

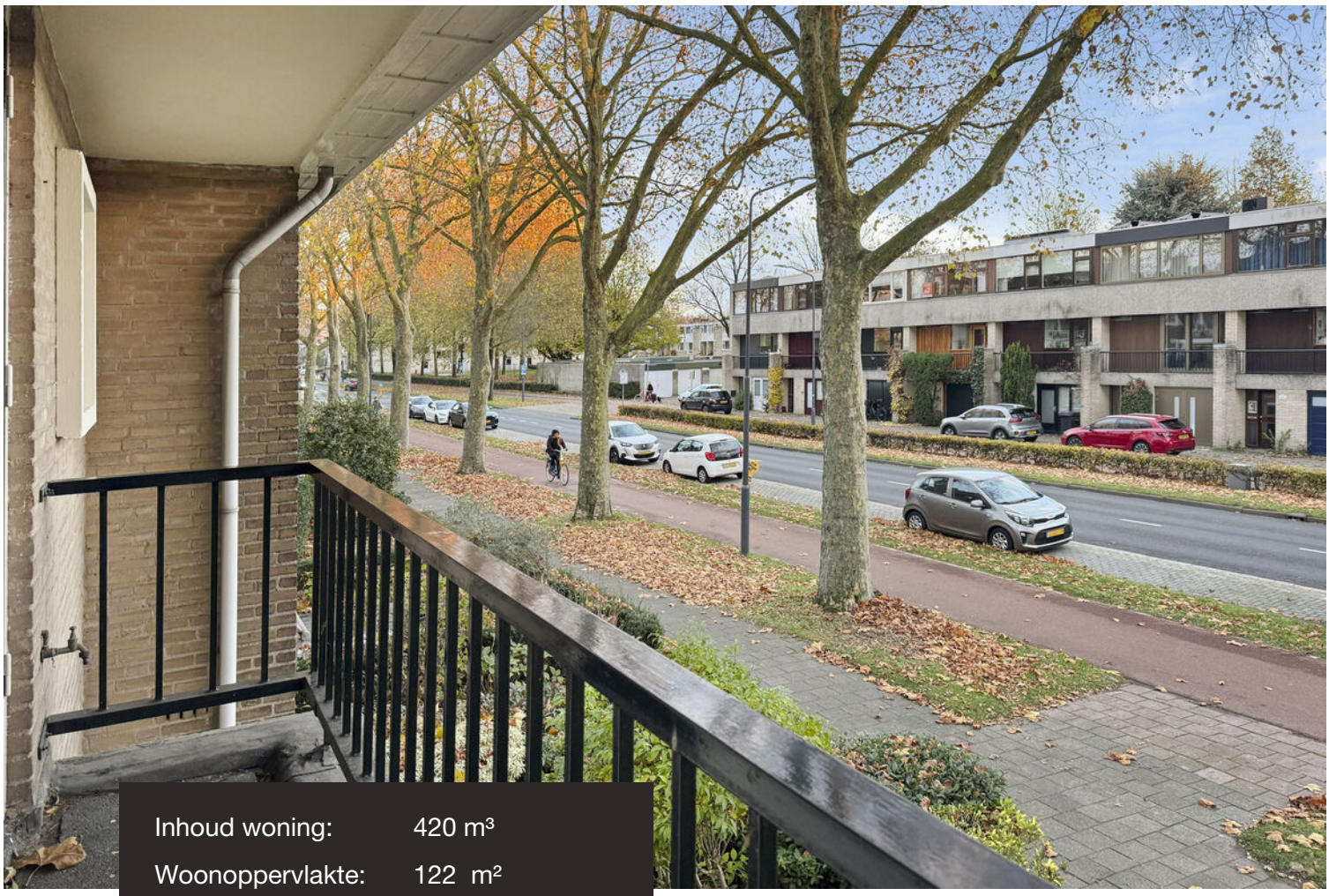
EEN CHARMANTE TUSSENWONING VOL MOGELIJKHEDEN OP EEN TOPLOCATIE!

'S-HERTOGENBOSCH, PETTELAARSEWEG 224

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Inhoud woning:	420 m³
Woonoppervlakte:	122 m²
Perceeloppervlakte:	153 m²
Bouwjaar:	1960

- Karakteristieke jaren '60 tussenwoning in geliefde woonwijk Den Bosch Zuid;
- 4 Slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met balkon aan de voorzijde van de woning met leuk uitzicht over de Pettelaarseweg;
- Parkeren voor de deur met een vergunning (ca. 59,- per jaar).



WONEN OP ZUID MET ALLE VOORZIENINGEN BIJ DE HAND

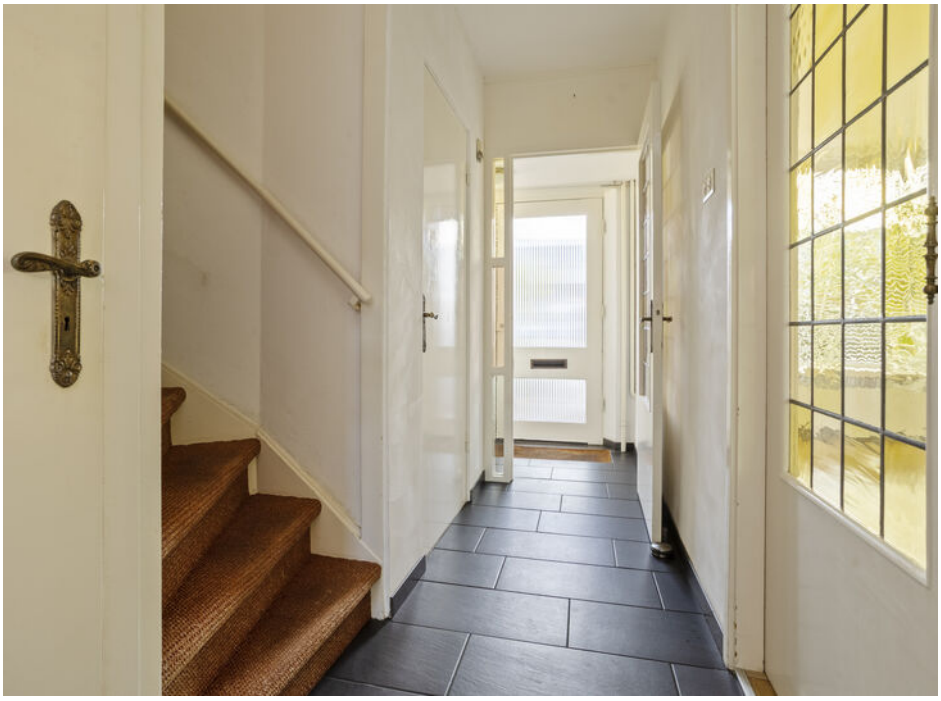
Op een van de meest gewilde locaties van 's-Hertogenbosch staat deze charmante woning uit 1960 nu te koop. Na vele jaren van fijne en stabiele bewoning is Pettelaarseweg 224 klaar voor nieuwe bewoners die het huis met liefde en aandacht kunnen omtoveren tot hun ideale huis.

De woning beschikt over een doorzon woonkamer, dichte keuken en vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Hoewel de woning nog niet instapklaar is, biedt het volop mogelijkheden om er een sfeervol en eigentijds (t)huis van te maken. De achtertuin ligt op het noorden: je hebt hier dus de (na)middag en avondzon. Achter in de tuin staat een berging en een tuinmuur met deur naar de brandgang.

Wonen op "Zuid" is niet voor niets zo geliefd, het beste van twee werelden wordt hier gecombineerd. De unieke ligging, de rust en ruimte van een groene omgeving gecombineerd met de dynamiek van de binnenstad. Je wandelt of fietst binnen enkele minuten naar het centrum. Het prachtige natuurgebied 'Het Bossche Broek' ligt letterlijk om de hoek. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, scholen en winkels, zijn binnen handbereik, net als de uitvalswegen.

Parkeren? Dat kan in principe gemakkelijk direct voor de deur (met een vergunning voor circa € 59,- per jaar)!

Kortom een Toplocatie waar je jarenlang van kunt genieten.





Achter de voordeur ligt eerst een fijn ‘tocht’portaal met meterkast, dat nog veel van de authentieke jaren ’60 charme heeft, daarna de gang met toegang tot de toiletruimte, de keuken, woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

De royale doorzon woonkamer van circa 32 m² heeft een nette, redelijk nieuwe parketvloer en een haard. Door de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht binnen, wat zorgt voor een warme en aangename sfeer. In de kamer is nog de in ‘de wijk zuid’ traditionele vaste kast aanwezig. Via de hal bereik je de keuken, die is voorzien van een uitgebreide keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, Bosch afzuigkap, nieuwe Pelgrim oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.























TUIN

Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin. De tuin is nu nog grotendeels betegeld en in de borders staan planten en struiken. De praktische berging is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Dankzij de achterom is de tuin ook eenvoudig bereikbaar vanuit de brandgang.







EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers van respectievelijk 7, 13 en 14 m². De grootste slaapkamer aan de voorzijde biedt een leuk uitzicht over de Pettelaarseweg en heeft toegang tot het balkon. De tweede en derde slaapkamer liggen aan de tuinzijde.
De kleinere slaapkamer is eventueel prima geschikt als kastenkamer en/of werkkamer.
De huidige badkamer ligt aan de voorzijde en is (zeer compleet) voorzien van een ligbad, separate inloopdouche, vrij hangend wandcloset, wastafelmeubel, spiegelkast, handdoek radiator en een raam voor licht en extra ventilatie. De wanden zijn volledig betegeld.























TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de voorzolder, waar volop ruimte is voor het opbergen van spullen. Hier bevindt zich tevens de aansluiting voor de wasmachine en wasdroger.
Via de voorzolder heb je toegang tot de vierde slaapkamer, die beschikt over diverse inbouwkasten en een wastafel. Aan de tuinzijde is een dakkapel geplaatst. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om over de volledige breedte een dakkapel te plaatsen, waardoor er nog meer leefruimte ontstaat en de kamer nog praktischer kan worden ingedeeld.











FIJN OM TE WETEN

- Wonen in het geliefde Den Bosch "Zuid";
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Op loopafstand van het centrum;
- Op loopafstand van winkels en Het Bossche Broek;
- Parkeren voor de deur met vergunning.

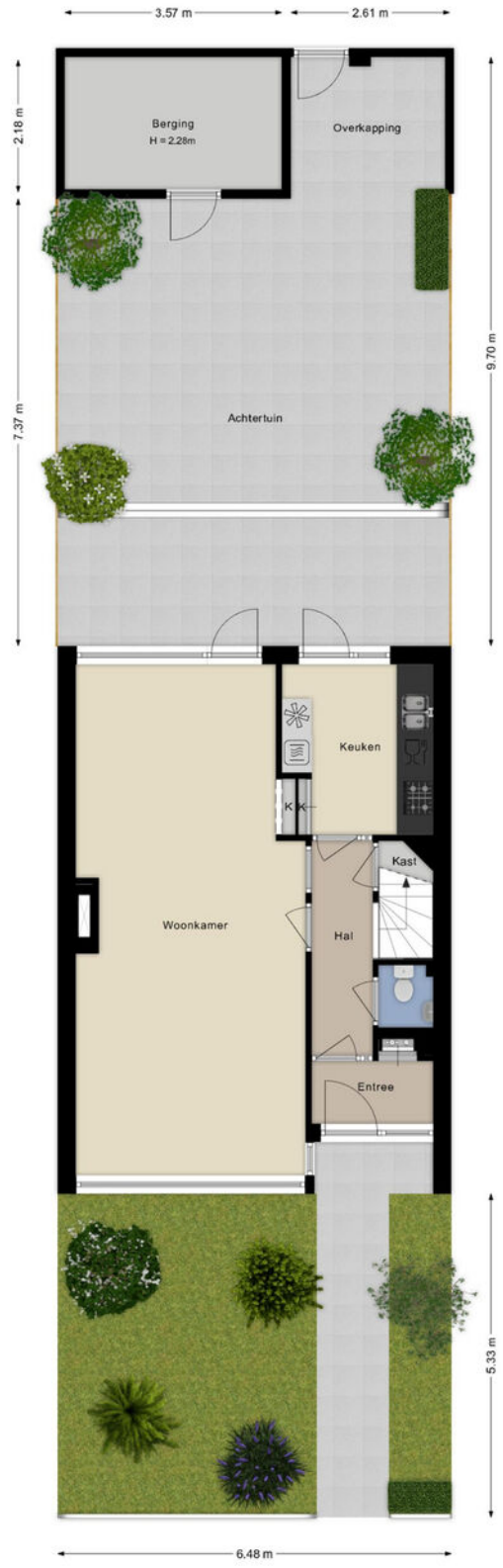






Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

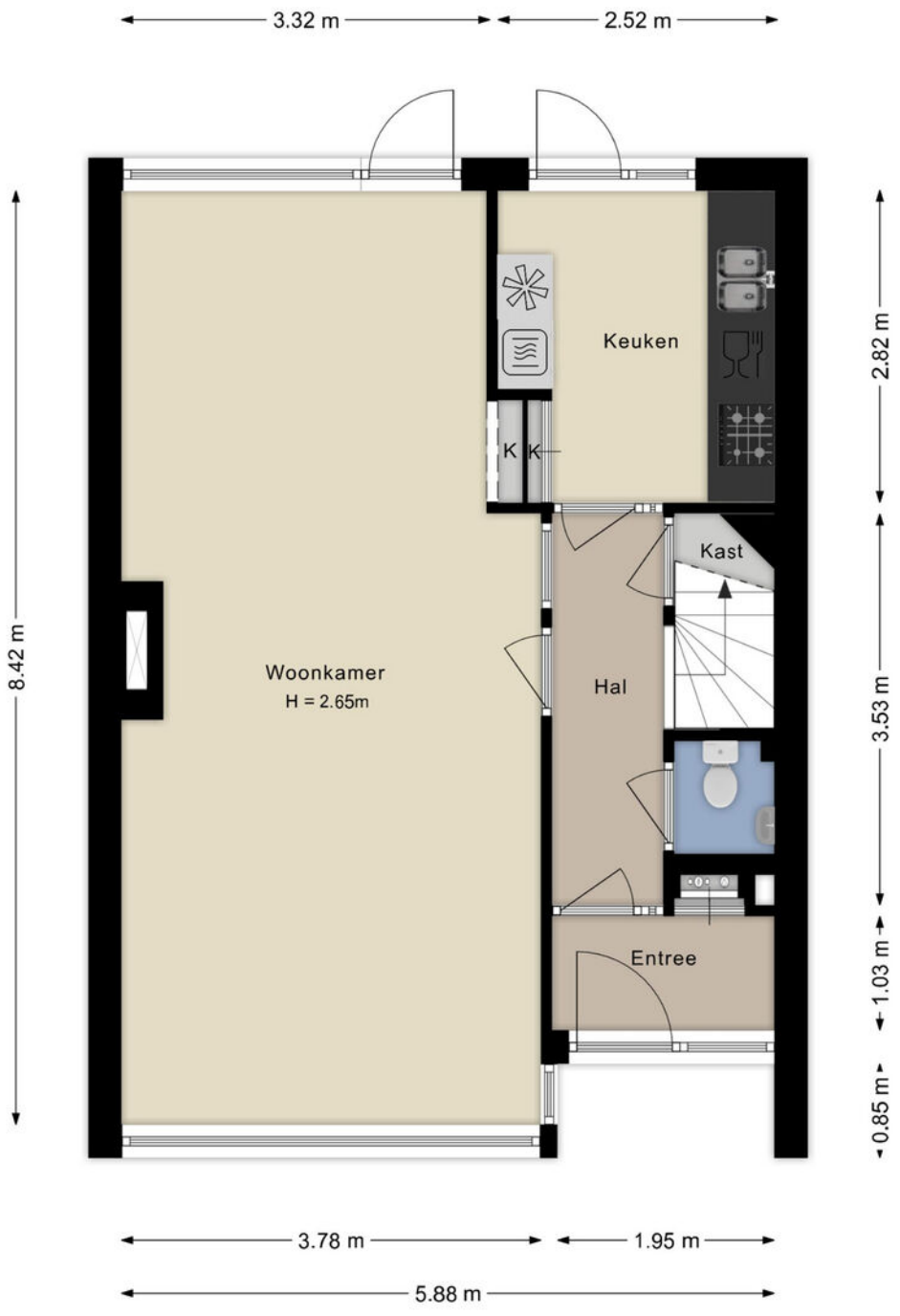
PLATTEGROND
BEGANE GROND & TUIN



Begane grond met tuin
Pettelaarseweg 224, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

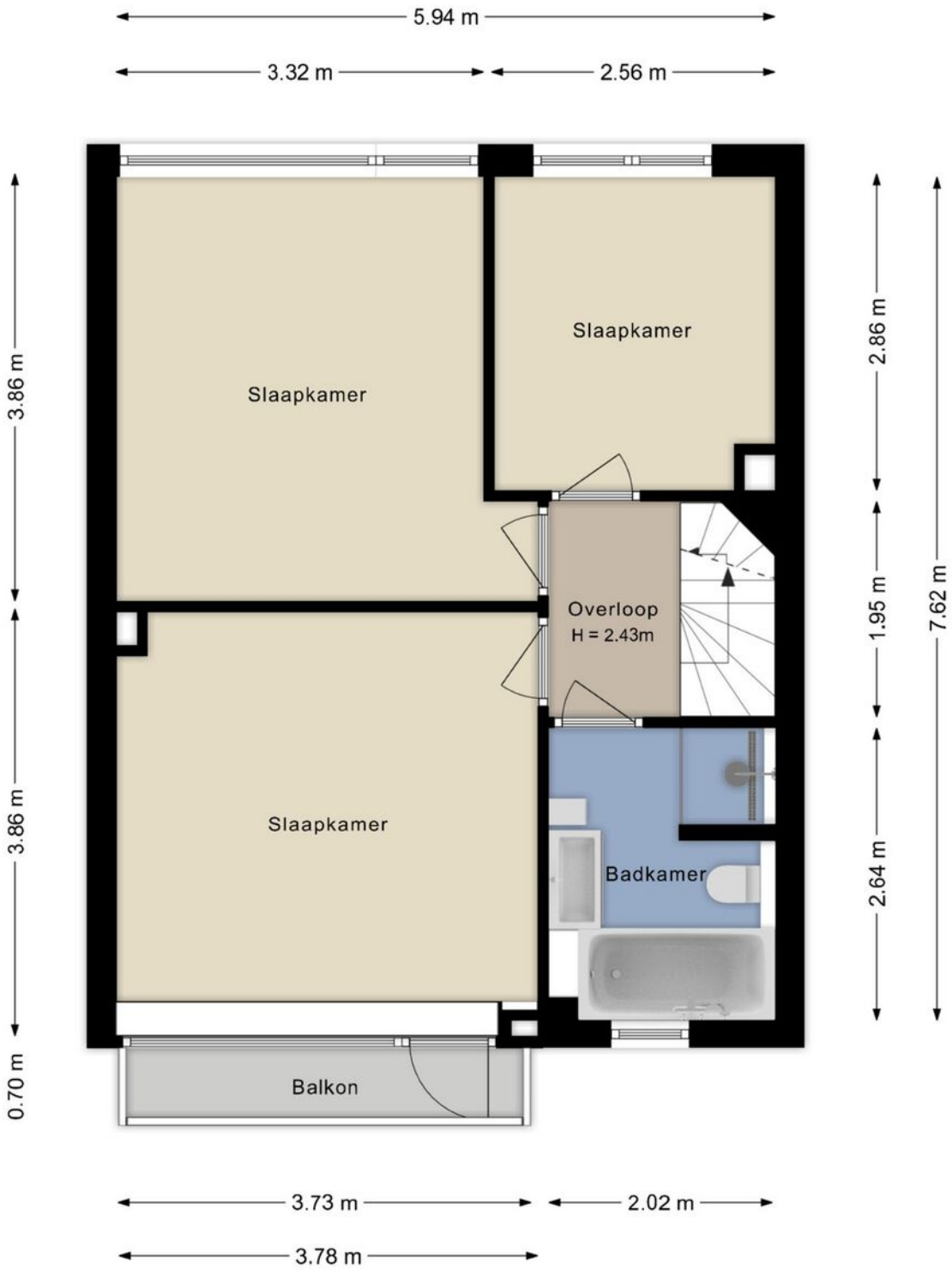
PLATTEGROND
BEGANE GROND



Begane grond
Pettelaarseweg 224, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

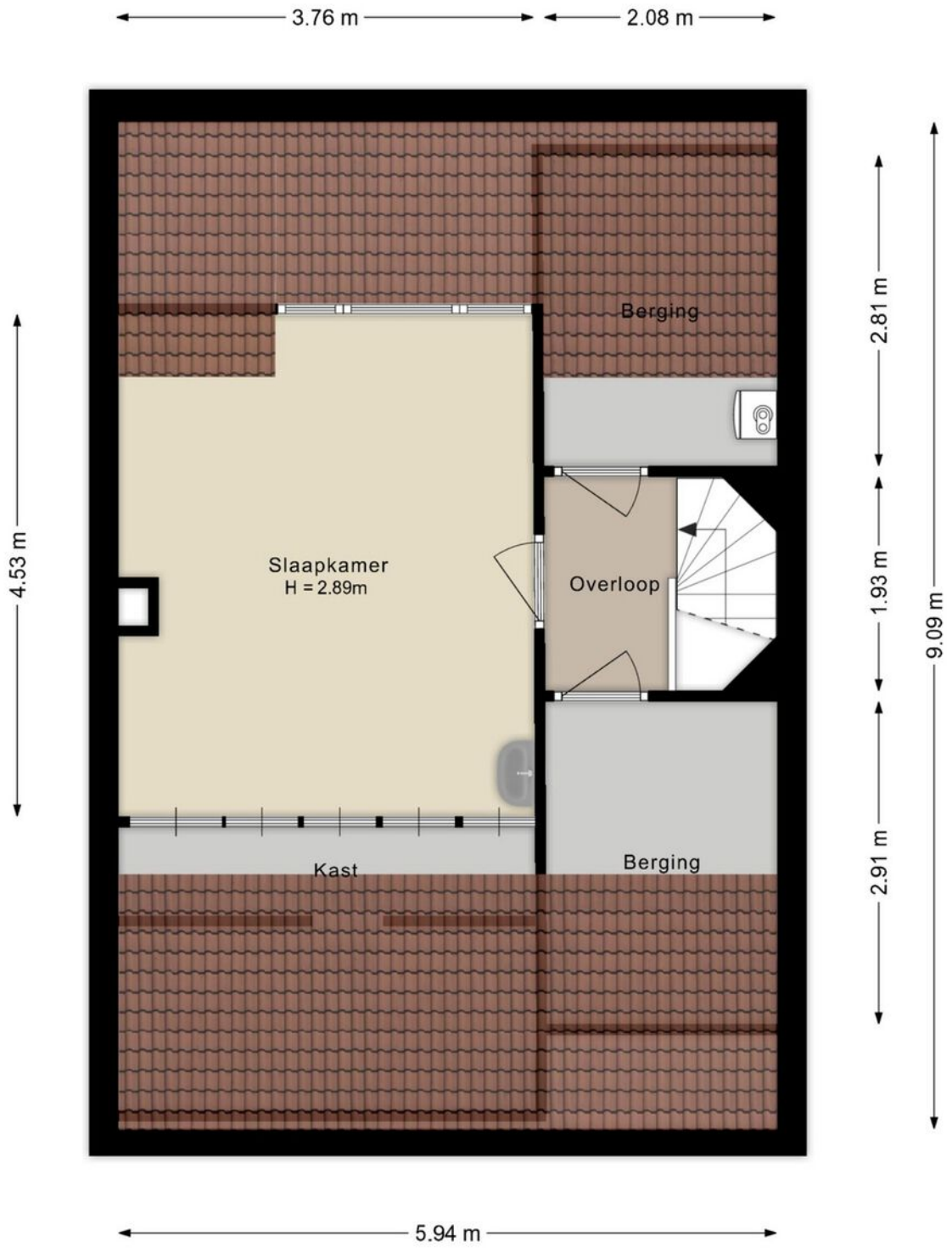
PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Pettelaarseweg 224, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

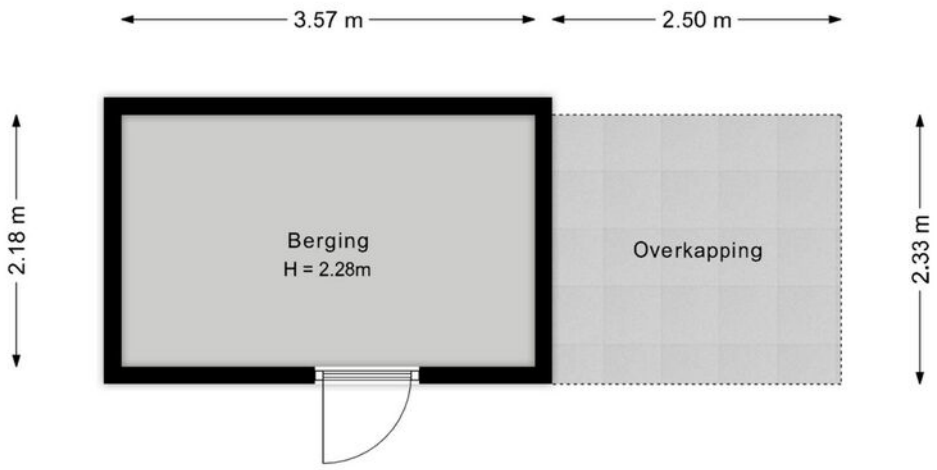
PLATTEGROND
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Pettelaarseweg 224, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



Berging
Pettelaarseweg 224, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
Planken	☒	☐	☐	☐
Tuingereedschap + trap	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmaststok	☒	☐	☐	☐

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.

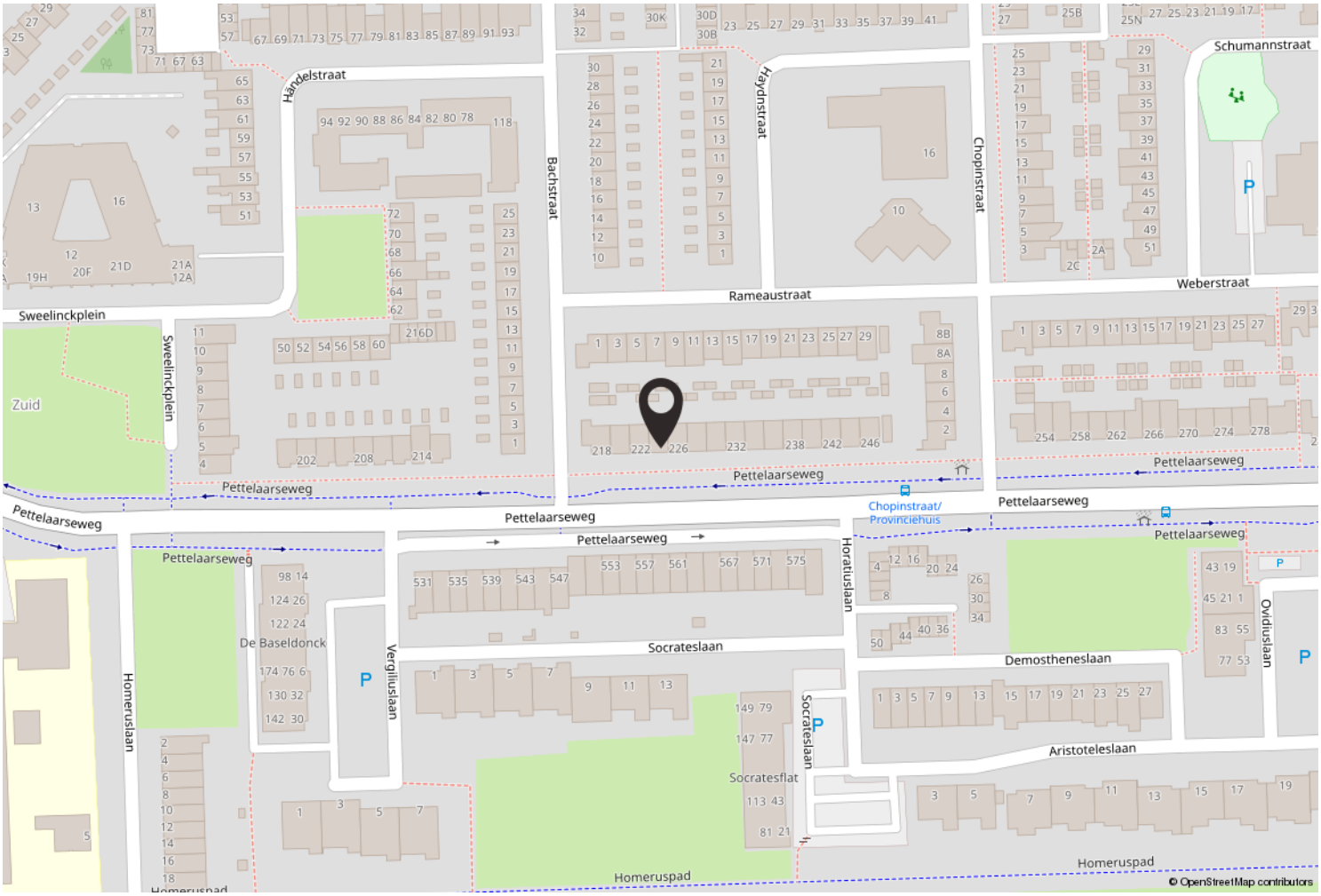
Asbest
Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren 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.

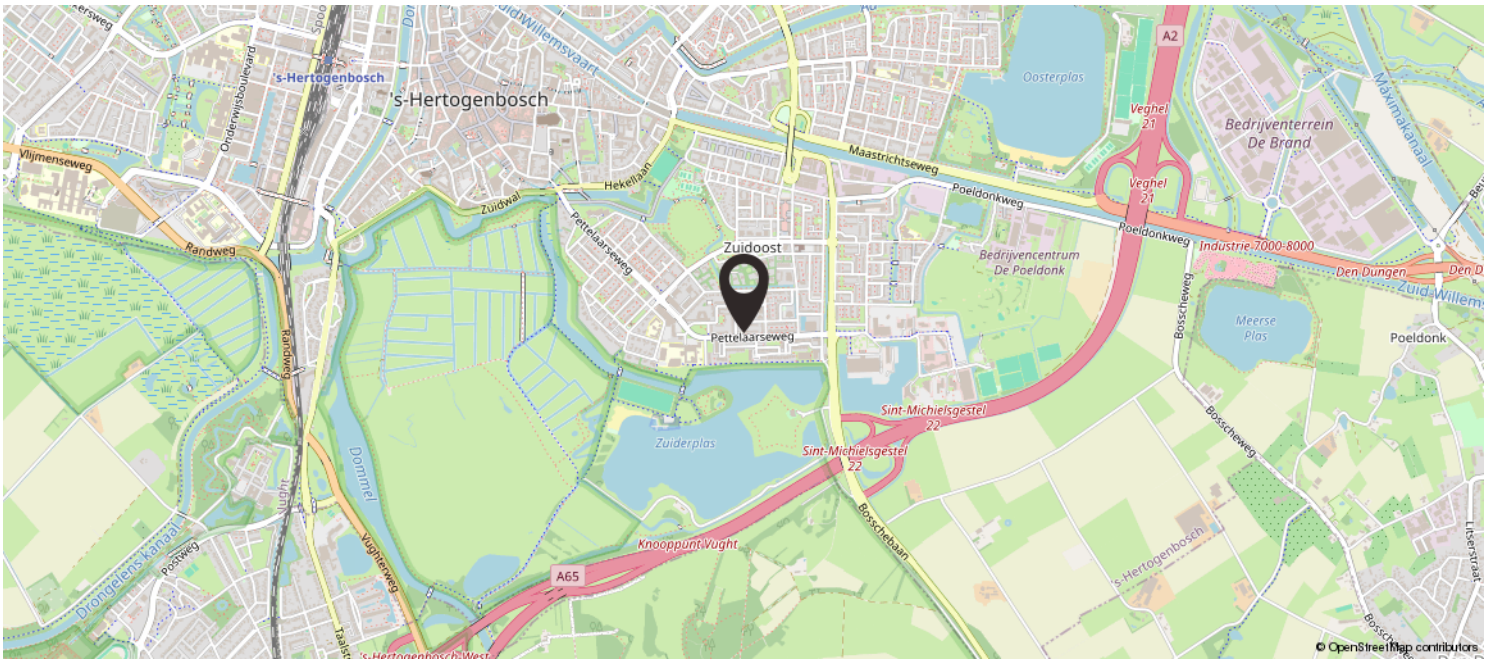
Identificatie
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme'(Wwft).
Bij het aanleveren van uw personalia 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.

LOCATIE
OP DE KAART







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