

MARIA VAN BOURGONDIËSINGEL 4

5216 AC 'S-HERTOGENBOSCH



RUBY ERTINGER

Vastgoedadviseur

ruby@hrs.nl
073 80 000 08

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

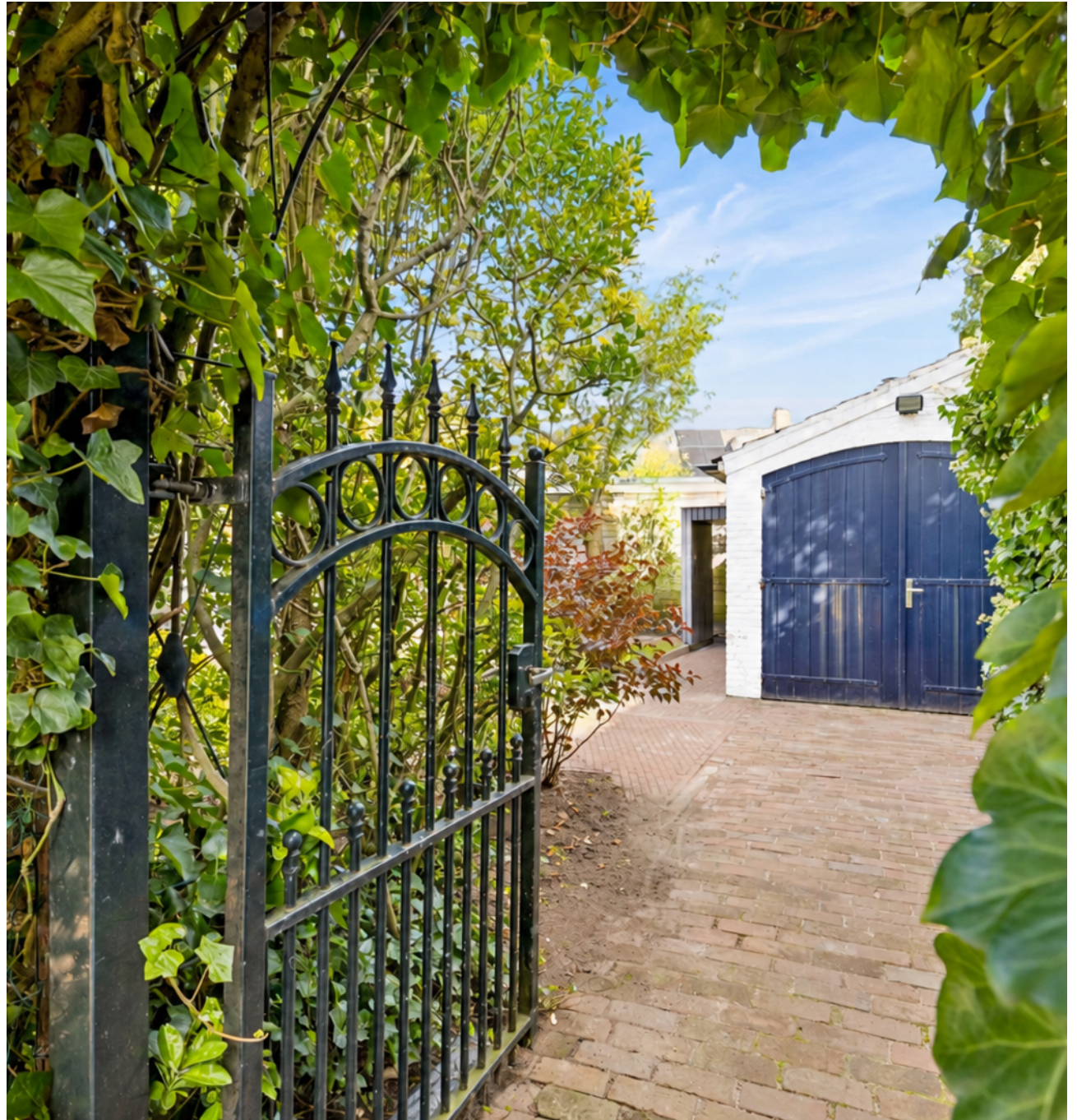
De woning	04
Begane grond	06
De tuin	11
Eerste verdieping	14
Tweede verdieping	18
Bijzonderheden	21
Plattegronden	22
Extra informatie	26
Onze dienstverlening	28
Aantekeningen	30

OVER DEZE WONING

Dit is wonen op niveau. En vooral: wonen op een toplocatie!

Deze half vrijstaande woning ademt locatie. Gelegen aan het prachtige Bossche Broek én op slechts vijf minuten lopen van de historische Bossche binnenstad, woon je hier werkelijk op een unieke plek. Het beste van twee werelden komt hier samen: de rust, ruimte en het weidse groen van het Bossche Broek, gecombineerd met de levendigheid en gezelligheid van de binnenstad.

En dan de woning zelf... ruim, karaktervol en verrassend compleet. Met bijna 170 m² woonoppervlakte, maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, een tuin met tuinkamer, een dakterras én twee eigen parkeerplaatsen is dit een huis dat je niet iedere dag tegenkomt.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.250.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
WOONOPPERVLAKTE:	177 M ²	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
OVERIGE RUIMTE:	7 M ²	AANTAL WOONLAGEN:	3
GG BUITENRUIMTE:	16 M ²	TUINLIGGING:	ZUIDOOST
PERCEELOPPERVLAKTE:	304 M ²	WIJK:	ZUID
INHOUD:	656 M ³	ENERGIELABEL:	E

BEGANE GROND

Karakter vanaf het eerste moment

Zodra je binnenstapt, voel je het karakter van deze woning. De royale hal met imposante trap vormt een sfeervolle entree. De houten visgraatvloer loopt door en vormt samen met de zorgvuldig gekozen materialen de basis voor de stijlvolle, bijna hotel-boetiekachtige sfeer die door de hele woning voelbaar is.

Via de authentieke deur kom je in de royale L-vormige woonkamer. Een heerlijke leefruimte met verschillende gezellige plekken. Van een sfeervol barretje en een ruime eettafel tot een comfortabele zithoek rondom de open haard. Een plek waar je met vrienden en familie samenkomt, maar waar je je ook gemakkelijk terugtrekt.

De keuken sluit naadloos aan op de sfeer van het interieur en is voorzien van een inductiekookplaat, een stijlvol composiet werkblad en zwart beslag. Modern comfort, zonder afbreuk te doen aan het karakter van de woning.











DE TUIN

Een tuin die je hier niet vaak tegenkomt
Ook buiten blijft deze woning verrassen. De woning beschikt over zowel een zij- als achtertuin. Voor deze locatie in Den Bosch Zuid is dat bijzonder en absoluut een grote plus.

In de tuin staat bovendien een fijne tuinkamer. Deze is momenteel ingericht als speelkamer voor de kinderen, maar leent zich natuurlijk ook uitstekend als werkkamer, hobbyruimte of rustige plek om je terug te trekken.







EERSTE VERDIEPING

Drie slaapkamers en een luxe badkamer op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een ruime badkamer. De vele ramen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en vanuit de slaapkamers geniet je opnieuw van het karakteristieke, weidse uitzicht over deze prachtige laan.

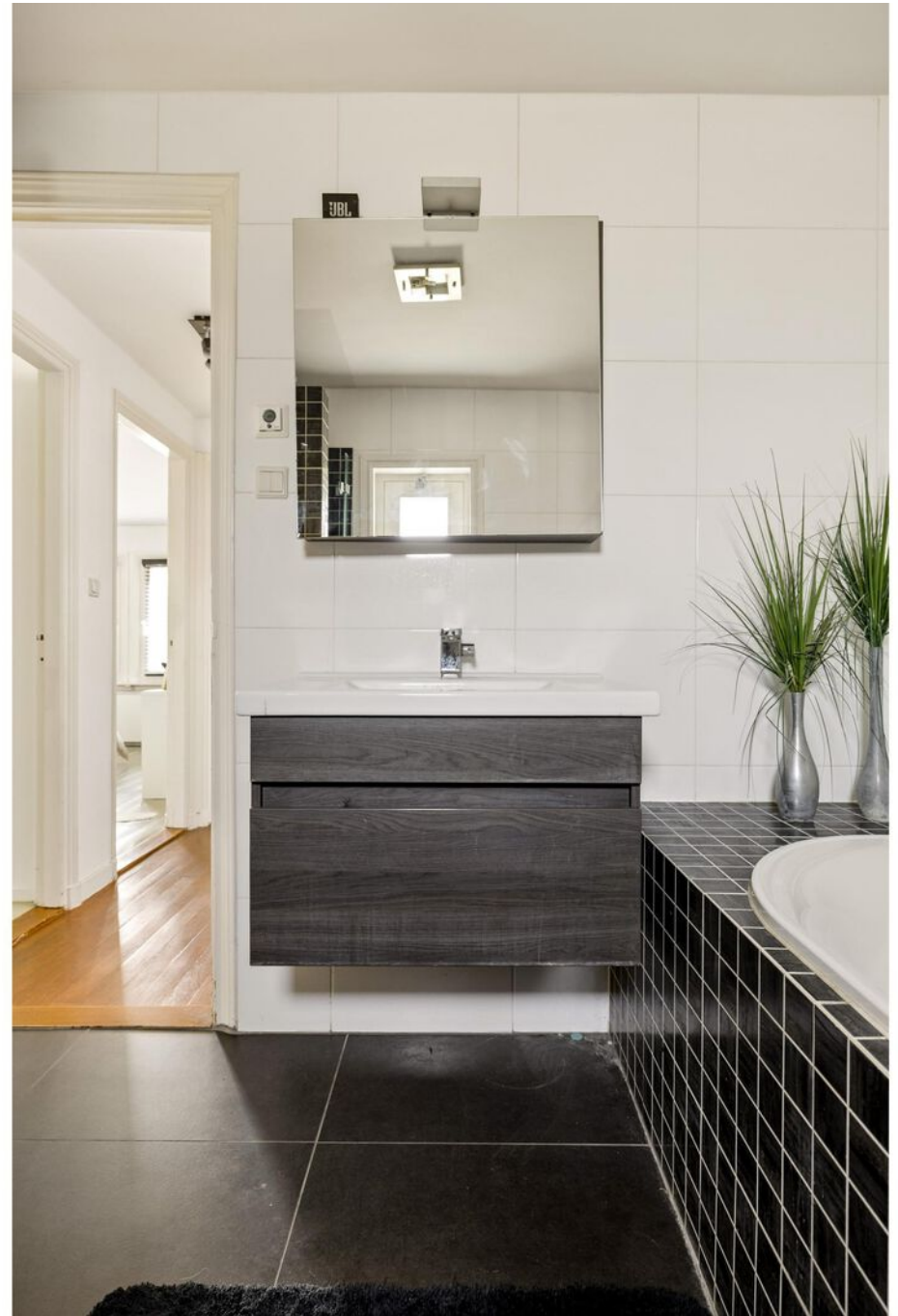
De meeste slaapkamers beschikken over praktische inbouwkasten en ook hier loopt de houten vloer stijlvol door.

De badkamer is een heerlijke plek om te ontspannen en beschikt over een ruim ligbad, een inloopdouche en een fraai wastafelmeubel.









TWEEDE VERDIEPING

Nog twee slaapkamers, een tweede badkamer én een dakterras

Via de trap bereik je de tweede verdieping. Ook hier is de sfeer van de rest van de woning volledig doorgetrokken: dezelfde materialen, dezelfde aandacht voor detail en opnieuw volop ruimte.

Hier bevinden zich nog eens twee volwaardige slaapkamers en een tweede ruime badkamer, voorzien van een bad, douche en wastafelmeubel. Ideaal voor een groot gezin, thuiswerkers, gasten of iedereen die simpelweg behoefte heeft aan extra ruimte.

En dan is er nog het dakterras. Een heerlijke plek om even te ontsnappen aan de drukte van de dag. Pak een kop koffie, zoek de zon op en geniet in alle rust van deze bijzondere plek.







BIJZONDERHEDEN

Twee eigen parkeerplaatsen

Alsof dat nog niet genoeg is, beschikt de woning over twee eigen parkeerplaatsen. Een enorme luxe op deze locatie en een voorziening die je in deze omgeving maar zelden tegenkomt.

Wonen zoals het bedoeld is

Deze ruime halfvrijstaande woning combineert alles wat je je kunt wensen: ruimte, karakter, sfeer, een tuin, vijf slaapkamers, twee badkamers, buitenruimte én parkeren op eigen terrein. En dat allemaal op misschien wel een van de mooiste locaties van 's-Hertogenbosch.

Halfvrijstaande woningen op deze plek zijn al schaars.

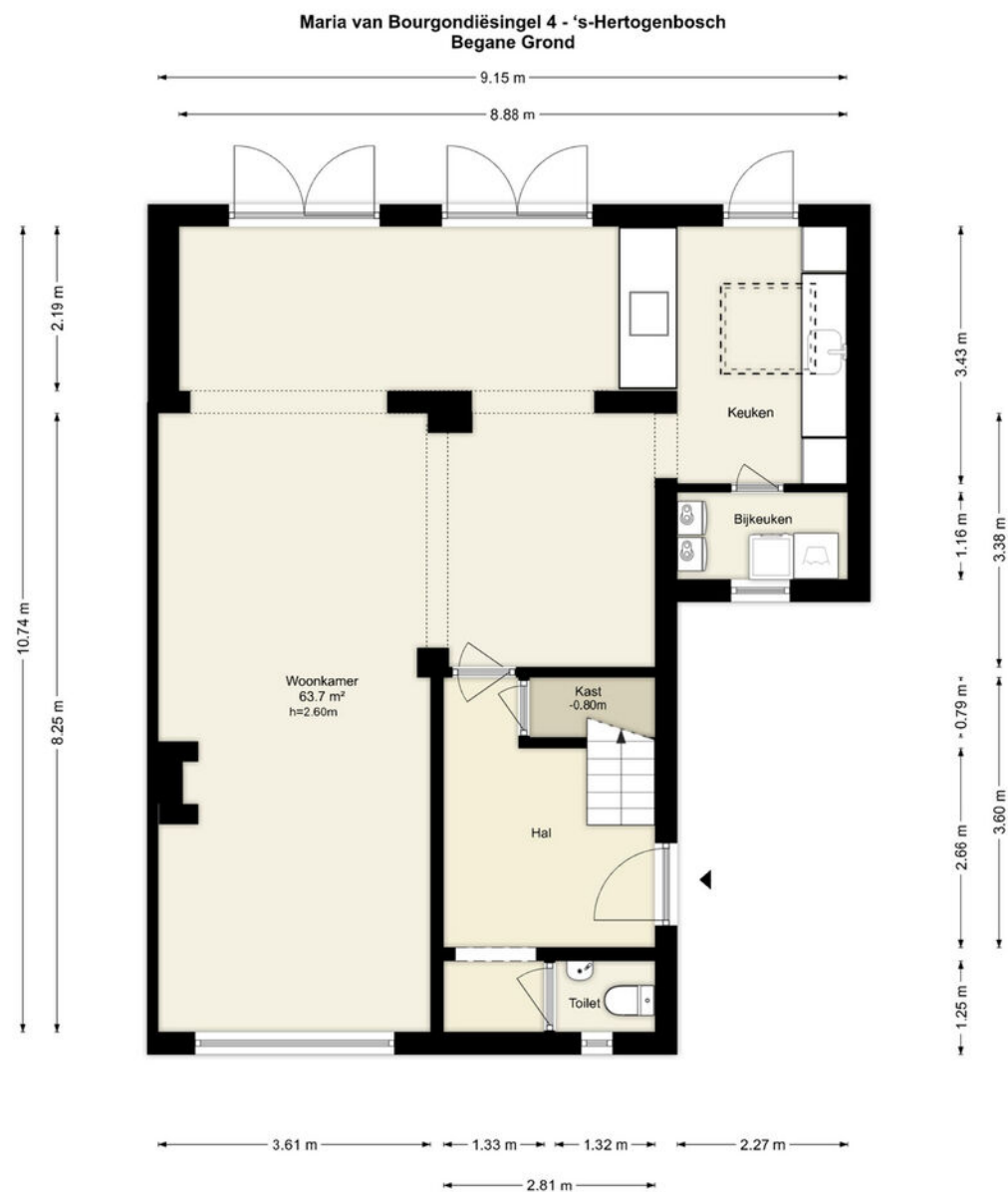
Een woning met deze woonoppervlakte, een tuin, vijf slaapkamers én twee eigen parkeerplaatsen is dan ook werkelijk uniek in zijn soort.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan zijn? We maken graag een afspraak en laten je de woning met veel plezier ervaren.



PLATTEGRONDEN

Begane grond



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

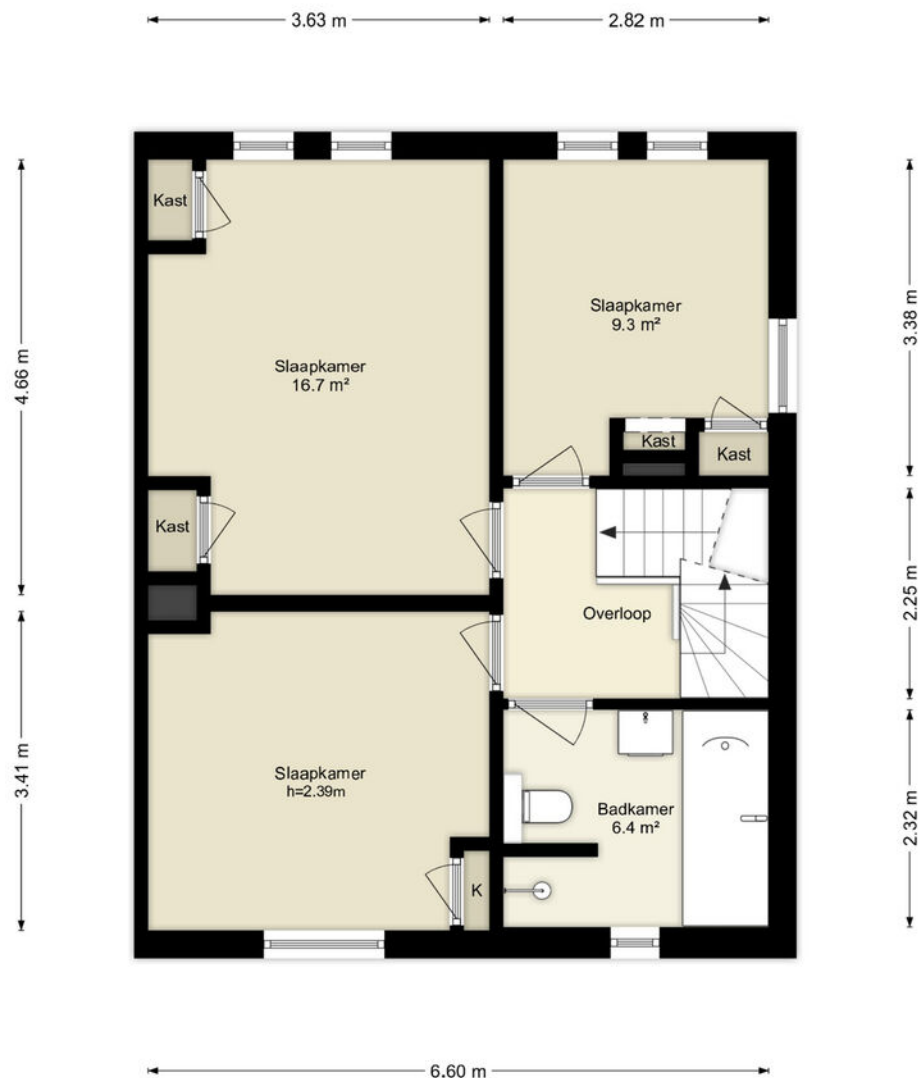
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

KADSTRALE KAART

Eerste verdieping

Maria van Bourgondiësingel 4 - 's-Hertogenbosch Eerste Verdieping

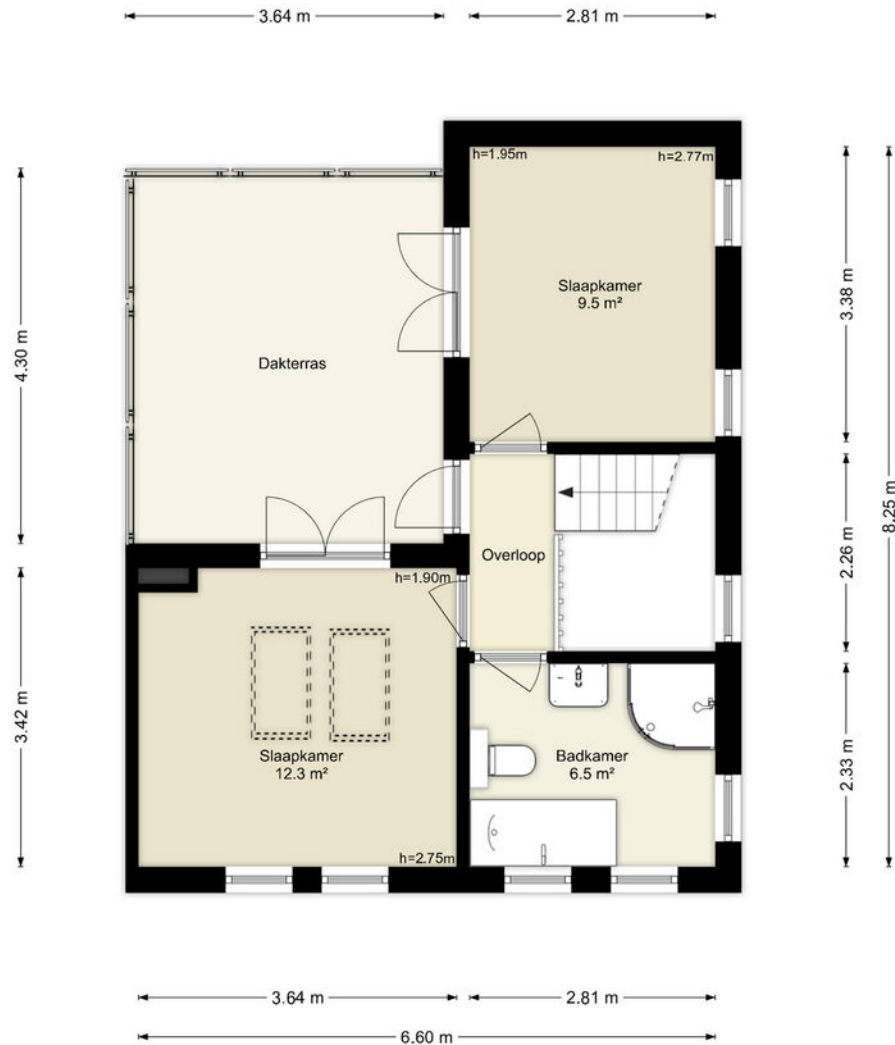


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

Maria van Bourgondiësingel 4 - 's-Hertogenbosch
Tweede Verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

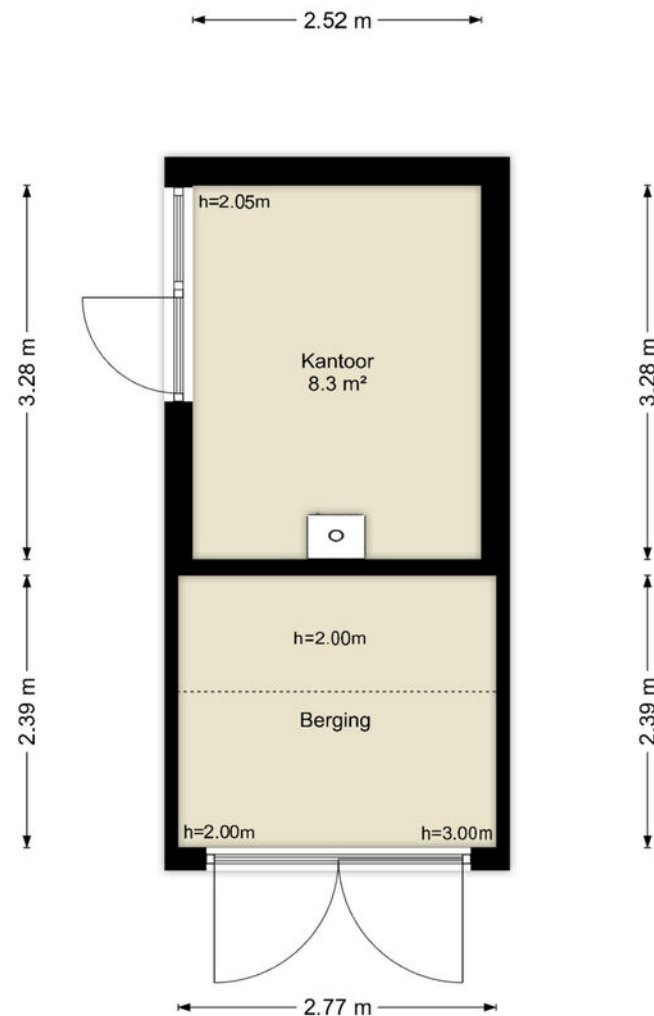
PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping

PLATTEGRONDEN

Bijgebouw

Maria van Bourgondiësingel 4 - 's-Hertogenbosch Bijgebouw



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktewerten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

HRS MAKELAARS

BRUGSTRAAT 33

5211 VS 'S-HERTOGENBOSCH

📞 073- 80 000 08

✉️ INFO@HRSWONEN.NL

[HRS.NL/EXCLUSIEF](https://hrs.nl/exclusief)