



C

**RUSTIG WONEN IN HET HART VAN DE BINNENSTAD  
'S-HERTOGENBOSCH, KUIPERTJESWAL 1 B**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	298 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	87 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1989
V.v.E.:	Actief

- ✓ Nieuwe lease CV-ketel (2025);
- ✓ Sfeervol wonen, verdeeld over twee etages;
- ✓ Eigen berging op de begane grond;
- ✓ Rustige ligging in levendige omgeving;
- ✓ Kleine maar fijne loggia op het noordoosten;
- ✓ Op loopafstand van het centraal station.



## WONEN AAN DE KUIPERTJESWAL 1 B

---

Rustig gelegen bovenwoning verdeeld over 2 etages met entree en eigen berging op de begane grond. Het huis is zeer licht, heeft een kleine loggia en staat lig op zeer rustige locatie in het kloppend hart van de Bossche binnenstad.

De Kuipertjeswal loopt van de Vughterstraat via de Kruisbroedershof naar de Parklaan en de Spinhuiswal: een heel leuk stukje van de binnenstad met een park om de hoek: Stadspark Achter het vergult Cabeltouw is via het Bleekerstraatje lopend in 2 minuten bereikbaar, Stadspark Mariënborg ligt op 3 minuten lopen. Aan de Westwal bij de Dommel (ook maar 2 minuten lopen) wordt bij mooi weer op de grasvelden volop gerecreëerd.

Alle voorzieningen bevinden zich op loopafstand: de Markt, natuurgebied het Bossche Broek, het Station, de gezellige terrasjes op de Parade en culturele bezienswaardigheden zoals o.a. de Sint Jan, de Binnendieze en het Noord Brabants museum. Goede aansluiting op de uitvalswegen.



## INDELING:

Gedeelde benedendeur, entree/hal, eigen meterkast en trapopgang naar boven. Boven aan de trap is nog een eigen voordeur.

Op de begane grond is een ruime, eigen berging, voorzien van elektra.

Op de woonetage geeft de overloop toegang tot de loggia aan de voorzijde, de eerste slaapkamer, de toiletruimte (met vrij hangend wandcloset en fonteintje) en de woonkamer met open keuken.

Op de woonverdieping ligt een mooie planken vloer, de wanden en plafonds zijn gestuukt. De woonkamer en keukenruimte zijn heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. De keuken is voorzien van een keukenmeubel met bergruimte in lades en kasten en de nodige inbouw apparatuur. In de woonkamer een ruime berging/bijkeuken.

Een heerlijk compleet woonhuis op een prachtplek.











## SLAAPKAMERS

De slaap- of werkkamer op de eerste etage heeft een mooi formaat van 2,60 bij 4,20 meter, met aan twee zijden heerlijk grote ramen. Aan de voorzijde van het huis, op het zomers koele noord-oosten, is een kleine maar fijne loggia (een overdekt balkon) van 1,10 bij 2,30 meter: heerlijk om even buiten te zitten.

Een handige trap leidt naar de slaapverdieping, waar op de overloop de c.v. combi ketel (Remeha Tzerra Ace-Matic uit 2025) is geplaatst. Aan de overloop ligt ook de complete badkamer, voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel, spiegelkast, raam en verwarming.

Ook de slaapkamer is heerlijk licht, dankzij de 2 grote Velux dakramen. Ruime ingebouwde kasten bieden veel bergruimte.









## FIJN OM TE WETEN:

---

- De Remeha Tzerra Ace-Matic 28c CW4 c.v. combi-ketel uit oktober 2025 is geleased via Kemkens voor € 36,- per maand. De eventuele afkoopsom bedraagt per 01-06-2026 € 2.503,69;
- De woning maakt (2/3e) deel uit van de V.v.E. Kuipertjeswal 1 A en 1 B, is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en de V.v.E. is verzekerd (opstal, glas, aansprakelijkheid). De V.v.E. is echt actief sinds 2026, er is een kleine reserve, een MJOP, een maandelijkse bijdrage van € 100,- en er vindt overleg op regelmatige basis plaats.



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 HARTJE CENTRUM



Een super ligging tussen de Vughterstraat en de statige Parklaan, de Spinhuiswal en de Sint-Catharinakerk. Net buiten de drukte van de binnenstad maar op korte afstand van De Uilenburg en de Markt.

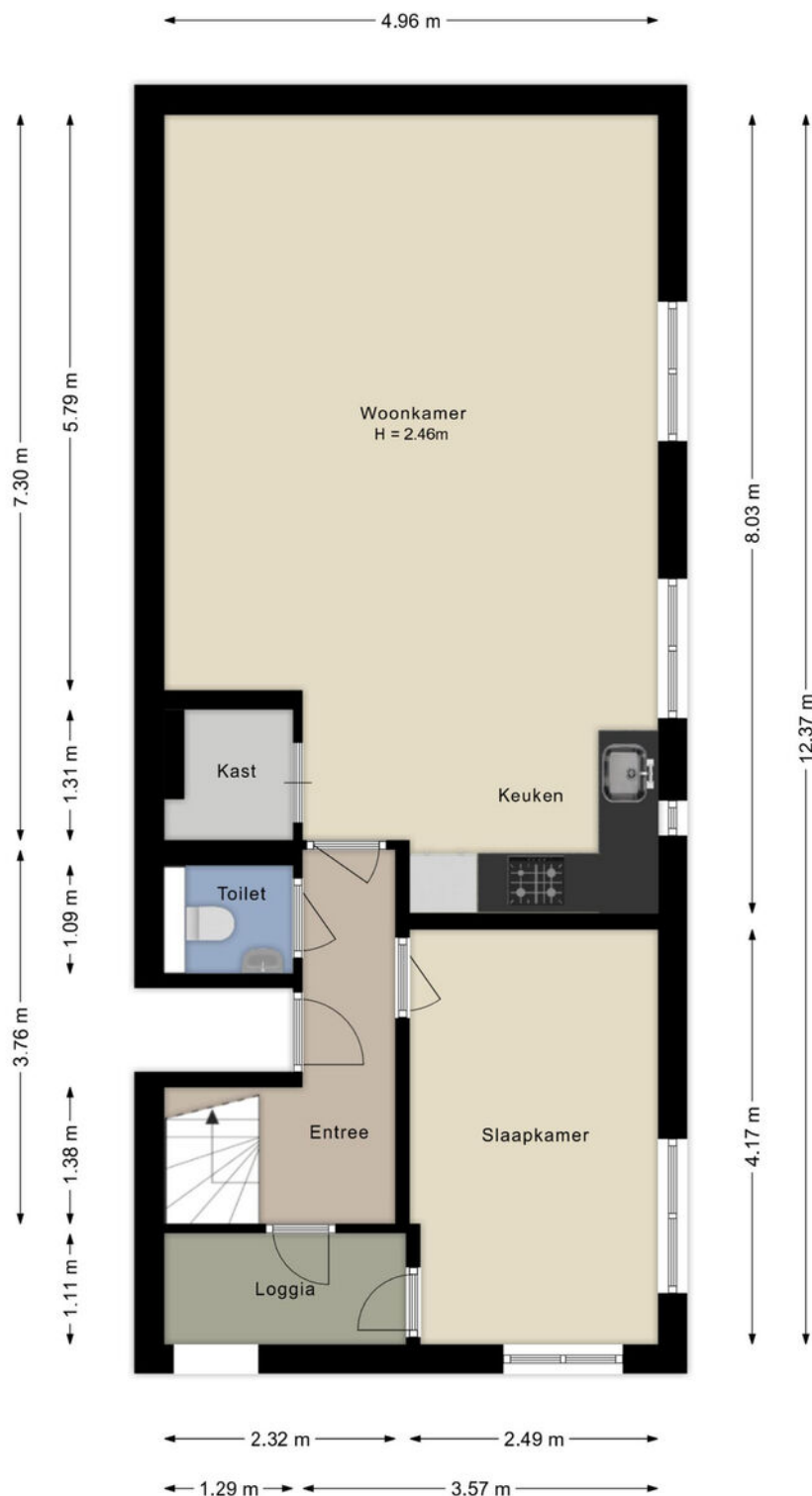
Op 10 minuten loop- afstand van de Parade. Het Centraal Station is per fiets of lopend zeer snel bereikbaar.  
Goede aansluiting op de uitvalswegen.

De natuur is ook eenvoudig op te zoeken. Niet alleen het Stadspark Achter het vergult Cabeltouw maar ook Het Bossche Broek ligt om de hoek.



# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING



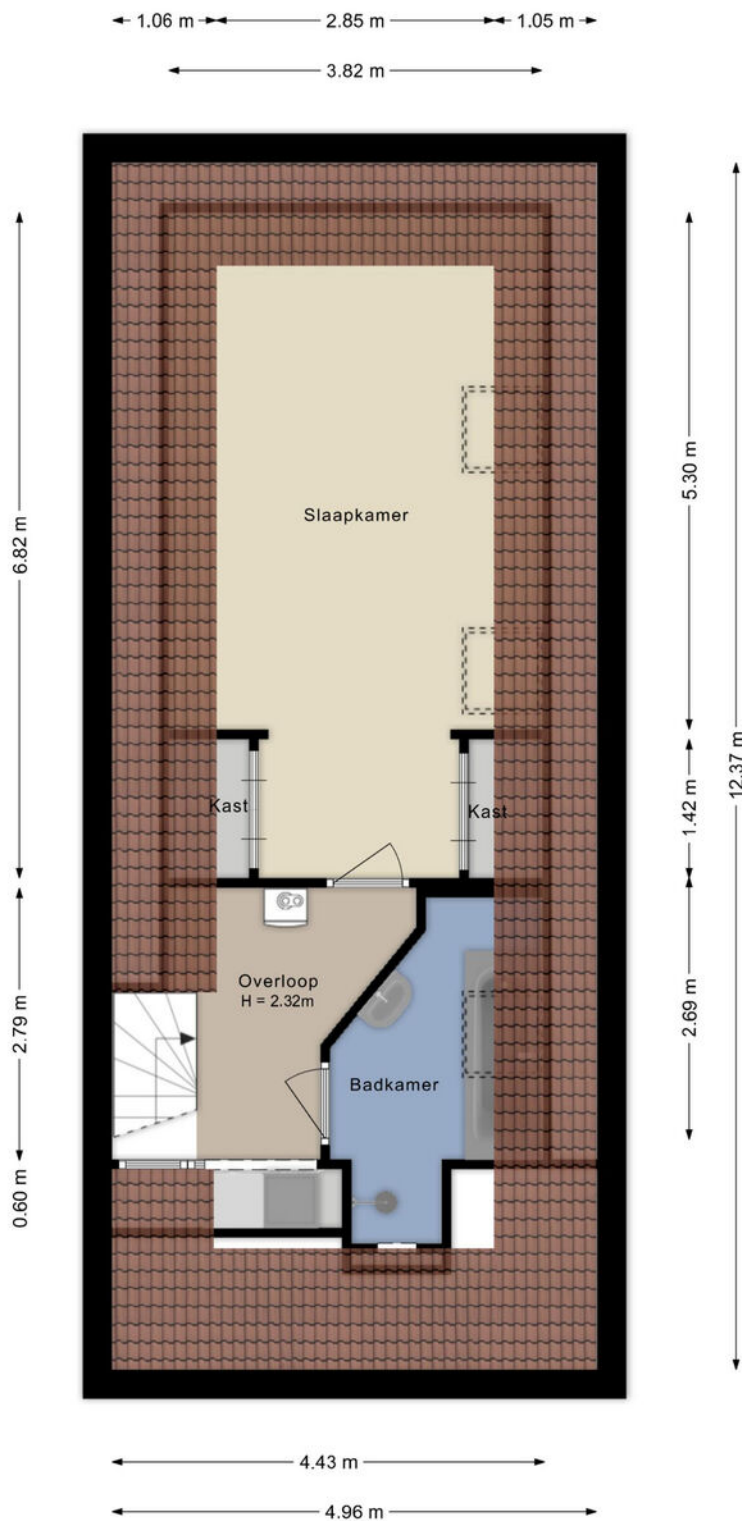
Eerste verdieping

Kuipertjeswal 1B, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



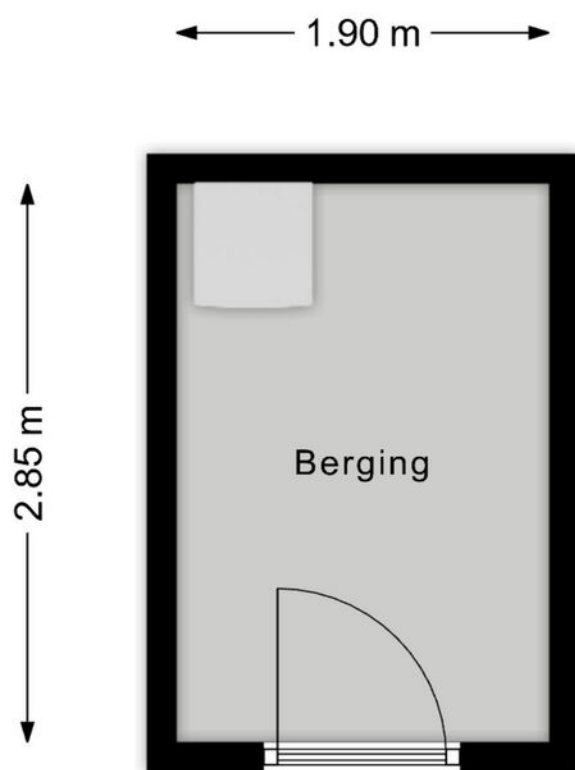
Tweede verdieping

Kuipertjeswal 1B, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## BERGING

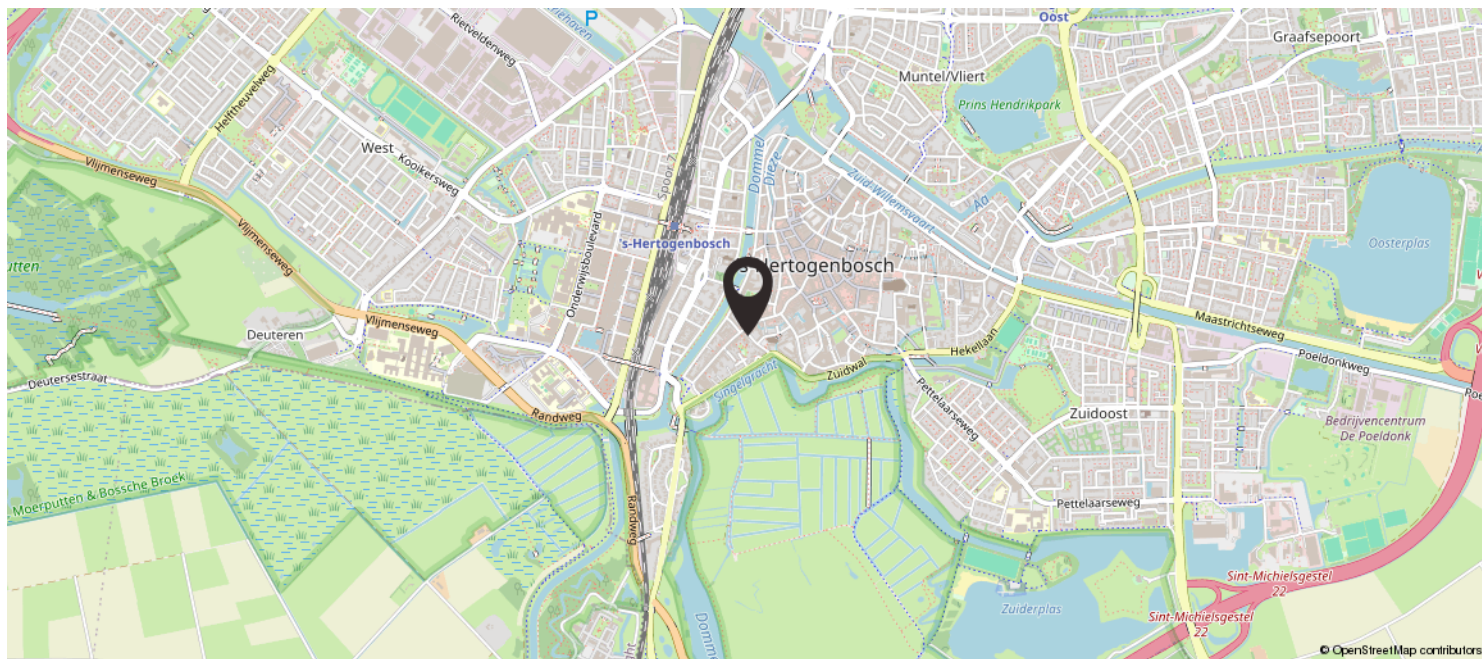
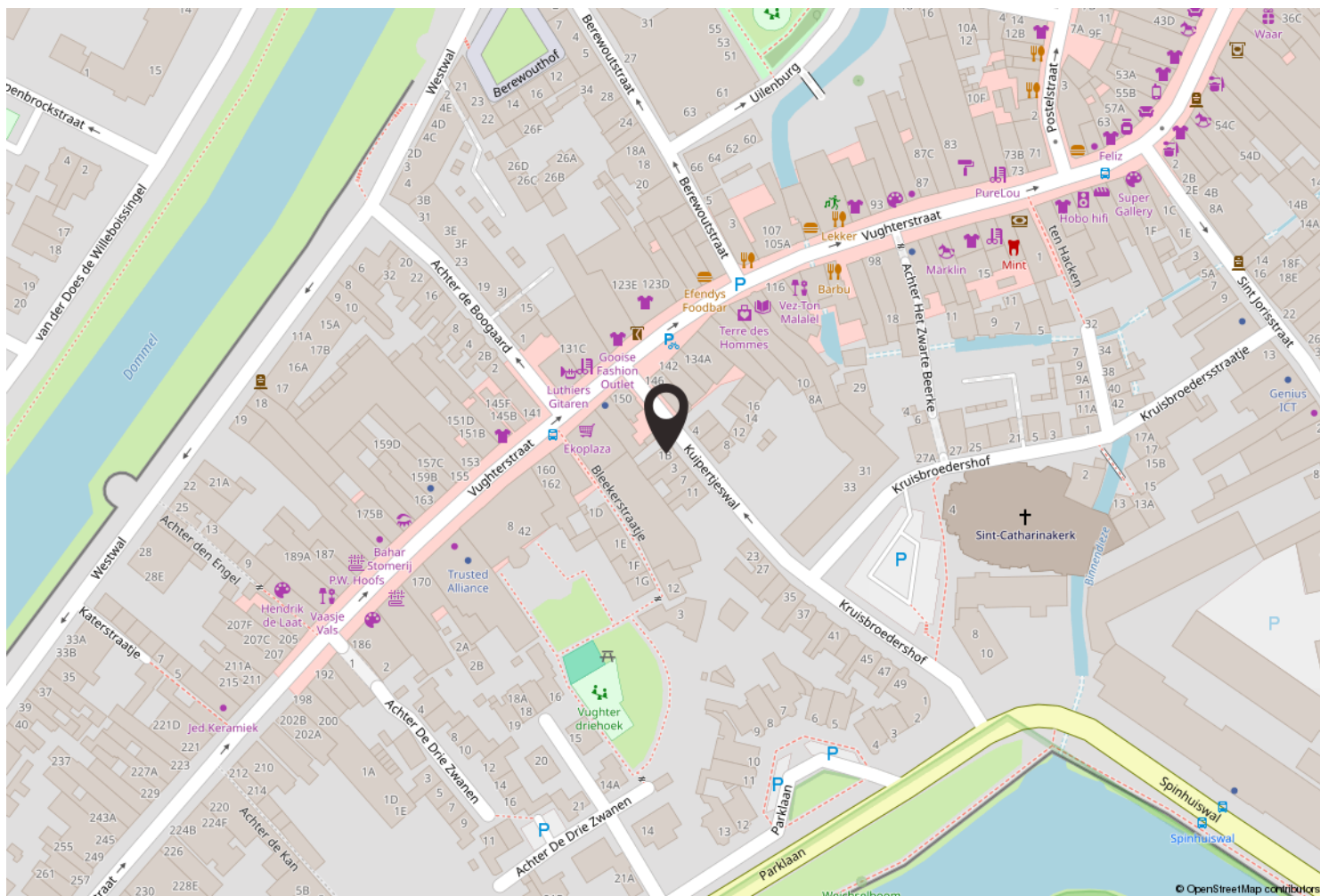


### Berging

### Kuipertjeswal 1B, '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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	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		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

# 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 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

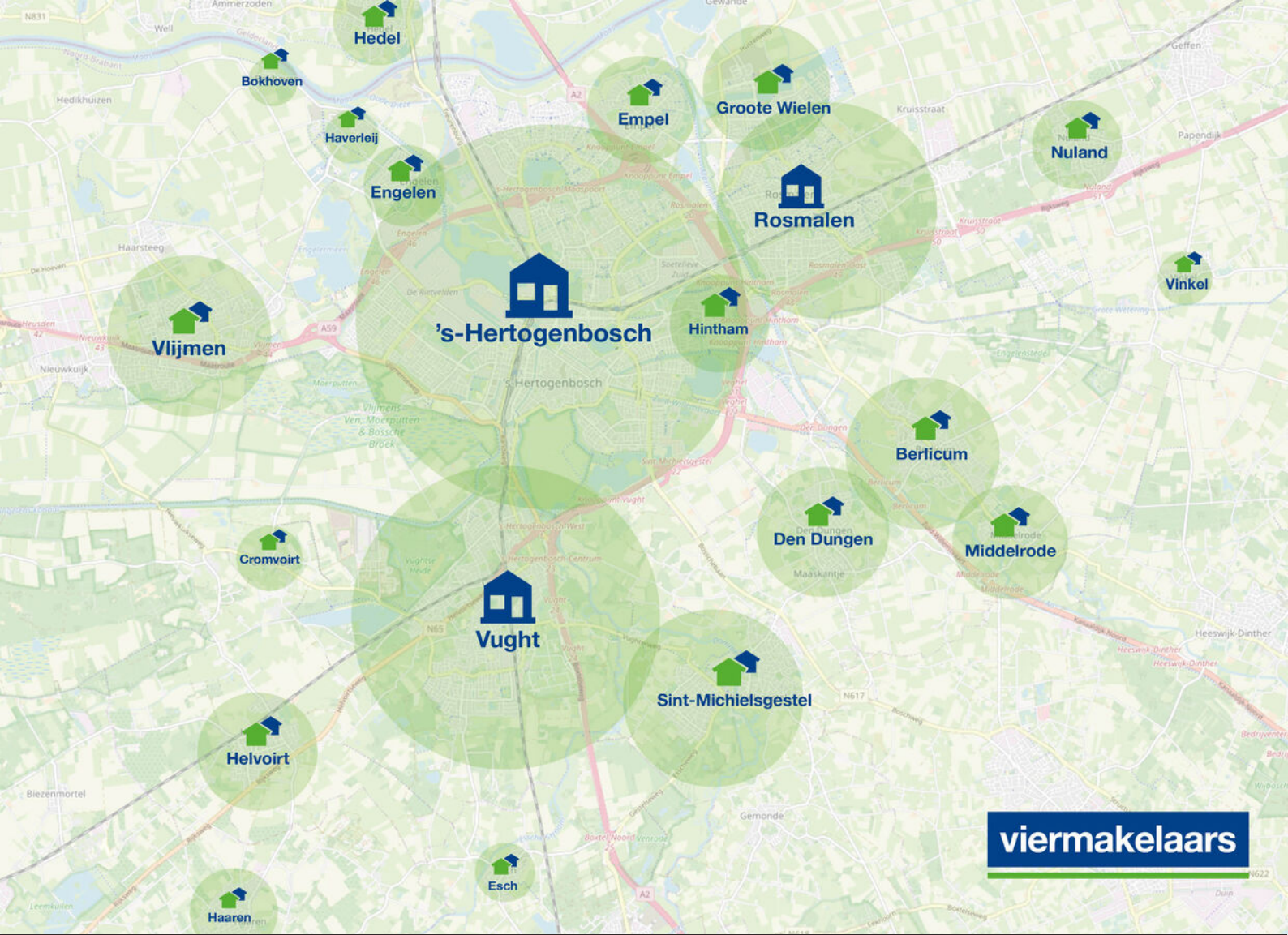
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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



# 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

