



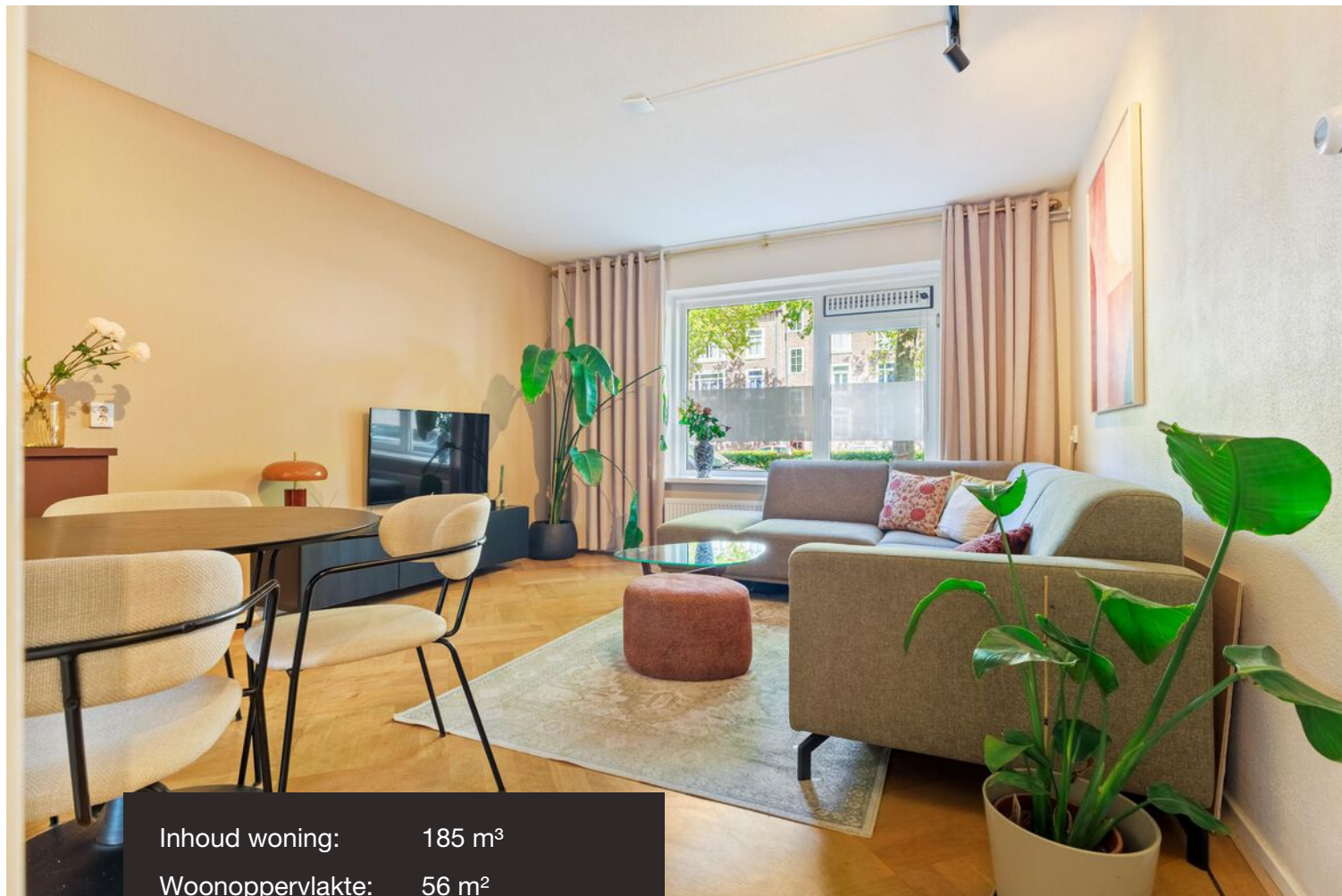
CHARMANTE BENEDENWONING MET EIGEN TUIN

'S-HERTOGENBOSCH, AARTSHERTOGENLAAN 305

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 185 m³

Woonoppervlakte: 56 m²

Tuinoppervlakte: 42 m²

Bouwjaar: 1952

- ✓ Goed afgewerkte keuken en badkamer;
- ✓ Aluminium kozijnen met isolatieglas;
- ✓ CV-combi-ketel merk Intergas uit december 2025;
- ✓ Eigen berging op de begane grond.



ONTDEK DE WONING AARTSHERTOGENLAAN 305 IN 'S-HERTOGENBOSCH!

Het eerste wat er opvalt als je aankomt bij deze karakteristieke benedenwoning is de geveltuin, de sfeer en de ruime achtertuin. Het op de begane grond gelegen appartement heeft drie kamers en een eigen omsloten tuin met stenen berging. Vanuit de woonkamer is er een zicht op en over de gewilde en langgerekte Aartshertogenlaan. Er is een fijne en praktische indeling met een woonkamer aan de straatzijde, een keuken aan de tuinzijde, met een goede lichtinval in de morgen en voormiddag, een eigentijdse betegelde badkamer en toiletruimte, twee slaapkamers, een halpartij en een up to date meterkast.

Binnen in het appartement valt direct de sfeervolle afwerking op. Zo zijn de woonkamer en de slaapkamers afgewerkt met een fraaie visgraat parketvloer, diverse paneeldeuren, inbouwkasten, een kamer én suite tussen de woonkamer en de slaapkamer, goede raampartijen met dubbel glas, een keuken met inbouwapparatuur en de complete badkamer.







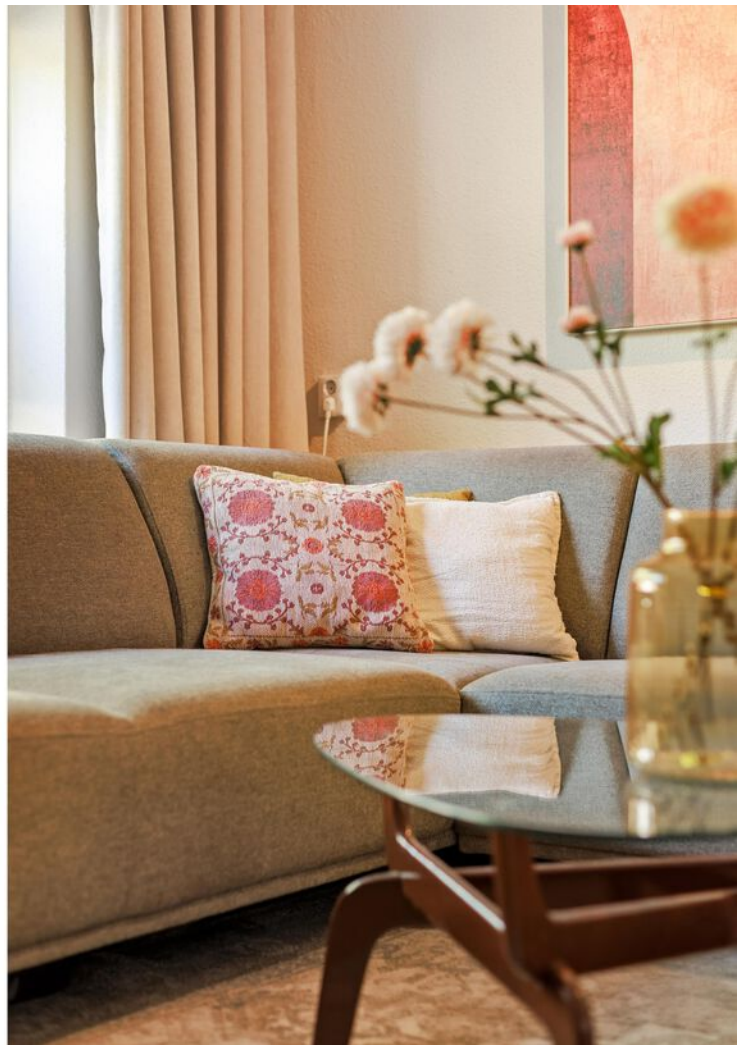
INDELING

De entree bevindt zich in de vernieuwde centrale hal met nieuwe intercom installatie op de begane grond. Sowieso ziet de centrale en algemene hal er tip top uit. Je komt binnen in de woning via de gang met de meterkast en een modern afgewerkte toiletruimte. Vanuit de gang zijn zowel de woonkamer, de keuken als de twee slaapkamers bereikbaar.

De woonkamer is heerlijk ruim, heeft voldoende lichtinval en is afgewerkt met een visgraat parketvloer. Het appartement beschikt over een nieuwe HRe CV ketel van het merk Intergas uit december 2025. De oude gaskachel heeft plaatsgemaakt voor een geheel nieuw verwarmingssysteem.

De woonkamer met zitgedeelte heeft een kamer en suite constructie met de in het verlengde gelegen grote slaapkamer aan de tuinzijde. M.a.w. deze twee kamers staan direct in verbinding met elkaar door de dubbele deuren. De badkamer/doucheruimte grenst direct aan de grootste slaapkamer. Hier treft je een inloopdouche aan welke is afgewerkt met handgevormde wandtegels en een wastafelmeubel.







DE KEUKEN

De rustieke keuken is uitgerust met een net keukenmeubel met landelijke uitstraling en is voorzien van een Boretti oven met gaskookplaat, afzuiger, koelkast en een vaatwasser. In 2025 is er in een zelfde stijl extra kast- en werkruimte gecreëerd die super praktisch is. De keuken geeft direct toegang tot de eigen achtertuin.







BUITENRUIMTE

De eigen tuin is lekker ruim, zeer verzorgd, groen en ligt pal op het zuiden. Hier kan je de hele dag heerlijk van de zon genieten maar ook schaduw is, indien gewenst, voorhanden. Zoals onder de veranda die over de volle breedte van de achtergevel is gerealiseerd. Als er een druppel valt dan staan je spullen altijd droog onder de lichtdoorlatende panelen.

De tuin beschikt over groene borders en sierbestrating. Achter in de tuin staat de eigen stenen berging, handig voor je fietsen en extra opslag. In de berging zijn ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden. Dit geeft meer ruimte en rust in het woongedeelte.

De stenen berging is zowel vanuit de achtertuin als vanuit de brandgang bereikbaar.















FIJN OM TE WETEN:

- Energielabel A;
- Sfeervolle woonkamer;
- Goed afgewerkte keuken en badkamer;
- Aluminium kozijnen met isolatieglas;
- Originele paneeldeuren aanwezig;
- CV-combiketel merk Intergas uit december 2025;
- Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 198,- per maand (incl. water);
- De ruime tuin is gelegen op het zonnige zuiden, aan de rustige achterzijde;
- Eigen berging op de begane grond te bereiken vanuit de tuin en de brandgang;
- Centrale ligging nabij de IJzeren Vrouw en de Bosche binnenstad;
- Gratis parkeren direct voor het complex.



LIGGING

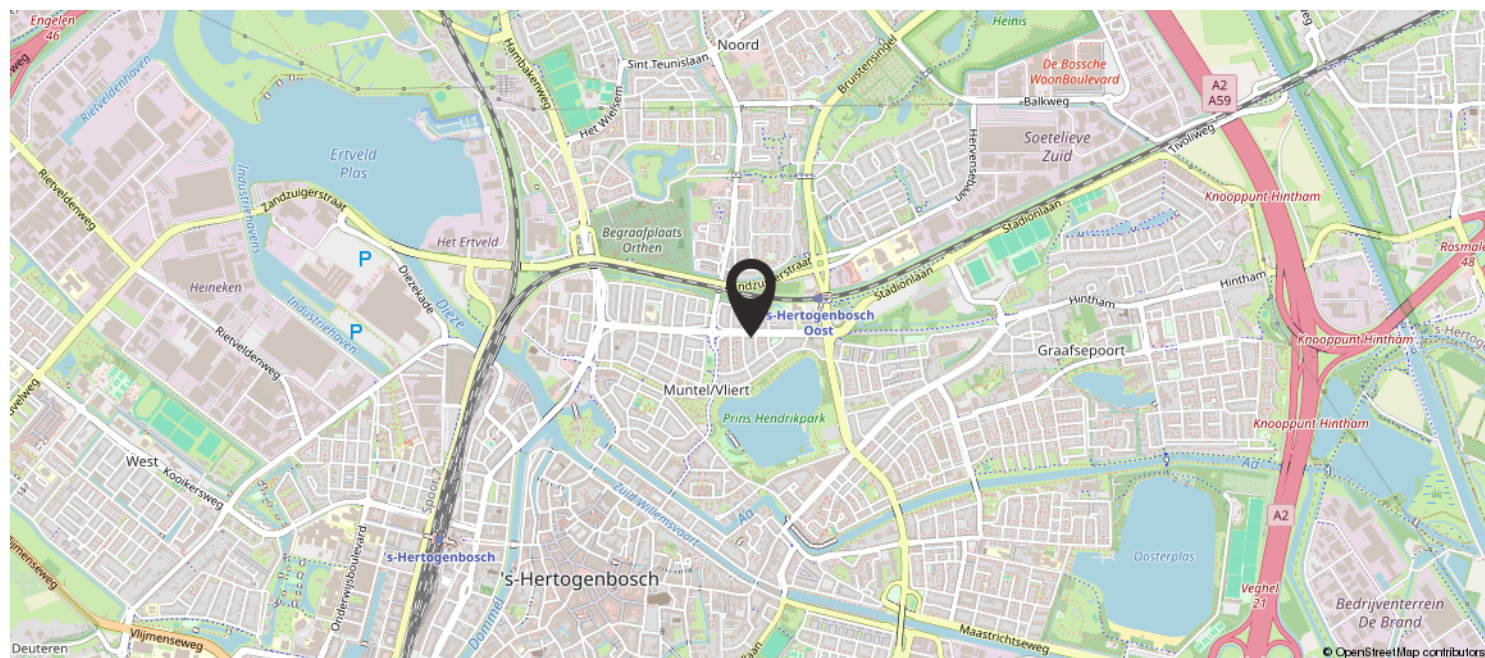
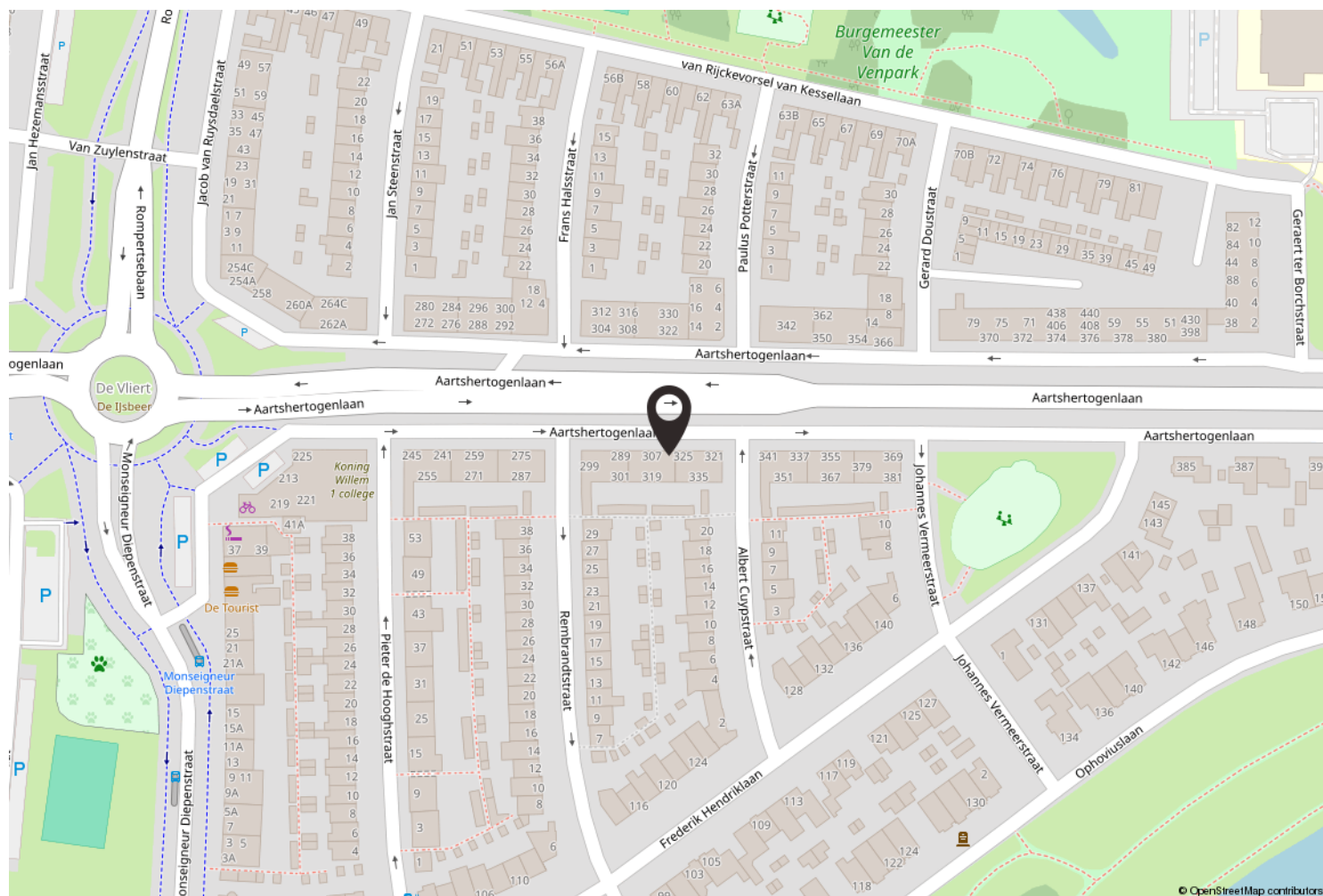
Aan de rand van de gezellige Bossche binnenstad, in de geliefde wijk "De Vliert", ligt dit verzorgde en goed afgewerkte appartement uit 1953. Een toplocatie om de hoek van stadspark "Het Prins Hendrik park" en de prachtige plas "De IJzeren Vrouw".

Wonen rondom Het Prins Hendrikpark met de 'IJzeren Vrouw' is zeer gewild vanwege de ideale ligging ten opzichte van de binnenstad, het Centraal Station, station Oost, de uitvalswegen en natuurlijk het groene park.

Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch en direct gelegen nabij cultureel centrum 'De Verkadefabriek', 'de Tramkade' en het creatieve bedrijvencentrum 'De Gruyterfabriek'. Een fijne woonplek met alles binnen handbereik.



LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN

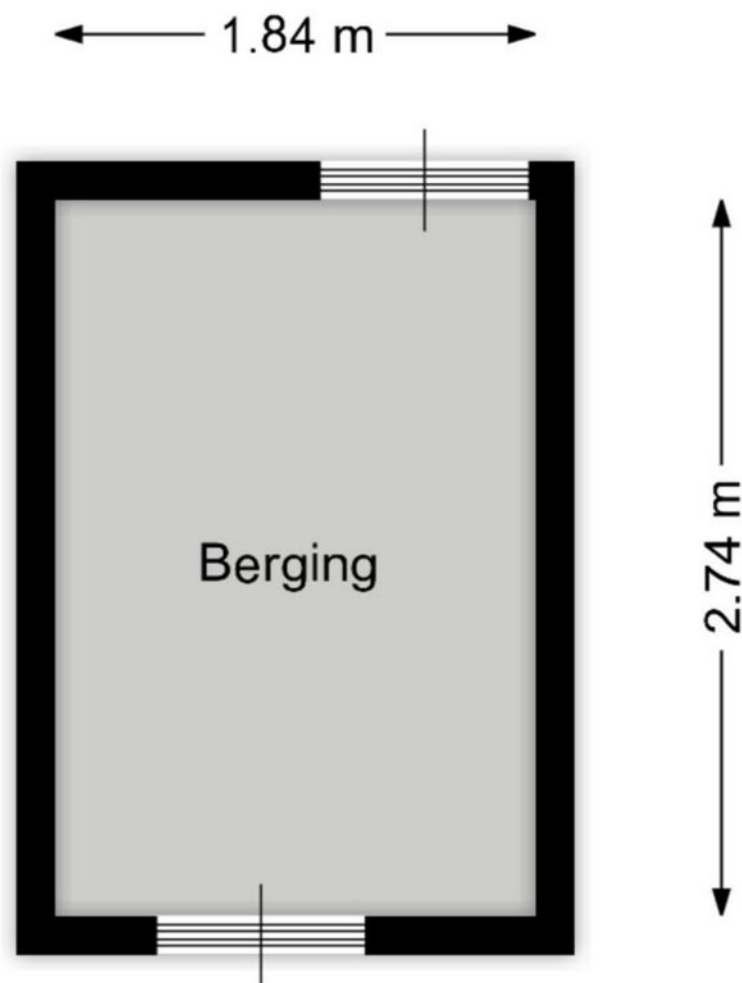


Appartement met tuin
Aartshertogenlaan 305, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING



Berging
Aartshertogenlaan 305, '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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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

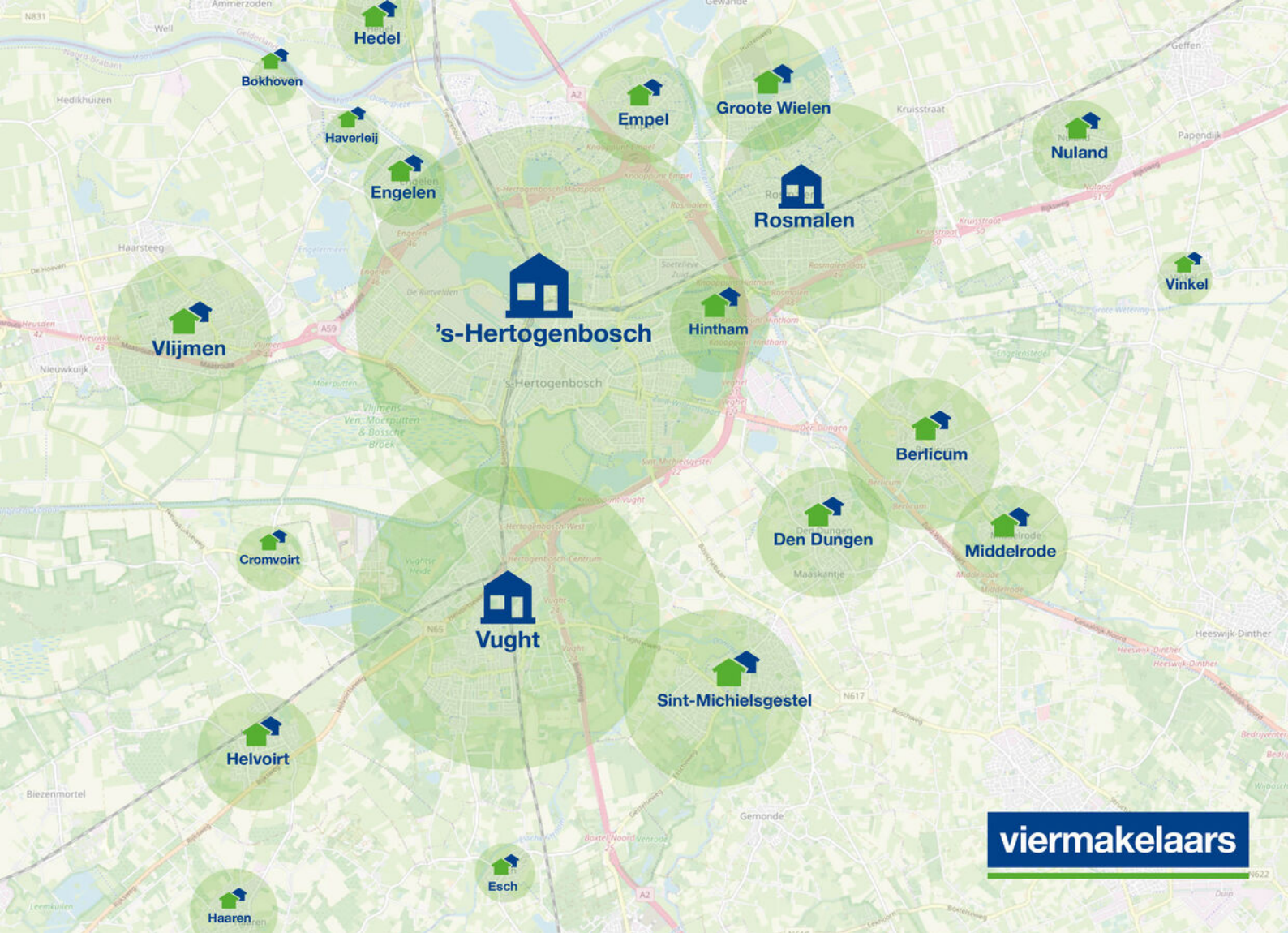
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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



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

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