

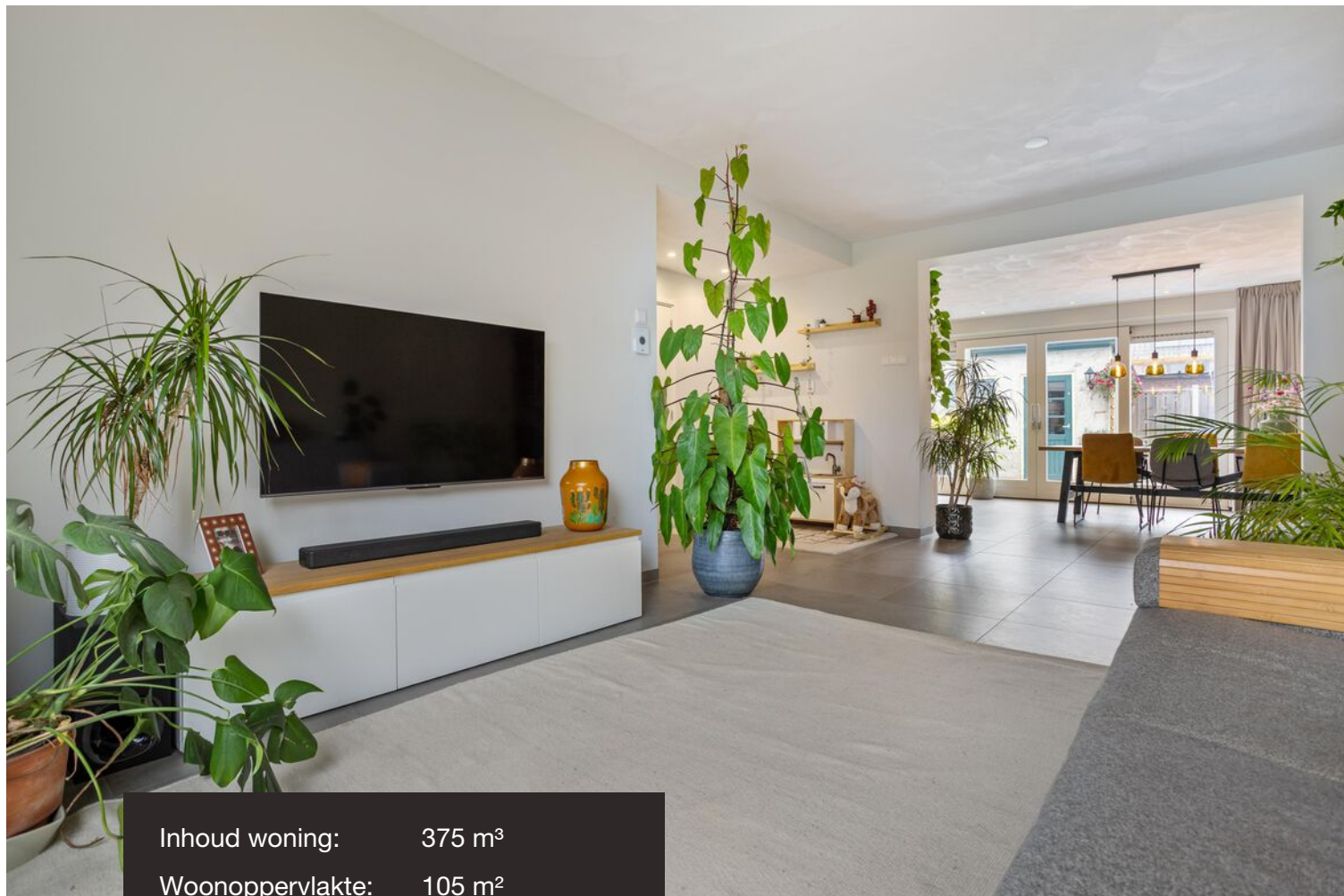


**UITGEBOUWD, INSTAPKLAAR ÉN VERRASSEND RUIM WONEN IN ORTHEN!
ORDUYNENSTRAAT 112, 'S-HERTOGENBOSCH**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 375 m³

Woonoppervlakte: 105 m²

Perceeloppervlakte: 124 m²

Bouwjaar: 1962

- ✓ Nieuwe cv-ketel uit 2026;
- ✓ Nagenoeg geheel met HR++ beglazing;
- ✓ Uitbouw over de volle breedte;
- ✓ Achtertuin met berging en achterom;
- ✓ Op de ouderslaapkamer en op de zolderkamer hangt een airco-installatie uit 2021;
- ✓ 14 zonnepanelen.



ORDUYNENSTRAAT 112 TE 'S-HERTOGENBOSCH

Dit is er zo één waar je binnenkomt en eigenlijk meteen denkt: ja, hier wil ik wonen! Deze keurig afgewerkte woning in het geliefde Orthen is uitgebouwd, modern ingericht en helemaal klaar voor de volgende bewoners.

De royale leefruimte op de begane grond, de moderne keuken, drie fijne slaapkamers en de recent vernieuwde badkamer met vloerverwarming zorgen ervoor dat het huis helemaal van nu is. Heerlijk rustig, maar toch met het centrum van 's-Hertogenbosch, winkels, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station allemaal binnen handbereik.

Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct op hoe ruim en verzorgd deze woning is. In de hal het toilet, de trapopgang met trapkast en meterkast en natuurlijk de toegang tot de woonkamer. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is hier een bijzonder royale leefruimte ontstaan, met volop ruimte voor een grote eettafel. De gehele begane grond is voorzien van een strakke tegelvloer mét vloerverwarming. Verder nog een grote inbouwkast in de woonkamer, ideaal als voorraadkast, schoonmaakkast of kast voor het speelgoed.







FIJNE UITBOUW MET 'LEEFKEUKEN'

De keuken uit 2020 sluit hier perfect op aan. De houten fronten in combinatie met het donkere werkblad geven de keuken een stoere en warme uitstraling. Uiteraard is er volop werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur aanwezig.





ACHTERTUIN

Via de schuifpui heb je toegang tot de groene achtertuin. Er is volop ruimte voor een royale eettafel én een comfortabele loungeset. De elektrische zonwering over de volledige breedte van de uitbouw zorgt daarbij voor extra comfort op zonnige dagen.

De combinatie van bestrating en kunstgras houdt het onderhoud lekker overzichtelijk. In de tuin vind je bovendien een stenen berging, ideaal voor de fietsen en tuinspullen, en een praktische achterom.





VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, de badkamer en een grote wasruimte. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over airconditioning. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens royaal. Daarnaast is er op deze verdieping ruimte voor de wasapparatuur in de oude badkamer aan de voorzijde.

De badkamer is recent volledig vernieuwd en dat zie je. De combinatie van lichte tinten, groenblauwe wandtegels geeft de ruimte een moderne en rustige uitstraling. Je vindt hier onder meer een ruime inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Extra fijn: ook de badkamer beschikt over vloerverwarming. Warme voeten gegarandeerd!

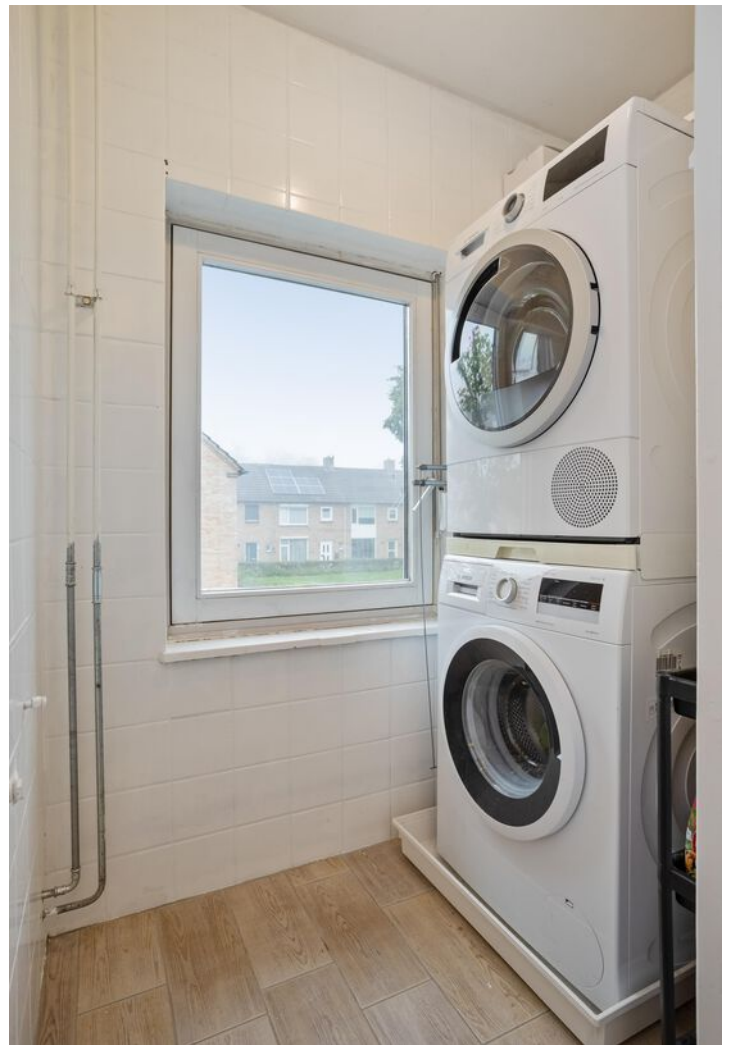
Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer. Dankzij de dakkapel is ook dit een verrassend ruime kamer, geschikt als slaapkamer, werkkamer of combinatie daarvan. De kamer beschikt eveneens over airconditioning en achter de knieschotten is de nodige bergruimte aanwezig. Op deze verdieping bevindt zich bovendien de combiketel uit 2026.













FIJN OM TE WETEN:

- Uitbouw over de volle breedte, wat zorgt voor extra leefruimte;
- Platte dak van de aanbouw is uit 2020;
- Het dak is geïsoleerd;
- Nagenoeg geheel met HR++ beglazing;
- Op de ouderslaapkamer en op de zolderkamer hangt een airco-installatie uit 2021;
- Nieuwe combiketel uit 2026;
- Moderne badkamer uit 2024 met vloerverwarming;
- Op het dak liggen 14 zonnepanelen uit 2020;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met ruime berging en achterom;
- Royale derde slaapkamer op de 2e verdieping met dakkapel;
- De eerste en tweede verdieping zijn voorzien van rolluiken;
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat;
- Op loopafstand van een park met kinderboerderij;
- Gelegen om de hoek van een plantsoen met speeltuin;
- Nabij supermarkt, scholen en kinderopvang.



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.

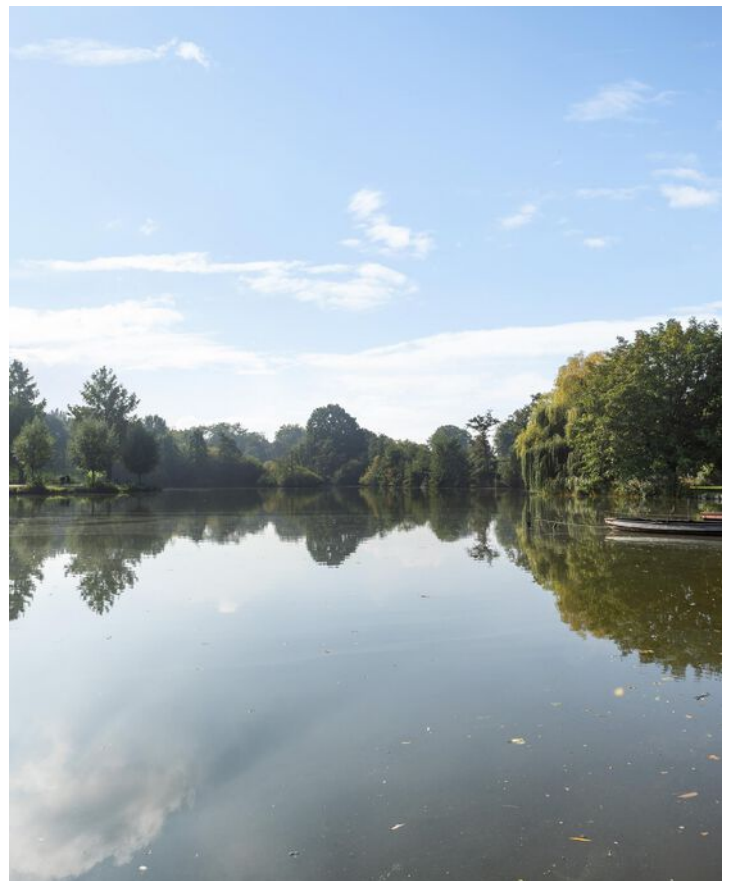
WONEN IN ORTHEN



De wijk 'Orthen' is een levendige woonwijk met een dorpskarakter en een goede centrale ligging. Zo is er in de wijk veel groen, het stadspark 'Het Fortwiel' met de kinderboerderij.

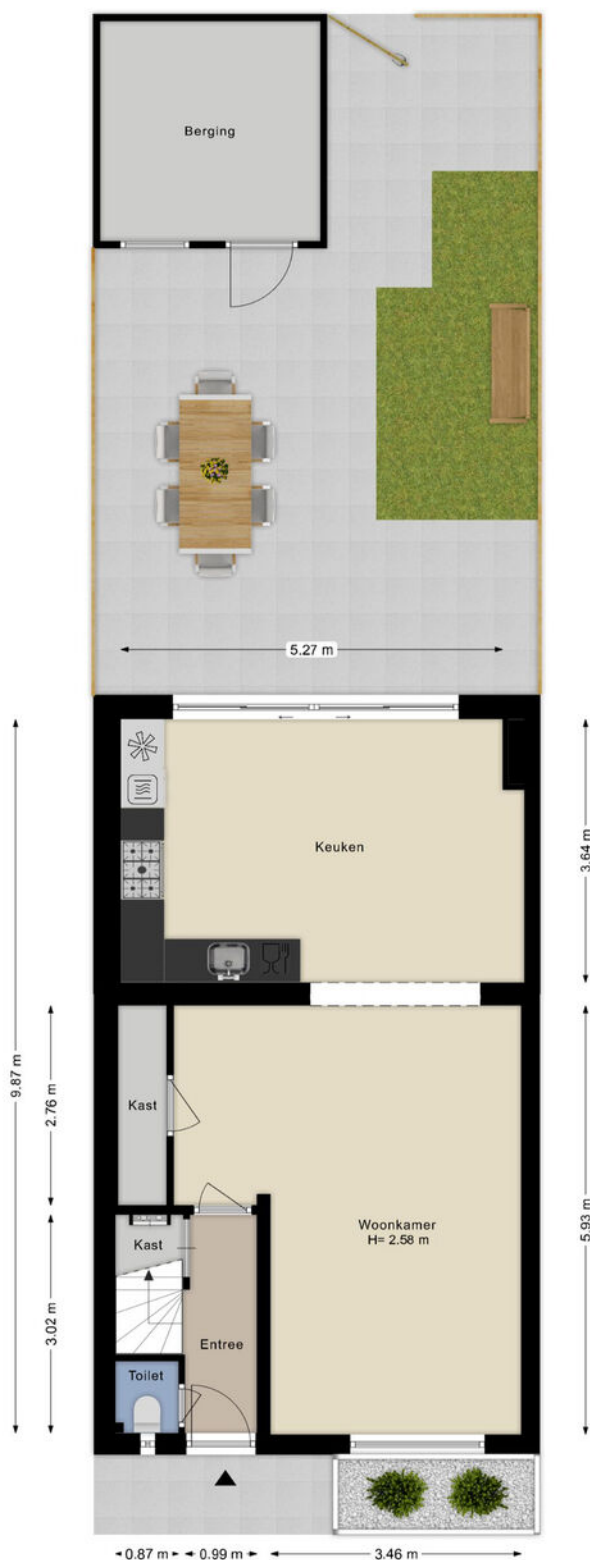
Boodschappen doe je bij de 'Plus', winkelcentrum 'Het Wiesel' of bij winkelcentrum 'Rompertpassage', allen op korte afstand. En uiteraard ook het gezondheidscentrum welke is gevestigd in de San Salvatorkerk.

Met de fiets ben je binnen enkele minuten in de Bossche binnenstad of op één van de NS-stations.



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN

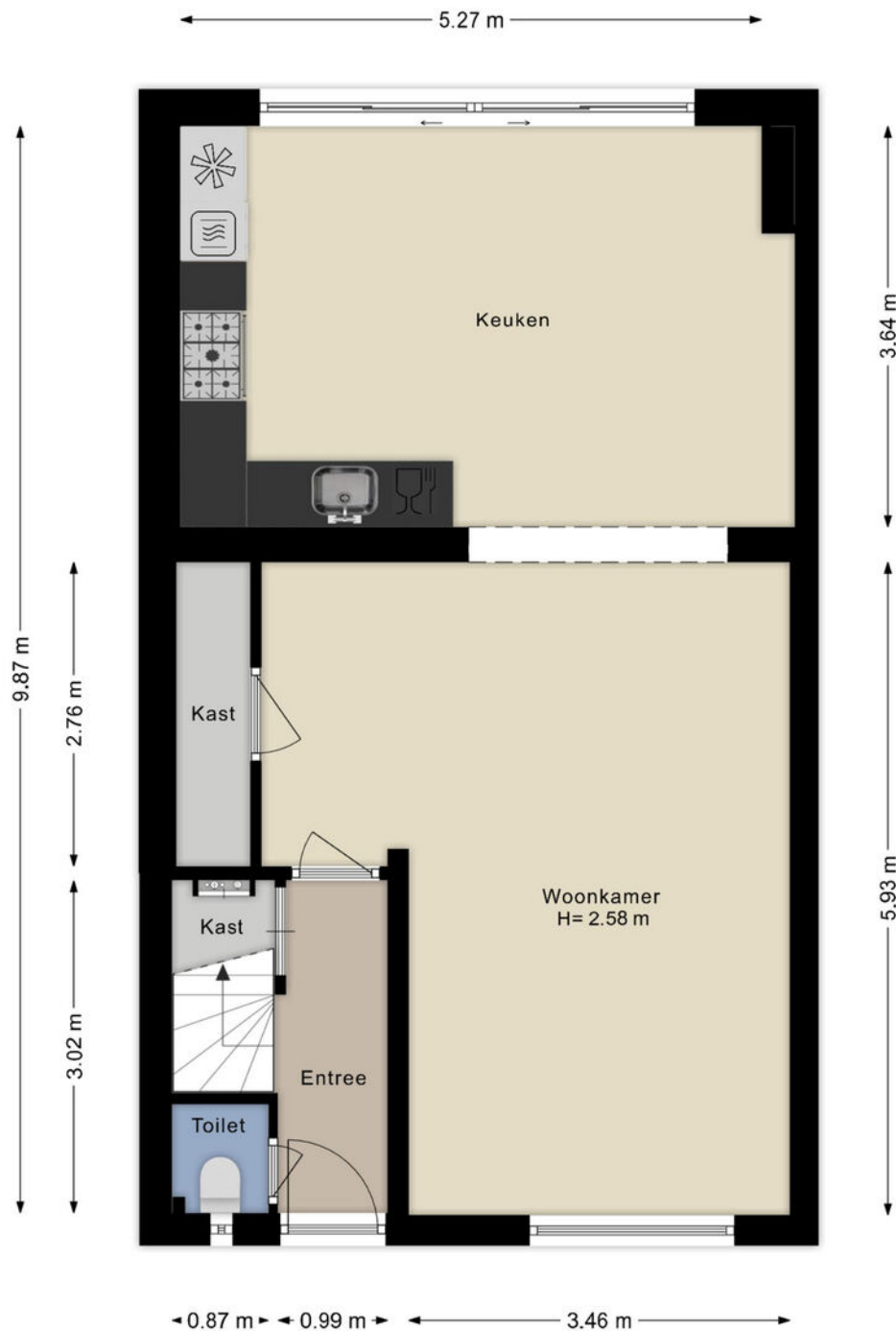


Begane grond met tuin
Orduynenstraat 112, Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Orduynenstraat 112, Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

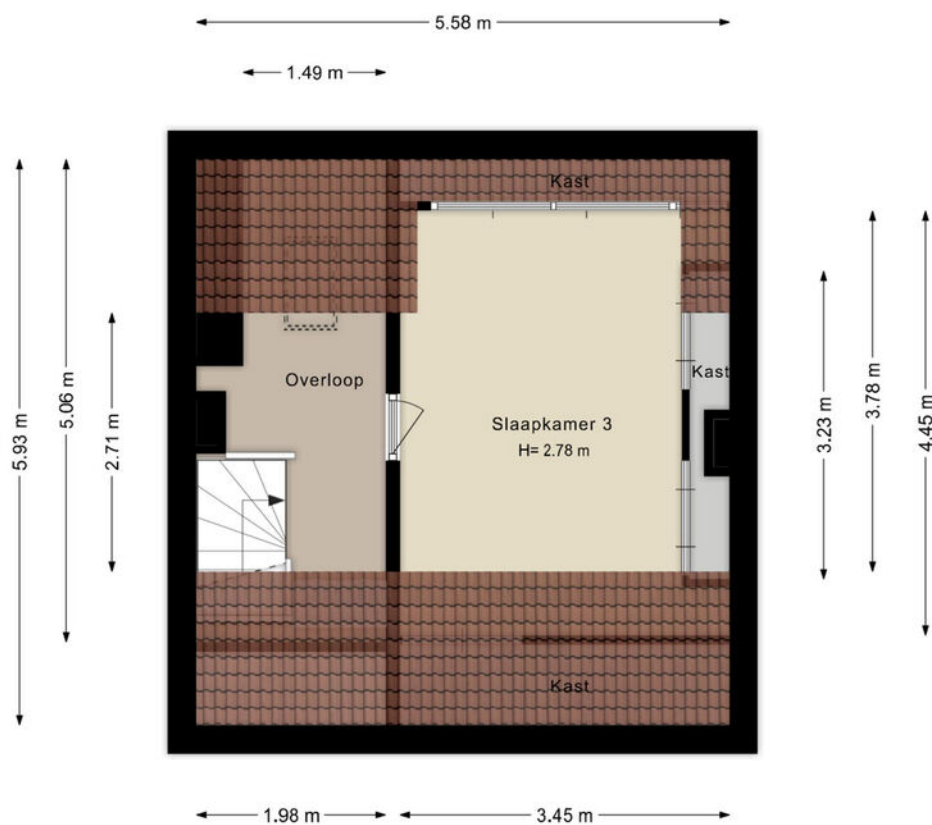


Eerste verdieping
Orduynenstraat 112, Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Orduynenstraat 112, Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

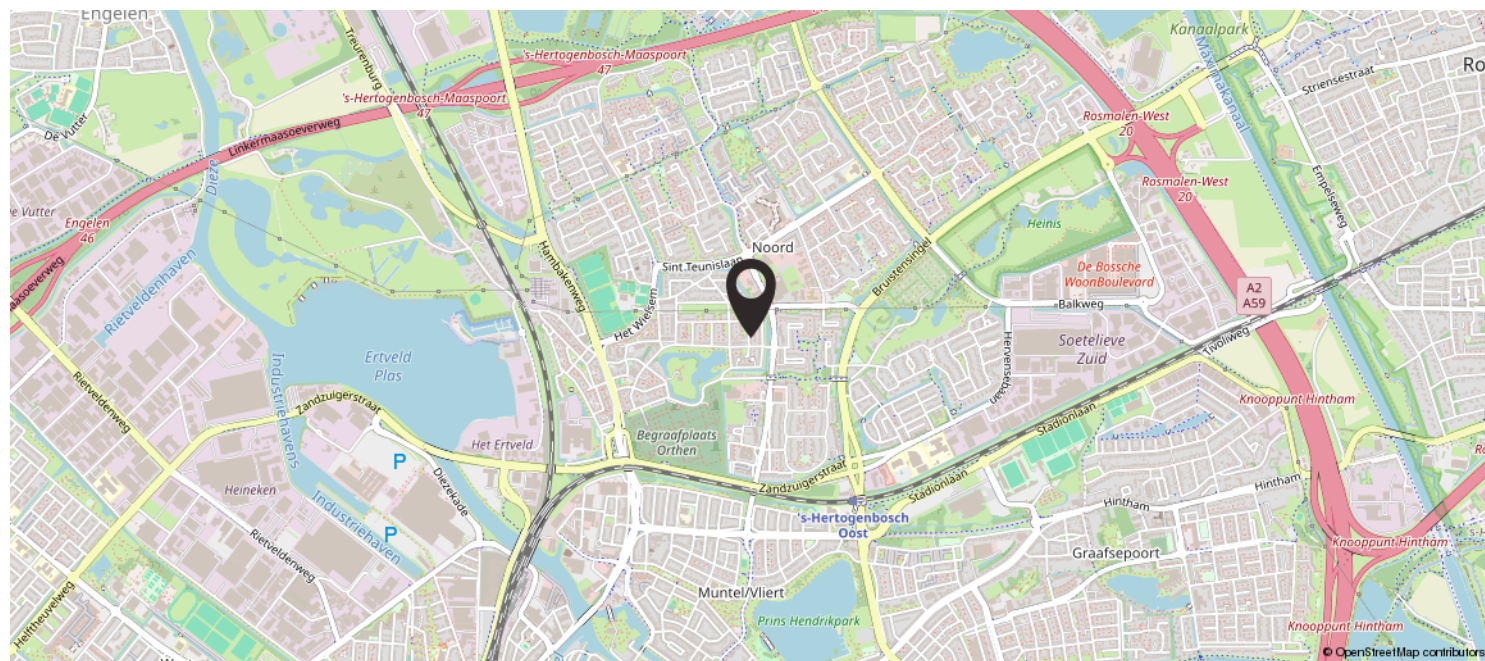
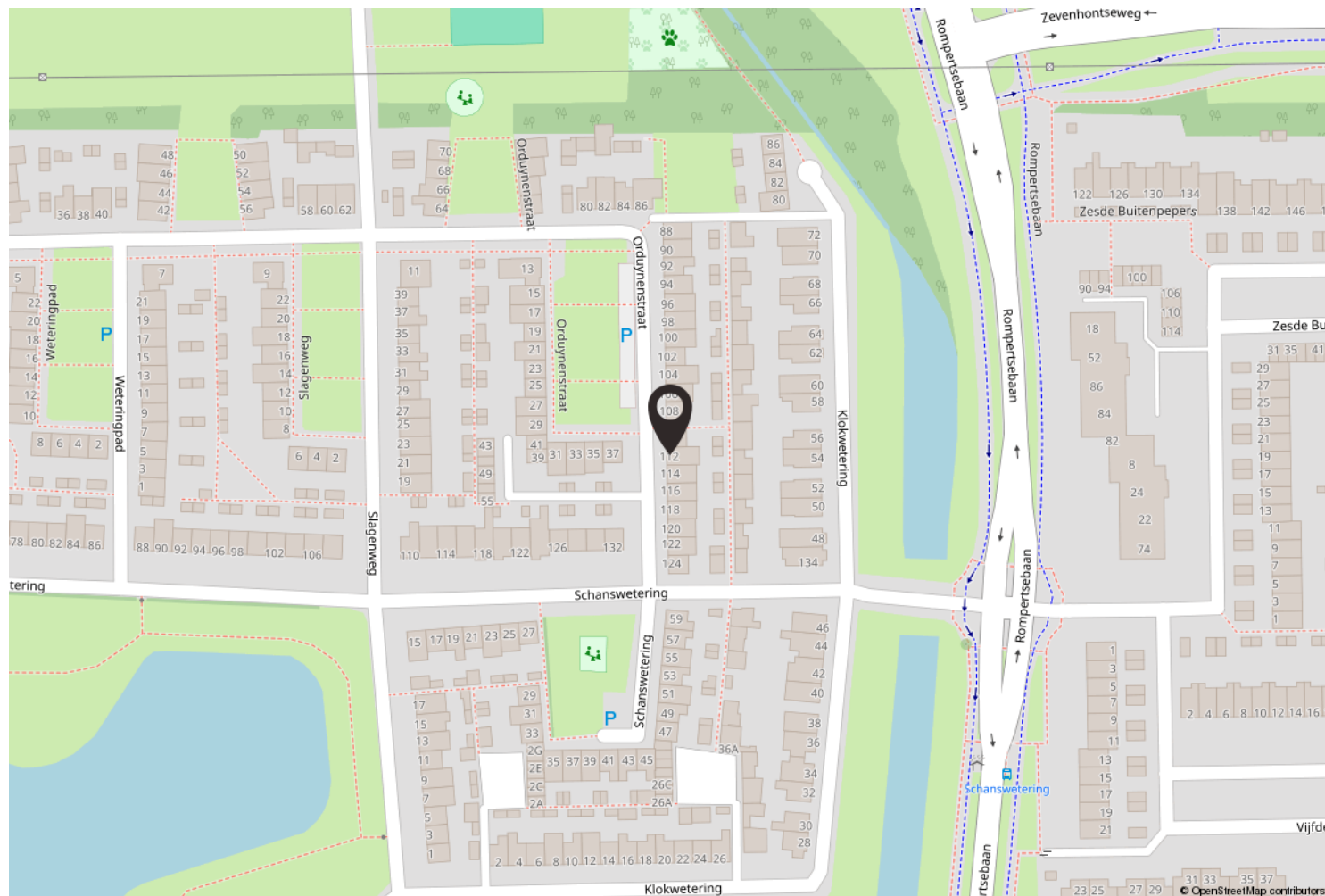
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- plankjes toilet en woonkamer		X	
- inbouwkast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
pergola (excl. schommel)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
stellingkasten schuurtje (2 zwarte, 1 ijzer)		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 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, Bram de Backer en Robin Hartman 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!



DE SCHOOLMEESTERSTRAAT 8

Geschreven september 2026

Team van Viermakelaars, dank jullie wel voor de fijne manier waarop ik jullie bemiddeling heb ervaren. Mijn huis was bijna onmiddellijk verkocht. Natuurlijk ligt dit aan het fijne huis, de omgeving en nog wat factoren, maar een goede makelaar is zeker ook van levensbelang. En die had ik!

9,8

BERENKLAUW 13

Geschreven juli 2026

Dik tevreden, goede begeleiding en afspraak is afspraak. Alles hebben ze uit handen genomen zodat nergens omkijken naar hadden. Ik zou Viermakelaars zeker aanraden bij de verkoop van een huis.

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