



D

RUIME, UITGEBOUWDE BUNGALOW MET SERRE EN ZONNIGE TUIN
'S-HERTOGENBOSCH, TWEDE ROMPERT 95

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 470 m³
Woonoppervlakte: 108 m²
Perceeloppervlakte: 237 m²
Bouwjaar: 1975

- ✓ Isolerende beglazing in de gehele woning;
- ✓ Buitenschilderwerk circa 2024;
- ✓ 14 Zonnepanelen in eigendom;
- ✓ Serre/tuinkamer aan de achterzijde;
- ✓ Rustige ligging nabij groen, water en winkelcentrum De Rompert;



NEEM EEN KIJKE AAN DE TWEEDE ROMPERT 95 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Aan de Tweede Rompert 95 ligt deze verrassend ruime bungalow uit 1975. De woning is over de volle lengte uitgebouwd en beschikt over een royale woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een bijzonder ruime badkamer, een praktische bijkeuken/berging én een fijne serre aan de achterzijde. De zonnige achtertuin ligt op het zuiden en grenst aan een groene omgeving met een waterloop, wat zorgt voor een prettige en vrije ligging.

Daarnaast is de woning voorzien van 14 zonnepanelen en is de dakbedekking van de aanbouw in november 2024 vernieuwd.

De bungalow ligt in een rustige en groene woonomgeving met de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum De Rompert bevindt zich op loopafstand en ook het centrum van 's-Hertogenbosch is eenvoudig per fiets bereikbaar.

Voor sport en recreatie liggen onder andere Sportiom, Sporthal De Maaspoort en de Noorderplas in de omgeving. Daarnaast zijn zowel het openbaar vervoer als de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar. Een prettige woonlocatie voor wie gelijkvloers wil wonen zonder afstand te doen van ruimte, privacy en voorzieningen.



INDELING

Via de entree komt u in de hal met garderoberuimte en meterkast. Vanuit de hal zijn onder andere de woonkamer en een van de slaapkamers bereikbaar. De royale woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning. Dankzij de uitbouw, de open indeling en het daklicht is hier een aangenaam lichte en ruime leefruimte ontstaan. Er is volop plaats voor zowel een royale zithoek als een eethoek.

De open keuken is voorzien van een U-vormige keukenopstelling met veel werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur. De koel-vriescombinatie en inductiekookplaat zijn in 2025 vernieuwd. Vanuit de woonkamer is de serre aan de achterzijde bereikbaar via een schuifpui. De serre vormt een prettig verlengstuk van de leefruimte en biedt dankzij de grote glaspartijen veel contact met de tuin. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en een extra zitgedeelte, waardoor binnen en buiten hier op een fijne manier in elkaar overlopen.

De woning beschikt over twee slaapkamers, beide van een prettig formaat. De royale badkamer is centraal in de woning gelegen en voorzien van een ligbad, douche, toilet en een ruim wastafelmeubel. Daarnaast beschikt de bungalow over een separate toiletruimte, een praktische bijkeuken en meerdere bergmogelijkheden. In de bijkeuken bevinden zich onder andere de aansluitingen voor de wasapparatuur en staat tevens een extra koel-vriescombinatie.







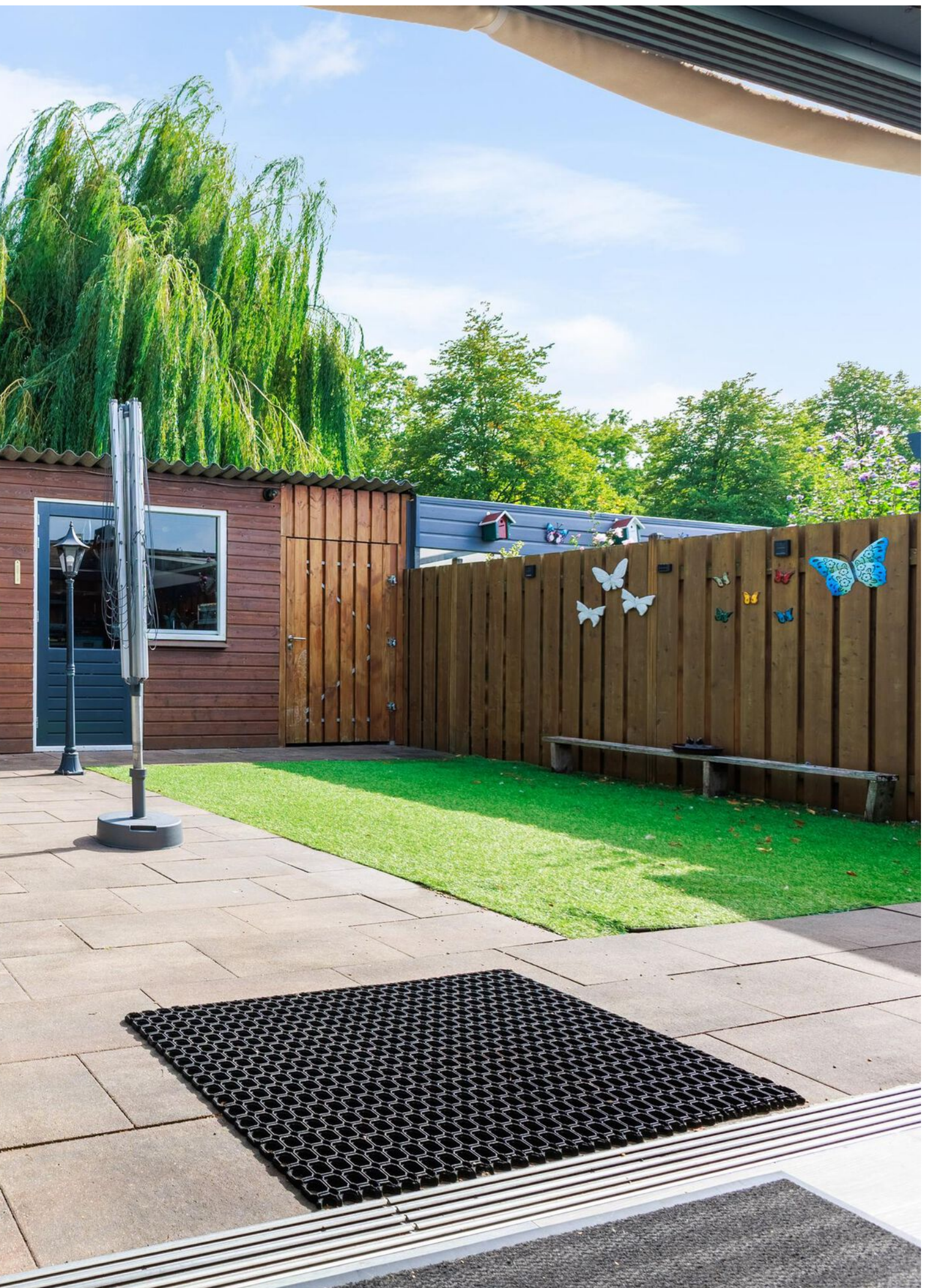














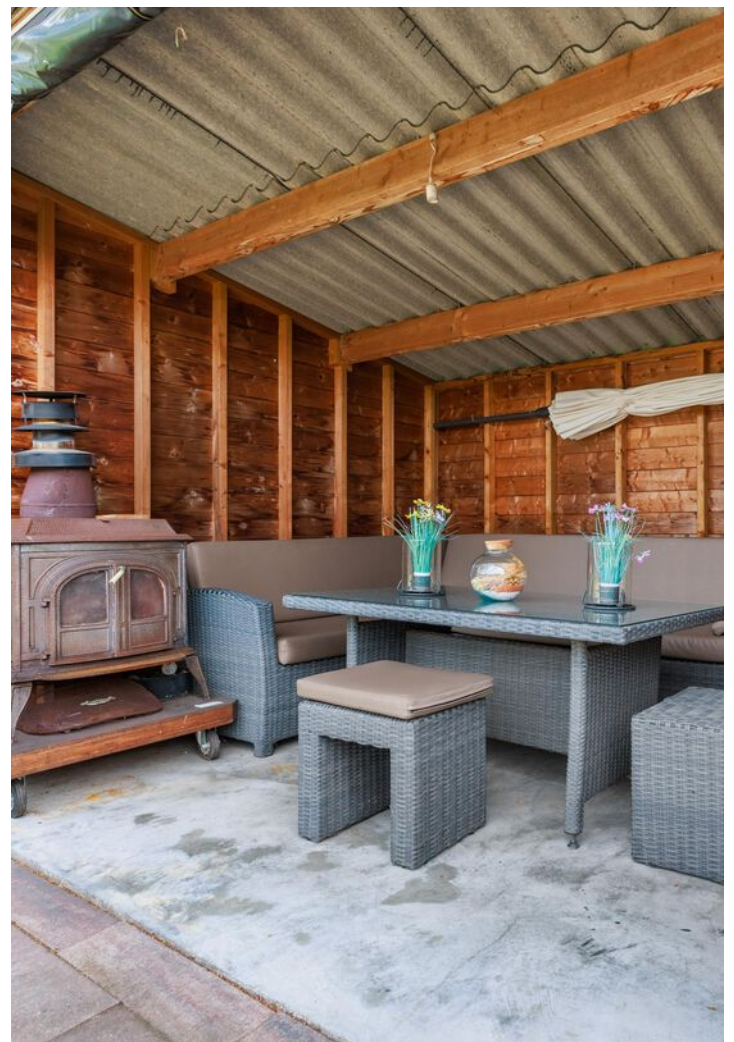


SERRE EN ZONNIGE ACHTERTUIN

Een van de sterke punten van deze bungalow is zonder twijfel de buitenruimte. De achtertuin is op het zuiden gelegen en biedt volop gelegenheid om van de zon en het buitenleven te genieten. Direct aan de woning bevindt zich de ruime serre. Vanuit de woonkamer is de serre via een schuifpui bereikbaar, vanwaar u zo de tuin in loopt. Aansluitend bevindt zich een groot terras. De tuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt verschillende mogelijkheden voor zit- en loungeplekken.

Achter in de tuin staat een houten chalet/tuinhuis met een overdekt gedeelte. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als extra zitplek, hobbyruimte of berging.

De ligging aan het groen en de nabijgelegen waterloop geeft de tuin een aangename en vrije uitstraling. Een fijne plek om in alle rust buiten te zitten, terwijl winkels en overige voorzieningen zich op korte afstand bevinden.





FIJN OM TE WETEN:

- Uitgebouwde bungalow met volledig woonprogramma op de begane grond;
- Royale woonkamer met open keuken en daklicht;
- Twee ruime slaapkamers;
- Royale badkamer met ligbad en douche;
- Serre/tuinkamer aan de achterzijde;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Houten chalet/tuinhuis met overkapping;
- 14 Zonnepanelen in eigendom;
- Dakbedekking van de aanbouw vernieuwd in november 2024;
- Buitenschilderwerk circa 2024;
- Isolerende beglazing in de gehele woning;
- HR-combiketel uit 2017;
- Koel-vriescombinatie en inductiekookplaat uit 2025;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Rustige ligging nabij groen, water en winkelcentrum De Rompert;
- Centrum van 's-Hertogenbosch op comfortabele fietsafstand.





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.

BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Tweede Rompert 95, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

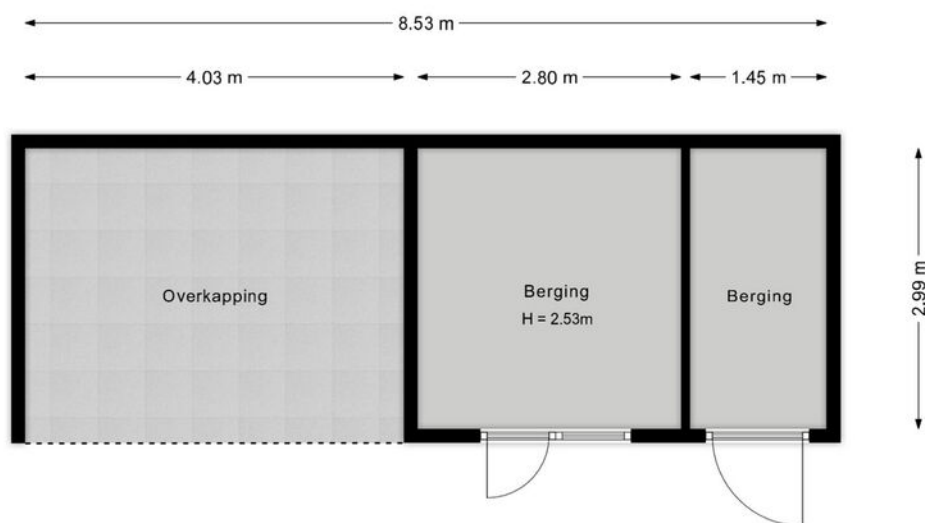
BEGANE GROND



Begane grond
Tweede Rompert 95, 's-Hertogenbosch
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING



Berging

Tweede Rompert 95, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

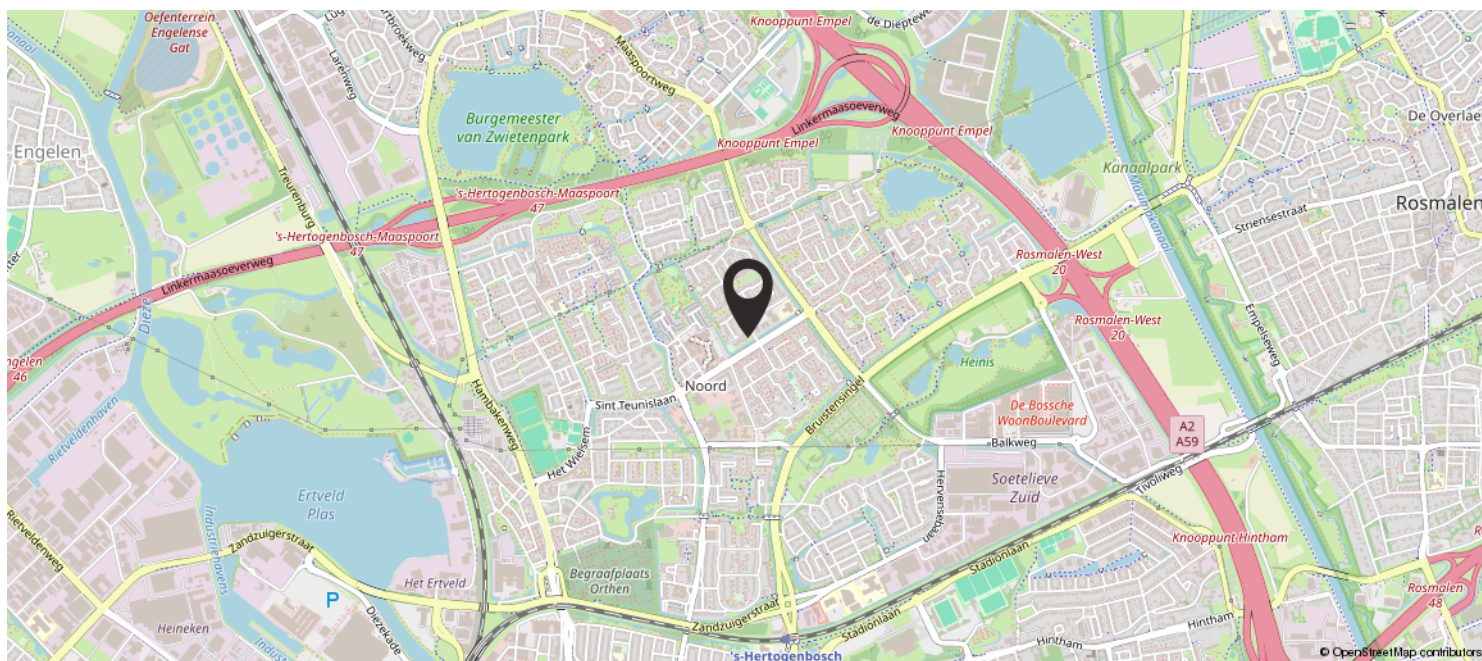
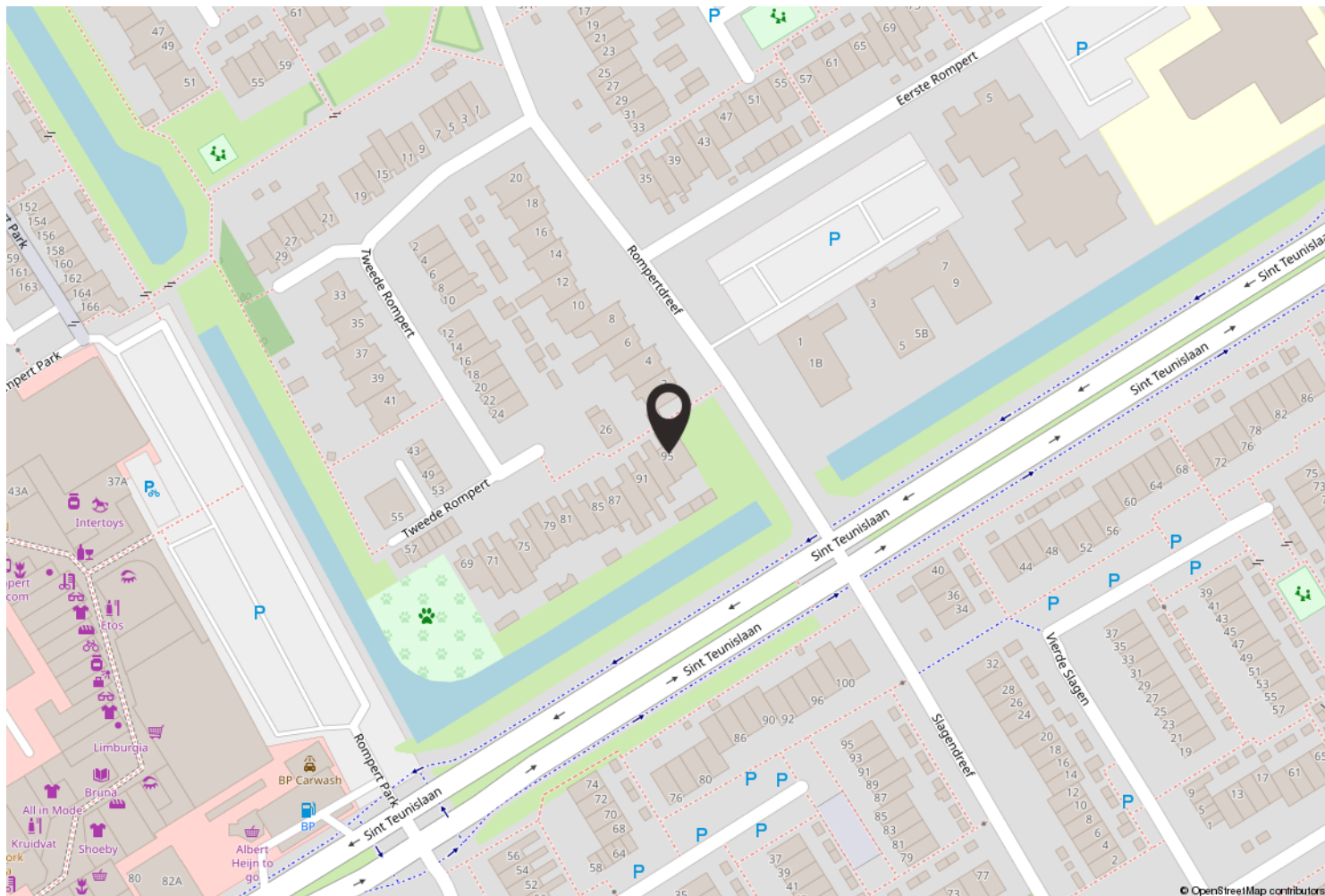
LIJST VAN ZAKEN

	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			
- Legplanken in pandig schuur aan de voorzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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 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

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