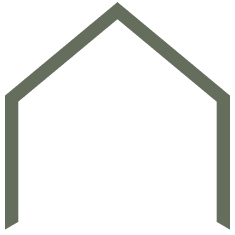


Orthenstraat 45 B

5211 SV 's-Hertogenbosch





“Rustig wonen in hartje centrum van Den Bosch”

Rustig wonen midden in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch, met alle voorzieningen binnen handbereik? Deze verrassend ruime maisonnette, verdeeld over twee woonlagen, biedt je die mogelijkheid.

Met een lichte woonkamer, open keuken, maar liefst twee tot drie (slaap)kamers, twee badkamers, twee keukens is dit een ideale woning voor wie comfortabel en centraal wil wonen.

| | |
|------------------------|-------------------|
| BOUWJAAR | 1975 |
| WOONOPPERVLAKTE | 98 m ² |
| SLAAPKAMERS | 3 |
| ENERGIELABEL | D |







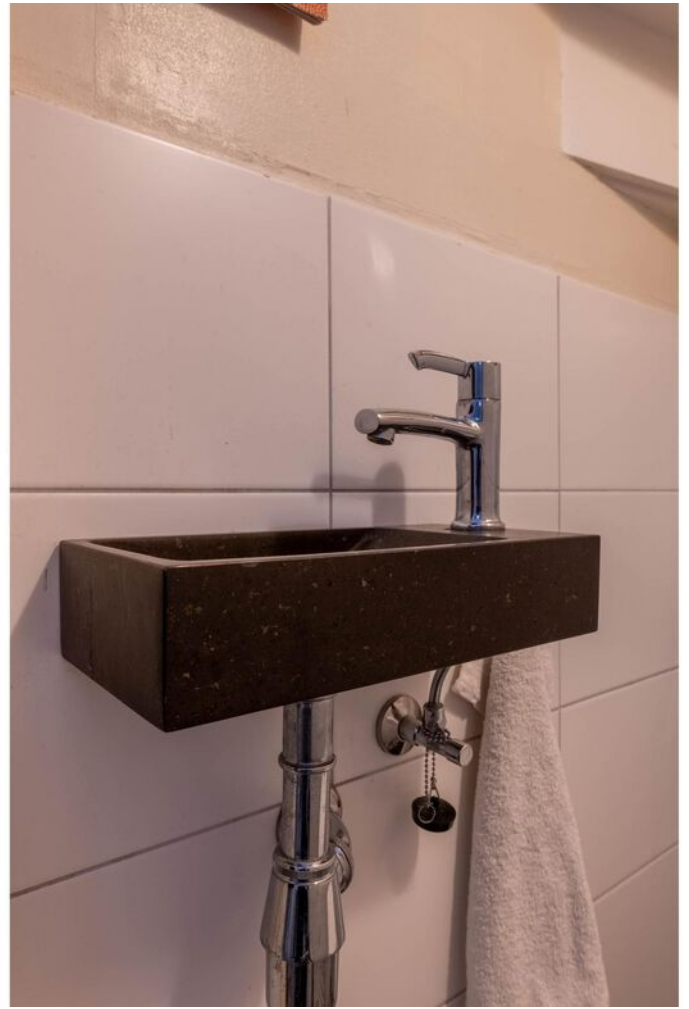
Bij binnenkomst op de eerste verdieping stap je de hal binnen, waar zich het separate toilet, de meterkast, de technische ruimte met boiler en de badkamer bevinden. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en wasmachineaansluiting.

De woonkamer is ruim van opzet en vormt samen met de open keuken een fijne leefruimte met openslaande deur naar een balkon aan de voorzijde. Dankzij de indeling kun je hier eenvoudig een gezellige zit- en eethoek creëren.

Aan de achterzijde van deze verdieping bevindt zich de grote slaapkamer met openslaande deur naar het balkon aan een heerlijk rustig en groen hofje midden in de stad. De achterkamer kan ook uitstekend dienst doen als werk- of logeerkamer.

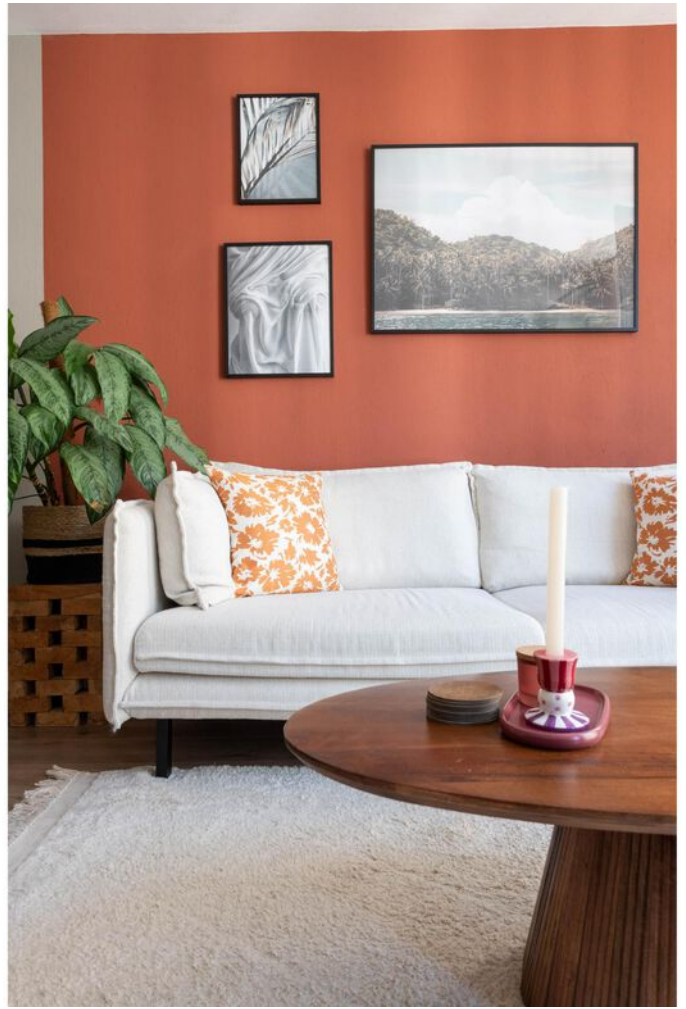


**“Ruime, lichte
woonkamer”**

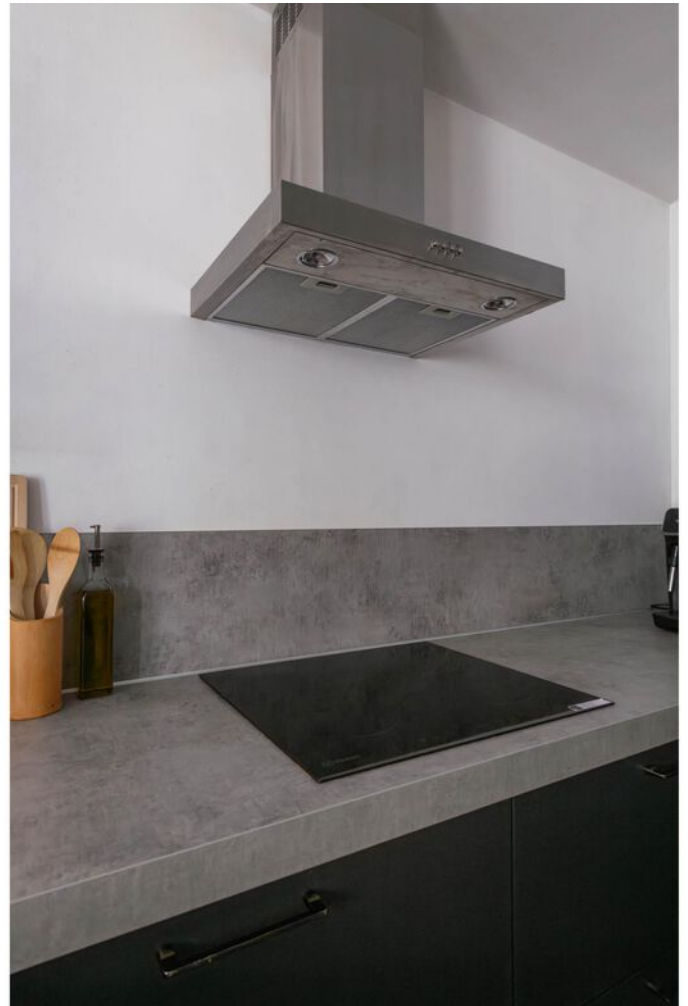




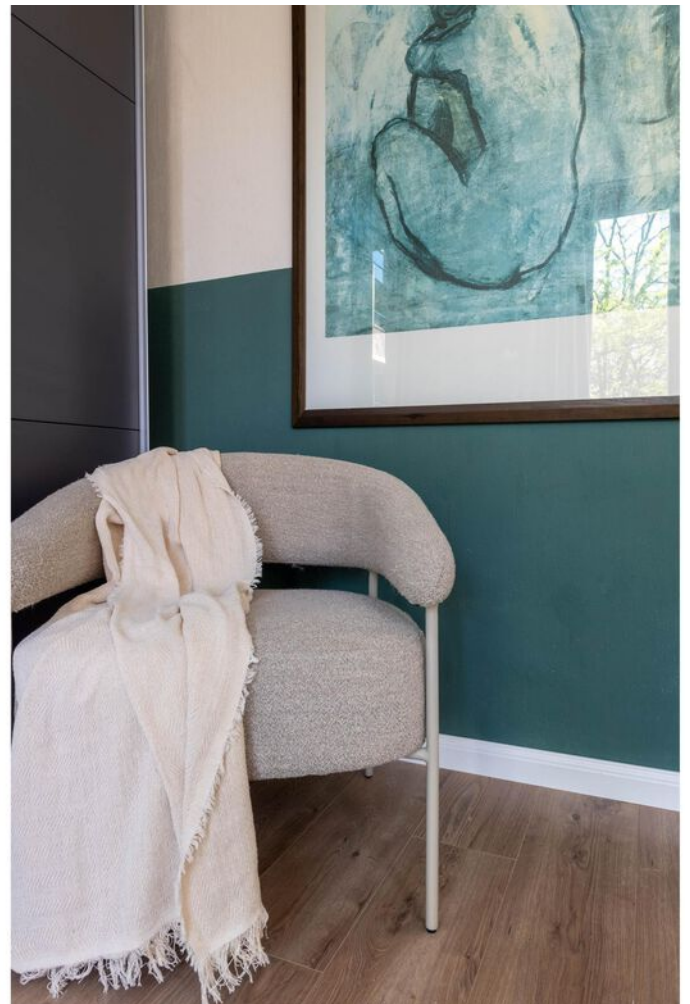


















VERDIEPING

“Heerlijke multifunctionele ruimte”

Via een vaste trap bereik je de bovenste verdieping. Hier vind je nog eens twee kamers, waarvan één momenteel in gebruik is als werkkamer. Deze ruimte beschikt over een praktische tweede keuken, wat deze verdieping multifunctioneel maakt. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig met een douche en een separaat toilet (vernieuwd in 2026), wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Met een woonoppervlakte van circa 98 m² en een praktische indeling biedt deze woning volop mogelijkheden voor verschillende doelgroepen.

Dankzij de dikke muren en betonnen vloeren is er weinig tot geen geluidsoverlast van buren.

De verkopers aan het woord;

-De woning is geschikt voor gesplitst wonen. Wij hebben hier zelf gewoond met een vriend die een volledige bovenverdieping tot zijn beschikking had (incl. eigen keuken, toilet en douche). De woning is zelfs door drie personen bewoond geweest. Dit maakt het interessant voor een bredere doelgroep, zoals starters, gescheiden personen of vrienden die samen willen wonen."



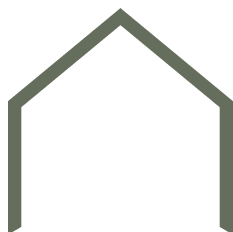












BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle en ruime maisonnette verdeeld over twee woonlagen.
- Gelegen in een rustig deel van het centrum van 's-Hertogenbosch.
- Drie á vier kamer appartement.
- Multifunctionele bovenverdieping.
- Afgesloten (fietsen)berging aan de achterzijde.
- Actieve en gezonde VvE.
- De VvE heeft onlangs opdracht gegeven een maatwerkadvies rapport te laten maken t.b.v. verduurzaming van de VvE.
- In het wooncomplex zijn nog drie andere burens, in de leeftijdscategorie van circa 25 tot 40 jaar.
- De woning ligt net binnen de oude stadsmuren (herkenbaar aan de zwarte klinkers op straat), wat een bijzonder historisch karakter geeft.
- Ideale ligging nabij voorzieningen, horeca en 8 minuten lopen van het station.
- Parkeren is mogelijk middels een direct verkrijgbare avondvergunning.
- Voor een 24-uurs parkeervergunning kom je op een wachtlijst te staan. In de directe omgeving zijn echter mogelijkheden om een parkeerplaats te huren als voorlopig alternatief.
- Kortom: Leuke, instapklare woning op een toplocatie in 's-Hertogenbosch!







Woonverdieping

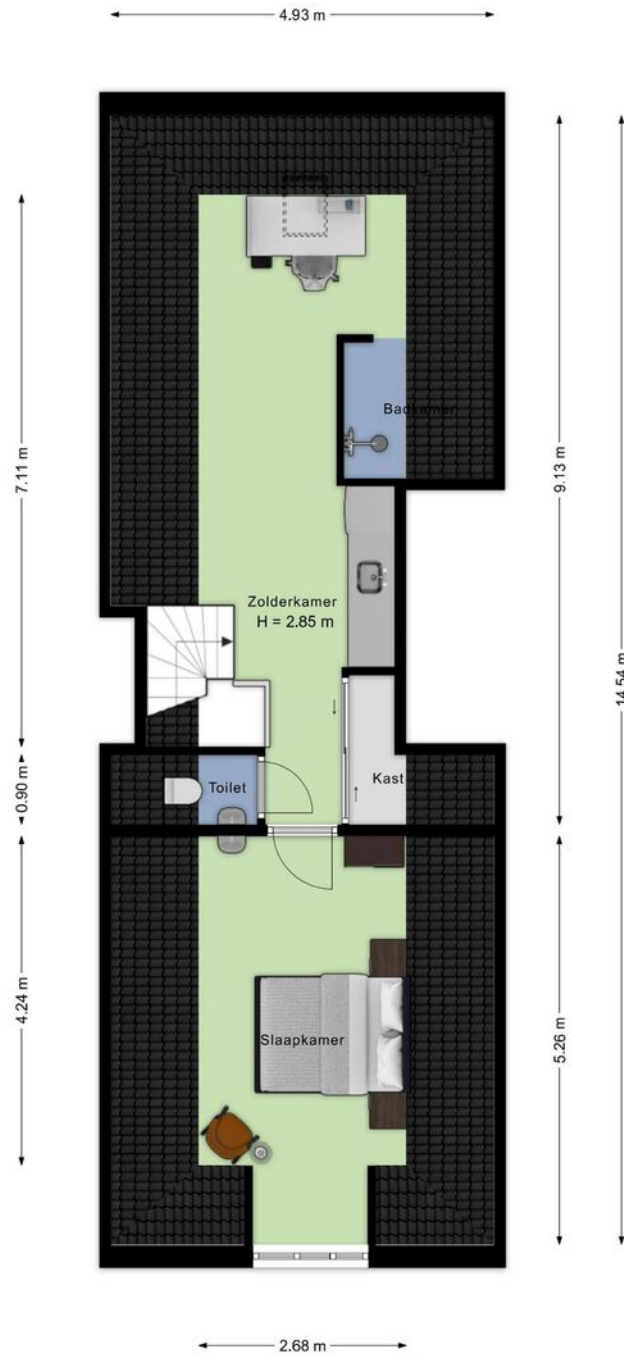
Orthenstraat 45B, 's-Hertogenbosch
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Multifunctionele bovenverdieping

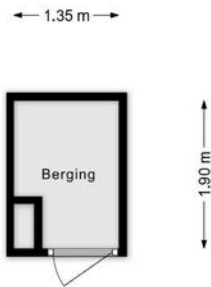
Orthenstraat 45B, 's-Hertogenbosch
1e Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Berging

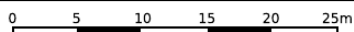
Orthenstraat 45B, 's-Hertogenbosch
Berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Orthenstraat 45 B

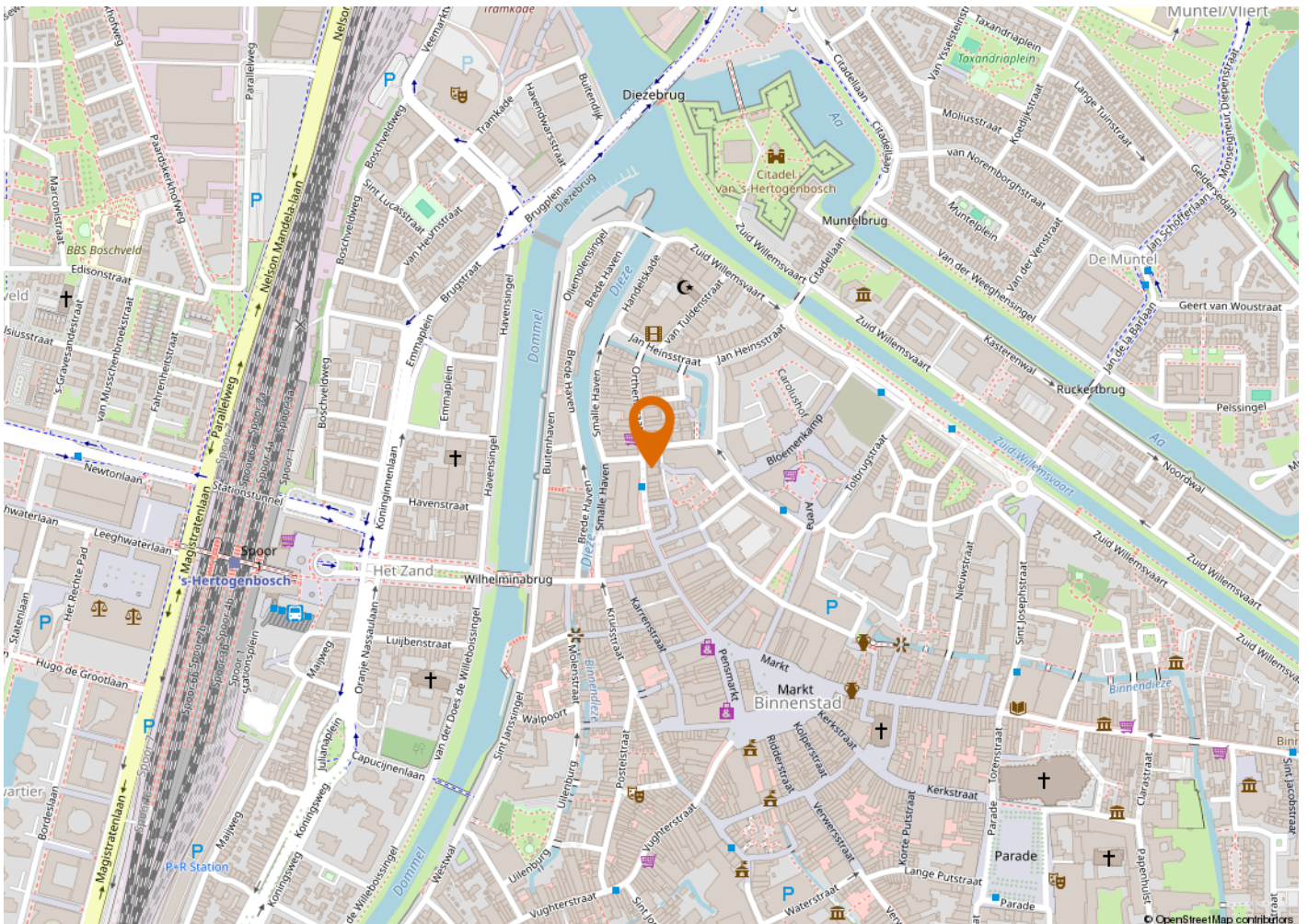


| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 6977</p> <p>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.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

“Midden in het fraaie en historische centrum van Den Bosch”



De ligging is zonder twijfel een van de grootste pluspunten. Je woont hier rustig en toch midden in het historische centrum van 's-Hertogenbosch, met gezellige horecagelegenheden, winkels en terrassen letterlijk om de hoek. Ook het station en uitvalswegen zijn goed bereikbaar, waardoor je zowel binnen als buiten de stad uitstekend verbonden bent.

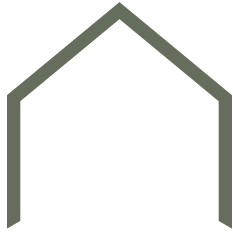












KENMERKEN

| | |
|-------------|------------------|
| VRAAGPRIJS | € 450.000,- k.k. |
| AANVAARDING | In overleg |
| BOUWJAAR | 1975 |
| BESTEMMING | Woonruimte |

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| WONEN | 98 m ² |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | 2 m ² |
| EXTERNE BERGRUIMTE | 3 m ² |
| INHOUD | 349 m ³ |

ENERGIE

| | |
|--------------|----------------------------|
| ENERGIELABEL | D |
| ISOLATIE | Dubbel glas |
| WARM WATER | C.v.-ketel, gasboiler huur |
| VERWARMING | C.v.-ketel |
| CV KETEL | Remeha tzerra m28c 2015 |

ONDERHOUD

| | |
|------------------|------|
| ONDERHOUD BINNEN | Goed |
| ONDERHOUD BUITEN | Goed |

BUITENRUIMTE

| | |
|------|--------------|
| TYPE | Twee balkons |
|------|--------------|

VASTE LASTEN

| | |
|--------------------------|--------------------|
| OZB | € 277,83 per jaar |
| VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA | € 131,- per maand |
| SERVICEKOSTEN (VVE) | € 219,82 per maand |



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 5% 15 - 24: 13% 25 - 44: 44%
45 - 64: 22% 65+: 16%

Koop / huur



Koop: 34% Huur: 66%

Huishoudens



Eenpersoons: 62% Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 9%



50%



50%



0,7 per huishouden

ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

ONDERZOEKSPLIJCHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

RECHTSGELDIGE KOOPVEREENKOMST PAS NA 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. Zie ook 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'.

KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/leveringsakte.

BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

