

SFEERVOL WONEN IN 'DE KLOOSTERTUYNEN'

'S-HERTOGENBOSCH, ORTHEN 197

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Woonoppervlakte:	101 m²
Inhoud:	358 m³
Bouwjaar:	circa 1890
Herontwikkeling:	2004

- Energielabel B
- Recent gemoderniseerd
- Voorzien van vloerverwarming
- Drie slaapkamers en ruime badkamer
- Zowel een privé- als gezamenlijke tuin
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren, met een bijdrage van €199,17 per maand



ORTHEN 197 - 'S-HERTOGENBOSCH

Ruime, sfeervolle en in de afgelopen jaren gemoderniseerde woning met 3 slaapkamers, een privéberging én zowel een eigen tuin, als gezamenlijke binnentuin voor de deur. Gelegen in het bijzondere monumentale project 'De Kloostertuynen' te Orthen. De woning is gunstig gelegen nabij o.a. het overdekte winkelcentrum de Rompert, natuurgebieden in de directe omgeving (Ertveldplas), sportvoorzieningen en uitvalswegen. Het gezellige Bourgondische Bossche centrum ligt op korte fietsafstand. Het kleinschalige, zeer bijzondere wooncomplex is keurig onderhouden en beschikt over ruime parkeergelegenheid.

Indeling
Achter de voordeur bevindt zich een goed verlichte hal met meterkast en toegang tot de ruime toiletruimte met fraai tegelwerk, fonteintje en zwevend toilet. Vanuit de hal is ook de ruime woonkamer bereikbaar: deze woonkamer is verdeeld in een zitgedeelte met vrij uitzicht aan de voorzijde, een eetgedeelte met plaats voor een royale eettafel en de moderne open keuken met keukeneiland, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en een koel-vriescombinatie. De tuindeur geeft toegang tot het terras aan de achterzijde. De begane grond is in 2022 voorzien van vloerverwarming met een laminaatvloer.


JUNIOR ATLAS




















de
Truffel


Truffel











EERSTE VERDIEPING

Overloop met twee ruime slaapkamers over de volledige breedte van de woning, badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. Beide kamers zijn ruim van formaat, de hoofdslaapkamer (15m²) aan de voorzijde heeft veel lichtinval dankzij de dakkapel en de kamer is voorzien van een inbouwkast. Ook de slaapkamer aan de achterzijde is met ruim 12 m² een fijne slaapkamer. De badkamer is naast de slaapkamers gesitueerd en is uitgerust met een tweede zwevend toilet, een moderne douchecabine met regendouche, handdouche en thermostaatkraan en een dubbel wastafelmeubel. De badkamer is in 2020 vernieuwd en door het verwijderen van een inbouwkast aanzienlijk vergroot. De ruimte is gedeeltelijk betegeld met grote zwartgrijze tegels met een warme bruine ondertoon. Juist deze warme kleurnuance geeft de badkamer een sfeervolle uitstraling. De overige wanden zijn strak gestuct, wat zorgt voor een mooi geheel met de betegeling. In het jaar 2025 zijn alle ramen en plafonds in de slaapkamers extra geïsoleerd.























TWEEDE VERDIEPING

In 2020 is er een vaste trap naar de tweede verdieping geplaatst.
Hierdoor is er een volledige verdieping bijgekomen, er zijn in 2024 twee dakramen geplaatst waardoor er een extra slaap-/ logeerkamer is gerealiseerd.
Een ruime overloop met praktische bergruimte en een afgesloten ruimte voor de CV-ketel (2022), de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Achter de knieschotten bevindt zich nog extra bergruimte.




LARS
RAAD EENS
HOEVEEL
WILDE DIEREN
Kikker


LARS



FIJN OM TE WETEN:

Naast de gezamenlijke fietsenberging en parkeerplaats heb je een ruime, en bovendien hoge eigen berging. Van de hoogte is goed gebruik gemaakt door een vide toe te voegen waardoor je veel extra ruimte hebt om spullen op te slaan.

Gelegen in het rustige wooncomplex “de Kloostertuynen” waar in 2004 een oud klooster werd verbouwd tot woningen en appartementen. Er is een Vereniging van Eigenaren (VvE), waarvoor je een maandelijkse bijdrage van € 199,17 betaalt. Hiervoor worden onder andere het onderhoud van het terrein en de woningen verzorgd, is er een opstal- en glasverzekering afgesloten en wordt er gereserveerd voor groot onderhoud (MJOP). De gezellige binnentuin is een plek voor jong tot oud, met plekjes om heerlijk tot rust te komen of een grasveldje waar gespeeld kan worden. Een unieke locatie binnen Den Bosch.

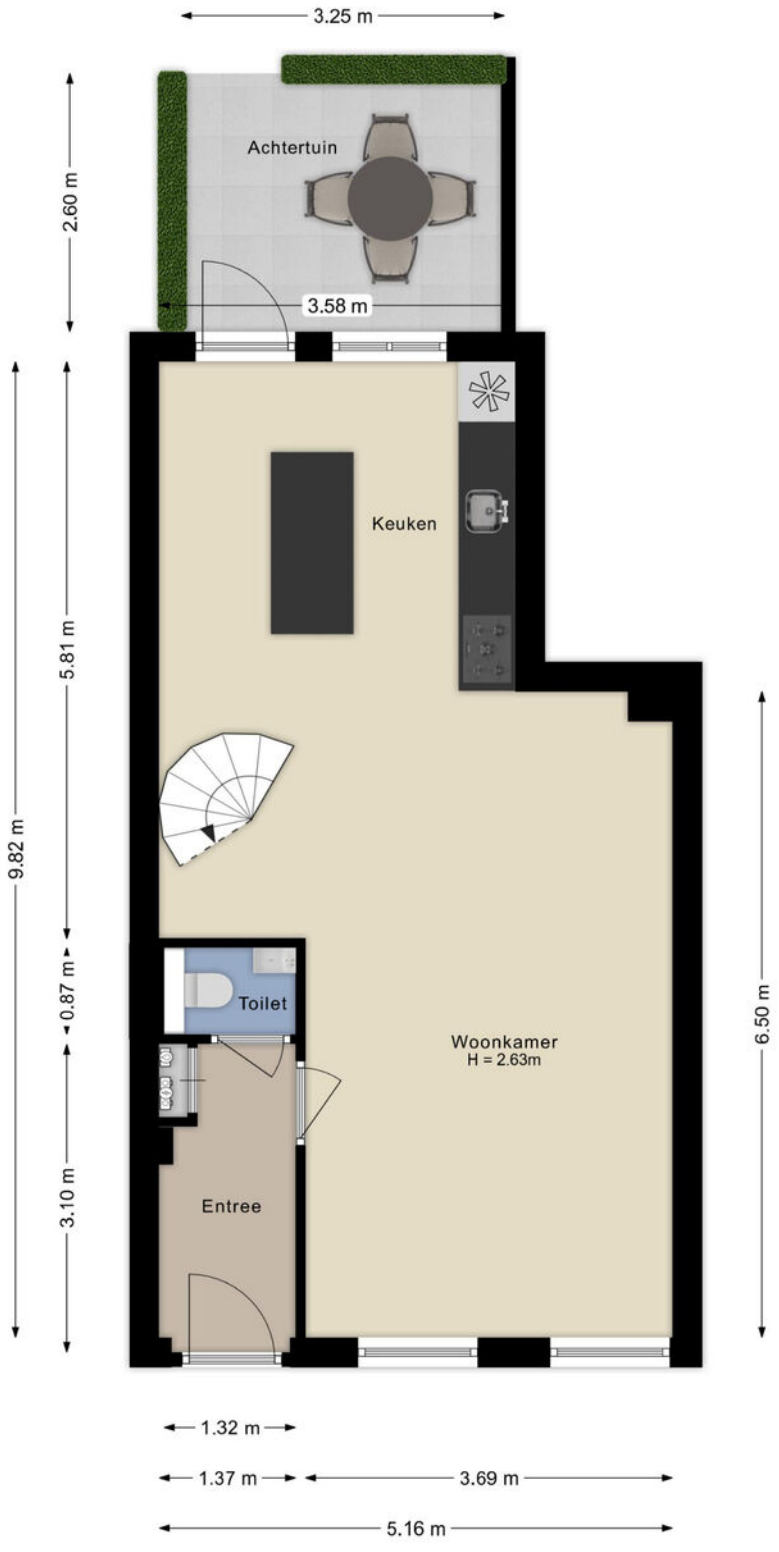
- 2019: nieuwe keuken;
- 2020: nieuwe badkamer & toilet beneden;
- 2020: vaste trap naar zolder;
- 2022: nieuwe vloer met vloerverwarming;
- 2022: cv-ketel vernieuwd;
- 2024: slaapkamer op zolder gemaakt en ramen geplaatst;
- 2025: nieuw isolerend glas geplaatst op zowel de begane grond als de eerste verdieping;
- 2025: nieuwe isolerende beglazing en extra isolatie in plafonds;
- Woning is voorzien van strakke muur- en plafondafwerking.





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.

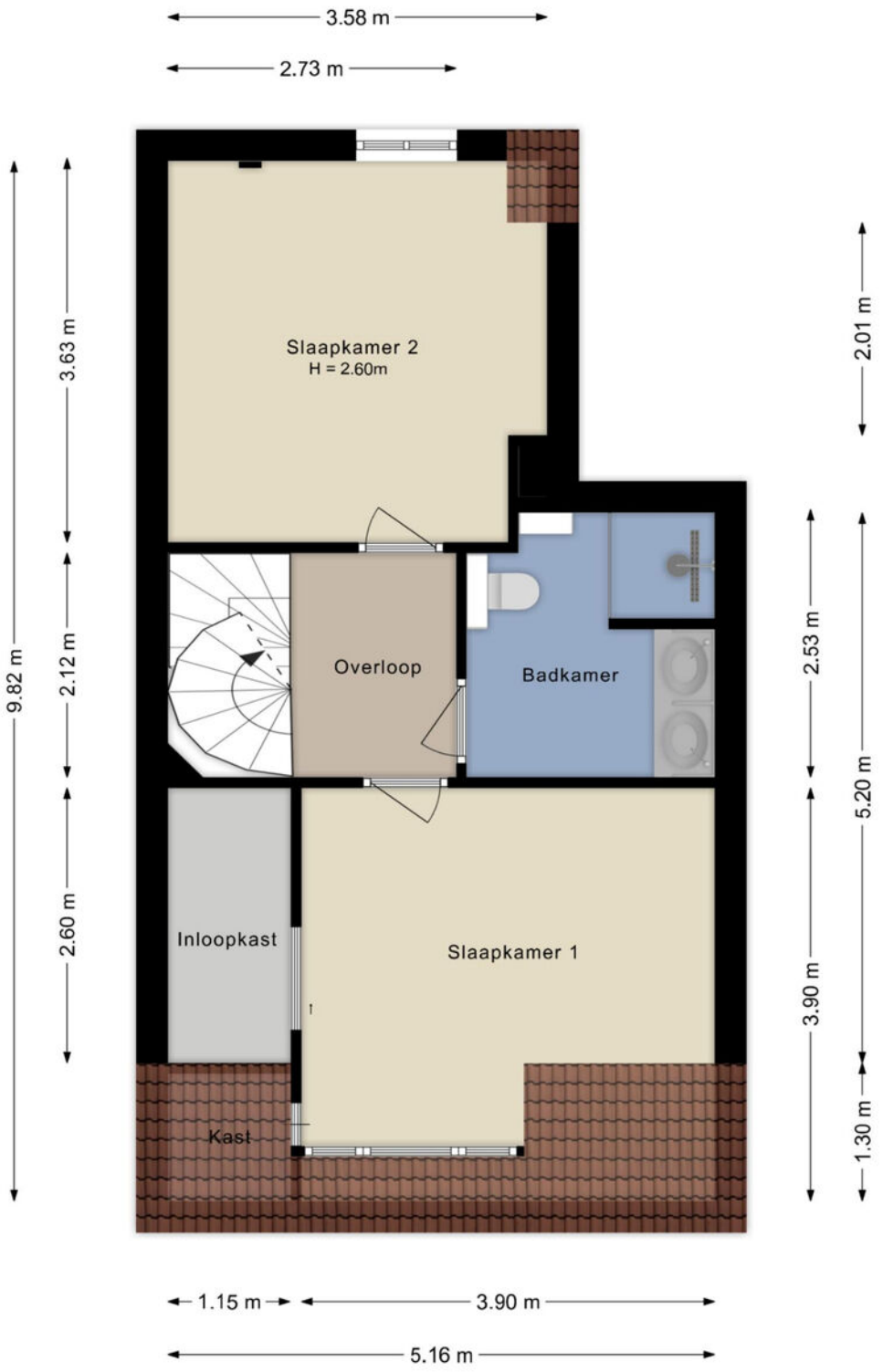
PLATTEGROND
BEGANE GROND



Begane grond
Orthen 197, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

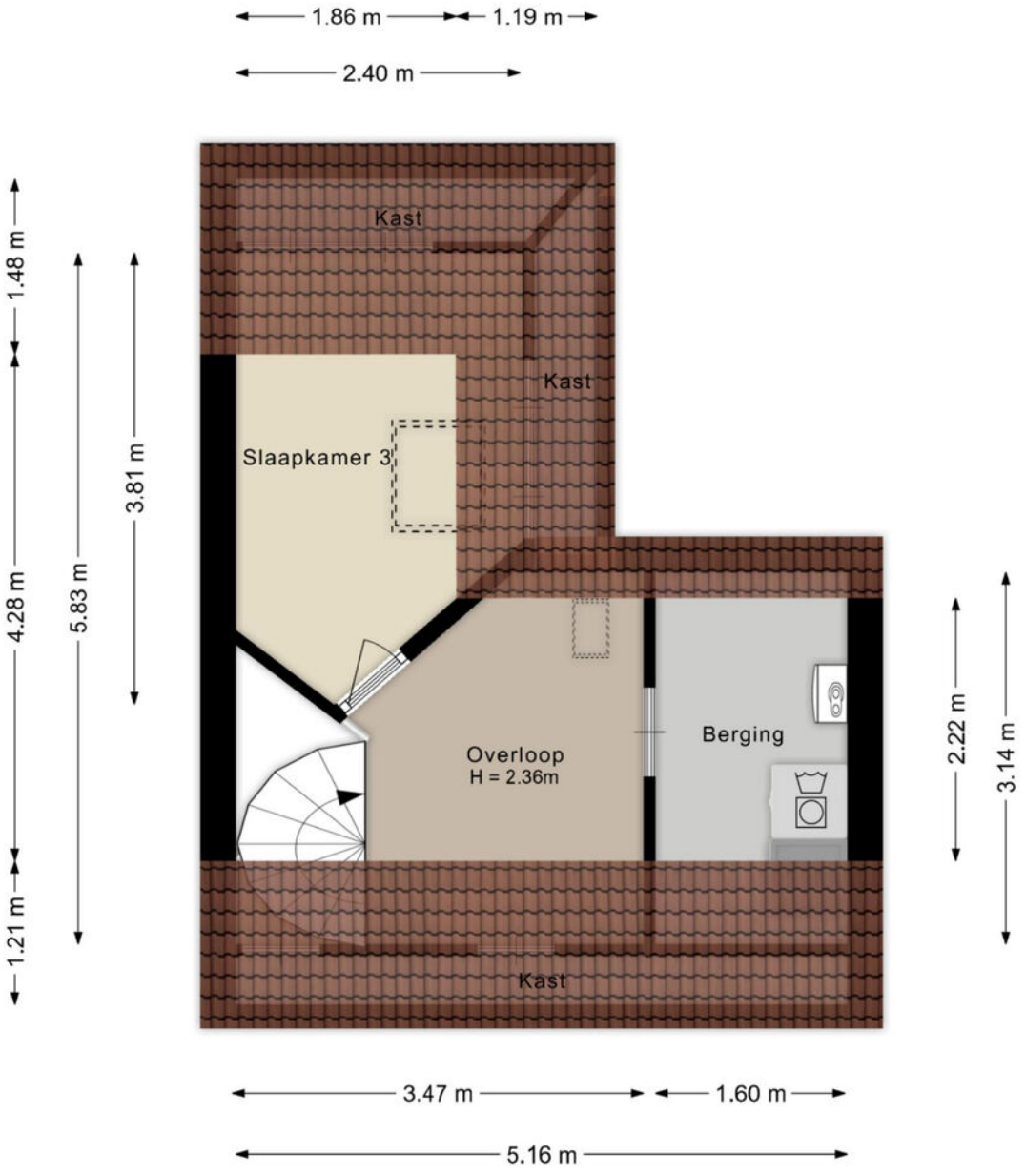
PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Orthen 197, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

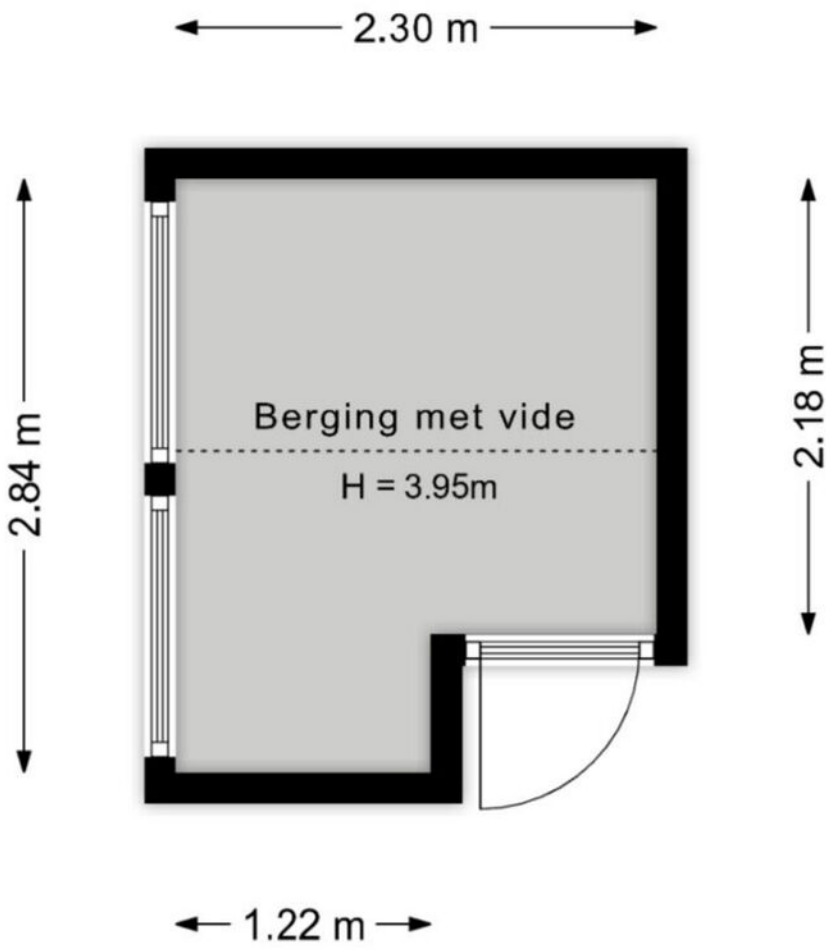
PLATTEGROND
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Orthen 197, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
BERGING



Berging
Orthen 197, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

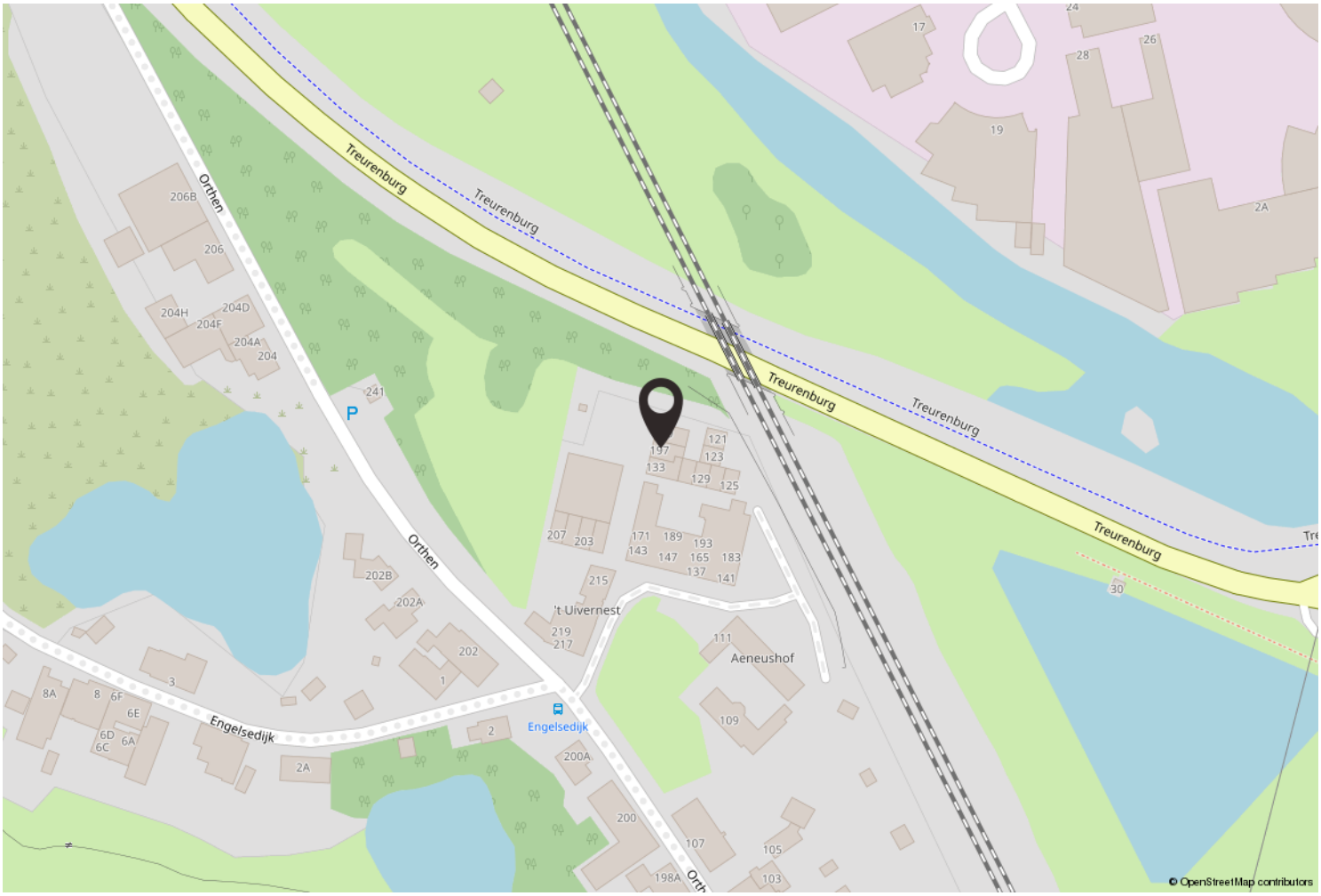
LIJST VAN ZAKEN

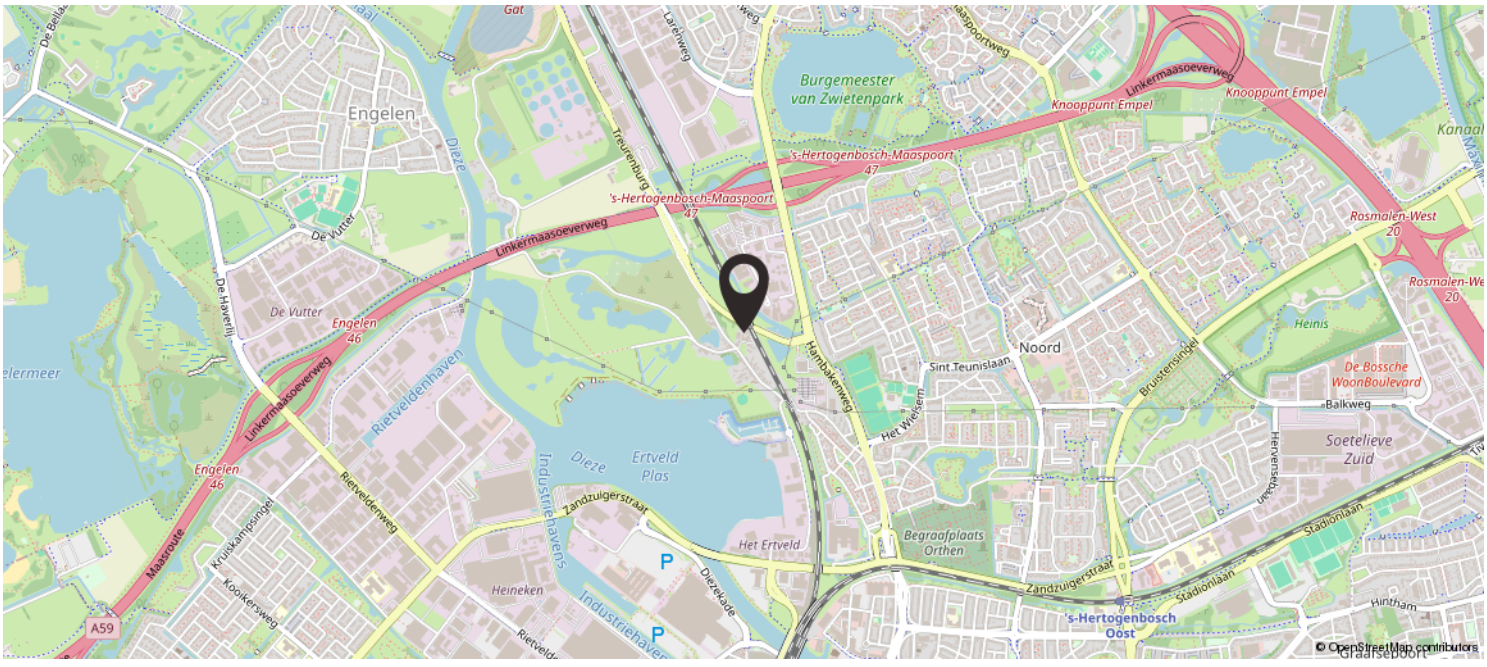
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Lamp boven de bar			X
- Plafondlamp overloop boven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast	X		
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Planken in de keuken	X		
- Bank			X
- Eetkamerstoelen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			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, 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

funda NVM