



hoeveel makelaar wil jij?

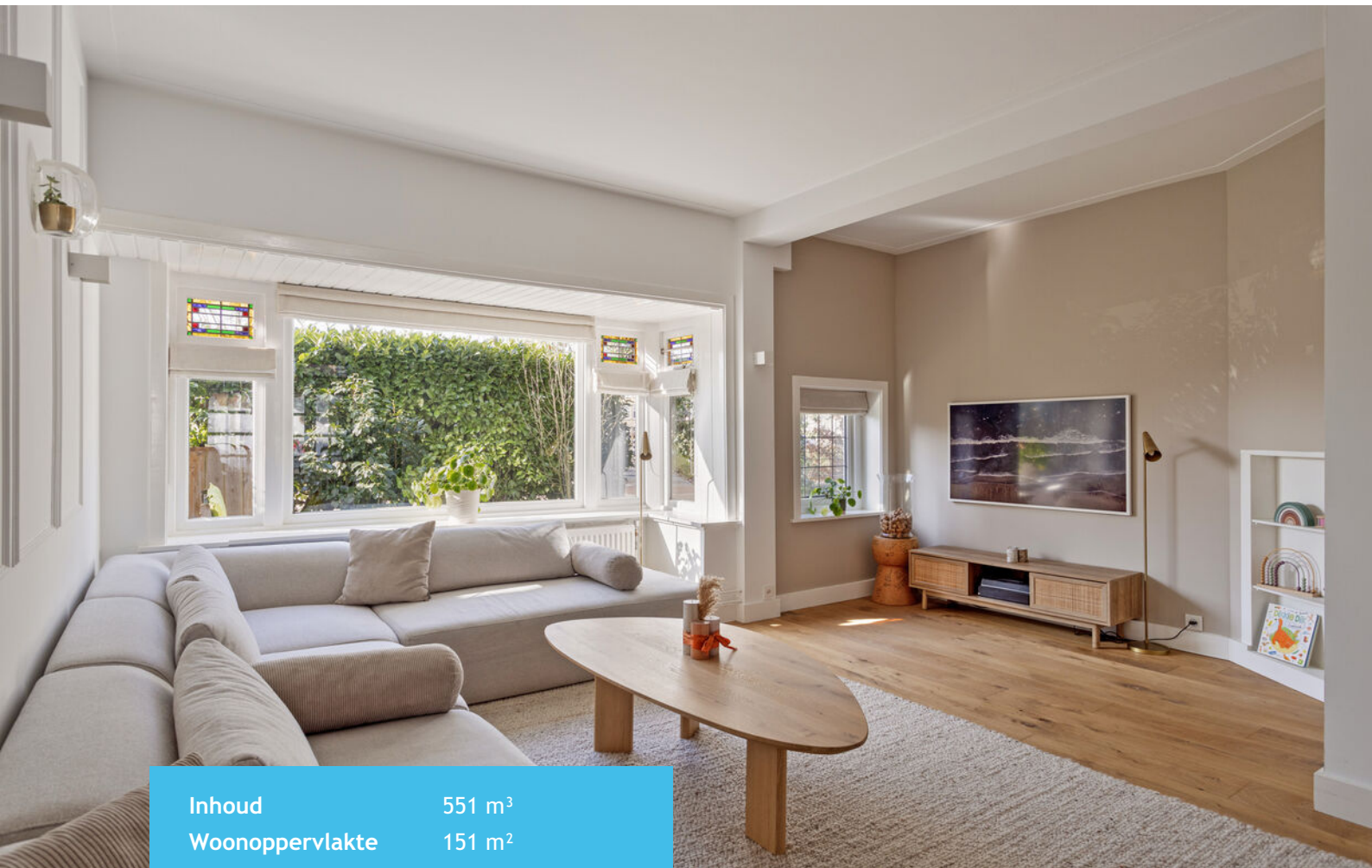


'S-HERTOGENBOSCH
Orthenseweg 51



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	551 m ³
Woonoppervlakte	151 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Bouwjaar	1937

- ✓ Instapklare woning
- ✓ Uitstekend onderhouden
- ✓ Vier ruime slaapkamers, met mogelijkheid tot een vijfde
- ✓ Moderne, uitgebouwde keuken
- ✓ Complete badkamer met vloerverwarming
- ✓ Onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping, berging en achterom
- ✓ Gelegen op loopafstand van het centrum van 's-Hertogenbosch



































Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime woning met karakter, op loopafstand van het bruisende hart van 's-Hertogenbosch? Houd je van de charme van de jaren 30, maar zoek je tegelijkertijd modern wooncomfort? Dan is deze sfeervolle woning aan de Orthenseweg 51 precies wat je zoekt. Authentieke details zoals de charmante boogdeur, het glas-in-lood en de karakteristieke erker met veel daglicht, springen meteen in het oog. De woning beschikt over een ruime woonkamer, vier slaapkamers met de mogelijkheid tot vijf, een uitgebouwde keuken en badkamer en een stijlvolle achtertuin met berging en achterom.

Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft.

LOCATIE

Deze woning ligt in de gewilde wijk De Vliert, een rustige en groene buurt in 's-Hertogenbosch met veelal vooroorlogse woningen. Hier woon je in een prettige omgeving met volop parkeergelegenheid en alle voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen, kinderopvang, gezondheidszorg en diverse speeltuintjes liggen op loopafstand. Ook het bruisende stadscentrum van 's-Hertogenbosch bereik je in slechts enkele minuten te voet, net als verschillende parken en sportfaciliteiten. De woning ligt aan een rustige ventweg en is uitstekend bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto. Een bushalte bevindt zich om de hoek, het centraal station ligt vlakbij en de snelwegen zijn eenvoudig bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Via de verzorgde voortuin, met een gezellige zitplek en een haag die zorgt voor privacy, bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in een vestibule met originele glas-in-looddetails. Een tochtdeur leidt naar de hal, die toegang biedt tot de meterkast, een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De ruime, lichte woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De eikenhouten vloer, het warme kleurgebruik en de klassieke binnendeuren zorgen samen voor een rustige en uitnodigende sfeer. Strak gestucte wanden en plafonds met lijstwerk vormen een neutrale basis, terwijl de karakteristieke pui met openslaande deuren en glas-in-lood bovenlichten zorgt voor extra charme. Het zitgedeelte aan de voorzijde biedt plek aan een royale loungebank, terwijl er aan de achterzijde voldoende ruimte is voor een grote eettafel.

De keuken is modern en strak vormgegeven, met greeploze witte fronten en een robuust natuurstenen werkblad. Het hart van de keuken wordt gevormd door het luxe 6-pits SMEG gasfornuis met een grote oven en een afzuigkap. De achterwand is voorzien van een praktische RVS-beschermplaat, wat zorgt voor een stoere uitstraling en eenvoudig onderhoud. Dankzij de slimme U-opstelling is er volop werk- en bergruimte aanwezig. De keuken is verder uitgerust met een fraaie spoelbak, een stijlvolle Quooker kraan, een vaatwasser en een koel/vries-combinatie. Het grote raam boven de spoelbak zorgt voor veel natuurlijk lichtinval en biedt een prettig uitzicht op de tuin.

Eerste verdieping

De overloop is ruim opgezet en geeft toegang tot twee slaapkamers. De grootste slaapkamer strekt zich over de volledige lengte van de woning. In het midden van deze ruimte is een slimme opstelling van inloop- en vaste kasten geplaatst. Deze kastwand fungeert als scheiding tussen het slaapgedeelte aan de tuinzijde en een aangename werkruimte aan de straatzijde. Oorspronkelijk was deze ruimte opgedeeld in twee slaapkamers. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om de oorspronkelijke indeling terug te brengen. Aan de voorzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer, voorzien van karakteristieke ramen met bovenlichten die zorgen voor een sfeervolle uitstraling en volop natuurlijk licht binnenlaten. De slaapkamers zijn afgewerkt met een PVC vloer en beschikken over airconditioning.

De moderne badkamer is strak afgewerkt in een neutraal kleurenpalet, wat zorgt voor een tijdloze en serene uitstraling. De strak gestuukte wanden en plafondspots versterken deze verzorgde en eigentijdse sfeer, terwijl vloerverwarming zorgt voor extra comfort. De dubbele wastafels met wastafelmeubel en spiegelkast bieden volop gemak voor het hele gezin, terwijl het vrijstaande ligbad uitnodigt tot ontspannen. Daarnaast is deze ruimte voorzien van een diepe inloopdouche met hand- en regendouche, een designradiator en een wandcloset. Het smalle glas-in-loodraam boven het bad zorgt voor natuurlijk licht en een subtiële knipoog naar de jaren dertig-stijl van de woning.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je een verrassend ruime etage met een grote voorzolder en twee comfortabele slaapkamers. Beide kamers liggen aan de voorzijde en zijn voorzien van een dakkapel, airconditioning en een speelse vide. Deze vides, bereikbaar via een vaste trap en voorzien van een dakraam, zijn perfect als extra slaapplek of gezellige chillhoek. De voorzolder biedt genoeg ruimte om er een werk- of hobbyplek van te maken. Daarnaast is er plaats voor wasapparatuur en vind je een vaste kast waarin de cv-ketel en zonneboiler zijn geplaatst. Achter de knieschotten is bovendien volop extra bergruimte beschikbaar.

BUITEN

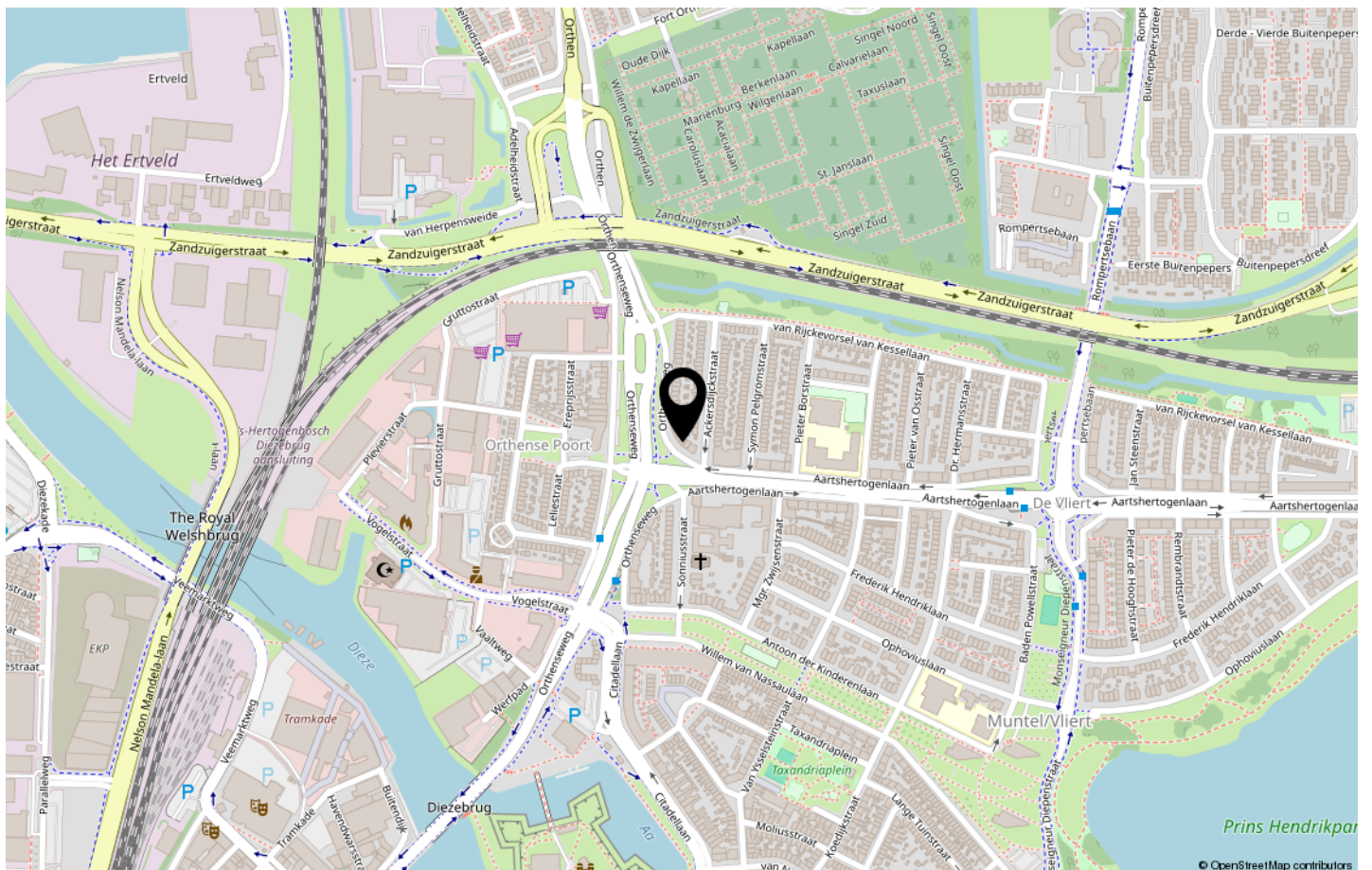
De achtertuin ligt op het noordoosten en is praktisch en stijlvol ingericht met een mooie mix van bestrating, kunstgras en een border met vaste planten. Het gezellige zitgedeelte met een vaste bank maakt deze tuin tot een ideale plek om te ontspannen of buiten te dinen. De tuin wordt omgeven door een witte schutting die zorgt voor privacy en een frisse, lichte uitstraling. Daarnaast is er een handige berging voor extra opslag en een achterom, waardoor de tuin eenvoudig toegankelijk is.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 795.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	551 m ³
Perceel oppervlakte	144 m ²
Woonoppervlakte	151 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1937
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2016
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Locatie

Orthenseweg 51, 5212 EB 'S-Hertogenbosch



Plattegronden



Plattegronden

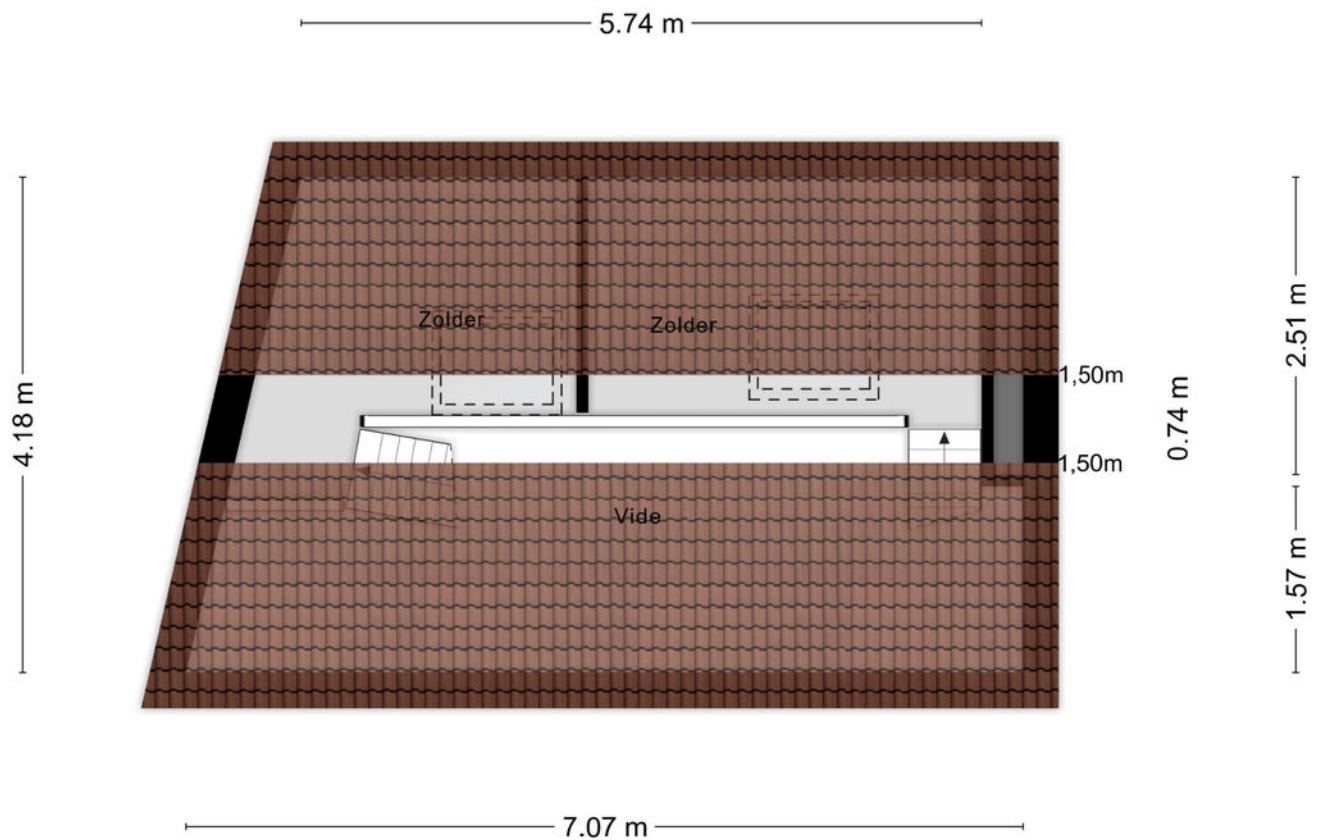


Plattegronden



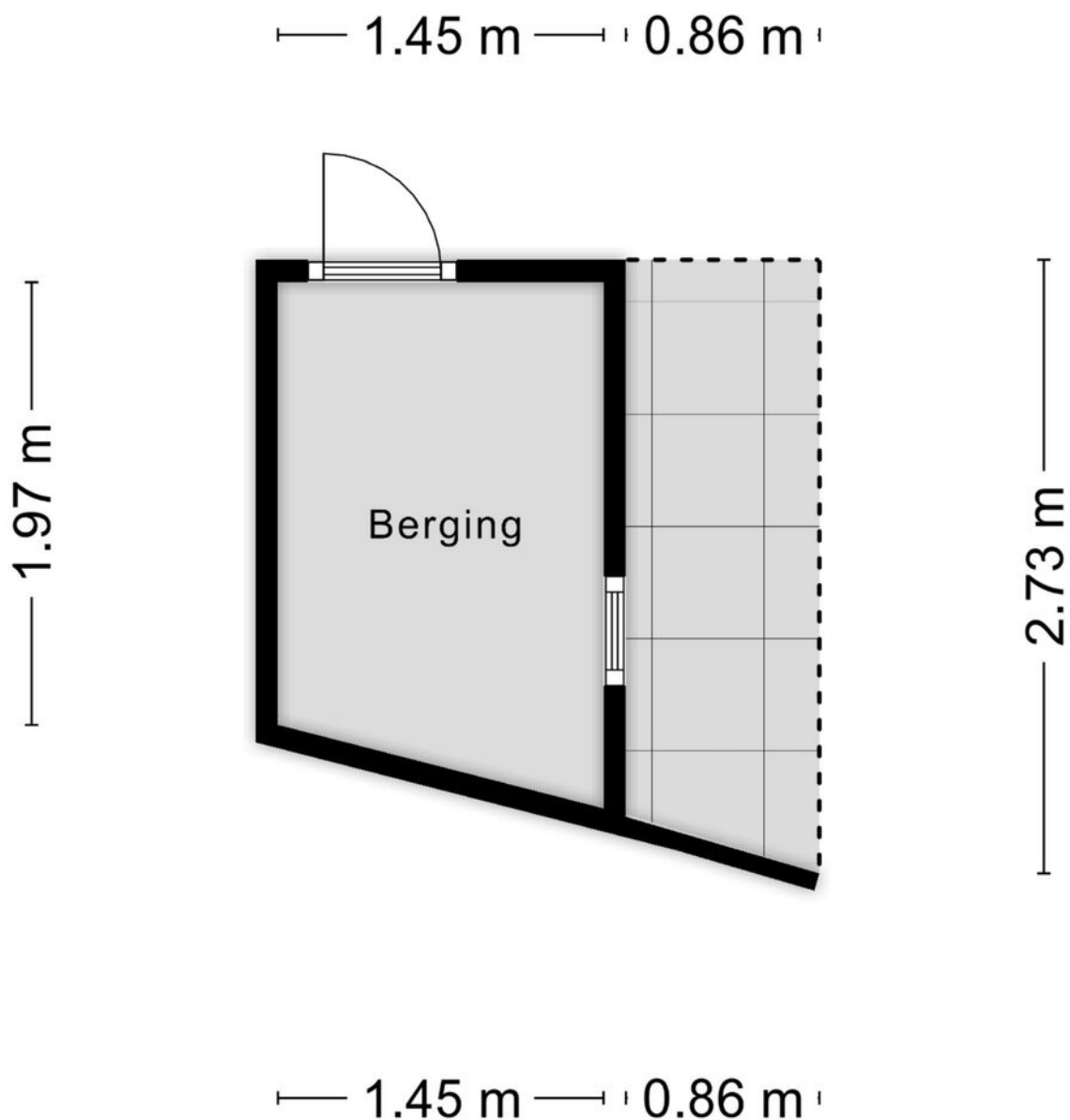
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

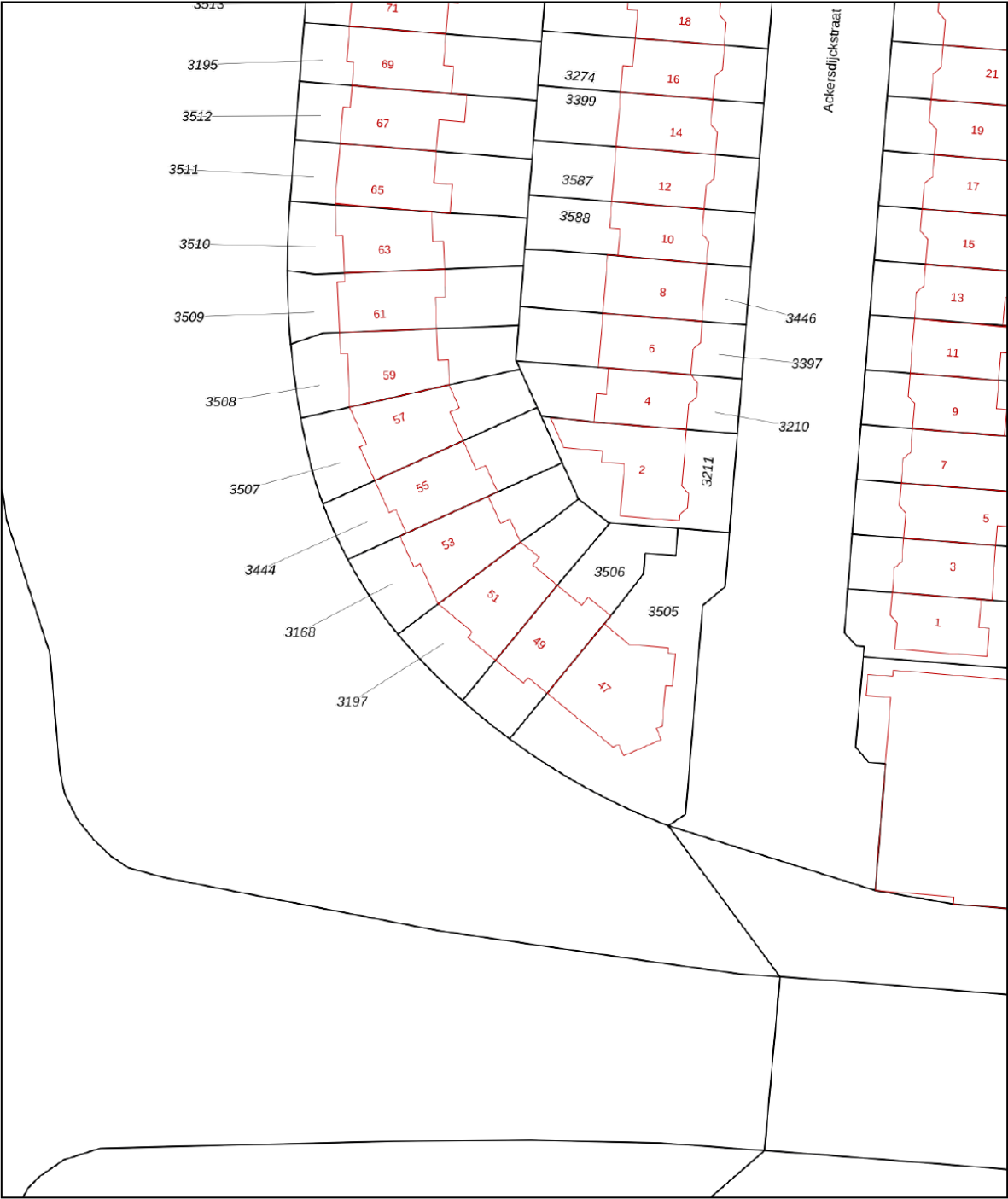


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Orthenseweg 51



12345

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie C

Perceel 3197

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Maatwerk eikenhouten tafelblad en bijpassend eikenhouten muurplankje op slaapkamer tweede verdieping	X		
- Maatwerk inbouwkast en inbouw-bureau eerste verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Op maat gemaakte vouwgordijnen woonkamer voorkant	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- Nieuwe PVC vloer eerste verdieping	X		
Overig, te weten			
- Sierlijsten op de muren in de woonkamer en grootste slaapkamer.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		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		
- Legplankje toilet begane grond		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler	X		
- Alfa-Mix Hotfill Wasmachine	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Maatwerk bank achtertuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

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'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl