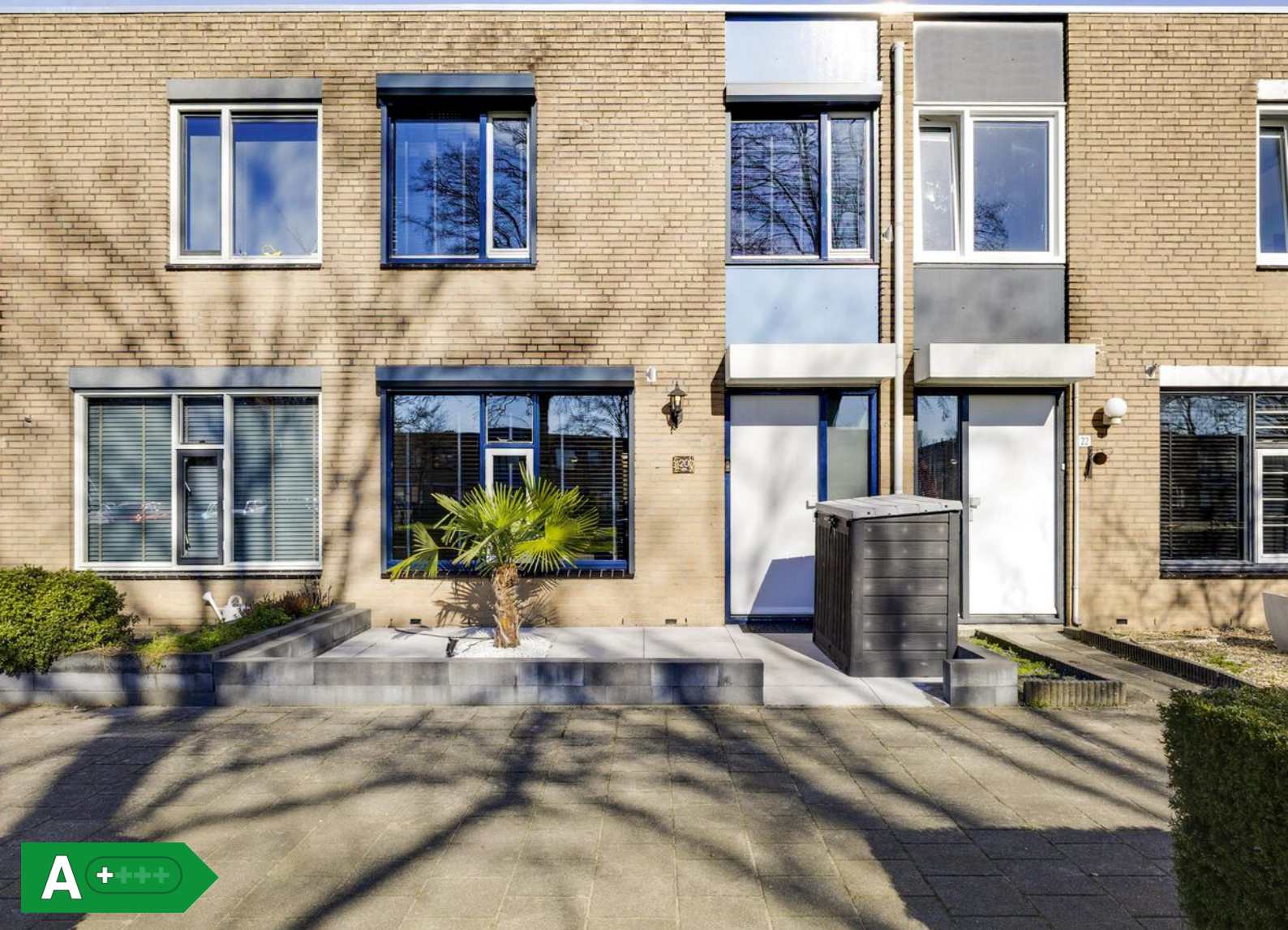




**GEHEEL VERNIEUWDE, SFEERVOLLE WONING IN DE MAASPOORT
'S-HERTOGENBOSCH, THORBECKEPLANTSOEN 20**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 288 m³
Woonoppervlakte: 88 m²
Perceeloppervlakte: 135 m²
Bouwjaar: 1987, 2022

- ✓ Geheel vernieuwd in 2022;
- ✓ Aan de voorzijde voorzien van rolluiken;
- ✓ Tegelvloer met vloerverwarming;
- ✓ Houten kozijnen met dubbele beglazing;
- ✓ Intergas HRE c.v. combiketel uit december 2025;
- ✓ Airconditioning op begane grond en eerste verdieping.



WELKOM AAN HET THORBECKEPLANTSOEN

Deze sfeervolle, in 2022 geheel gemoderniseerde en vernieuwde tussenwoning, ligt heel leuk aan een flinke, groene (speel)weide in de woonwijk 'De Maaspoort', een zeer kindvriendelijke woonwijk gebouwd vanaf het 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 korte 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.



BEGANE GROND

Via de voortuin kom je de woning binnen. Entreehal met vernieuwde en uitgebreide meterkast en toegang tot het tevens vernieuwde toilet met vrij hangend wandcloset. De woonkamer is sfeervol en ruim, heeft een airco (voor koelen en verwarmen), een tegelvloer in houtlook met daaronder vloerverwarming (2022). De strak gestuukte en fraai behangen wanden en plafonds met in de sierlijst ingebouwde verlichting zorgen voor een luxe en hoogwaardige uitstraling. In het zitgedeelte zijn de tv, soundbar en elektrische haard mooi weggewerkt in de muur. Aan de tuinzijde is de pui vervangen door fraaie houten kozijnen met een dubbele openslaande deur. Mede dankzij de aangebouwde overkapping is de leefruimte groot: doordat het HR++ glas tot aan de vloer doorloopt, loopt de kamer heel mooi over in de tuin. De strakke, moderne keuken (2022) is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, koelkast, inductie kookplaat en afzuigkap.











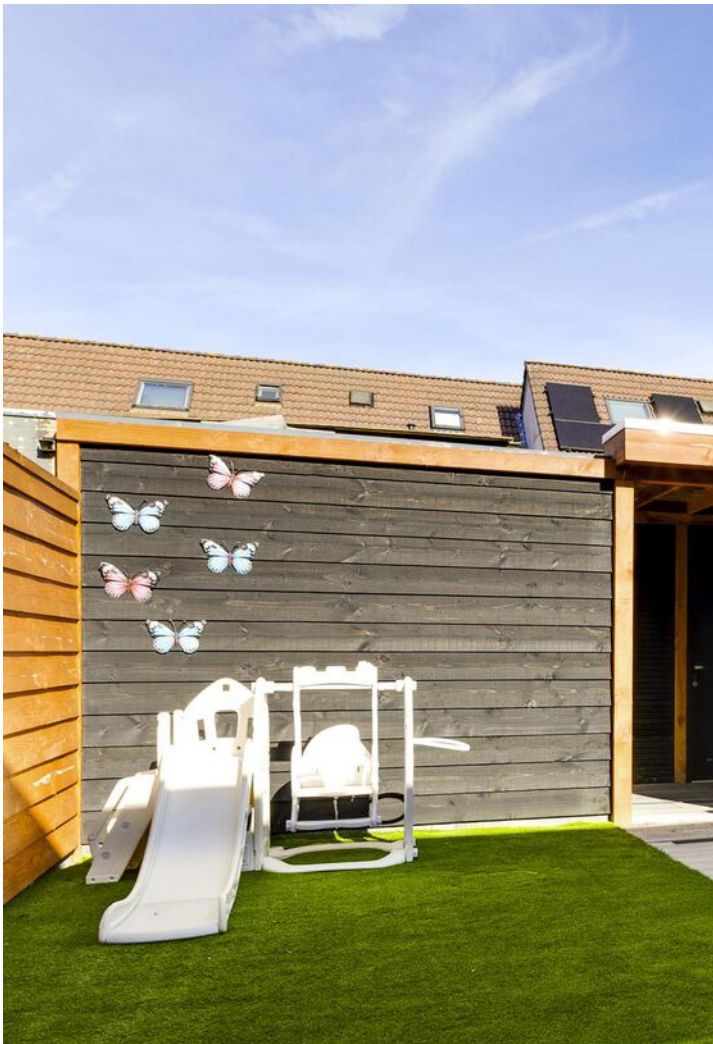
DE OVERKAPPING

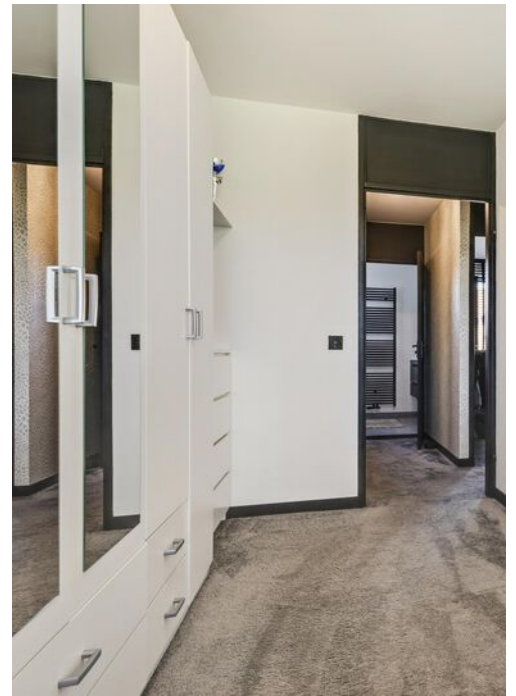
De overkapping is geïsoleerd: zowel de muren links als rechts zijn in spouw gebouwd en het dak is geïsoleerd. De vloerverwarming uit de woonkamer kan (via de kruipruimte) worden doorgetrokken naar de vloer van de uitbouw: door er nog een gevel in te plaatsen vergroot je eenvoudig de huidige woonruimte.



VOOR- EN ACHTERTUIN

In 2022 zijn zowel de voortuin als achtertuin opnieuw ingericht. De achtertuin met overkapping biedt ruimte, privacy en rust. Een tuin waar je dankzij de overkapping heerlijk kunt ontspannen en genieten van alle jaargetijden. Er is buitenverlichting, een achterom en een ruime berging.





VERDIEPING

Aan de overloop liggen drie slaapkamers, een wasruimte en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde, waar de grootste slaapkamer is voorzien van een airconditioning. Eén slaapkamer bevindt zich aan de tuinzijde. De slaapkamers aan de voorzijde kijken uit over het rustige Thorbeckeplantsoen. De gehele verdieping is voorzien van een uitstekende vloerbedekking (2022). De badkamer is gelegen aan de tuinzijde en is net als de rest van de woning in 2022 volledig vernieuwd en uitgerust met vloerverwarming, een inloop(stort)douche, vrij hangend wandcloset, wastafel met wastafelmeubel, spiegel met verlichting en verwarming, handdoek radiator en boven het plafond aangebrachte verlichting. Een raam zorgt naast licht ook voor natuurlijke ventilatie.

Aan de overloop is in een voormalig bergkast een mooie, betegelde wasruimte gerealiseerd. Daar is ook de omvormer voor de 12 zonnepanelen geplaatst.

Naast de badkamer bevindt zich een kast met daarin de Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 c.v. combi-ketel uit december 2025.









LIGGING

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.

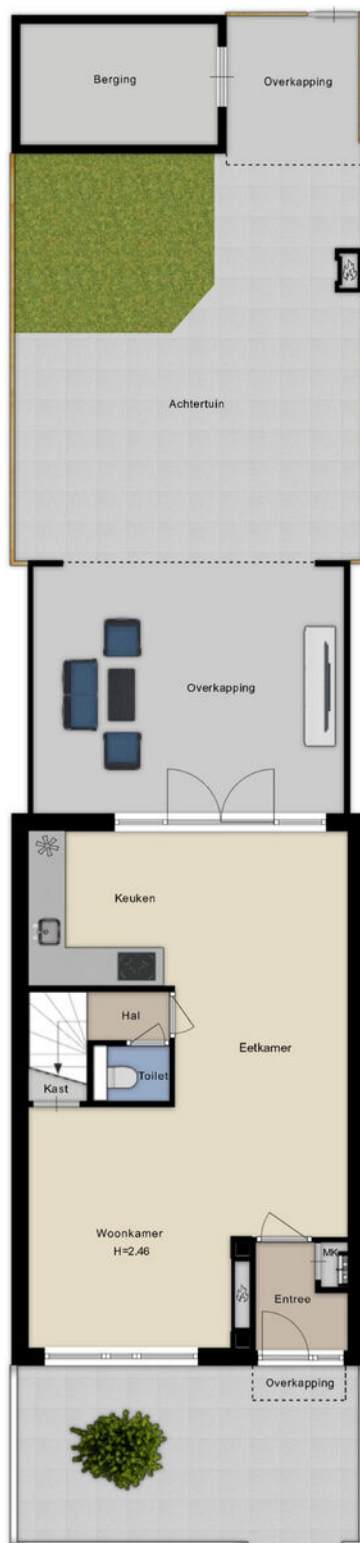




Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken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

PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN

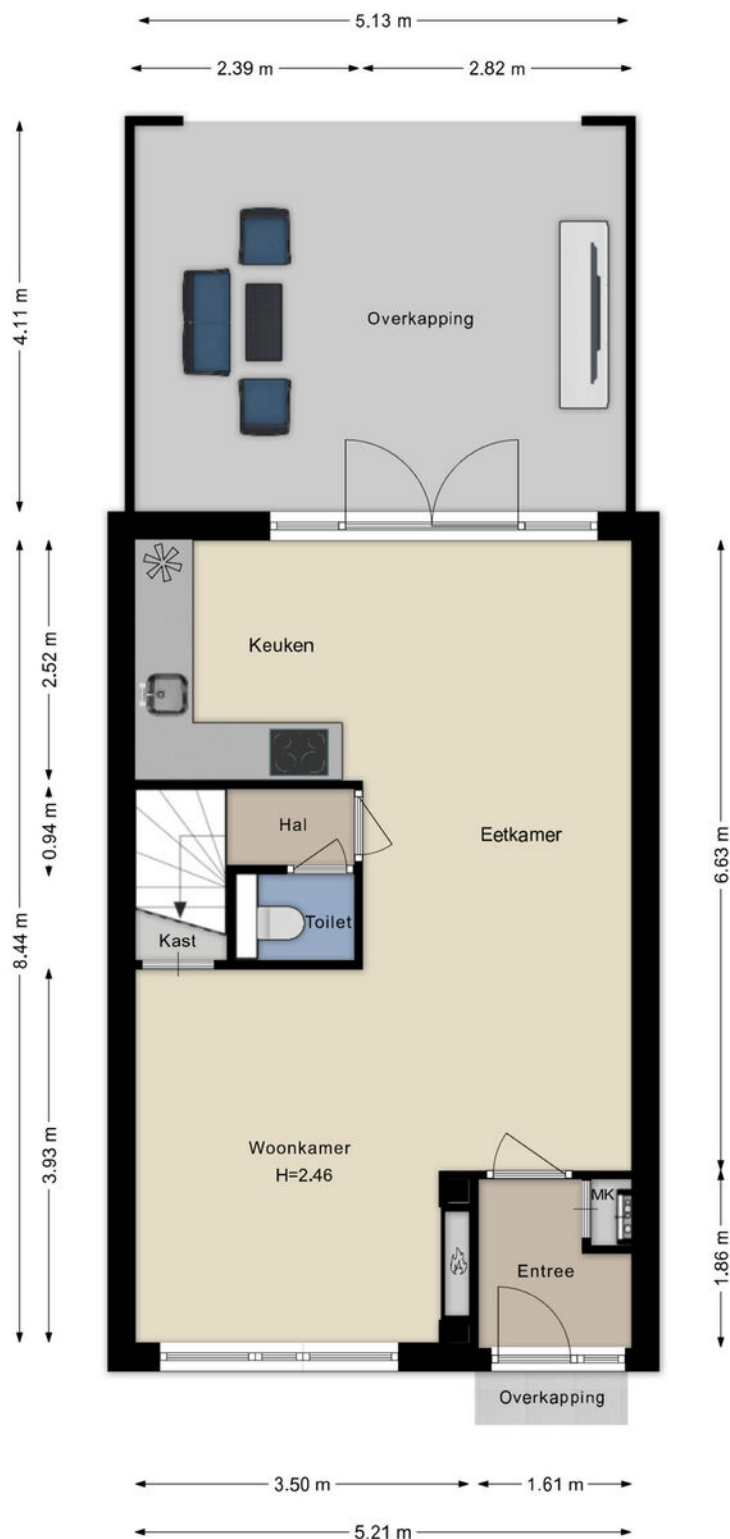


Begane grond met tuin
Thorbeckeplantsoen 20, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

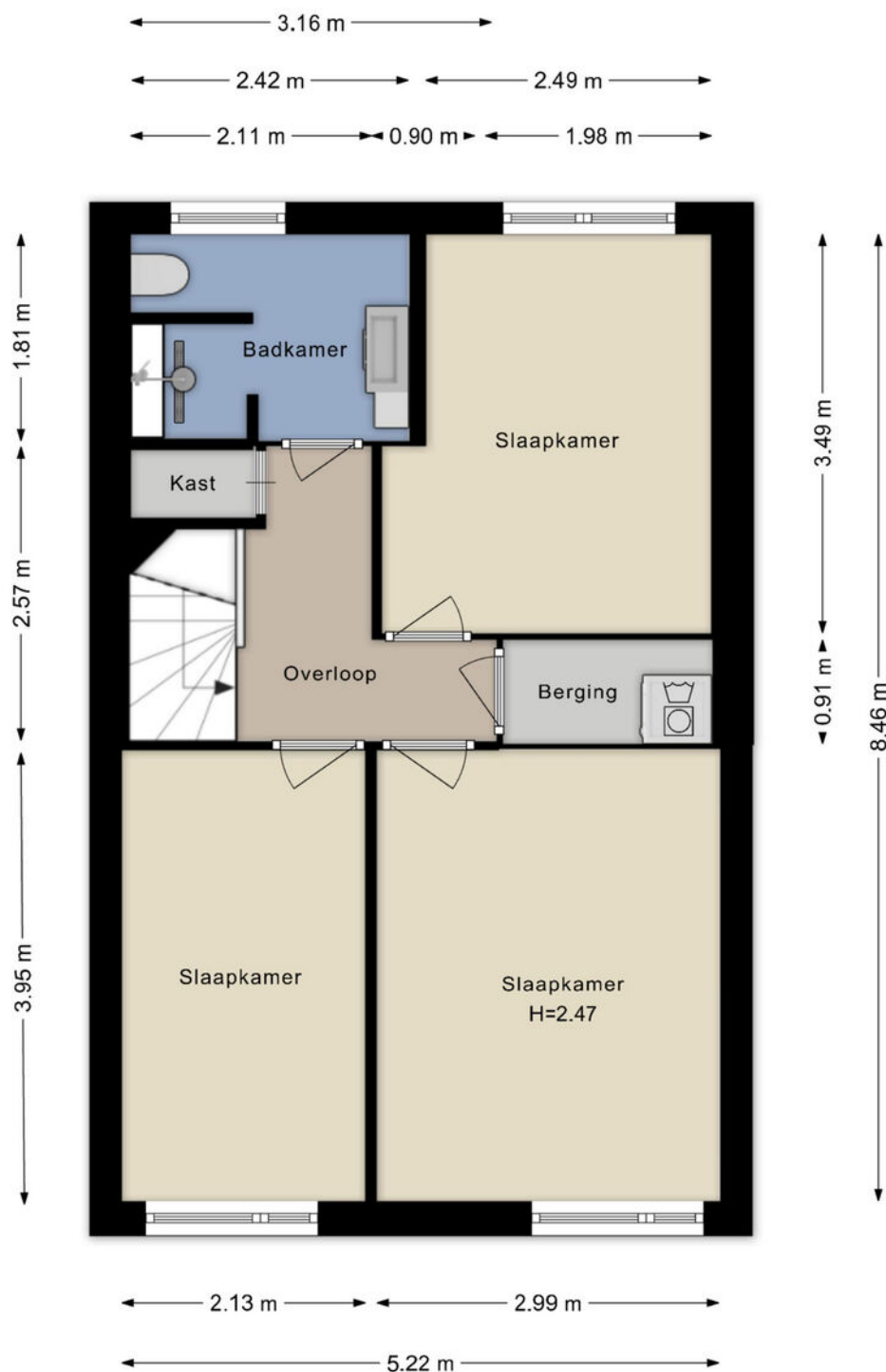
BEGANE GROND



Begane grond
Thorbeckeplantsoen 20, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

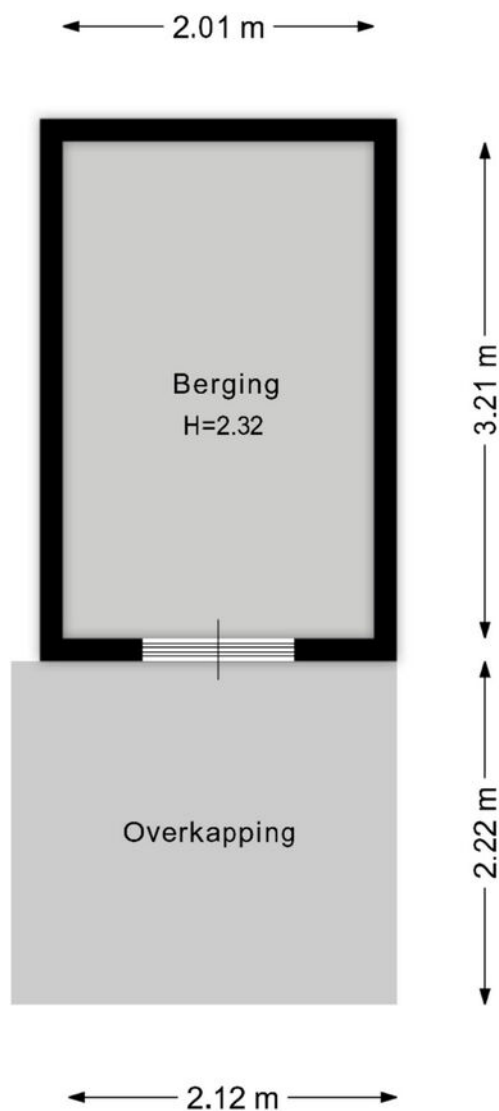
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Thorbeckeplantsoen 20, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING



Berging

Thorbeckeplantsoen 20 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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.



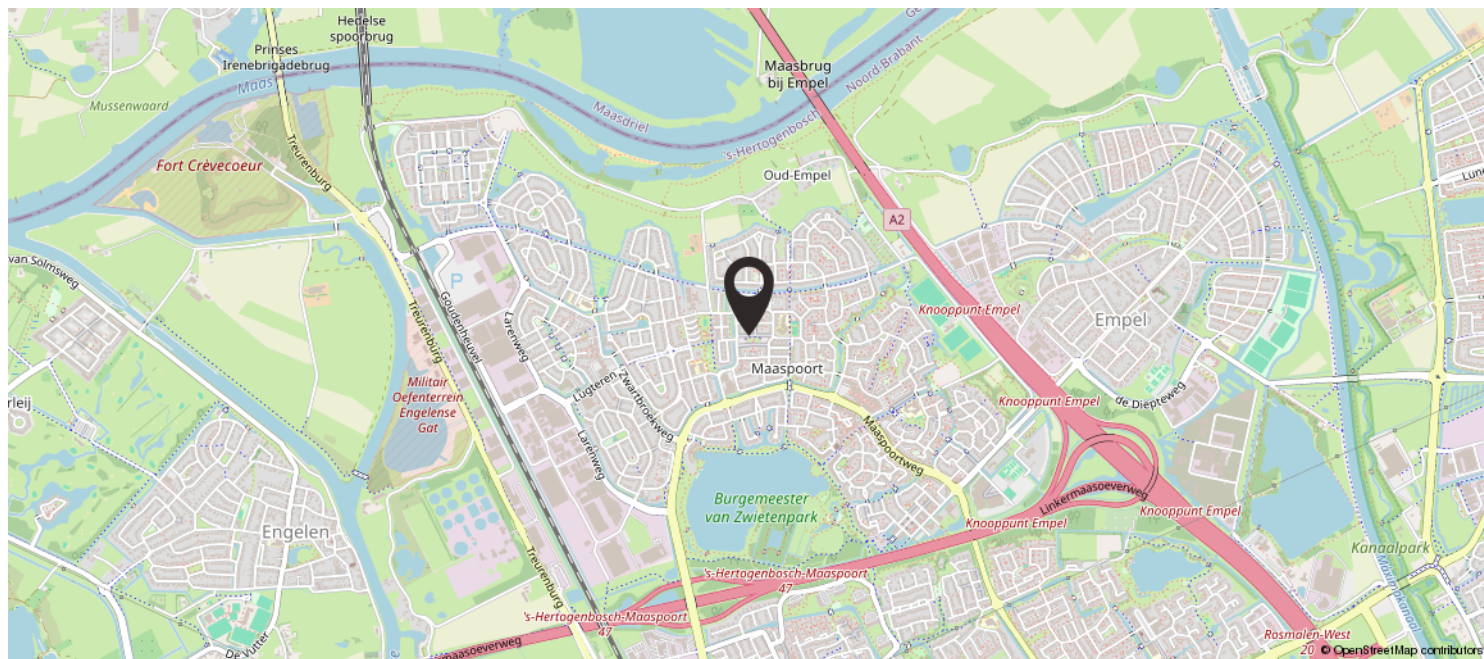
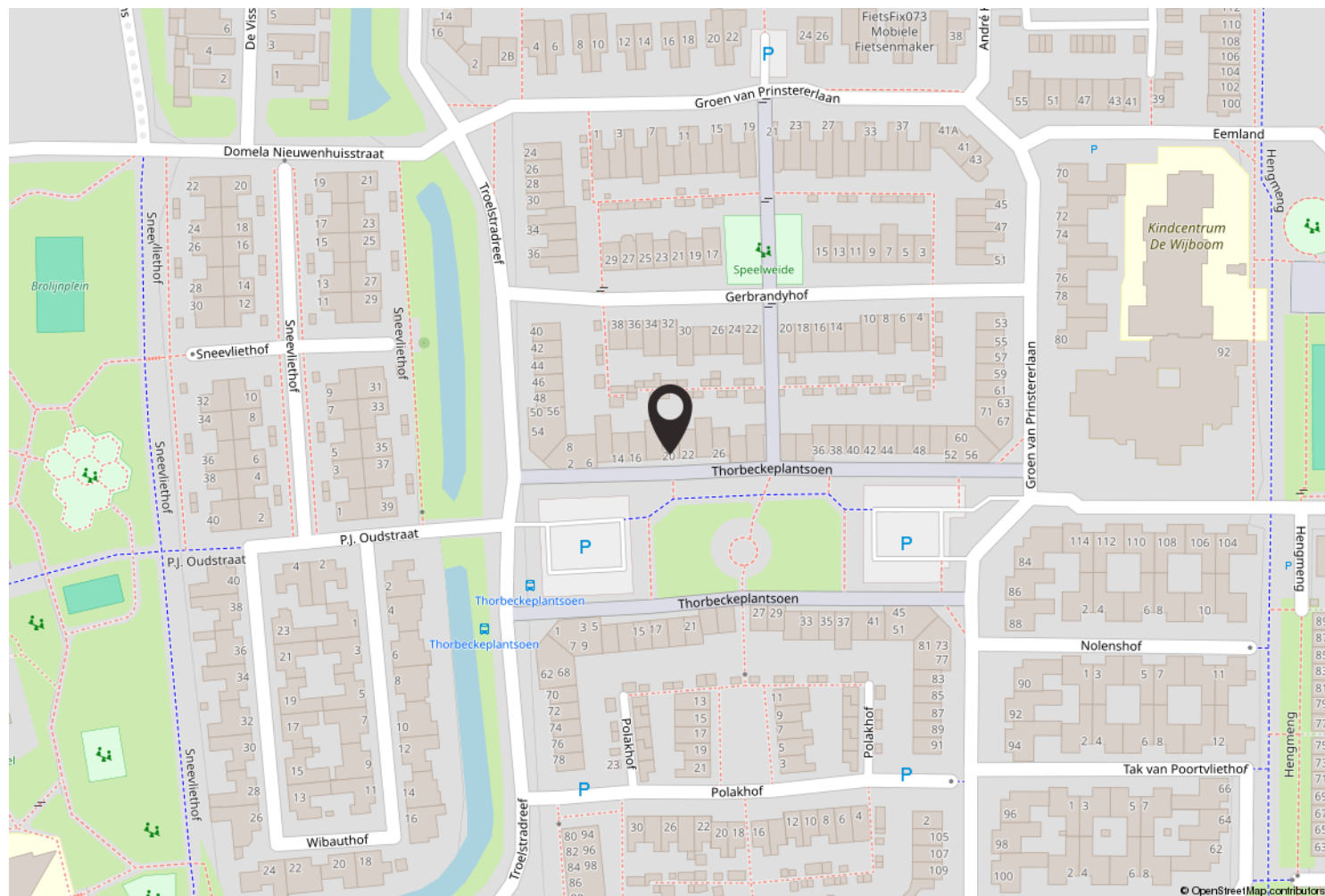
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
- Extra koelkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoekenrek badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Veranda	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Containerbak aan voorkant		X	
- Buiten houtkachel	X		

LOCATIE OP DE KAART



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.

AANKOOPBEGELEIDING

Heeft een NVM aankoopmakelaar nou echt zin?

Een vraag die zeer regelmatig wordt gesteld aan de medewerkers van ons kantoor.

Of u nu veel, weinig of geen ervaring heeft op de woningmarkt, een aankoopmakelaar aan uw zijde heeft altijd zin.

Waarom een aankoopmakelaar:

Uw eigen aankoopmakelaar van Viermakelaars kent de woningmarkt en de regio van A tot Z en is beter, vaak ook sneller, op de hoogte van het mooiste aanbod.

Hij zoekt niet zomaar, neen, hij zoekt gericht naar een woning die aansluit bij uw specifieke woonwensen cq eisen. Tevens heeft de makelaar die u helpt bij uw zoektocht de beste interactie met de verkopend makelaar. Onafhankelijk berekend hij voor u de juiste marktwaarde. Om u te behoeden voor misstappen bekijkt onze makelaar het aan te kopen object niet door een té roze bril. Hij bekijkt het, zoals het hoort, zeer realistisch en uitermate objectief. Samen met u bepaalt hij de te volgen aankoopstrategie. Namens u onderhandelt hij met de verkoper of diens makelaar om tot de juiste en beste prijs te komen.

Een makelaar voor de aankoop van uw woning heeft dus écht zin.

DE STAPPEN BIJ AANKOOP

- Vaststellen van uw woonwensen
- Invoeren in ons gratis zoekerssysteem
- U ontvangt het woningaanbod via e-mail
- Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)
- Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)
- Voeren van de onderhandelingen
- Controle van de koopovereenkomst
- Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte



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