

Eigentijds wonen



'S-HERTOGENBOSCH | Orthenseweg 85 vraagprijs € 775.000 k.k.


OVERWEEL
makelaardij

073-2032230 | info@overweelmakelaardij.nl
www.overweelmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Bouwjaar: | 1937 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Kamers: | 6 |
| Inhoud: | 472 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 131 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 132 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | 2 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | - |
| Externe bergruimte: | 5 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Isolatie: | dakisolatie, dubbel glas |
| Energielabel: | C |

Omschrijving

Op zoek naar een ruime, instapklare gezinswoning met karakter én een fijne ligging? Deze uitgebouwde jaren '30 woning biedt alles wat je nodig hebt: een lichte woonkamer, maar liefst vijf slaapkamers en een zonnige achtertuin. Authentieke details zorgen voor sfeer, terwijl de moderne afwerking het wooncomfort compleet maakt. Gelegen nabij het centrum van 's-Hertogenbosch en alle dagelijkse voorzieningen is dit de ideale volgende stap voor wie groter en comfortabeler wil wonen. Een plek waar je je direct thuis voelt, op korte afstand van alles wat 's-Hertogenbosch zo aantrekkelijk maakt.

LOCATIE

De woning is gelegen op een zeer aantrekkelijke locatie, in de wijk De Vliet, nabij het centrum van 's-Hertogenbosch. Je woont hier op loopafstand van de bruisende binnenstad, het Centraal Station en diverse uitvalswegen. In de directe omgeving vind je alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. De straat kenmerkt zich door een prettige woonomgeving met gratis parkeergelegenheden en een fijne mix van rust en levendigheid. Voor kinderen zijn er op loopafstand verschillende speeltuintjes.

INDELING

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de vestibule met garderobe, waarna je doorloopt naar de hal. De vestibule is voorzien van de originele tegelvloer, en de hal van een fraaie originele terrazzovloer. Dit onderstreept direct de karakteristieke sfeer van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, trapopgang, een praktische trapkast en een modern afgewerkte toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De woonkamer en-suite is een echte eyecatcher. De originele schuifdeuren met glas-in-lood verdelen de ruimte op stijlvolle wijze in een zit- en eetgedeelte. Aan de voorzijde zorgt de erker voor een prettige lichtinval en een sfeervolle zithoek. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met schouw, die naadloos overgaat in de aanbouw met veel glas. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijke, lichte ruimte met direct contact met de tuin. Openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin. De woonkamer is strak afgewerkt met een houten vloer, gestuukte wanden en plafonds en hoge plinten.

De keuken staat in halfopen verbinding met de woonkamer. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Aan inbouwapparatuur is aanwezig een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, elektrische oven en koel/vriescombinatie. Vanuit de keuken heb je eveneens toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over een prettige lichtinval. De twee grote kamers zijn voorzien van een inbouwkast. De uitgebouwde badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad met douchecombinatie, een wastafel in meubel en een wandcloset.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime voorzolder en twee volwaardige slaapkamers. Beide kamers zijn keurig afgewerkt en voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Eén van de kamers beschikt over een speelse vide, ideaal als extra slaap- of bergruimte. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine, de cv-opstelling (Nefit HR combiketel, bouwjaar 2017) en toegang tot extra bergruimte achter knieschotten en bergruimte op de vliering.

BUITEN

De zonnige achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte om heerlijk buiten te zitten. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging en dankzij de achterom is de tuin ook goed en praktisch bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

Instapklare woning

Sfeervolle jaren '30 woning met authentieke details

Hoogwaardig en modern afgewerkt

Uitgebouwde woonkamer

Vijf slaapkamers

Zonnige achtertuin met berging en achterom

Volledig voorzien van dubbele beglazing

Gelegen op loopafstand van het centrum van 's-Hertogenbosch

NS-station op loop-/fietsafstand

Alle voorzieningen op korte afstand

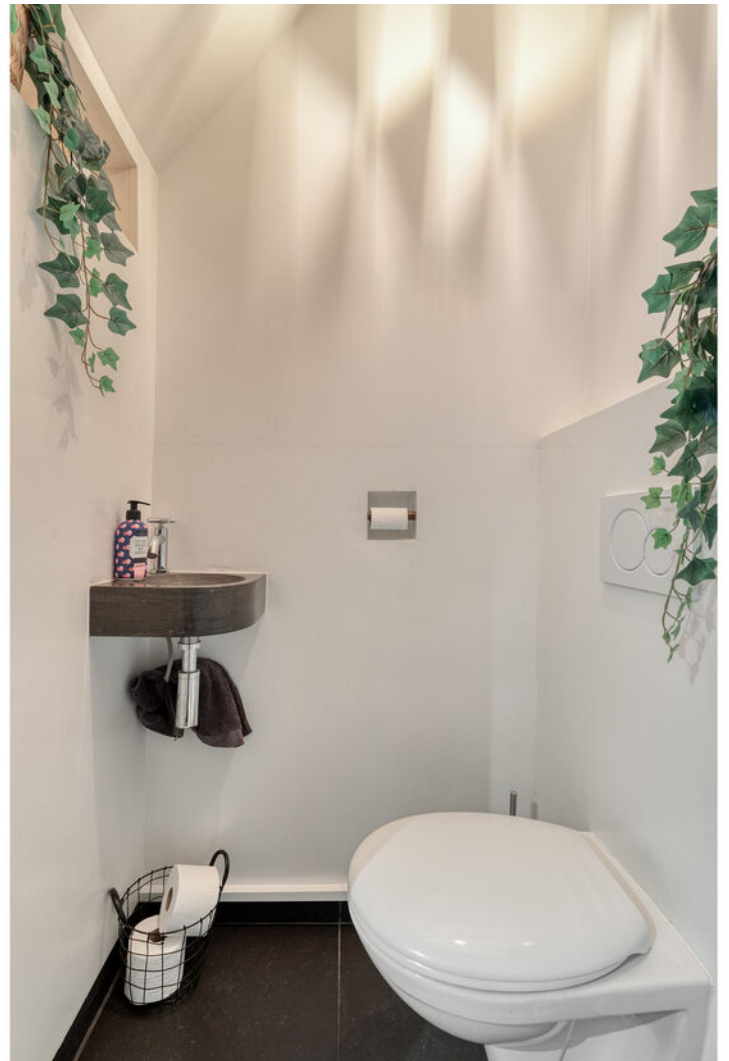


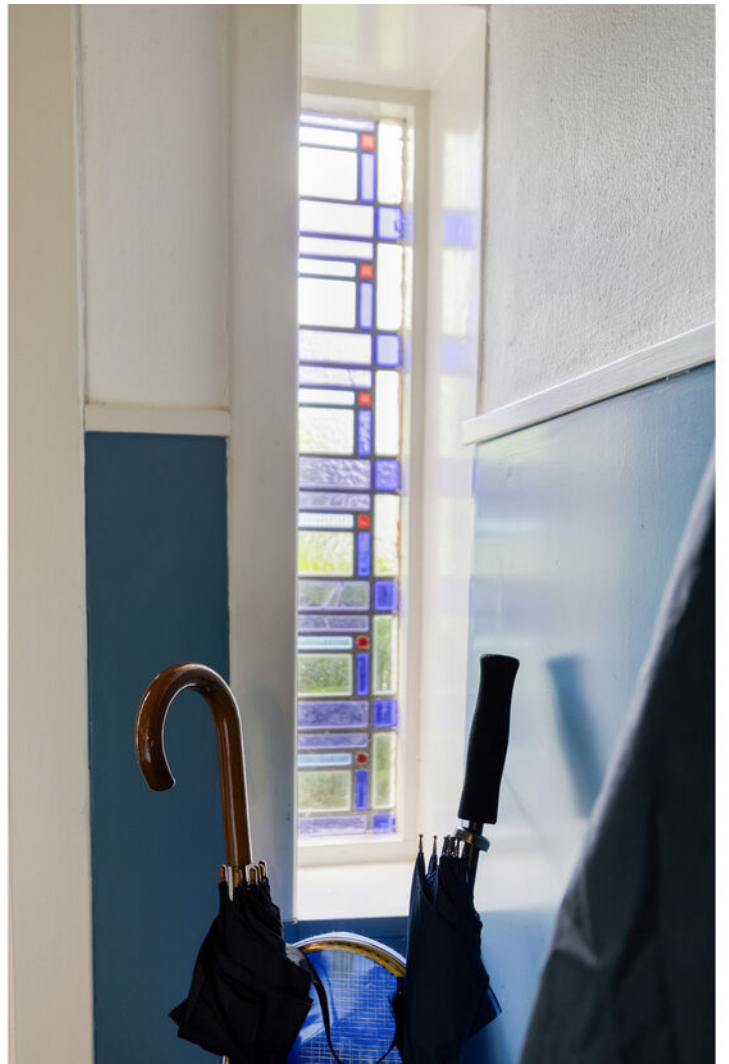




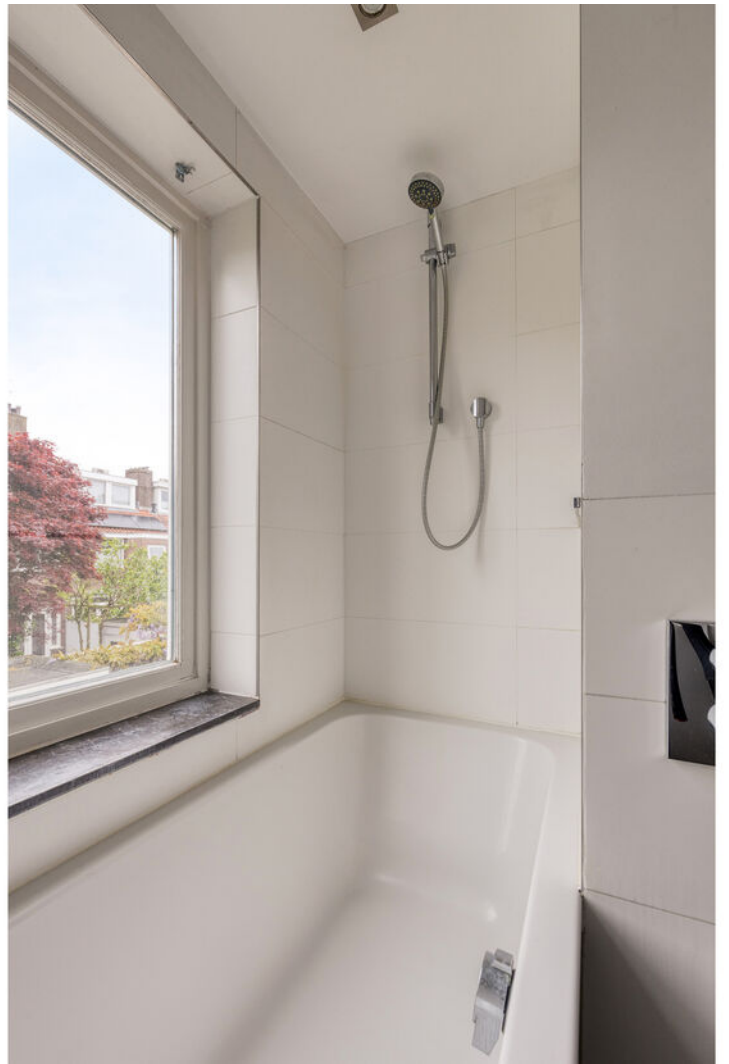




























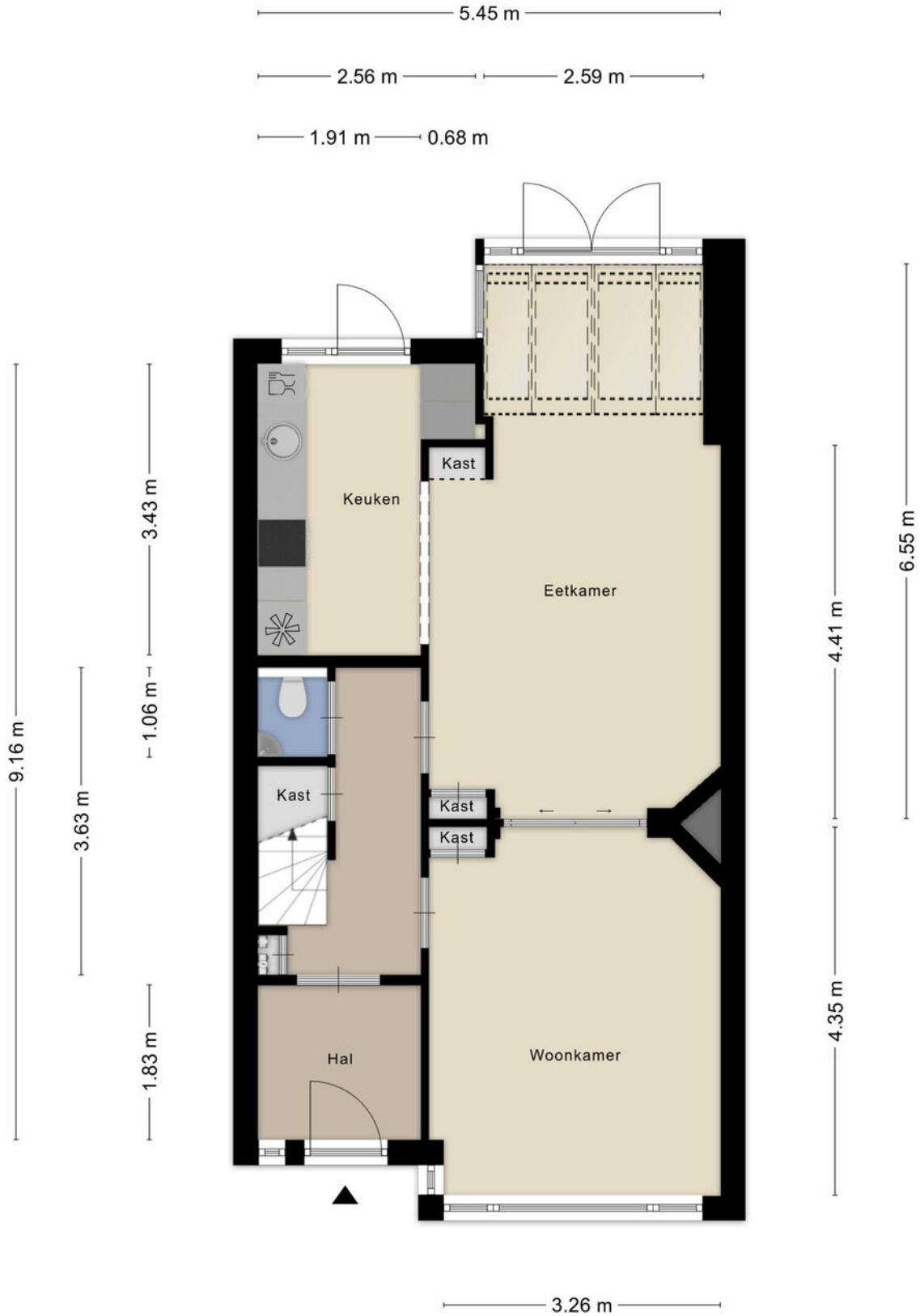




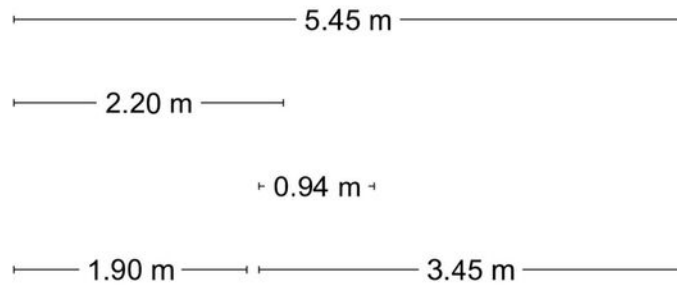




Plattegrond



Plattegrond



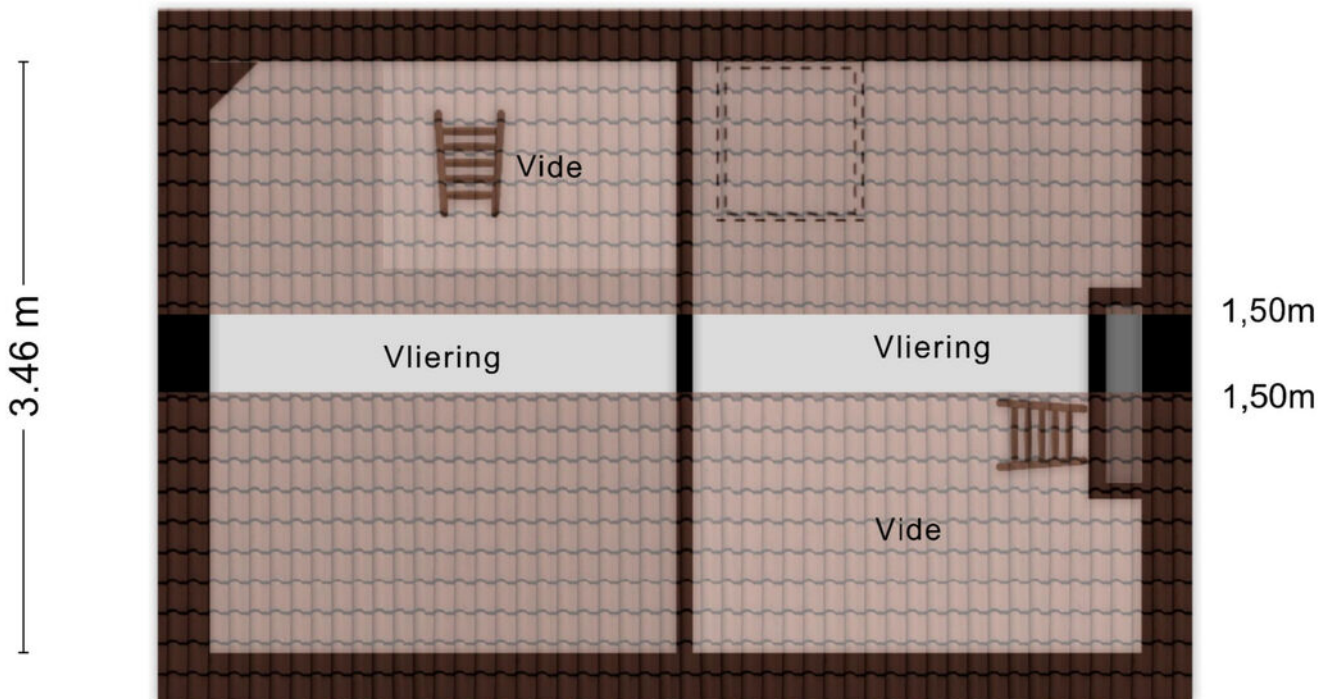
Plattegrond



Plattegrond

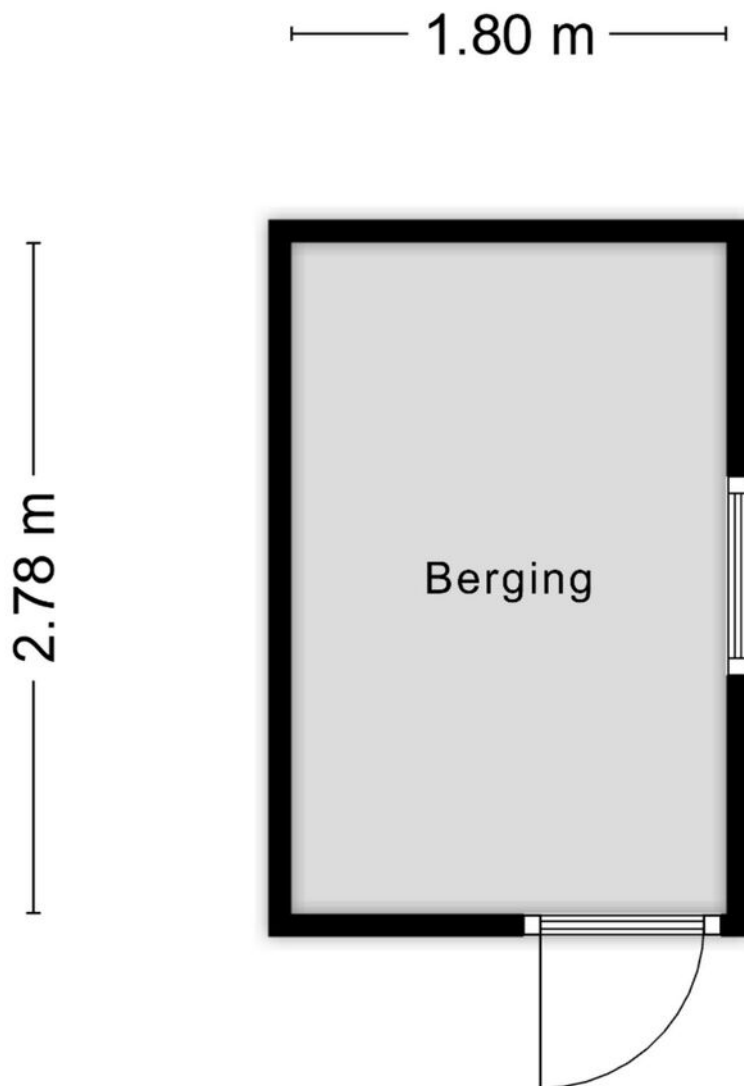
5.45 m

2.73 m 2.62 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

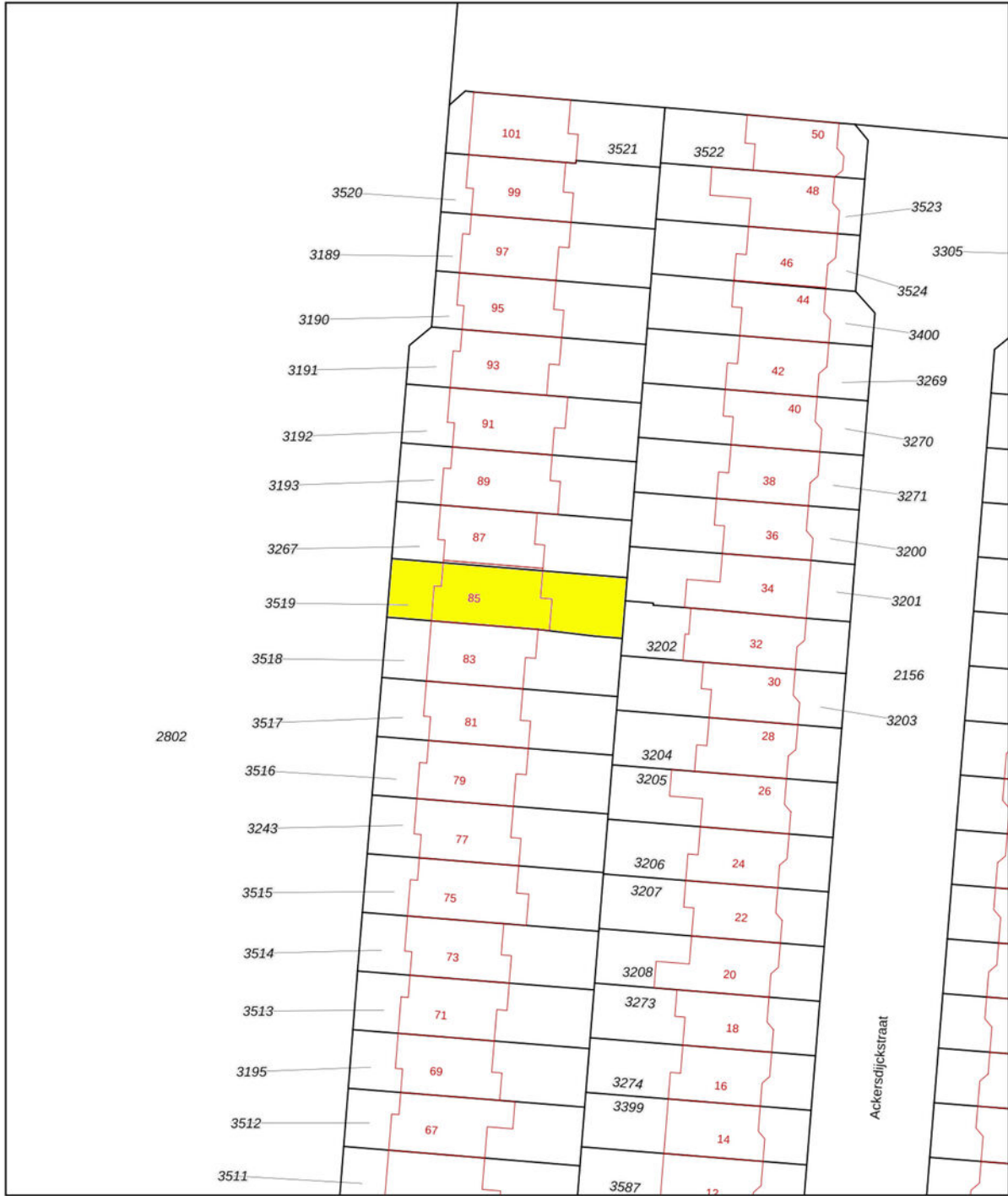


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 5212EC85

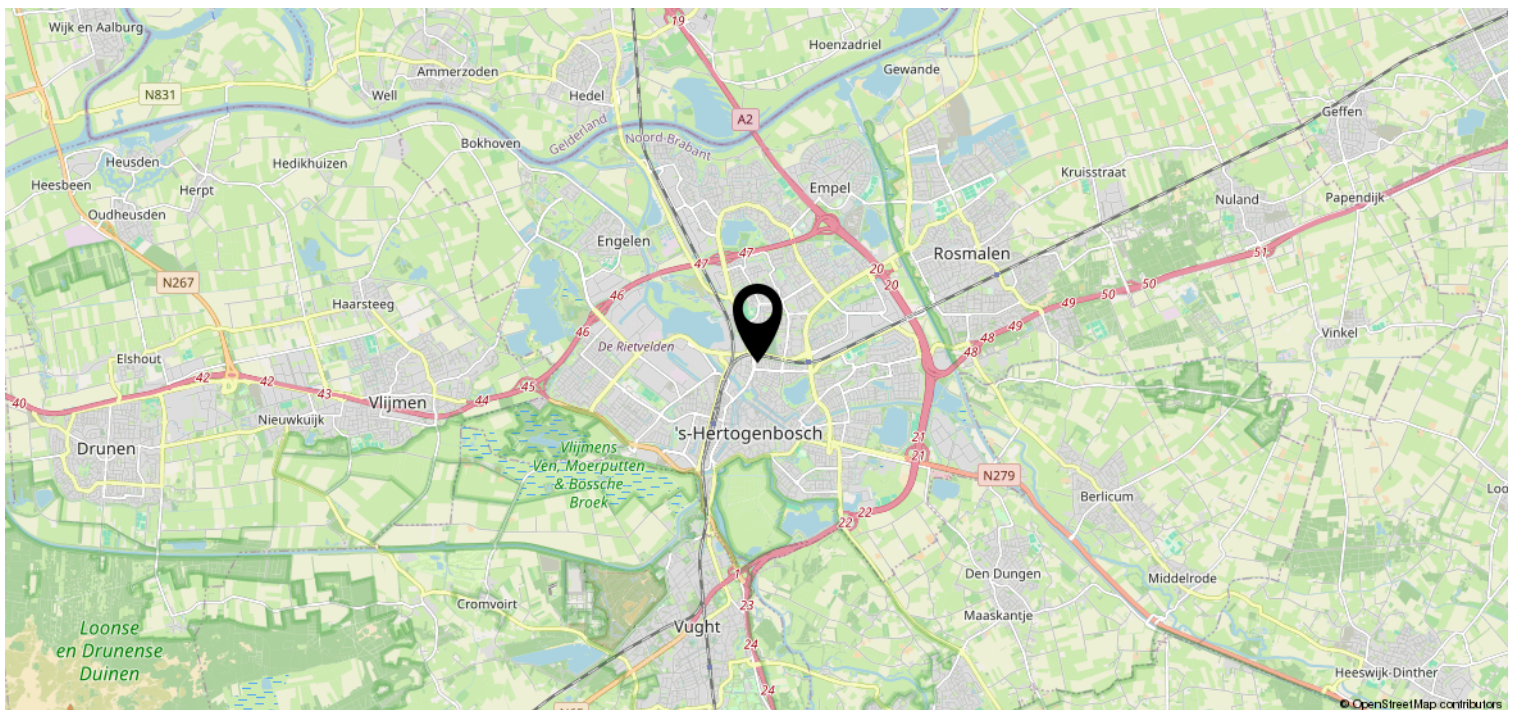
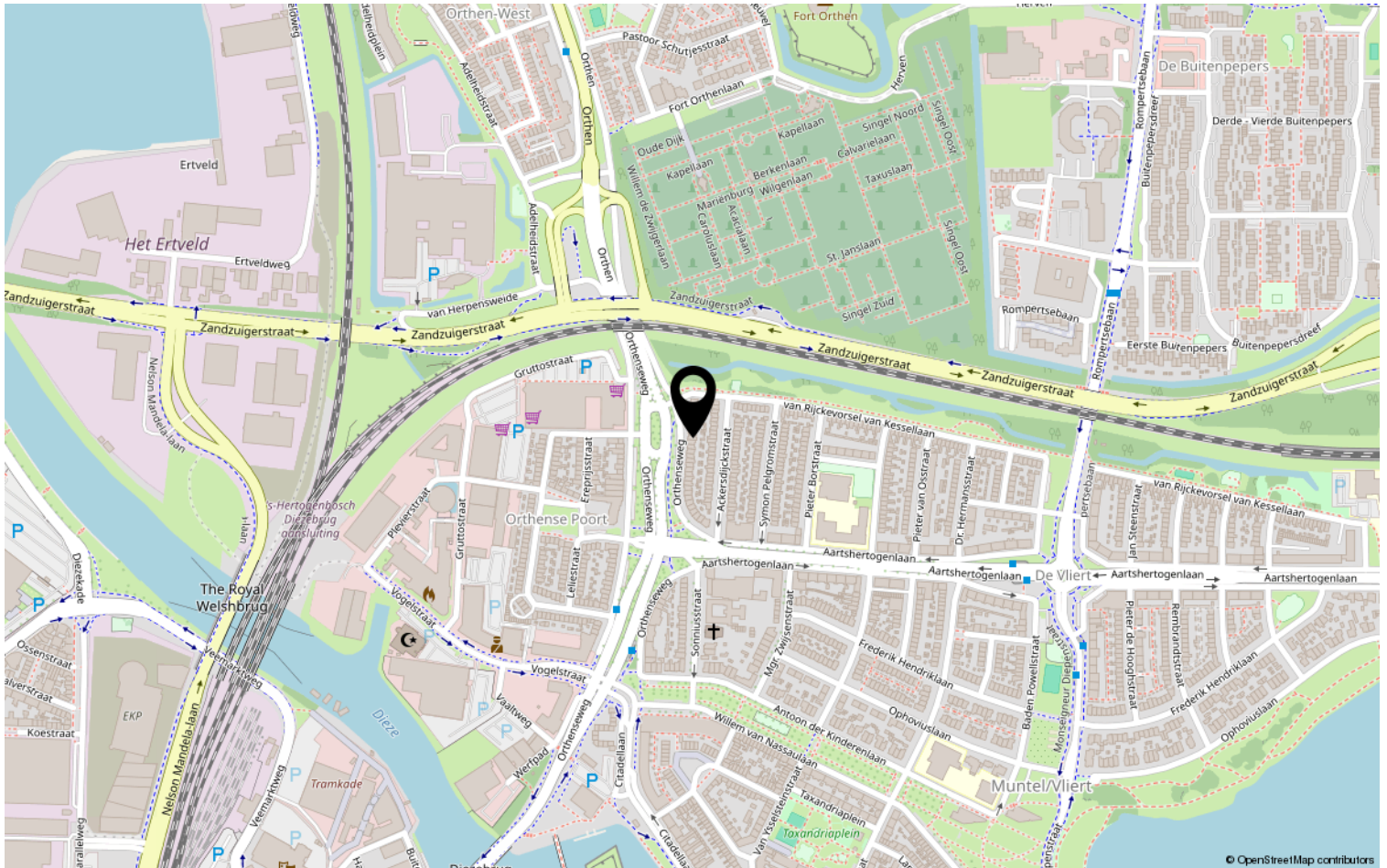


| | | | |
|-------|----------------------------------|--------------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch | |
| | Huisnummer | Sectie C | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 3519 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | | | | X |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | | | X | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - overgordijnen | X | | | |
| - vitrages | X | | | |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | X | | | |
| - jaloezieën | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | X | | | |
| - parketvloer | X | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | | |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | X | | | |
| - | | | | X |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | X | | | |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherf) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | | | X |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | | | | X |
| Rookmelders | | | | X |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | | | | X |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Screens | X | | | |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | | | | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |
| Zonnepanelen | | | | X |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

VOORWAARDEN

Aansprakelijkheid: Alle gegevens in deze Informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Deze brochure geeft u een globale indruk van de woning, de vermelde gegevens zijn uitsluitend indicatief. Aan de verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden in deze brochure. Alle informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Belangrijke informatie bij aankoop

Koopakte: Nadat tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Aanvullende clausules, worden indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Notaris: De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan: € 200,- inclusief BTW per gehele of gedeeltelijke doorhaling, dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteren wij een termijn van 4 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom: Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule: Het is de koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

Asbestclausule:

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen die aanvullende maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Erfdienstbaarheden:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Het schriftelijkheidsvereiste: Een mondelinge overeenstemming is niet rechtsgeldig! Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en beide een exemplaar hebben ontvangen. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Meldingsplicht verkoper: De verkoper heeft een meldingsplicht. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Onderzoek plicht koper: De koper heeft een onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Dit kan zijn de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdiensbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN

Een huis kopen doet u niet elke dag, vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Kan ik een optie krijgen?

Nee. Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Wij verstrekken nooit een optie omdat de verkopende partij zichzelf dan buitenspel zet.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper maar, valt nimmer in de ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Meer informatie?

Heeft deze brochure u nieuwsgierig gemaakt en heeft u nog vragen of wenst u een bezichtiging? Dan vernemen wij dit graag van u. info: 073-2032230 of info@overweelmakelaardij.nl

Neem uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee!

Uw huidige woning verkopen?

Onze persoonlijk en betrokken aanpak, samen met de ervaring op de lokale woningmarkt, maakt Overweel Makelaardij uw vertrouwde partner bij de verkoop van uw woning. Wij kennen 's-Hertogenbosch en omstreken als geen ander en hebben alle kennis op het gebieden van de vastgoedmarkt.

Bij Overweel Makelaardij kunt u terecht voor:

- Het verkopen van een woning
- Het aankopen van een woning
- Het taxeren van een woning

Voor vragen over financieringen werken wij samen met een hypotheekadviseur. Wij brengen u graag in contact voor een goed advies.



Mogen wij uw **makelaar** zijn?



Heeft u interesse?



OVERWEEL
makelaardij

Orthenseweg 73
5212 EB 'S-Hertogenbosch

073-2032230 | info@overweelmakelaardij.nl
www.overweelmakelaardij.nl