

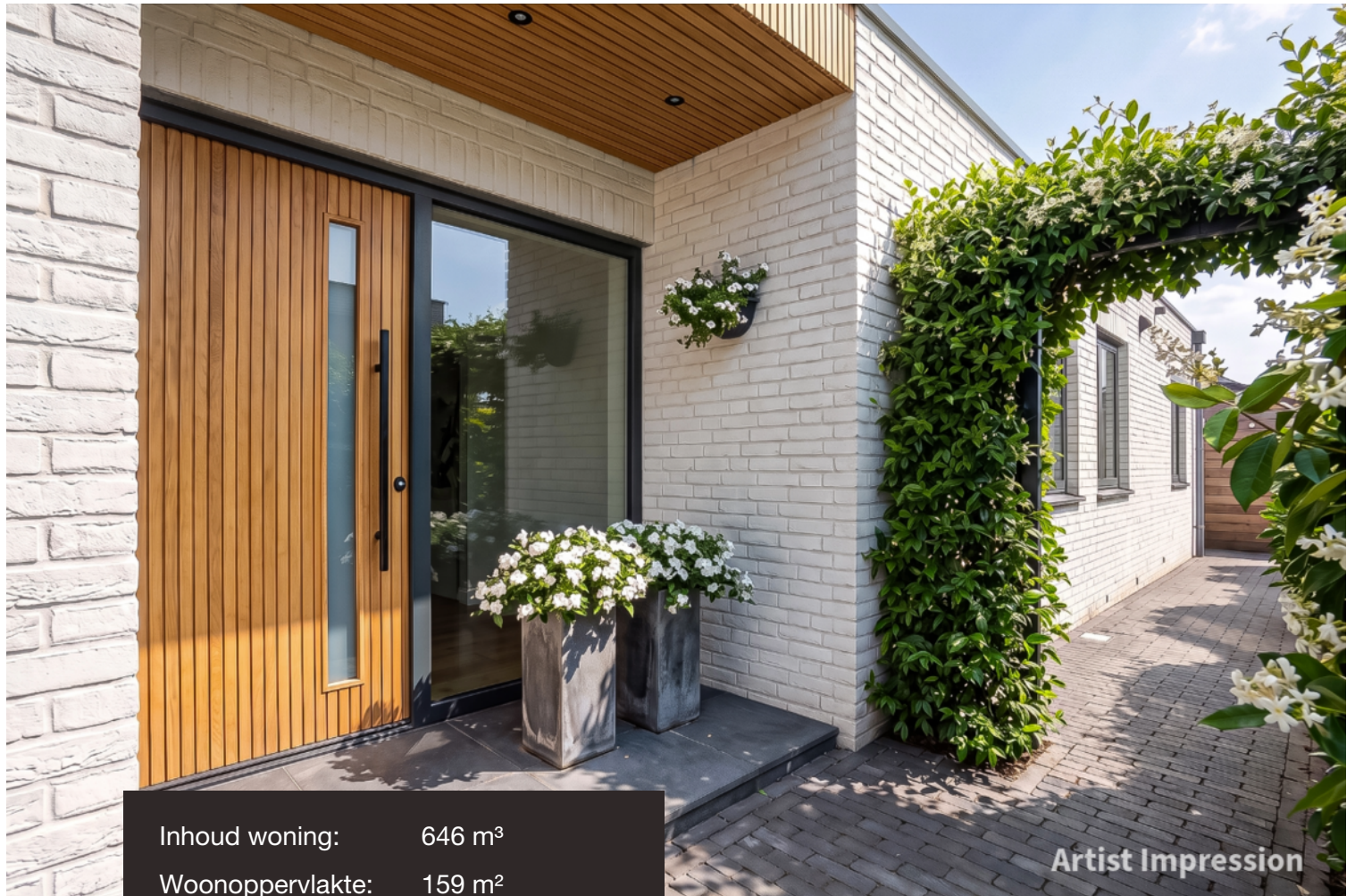


**VRIJSTAAND EN GELIJKVLOERS WONEN OP EEN RUSTIGE LOCATIE
'S-HERTOGENBOSCH, BUSSEMAKERLAAN 2**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 646 m³
Woonoppervlakte: 159 m²
Perceeloppervlakte: 636 m²
Bouwjaar: 1972

Artist Impression

- ✓ Zeer verzorgde, veel privacy biedende tuin rondom;
- ✓ Veel leefruimte door extra uitbouw;
- ✓ Combiketel uit 2024 en vloerverwarming in de hal en de badkamer;
- ✓ Parkeren op eigen terrein.



DE BUNGALOW

Vrijstaand en gelijkvloers wonen op een rustige locatie, dat kan in deze vrijstaande bungalow met een zeer verzorgde tuin rondom. Door een extra uitbouw van de woonkamer aan de achterzijde is er verrassend veel leefruimte ontstaan en zijn er volop mogelijkheden om de living geheel naar eigen wens in te delen. In de Bussemakerlaan, een rustige en verkeersluwe woonstraat, bevindt zich deze uitstekend onderhouden vrijstaande bungalow uit 1972 met een woonoppervlakte van maar liefst 159 m² exclusief de inpandige garage en technische ruimte van 21 m². De woning combineert het comfort van gelijkvloers wonen met een royale indeling en beschikt over vier slaapkamers, waarvan er nu een is ingericht als hobby-/kantoorruimte. Een ruime overkapping aan de achterzijde, twee bergingen, een fraai aangelegde privacy biedende tuin rondom en een goed begaanbare kruipruimte onder nagenoeg de gehele woning maken het geheel compleet.

Dankzij de prettige leefruimtes, de vele raampartijen en de rustige ligging is dit een heerlijke plek voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en privacy. De woning verkeert in een hele nette en verzorgde staat van onderhoud en biedt daarnaast volop mogelijkheden om de afwerking geheel aan te laten sluiten bij uw persoonlijke woonwensen.

INDELING

Via de overdekte entree en de hal, bereikt u de royale woonkamer door middel van stijlvolle dubbele glazen deuren. In de technische ruimte is de meterkast gesitueerd (v.v. 8 groepen, 3-phase, aardlek en 3 aparte groepen voor witgoed en vaatwasser), alsmede de c.v.-ketel (volle eigendom), de tv-kabel en glasvezelaansluiting. De grote raampartijen in de Living zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een mooi zicht op de groene tuin rondom de woning. De sfeervolle haard vormt een warm middelpunt van de ruimte en zorgt voor extra gezelligheid tijdens de koudere dagen. Aansluitend bevindt zich de aangebouwde serre/aanbouw, een fijne plek voor een grote eettafel waar u heerlijk kunt genieten van het uitzicht op de eigen tuin. De woonkamer, inclusief de serre, heeft een oppervlakte van ca. 60 m².









KEUKEN

De nagenoeg gesloten keuken, in een Magnolia witte kleurstelling, is praktisch ingericht en voorzien Siemens inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie en een Itho afzuiger. Ook is er een close-in boiler aanwezig. Het werkblad is gemaakt van Ceasarstone. Aansluitend bevindt zich een multifunctionele ruimte die op verschillende manieren gebruikt kan worden. Deze ruimte vormt een mooie verbinding tussen de keuken en de achterzijde van de woning en is ideaal als praktische bijkeuken, hobbyruimte, werkplek of speelruimte. Door de ligging aan de achterzijde en de directe verbinding met de overkapping is dit een fijne plek met veel mogelijkheden.



BAD- EN SLAAPKAMERS

De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan er één is ingericht als een kantoor-/hobbyruimte. De verzorgde en lichte badkamer is voorzien van een lichtkoepel, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. Tevens is er een separaat gastentoilet aanwezig. Zowel de hal als de badkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.





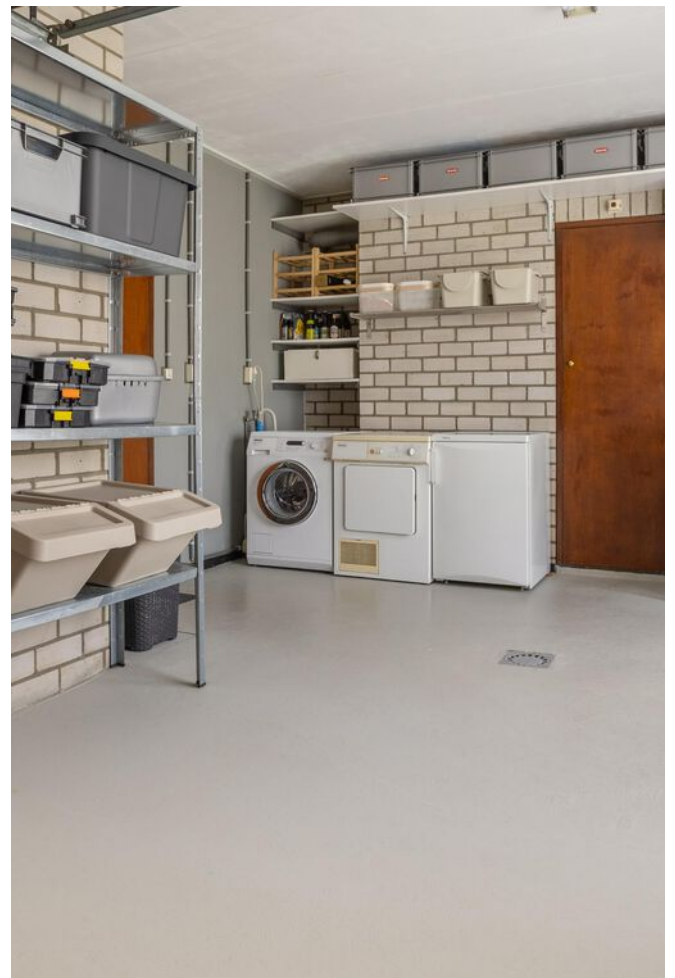
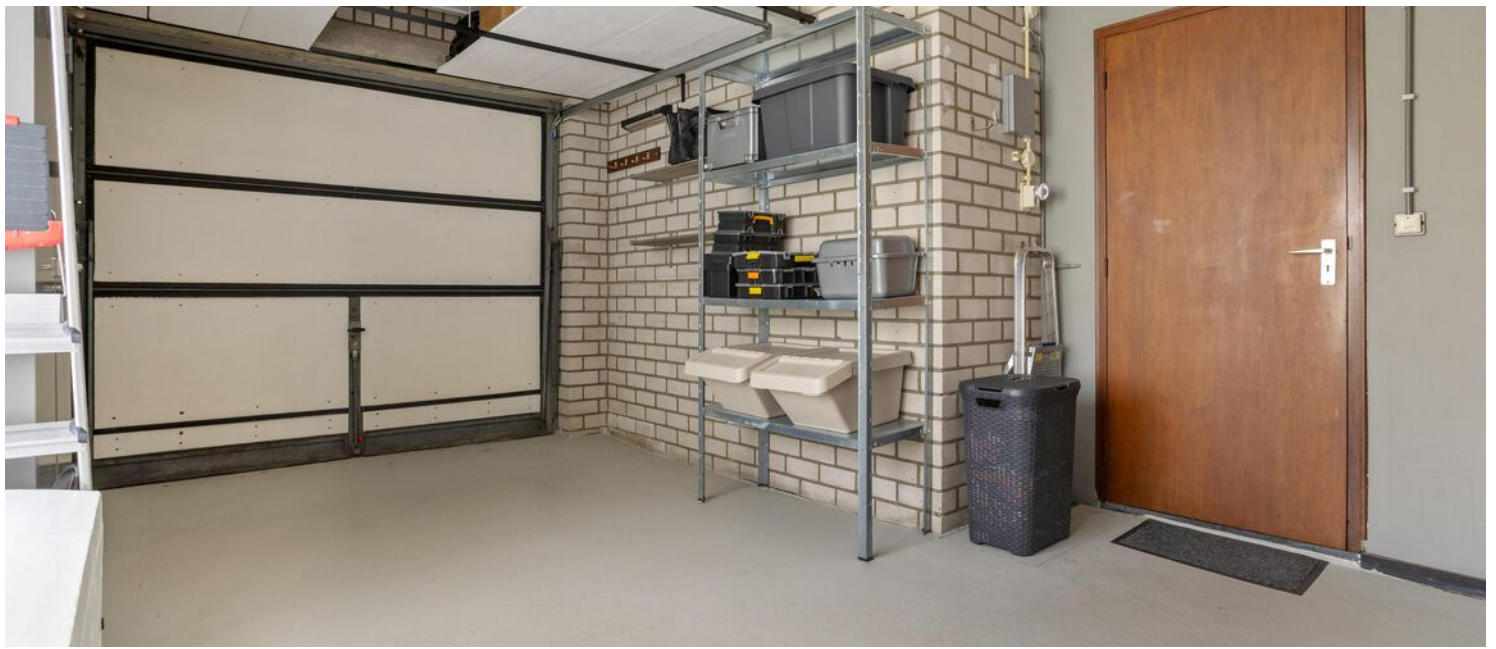




BUITENRUIMTE

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en verzorgde tuin met volop groen en privacy. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier gedurende de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. De royale overkapping aan de achterzijde vormt een sfeervolle plek om vrijwel het gehele jaar buiten te verblijven.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is. Daarnaast zijn er achter in de tuin nog twee vrijstaande bergingen aanwezig, ideaal voor extra opslag en het bergen van tuinspullen of fietsen.



GARAGE

De inpandige garage biedt veel ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en extra bergruimte. In een aparte (berg)kast in de garage bevindt zich de Nefit HR-combiketel (2024). In de garage vindt u ook de aansluitingen voor de wasapparatuur.



FIJN OM TE WETEN:

Duurzaamheid:

De woning beschikt over een energielabel C. De gevels zijn in 2022 en 2023 geïsoleerd en grotendeels voorzien van HR++ beglazing. Daarnaast is het dak (PVC dakbedekking 2010) geïsoleerd en is in 2024 een nieuwe Nefit ProLine NxT HRC 30 CW5 HR-combiketel geplaatst.

Kenmerken:

- Vrijstaande bungalow;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Drie slaapkamers en een kantoorruimte (mogelijkheid tot vierde slaapkamer);
- Royale woonkamer met sfeervolle haard, aanbouw en serre;
- Bijkeuken in het verlengde van de keuken;
- Vloerverwarming in de hal en badkamer;
- Fraai aangelegde tuin, georiënteerd op het zuidwesten;
- Royale overkapping en 2 vrijstaande bergingen;
- Hardhouten kozijnen "Afzelia" voorzien van diverse luifels.





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 WEST



'S-HERTOGENBOSCH - WEST

Een goede en aantrekkelijke ligging nabij basisscholen, diverse uitvalswegen, recreatie- en sportvoorzieningen, het Jeroen Bosch ziekenhuis en winkelcentrum 'De Helftheuvel' waar u onder andere terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen. Een bushalte is direct om de hoek gelegen.

Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is op slechts 10 minuten fietsafstand gelegen en in een mum van tijd bent u bij recreatiegebied 'Het Engelermeer' waar u onder andere heerlijk kunt wandelen.



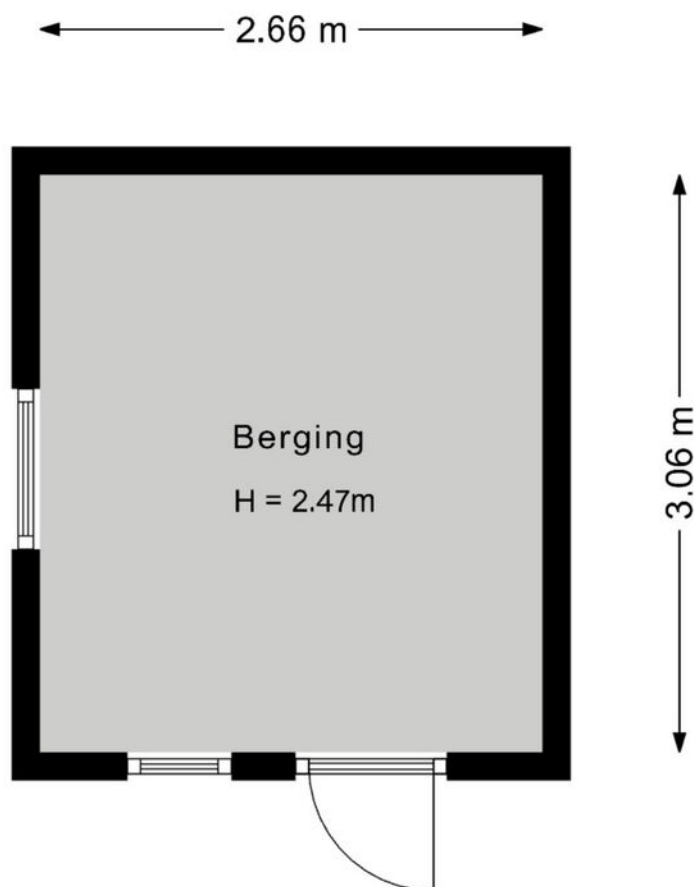
PLATTEGROND

BUNGALOW MET TUIN



PLATTEGROND

BERGING 1

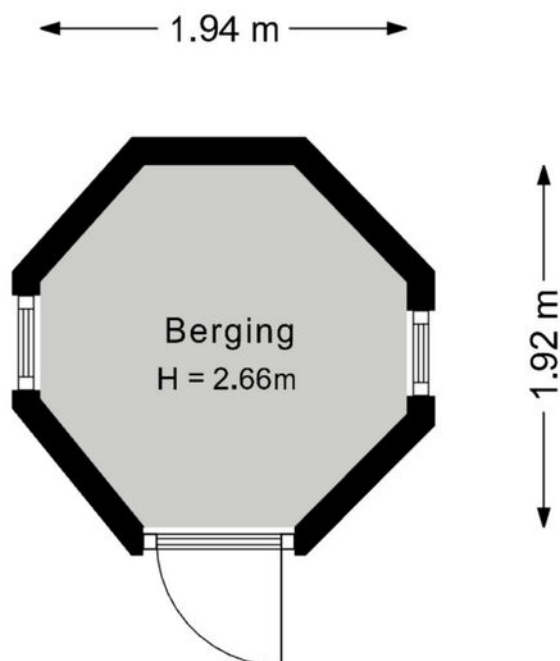


Berging
Bussemakerlaan 2, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING 2



Berging
Bussemakerlaan 2, '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		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten slaapkamer en kantoor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast garage		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Legplanken garage	X		
Kasten en werkbank garage		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat 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.

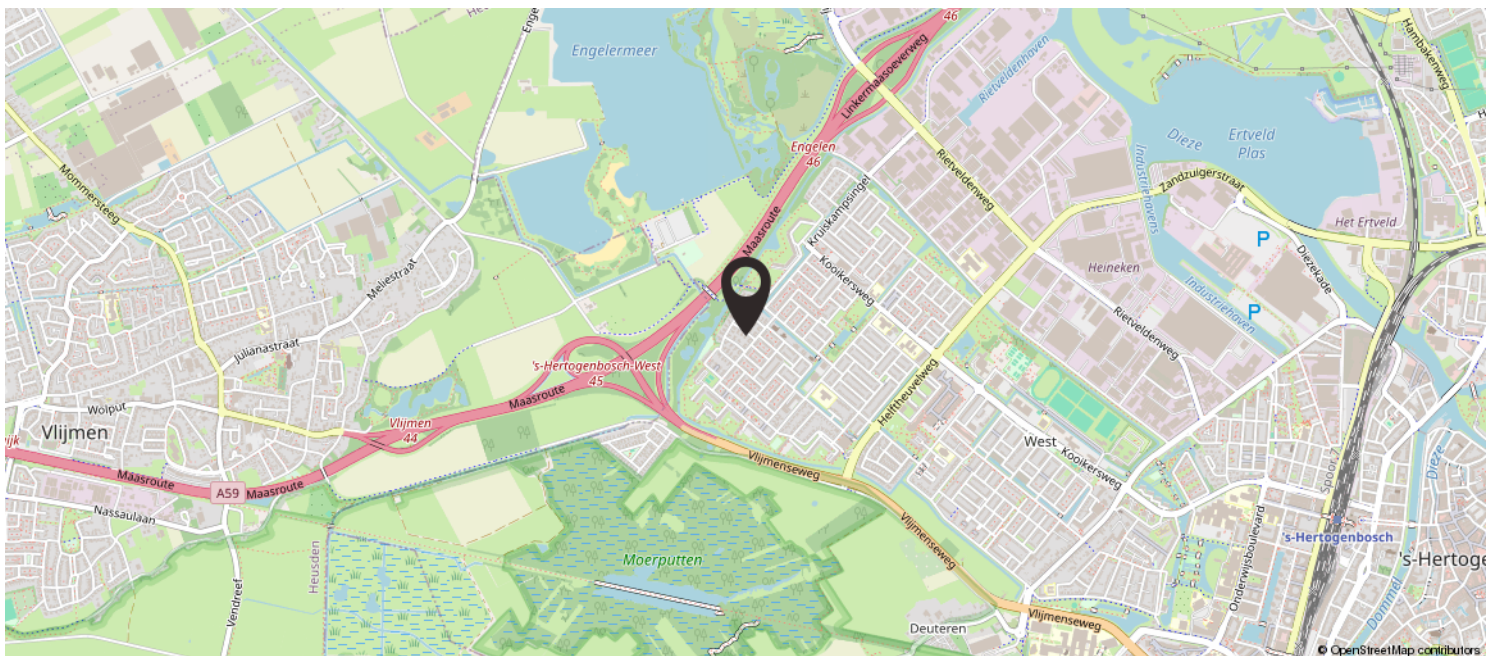
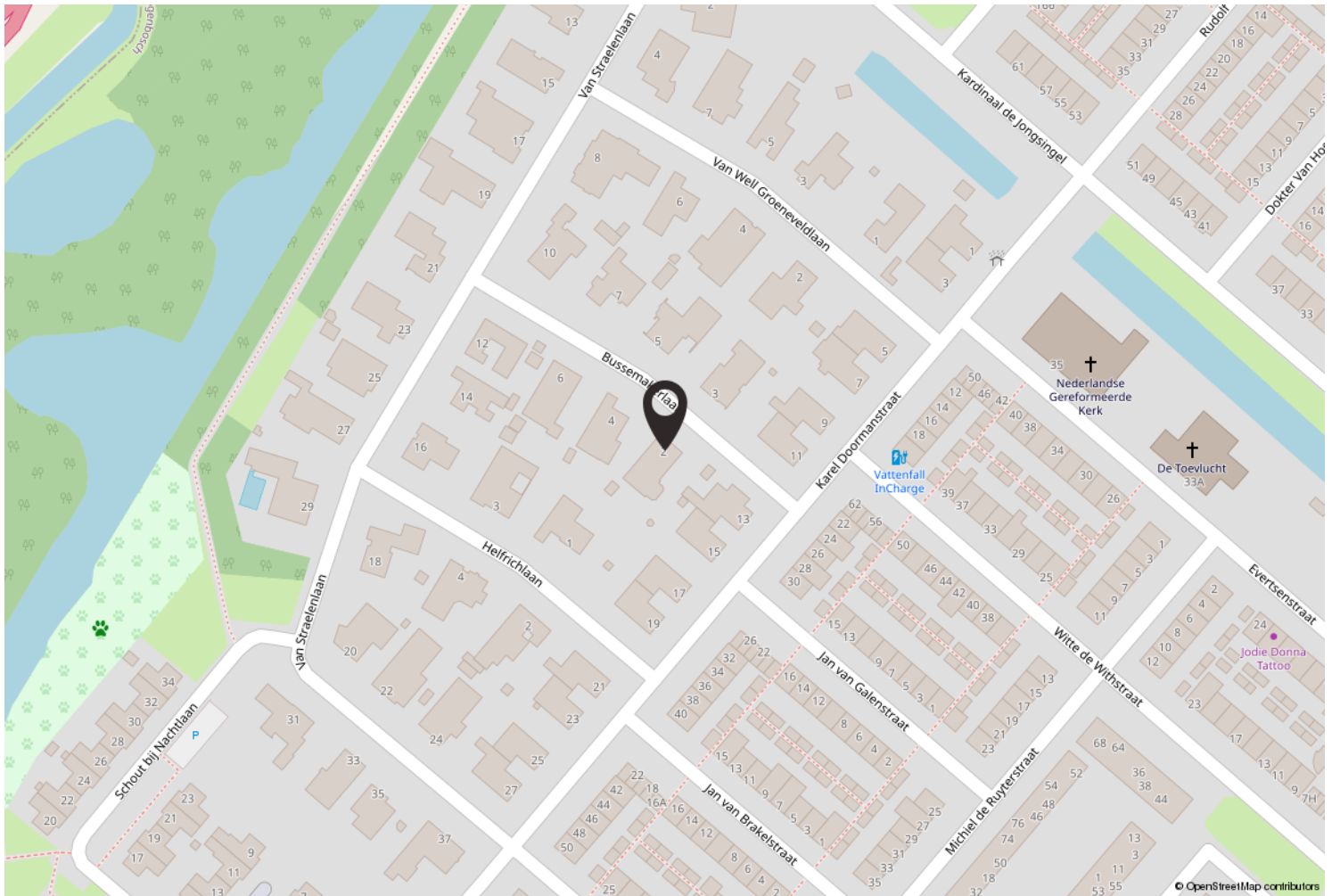
Algemeen

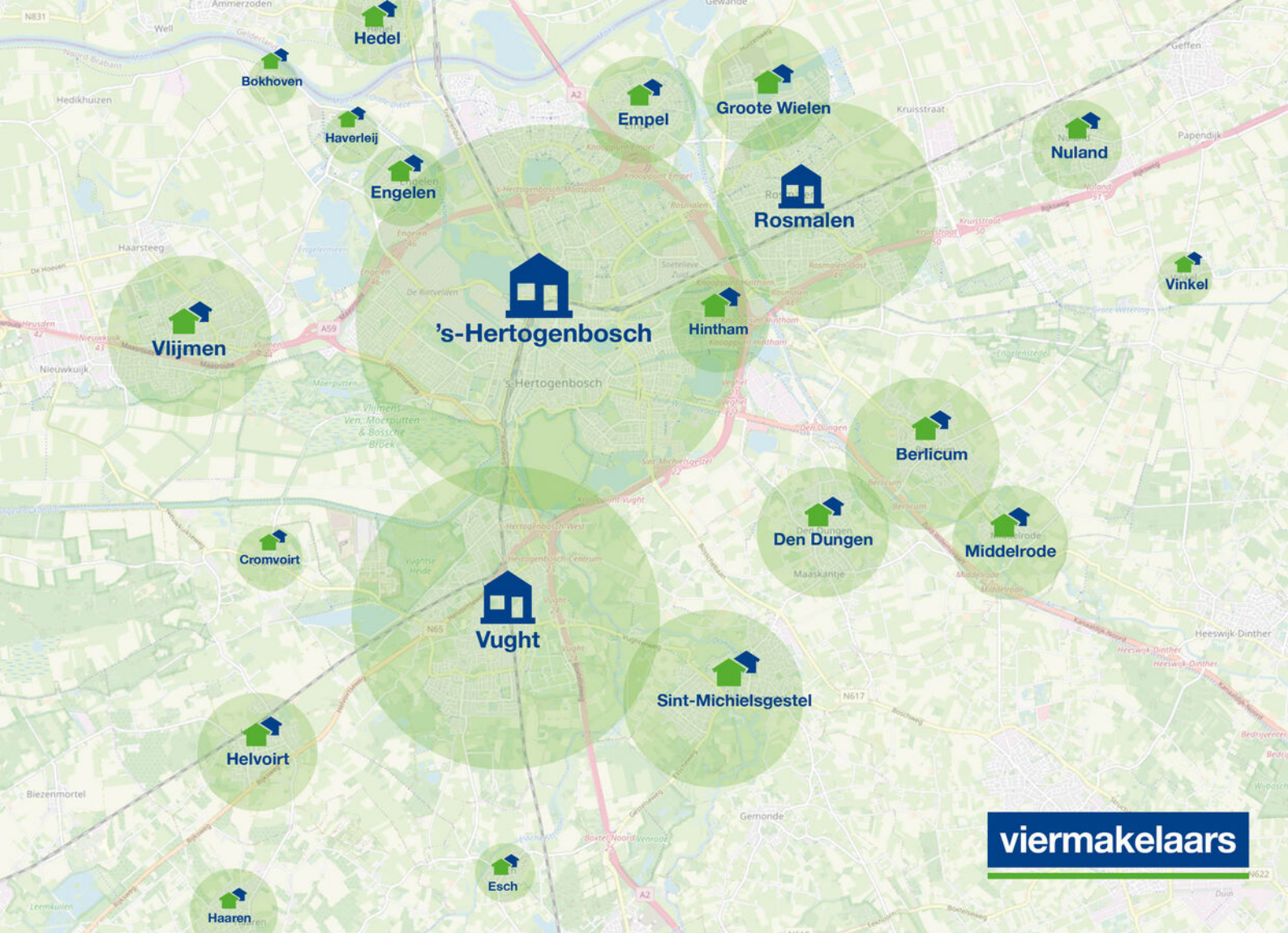
In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten 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 gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

LOCATIE OP DE KAART





viermakelaars

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!



AANKOOPBEGELEIDING

Heeft een NVM aankoopmakelaar nou echt zin?

Een vraag die zeer regelmatig wordt gesteld aan de medewerkers van ons kantoor.

Of u nu veel, weinig of geen ervaring heeft op de woningmarkt, een aankoopmakelaar aan uw zijde heeft altijd zin.

Waarom een aankoopmakelaar:

Uw eigen aankoopmakelaar van Viermakelaars kent de woningmarkt en de regio van A tot Z en is beter, vaak ook sneller, op de hoogte van het mooiste aanbod.

Hij zoekt niet zomaar, neen, hij zoekt gericht naar een woning die aansluit bij uw specifieke woonwensen cq eisen. Tevens heeft de makelaar die u helpt bij uw zoektocht de beste interactie met de verkopend makelaar. Onafhankelijk berekend hij voor u de juiste marktwaarde. Om u te behoeden voor misstappen bekijkt onze makelaar het aan te kopen object niet door een té roze bril. Hij bekijkt het, zoals het hoort, zeer realistisch en uitermate objectief. Samen met u bepaalt hij de te volgen aankoopstrategie. Namens u onderhandelt hij met de verkoper of diens makelaar om tot de juiste en beste prijs te komen.

Een makelaar voor de aankoop van uw woning heeft dus écht zin.

DE STAPPEN BIJ AANKOOP

- Vaststellen van uw woonwensen
- Invoeren in ons gratis zoekerssysteem
- U ontvangt het woningaanbod via e-mail
- Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)
- Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)
- Voeren van de onderhandelingen
- Controle van de koopovereenkomst
- Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte

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 vakkennis. 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