



EINDWONING OP RUIM PERCEEL
'S-HERTOGENBOSCH, ROMPERTDREEF 54

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 452 m³

Woonoppervlakte: 173 m²

Perceeloppervlakte: 181 m²

Bouwjaar: 1974

- ✓ 8 zonnepanelen;
- ✓ Multifunctionele begane grond met praktijkruimte, extra douche en kantoor-/werkkamer;
- ✓ Voegwerk volledig vernieuwd in 2025;
- ✓ Nieuwe keuken met inbouwapparatuur 2023.



WELKOM AAN DE ROMPERDREEF IN 'S-HERTOGENBOSCH

Deze verrassend ruime eindwoning biedt een speelse indeling, veel praktische leefruimte en volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen, waaronder een praktijk aan huis.

Met drie woonlagen, een multifunctionele begane grond, een lichte woonverdieping met zonnig dakterras, een moderne keuken en een complete badkamer met sauna is dit een woning die comfort en flexibiliteit mooi combineert. Dankzij de goede staat van onderhoud, 8 zonnepanelen, energielabel B en aanwezige zonwering is het hier bovendien prettig en comfortabel wonen. Daarnaast is er een eigen oprit voor uw auto (ook zeer praktisch voor het laden van uw elektrische auto), een royale achtertuin, stenen berging en een zonneterras grenzend aan de aan de voorzijde gelegen woonkamer.

De woning ligt in de geliefde woonwijk "De Rompert", een rustige en groene omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum "De Rompertpassage", scholen, sportvoorzieningen en medische faciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook "Het Rompertpark" en "de Noorderplas" liggen dichtbij voor een heerlijke wandeling.



BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt direct de verrassend praktische indeling van de begane grond op. De huidige eigenaren hebben deze verdieping met veel aandacht ingericht en een prettige ontvangstruimte gecreëerd, waardoor vrienden en familie en/of gasten voor een praktisch eenvoudig kunnen worden ontvangen.

Aan de voorzijde bevindt zich een verzorgde praktijkruimte. Deze ruimte beschikt over een luxe wastafelmeubel met opbergkastjes en een eigen douchegelegenheid. Dankzij de nette afwerking en de praktische indeling biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis, hobbyruimte of een slaapkamer op de begane grond.

Aan de achterzijde bevindt zich een multifunctionele kamer, momenteel in gebruik als kantoor. Ook deze ruimte kan eenvoudig worden aangepast aan verschillende woonwensen. Verder bevinden zich op deze verdieping een separate toiletruimte, een praktische berging met aansluitingen voor het witgoed en de cv-ketel en extra bergruimte onder de trap.













VERDIEPINGEN

De eerste verdieping vormt het hart van de woning en beschikt over een lichte en sfeervolle woonkamer. De aanwezige kachel zorgt voor extra gezelligheid tijdens de koudere maanden. Aan de voorzijde is het zonnige dakterras bereikbaar, een heerlijke plek om te genieten van de buitenlucht. Dankzij de ligging op het zuidoosten is dit een fijne plek om van de ochtend- en middagzon te genieten. De woning beschikt aan de voorzijde op alle woonlagen over zonwering/zonnescreens, wat zorgt voor extra comfort tijdens zonnige dagen.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken (2023) in een hoekopstelling. De keuken is uitgevoerd met een inductiekookplaat, vaatwasser en stoomoven en biedt dankzij de vele kasten veel praktische opbergruimte. Daarnaast is er vanuit de keuken toegang tot een handige berging waar voorraad en overige spullen gemakkelijk kunnen worden opgeborgen. Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers, gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning. Centraal op deze verdieping ligt de complete badkamer. Deze beschikt over een douche, ligbad met bubbelfunctie, wastafelmeubel, toilet en een ingebouwde sauna. De aanwezige lichtkoepel zorgt voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht en maakt de badkamer heel aangenaam.













TUIN MET BERGING

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een fijne plek om buiten te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische stenen berging met achterom. In deze berging is een keukenblok met spoelbak en aansluiting voor een koelkast aanwezig, wat de ruimte extra veelzijdig maakt voor bijvoorbeeld hobbygebruik of extra opslag.

De berging is, heel bijzonder, voorzien van spouwmuur en geschikt voor diverse doeleinden.









WAT HEEFT DEZE WONING ALLEMAAL TE BIEDEN:

- Voorzien van dak- en gevelisolatie en geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Van de voor,- zij, - en achtergevels zijn de stenen vervangen en er is opnieuw gevoegd en de gevels zijn geïmpregneerd in 2025;
- 8 zonnepanelen aanwezig;
- Zonwering/zonnescreens aan de voorzijde op alle woonlagen;
- Meterkast vernieuwd in 2023;
- Praktijkruimte en kantoor-/werkkamer;
- Zonnig dakterras op het zuidoosten;
- Achtertuin op het noordwesten met berging en achterom.



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 DE ROMPERT



De wijk is centraal gelegen ten opzichte van het bruisende stadscentrum van 's-Hertogenbosch, dat zowel per fiets als met het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Een rustige en groene omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum "De Rompertpassage", scholen, sportvoorzieningen en medische faciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook "Het Rompertpark" en "de Noorderplas" liggen dichtbij voor een heerlijke wandeling.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van station 's-Hertogenbosch Oost en de uitvalswegen A2 en A59 zijn ook de verbindingen richting omliggende steden uitstekend te bereiken. Een fijne locatie voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen dichtbij.



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN

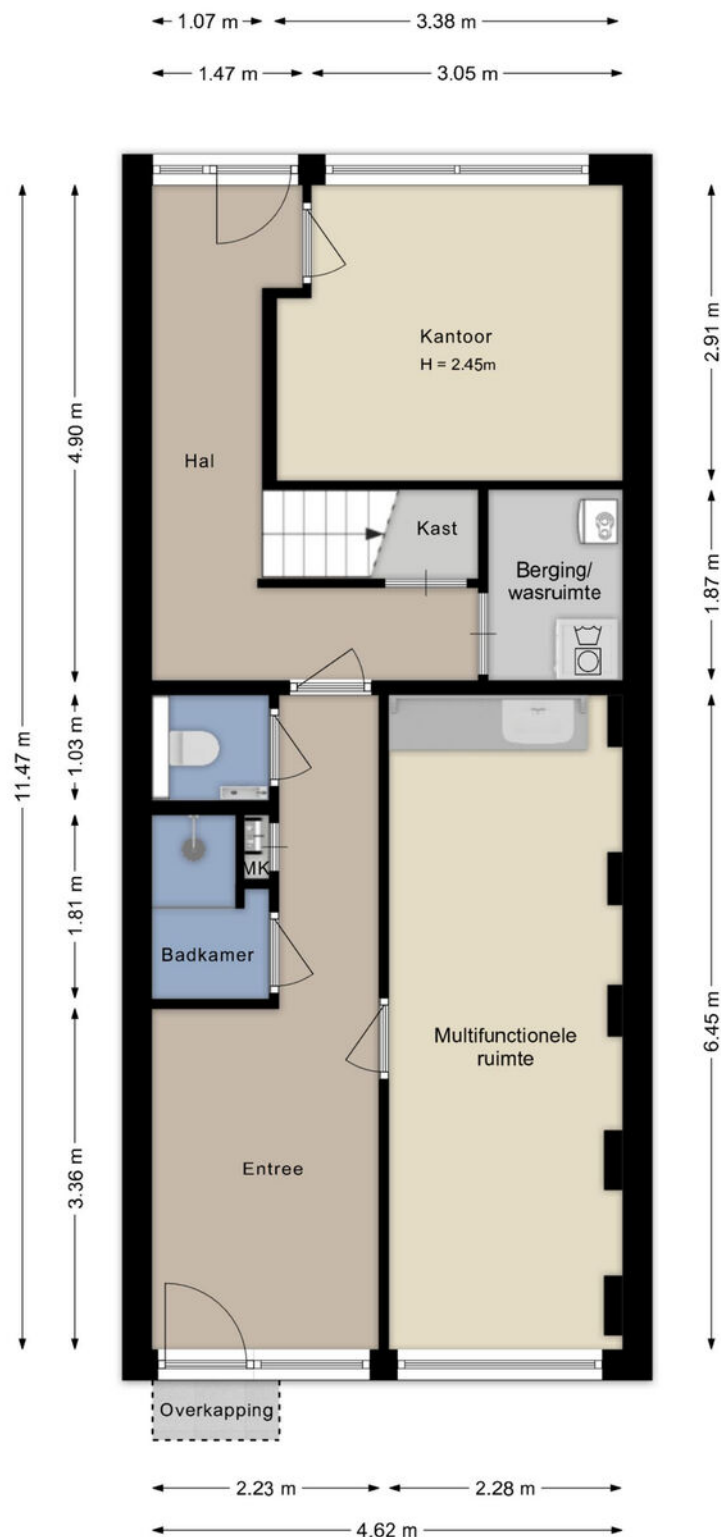


Begane grond met tuin
Rompertdreef 54, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

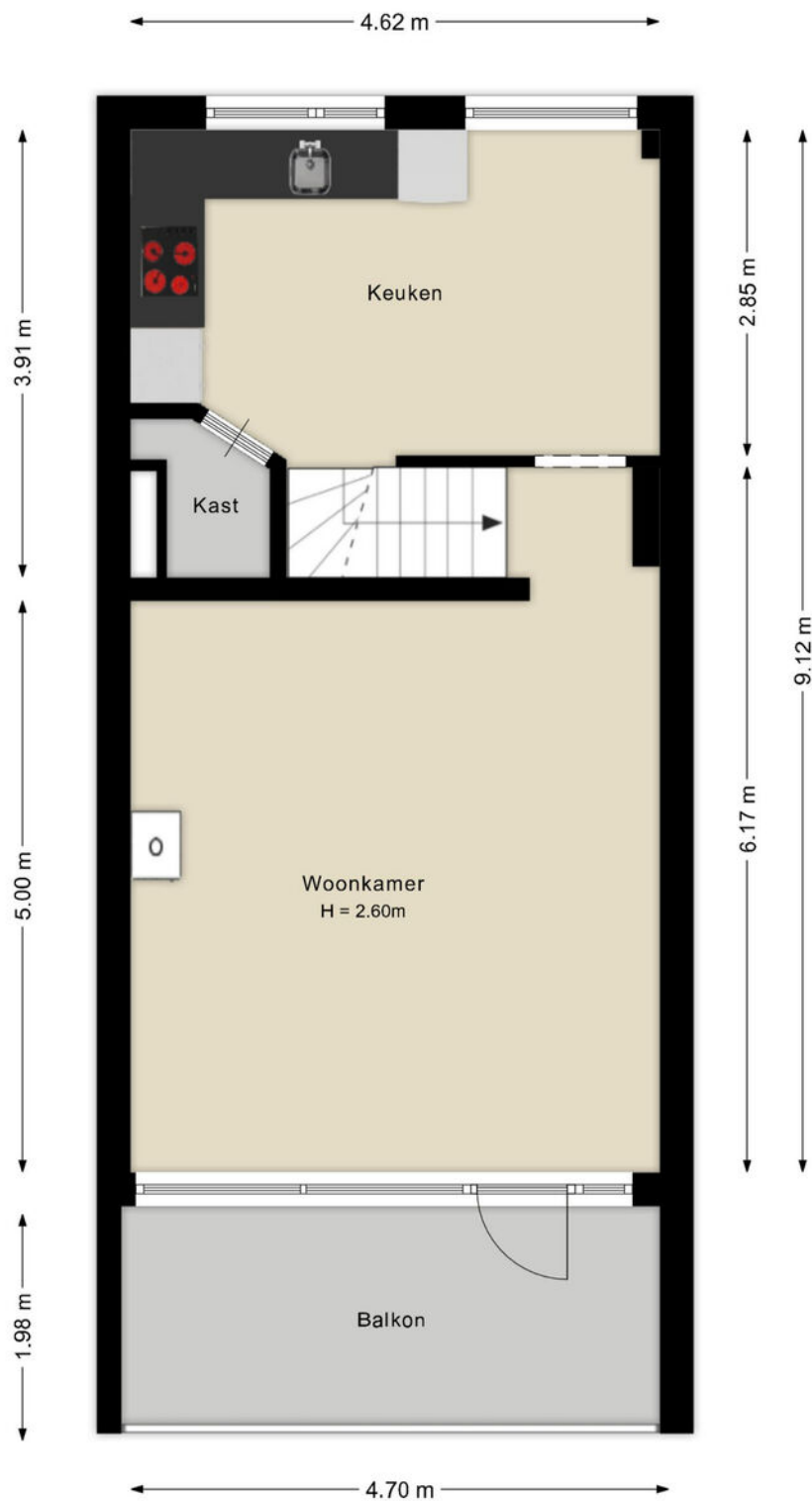


Begane grond
Rompertdreef 54, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

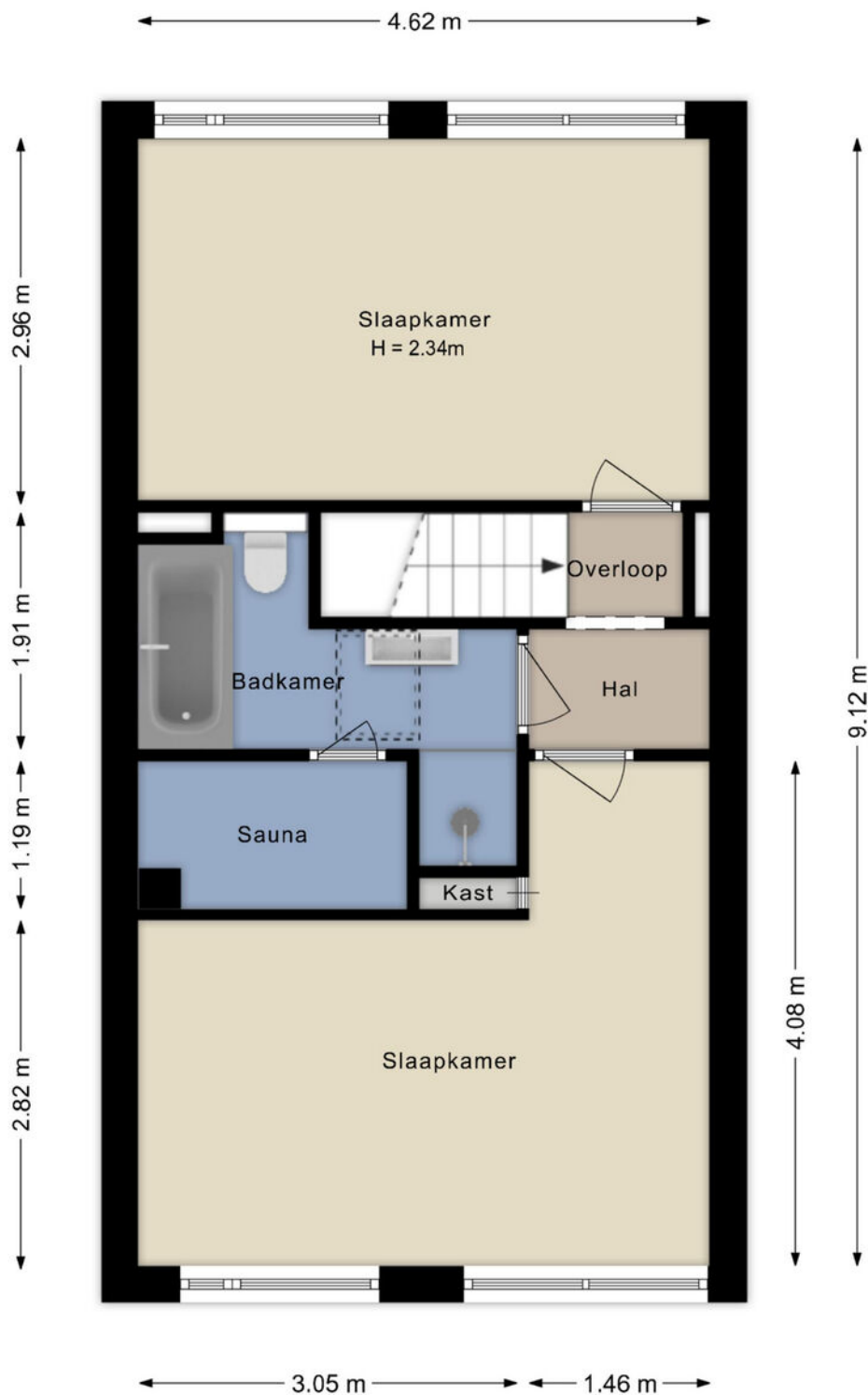


Eerste verdieping
Rompertdreef 54, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Rompertdreef 54, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer voorzijde	X		
- Slaapkamer achter + kantoor		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeur huiskamer		X	
- Vitrage en overgordijnen 2e verdieping			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Bovenkastjes praktijkruimte	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast berging			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Ladensysteem keukenkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
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		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spoeltoilet (wordt vervangen door nieuw toilet)		X	
- Ligbad met bubbelfunctie	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Druppelsysteem met tijdschakellar voortuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Koelkast Buitenberging			X
Losse opslagrekken (metalen schuifdeurkast blijft achter)		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinhaspels voor en achter	X		

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 inkomsten, 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.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



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