

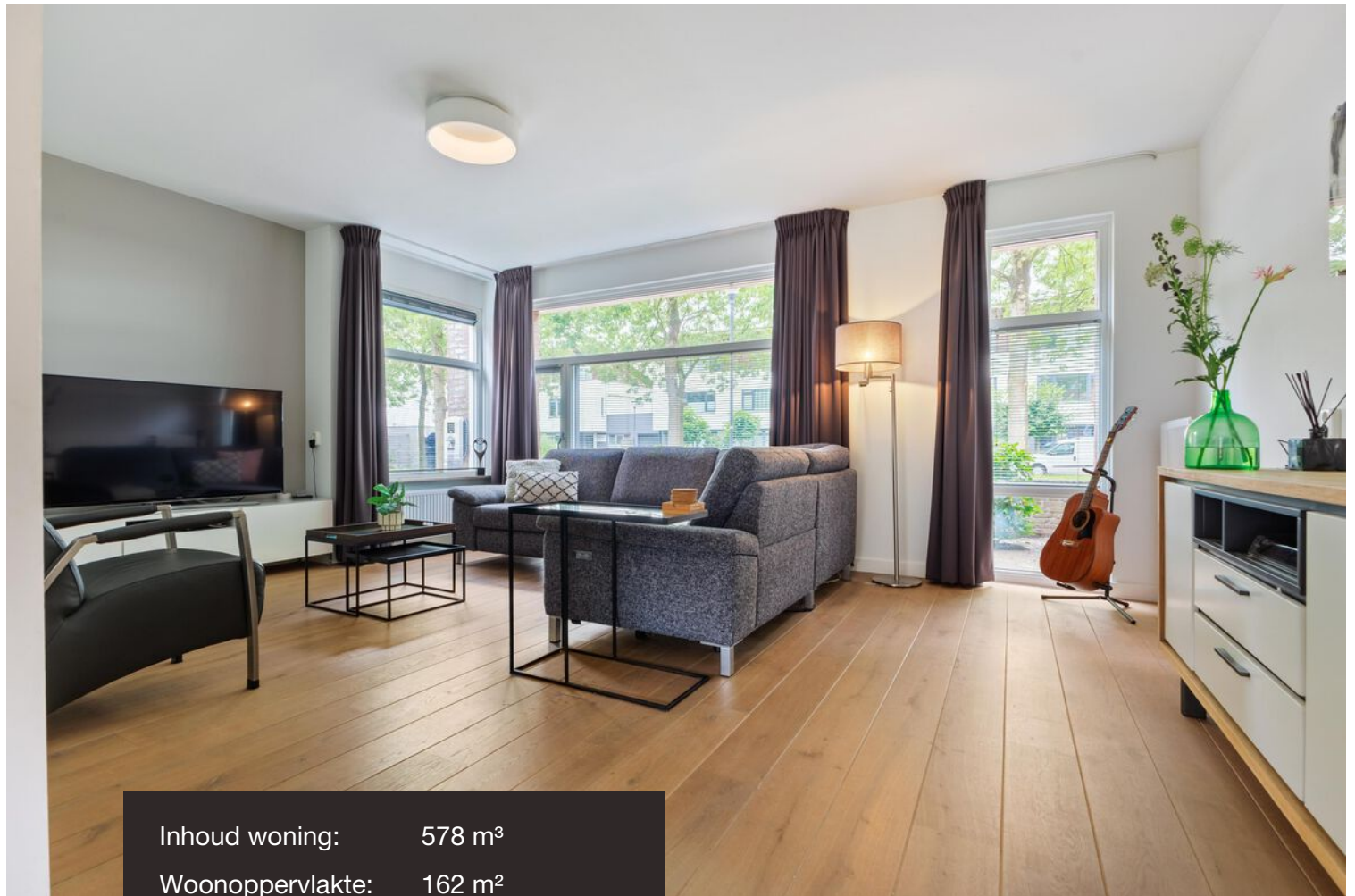


**RUIME TWEE ONDER EEN KAPWONING, GELEGEN OP EEN PRACHTIGE LOCATIE!
'S-HERTOGENBOSCH, FLUITENKRUID 29**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 578 m³

Woonoppervlakte: 162 m²

Perceeloppervlakte: 286 m²

Bouwjaar: 2002

- ✓ Eigen oprit met inpandige berging;
- ✓ Riante leefkeuken en ruime woon- en eetkamer;
- ✓ Nette en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning;
- ✓ Onder de bestrating in de achtertuin is een heipaal geslagen ten behoeve van een eventuele aanbouw.



NEEM EEN KIJKJE IN FLUITENKRUID 29 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Aan het Fluitenkruid in Empel bevindt zich deze fijne en bovendien ruime gezinswoning. Wonen in Empel betekent wonen op de grens van het Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch, nabij de Kanaalzone en de uiterwaarden van de Maas. Een prachtige woonomgeving, vol levendigheid en gezelligheid. Het gezellige dorpscentrum van Empel ligt op loopafstand, waardoor je optimaal gebruik kunt maken van alle voorzieningen die Empel te bieden heeft.

Diverse scholen, sportgelegenheden, horeca bevinden zich in de nabije omgeving en binnen enkele minuten zijn de uitvalswegen naar alle windrichtingen bereikbaar. Ook het nabijgelegen en aangrenzende Rosmalen biedt een keur aan winkels, supermarkten en horeca.

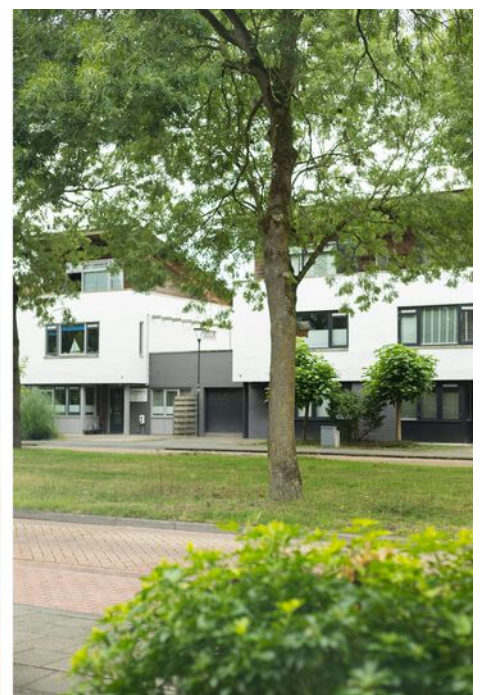
Deze woning beschikt over een ruime woonkamer en eetkamer met houten vloer, een heerlijke woonkeuken, een inpandige berging in de voormalige garage, vier royale slaapkamers, een badkamer en een diepe, mooi aangelegde onderhoudsarme tuin met stenen berging en achterom.

INDELING - BEGANE GROND

Via de eigen oprit is de hal/entree bereikbaar. Deze is voorzien van een garderobe, meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de living.

De living is optimaal ingedeeld en voorzien van een mooie houten vloer. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de zithoek. Dankzij de vele ramen is dit een prettige en lichte ruimte. De eethoek bevindt zich aan de achterzijde en kijkt uit over de achtertuin. Doordat de eetkamer extra breed is, biedt deze ruimte voor bijvoorbeeld een bureau of een speelhoek voor de kinderen. Via de schuifpui is de tuin bereikbaar.

Naast de woonkeuken bevindt zich de in pandige berging. Deze is bereikbaar vanuit de woonkeuken, achtertuin en de voormalige garagedeur. En deze biedt ruimte voor onder andere de fietsen, maar ook voor een extra koelkast en voorraadkast.









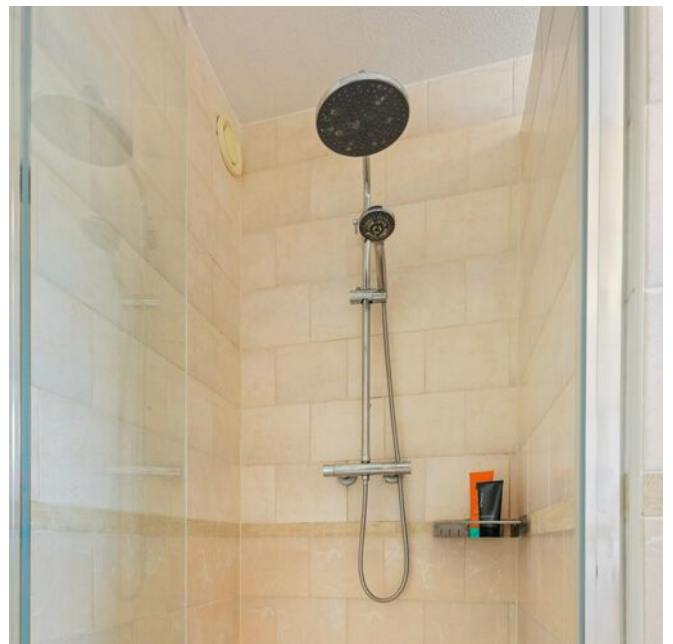
DE KEUKEN

Is gelegen in een aanbouw en (klein) deel van de voormalige garage en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waar onder een vierpits gasfornuis met oven en afzuigkap, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Door deze verbouwing is er een ruime woonkeuken ontstaan die bereikbaar is vanuit de woonkamer, inpandige berging en de achtertuin.







EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de hal komen we op de eerste verdieping. De ruime overloop beschikt over een praktische inbouwkast en geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde en één aan de achterzijde.

De betegelde en ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine met thermostaatkraan, wastafel en zwevend closet. Het open slaande raam zorgt voor daglicht en de mechanische afzuiging voor de ventilatie.









TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap biedt toegang tot de volwaardige zolderverdieping. De voorzolder is voorzien van een groot dakraam en een praktische kast waarin de aansluitpunten voor de wasmachine, droger en de cv-combi-ketel netjes zijn weggewerkt. Achter de knieschotten is bovendien voldoende ruimte om spullen uit het zicht op te bergen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de vierde en grootste slaapkamer. Dit is een prettige, lichte kamer, voorzien van een inbouwkast, wastafelmeubel met wastafel en een afzonderlijk toilet, te bereiken via zowel de overloop als de slaapkamer. In het verleden zijn hier al voorbereidingen getroffen voor het realiseren van een badkamer.







DE TUIN

De tuin heeft een gunstige ligging op het zuidoosten en is keurig aangelegd met een groot terras, een gazon met hoogwaardig kunstgras, diverse beplanting en een nette erfafscheiding.

Achter in de tuin staat een stenen berging, voorzien van elektra. Via de achterom is de tuin eveneens bereikbaar.





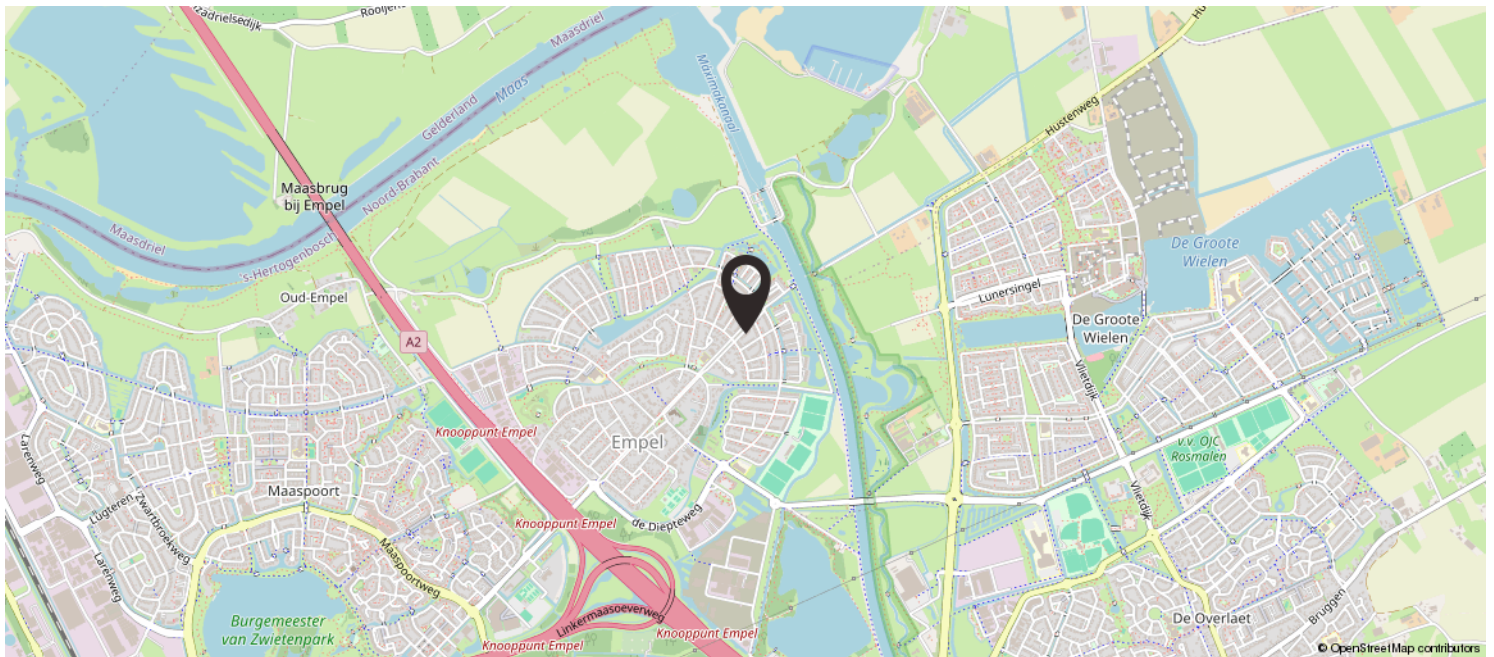
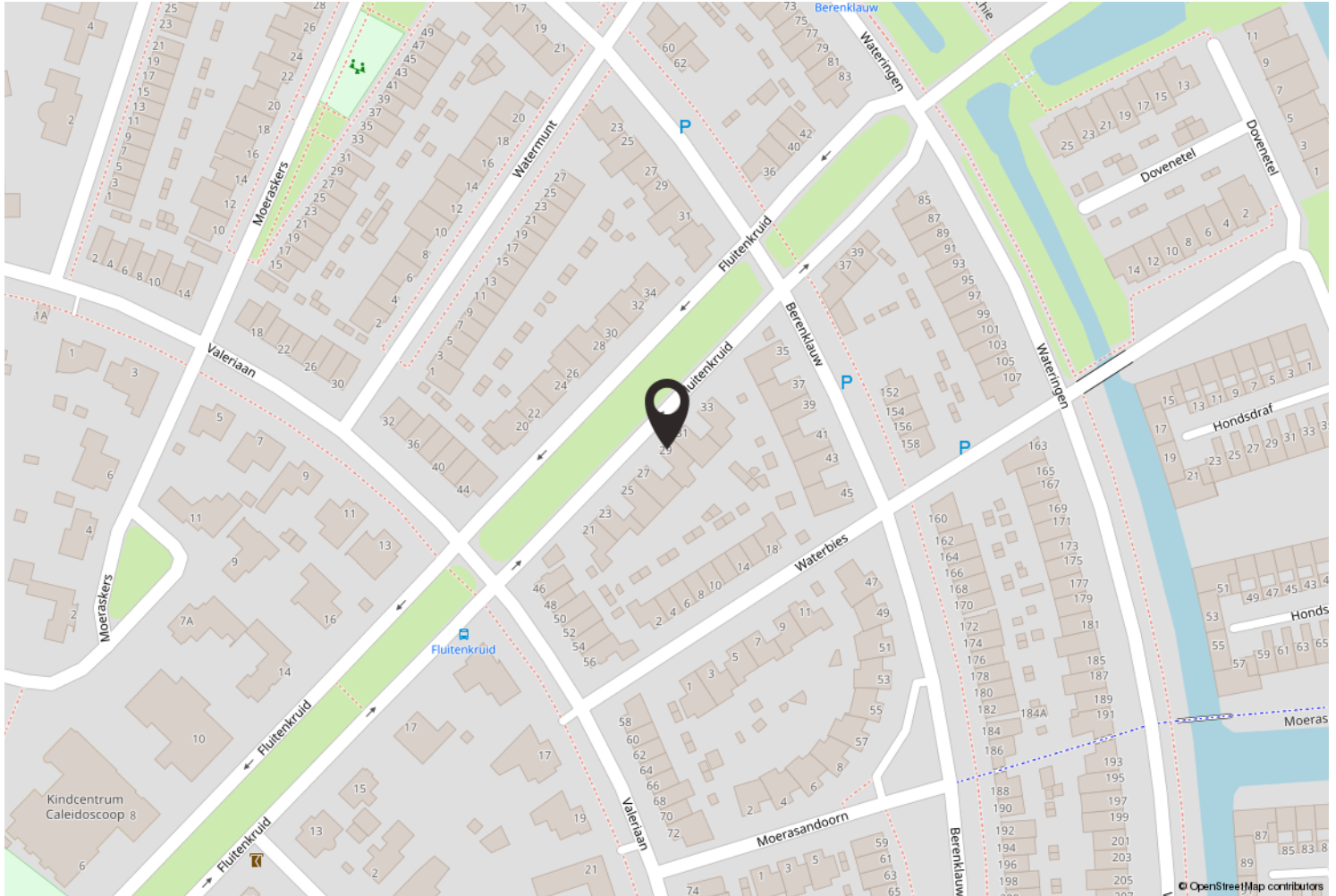
FIJN OM TE WETEN:

- Eigen oprit met inbandige berging, voldoende parkeerruimte en eigen elektrische laadpaal;
- De slaapkamers zijn voorzien van horren en de zolderkamer van elektrisch bedienbare rolluiken;
- Riante leefkeuken en ruime woon- en eetkamer;
- Nette en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning;
- Voorzien van energielabel A;
- Onder de bestrating in de achtertuin is een heipaal geslagen ten behoeve van een eventuele aanbouw;
- Buitenschilderwerk is van 2025;
- Op korte afstand van de A2 en A59.



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

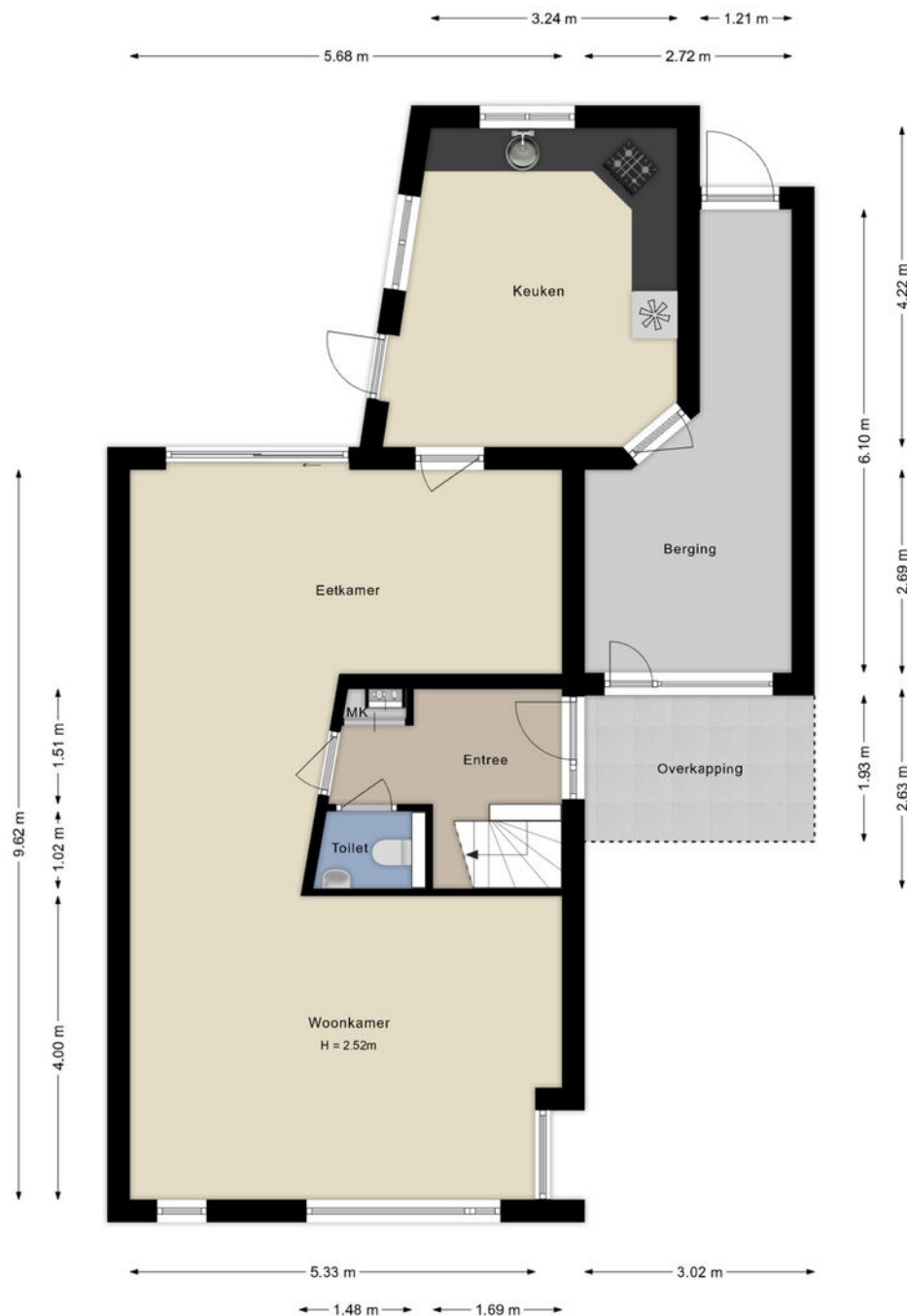


Begane grond met tuin
Fluitenkruid 29, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

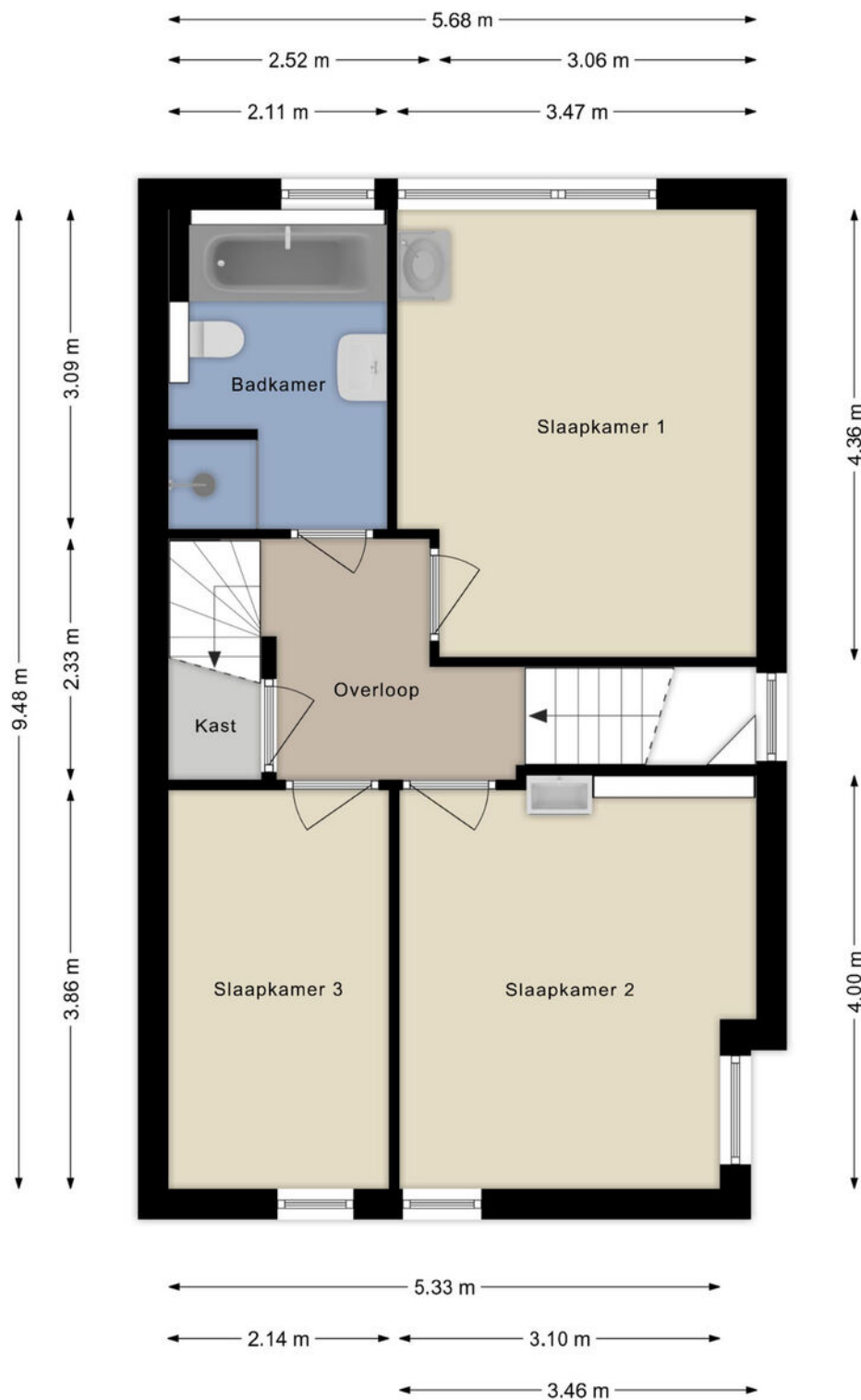
BEGANE GROND



Begane grond
Fluitenkruid 29, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

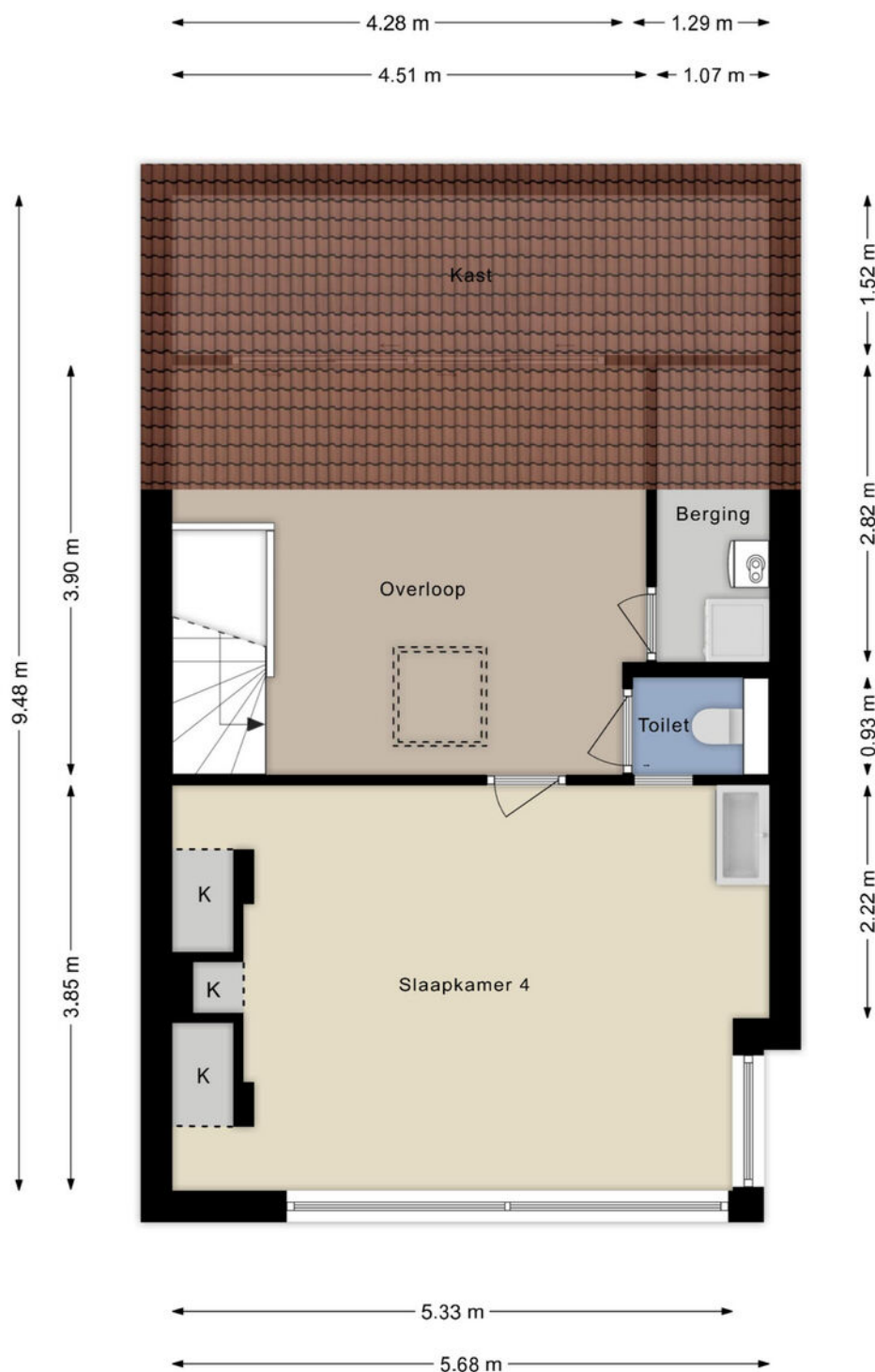


Eerste verdieping
Fluitenkruid 29, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Fluitenkruid 29, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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			
- Inloopkast kleine slaapkamer			X
- Kledingkast slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Badkamerkast			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kunstgras			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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

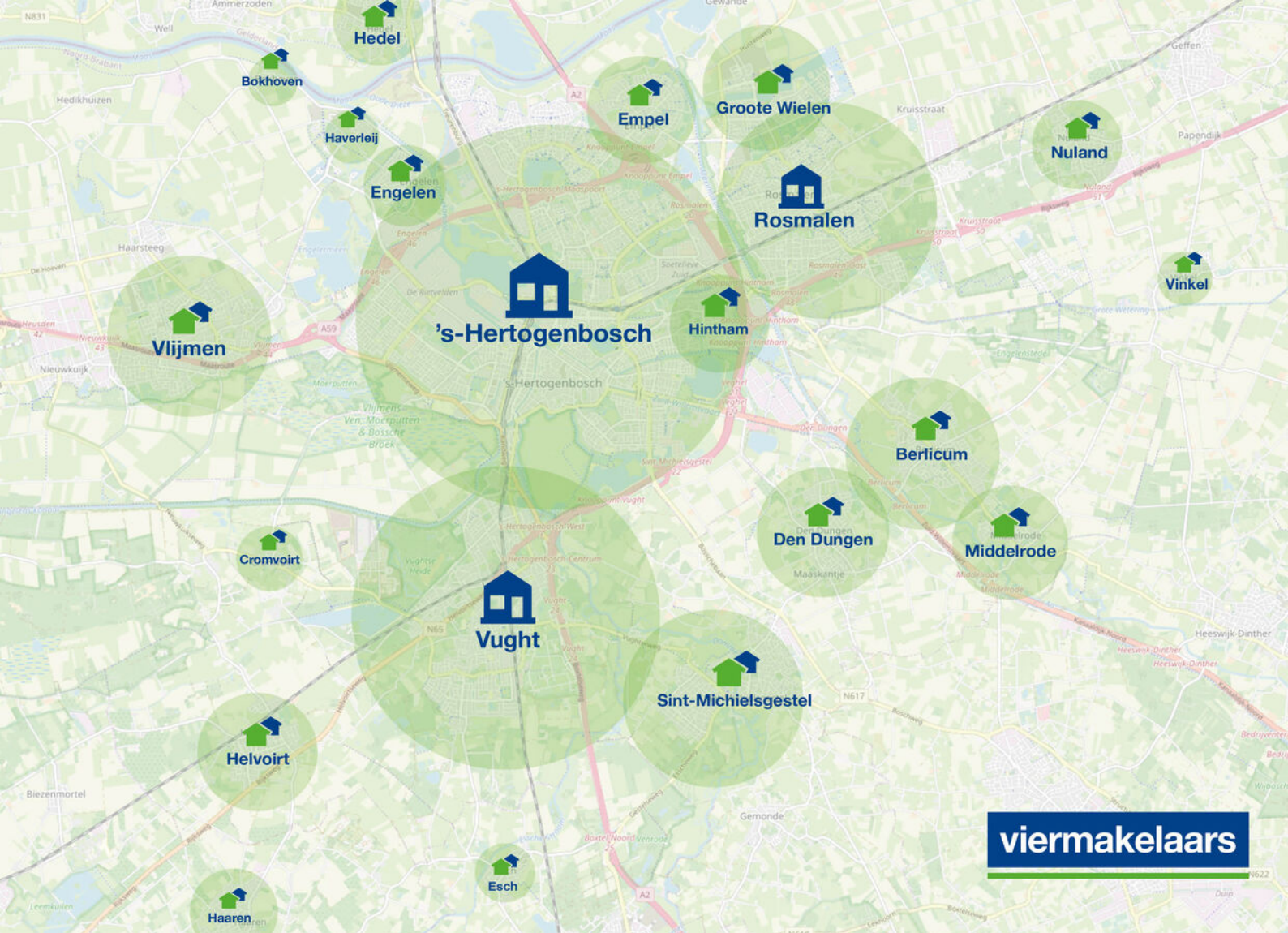
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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.



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