



D

**FANTASTISCHE BENEDENWONING MET GROTE TUIN EN 4 SLAAPKAMERS  
'S-HERTOGENBOSCH, AARTSHERTOGENLAAN 222**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)



# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	331 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	100 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	18 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1953

- ✓ Dubbele benedenwoning met slaapsouterrain;
- ✓ Zeer riante achtertuin met extra berging en achterom;
- ✓ Maar liefst 4 slaapkamers;
- ✓ Goede en nette afwerking;
- ✓ Goede ligging in de Vliert.





## WELKOM IN DE AARTSHERTOGENLAAN 222

---

Aan de rand van de stad, in de gewilde wijk 'De Vliert', ligt op loopafstand van de Bossche binnenstad en om de hoek van stadspark 'Het Prins Hendrik' rondom de 'De IJzeren Vrouw' deze unieke benedenwoning met slaapsouterrain en een fijne, riante en zonnige tuin met achterom.

### Indeling:

Entree met de meterkast en de moderne toiletruimte met hangcloset. De woonkamer beschikt over een schouw, een hoogwaardige laminaatvloer en strakke wandafwerking en bestaat uit een zitgedeelte en een apart eetgedeelte. Vanuit de woonkamer heb je een vrij uitzicht over de Aartshertogenlaan richting 'De Vliert'. Door het ondergelegen souterrain zitten de ramen circa 2 meter boven het straatniveau, hierdoor heb je een fijn uitzicht en geen inblik. Recht tegenover de eetkamer zit de moderne dichte keuken. Een hoogglans witte keuken met inbouwapparatuur zoals; gaskookplaat, combi-oven, koelkast en een vaatwasser. Aansluitend de badkamer met hier een ruime douche en een wastafelmeubel met waskom.





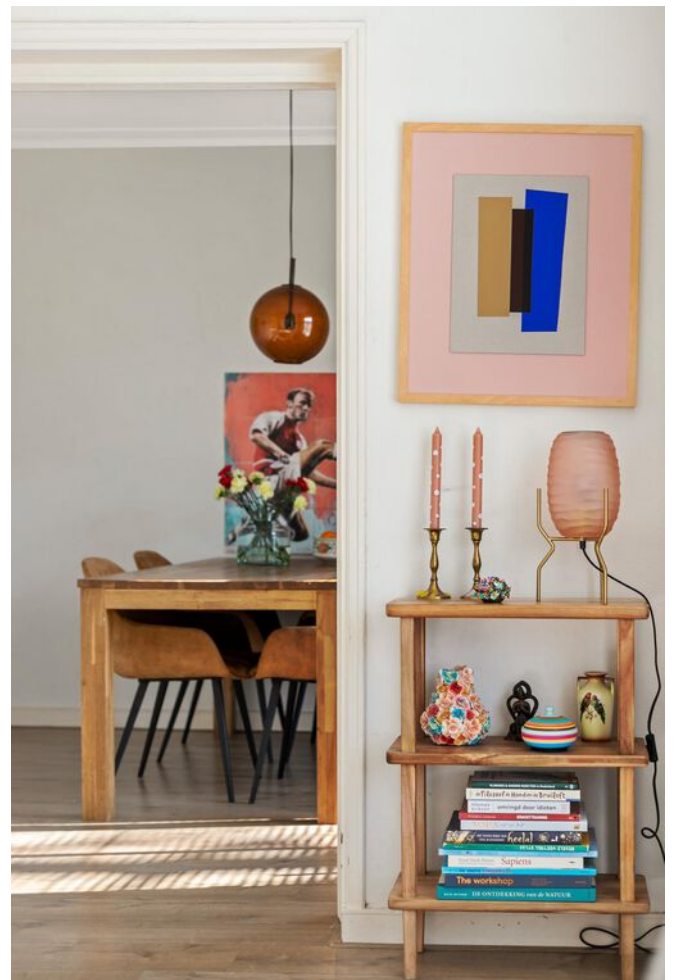












## RUIME EN LICHTE WOONKAMER









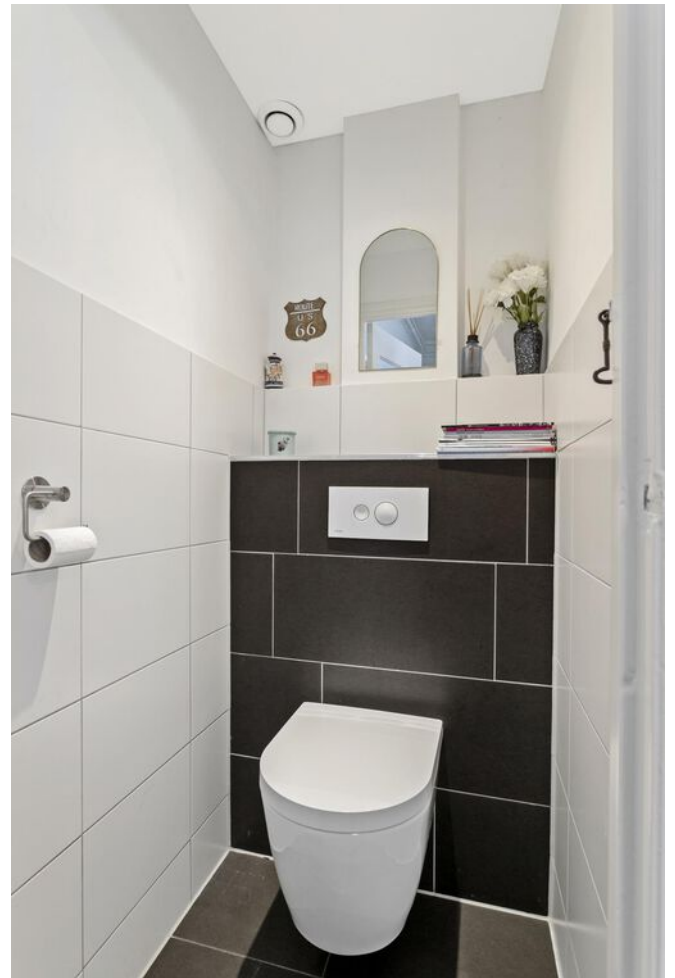


## TWEE SLAAPKAMERS ACHTERZIJDE

Achter de zitkamer is een tweetal (slaap)kamers aanwezig. Een slaapkamer is ingericht als kastenkamer met hier ook de aansluitingen van de wasapparatuur. De tweede kamer is een ideale werkkamer als thuiswerkplek, maar ook goed in te richten als derde slaapkamer.







**RUIME EN LICHTE ENTREE**





## BUITEN

Vanuit de keuken loop je via een trap zo de tuin in. Een prettige en zeer riante tuin, ideaal om heerlijk buiten te eten of om te borrelen. Wat ook redelijk uniek is, is de aanwezigheid van een achterom en een overkapping voor de fiets. Onder het balkon van de keuken is een extra berging gerealiseerd, ideaal voor de tuinspullen.











## SLAAP SOUTERRAIN

In het lager gelegen souterrain bevindt zich het slaappgedeelte met twee volwaardige slaapkamers en grote ramen. Dit zien we niet vaak bij een souterrain woning. Beide slaapkamers liggen rustig aan de tuinzijde.







## FIJN OM TE WETEN:

---

- De gehele woning is voorzien van dubbele schuiframen;
- Aan de voorzijde is het appartement voorzien van mooie originele markiezen;
- Aan de achterzijde bij het vergrote balkon hangt een nieuwe zonneluifel (2022);
- De woonkamer en alle (slaap)kamers zijn voorzien van een mooie laminaatvloer;
- De keuken, badkamer, toilet en de gang zijn voorzien van een tegelvloer;
- Maar liefst 4 slaapkamers;
- Vergroting van het balkon en uitbouw van de berging (2022);
- Authentieke afwerking met paneeldeuren en inbouwkasten;
- Om de hoek stadspark 'Prins Hendrik' gelegen rondom 'De IJzeren Vrouw';
- De kosten van de Vereniging van Eigenaren € 182,-- per maand;
- Een actieve vereniging van eigenaren met een meerjarenonderhoudsbegroting;
- Verwarming en warm water middels c.v.-combiketel uit 2014;
- Vrij parkeren in de straat.





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

## APPARTEMENT MET TUIN

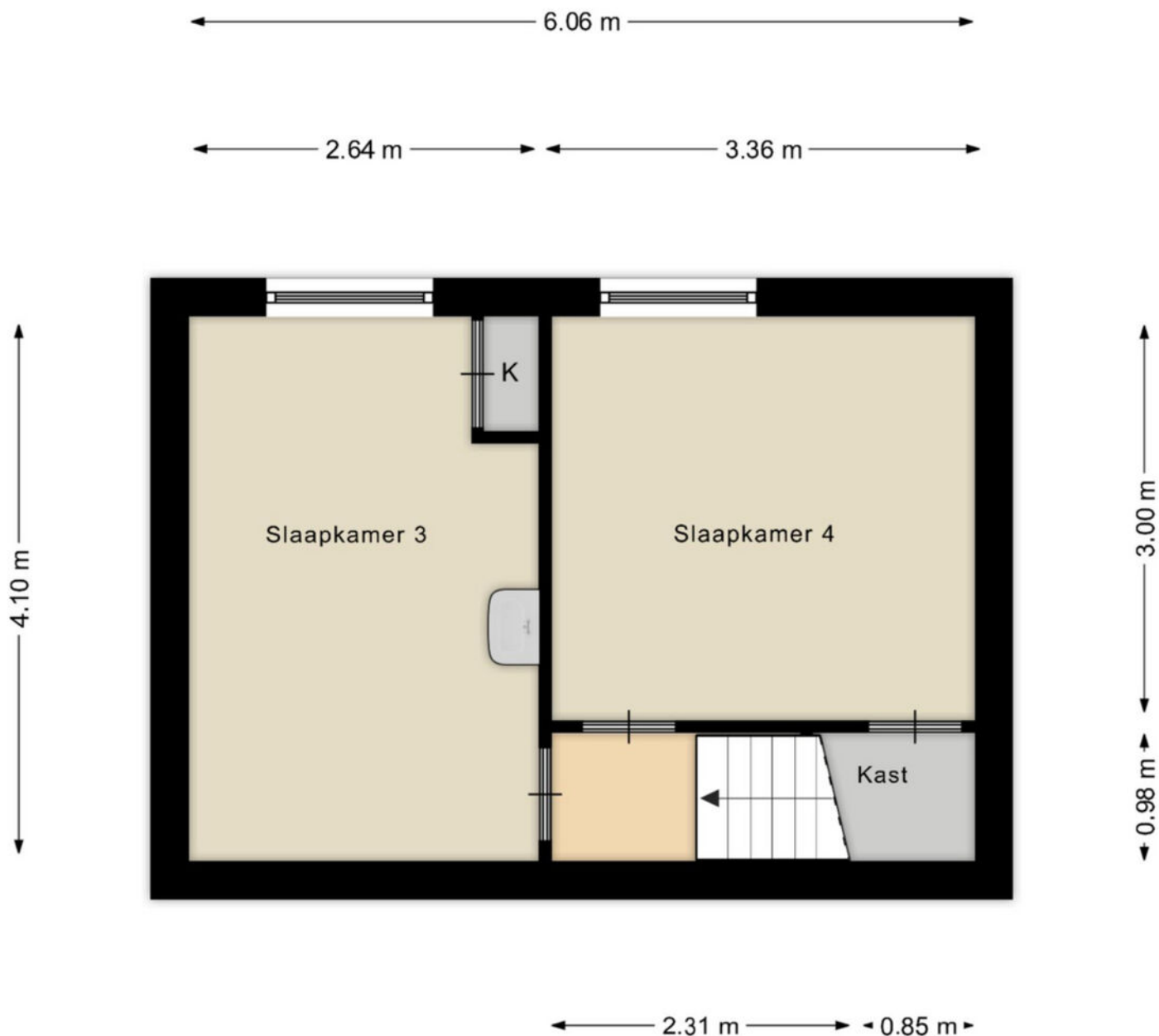


**Begane grond met tuin**  
**Aartshertogenlaan 222, 's-Hertogenbosch**  
 Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

## SOUTERRAIN



### Souterrain

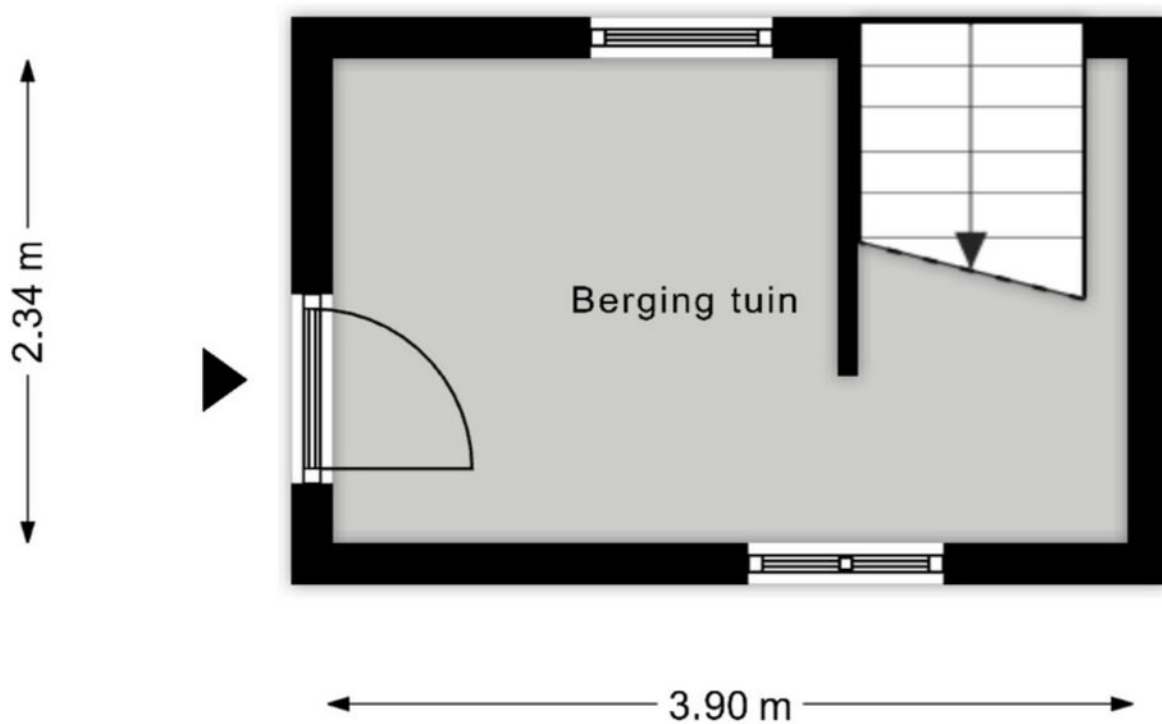
**Aartshertogenlaan 222, 's-Hertogenbosch**

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

## BERGING TUIN



### Berging tuin

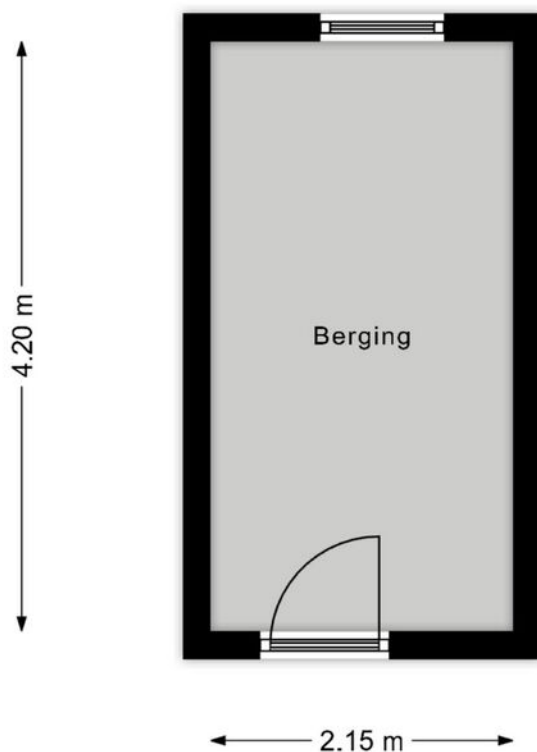
**Aartshertogenlaan 222, 's-Hertogenbosch**

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

## BERGING SOUTERRAIN



**Berging souterrain**  
**Aartshertogenlaan 222, 's-Hertogenbosch**  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# WONEN RONDOM HET PRINS HENDRIKPARK



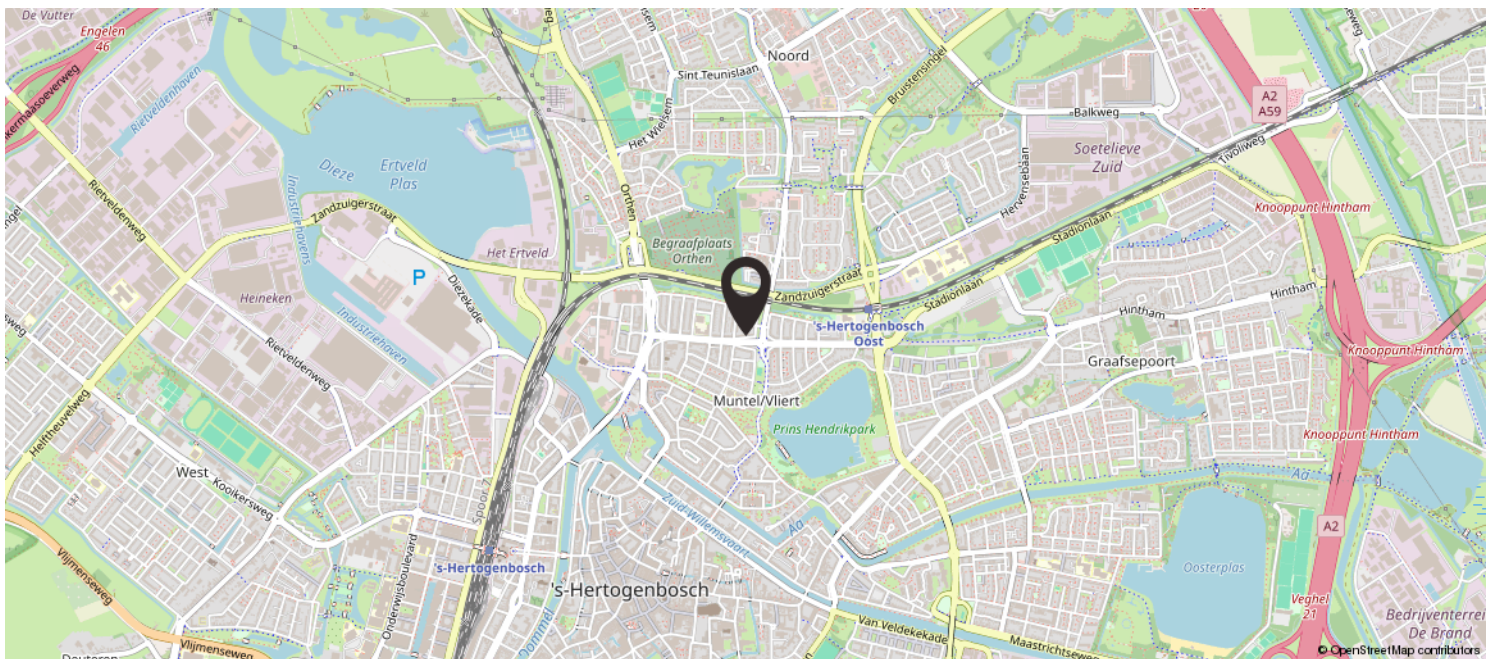
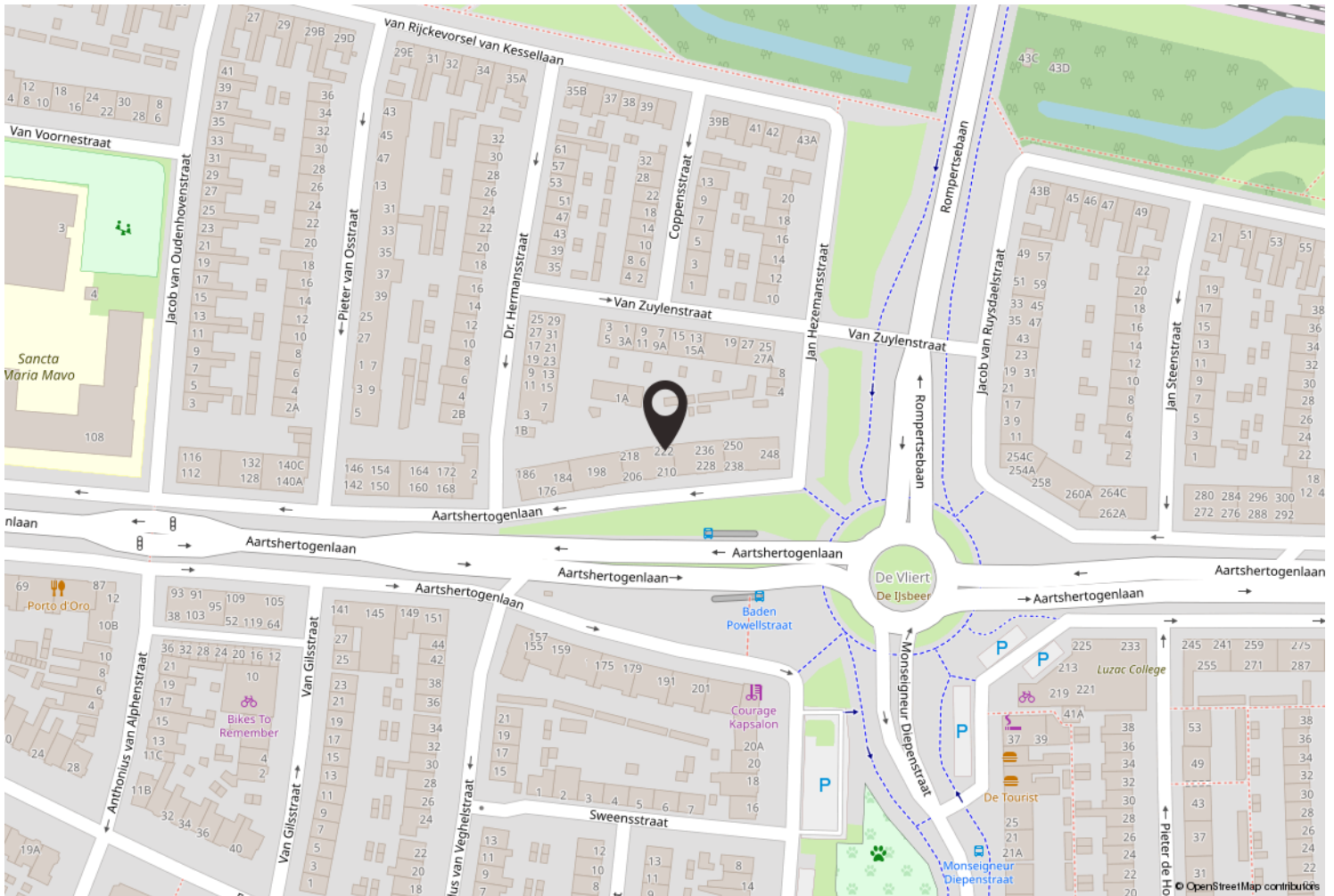
Wonen rondom Het Prins Hendrikpark met de 'Ijzeren Vrouw' is zeer gewild vanwege de ideale ligging ten opzichte van de binnenstad, het Centraal Station, station Oost, de uitvalswegen en natuurlijk het groene park.

Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch en direct gelegen nabij cultureel centrum 'De Verkadefabriek', 'de Tramkade' en het creatieve bedrijvencentrum 'De Gruyterfabriek'. Een fijne woonplek met alles binnen handbereik.





# LOCATIE OP DE KAART





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



# 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 5 weken 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. 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 onaangerend 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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





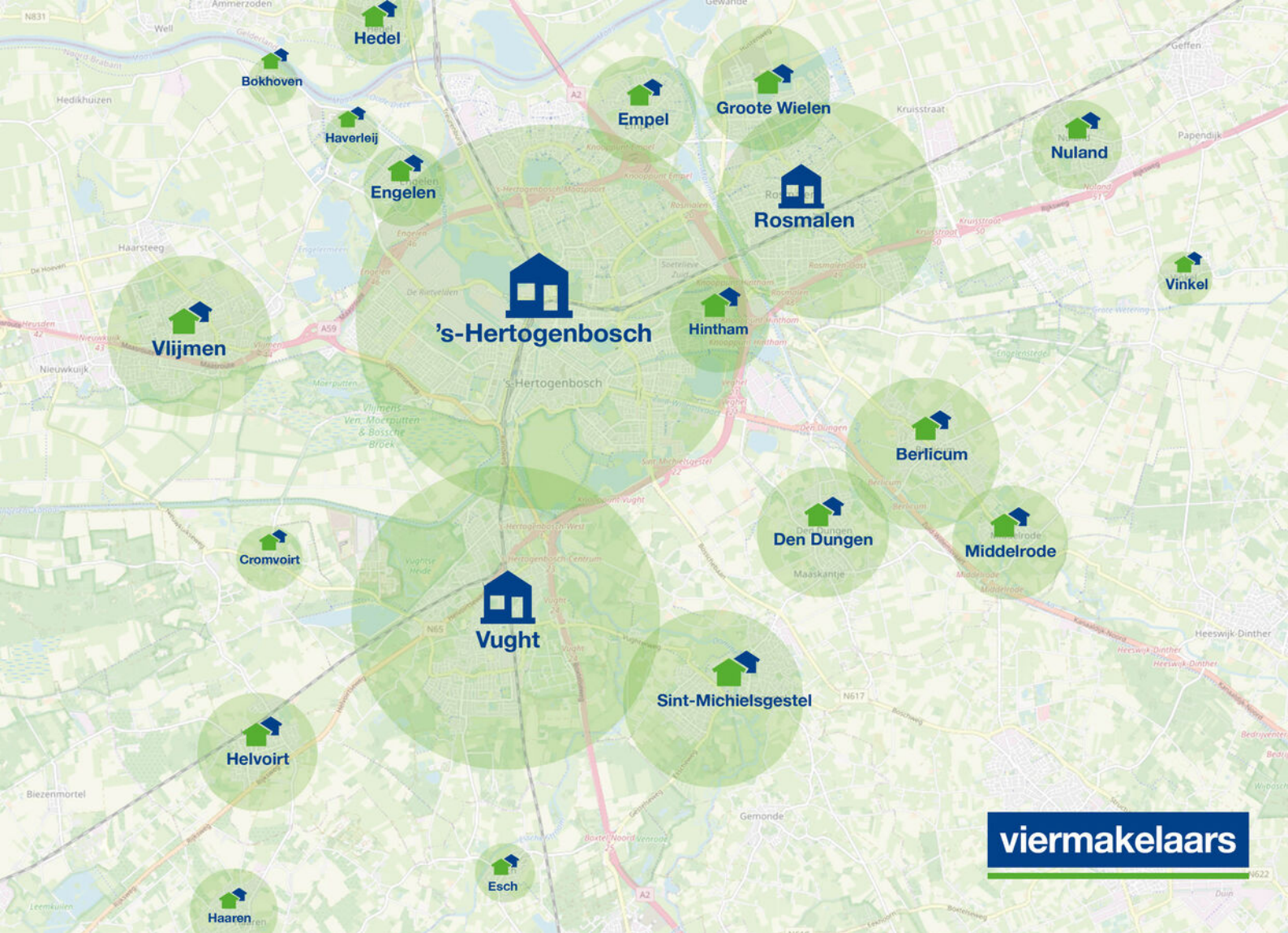
## TEAM VIERMAKELAARS

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 genoeg voor u inzetten.

**VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!**





# 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

