



EEN UNIEKE WONING WAAR JE BINNEN ÉN BUITEN VOLOP GENIET
'S-HERTOGENBOSCH, WEEGBREE 12

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 705 m³
Woonoppervlakte: 208 m²
Perceeloppervlakte: 75 m²
Bouwjaar: 2002

- ✓ Prachtige ligging met vrij uitzicht;
- ✓ Speelse indeling;
- ✓ 4 slaapkamers, 5 mogelijk;
- ✓ 2 Heerlijke buitenterrassen/balkons én een dakterras;
- ✓ Gehele woning is goed geïsoleerd en voorzien van 14 zonnepanelen;
- ✓ Eigen Wellness ruimte.





NEEM EEN KIJKJE AAN DE WEEGBREE 12 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Deze unieke woning is gelegen op een fantastische locatie en geniet van een werkelijk grandioos uitzicht over de adembenemende en uitgestrekte polders en uiterwaarden van de Maas. Het prachtig begroeide natuurgebied "Kanaalpark" kenmerkt dit ideale plekje. De woning, gelegen op de rechterhoek in een blok van drie bijzondere woningen, wordt gekenmerkt door een strakke vormgeving, fraaie details, een hoogwaardige afwerking en een hoge graad van wooncomfort. Dankzij de vele raampartijen en een aantal riante balkons ben je ook aan de binnenzijde nauw verbonden met het buitenleven.

De woning is goed geïsoleerd en fraai vormgegeven, biedt een optimaal gevoel van vrijheid en is tevens goed onderhouden. Loop je de deur uit, dan lacht de natuur je toe. Of je nou gaat voor een rustige wandeling over de dijk, terwijl je geniet van de mooie natuur of voor een snelle tijd met je wielrenfiets of mountainbike langs het Maxima kanaal, de mogelijkheden zijn ruimschoots aanwezig. Wil je het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch opzoeken, dan is ook dat een kleine moeite: zelfs op de normale fiets ben je er in 20 minuten, met de auto soms nog sneller. De uitvalswegen A2/A59 zijn uitstekend bereikbaar. De buitengewoon prettige woonsfeer in Empel in combinatie met de perfecte rustige ligging maken deze woning uniek.





INDELING

Het niveauverschil heeft als voordeel dat de plafondhoogte en de raampartijen hierdoor beduidend hoger zijn waardoor er meer lichtinval is en een betere beleving van de ruimte. De grote glaspartijen bieden een schitterend zicht over de landelijke en waterrijke omgeving. Living en terras worden gescheiden door een hardhouten schuifpui over de volle breedte. De woonkamer is voorzien van een hardhouten vloer, airconditioning en een strakke sfeerhaard op gas. De keuken en eetkamer zijn voorzien van een donkergrijze tegelvloer.

De stijlvolle en complete keuken, met doorkijk naar de living, is voor het grootste deel uitgevoerd in een sfeervol houtmotief, is rustig qua design en is voorzien van een granieten werkblad. De keuken, in L-vorm, is redelijk strak en biedt met name veel werk- en kastruimte. De Sematic keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inbouw koffie-automaat, combi-oven, afzuiger, 4 pits gaskookplaat met wok-brander. In de reeds genoemde doorloop, tussen eet- en woonkamer, is ruimte voor een extra dressoir of bibliotheek. Deze verbinding leidt direct naar de iets lager gelegen living met ruime zithoek aan de achterzijde van de woning en heeft toegang tot een ruim, rechthoekig en goed indeelbaar terras.













Bij binnenkomst op de eerste verdieping via een imposante en overdekte entree, ruim boven het maaiveld en een voorgelegen bordes, stap je via de halpartij binnen in deze bijzondere woning. De glaspartijen naast de voordeur en de binnendeur maken deze ruimte, waar ook de toiletruimte is gelegen, transparant en licht. Vanuit hier heb je direct toegang tot een centraal gelegen deel van de woonkamer die toegang geeft tot de eetkamer aan de voorzijde, de living aan de achterzijde en de in het midden van de zijgevel gelegen keuken met een aangrenzend terras

Via de hardhouten trap komen we vanuit de living uit op de tweede verdieping waar zich 3 ruime slaapkamers bevinden, allen met kamer hoge ramen. De ouder slaapkamer, met airconditioning, aan de achterzijde beschikt over een prachtig weids uitzicht. Via de overloop is er toegang tot de separate toiletruimte en de complete badkamer. De grootste slaapkamer, gelegen aan de achterzijde en over de volle breedte van de woning, is zeer royaal van omvang en biedt ook hier een schitterend uitzicht. De tweede en derde slaapkamer zijn aan de voorzijde gesitueerd, beide ruim van omvang en voorzien van ruime inbouwkasten. Een van de slaapkamers wordt momenteel gebruikt als wasruimte.







BADKAMER

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruim ligbad, design radiator, twee wastafels en een douche. Het toilet is, zoals eerder aangegeven, separaat en in dezelfde stijl afgewerkt.



DERDE VERDIEPING

De derde verdieping biedt toegang tot een wel zeer luxe ruimte. Een ware wellness-ruimte die is uitgerust met een sauna, een inloopdouche en een extra voeten dompelbad beiden voorzien van turquoise mozaïek tegelwerk. Opstelling Intergas HR cv-ketel, alsmede een fijn dakterras. Het riante dakterras is een ideale plek om al vroeg en laat in het jaar te genieten van de zon en uw privacy.







BEGANE GROND

Nu dalen we weer af naar de laagst gelegen verdieping op de begane grond, welke bereikbaar is via een inpandige trappartij en via een eigen entree. In deze entree vinden we de meterkast (met krachtstroom), een bergruimte voor extra opbergmogelijkheden, een pantry met klein keukenblok met twee kastjes onder en boven. Via een schuifdeur toegang tot een hele fijne en koele studeer-/werkkamer.

Tevens is er op deze laagste verdieping een eigen toiletruimte met fontein. Buiten biedt de carport voldoende ruimte om de eigen auto te parkeren.



BEGANE GROND - PRAKTIJK / KANTOORKAMER





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



Begane grond
Weegbree 12, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

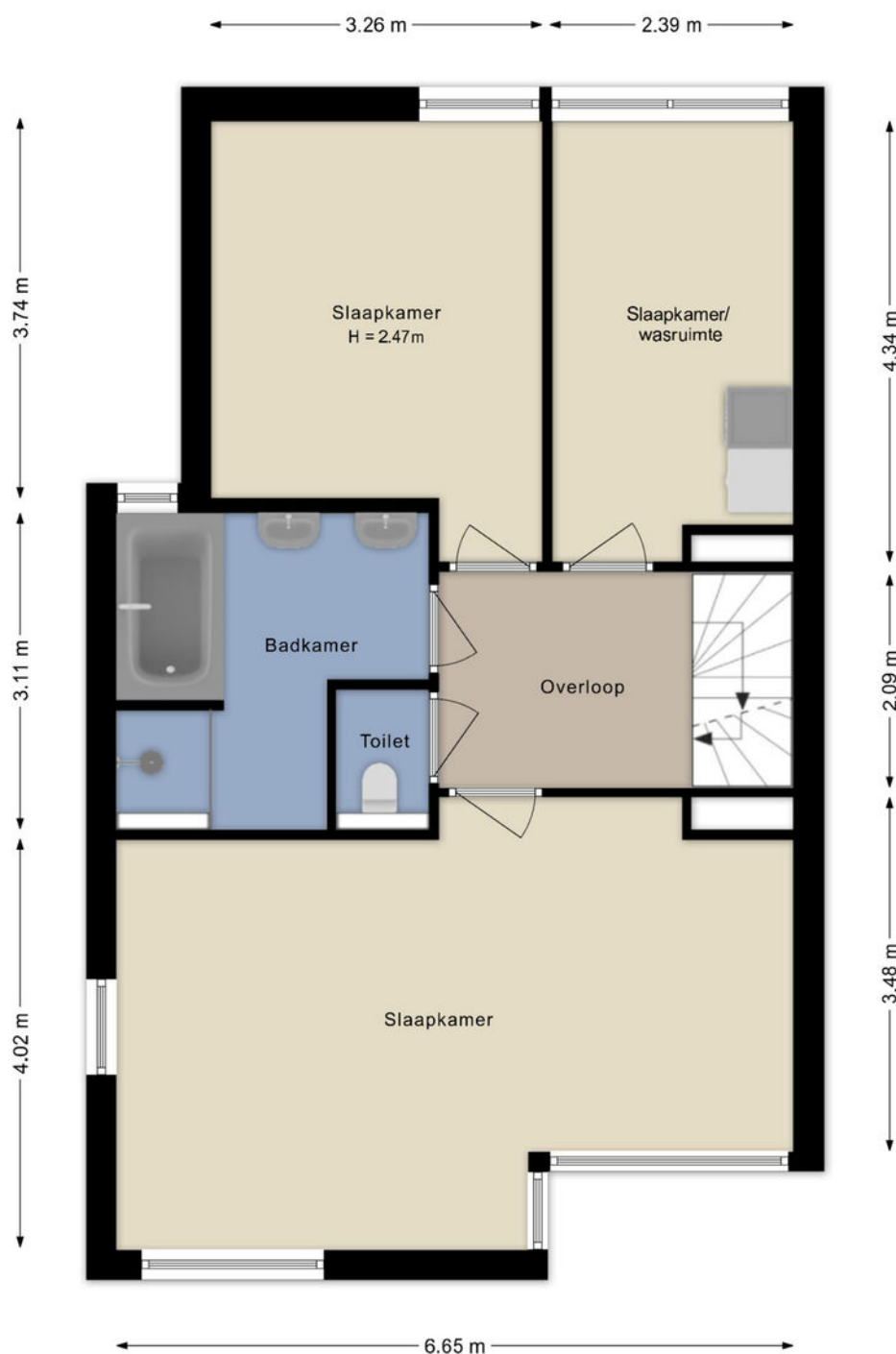


Eerste verdieping
Weegbree 12, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Weegbree 12, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

DERDE VERDIEPING



Derde verdieping
Weegbree 12, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

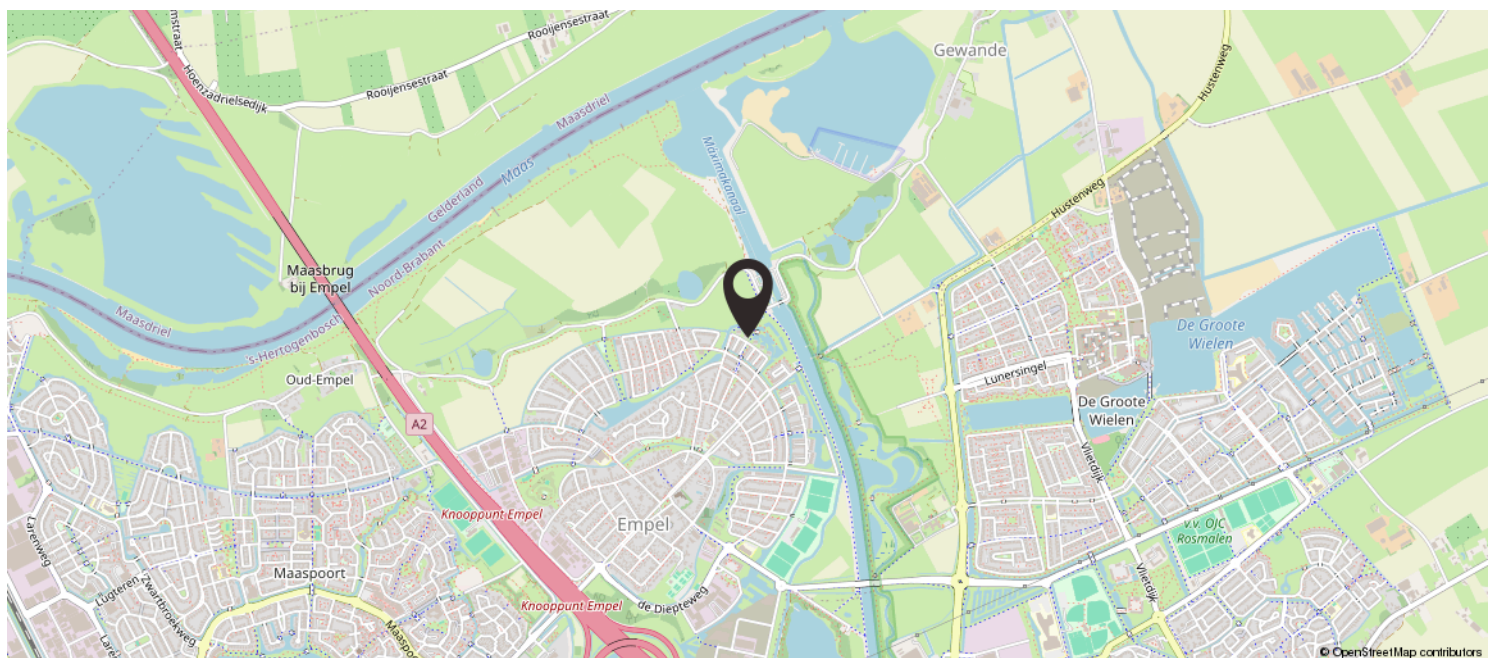
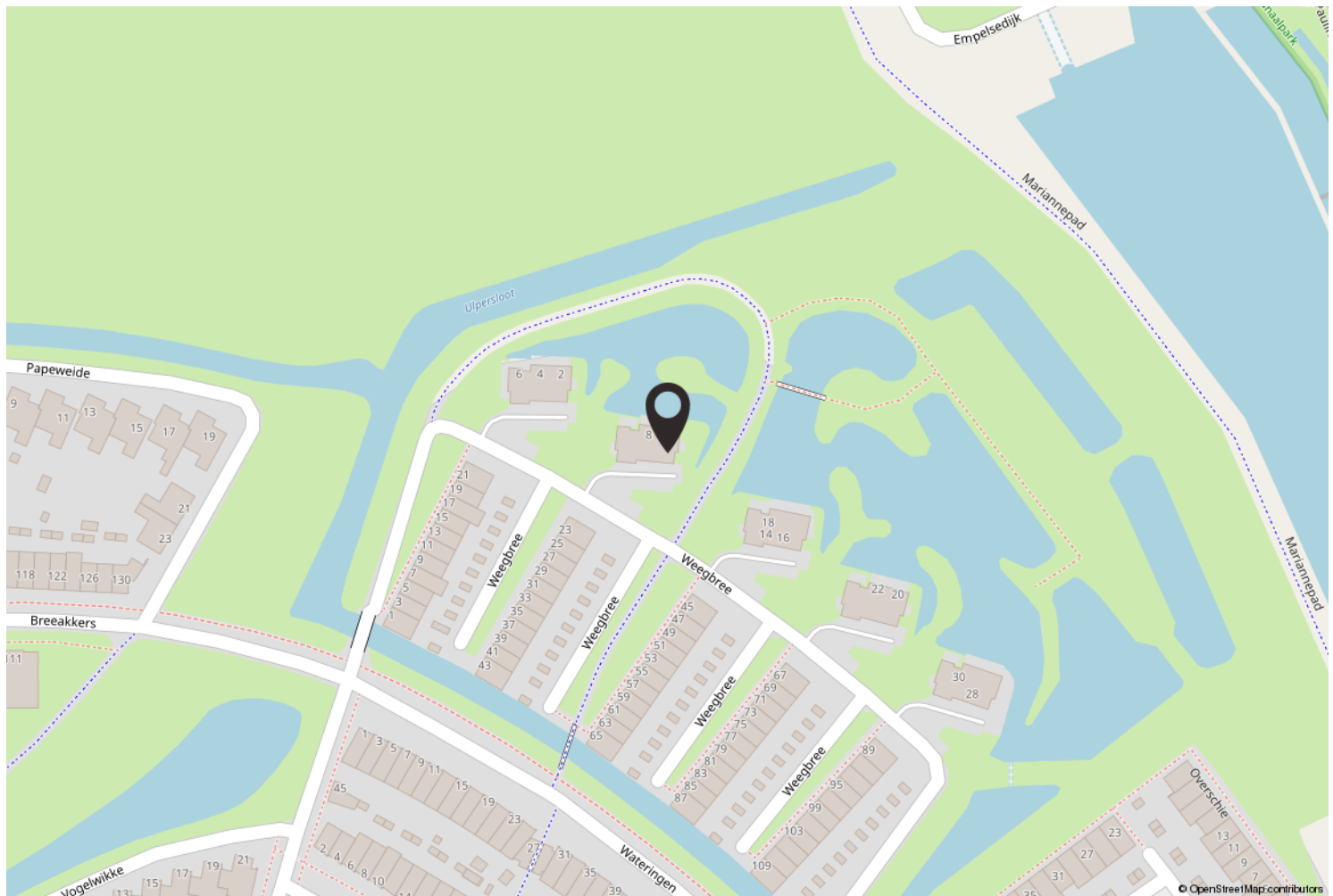
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- nachtkastlampjes		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast 1e en 2e slaapkamer	X		
- stelling berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- vloerkleed woonkamer en kantoor			X
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren	X		
relax/slaapbank	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LOCATIE OP DE KAART



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 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 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