

VAN DER DOES DE WILLEBOISSINGEL 54

5211 CE'S - HERTOGENBOSCH





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.



LARISSA VAN LINDT
NVM Makelaar en taxateur



073 80 000 08



larissa@hrs.nl



RUBEN GREVE RMT
Makelaar



06 11 30 34 51



ruben@hrs.nl



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	12
2de verdieping	17
Locatie	21
Bijzonderheden	23
Plattegronden	24
Kadastrale kaart	28
Extra informatie	29
Onze dienstverlening	31

OVER DE WONING

Aan de geliefde Van der Does de Willeboissingel, op een van de meest bijzondere plekken in het centrum van 's-Hertogenbosch, staat dit uitzonderlijk ruime en hoogwaardige herenhuis uit 1915. Een prachtige plek aan één van de mooiste delen van de singel, waar je geniet van de binnenstad zonder midden in de drukte te wonen. Met circa 309 m² woonoppervlak, een indrukwekkende afwerking en een renovatie waarbij kwaliteit en duurzaamheid centraal hebben gestaan, is dit een woning die zich in alle opzichten onderscheidt.

Achter de prachtige, statige gevel schuilt een royaal en doordacht woonhuis, dat voorheen uit drie appartementsrechten bestond en inmiddels officieel is samengevoegd tot één volwaardig herenhuis. De woning is volledig gerenoveerd, met oog voor detail en respect voor de karakteristieke uitstraling van het pand. Ook technisch is het huis grondig aangepakt. Met onder meer gevel-, dak- en vloerisolatie, HR++-beglazing en 21 zonnepanelen beschikt de woning over energielabel A. Het huis verkeert in zeer goede staat van onderhoud. De daken, plafonds, veel van de vloeren, de leidingen en technische installaties zijn vernieuwd. Het resultaat is een historisch pand met het onderhoud en gemak van een nieuwbouwhuis.





KENMERKEN

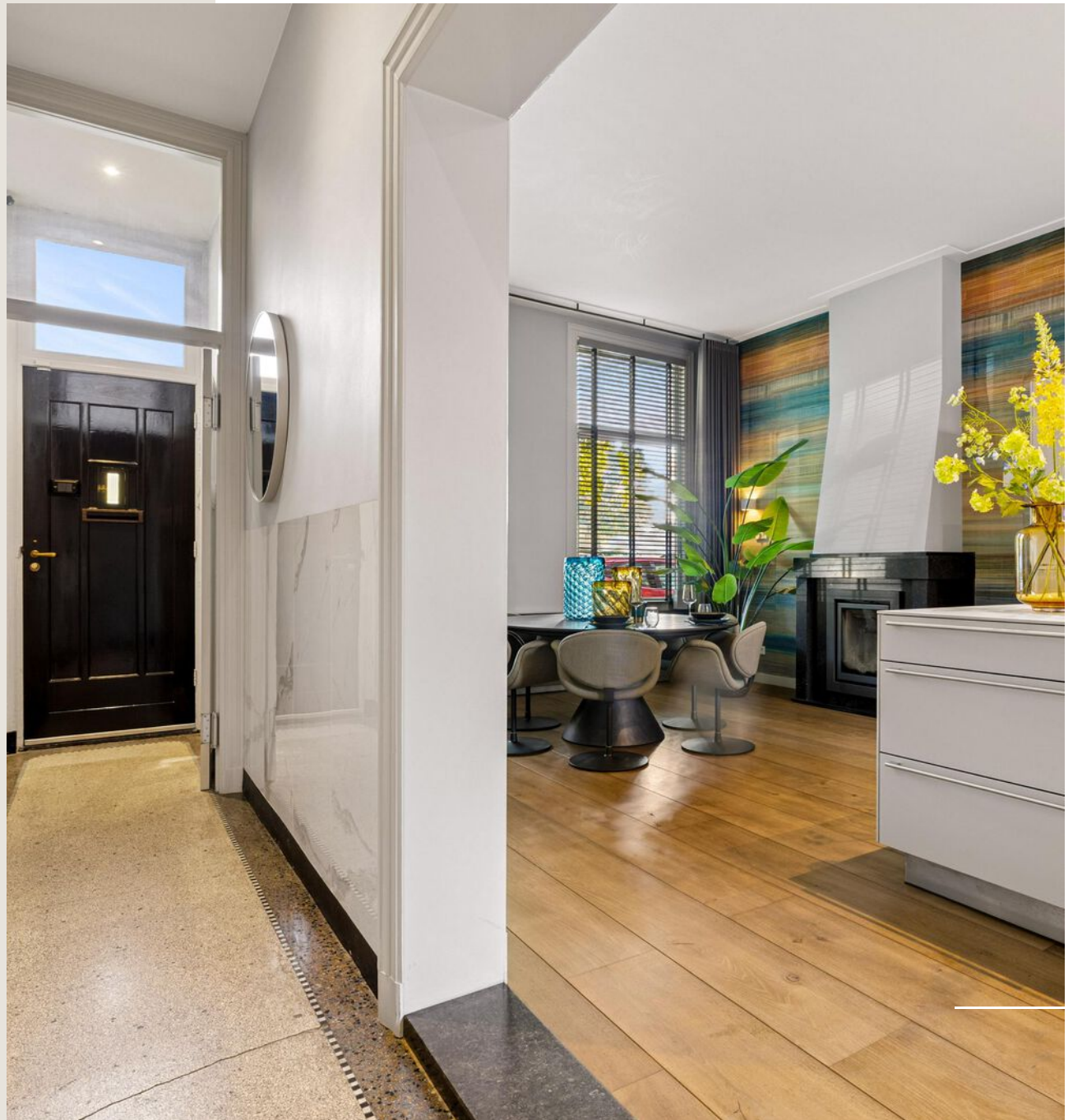
VRAAGPRIJS:	€ 2.500.000 k.k.	[B]BOUWJAAR:	1912
WOONOPPERVLAKTE:	309 M ²	AANTAL KAMERS:	13
GG BUITENRUIMTE:	12 M ²	AANTAL SLAAPKAMERS:	8
OVERIGE RUIMTE:	7 M ²	SOORT WONING:	HERENHUIS
EXTERNE BERGRUIMTE:	2 M ²	WIJK:	CENTRUM
INHOUD:	1.278 M ³	ENERGIELABEL:	A

BEGANE GROND

Een statige entree, typerend voor een herenhuis uit deze bouwperiode, verwelkomt je in de prachtige hal. De granitovloer, de wanden met glasmarmers en de plafondhoogte van ruim drie meter geven de ruimte een indrukwekkend karakter. De entree vormt een passend welkom bij een huis waarin royale maatvoering en hoogwaardige materialen elkaar versterken.

De begane grond van het hoofdhuis wordt gekenmerkt door een indrukwekkende woonkeuken, een plek die uitnodigt om samen te koken, uitgebreid te tafelen en lange avonden door te brengen. De keuken van Bulthaup is uitgevoerd op hoog niveau en voorzien van Gaggenau-apparatuur. Met onder meer een grote wijnklimaatkast, twee vaatwassers, een oven, stoomoven, magnetron, Quooker en bijzonder veel kastruimte is ook aan praktisch comfort geen gebrek. Aan de voorzijde is ruimte voor een grote eettafel, heel comfortabel bij het knisperende haardvuur van de Barbas houthaard. Via de openslaande deuren loop je zo de fijne stadstuin in. Een heerlijke plek om buiten te zitten, midden in de stad.

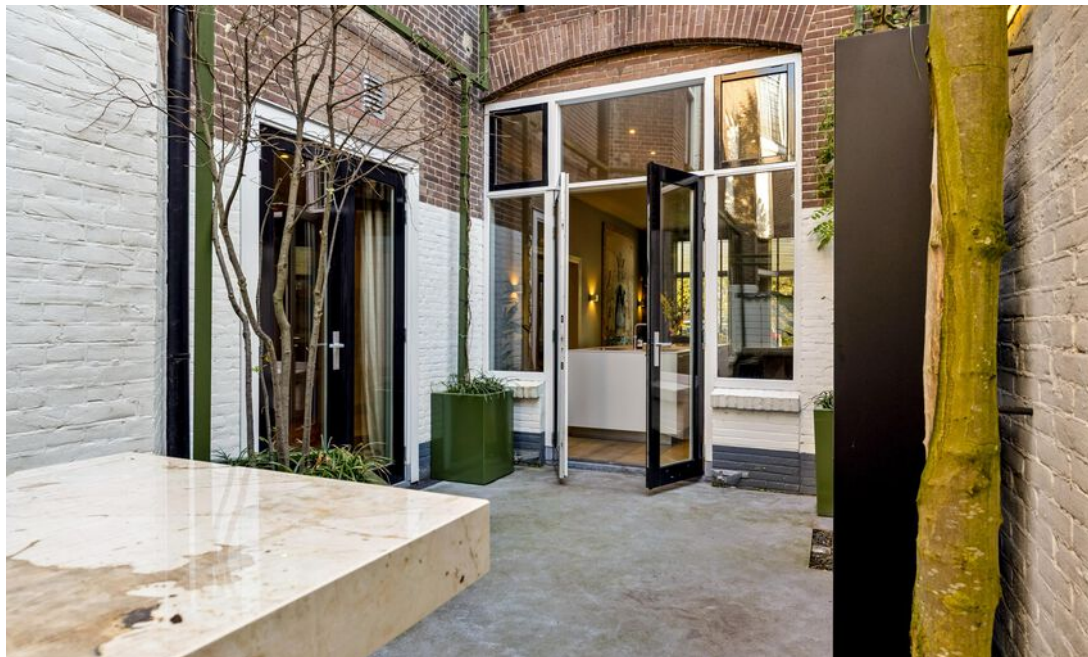
Vanuit de begane grond is ook het achterhuis bereikbaar. Via een luxe walk-through closet bereik je de ouderslaapkamer en de luxe badkamer. Deze indeling biedt de mogelijkheid om slapen en ontspannen op de begane grond te combineren, met een prettige mate van privacy en comfort.

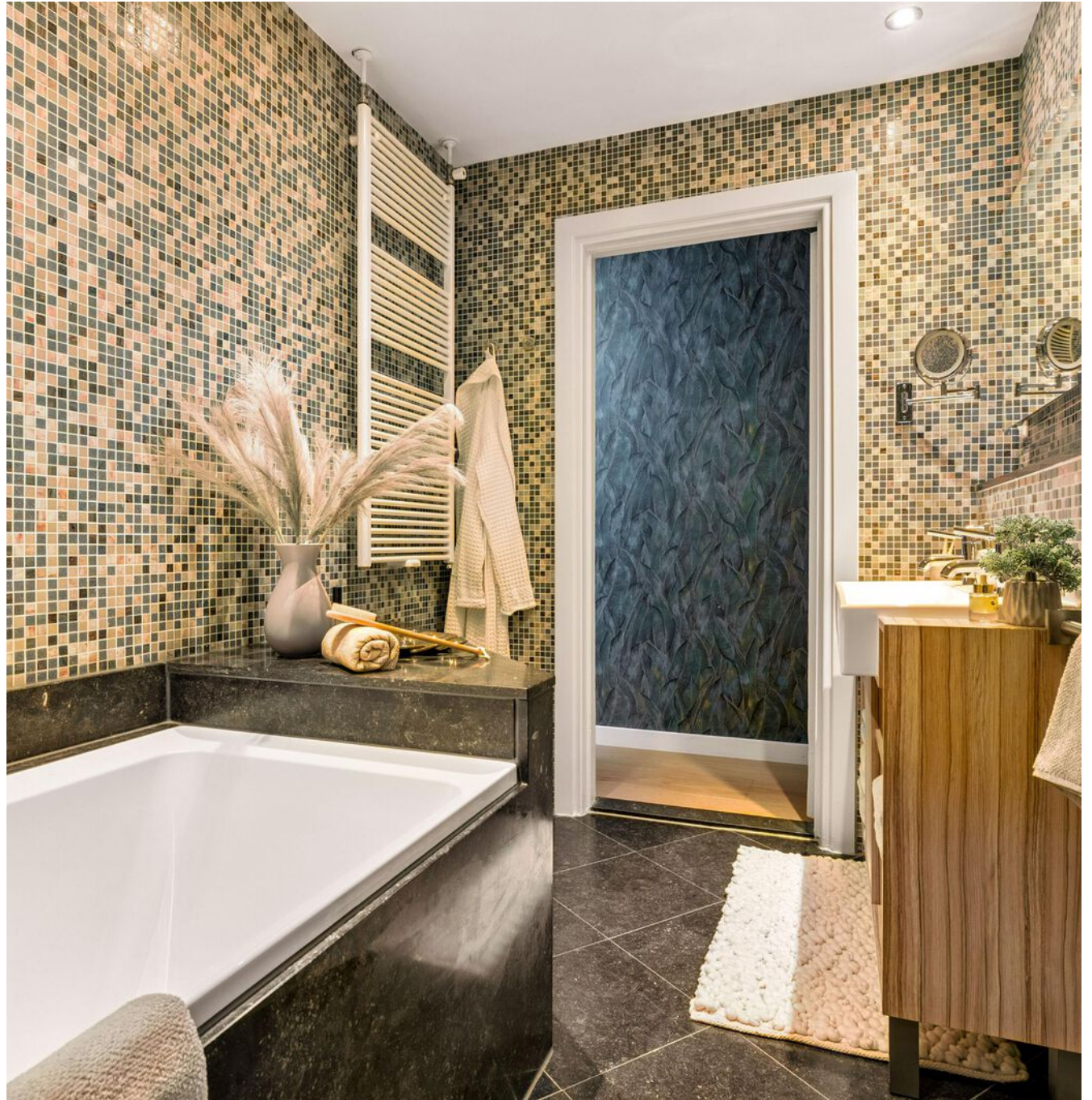












EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping ontvouwt zich een heel andere woonbeleving. De woonkamer is voorzien van een nieuwe kamer-en-suite, die de ruimte karakter en intimiteit geeft. De blik wordt hier als vanzelf naar buiten getrokken: het uitzicht over de Dommel is prachtig. Door de grote ramen zie je de bomen veranderen van frisgroen in de lente tot warme herfstkleuren, terwijl het water en het groen een voortdurend wisselend decor vormen. Het is een woonkamer om uitgebreid te genieten van het uitzicht, een goed gesprek of een rustige avond thuis. De tweede open haard en de prachtige houten visgraatvloer maken het geheel compleet.

Aan de voorzijde bevindt zich een fijne koffiekamer, een heerlijke plek om de dag te beginnen of je even terug te trekken met een boek. Aan de achterzijde ligt een kantoor of extra slaapkamer. Ook een tweede Japans toilet is op deze verdieping aanwezig.

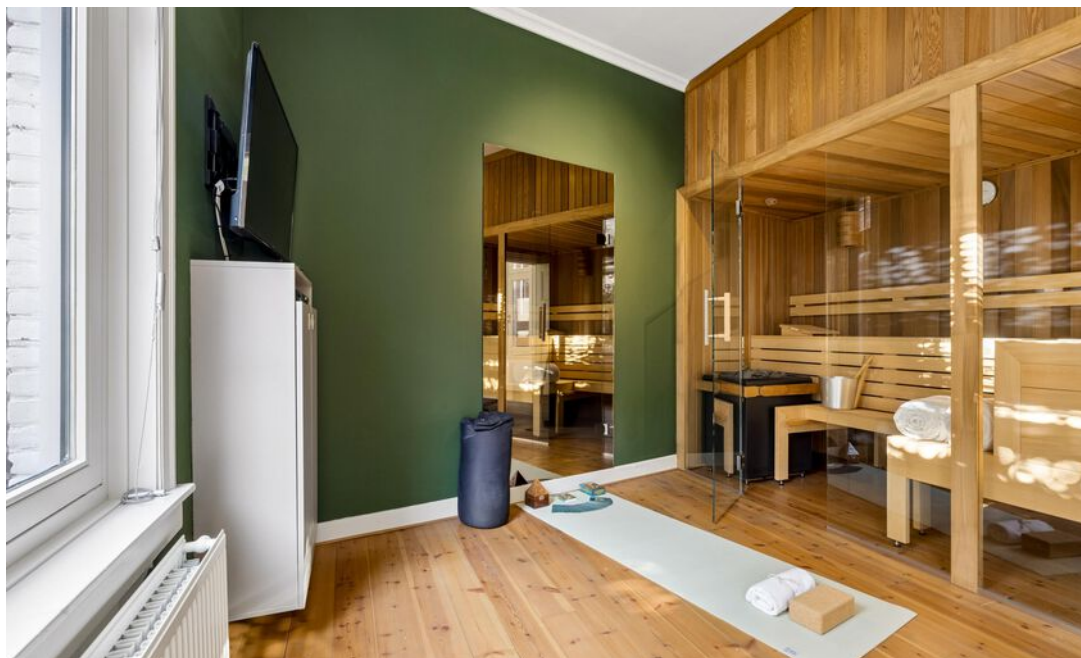
Het achterhuis heeft eveneens een eigen karakter. Via een afzonderlijke trap bereik je de verdiepingen, waar ruimte is gemaakt voor ontspanning en comfort. Er is een gymruimte met een Finse sauna en een infraroodkamer. Daarnaast bevindt zich een grote inloopkast met op maat gemaakt interieur.











TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping van het hoofdhuis bevinden zich twee royale slaapkamers en een badkamer. Daarnaast is er een dakterras, een fijne plek om beschut buiten te zitten en te genieten van de zon. In het achterhuis liggen nog eens twee slaapkamers en een badkamer.

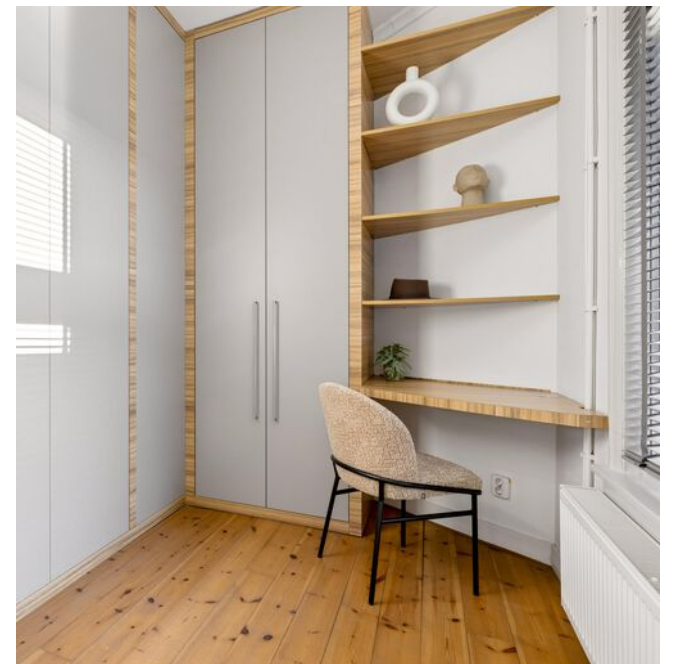
Deze woning biedt volop ruimte voor een groot gezin, voor wie graag gasten ontvangt of voor wie wonen en werken wil combineren. De verschillende vertrekken en afzonderlijke delen van het huis maken het mogelijk om de ruimtes op uiteenlopende manieren te gebruiken, zonder dat dit ten koste gaat van de rust en privacy.

Wat dit herenhuis zo bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, afwerking, duurzaamheid en ligging. De omvang is uitzonderlijk voor deze locatie, de renovatie is grondig uitgevoerd en het comfortniveau is hoog. Tegelijkertijd biedt de woning een veelzijdige indeling, met volop plekken om samen te komen of juist de rust op te zoeken.









LOCATIE

De ligging is bijzonder. Je woont hier op korte afstand van het historische stadscentrum, met zijn winkels, restaurants en terrassen, terwijl de directe omgeving juist wordt gekenmerkt door groen, water en rust. Vanuit de woning kijk je uit over de Dommel, waar de bomen met de seizoenen meekleuren en het uitzicht steeds opnieuw verandert. Een plek midden in de stad, waar je je tegelijkertijd in alle rust kunt terugtrekken.

Dit is wonen aan een van de mooiste singels van 's-Hertogenbosch: met de stad binnen handbereik, de Dommel als dagelijks uitzicht en alle ruimte om op hoog niveau te wonen. Een bijzonder herenhuis voor wie waarde hecht aan kwaliteit, privacy en een unieke woonomgeving.





BIJZONDERHEDEN

- Het geheel bestaat uit drie appartementsrechten en is officieel samengevoegd tot één woonhuis.
- Recent gerenoveerd, waarbij ook het casco grondig is aangepakt.
- Volledig geïsoleerd en voorzien van 21 zonnepanelen en een warmtepomp met boiler. Energielabel A.
- De kelder is enkele jaren geleden uitgegraven.



Begane grond



PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping

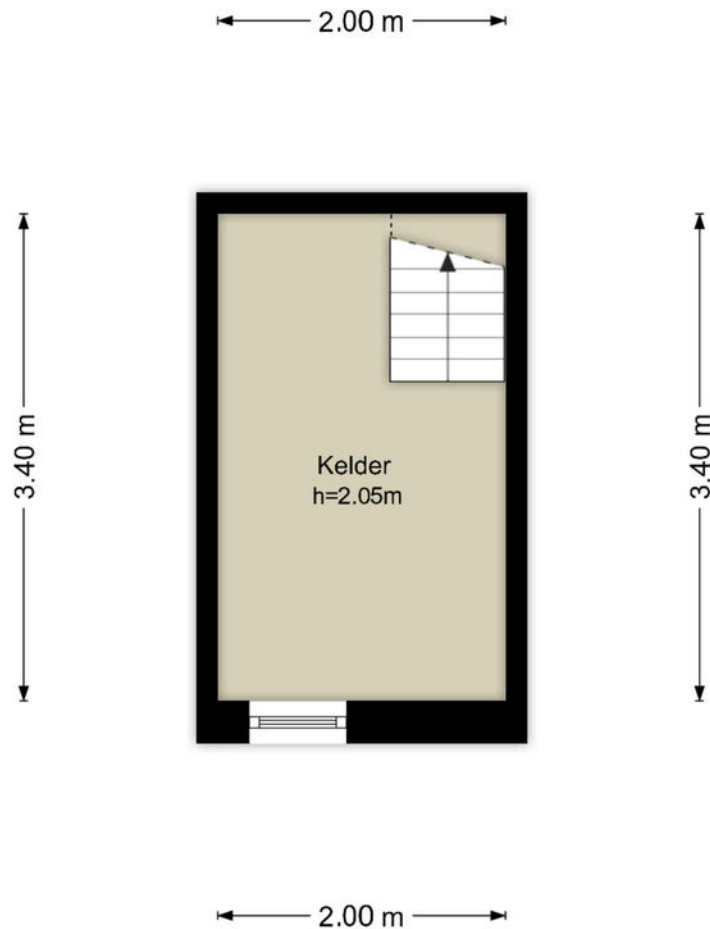


PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



Van Der Does De Willeboissingel 54 - 's-Hertogenbosch
Kelder



PLATTEGRONDEN

Kelder

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 oppervlaktematen
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: HRS Wonen



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
Sectie I
Perceel 1399

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



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 voelspriet 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)