



**BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

073-5032062  
info@brouwershonselaar.nl  
www.brouwershonselaar.nl

**Johan van de Veldestraat**

**43**

**'S-HERTOGENBOSCH**

**Vraagprijs**  
**€ 495.000 k.k.**



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
126 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
142 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
5

**Bouwjaar**  
1957

**Energie label**  
C

# Omschrijving

Goed afgewerkte uitgebouwde tussenwoning met dubbele berging en tuin. De woning is in 2025 modern verbouwd en voorzien van een grote aanbouw. Het afwerkingsniveau is hoogwaardig en eigentijds. Naast de woonkamer met voldoende ruimte voor een grote eetkamer (met pvc vloer in visgraat gelegd), zijn op de 1e verdieping 3 slaapkamers en een vaste trap met nog een 4e slaapkamer op de 2e etage. De woning is voorzien van onder meer 7 zonnepanelen en triple isolatieglas.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1959
- Uitgebouwd en gerenoveerd in 2025
- Perceelgrootte 142 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen 126 m<sup>2</sup>
- Externe berging 22 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning 445 m<sup>3</sup>
- Luxe inbouwkeuken met Siemens apparatuur
- Grote (dubbele) berging met achterom
- Voorzien van rolluiken
- 7 zonnepanelen
- 4e slaapkamer met brede dakkapel
- Prachtig afgewerkt onder meer met pvc visgraat vloer
- Triple en HR++ isolatieglas toegepast en grotendeels onderhoudsvrije kunststof kozijnen

Indeling:

Begane grond:

Entree, gang met kelderkast en toiletruimte met vernieuwde wandcloset. De zwarte glasdeur geeft toegang tot de ruime woonkamer met open keuken en eethoek. Deze ruimte is fraai afgewerkt met glad stucwerk met inbouwspots en pvc visgraat vloer. Nieuwe keukeninrichting uit 2025 met Siemens inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast-vries combinatie en combi oven/magnetron. De aanbouw biedt ruimte voor een grote eettafel.

Eerste verdieping:

Overloop met kast met opstelplaats wasmachine en droger. De hoofdslaapkamer is goed afgewerkt en ook uitgevoerd met inbouwspots. De tv-aansluiting is in de wand verwerkt. Dan zijn er nog 2 ruime en goed afgewerkte slaapkamers. De badkamer is afgewerkt met luxe tegelwerk, regen- en handdouche, wastafelmeubel met ladekast en spiegel. Vaste trap naar de:

Tweede verdieping:

Ruime zolderkamer met dakkapel en berging. CV ruimte waar HR combiketel is geplaatst.

# ***Vervolg***

Tuin:

De onderhoudsvrije tuin is op het zuiden gelegen en biedt toegang tot de dubbele berging van 22 m<sup>2</sup>. Achterom via de brandgang.

Algemeen:

De woning is voorzien van elektrische bedienbare rolluiken aan de voorzijde. Ook zijn de kozijnen in de woning vernieuwd en uitgevoerd met kiep-/kantelraam. Grotendeels kunststof en deels hardhout. Triple isolatieglas en HR++ glas. Ook zijn de vloeren (gedeeltelijk), muren en daken geïsoleerd.

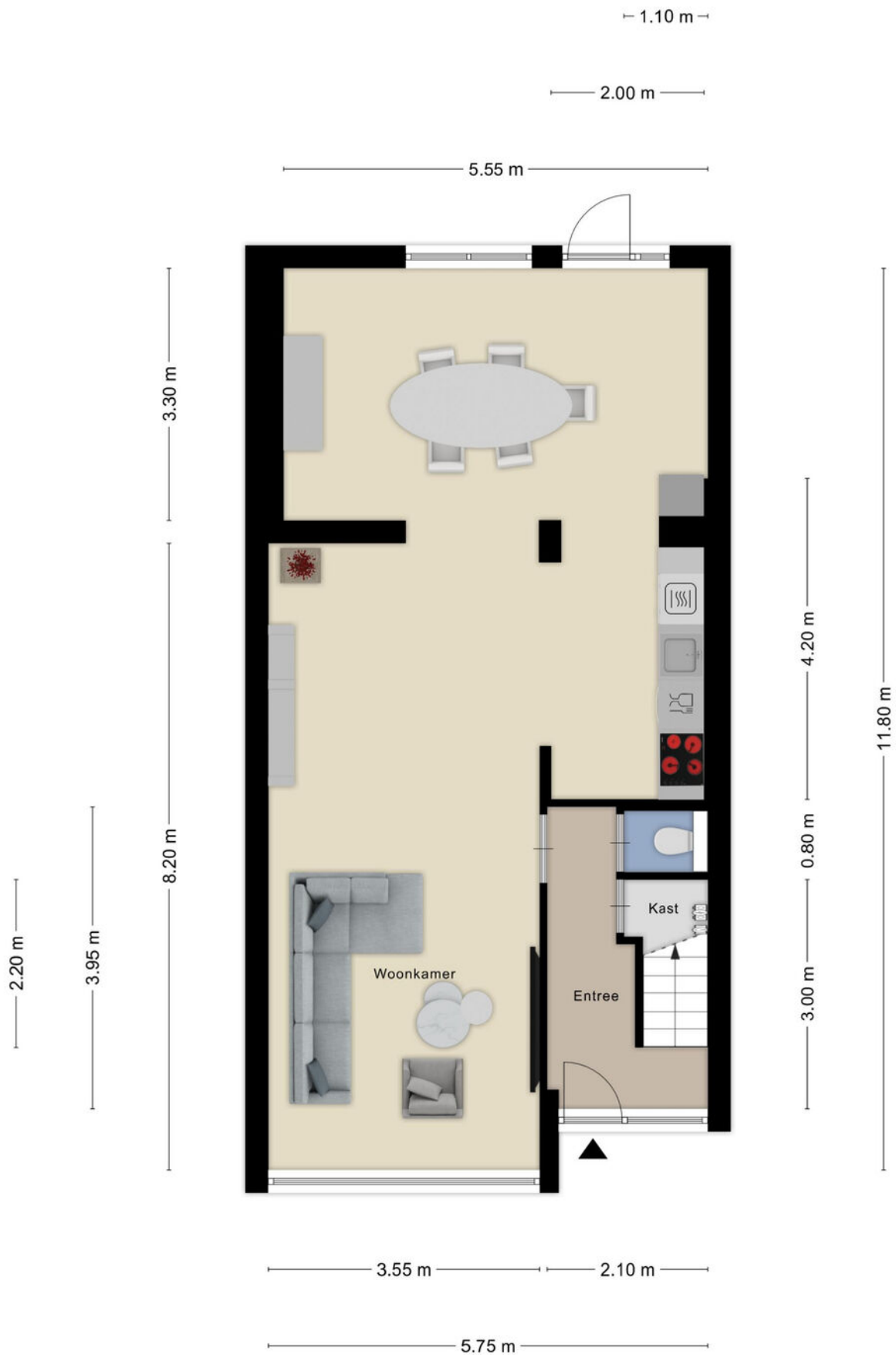








# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)









# Plattegrond 1e verdieping



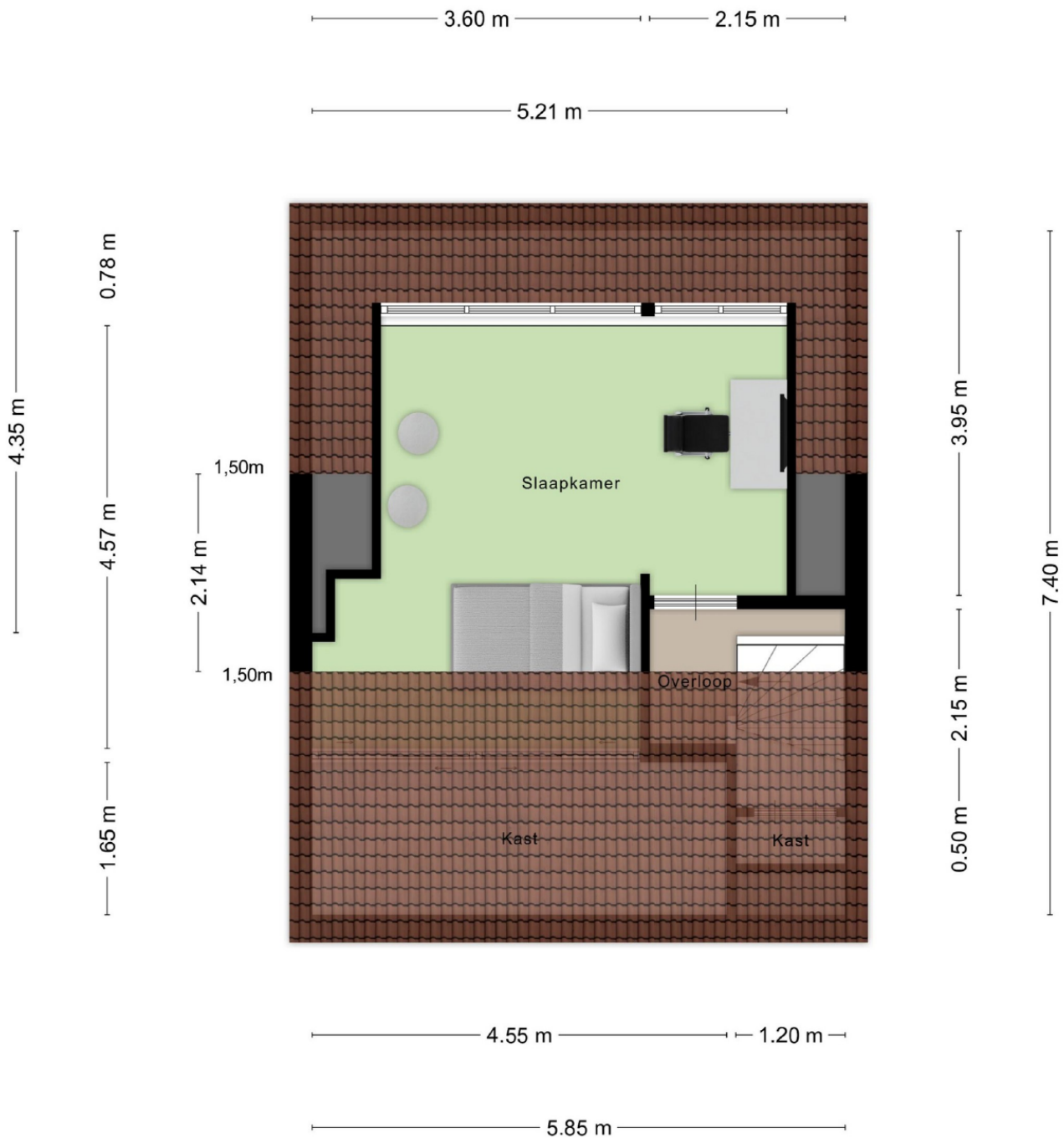
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







# Plattegrond 2e verdieping



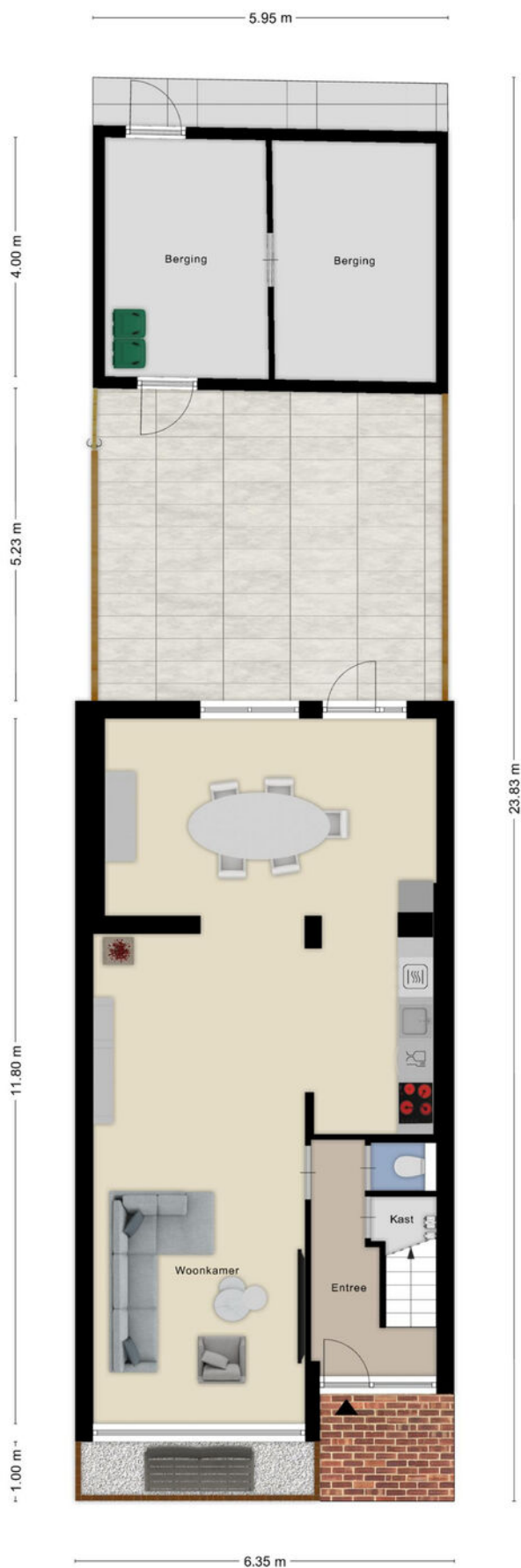
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





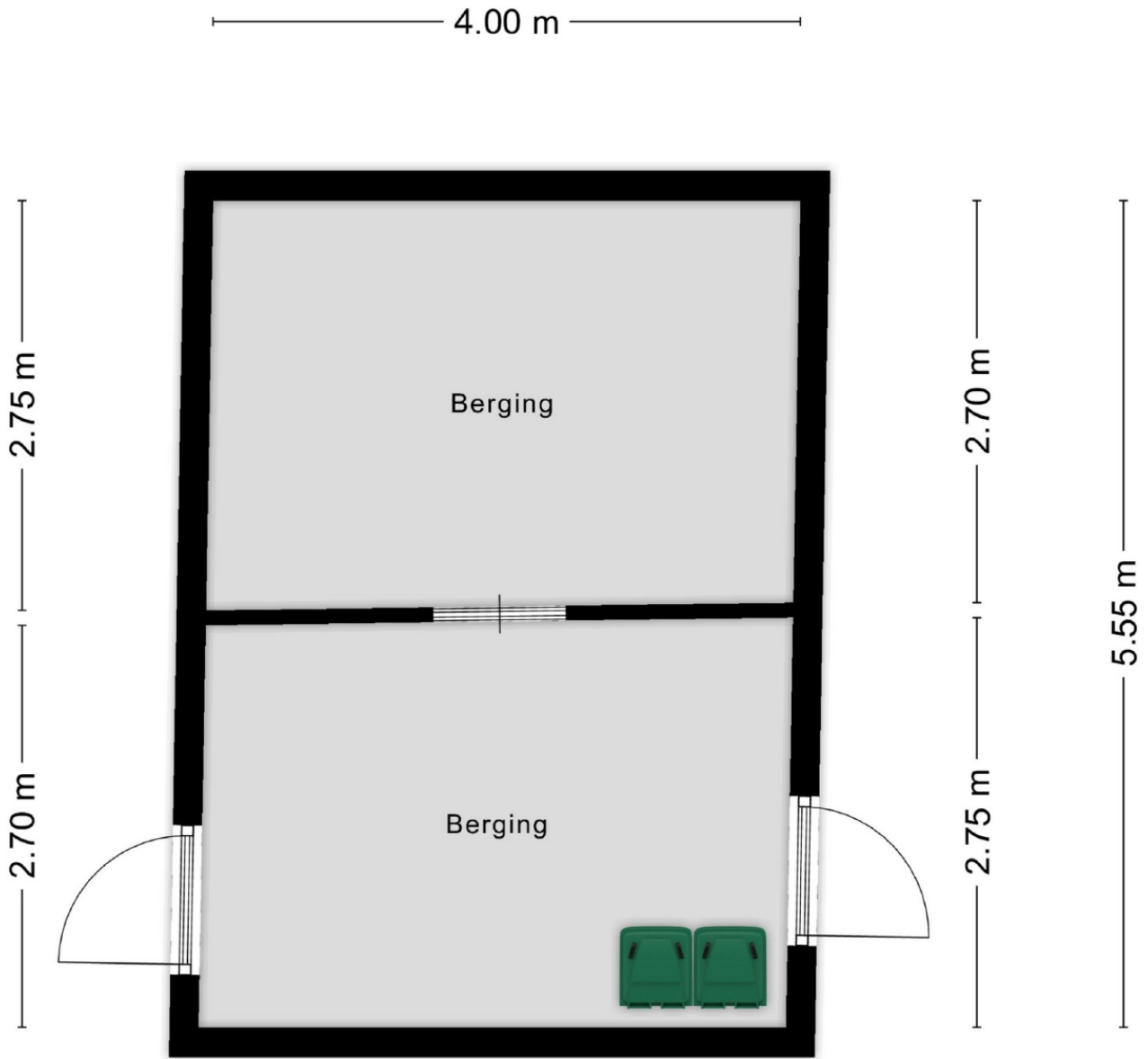


# Plattegrond begane grond en tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







**BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR**

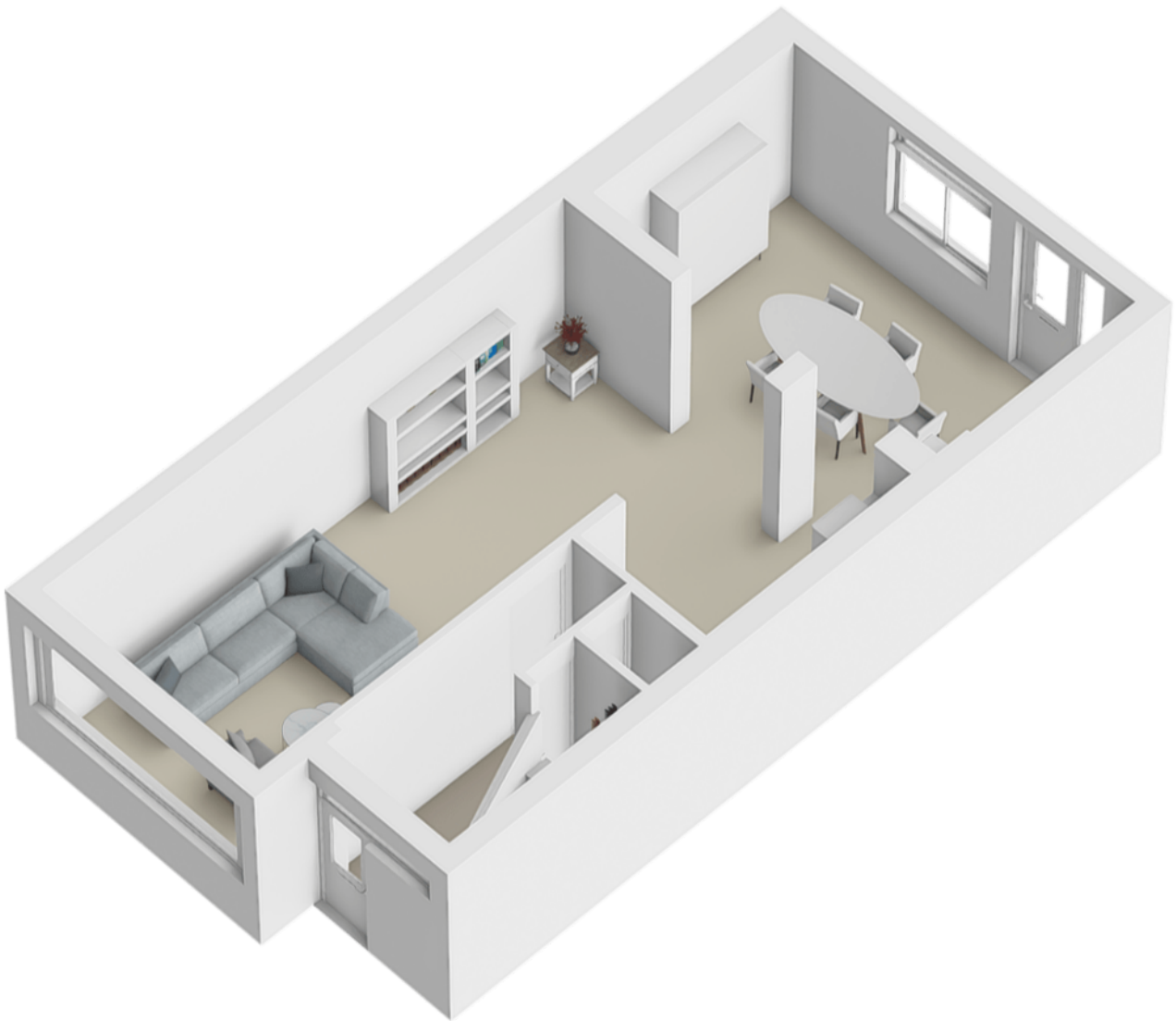
Makelaars van huis uit

Kerkwijk 1  
5258 KA Berlicum

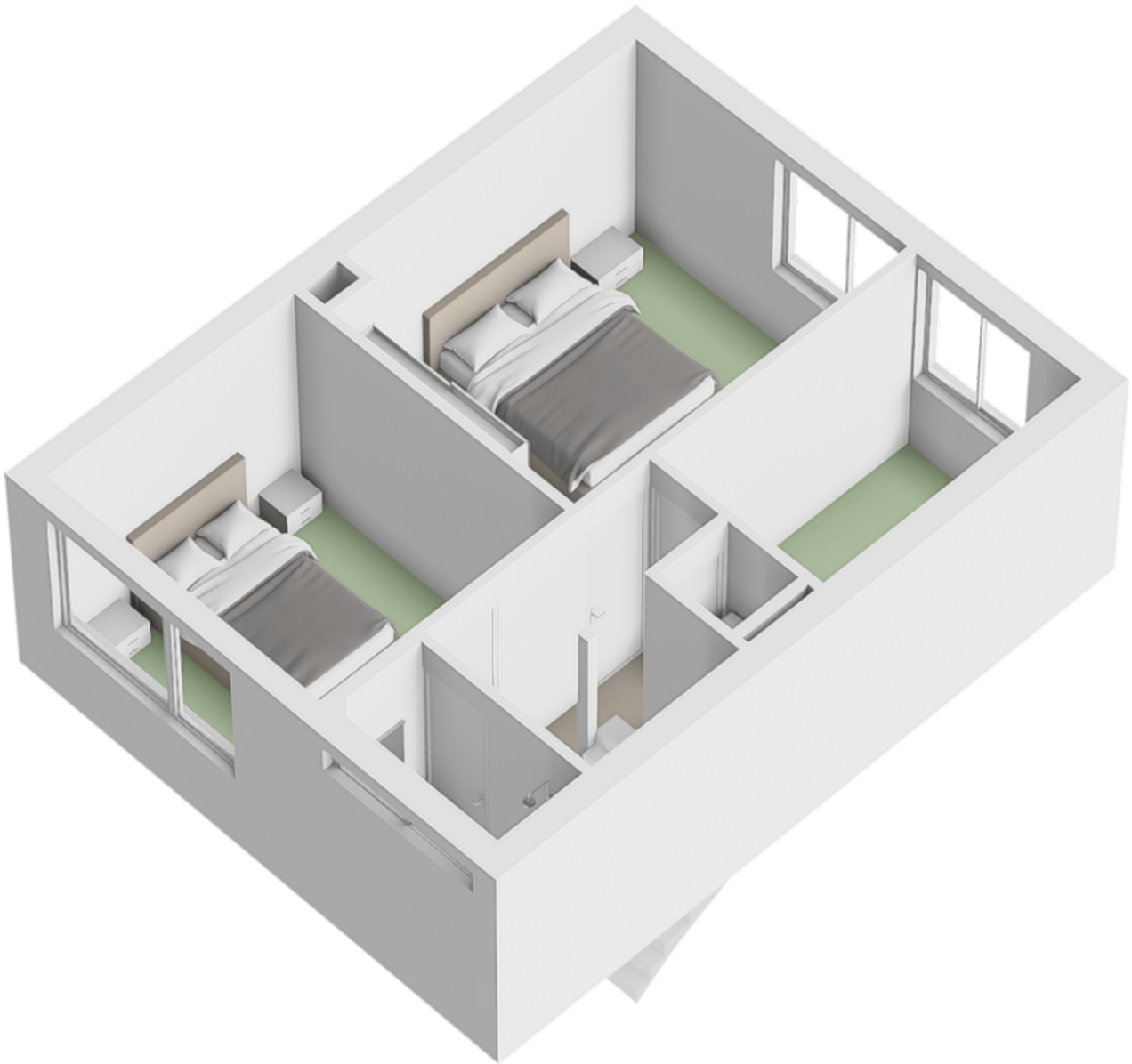
073-5032062  
info@brouwershonselaar.nl  
www.brouwershonselaar.nl

***3D plattegronden***

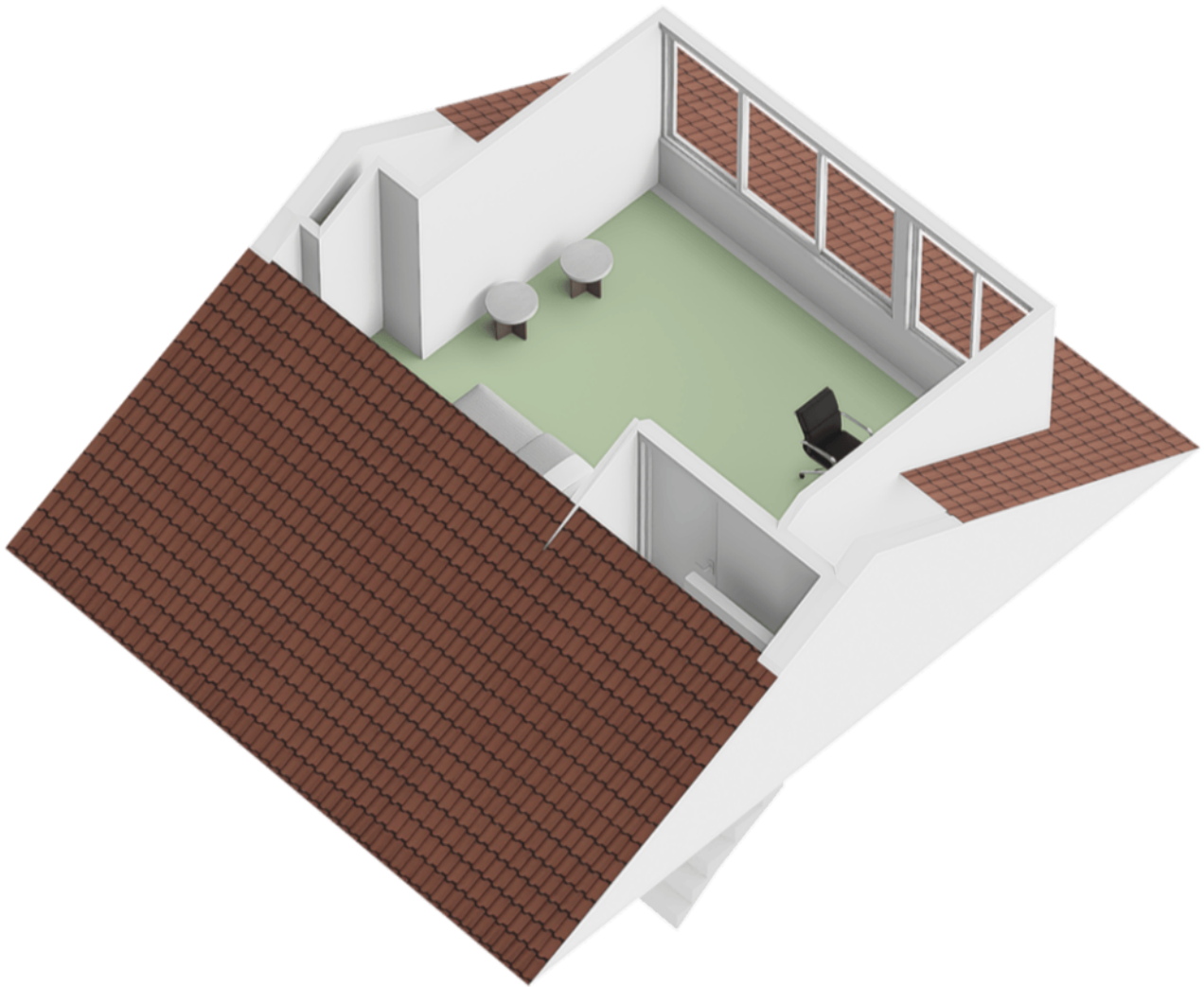
# ***Plattegrond begane grond (3D)***



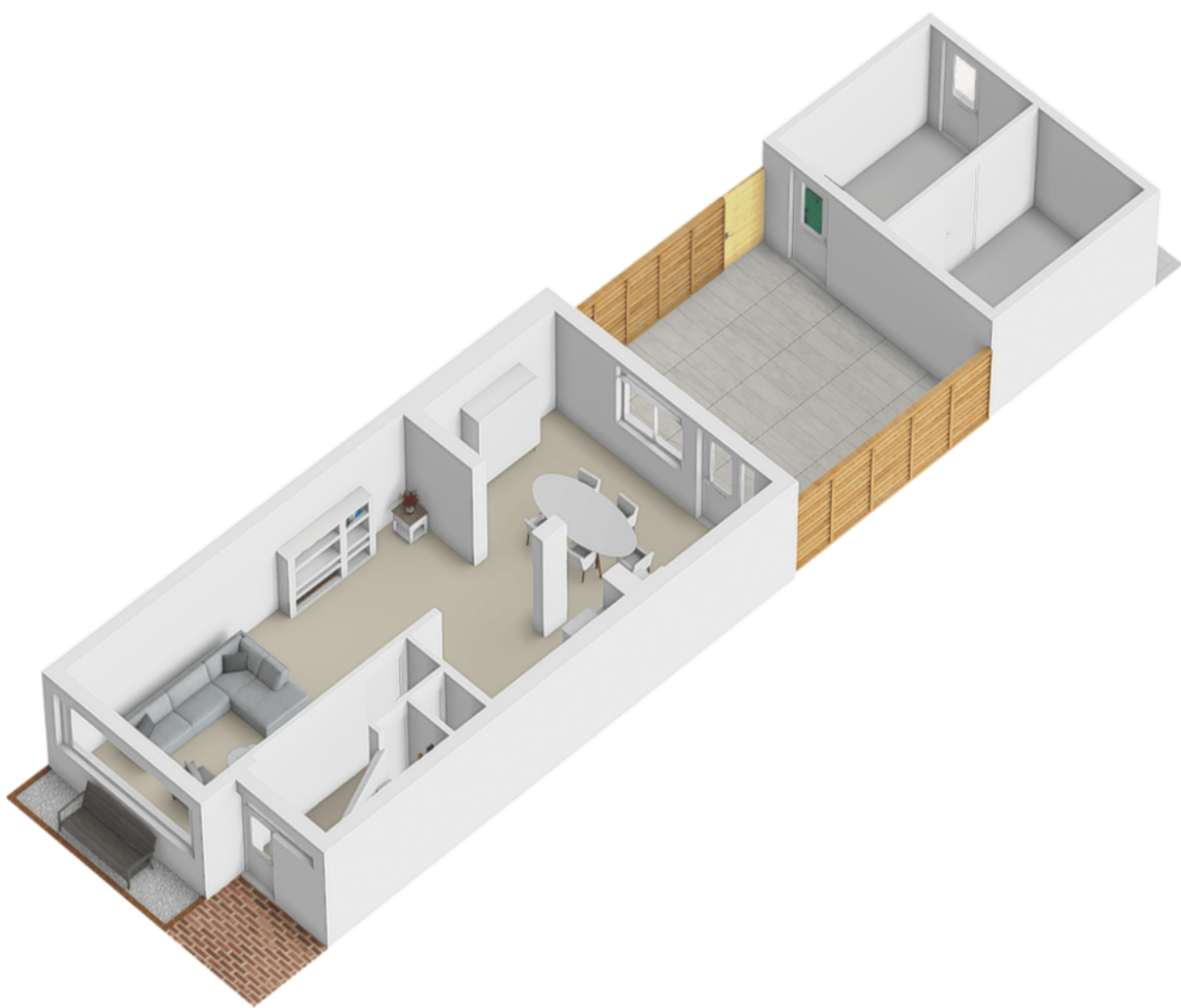
# ***Plattegrond 1e verdieping (3D)***



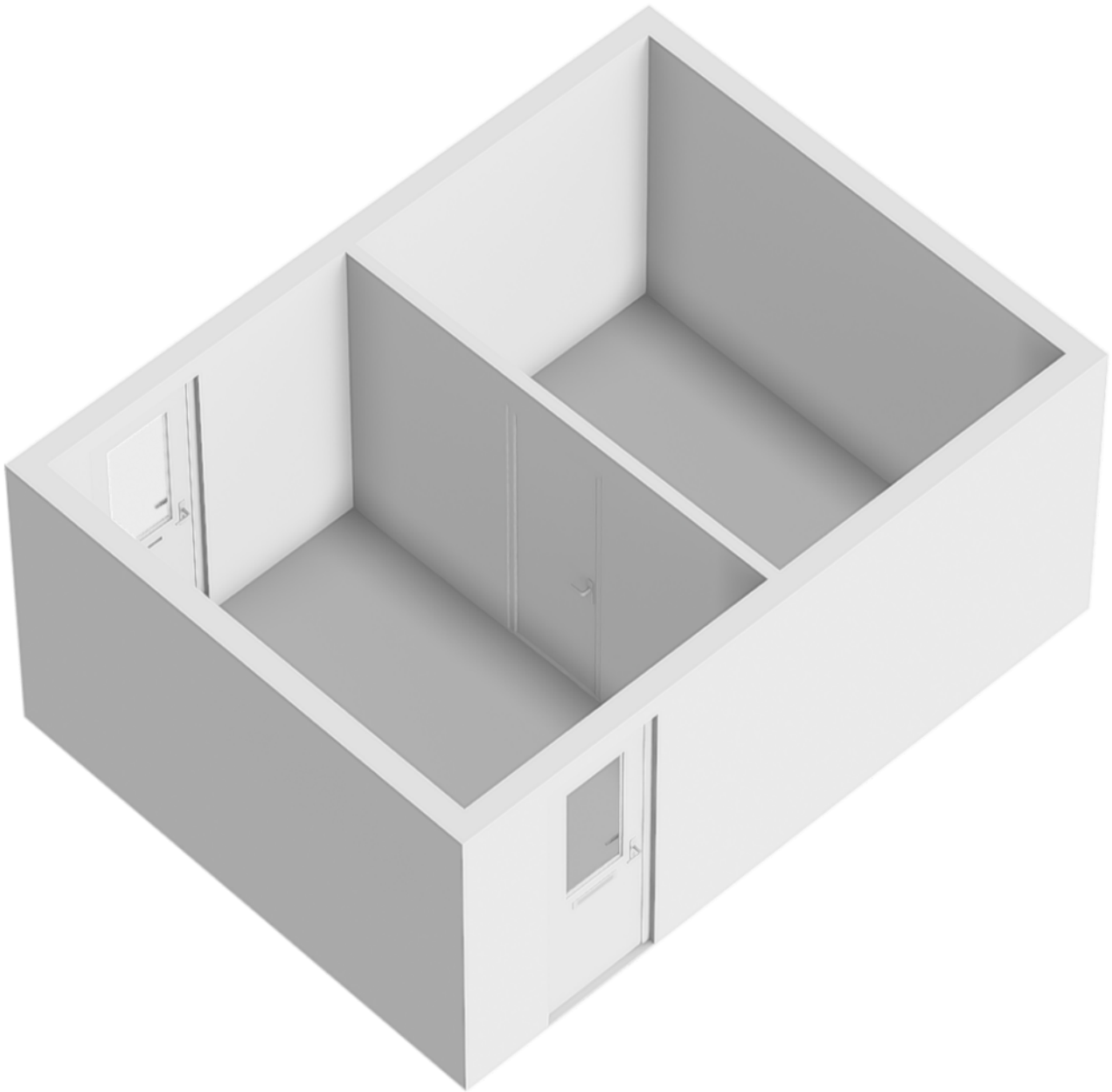
# ***Plattegrond 2e verdieping (3D)***



# ***Plattegrond begane grond en tuin***



# ***Plattegrond berging 3D***



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BHM

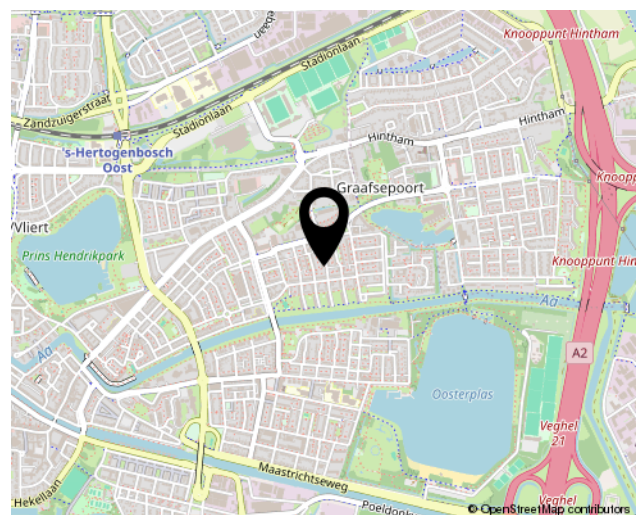
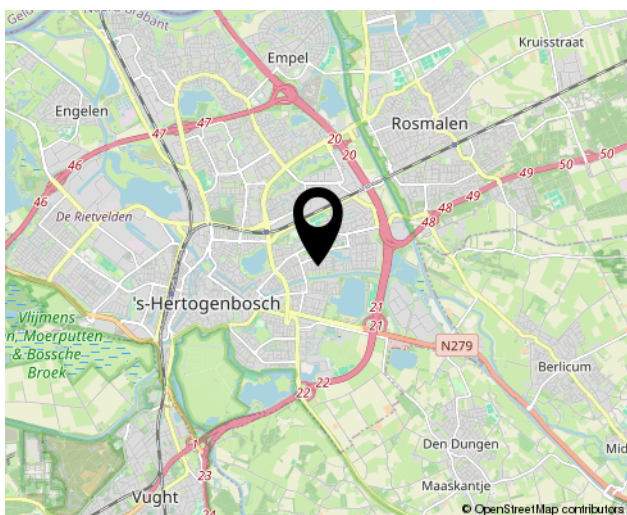
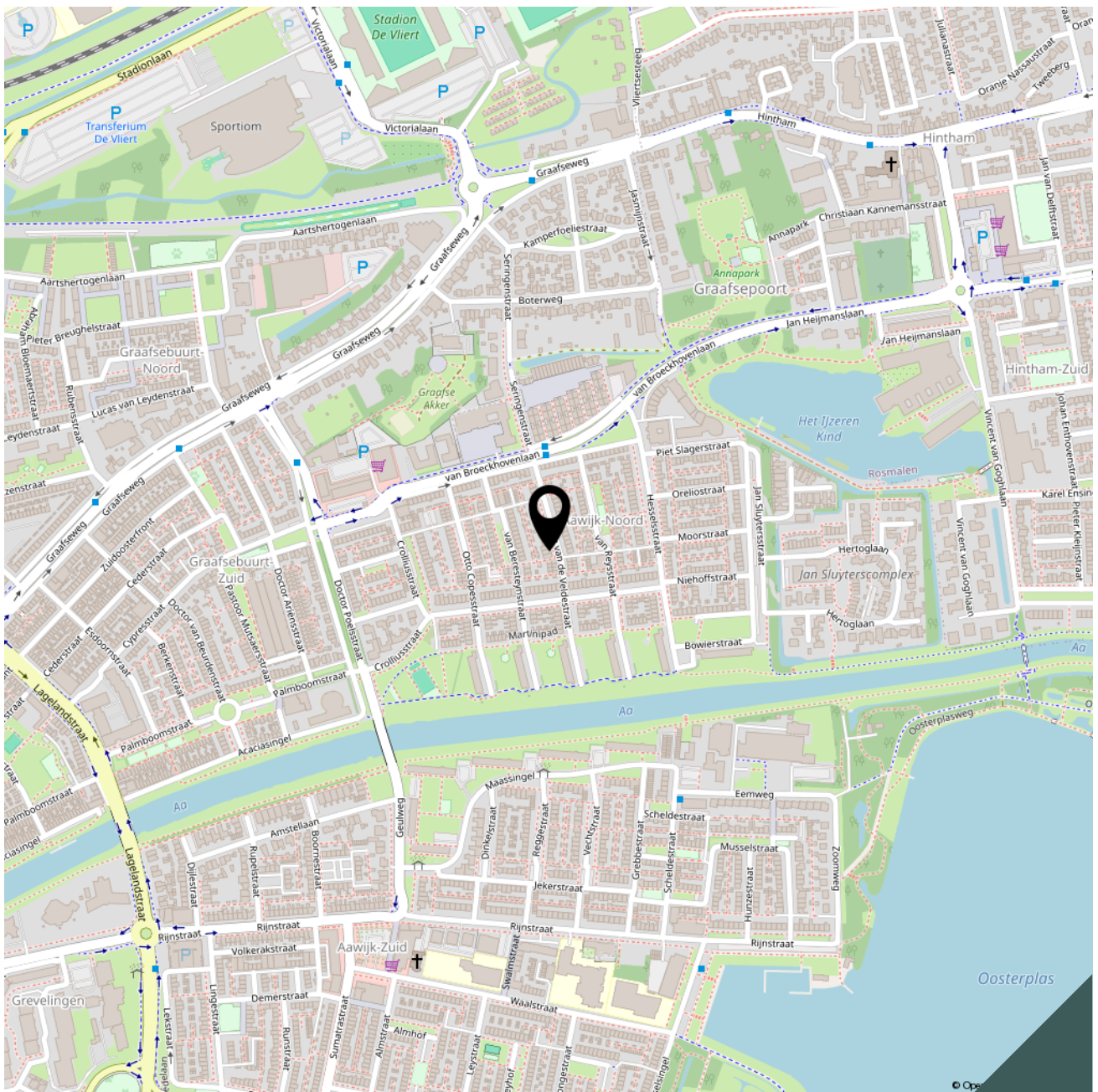


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 856	
- - -	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 2024  
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

Adres te verkopen woning: **Johan van de Veldestraat 43**  
**5213 GT 's-Hertogenbosch**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- pvc vloer visgraat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten) 2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten Siemens				
- inductie kookplaat 90 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- combi oven/ magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koel/ vries combinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toiletaccessoires:				
- Vaste toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- Vaste badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Kan worden overgenomen</b>	<b>n.v.t.</b>
<b><i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i></b>				
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie (zonder contract)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken (elektrisch bedienbaar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen 7 stuks zware panelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Tuin Inrichting</i></b>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Verlichting/installaties</i></b>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Bekijk deze woning online!

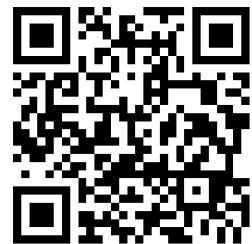
[www.brouwershonselaar.nl](http://www.brouwershonselaar.nl) en op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)



Johan van de Veldestraat 43, 'S-Hertogenbosch



Scan deze code **en bekijk de woning op je mobiel!**



## Algemene informatie:

### Kosten koper

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop voor rekening van de koper komen. Wij maken u er op attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper dus geen kosten in rekening brengen. Wij kunnen voor u, indien gewenst, geheel vrijblijvend een berekening laten maken van de bijkomende kosten.

### Gratis NVM prijs check

Het gaat natuurlijk niet alleen over de aankoop van een woning. De opbrengst van uw eigen woning speelt uiteraard een belangrijke rol bij de aankoop. Om u zo goed mogelijk te informeren kunnen wij geheel gratis een prijs check op uw woonhuis uitvoeren. U kunt hiervoor contact opnemen met BrouwersHonselaarMakelaars B.V. en een vrijblijvende afspraak maken.

### Hypotheek

BrouwersHonselaarMakelaars B.V. beschikt over gedegen expertise met betrekking tot hypotheek en verzekeringen. Wilt u een onafhankelijk professioneel financieel advies, dan kunt u daarvoor via ons kantoor een vrijblijvende afspraak maken.

### Aansprakelijkheid

Bij de samenstelling van de informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijving of aanwezige tekeningen. Deze brochure met bijbehorende tekeningen dienen indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten en kunnen afwijken van de meetinstructie. Indien bepaalde maten of afmetingen voor u essentieel zijn raden wij u aan deze zelf na te meten. Door ons wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden, onjuistheden of anderszins dan wel de gevolgen daarvan.

Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden.

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum  
T. 073-5032062  
E. [info@brouwershonselaar.nl](mailto:info@brouwershonselaar.nl)  
I. [www.brouwershonselaar.nl](http://www.brouwershonselaar.nl)

**BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

## Voorwaarden:

### Koopakte

Actueel modelkoopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de consumentenbond en de vereniging eigen huis.

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen.

### Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, Aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### Asbestclausule

In woonhuizen ouder dan 1995 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### 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 voor rekening van koper vanaf de datum van feitelijke levering. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum  
T. 073-5032062  
E. [info@brouwershonselaar.nl](mailto:info@brouwershonselaar.nl)  
I. [www.brouwershonselaar.nl](http://www.brouwershonselaar.nl)



**BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

Kerkwijk 1  
5258 KA Berlicum

073-5032062  
info@brouwershonselaar.nl  
www.brouwershonselaar.nl

***Interesse?***

***Neem contact  
met ons op!***