

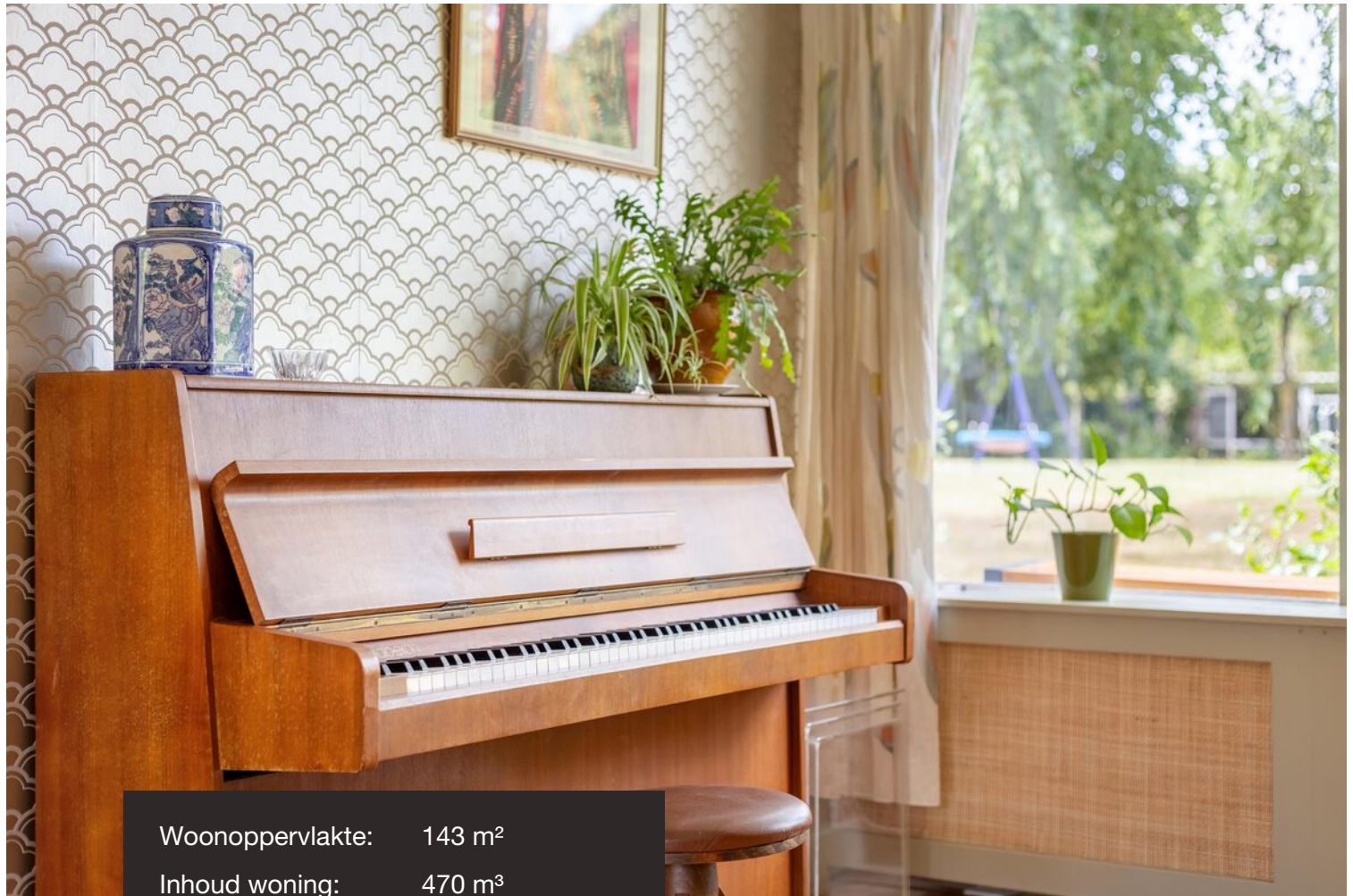


**WONEN OP EEN GROENE EN AUTOVRIJE PLEK IN DE BUITENPEPERS
'S-HERTOGENBOSCH, VIERDE BUITENPEPERS 31**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Woonoppervlakte: 143 m²

Inhoud woning: 470 m³

Perceeloppervlakte: 148 m²

Bouwjaar: 1974

- ✓ Energielabel A;
- ✓ Nieuwe kozijnen met HR++ beglazing 2022;
- ✓ Op het dak liggen 12 zonnepanelen;
- ✓ Keuken vernieuwd in 2022;
- ✓ Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk.



WELKOM AAN DE VIERDE BUITENPEPERS 31 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

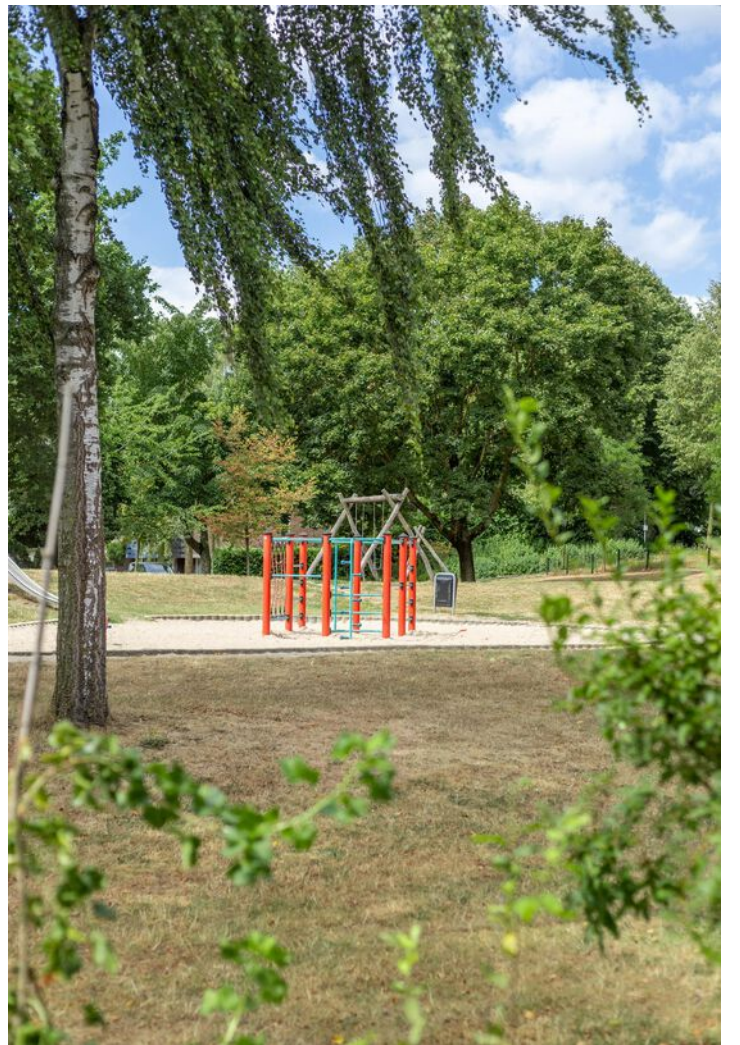
Deze woning heeft misschien wel de mooiste ligging in de wijk 'De Buitenpepers', rustig gelegen in een autovrije straat, in een groene omgeving met speeltoestellen. Op loopafstand van supermarkt 'de Plus' met de dijk richting natuurgebied 'de Heinis' op steenworp afstand. De woning heeft drie volwaardige verdiepingen en maar liefst 5 riante slaapkamers. Er is goed aan de duurzaamheid gedacht; zowel de vloer als het dak zijn na-geïsoleerd. Alle kozijnen zijn vernieuwd in 2022 en hebben HR++ beglazing, op het dak liggen 12 zonnepanelen van 415Wp.

Kortom een gemoderniseerd en verduurzaamd gezinshuis!

Begane grond:

Via de groene voortuin kom je bij de entree met bergkast, toiletruimte, vernieuwde meterkast en toegang tot de woonkamer. De Z-vormige woonkamer heeft aan de voorzijde een ruime zithoek, met zicht op het plantsoen. Aan de achterzijde geven dubbele tuindeuren toegang tot de groene achtertuin.

De begane grond is voorzien van een fraaie voormalig houten sportvloer. Het leemstucwerk zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. De open trap geeft toegang tot de eerste verdieping.





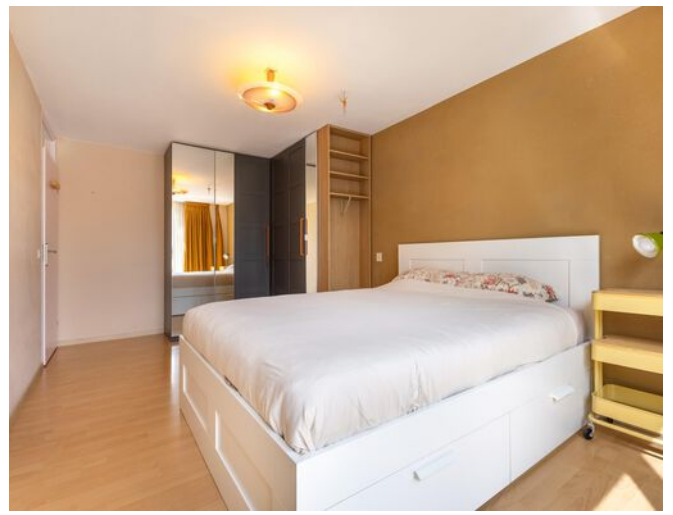




DE KEUKEN

Aan de achterzijde bevinden zich de eethoek en de open keuken uit 2022, voorzien van alle gemakken, waaronder een inductiefornuis met uitgebreide oven en een wasemkap, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie en een spoelbak met kokend waterkraan. Het kookeiland zorgt voor prettig contact met de eettafel.





EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. Op de overloop is een grote bergkast aanwezig, ideaal voor bed- en linnengoed. De slaapkamers aan de achterzijde zijn uniek te noemen, dit dankzij de vernieuwde kamerhoge kozijnen, welke naast een mooi uitzicht, voor een fantastische lichtinval zorgen.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafelmeubel en mooi uitzicht over het plantsoen.

Het leemstucwerk zorgt dankzij de vochtregulerende werking voor een gezond binnenklimaat en aangename sfeer.











BADKAMER

De volledig betegelde badkamer, vernieuwd in 2022, ligt aan de voorzijde en beschikt over een ligbad, inloofdouche met regendouche, een hangcloset en een wastafel. Het raam zorgt naast licht voor natuurlijke ventilatie.





TWEEDE VERDIEPING

De vaste trap geeft toegang tot de volwaardige tweede verdieping. Een fijne voorzolder met volop ruimte, hier bevinden zich daarom ook de opstelplaats van de mechanische ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen uit 2022, CV-ketel uit 2018 en wasmachine. Aan de achterzijde grenzen twee ruime slaapkamers.





DE TUIN

De achtertuin ligt op het oosten en is verzorgd aangelegd. Dankzij de diepte van de tuin heb je ieder moment van de dag een plekje in de zon, of kan je juist genieten van de schaduw. Een tuin die door alle liefhebbers van tuinieren gewaardeerd zal worden. Aan de achtergevel hangt een grote zonneluifel en achterin de tuin is een stenen berging aanwezig. Naast de berging de achterom.









FIJN OM TE WETEN:

- Dak- en vloerisolatie;
- Nieuwe kozijnen met HR++ beglazing 2022;
- Op het dak liggen 12 zonnepanelen;
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2022;
- 5 slaapkamers;
- De wanden op de begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van leemstucwerk*;

* Leemstuc is een natuurlijk en milieuvriendelijk stucmiddel voor muren binnen, gemaakt van klei, zand en natuurlijke vezels. Het is populair vanwege de vochtregulerende werking, het gezonde binnenklimaat en de warme uitstraling.

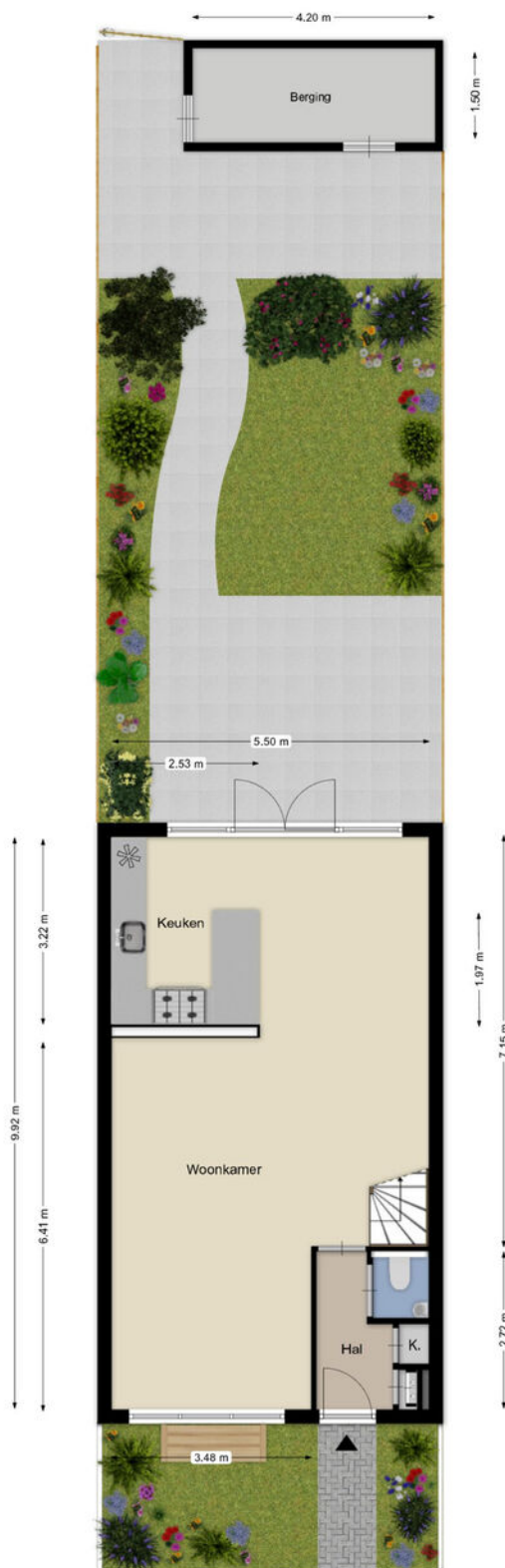




Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

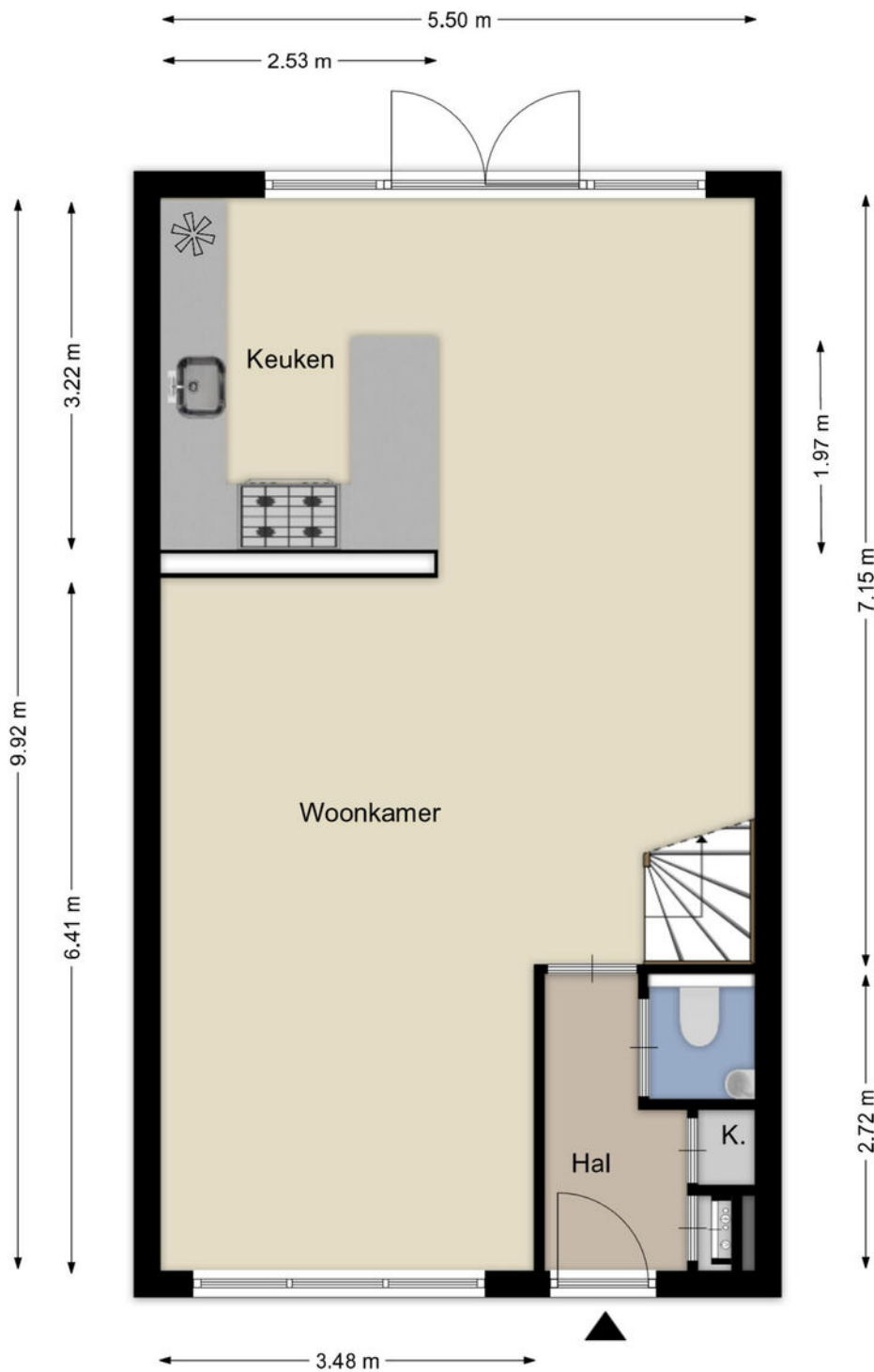
BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Vierde Buitenpepers 31, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

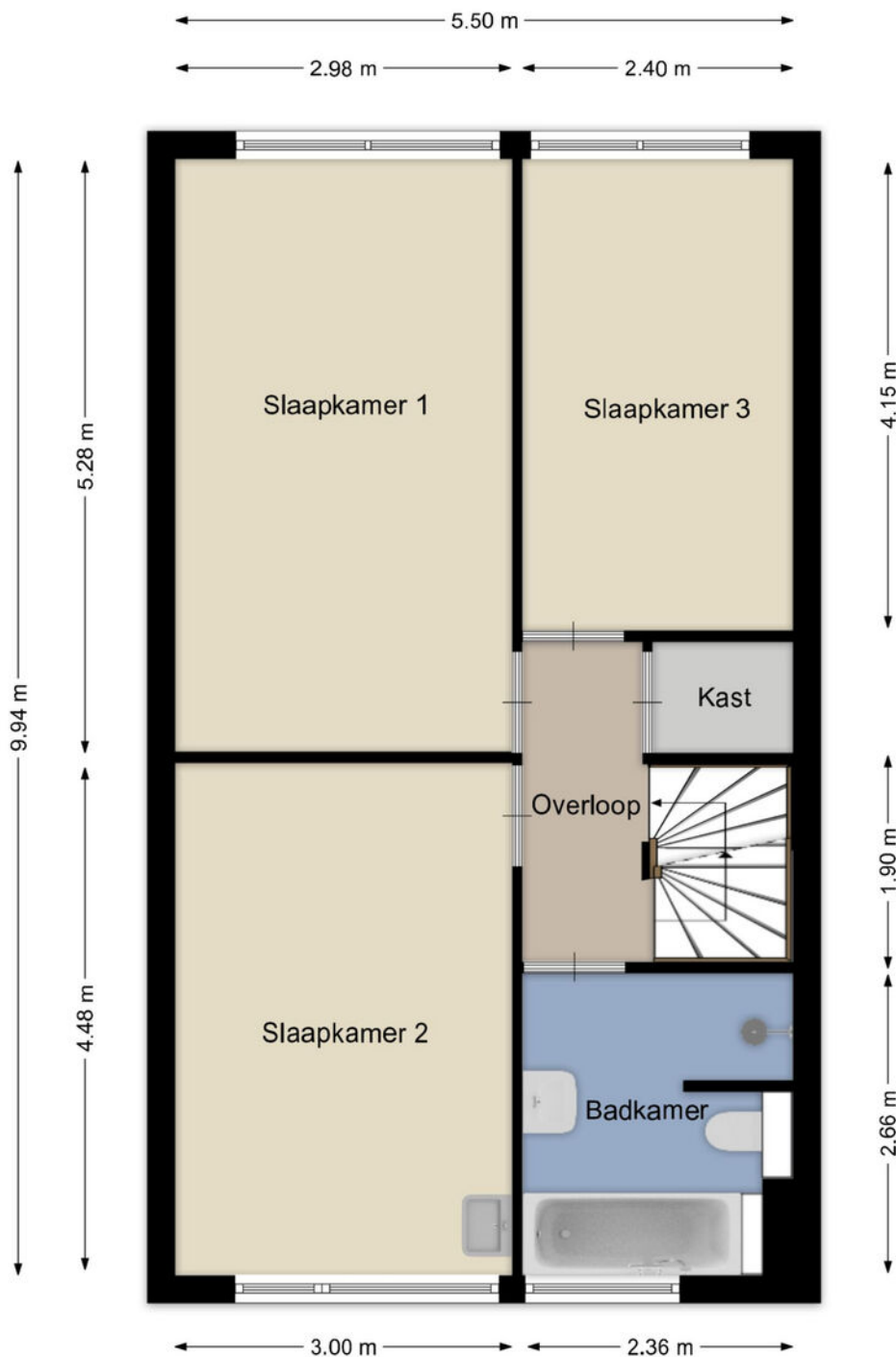


Begane grond
Vierde Buitenpepers 31, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

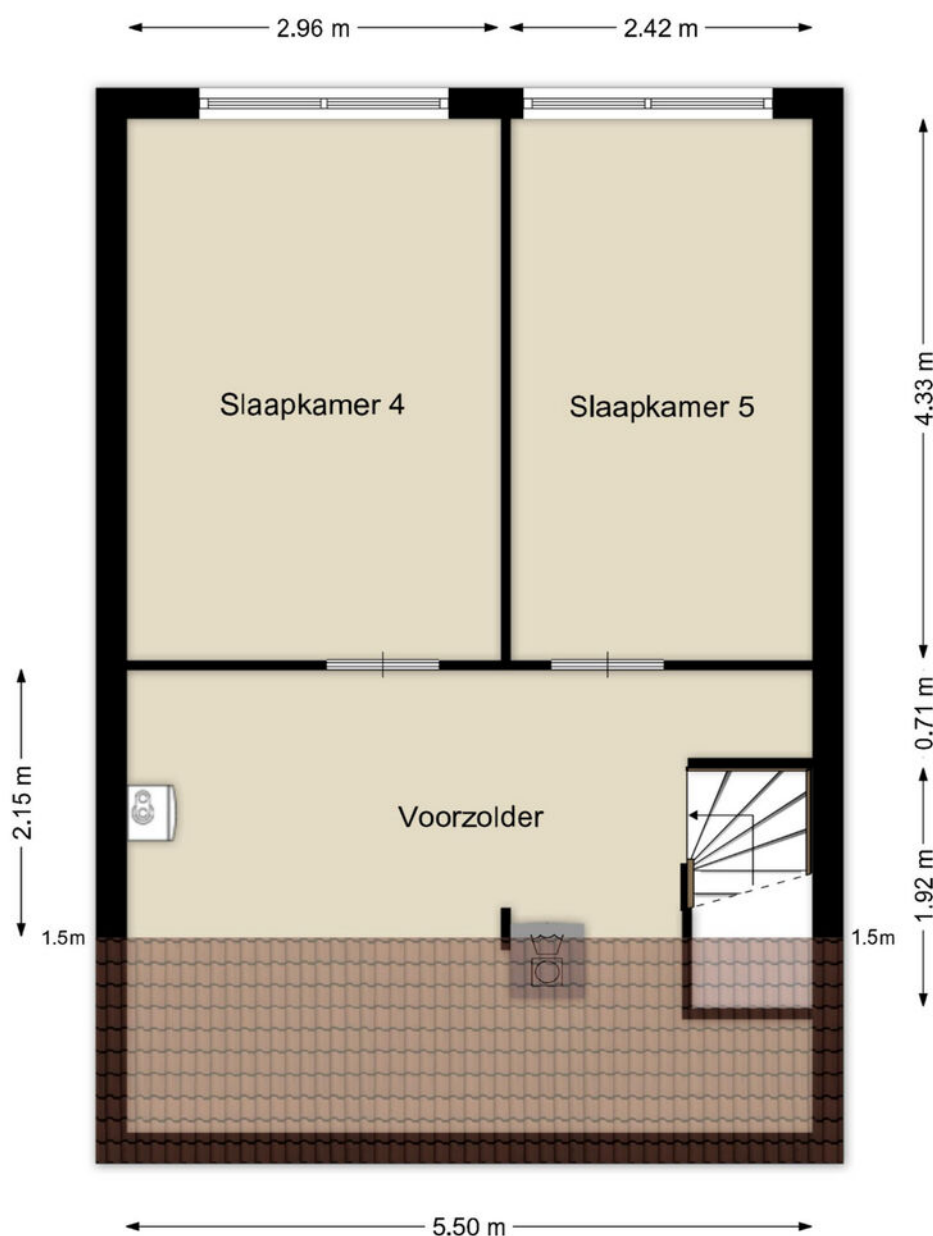
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Vierde Buitenpepers 31, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

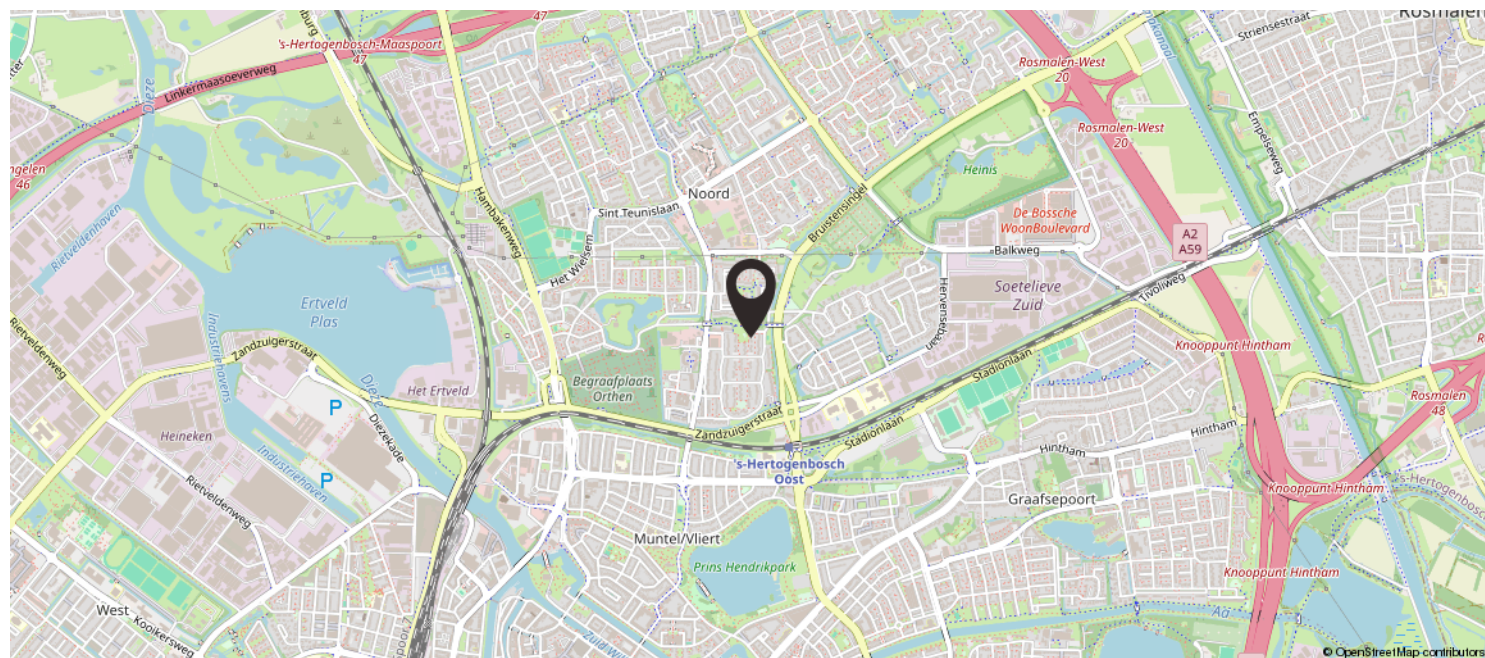
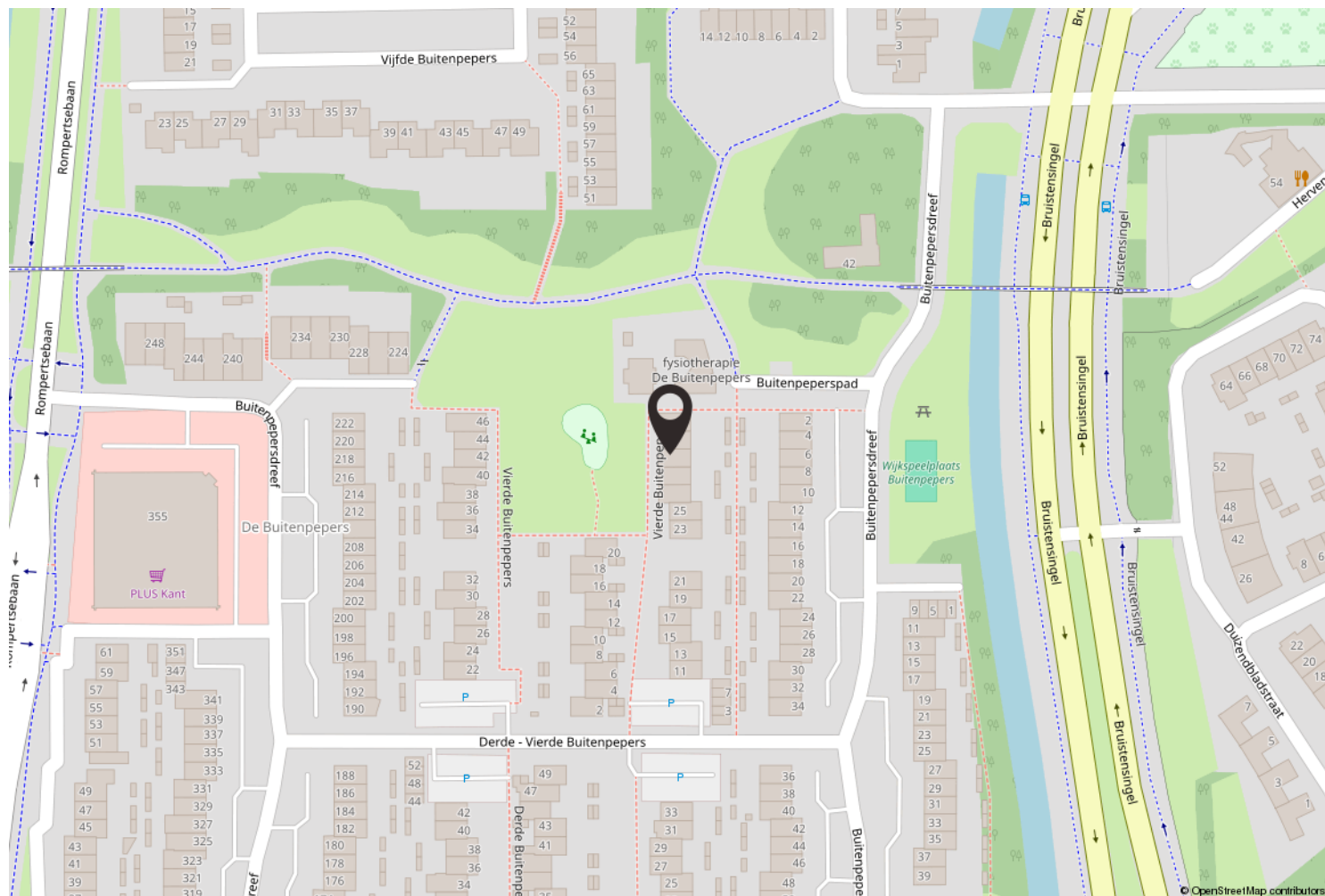
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Vierde Buitenpepers 31, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Dimmer tpv piano		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast(planken) in de hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- Raamdecoratie benedenverdieping (voor en achter)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Radiatorventilatoren (radiator voorzijde)			X
- Barkrukken (4 stuks)			X
- Zitbank (achter eetkamertafel)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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	
- fontein	X		
-	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tegels voortuin gaan mee, beplanting blijft zoveel mogelijk staan muv het klein kersenboompje (achter) en een aantal kruiden en bloemen.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

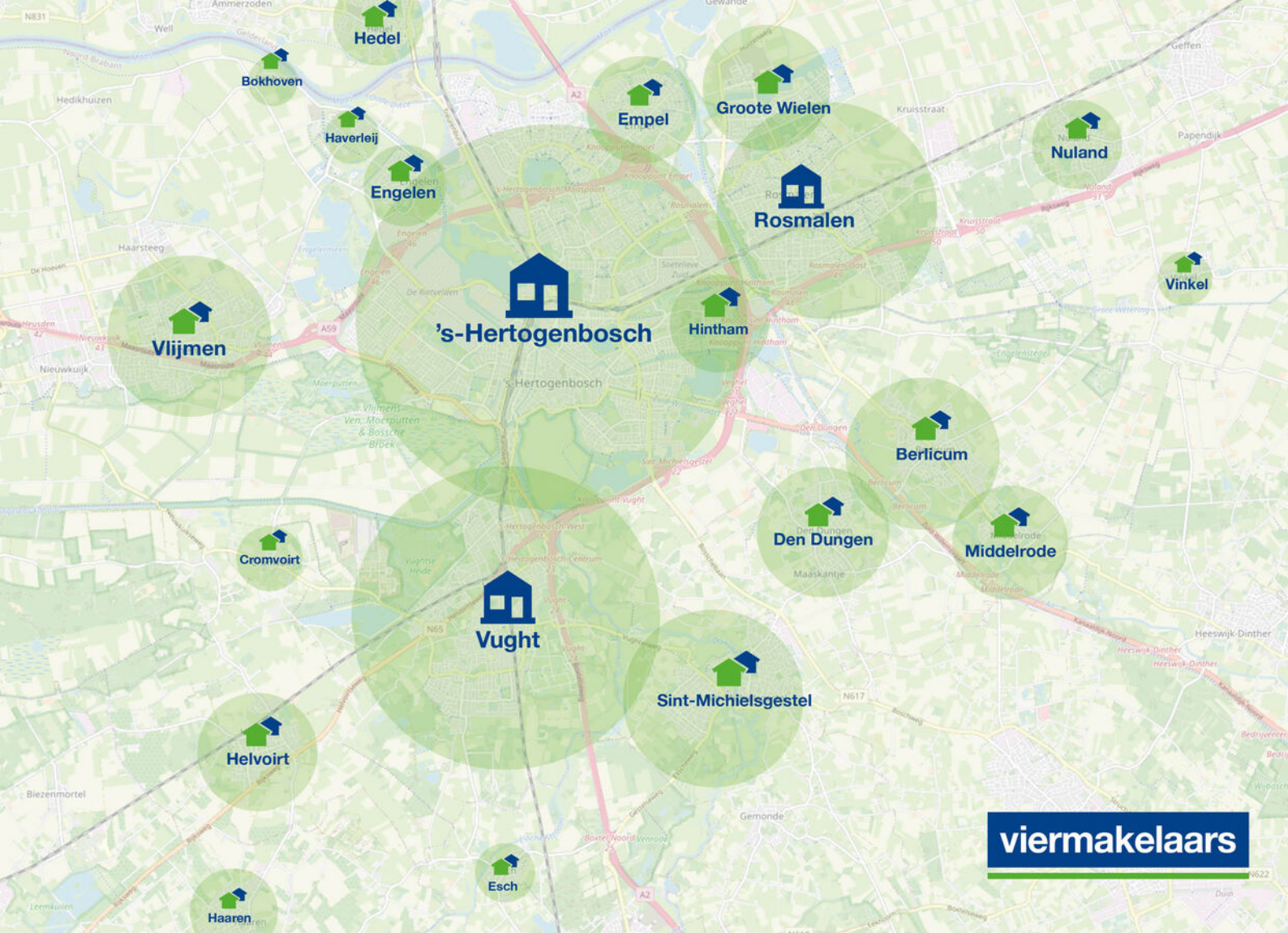
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor 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.



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!



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