



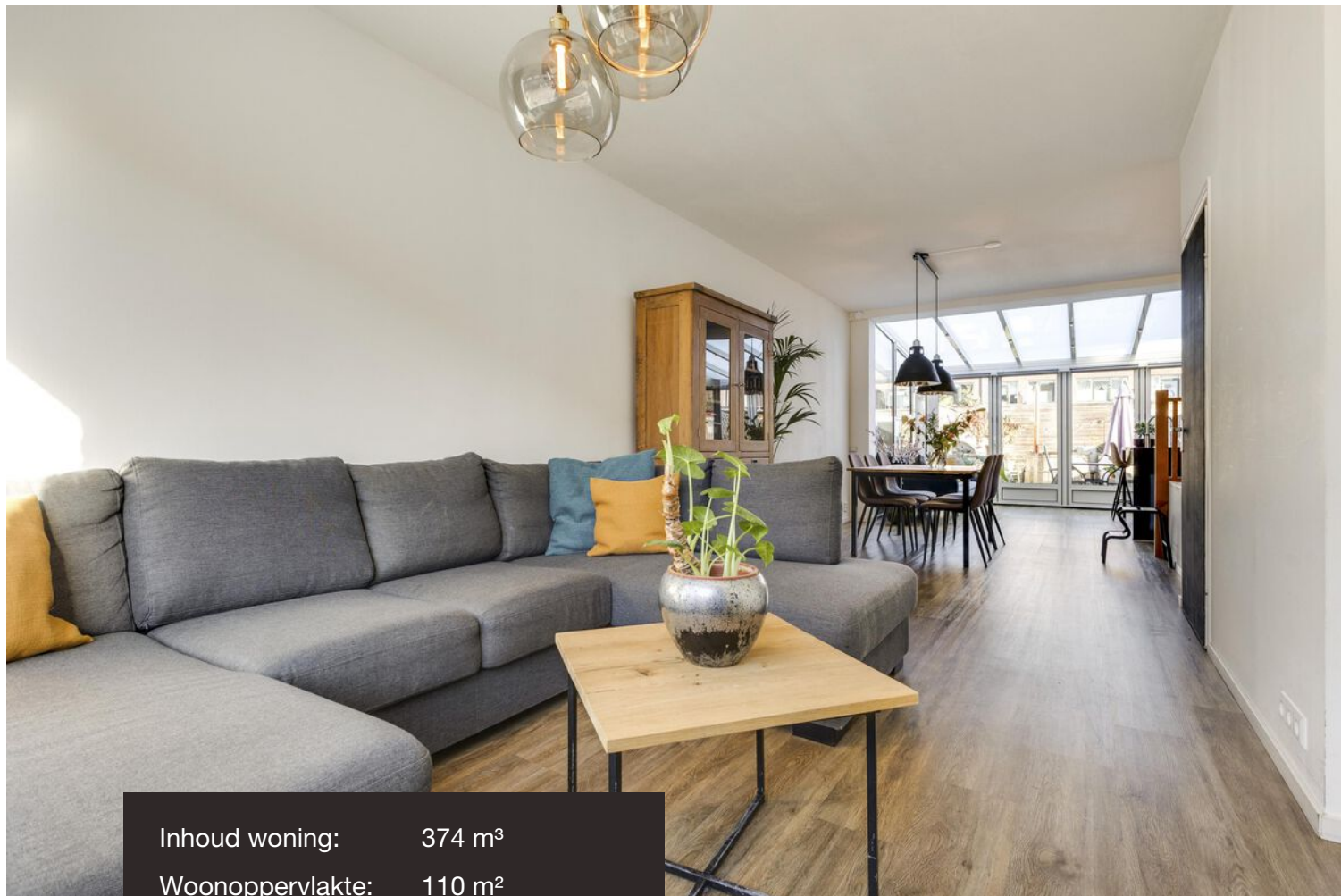
A ++++

**MODERNE JAREN '40 WONING DICHTBIJ DE BINNENSTAD
'S-HERTOGENBOSCH, STADSKAMPSTRAAT 6**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 374 m³

Woonoppervlakte: 110 m²

Perceeloppervlakte: 168 m²

Bouwjaar: 1949

- ✓ Volledig vernieuwde en verduurzaamde woning;
- ✓ Met grote aanbouw en diepe tuin;
- ✓ Maar liefst 4 slaapkamers;
- ✓ Op loopafstand van het Centraal Station;
- ✓ Op fietsafstand van de Bossche binnenstad.



WELKOM AAN DE STADKAMPSTRAAT 6

In de wijk Deuteren, op korte fietsafstand van zowel de binnenstad als het Centraal station van 's-Hertogenbosch, ligt deze uitstekend afgewerkte jaren '40 woning. De woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd en gemoderniseerd en heeft een ruime achtertuin.

BEGANE GROND:

Via de eigen voortuin kom je bij de entree met toegang tot het vernieuwd toilet voorzien van fonteintje, de vernieuwde meterkast, nieuwe trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer beschikt aan de voorzijde over een fijne zitkamer. Halverwege bevindt zich de toegang tot de halfdiepe kelder met daarboven een speels hoekje, momenteel ingericht als speelruimte, maar ook zeer geschikt als leeshoek of thuiswerkplek.

De in 2018 gerealiseerde aanbouw vormt een prachtige leefruimte dankzij de grote raampartijen en optimale lichtinval. Hier bevindt zich de ruime eetkamer met aansluitend een grote open keuken. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een combi-oven, Amerikaanse koelkast, vaatwasser, inductie kookplaat met wasemkap en een royaal kookeiland met spoelbak en kokend waterkraan. De aanbouw is bovendien voorzien van elektrische zonwering. De deuren kunnen over de gehele breedte geopend worden. De grond is afgewerkt met een pvc vloer met houtlook, gestucte wanden en plafonds.













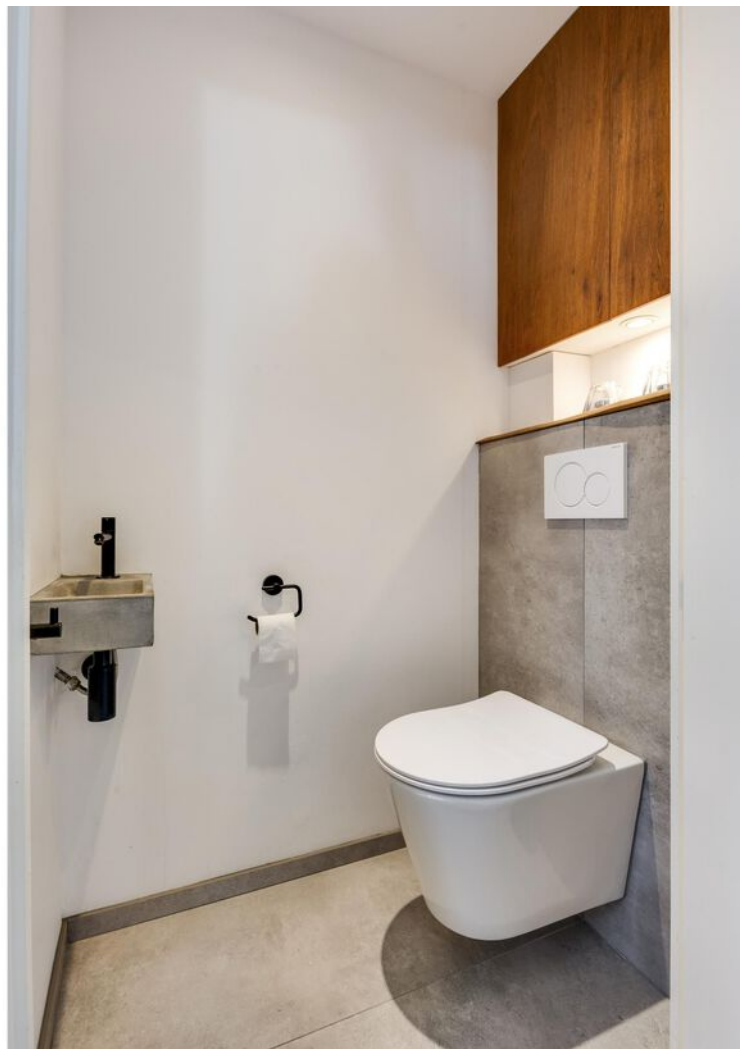


ACHTERTUIN

De fraai aangelegde, diepe achtertuin beschikt over een ruim terras. Achterin de tuin bevindt zich over de volledige breedte een houten berging met elektra en een brede achterom, geschikt voor zowel fietsen als een motor. De houtgestookte hottub maakt het mogelijk om in vrijwel elk seizoen optimaal van het buitenleven te genieten.







EERSTE VERDIEPING:

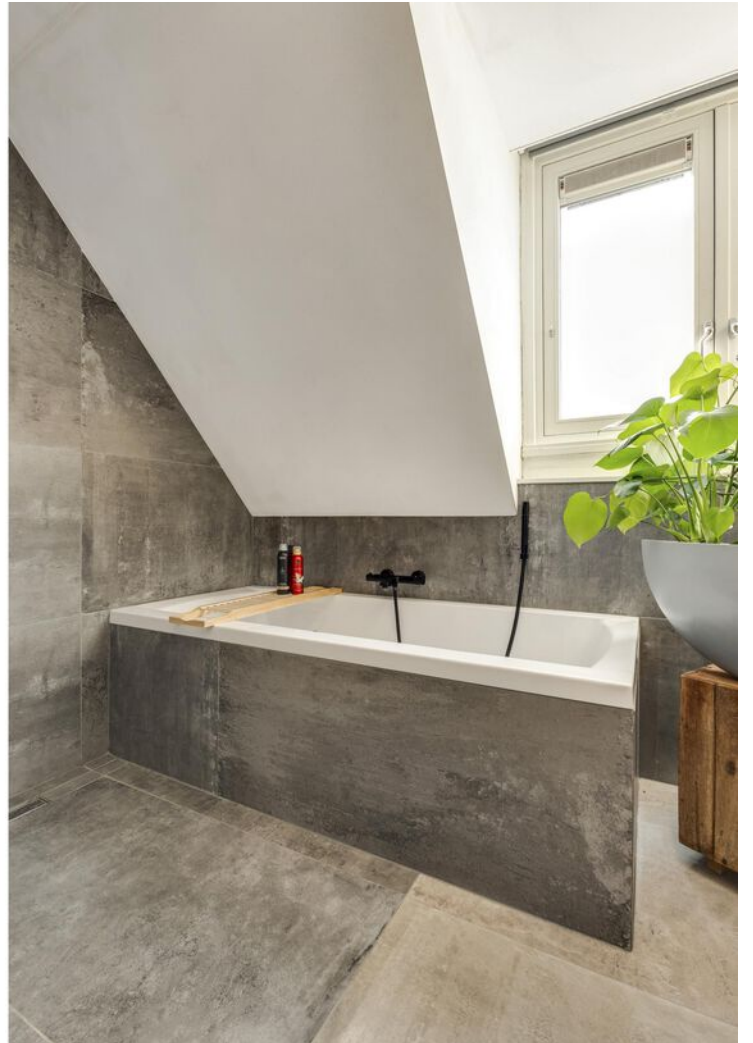
Via de nieuwe, comfortabele (luie) trap bereik je de volledig vernieuwde eerste verdieping. De riante overloop geeft toegang tot een separaat toilet en een ruime badkamer aan de voorzijde. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche met regendouche, ligbad, mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde een ruime slaapkamer. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers die dankzij de dakkapel verrassend ruim zijn. Deze kamers zijn desgewenst eenvoudig samen te voegen tot één grote slaapkamer.

Ook deze verdieping is strak afgewerkt met stucwerk en een nette laminaatvloer.













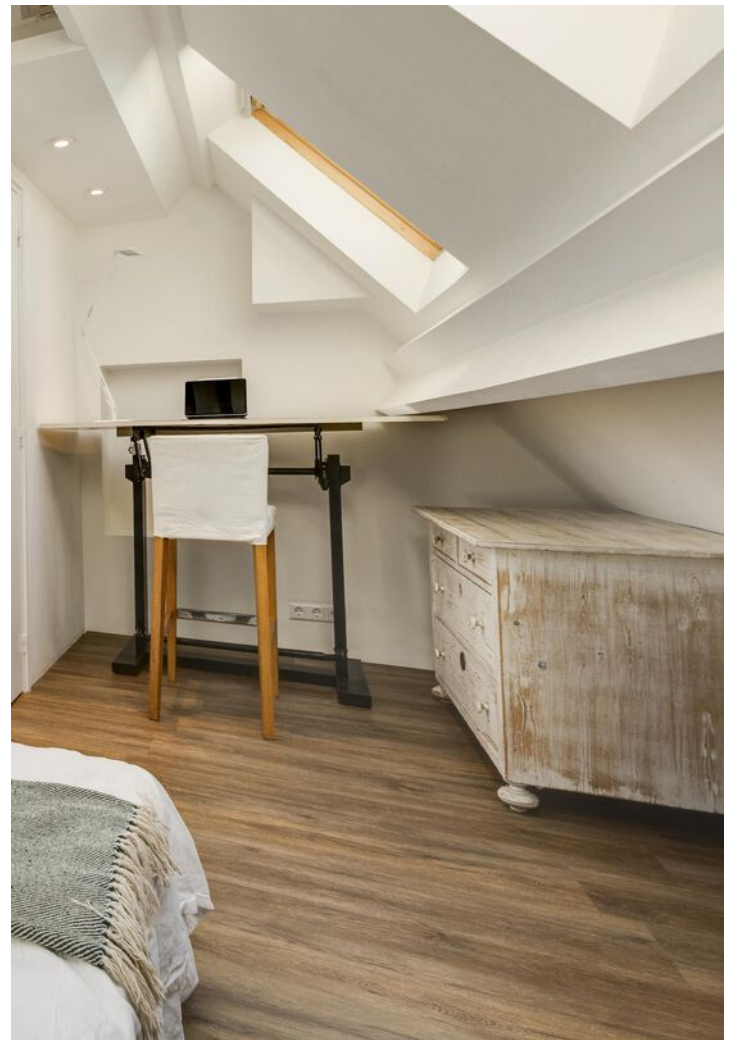
TWEEDE VERDIEPING

De eveneens volledig vernieuwde tweede verdieping biedt bij bovenkomst de wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-ketel en een dakraam voor prettig daglicht.

Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer, voorzien van maar liefst drie dakramen, sfeervolle nissen en extra bergruimte achter de knieschotten.

De ruimte is groot genoeg voor zowel een bed als een comfortabele thuiswerkplek.

De kleine berging op de verdieping zorgt voor nog meer bergruimte.



FIJN OM TE WETEN:

- Aanbouw (2018) met nieuwe keuken.
- Nagenoeg gehele woning voorzien van stucwerk.
- Vernieuwd toilet en badkamer.
- Nieuwe (luie) trappen geplaatst.
- Gehele woning volledig vernieuwd.

Circa 10 jaar geleden uitgevoerd:

- Nieuwe kozijnen met HR++ beglazing
- Vernieuwde dakpannen.
- Vernieuwde dakkapel.
- Vernieuwde goten.
- Vernieuwde meterkast.
- Nieuwe houten berging.
- Schoorsteen renovatie.

Op korte afstand van het Jeroen Bosch ziekenhuis, dichtbij winkelcentrum De Helftheuvelpassage en supermarkten om de hoek!

Kortom: een instapklare, volledig gerenoveerde en sfeervolle jaren '40 woning op een uitstekende locatie, dichtbij alle voorzieningen op loopafstand van het station.





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 DEUTEREN



Een fantastische ligging met om de hoek het natuurgebied van 'De Vughtse Gement' en de 'De Moerputten'. Fijne en groene plekken waar je heerlijk kunt wandelen.

Een uitstekende ligging ten op zichte van het Centraal Station (5 fietsminuten), uitvalswegen, het Jeroen Bosch ziekenhuis en winkelcentrum 'De Helftheuvel' waar u meer dan 70 winkels onder een dak aantreft. Het Paleiskwartier en het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is op wandel en fietsafstand gelegen.

Het mooie Westerpark biedt veel mogelijkheden voor de sportievelingen. Er staat een grote installatie voor (kracht)training en er worden regelmatig sportlessen en buitenyoga georganiseerd.



PLATTEGROND

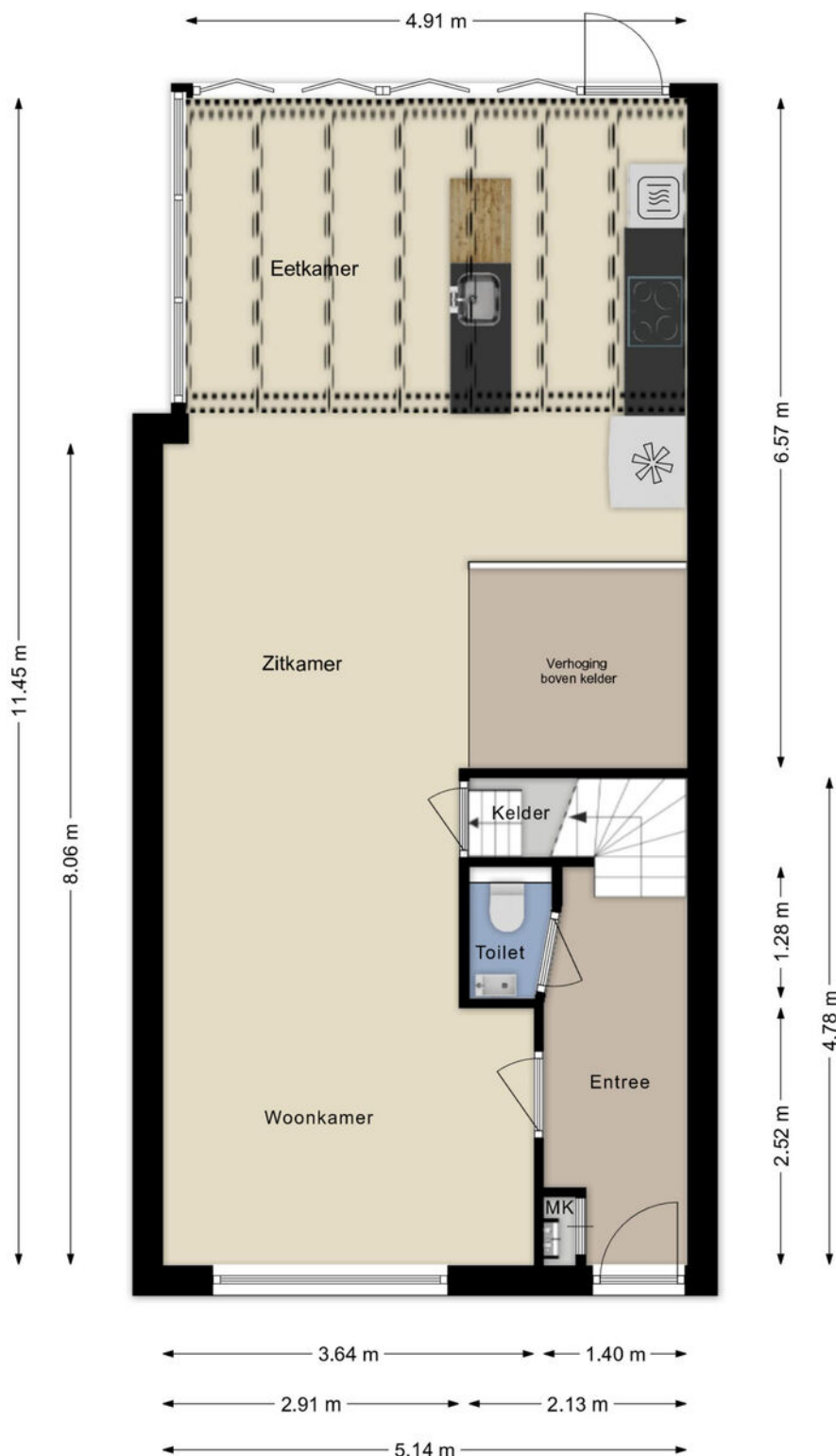
BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond
Stadskampstraat 6, s-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

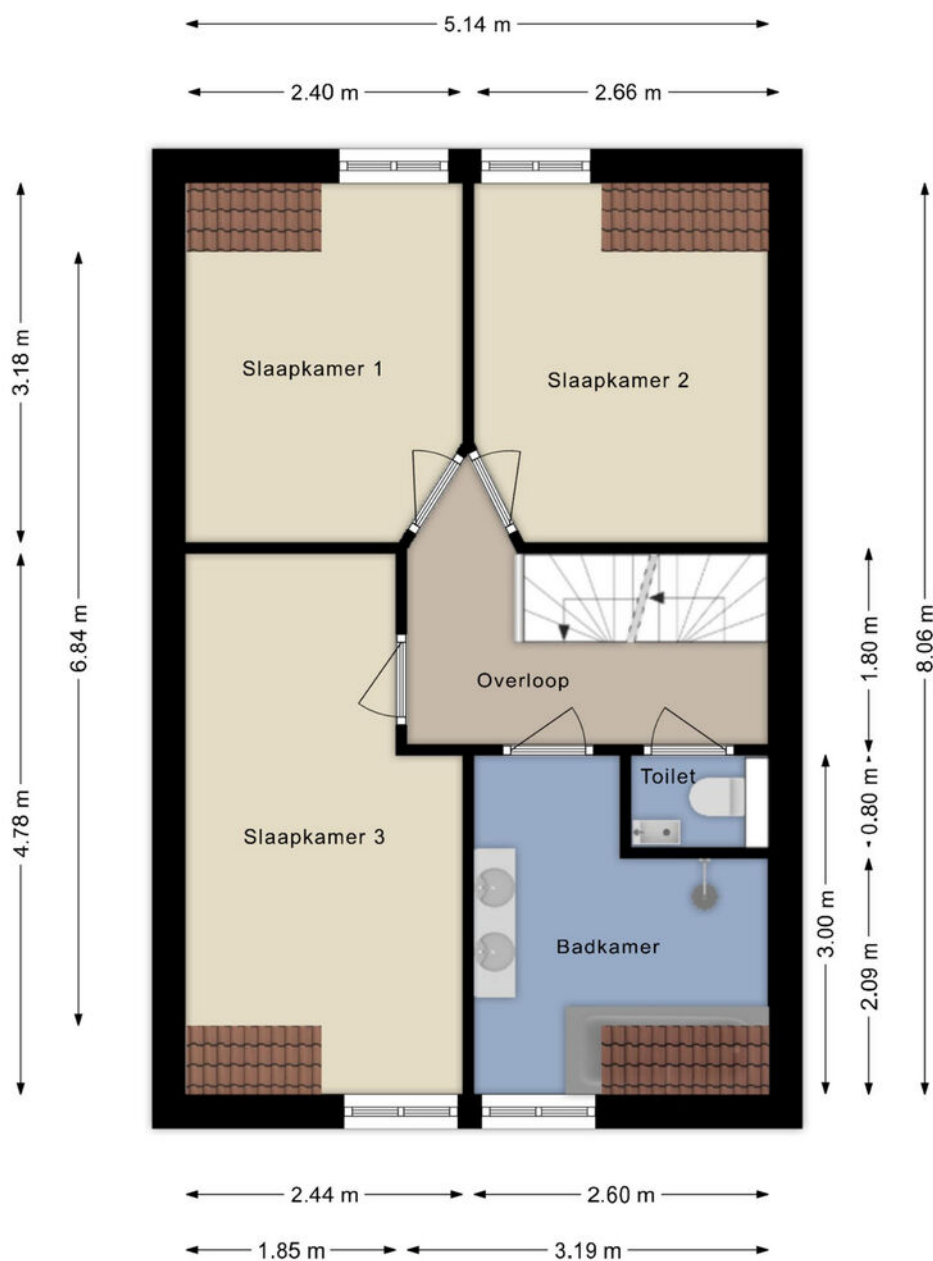


Begane grond Stadskampstraat 6, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

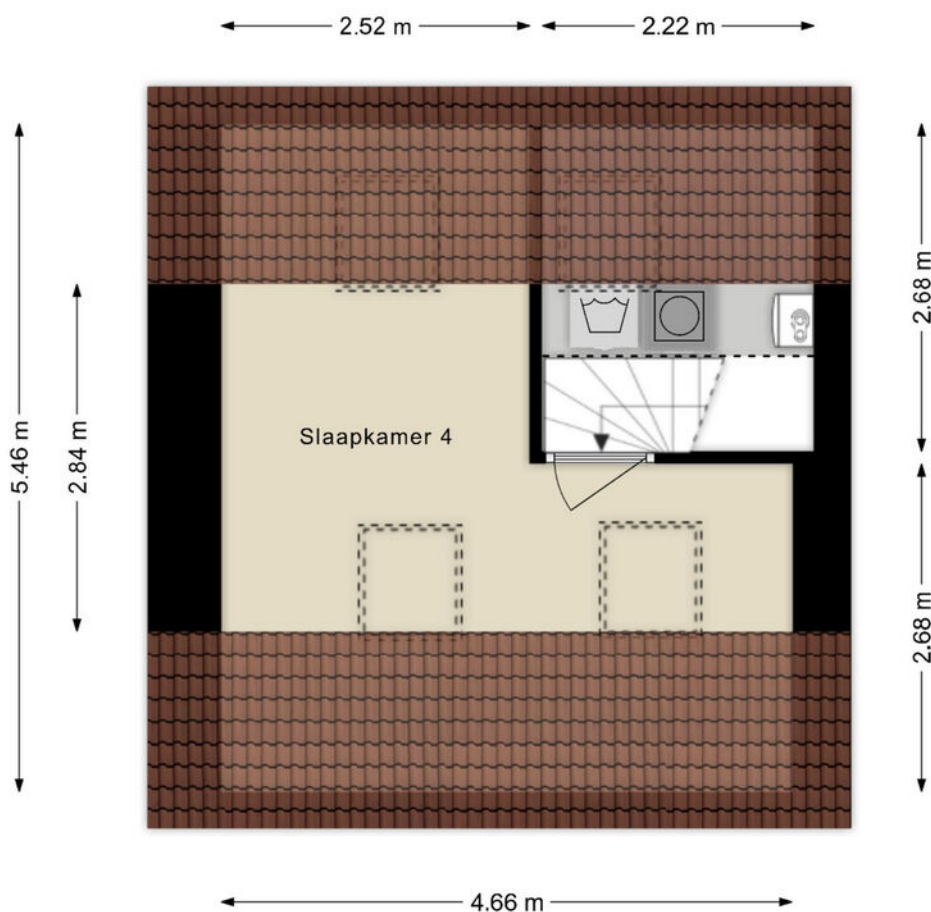


Eerste verdieping
Stadskampstraat 6, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

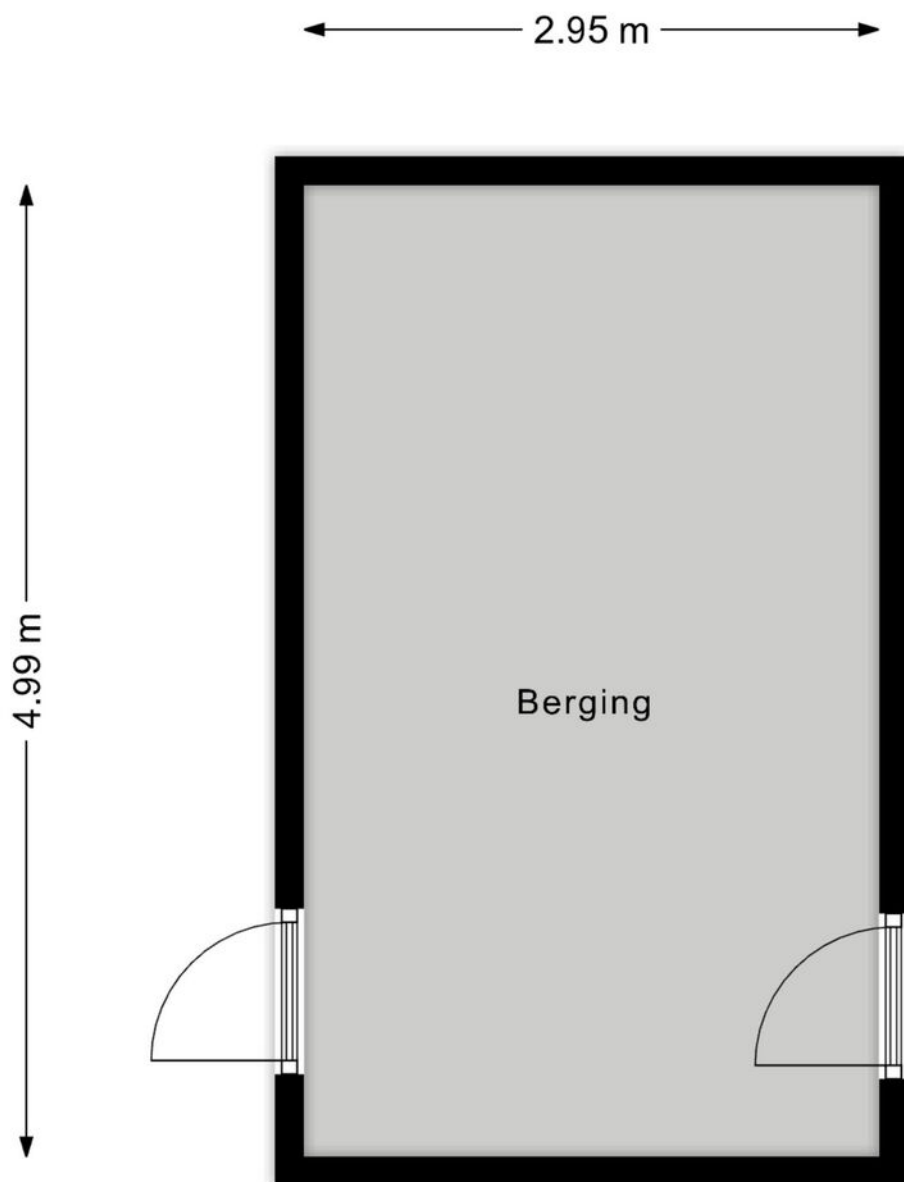


Tweede verdieping Stadskampstraat 6,'s-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING



Berging

Stadskampstraat 6, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

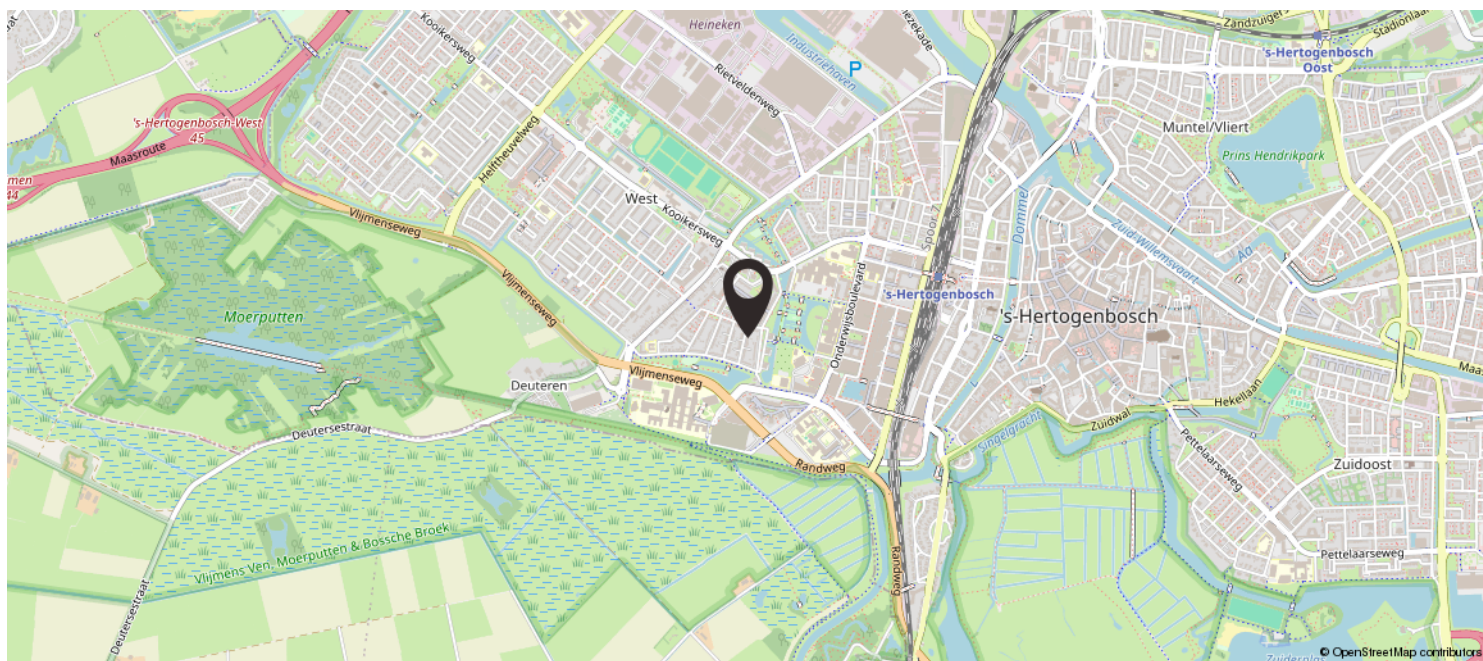
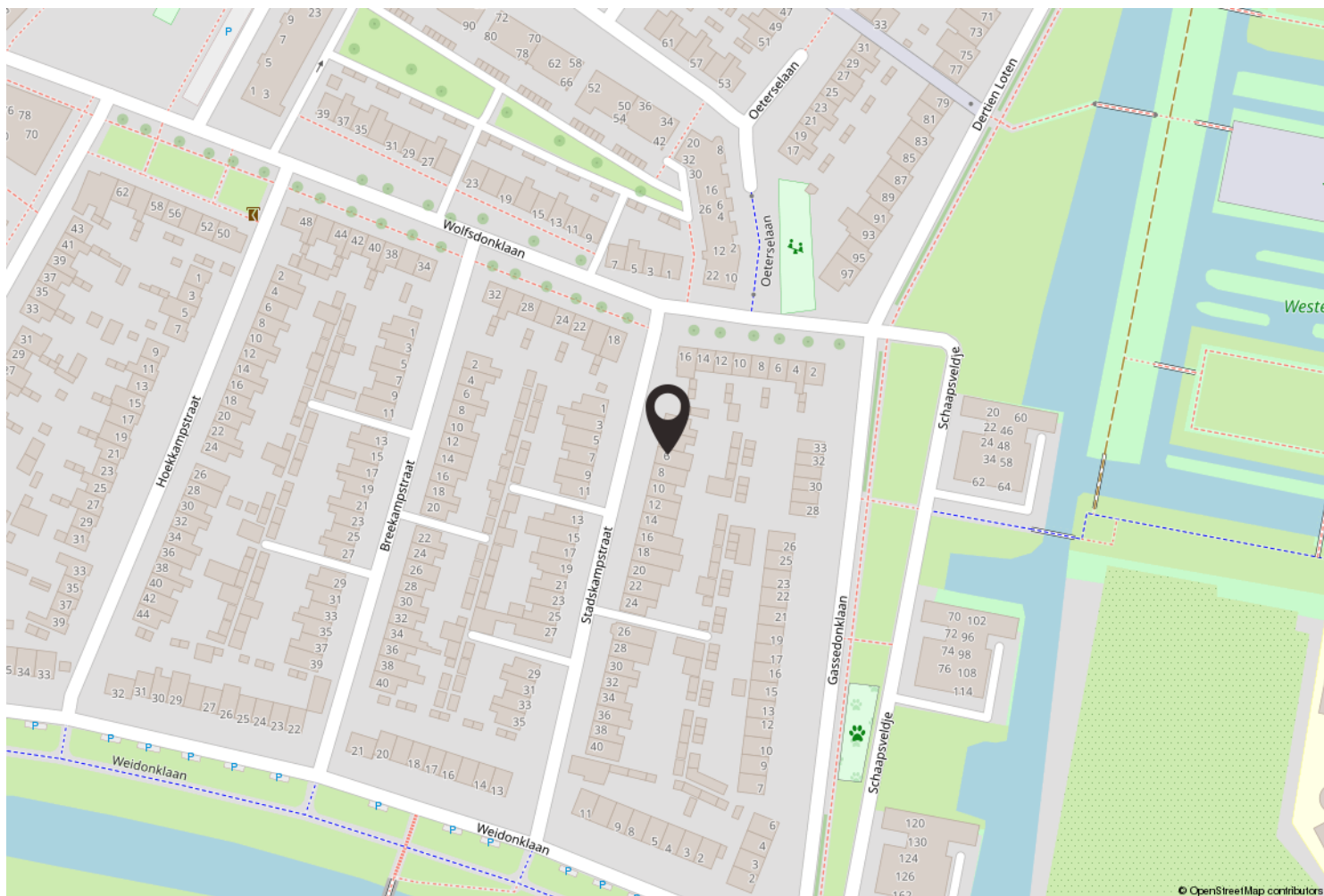
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- 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		
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Hot tub	X		
- Reserve stoeptegels	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 inkomen, 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 onaangerend 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

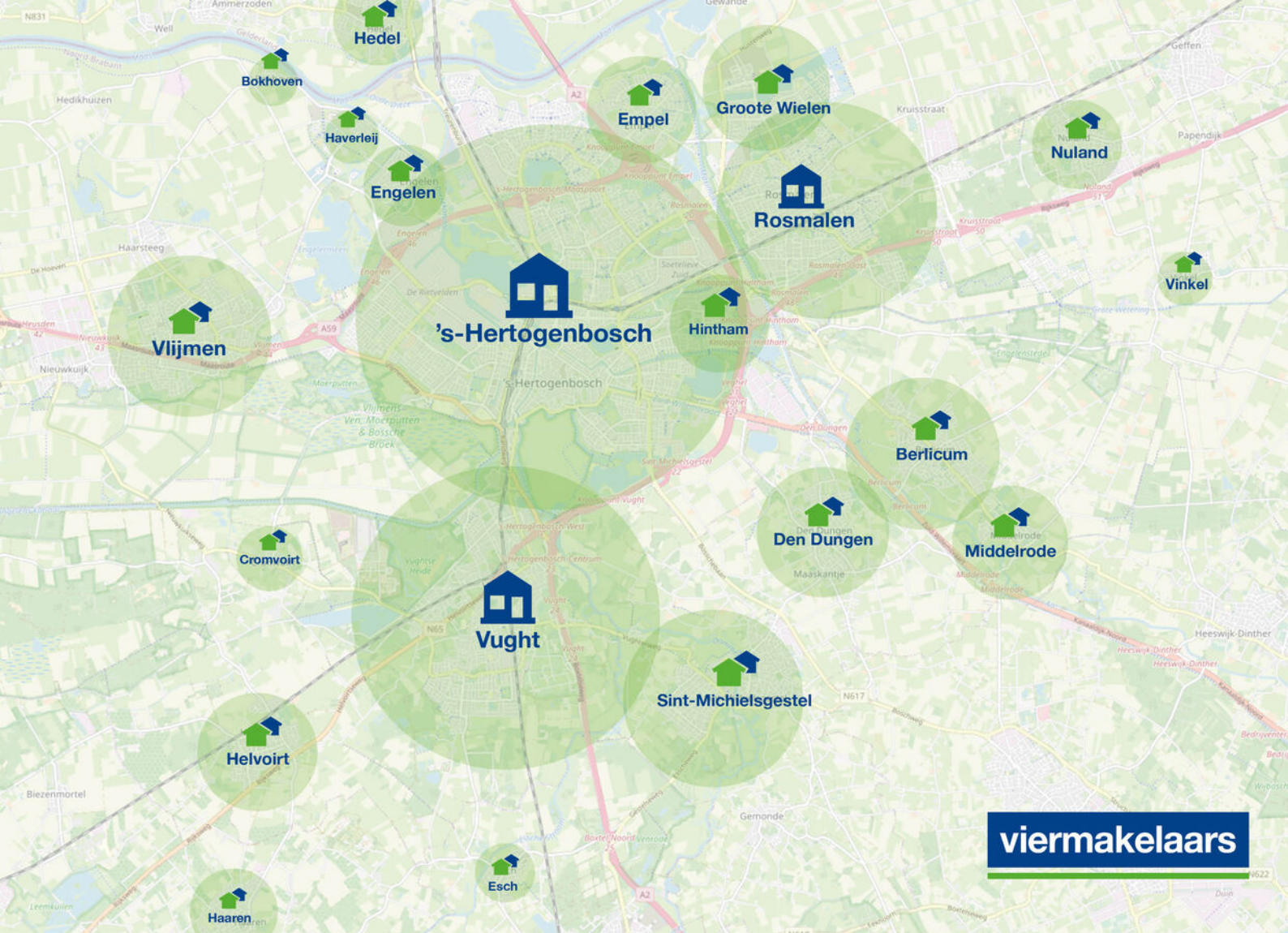
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor 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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



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!



viermakelaars

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

