

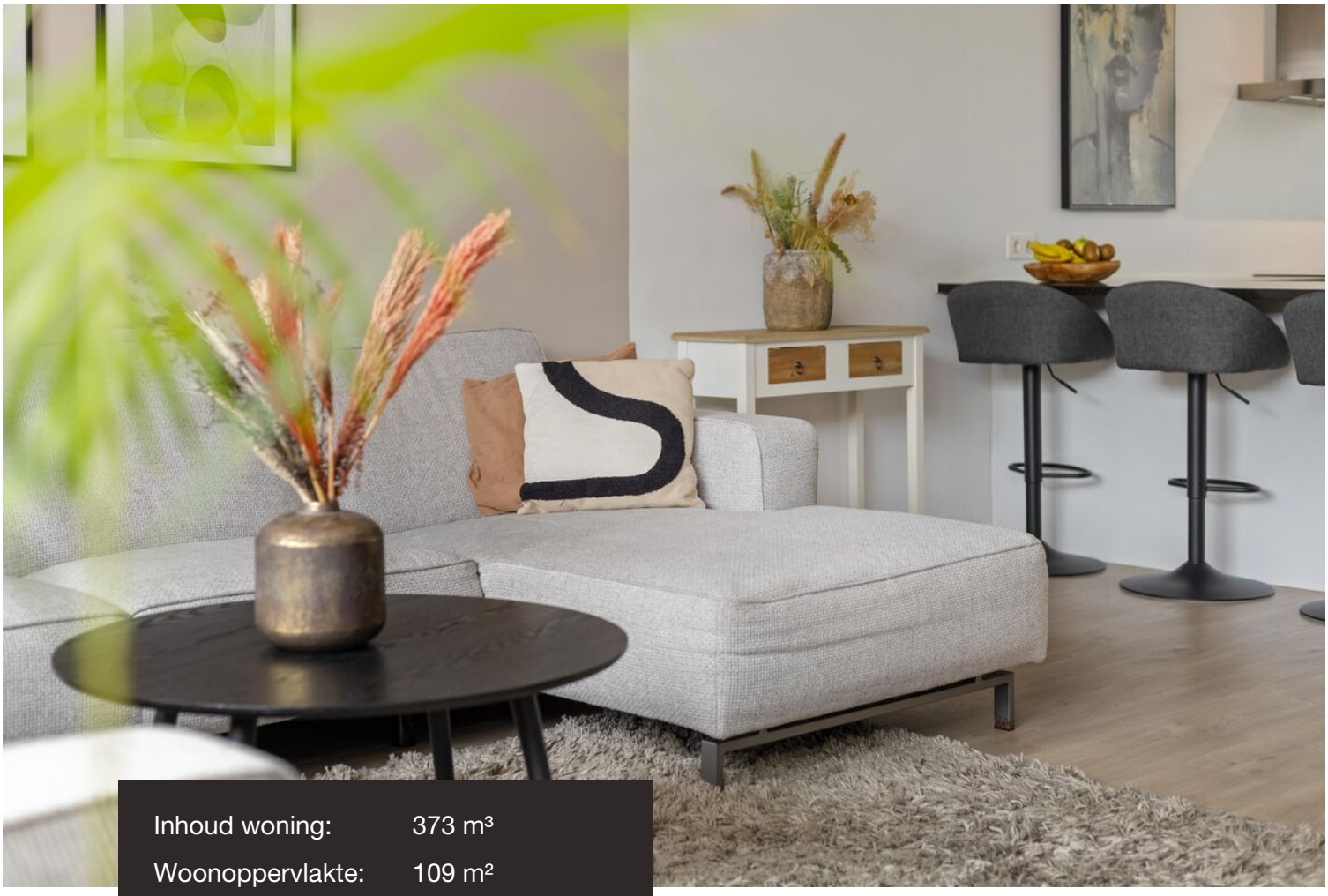
VRIJ WONEN AAN HET GROEN, VERRASSEND RUIME GEZINSWONING

'S-HERTOGENBOSCH, TWEEDE BUITENPEPERS 55

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Inhoud woning:	373 m³
Woonoppervlakte:	109 m²
Perceeloppervlakte:	145 m²
Bouwjaar:	1974

- Energielabel A;
- Verwarming en warmwater middels combiketel uit 2024;
- 3 Ruime slaapkamers op de verdieping;
- De voorzijde kijkt uit op een groen gazon;
- Voorzien van 16 zonnepanelen;
- Achtertuin op zuiden met goede zonligging.



WELKOM AAN DE TWEEDE BUITENPEPERS 55 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

In de geliefde woonwijk 'De Buitenpepers', op loopafstand van de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch, ligt deze verrassend ruime geschakelde woning. Het huis beschikt over een voor- en achtertuin met overkapping en twee bergingen. De woning is keurig onderhouden en in het verleden gemoderniseerd, waarbij onder meer de keuken en badkamer zijn vernieuwd. In combinatie met het recente energielabel A biedt dit huis een ideale balans tussen ruimte, comfort en een centrale ligging.

Een fijne ligging, in de wijk ‘De Buitenpepers’, op een perfecte plek direct aan een groot gazon met speeltoestellen. De woning heeft een fijne en praktische indeling, een tuingerichte lichte woonkamer, een grote royale open keuken. Op de verdieping zijn er 3 ruime slaapkamers en een vernieuwde luxe badkamer. Kortom een ideaal gezinshuis. Door de groene omgeving, ligging aan voor- en achterzijde is er een heerlijk vrij gevoel, maar toch veilig binnen de wijk. De wijk De Buitenpepers uit de 70er jaren is erg gewild vanwege de gemoedelijke sfeer en de ligging ten opzichte van het centrum, de beide NS-stations, uitvalswegen, winkelcentrum 'De Rompert' en diverse scholen. Op korte loopafstand is een PLUS supermarkt beschikbaar.

Via de voortuin, waar ook de eerste van de 2 bergingen is gelegen, is er toegang tot de entree/hal met meterkast, trappartij, toiletruimte met fontein. Toegang tot de ruime en zonovergoten tuingerichte woonkamer met aangrenzende tuinoverkapping. De achterzijde van de woonkamer is voorzien van een schuifpui en grote ramen voor extra veel lichtinval. Ook de licht-doorlatende beplating van de tuinoverkapping werkt daar aan mee.













DE KEUKEN

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een gezellige eetbar. De keuken, met heel veel kastruimte, is voorzien van een Quooker, vriezer, koelkast, oven, magnetron, inductie kookplaat en afzuiger.

Een granieten bovenblad met verzonken spoelbak van het merk Franke maken het geheel compleet.











EERSTE VERDIEPING

Vanaf de ruime overloop zijn de 3 slaapkamers, de badkamer, een vast kast en de technische-/ wasruimte bereikbaar. 2 Slaapkamers liggen aan de tuinzijde, één slaapkamer aan de voorzijde. De twee grootste slaapkamers hebben een grote vaste kast. In de wasruimte met aansluitingen voor witgoed vinden we ook de opstelling van de cv.-ketel uit het jaar 2024 van het merk Remeha.





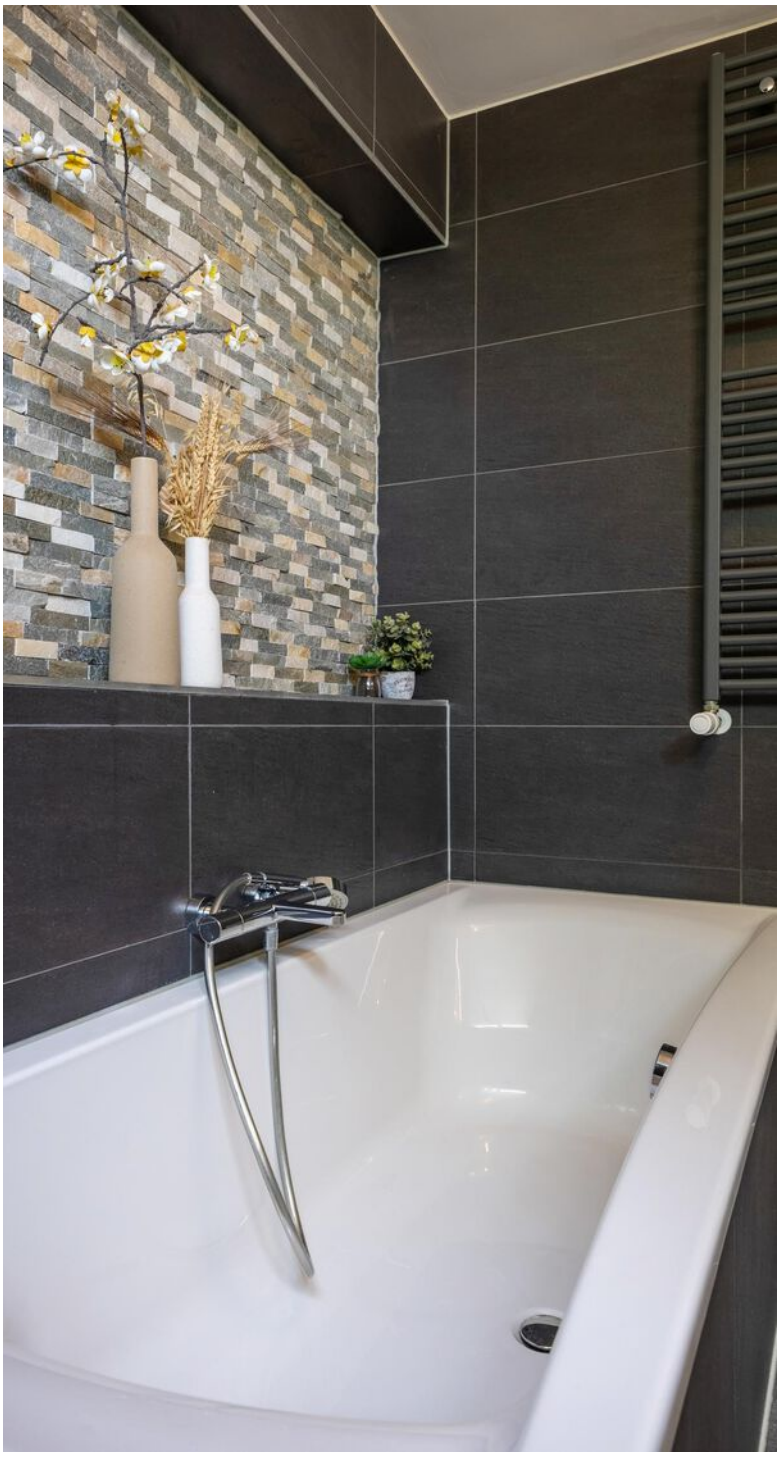


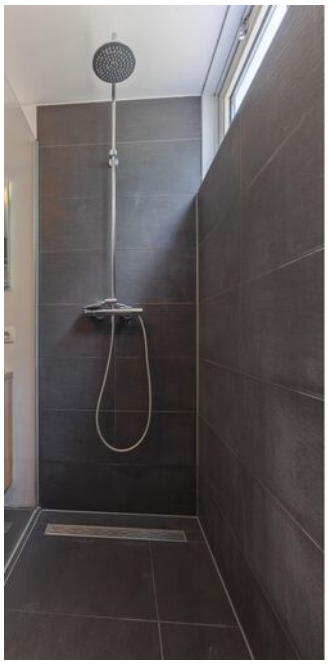














DE BADKAMER

De badkamer beschikt over een heerlijk ligbad, een comfortabele inloopdouche met regen- en handdouche, een tweede toilet, een handdoekradiator en een wastafelmeubel met waskom van Belgisch hardsteen.

Ook beschikt de badkamer over een raam voor de natuurlijke ventilatie en lichtinval.







DE TUIN

De tuin is gelegen op het zonnige zuiden met vrij uitzicht en heeft een achterom en een tweede stenen berging.















FIJN OM TE WETEN:

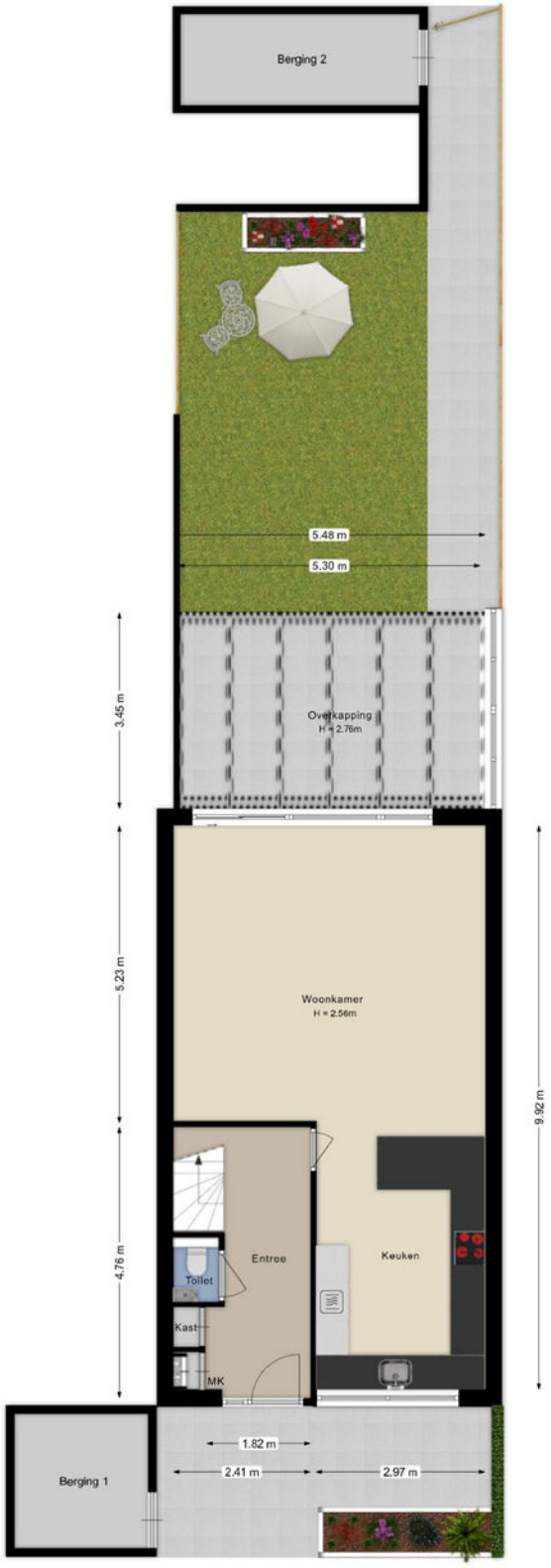
- 16 Zonnepanelen met een vermogen van ca. 5.500 K/Wh;
- Geheel voorzien van aluminium kozijnen met isolerende beglazing;
- Platte dak en isolatie dak in 2018 venieuwd;
- Achtertuin op zuiden met goede zonligging;
- Verwarming en warm water middels combiketel uit 2024;
- 3 Ruime slaapkamers op de verdieping;
- Veel bergruimte, zo beschikt de woning over twee bergingen, 3 inbouwkasten en een wasruimte;
- Voldoende parkeergelegenheid met openbare laadpalen.





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.

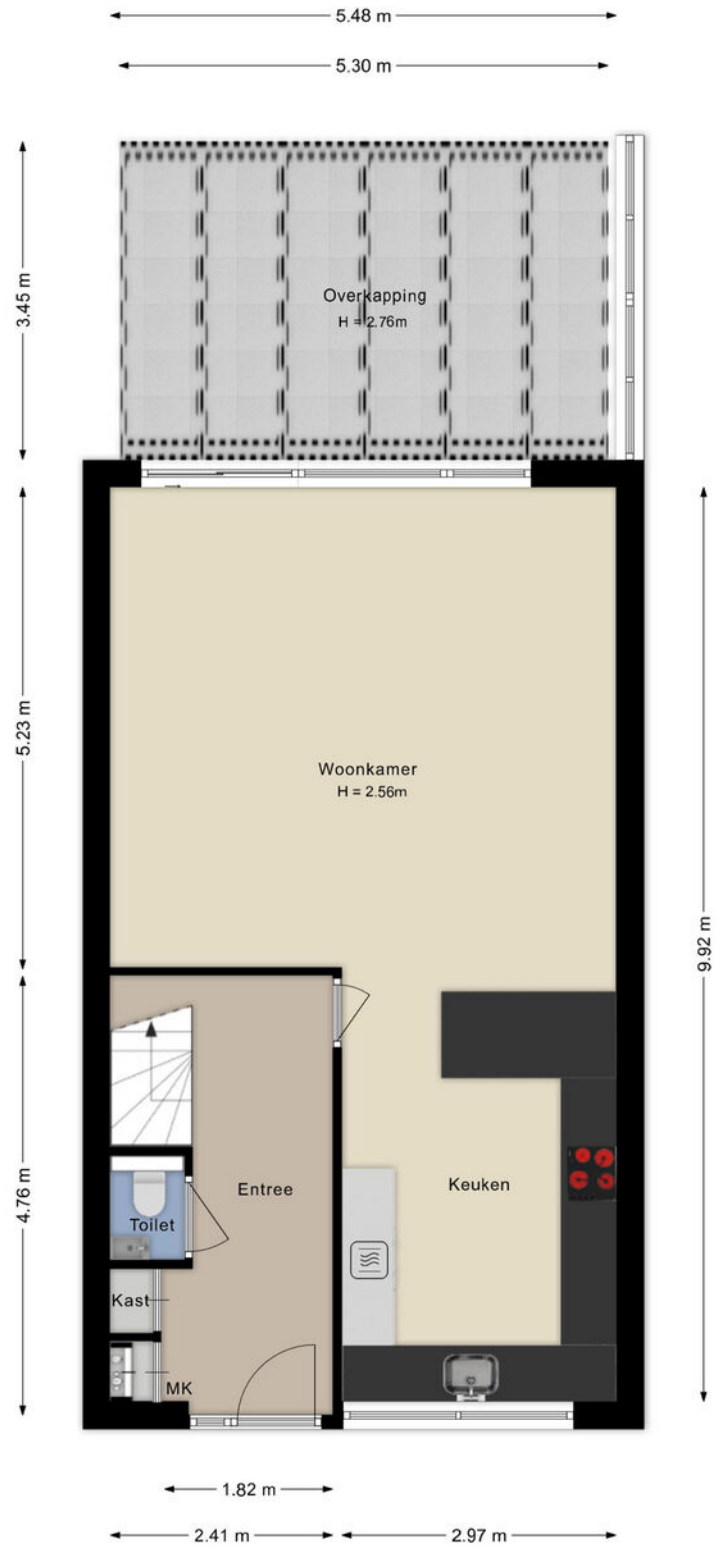
PLATTEGROND
BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Tweede Buitenpepers 55, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

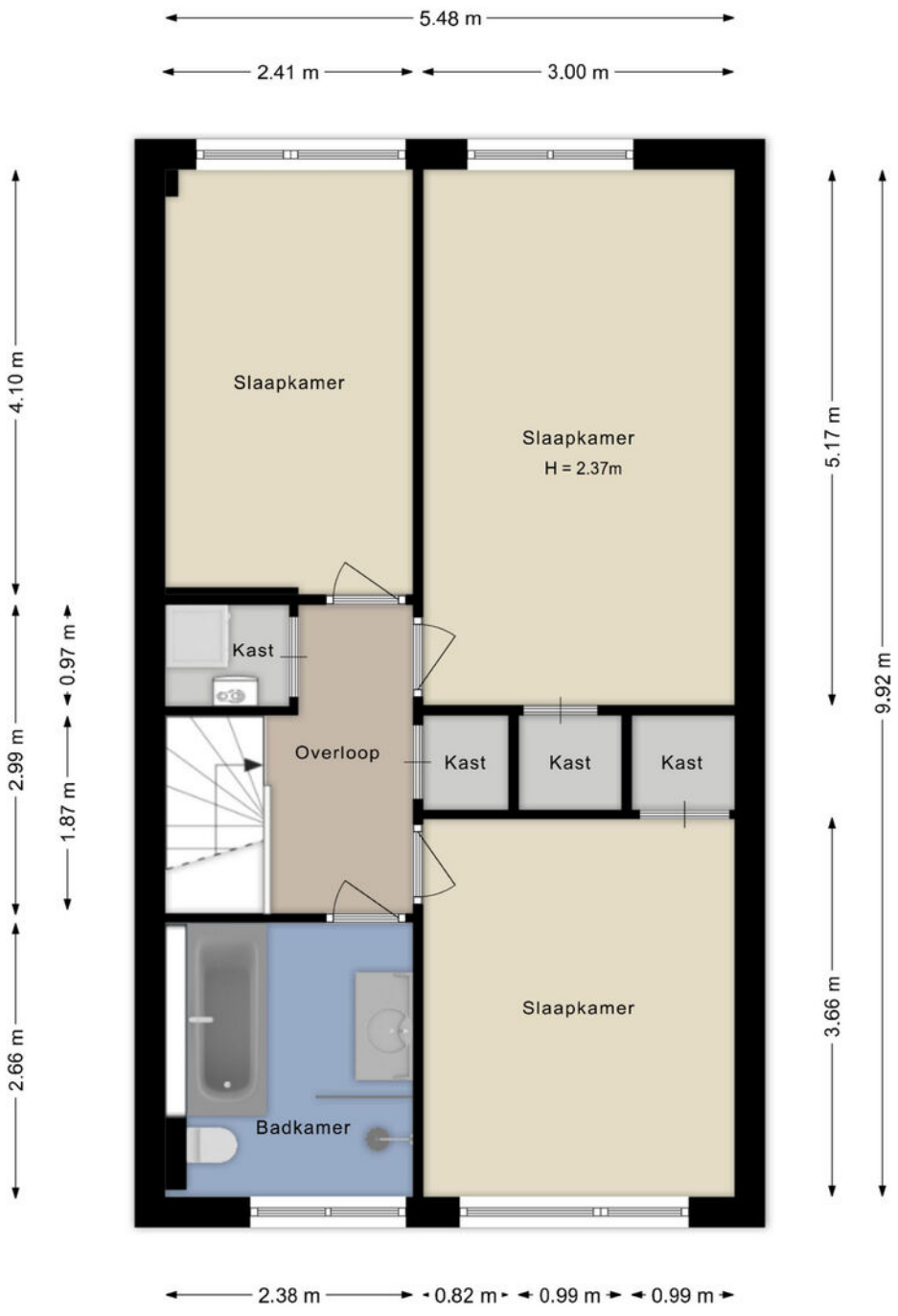
PLATTEGROND
BEGANE GROND



Begane grond
Tweede Buitenpepers 55, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

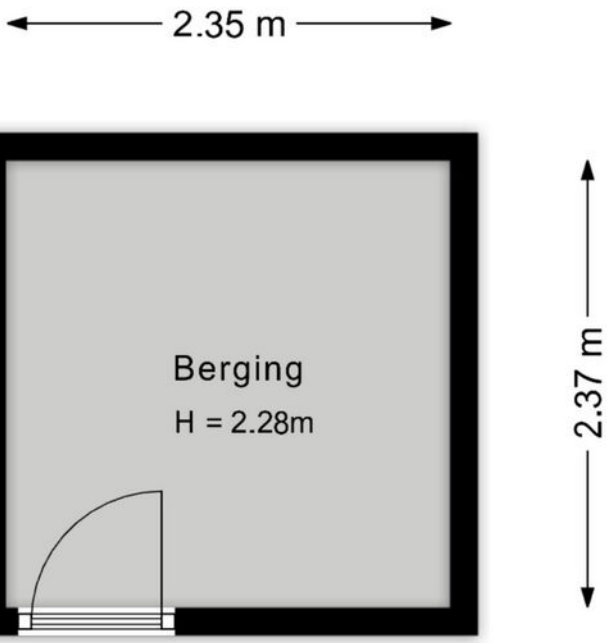
PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Tweede Buitenpepers 55, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

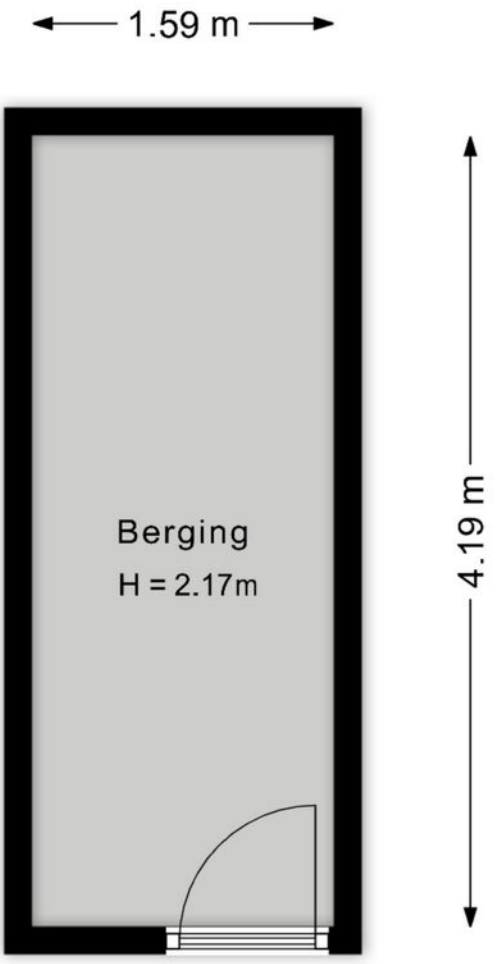
PLATTEGROND
BERGING VOORZIJDE



Berging voorzijde
Tweede Buitenpepers 55, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
BERGING ACHTERTUIN



Berging 2
Tweede Buitenpepers 55, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

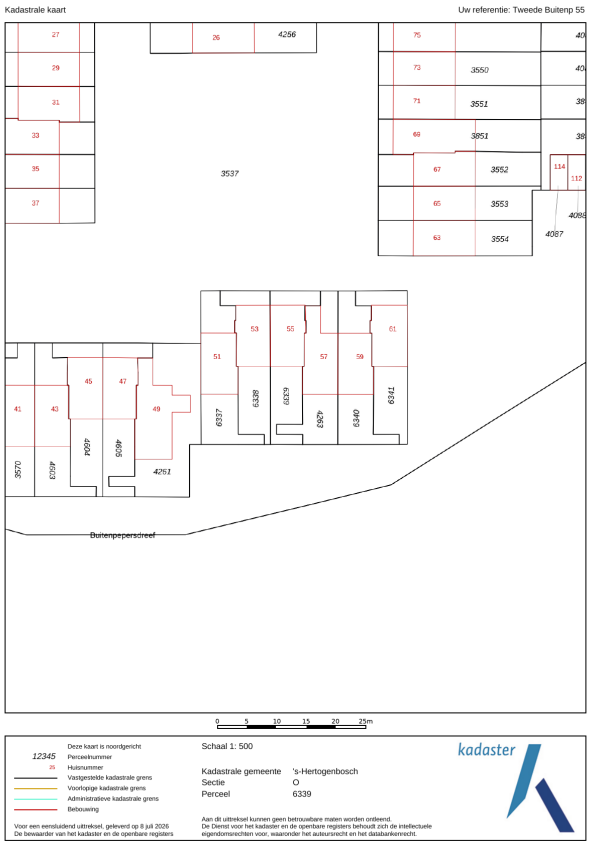
WONEN IN
DE BUITENPEPERS



DE BUITENPEPERS

De Buitenpepers is een groene en geliefde woonwijk aan de noordzijde van 's-Hertogenbosch. Alle dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, winkels, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en gezondheidszorg, bevinden zich in de directe omgeving. De sfeervolle Bossche binnenstad met haar uitgebreide aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen ligt op loopafstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A2 en A59 binnen enkele minuten bereikbaar.

Kortom, een fijn en net onderhouden woonhuis met drie slaapkamers, een prachtige woonkeuken en veel leefruimte. e, gelegen op een uitstekende locatie nabij het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch.



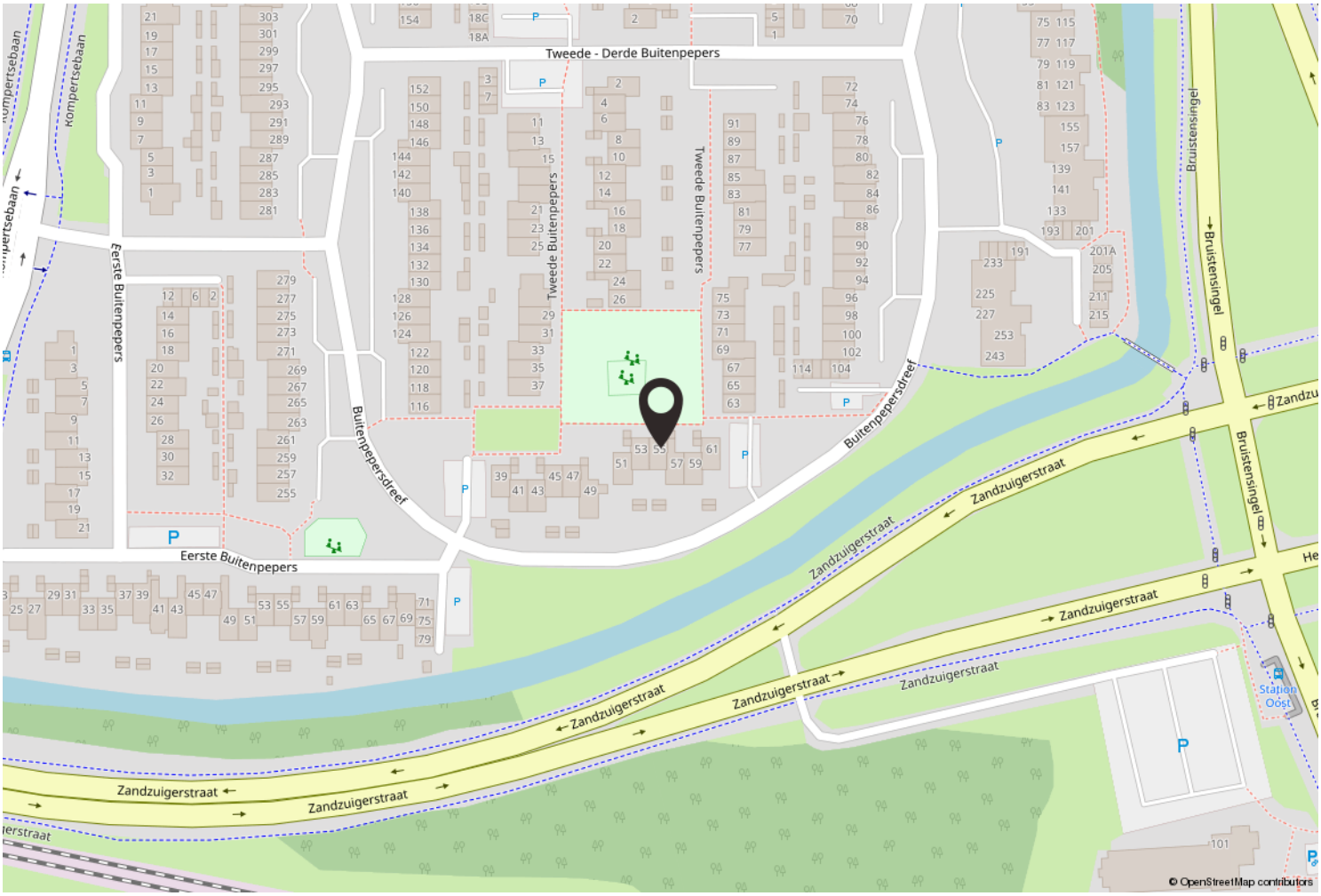
LIJST VAN ZAKEN

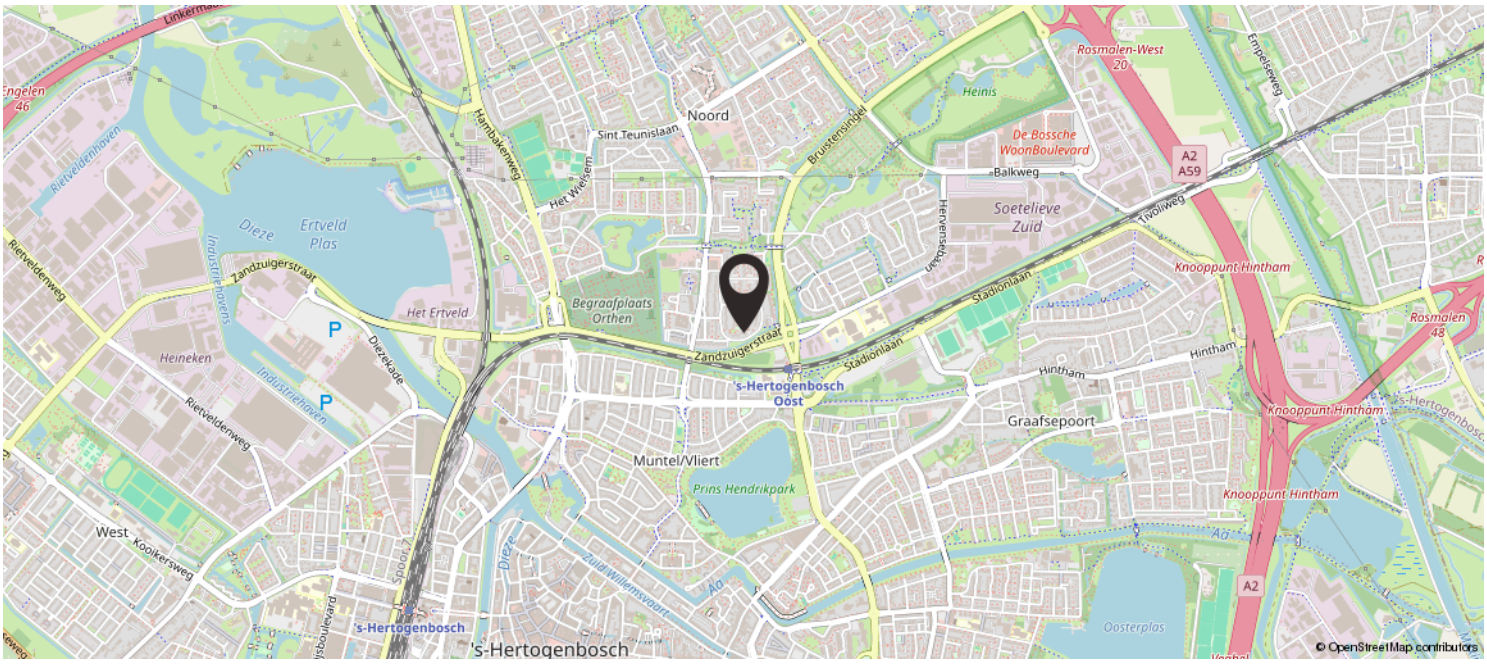
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	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	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Badkamerspiegel incl. verlichting			X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stellingkasten in de schuur achter	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.



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

funda NVM