



**INSTAPKLARE GEZINSWONING MET VIER SLAAPKAMERS
'S-HERTOGENBOSCH, NELLIE VAN KOLHOF 6**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 320 m³
Woonoppervlakte: 96 m³
Perceeloppervlakte: 163 m²
Bouwjaar: 1988

- ✓ Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- ✓ Meterkast is vernieuwd;
- ✓ Voorzien van rolluiken aan de voorzijde van de woning;
- ✓ Kindvriendelijke buurt;
- ✓ Nabij natuurgebied Maasuitwaarden.



WONEN AAN NELLIE VAN KOLHOF 6

Een nagenoeg instapklare gezinswoning op een perceel van 163 m² voorzien van vier slaapkamers, een vernieuwde en gemoderniseerde badkamer en toiletruimte en een verrassend diepe tuin op het westen met een lengte van ca. 18 strekkende meter.

In een rustige woonstraat in de geliefde woonwijk Maaspoort staat deze keurig gemoderniseerde tussenwoning met vier slaapkamers, een luxe badkamer, een tuingerichte woonkamer en een verrassend diepe achtertuin op het westen. De woning is de afgelopen periode op tal van onderdelen vernieuwd en verbeterd, waardoor u hier kunt genieten van eigentijds wooncomfort zonder direct te hoeven investeren.

De ligging is bijzonder prettig. Op korte afstand bevinden zich het overdekte winkelcentrum Lokerenpassage, scholen, medische voorzieningen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Daarnaast zijn de Noorderplas, het Maasoevergebied en het gezellige, bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch eenvoudig per fiets bereikbaar.

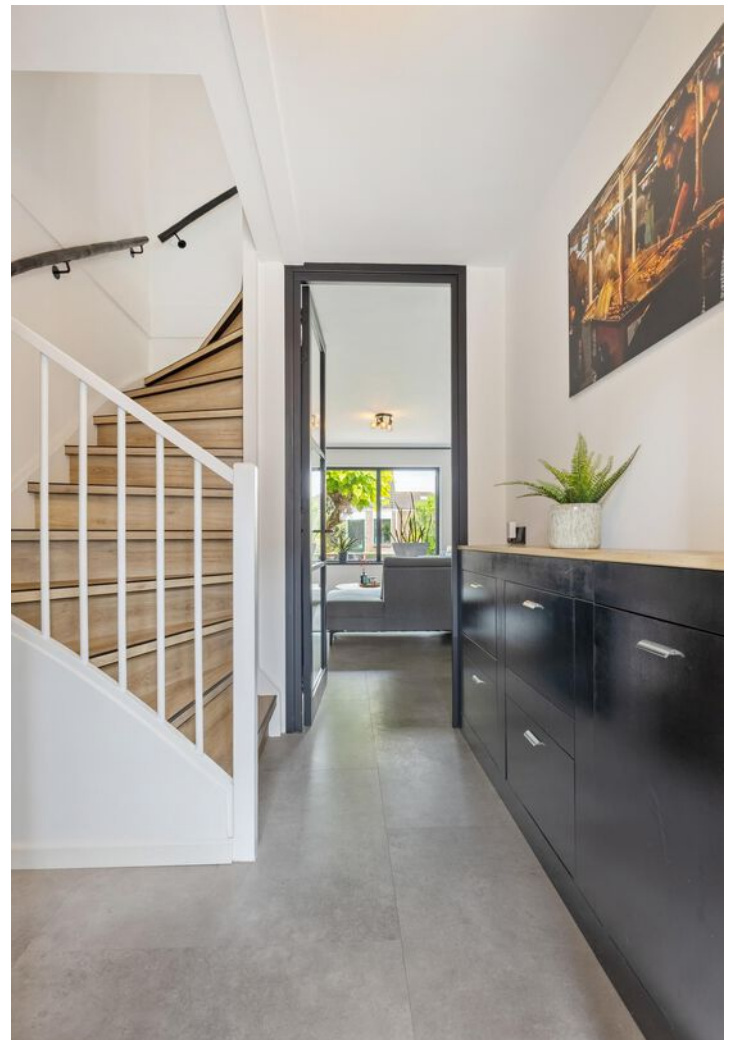


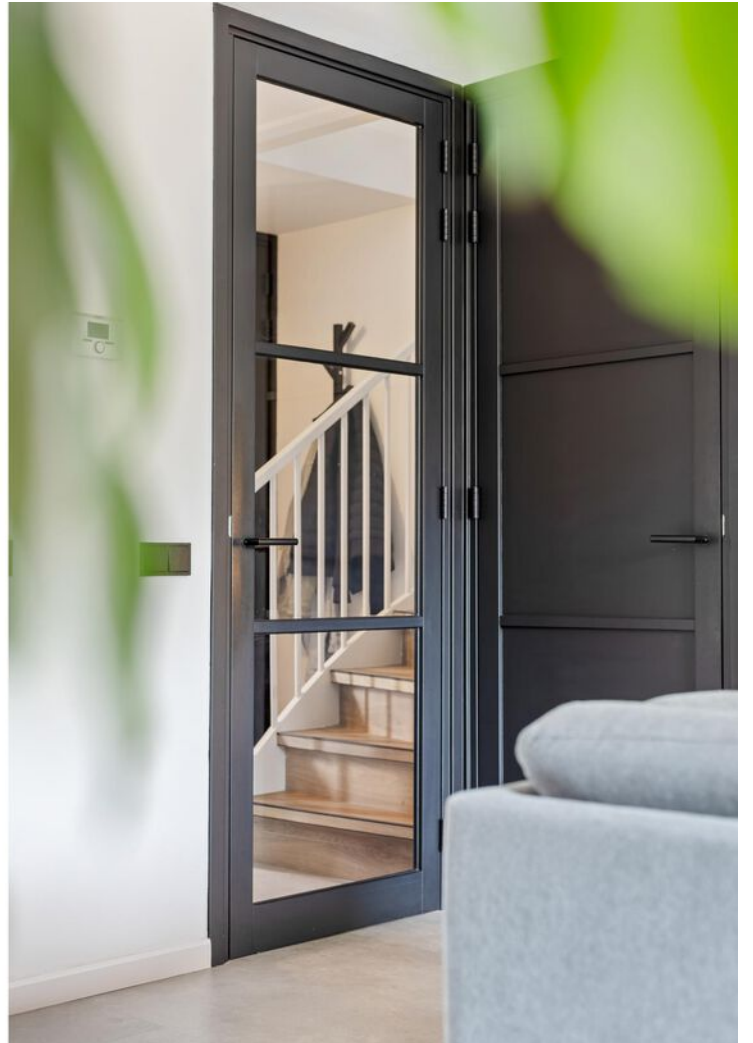
BEGANE GROND

Via de entree komt u in de verzorgde hal met een praktisch vast wandmeubel. Vanuit hier zijn de vernieuwde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer bevindt zich aan de tuinzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde valt hier volop daglicht naar binnen en ontstaat een fijne verbinding met de tuin. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast voor extra opslagruimte.

Aan de voorzijde ligt de keuken in een ruime hoekopstelling. Het keukenmeubel biedt veel werk- en bergruimte en is afgewerkt met een hardstenen werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en Bosch combioven/-magnetron. Het raam boven het werkblad zorgt voor prettig daglicht en uitzicht naar de straatzijde.















EERSTE VERDIEPING

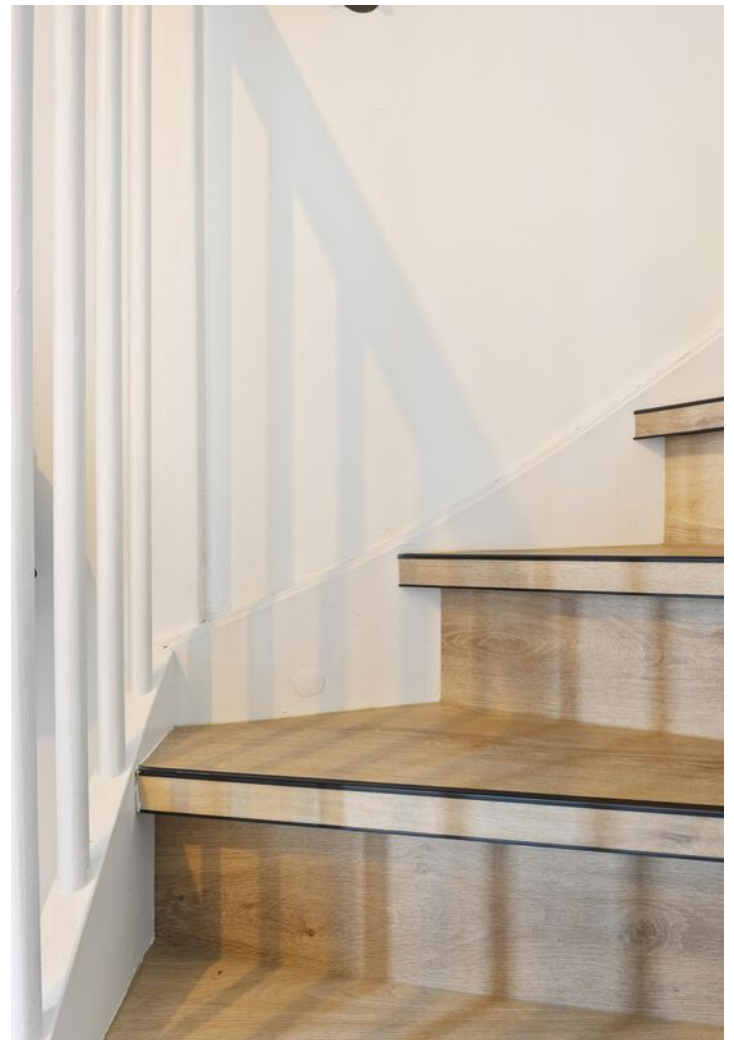
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is volledig vernieuwd en modern afgewerkt. Deze ruimte beschikt over een comfortabele inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede vrijhangend toilet.

Dankzij mechanische ventilatie en een vernieuwd raam met ventilatiestrook is er een prettig binnenklimaat.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van rolluiken. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers met dakramen en praktische bergruimte onder de schuine kap.

Voor wie extra ruimte wenst, biedt deze verdieping bovendien mogelijkheden voor het plaatsen van een brede dakkapel aan de tuinzijde.









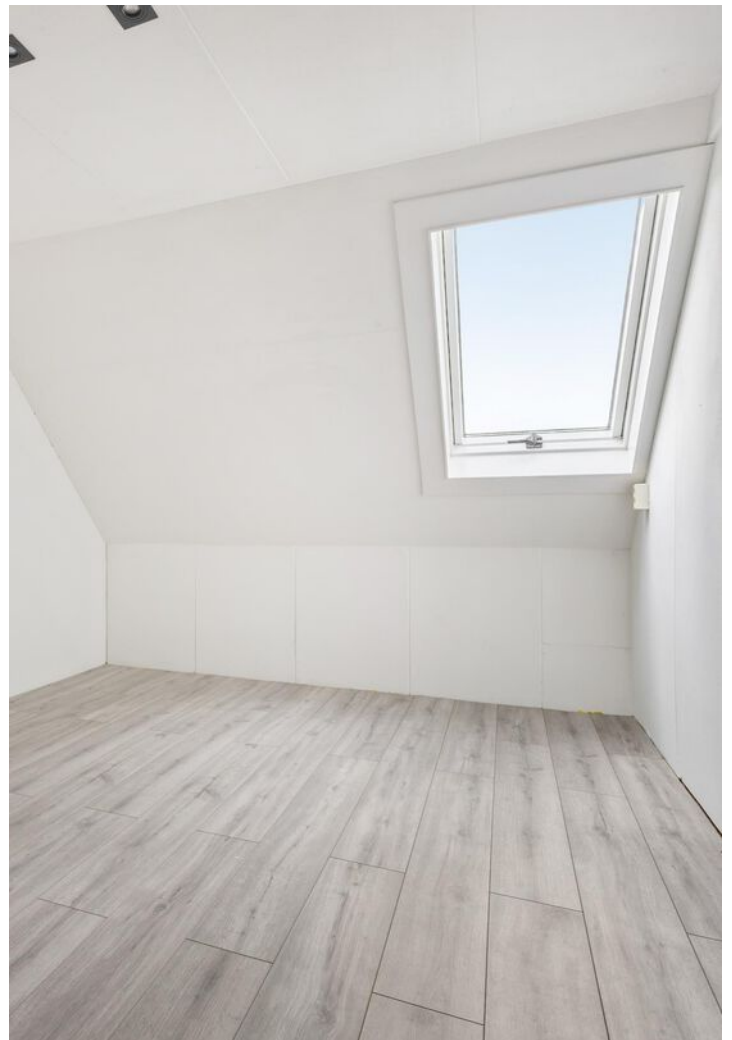


TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de Vaillant cv-combiketel (2017) en diverse berg ruimten.

Aansluitend ligt de vierde slaapkamer, een fijne extra ruimte die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Deze kamer beschikt over een dakraam, ingebouwde spots en extra berg ruimte. Boven het verlaagde plafond bevindt zich bovendien nog een praktische vliering.

Kiest u niet voor een dakkapel op de eerste verdieping dan is er de mogelijkheid om er juist een op de tweede verdieping te plaatsen en dat is wellicht ook een hele goede keuze.





BUITEN

Een van de verrassingen van deze woning is de diepe achtertuin op het westen. Hier geniet u gedurende de middag en avond van de zon. De tuin is aangelegd met een gazon, borders en meerdere mogelijkheden voor het creëren van gezellige zitplekken en terrassen. Ook is er dus voldoende ruimte om een goede aanbouw als verlenging van de living te plaatsen. Er blijft sowieso meer dan voldoende ruimte over in uw tuin.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen berging die over de volledige breedte van het perceel is gebouwd. Vanuit de berging heeft u toegang tot de achtergelegen brandgang, wat zorgt voor een praktische achterom.







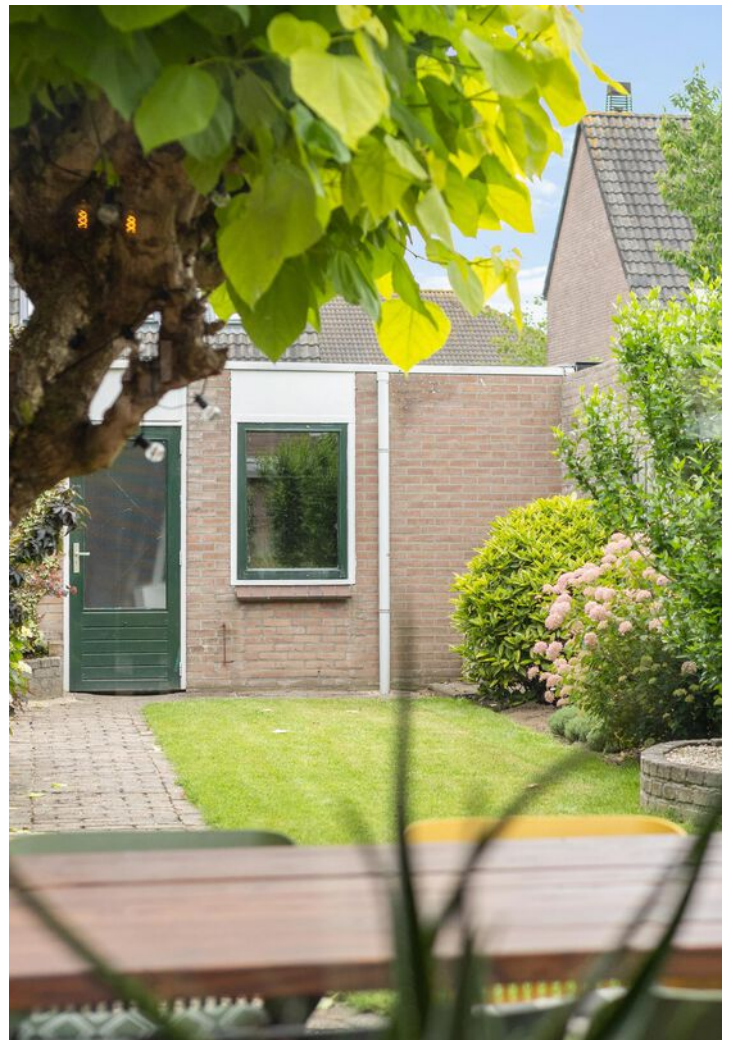


RENOVATIE

De woning is de afgelopen jaren grondig aangepakt. Zo is de begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming in combinatie met een moderne antracietkleurige PVC-tegelvloer. De meterkast en elektrische installatie zijn vernieuwd en uitgebreid, diverse wandcontactdozen zijn toegevoegd en de wanden zijn strak afgewerkt. Ook de binnendeuren, trapbekleding en leuningen zijn vernieuwd. Op de verdiepingen ligt een verzorgde laminaatvloer en er is op meerdere plaatsen in het huis HR++ beglazing aangebracht.

Verder beschikken de ramen aan de voorzijde over rolluiken, zijn diverse Velux dakramen vernieuwd en is de badkamer volledig gemoderniseerd, inclusief het realiseren van een tweede toilet.

Een uitstekend onderhouden en gemoderniseerde gezinswoning op een fijne en rustige locatie in Maaspoort, waar comfort, ruimte en een verrassend diepe tuin samenkomen. Een woning die u zonder noemenswaardige werkzaamheden





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.

LIJST VAN ZAKEN

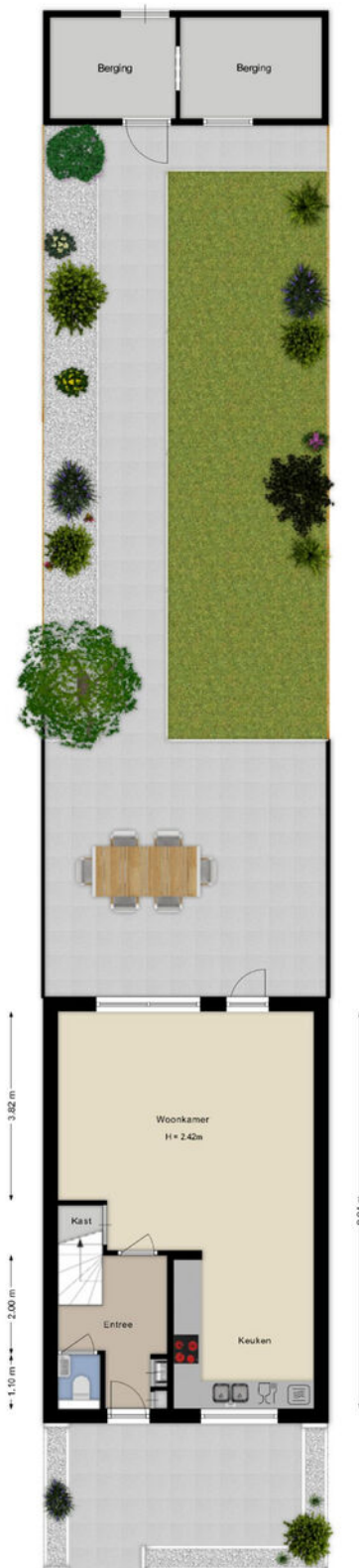
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schoenenkast gang	X		
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Sodastream		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Kruidenrek		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Ladder met bloembakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Lampensnoer		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN

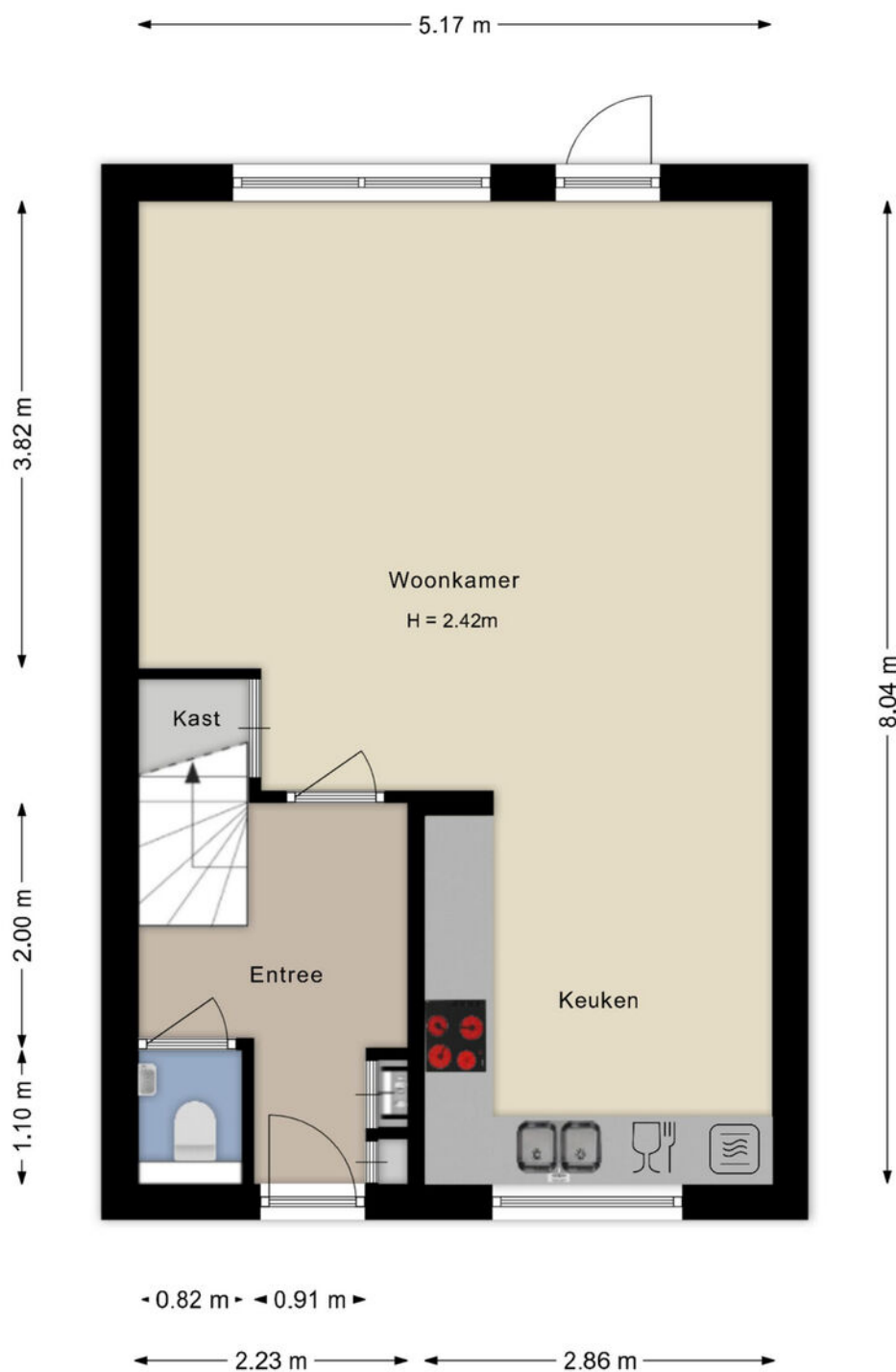


Begane grond met tuin
Nellie van Kolhof 6, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

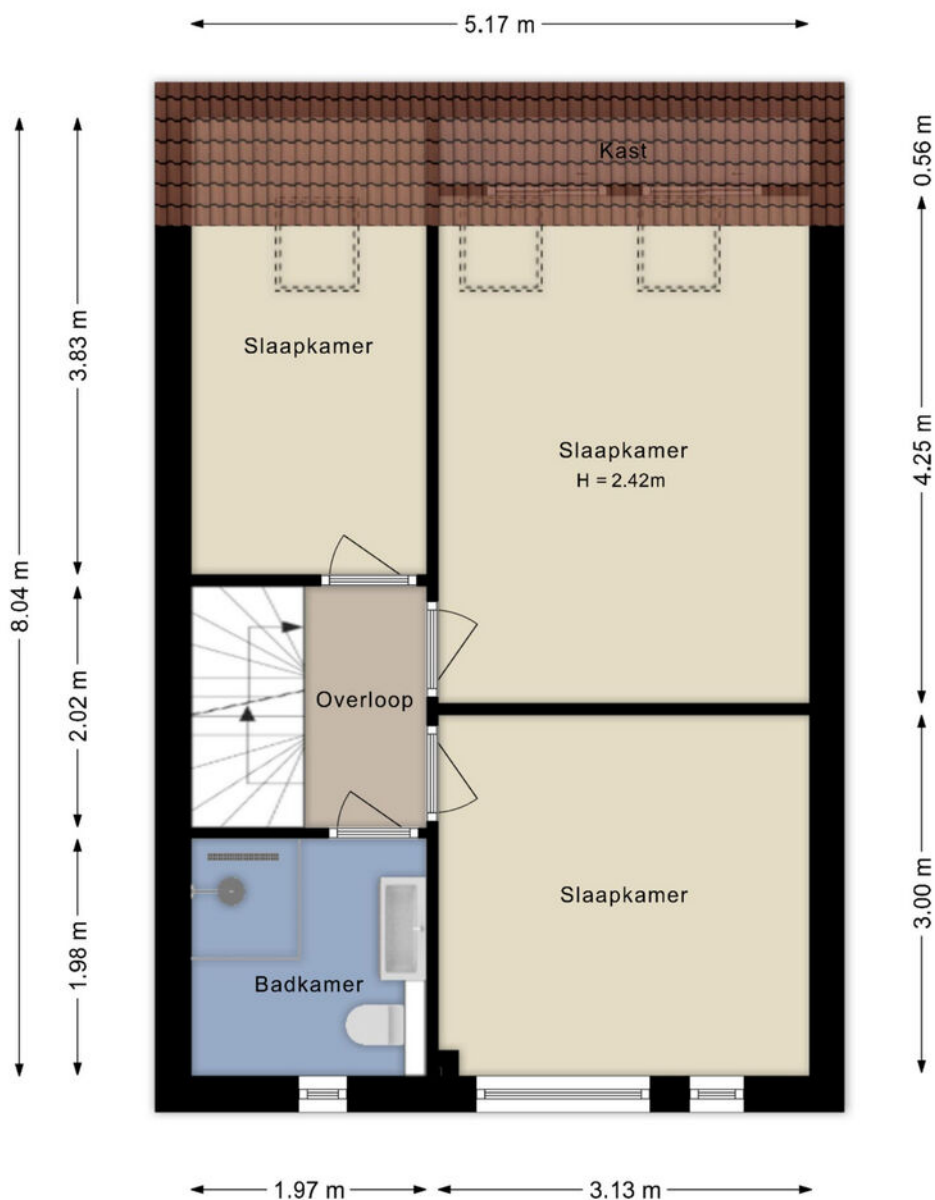


Begane grond
Nellie van Kolhof 6, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

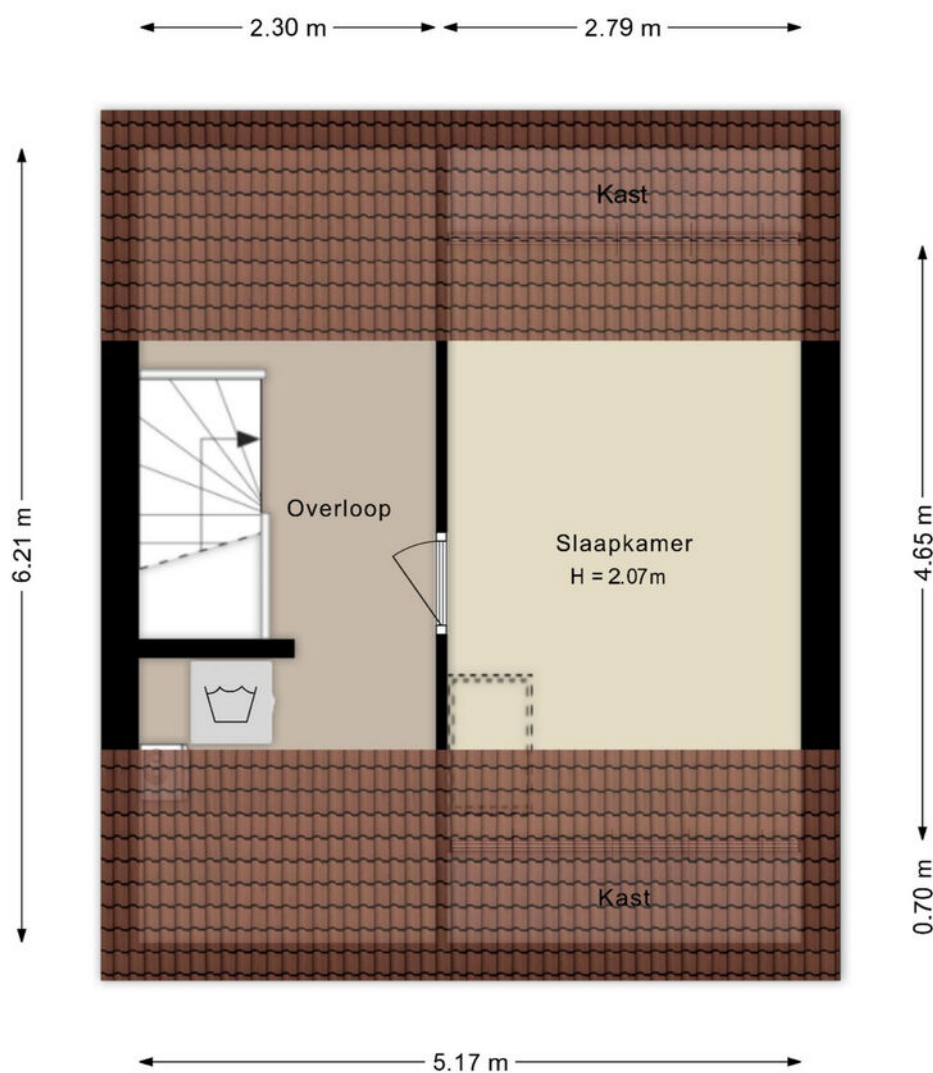


Eerste verdieping
Nellie van Kolhof 6, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

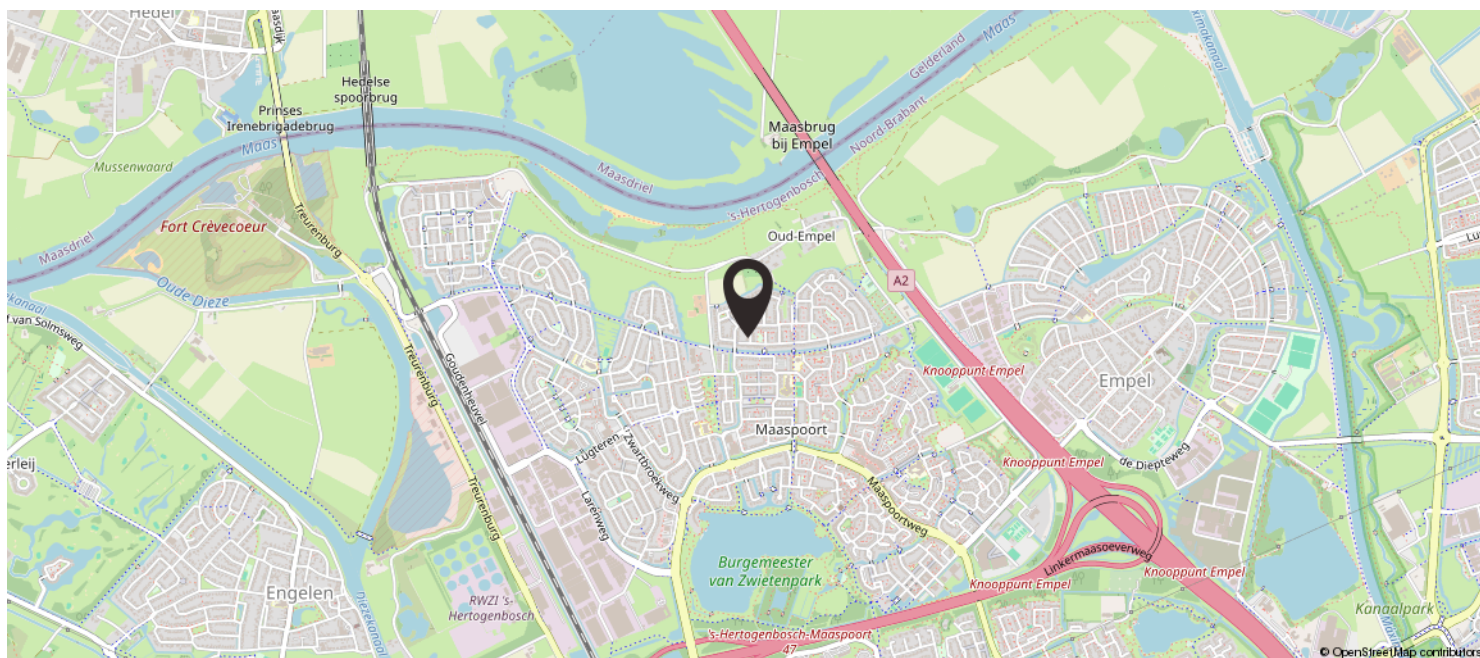
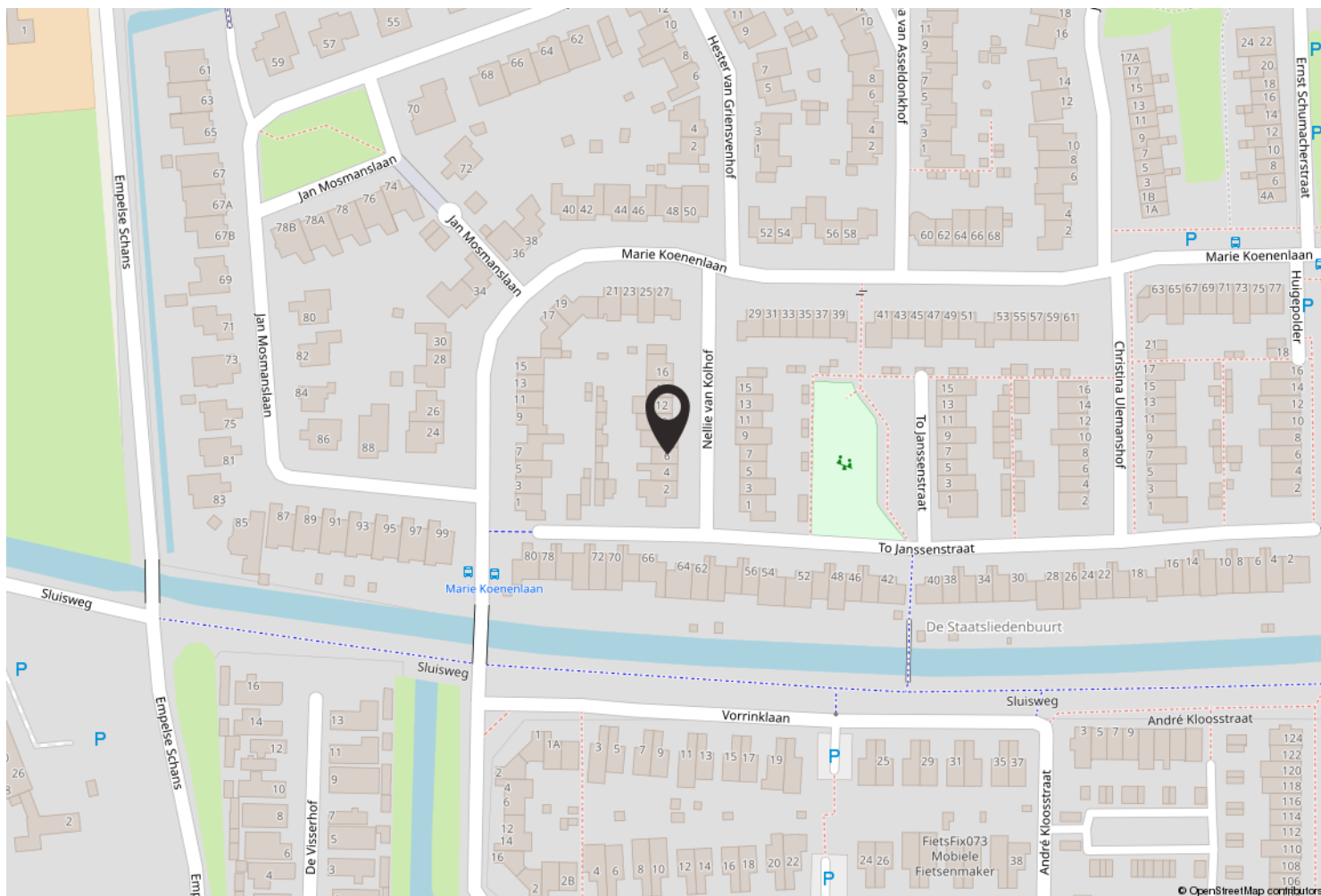
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Nellie van Kolhof 6, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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

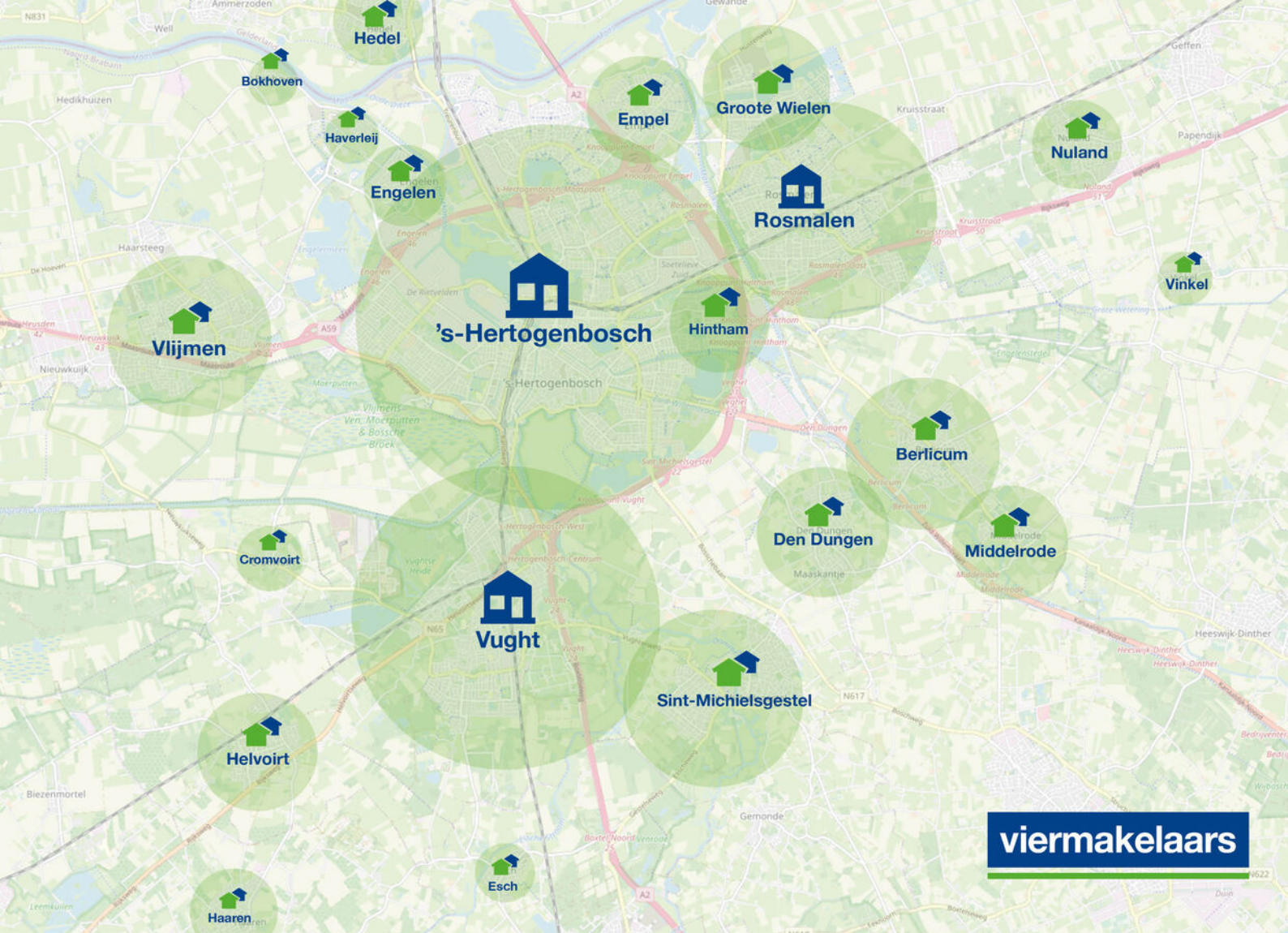
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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



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

LELIËNHUYZE 43

Geschreven op 28 april 2026

Contact is heel prettig en professioneel verlopen. Ook goede tips tbv verkoopbaarheid. Goede administratieve support ook om alles netjes af te handelen richting koper etc.

9,8

OCTOGOON 19

Geschreven op 30 maart 2026

Goede communicatie, korte lijntjes, pro-actief, heeft vakkenis. Reageert snel, houdt ons goed op de hoogte. Transparant. Prettig in omgang.

9,8

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

