

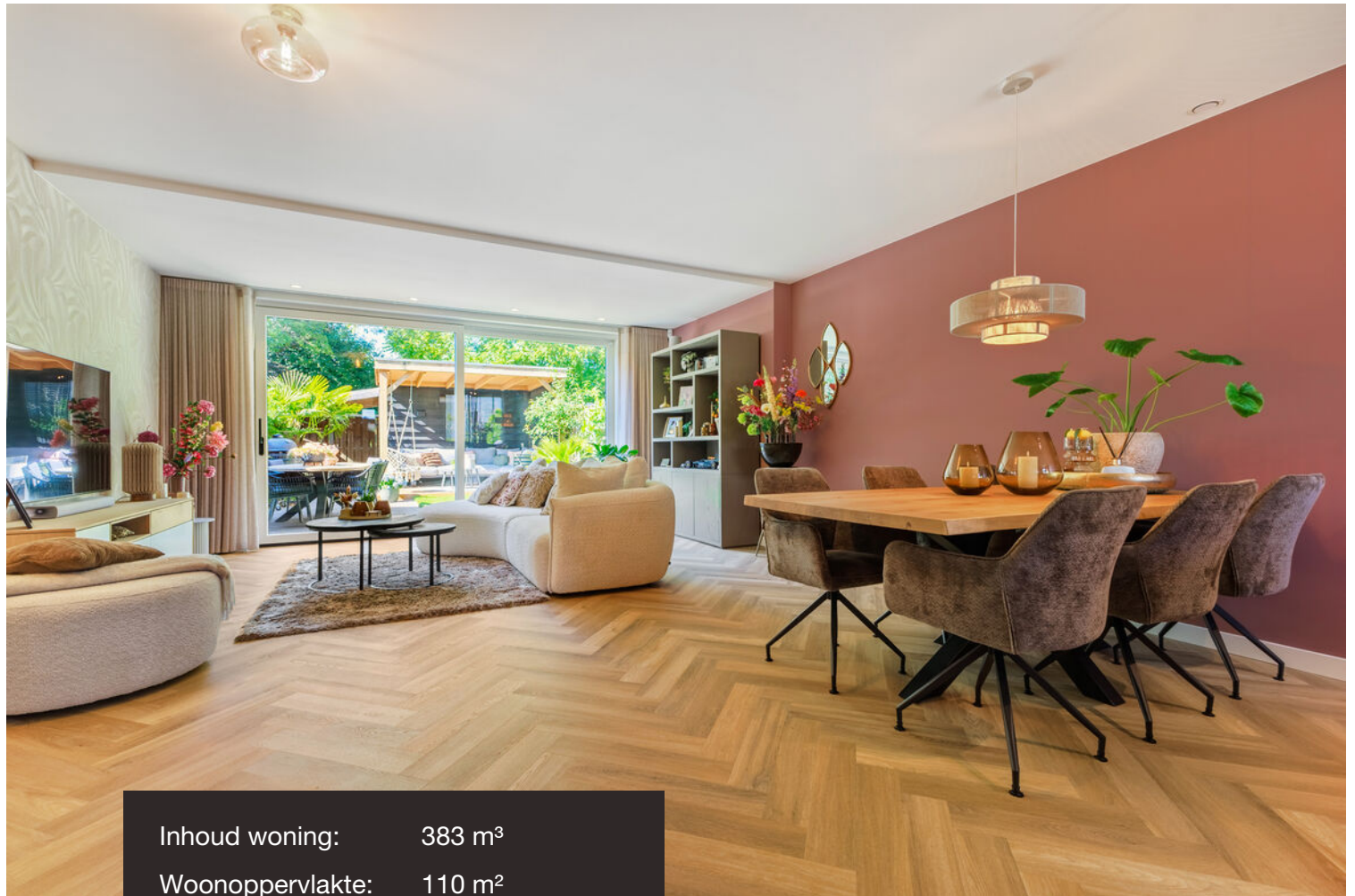


**VERRASSEDE, RUIME EN SFEERVOLLE WONING MET UITBOUW
'S-HERTOGENBOSCH, ACHTSTE DONK 134**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 383 m³

Woonoppervlakte: 110 m²

Externe bergruimte: 12 m²

Bouwjaar: 1976

- ✓ Royale leefruimte dankzij de uitgebouwde begane grond;
- ✓ Moderne open keuken met compleet uitgerust keukeneiland;
- ✓ Heerlijke achtertuin met twee overkappingen en veel privacy;
- ✓ Tweede verdieping biedt volop mogelijkheden als extra slaap- of werkkamer.



WELKOM AAN DE ACHTSTE DONK 134 TE 'S-HERTOGENBOSCH

Ben je op zoek naar een recent uitgebouwde, gemoderniseerde en sfeervolle woning in een groene, kindvriendelijke woonomgeving, dan is deze woning wellicht jouw nieuwe (t)huis. De woning ligt op een royaal perceel van 180 m², met een voortuin. De woning beschikt aan de achterzijde over een aanbouw over de volle breedte. Ondanks deze aanbouw is er nog steeds een diepe achtertuin, een grote overkapping en een ruime berging. Binnen tref je een lichte en gezellige woon- en eetkamer aan, alsmede een moderne open keuken met kookeiland, drie volwaardige slaapkamers en de mogelijkheid tot een vierde slaapkamer op de tweede verdieping. Volledig gemoderniseerd en klaar om zo in te trekken. In 2007 is deze woning grondig gerenoveerd, zowel van binnen als van buiten. Daarbij is werkelijk aan alles gedacht: de dakpannen, kozijnen (hardhout met HR++ glas), gevelbekleding, goten, afvoeren en het voegwerk. De voorgevel is volledig vernieuwd en het dak is geïsoleerd. In 2026 is een geheel nieuwe aanbouw geplaatst, vloerverwarming aangelegd met een PVC visgraatvloer en is de keuken volledig aangepast. De woning is verder verduurzaamd door het toevoegen van 8 zonnepanelen.

Kortom: een woning die uitstekend is onderhouden, uitgerust en met een A+ energielabel en klaar voor de toekomst.



INDELING

Je komt binnen in een fijne hal met een moderne meterkast en een gemoderniseerde toiletruimte. Vanuit de hal stap je de tuingerichte woonkamer binnen. Dankzij de uitbouw is hier een heerlijke leefruimte ontstaan met veel licht en een open karakter.

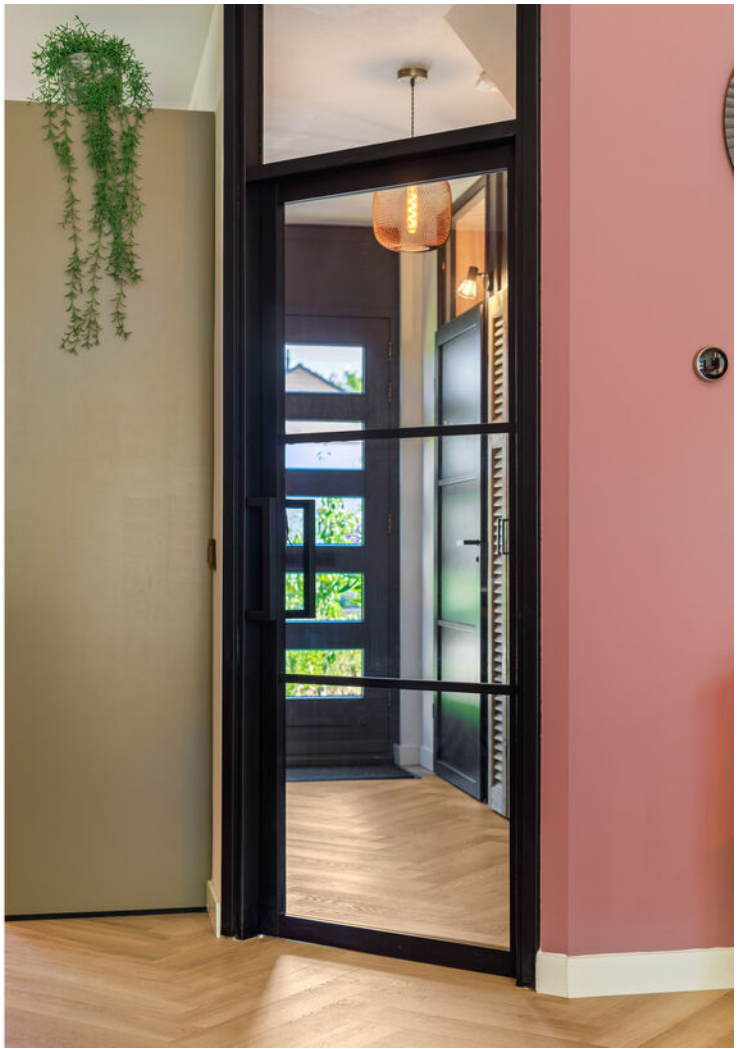
Het strakke stucwerk en de PVC-visgraatvloer met vloerverwarming vormen samen een stijlvolle basis. De zorgvuldig gekozen afwerking en inrichting zorgen direct voor een warme en huiselijke sfeer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken met een groot kookeiland. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een brede inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven, vaatwasser, mengkraan met kokend water en koelkast.

Tijdens het koken blijf je bovendien prettig in contact met de rest van de leefruimte.











EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goede en ruim bemeten slaapkamers, alle kamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De badkamer is modern en compleet, met een ruime inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel. Naast de mechanische ventilatie is er ook een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

In de master bedroom hangt een airconditioning welke krachtig genoeg is om de gehele verdieping aangenaam koel te houden.











TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is met een vaste trap bereikbaar. Een fijne aangeklede open ruimte die momenteel wordt gebruikt als extra (slaap)kamer en werkkamer. De ruimte beschikt over een breed dakraam aan de achterzijde. Daarnaast vind je hier de opstelling voor de wasapparatuur en de combiketel. Achter de schuifdeuren is veel praktische opbergruimte beschikbaar.





TUIN

Via de grote schuifpui loop je direct de achtertuin in. De tuin is zeer goed onderhouden, modern ingericht en dankzij de stenen berging en twee overkappingen een topper. De tuin ligt op het noordwesten en door de diepte en ligging is er vrijwel de hele dag wel een zonnig plekje te vinden. De vrije ligging aan de achterzijde biedt bovendien veel privacy en ruimte om te ontspannen. Tevens is er een praktische achterom. Dankzij de houten vlonder, veranda en beschutte ligging is dit een heerlijke plek om tot in de late uurtjes van het buitenleven te genieten, ook wanneer het weer wat minder is. Het gazon en de zorgvuldig aangelegde borders zorgen voor een groene uitstraling en maken het geheel compleet.







FIJN OM TE WETEN:

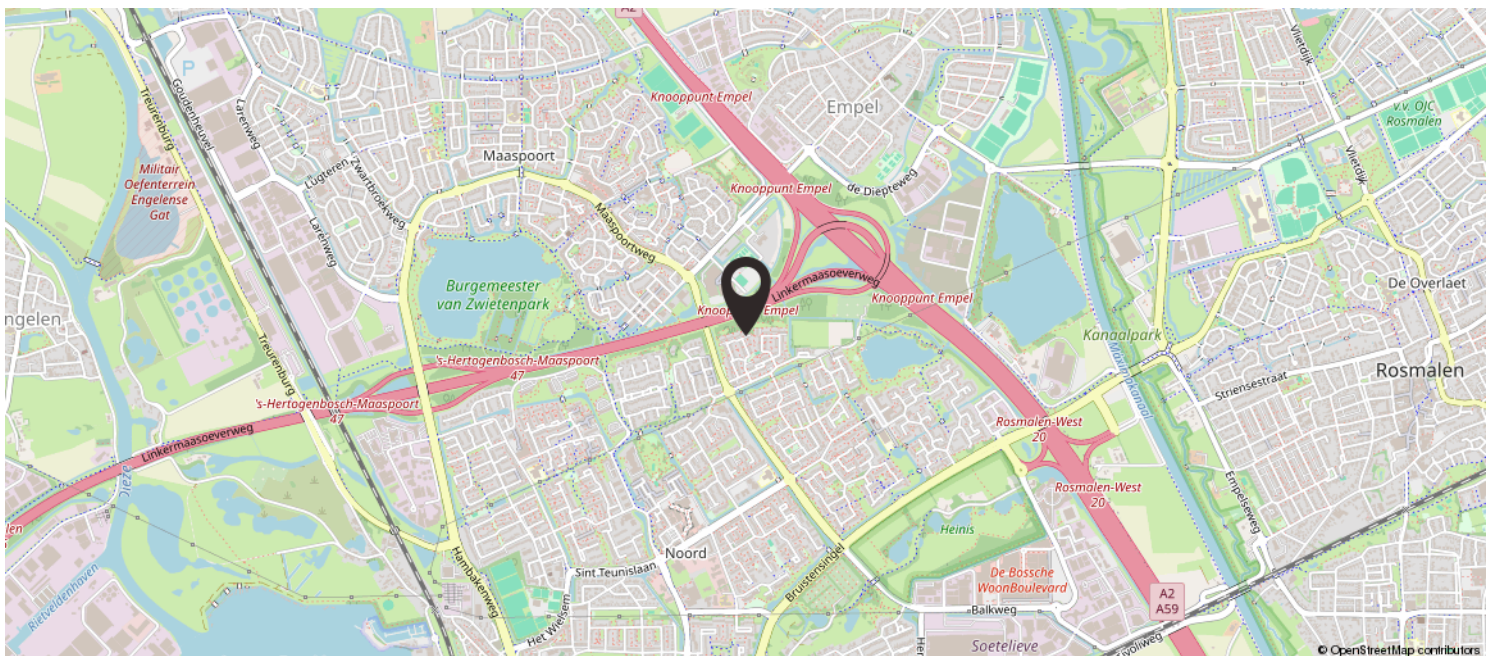
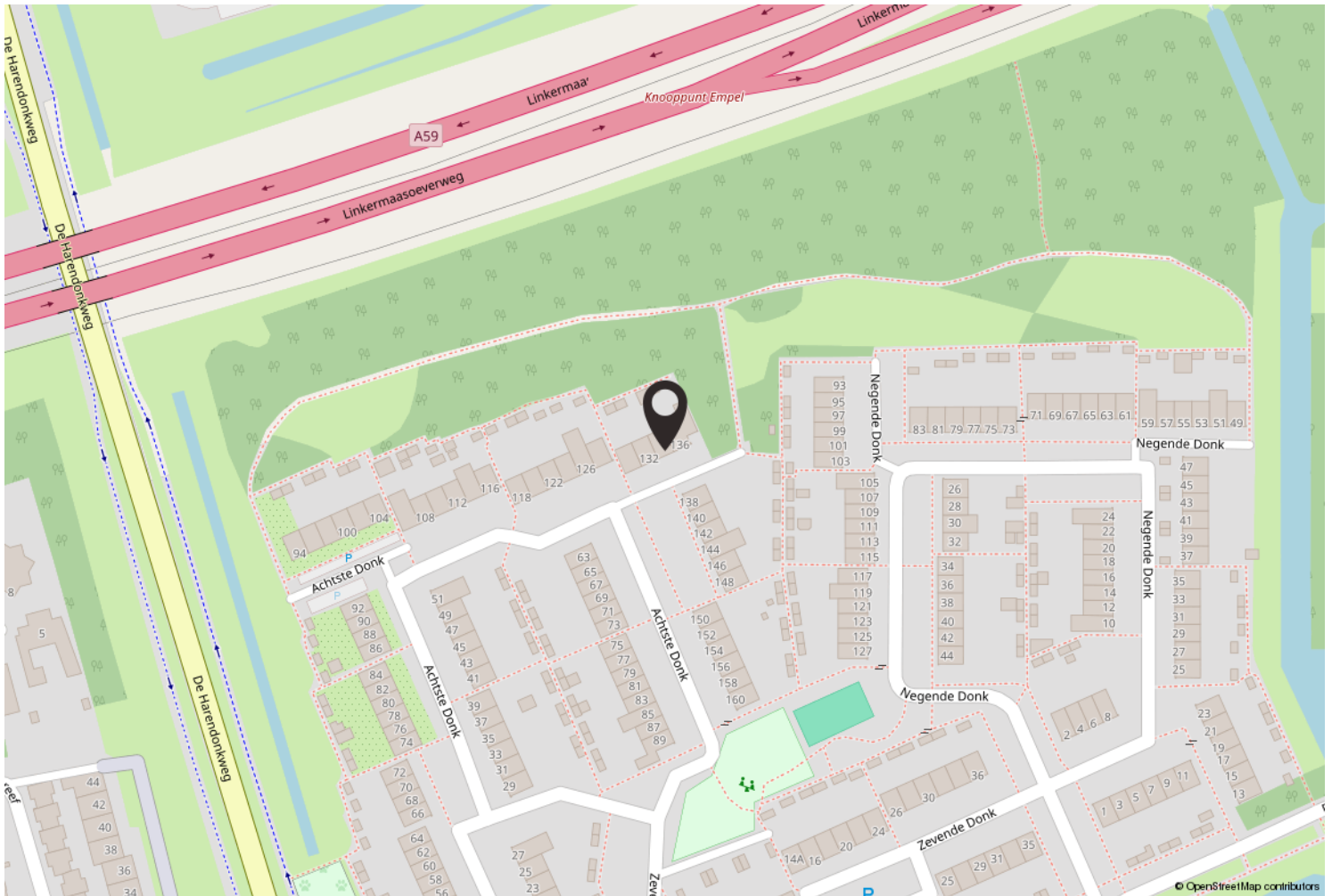
Deze woning ligt in een ruim opgezette woonwijk met volop groen, speelplekken, brede straten en voldoende parkeergelegenheid. Binnen enkele minuten loop je naar winkelcentrum "De Rompert" of winkelcentrum "Maaspoort". Scholen, kinderopvang en zorgvoorzieningen zijn volop aanwezig in de wijk. Met de fiets ben je in circa 10 minuten in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch, en de snelwegen A2, A59 en A50 zijn eenvoudig bereikbaar. NS-station Oost ligt eveneens op korte afstand.

- Riant perceel met royale voor- en achtertuin;
- Volledig verduurzaamd, uitgebouwd en gemoderniseerd;
- Het buitenschilderwerk is zeer recent uitgevoerd;
- Verwarming en warmwater middels combiketel;
- De keuken is grotendeels vernieuwd in 2025;
- Recent vernieuwde harde trapbekleding;
- Drie volwaardige slaapkamers en mogelijkheid tot een vierde;
- Energiezuiniger door HR++ beglazing, 8 zonnepanelen uit 2026;
- Rustige, groene ligging nabij goede voorzieningen.



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.

LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

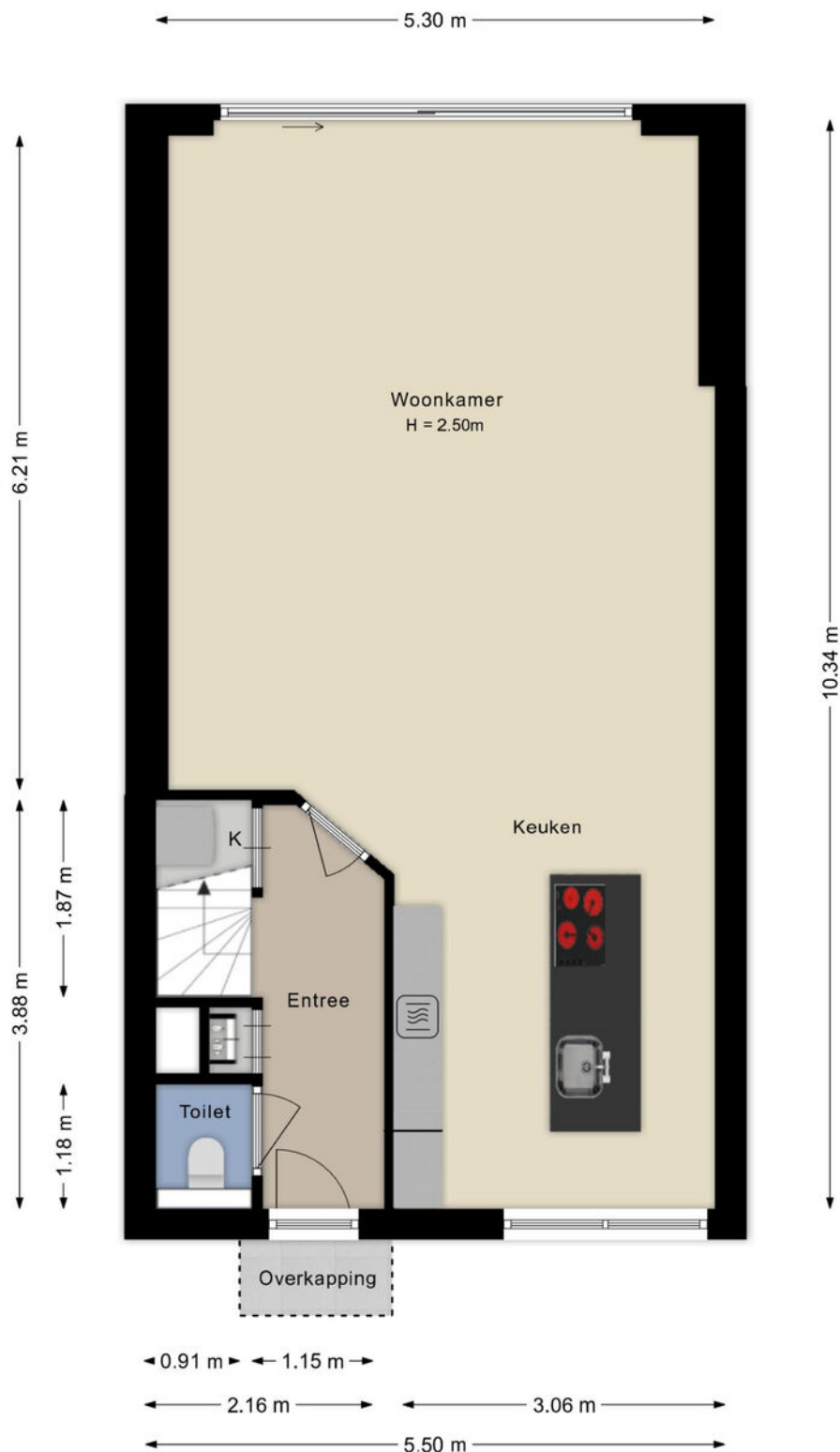
BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Achtste Donk 134, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

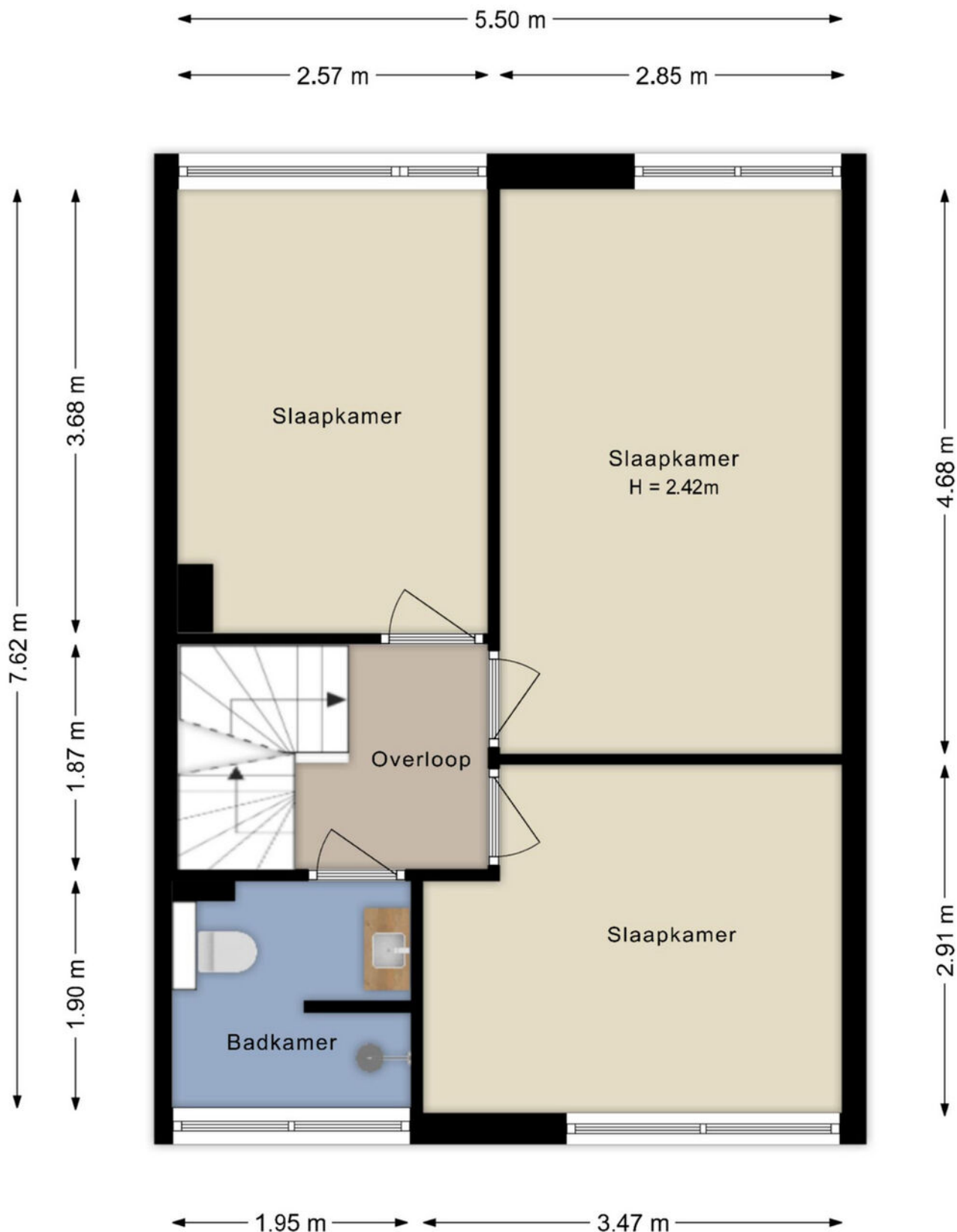


Begane grond
Achtste Donk 134, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

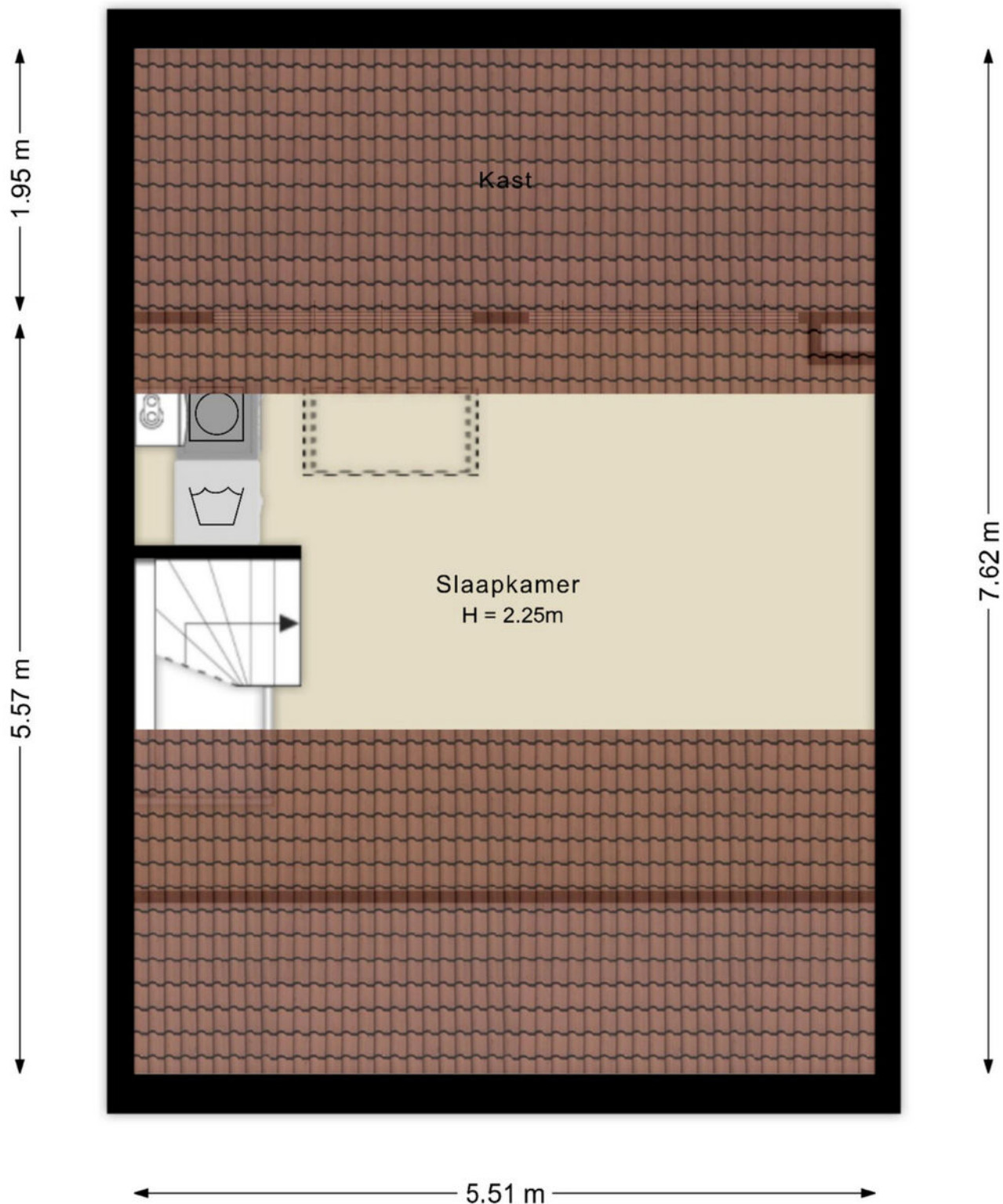
PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bergschotten en legplanken zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- Gordijnrails en Gordijnen Begane Grond		X	
- Gordijnen/Vitrages Babykamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Lattenwand kapstok	X		
- Lattenwand slaapkamer	X		
- Louvre deurtjes	X		
- Stalen trapleuningen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Eiken planken	X		
- Barkrukken			X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Druivenstruik + blauwe regen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	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.



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

OCTOGON 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