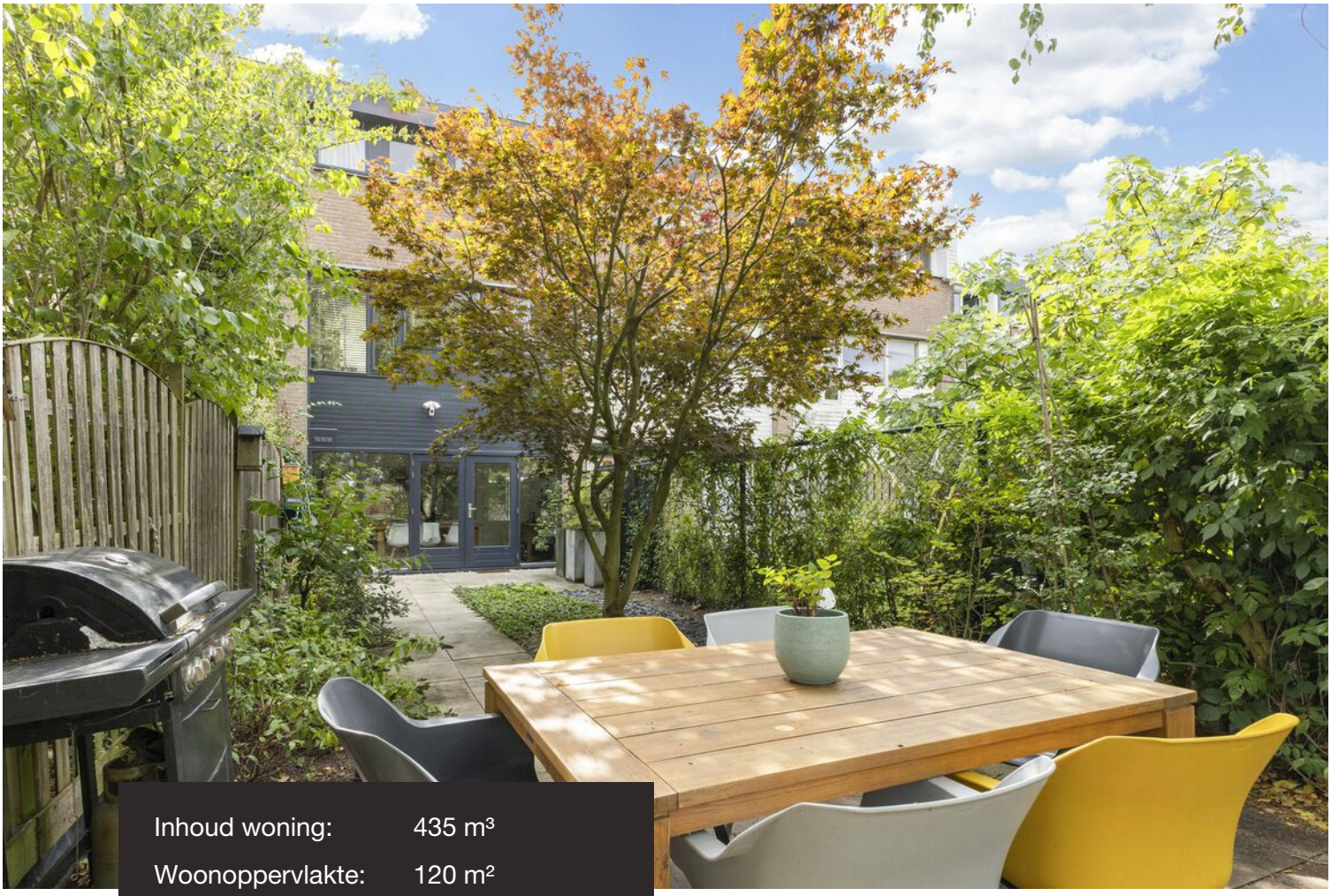
RUIM WONEN AAN DE GROENE RAND VAN DE ROMPERT!

'S-HERTOGENBOSCH, ZESDE ROMPERT 21

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Inhoud woning:	435 m³
Woonoppervlakte:	120 m²
Perceeloppervlakte:	154 m²
Bouwjaar:	1976

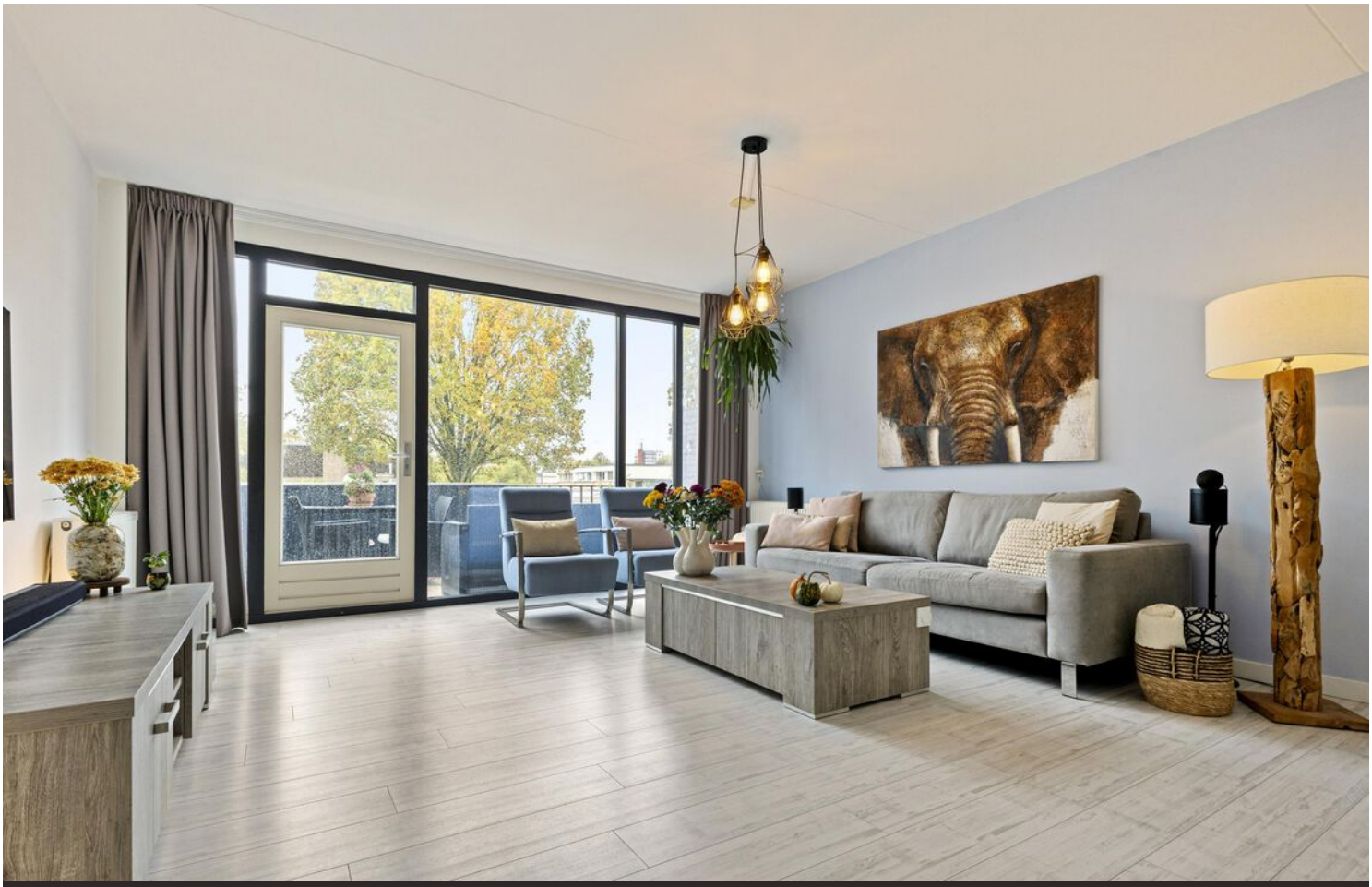
- Oprit voor één tot twee auto's;
- Badkamer met elektrische vloerverwarming;
- Inpandige garage (19 m²) en multifunctionele tuinkamer met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Alle ramen zijn voorzien van HR++ glas.

WELKOM AAN DE ZESDE ROMPERT 21 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Aan de meest noordelijke rand van de wijk 'De Rompert' ligt deze complete en goed onderhouden drive-in-woning met vijf kamers, een eigen oprit, een inpandige garage en een heerlijk vrij gelegen tuin aan de achterzijde, die grenst aan heel veel groen. Met een perceel van 154 m², een woonoppervlak van 120 m² en een balkon op het zuiden biedt dit huis alle ingrediënten voor jarenlang woonplezier.

Via de oprit komt u binnen in de entree met een fijne en praktische garderobekast, vanwaar u toegang heeft tot de inpandige garage, de meterkast en de toiletruimte met een vrijhangend toilet en een fontein in een fraai meubel. Achter de tussendeur bevindt zich extra bergruimte, de CV-/wasruimte en toegang tot de multifunctionele tuinkamer met een groot raampartij en dubbele deuren richting de mooie tuin.

Een extra glaspartij is aangebracht tussen de tuinkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. Deze tuinkamer is onder meer te gebruiken: als praktijk- of werkruimte aan huis, speelkamer of gewoon als kamer om lekker te ontspannen. Zowel de gangpartij als de tuinkamer zijn voorzien van een lichte vloer.



De lichte woonkamer op de eerste etage oogt ruim dankzij de licht afgewerkte vloer en de brede glazen pui die toegang biedt tot het royale balkon (ca. 2 x 5 m) gelegen op het zuiden.

KEUKEN

De moderne en fraaie halfopen keuken, in L-opstelling, is uitgerust met A-merk inbouwapparatuur. De keuken biedt voldoende plaats voor een eettafel. Een fijne en complete woonetage waar alles samen komt.

TWEEDE ETAGE

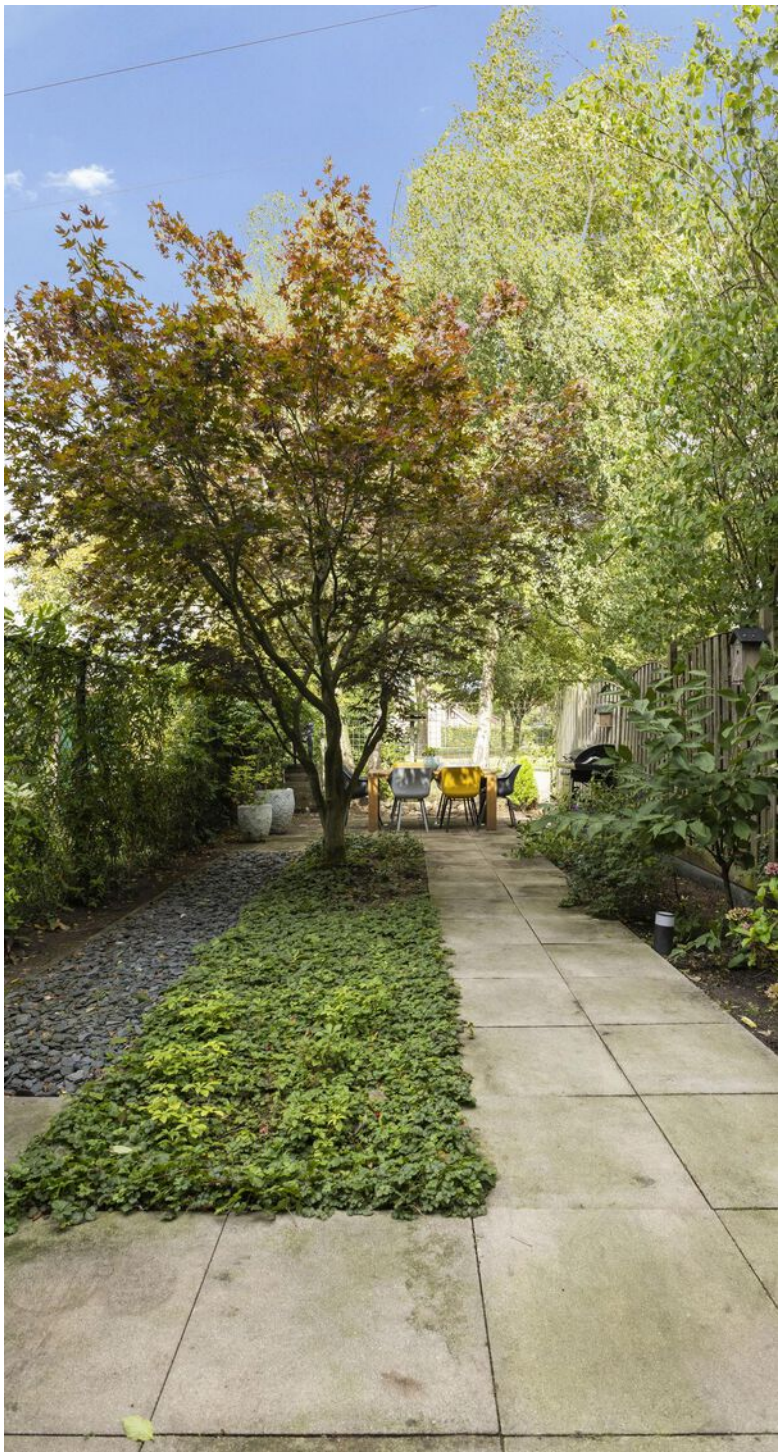
Via een rechte trappartij komen we uit op de overloop van de tweede verdieping. Hier een praktische bergkast en een lichtkoepel.

De ruime hoofdslaapkamer heeft vier draai-kiepramen en een prachtig vrij uitzicht. Daarnaast zijn er twee slaapkamers met eveneens draai-kiepramen.

12
9
3
6

BADKAMER

De badkamer is compleet uitgerust met een toilet, een wit wastafelmeubel en een royale douche van 80 x 120 cm met hand- en regendouche. De badkamer beschikt over elektrische vloerverwarming.



TUIN

De groene, onderhoudsvriendelijke achtertuin (ca. 5 x 12,5 m) grenst aan een brede groenstrook, wat zorgt voor rust, privacy en veel groen. Voor de woning ligt een diepe oprit (ca. 5 x 8 m) met ruimte voor één tot twee auto’s.

FIJN OM TE WETEN:

- Inpandige garage (19 m²) en multifunctionele tuinkamer voor diverse gebruiksmogelijkheden;
- Alle ramen zijn voorzien van HR++ glas;
- Plat dak is in 2020 vervangen, geïsoleerd en voorzien van een groen sedum dak;
- Oprit voor het parkeren van meerdere auto’s;
- Badkamer met elektrische vloerverwarming;
- Instapklare woning, geen grote verbouwingen nodig;
- Meterkast met 8 groepen en 3 x 25 Ampère.

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
'S-HERTOGENBOSCH-NOORD

WONEN IN DE ROMPERT

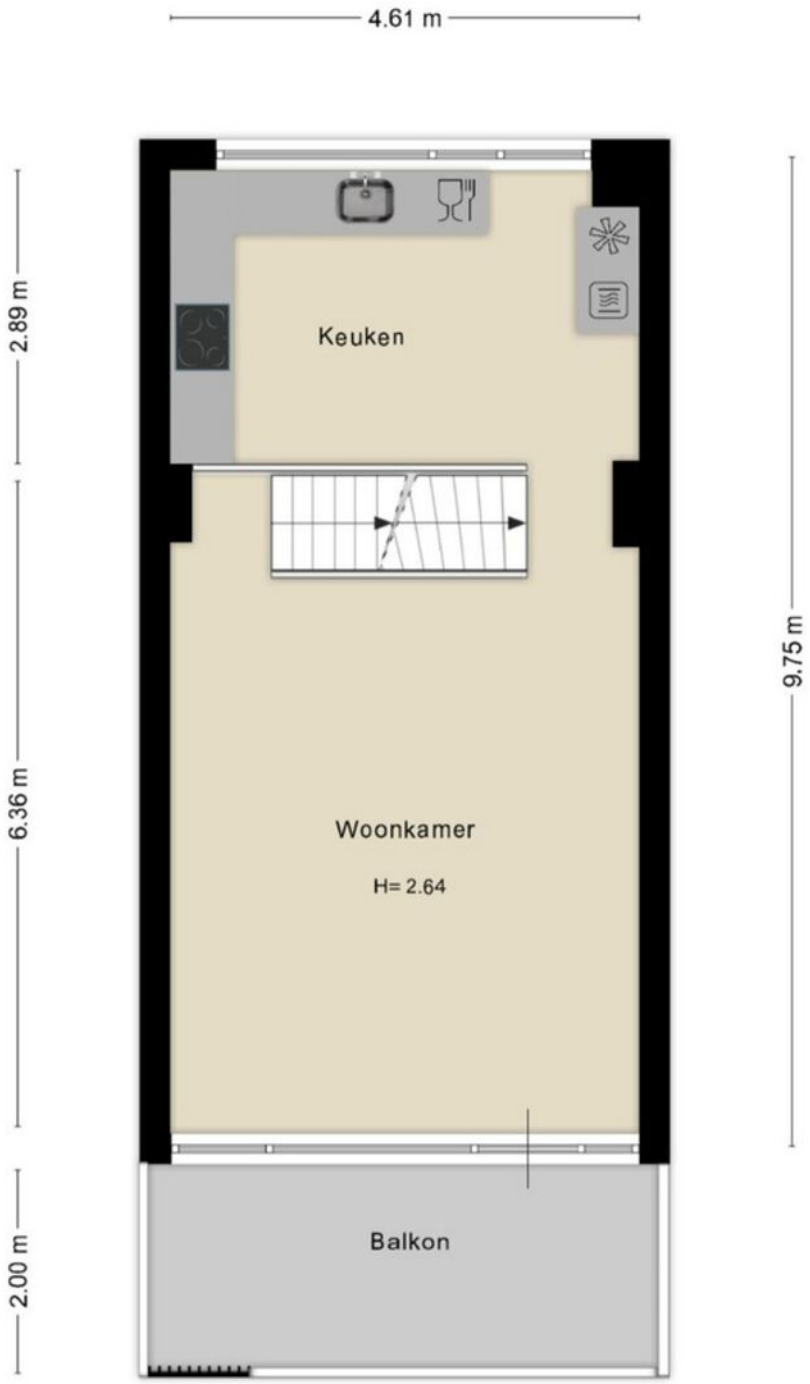
De woning ligt in een rustige straat in de geliefde en kindvriendelijke wijk De Rompert, omgeven door groen, speeltuintjes en alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. De brede groenstrook aan de achterzijde geeft niet alleen privacy, maar ook een prettig gevoel van ruimte een echt pluspunt voor deze locatie.

Winkelcentrum De Rompert, het gezondheidscentrum, scholen, kinderopvang en openbaar vervoer: alles ligt binnen handbereik. Naar de Bossche binnenstad fietsen? Slechts 10 tot 15 minuten, met een bewaakte, gratis fietsenstalling. Ook uitvalswegen zoals de A2 en A59 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Een ideale combinatie van rustig wonen en optimale bereikbaarheid.

PLATTEGROND
BEGANE GROND MET TUIN

Begane grond met tuin
Zesde Rompert 21, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Zesde Rompert 21, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
TWEEDE VERDIEPING

Tweede verdieping
Zesde Rompert 21, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

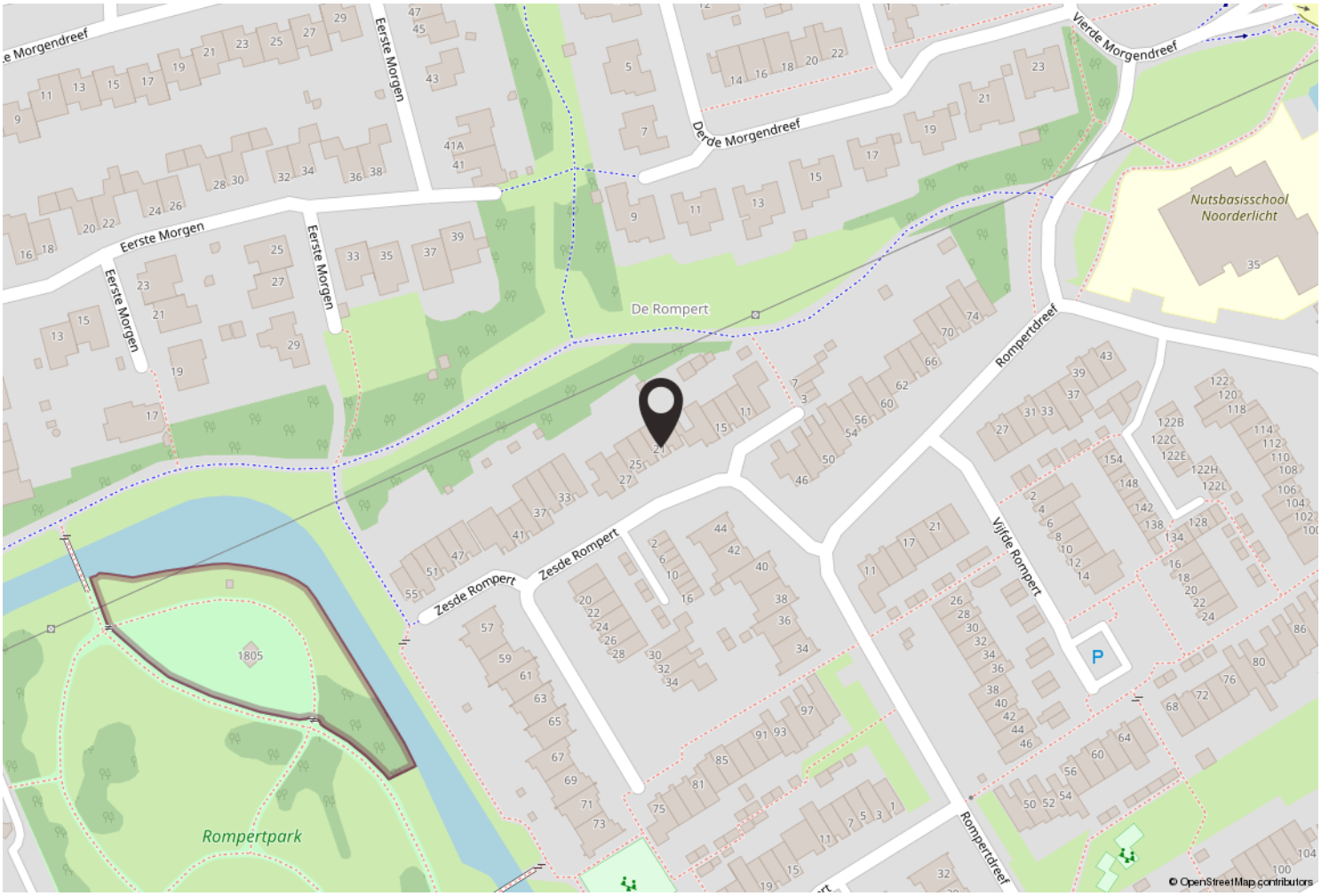
LIJST VAN ZAKEN

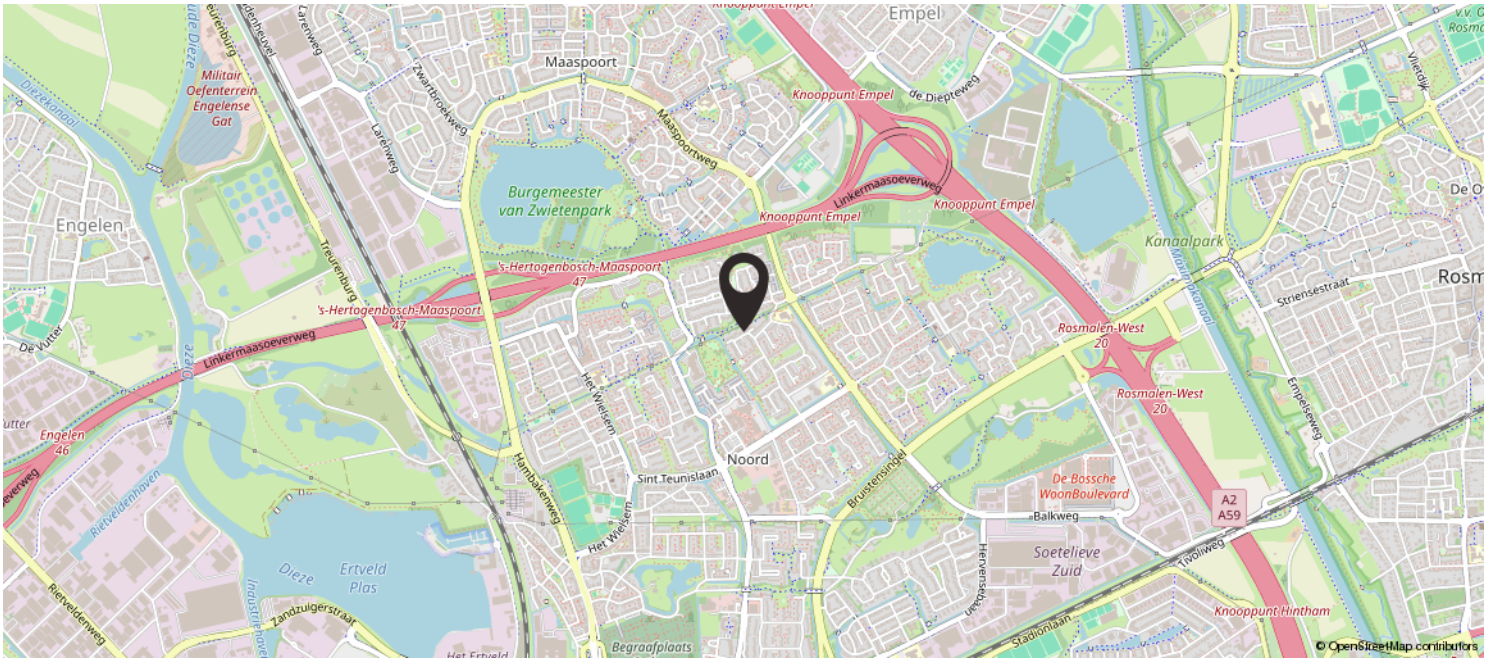
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

LOCATIE
OP DE KAART





BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering
Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, 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.

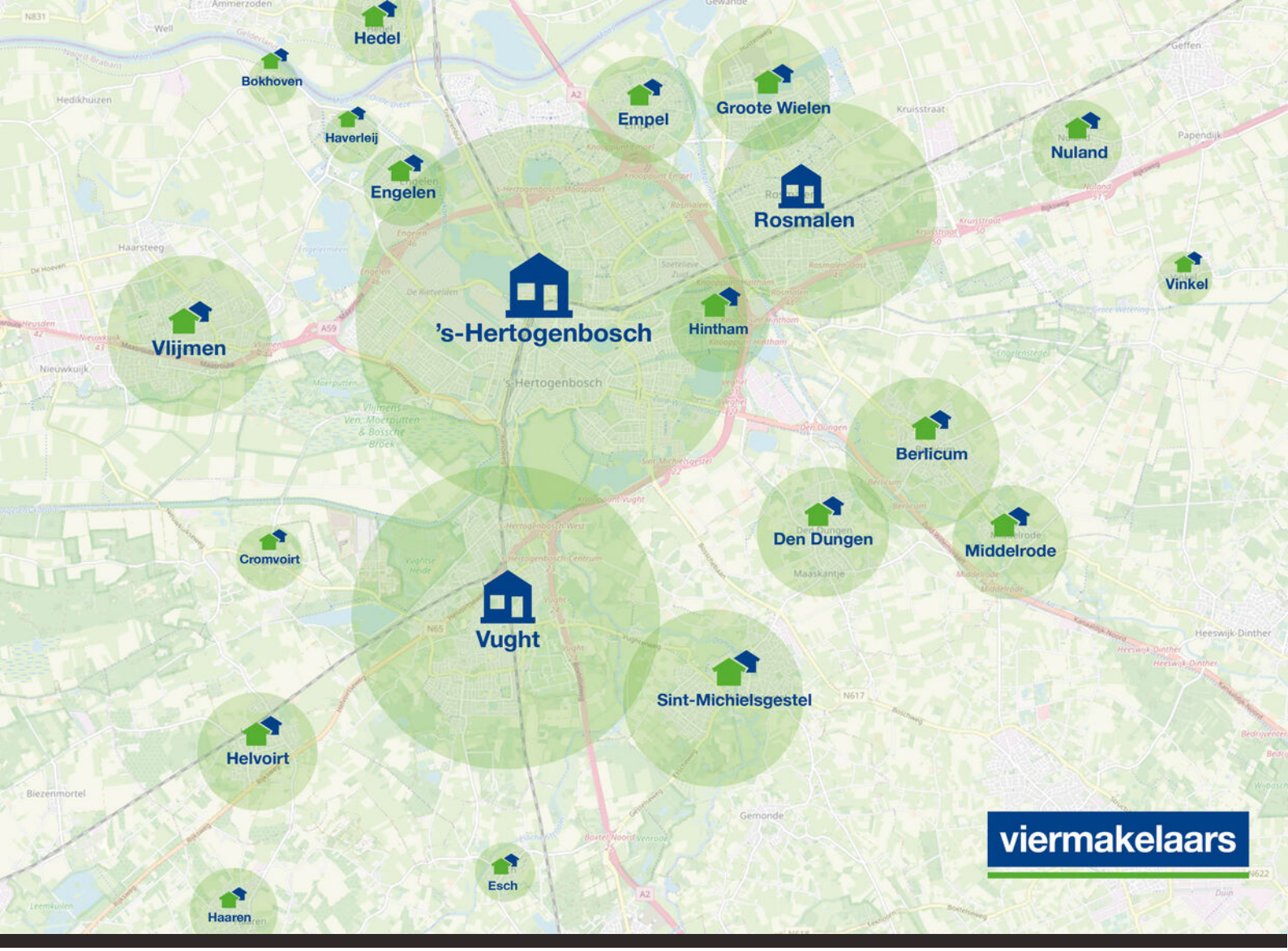
Algemeen
In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina’s en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina’s en informatiebladen geen 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 gebruiksoppervlakte. 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 genoegen 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!

ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

10

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

funda NVM