



TE KOOP

**Ackersdijckstraat 2
's-Hertogenbosch**

073 642 56 57

www.peterbrouwersmakelaardij.nl
info@peterbrouwersmakelaardij.nl

vastgoedpro 





OVER PETER BROUWERS MAKELAARDIJ BV

Peter Brouwers Makelaardij, al meer dan 35 jaar de actieve woningmakelaar en taxateur voor 's-Hertogenbosch en omgeving. Ook voor u!

**PETER BROUWERS MAKELAARDIJ BV neemt de TIJD
VOOR PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING**
Ervaar het zelf en bel ons voor meer informatie!
Bel 073 – 6425657 of kijk op onze website:
www.peterbrouwersmakelaardij.nl.

Hoe beoordelen onze opdrachtgevers ons kantoor?
Kijk op www.wieisdebestemakelaar.nl en krijg een goed beeld van onze actieve werkwijze. Ook voor u!

De woninginformatie van Peter Brouwers Makelaardij is te zien op alle belangrijke websites, o.a. op www.peterbrouwersmakelaardij.nl, www.funda.nl, www.maaspoortmakelaars.nl, www.huislijn.nl en www.jaap.nl.

Hebt u aan- of verkoopplannen? Peter helpt ook u om uw droom te realiseren en u volledig te begeleiden en ontzorgen bij de aan- en verkoop. Bel of mail Peter voor de mogelijkheden.

KARAKTERISTIEKE DERTIGER JAREN HOEKWONING OP GEWILDE LOKATIE

Ben je op zoek naar een karakteristieke en sfeervolle jaren-'30-woning op korte afstand van het stadscentrum van 's-Hertogenbosch?

Deze prachtige woning aan de Ackersdijkstraat is uniek qua omvang en indeling ten opzichte van de andere woningen in de buurt. Hierdoor heb je de beschikking over meer woonoppervlakte en een grotere tuin!

De woning is stijlvol gemoderniseerd maar met behoud van veel authentieke details; de sfeer, die zo kenmerkend is voor de jaren '30, is volledig intact gebleven.

Wil je ook wonen in de geliefde woonomgeving 'De Vliert' met de bruisende binnenstad op korte afstand?

Bel voor een bezichtigingsafspraak!

Indeling

Begane grond

Via de volledig opnieuw (onder architectuur) aangelegde grote voortuin bereikt u de voordeur.

De entreehal is uitgevoerd met glas-in-lood details en heeft een vaste kast en de meterkast.

Via een extra 'tochtdeur' (met karakteristieke glas-in-lood raam) kom je in de centrale hal.

Zowel in de entreehal als de centrale hal is een beton-emaille lambrisering en betonmortel vloerafwerking.

De hal biedt toegang tot het toilet (wandcloset met fontein), de (verdiepte) kelderkast en de trapopgang.

Aansluitend is er de toegang tot de ruime, lichte woonkamer. Deze fijne living is in L-vorm uitgevoerd en voorzien van een mooie, 'warme' eikenhouten vloer. Uiteraard ontbreekt de sfeervolle erker niet, waar ook glas-in-lood bovenramen zijn geplaatst. De erker is uitgevoerd met een fraaie zonnewering (markies) aan de buitenzijde en de ramen in de woonkamer aan de voorzijde zijn voorzien van raamstoffering (binnenzijde).

De woonkamer is voorzien van een open haard en de dubbele openslaande deuren (ook met glas-in-lood details) geven toegang tot de (eveneens onder architectuur aangelegde) achtertuin.

De dichte (uitgebouwde) woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Doordat er een lichtstraat is aangebracht, is het hier altijd aangenaam licht.

Maar wordt het weer té licht of té warm, dan is de zonwering weer handig om te gebruiken.

De keuken beschikt over 2 wandmeubels, welke beiden - geheel in stijl - zijn uitgevoerd met een terrazzo aanrechtblad.

De keuken is voorzien van een gasfornuis (gaskookplaat met oven, in 2020 vernieuwd), koelkast, afzuigkap en een (inbouw) Miele vaatwasmachine.

Een close-in boiler zorgt voor direct warm water in de keuken.

Er is hier genoeg ruimte om een eettafel met stoelen te plaatsen, zodat je ook in de keuken fijn kunt verblijven aan tafel, net zoals natuurlijk in de woonkamer.

1e verdieping

De overloop, uitgevoerd met beton-emaille lambrisering, geeft toegang tot de 3 ruime slaapkamers, welke allen zijn uitgevoerd met de kenmerkende paneeldeuren.

De grootste slaapkamer strekt zich uit over de diepte van de woning en is voorzien van op maat gemaakte kastruimte en een inbouwkast.

De tweede slaapkamer is eveneens uitgevoerd met ingebouwde kastruimte.

Vanuit de derde slaapkamer (gelegen aan de achterzijde) is er toegang tot een balkon. Door de west-ligging kun je nog tot laat van de zon genieten!

De overloop en slaapkamers zijn uitgevoerd met een moderne, multiplank vloer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, een in terrazzo uitgevoerde wastafel en een wandcloset.

Ook heb je de mogelijkheid om hier de wasmachine en evt. een droger te plaatsen.

2e verdieping

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer (met opbergmogelijkheden achter de knieschotten), welke is voorzien van een groot Velux dakraam en een moderne laminaatvloer.

Via een doorgang bereik je de grote bergruimte. Hier is de CV-combiketel geïnstalleerd. Deze ketel is recent vervangen en is in eigendom. (Remeha Tzerra Ace-Matic 35e, bouwjaar 2024). Ook hier tref je voldoende opbergruimte aan achter de knieschotten.

Tuin

De voortuin is enkele jaren geleden geheel vernieuwd en ziet er prachtig uit en is fraai - onder architectuur - aangelegd met o.a. grote tegels, beplanting, een granieten bank en siergrind. De voortuin is gesitueerd op het oosten, dus ook helemaal geschikt om te genieten in de zon van een heerlijk ontbijtje.

Afmeting voortuin: circa 8,50 x 4,80 meter.

Ook de achtertuin is geheel opnieuw (en onder architectuur) aangelegd, maar is qua afmeting wat kleiner. Ook hier een fraaie afwerking met grote tegels en diverse beplanting. De achtertuin is op het westen gelegen en via de brandgang bereikbaar (met een afsluitbare poort naar de achtertuin).

Voor de warme dagen is er ook hier een zonnewering (uitgevoerd met knikarm), waar je heerlijk (onder) kunt zitten en tegelijk dienst doet om de warmte in de woonkamer te verminderen.

Je hebt in de achtertuin nog de beschikking over een handige berging, waar je bijv. de fietsen en tuinmeubilair kunt opslaan.

Deze berging is in 2020 voorzien van een 'groen dak'.

Ligging

Deze mooie woning is gelegen in de woonwijk 'De Vliert', een gewilde en zeer geliefde locatie, op echt korte afstand van alle belangrijke faciliteiten, zoals de Bossche binnenstad, het Centraal Station, het prachtige Prins Hendrikpark, winkels, in- en uitvalswegen enz.

Ook culturele voorzieningen zoals de Tramkade en de Verkadefabriek zijn op fietsafstand en dus snel bereikbaar.

Parkeren

Parkeren in deze rustige straat is gratis. En dat terwijl u zo dicht bij het centrum woont.

Maatvoering

* gebruiksoppervlakte wonen: circa 125 m²

* oppervlakte berging: circa 7 m²

* perceelsoppervlakte: 154 m².

Bijzonderheden

* fraaie dertiger jaren woning in zeer gewilde woonomgeving

* op korte afstand van het stadscentrum

* gratis parkeren in de straat

* voor-en achtertuin enkele jaren geleden volledig nieuw aangelegd

* riolering volledig vernieuwd, oude beerput verwijderd

* voorzien van zonneschermen (markies aan voorzijde, zonnescherm aan achterzijde)

* in maart 2024 voorzien van nieuwe CV-combiketel (eigendom)

Energie label

Deze woning heeft energielabel C.

Labelsprong advies

De energielabel-deskundige heeft het volgende labelsprong advies gegeven:

1. Hellende daken voorzien van 120 mm isolatie zorgt voor energielabel C, dichterbij B (enkele maatregel)
2. Enkel glas vervangen voor HR++ glas zorgt voor energielabel B (in combinatie met maatregel 1)
3. Hybride warmtepomp zorgt voor energielabel B, dichterbij A (in combinatie met maatregel 1 en 2)
4. 6 zonnepanelen zorgt voor energielabel A (in combinatie met maatregel 1, 2 en 3)

Berekening zonnepanelen (met kwaliteitsverklaring www.bcrq.nl) op basis van:

- Merk: Jinko
- Type: JKM415N-54HL4-B
- Oriëntatie oost of west

Algemeen

Deze brochure met indelingstekeningen is uitsluitend afgedrukt als hulpmiddel, om u zo goed mogelijk te oriënteren omtrent de indeling, maar niet over afwerking etc. De gegevens zijn in de meeste gevallen afkomstig van aan ons ter hand gestelde tekeningen. De mogelijkheid blijft aanwezig dat er wijzigingen zijn geweest tijdens de bouw of daarna, of dat er bouwtechnisch is afgeweken van die tekening (ook qua maatvoering).

Bij de bezichtiging ziet u de werkelijkheid waarvan u bij uw eventuele koop uitgaat. Daar is uiteindelijk de bezichtiging voor, die wij graag voor u regelen.

Deze documentatie is met veel zorg samengesteld. Aan enige onjuistheden en/of onvolkomenheden kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Deze wooninformatie wordt/werd naar meer geïnteresseerden gezonden en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

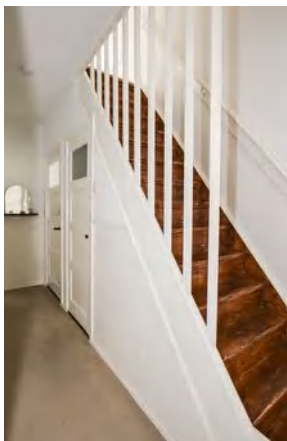
KENMERKEN

Soort woning	grote eind-/hoekwoning
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1937
Volledig gemoderniseerd	ja
Woonoppervlakte	circa 125 m ²
Overig inpandige ruimte	circa 7 m ²
Aantal verdiepingen	3
Aantal slaapkamers	4
Inhoud	circa 490 m ³
Sanitair	badkamer met bad, douche, toilet en wastafel
Energie label	C
Verwarmingssysteem	cv-combiketel (2024)
Voor- en achtertuin	onder architectuur aangelegd







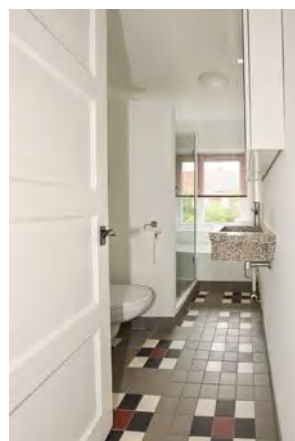
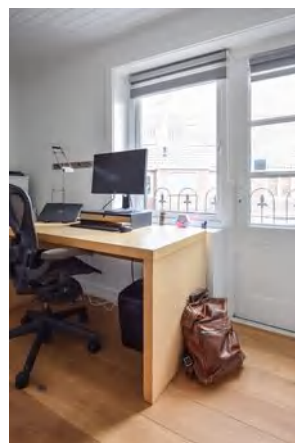






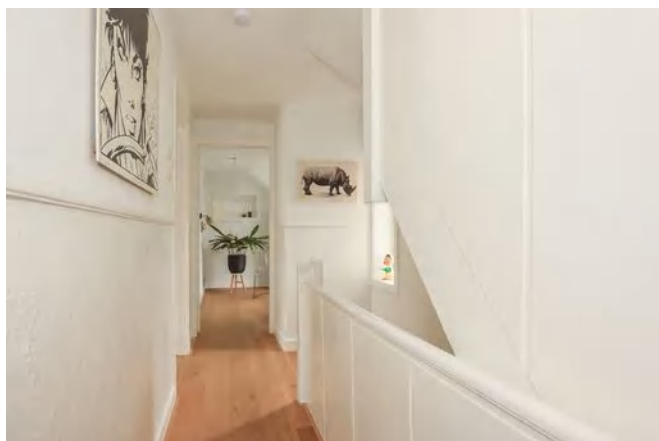












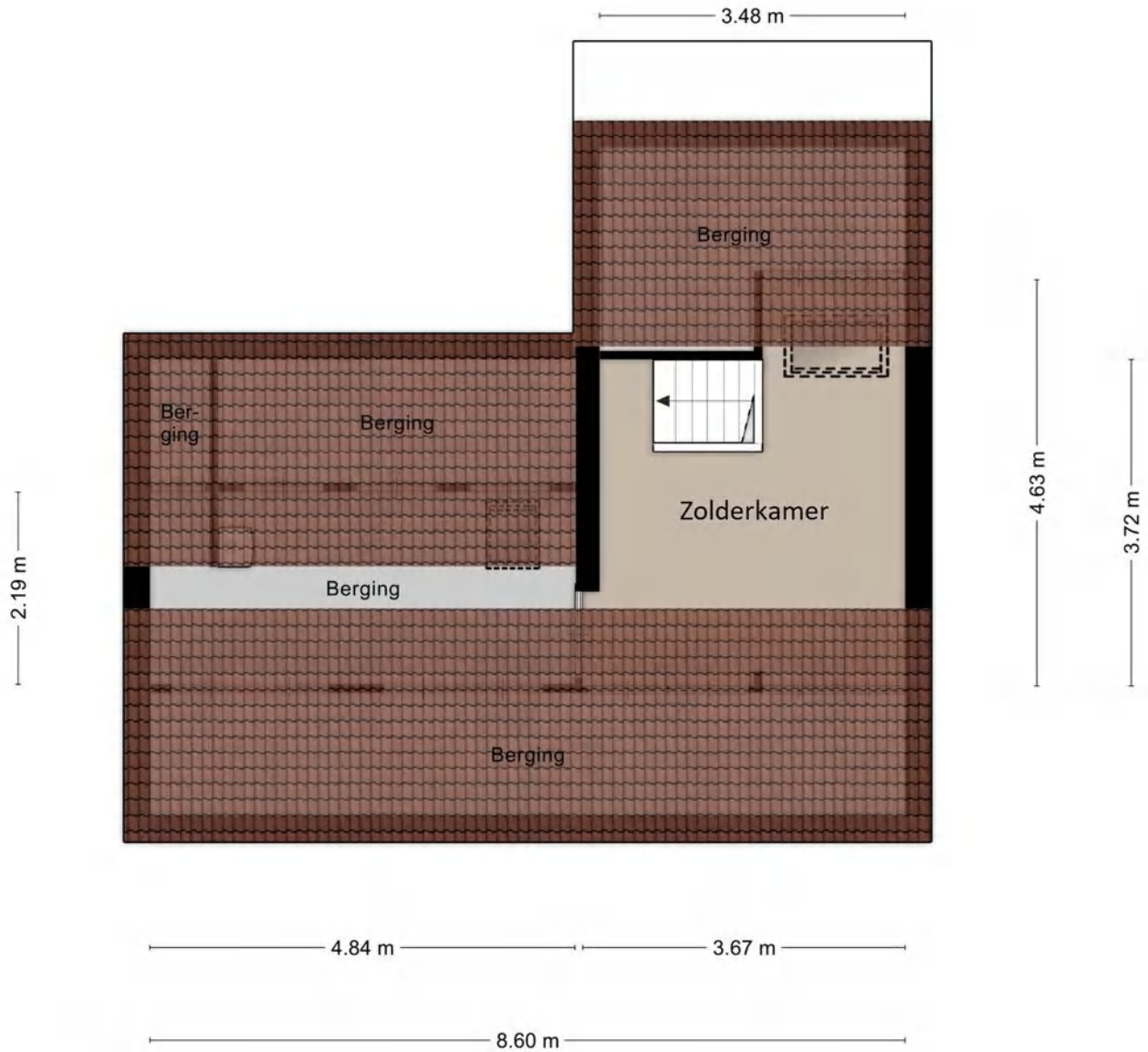




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam: **W.B.J. Salvino**

Adres te verkopen woning: **Ackersdijkstraat 2, 5212 GL 's-Hertogenbosch**

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- 2 keukenkasten in de schuur	☒	☐	☐	☐
- Los rek in de schuur	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails (roede woonkamer)	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen / tegels	☒	☐	☐	☐
- Multiplank vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Gasfornuis	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– planken	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Wc-bril	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires:				
- Spiegelkast	☒	☐	☐	☐
- Kastje en legplank (bij de wasmachine)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler (close-in boiler in keuken)	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering	☒	☐	☐	☐
- buiten (markies voorzijde)				
- Zonneschermbeslag achter	☒	☐	☐	☐
- Zonwering boven lichtstraat keuken	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Droger (op zolder)	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/ werkbank in tuinhuis berging (oude keuken)	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(<u>houder</u>)	☒	☐	☐	☐
- granieten bankje (in voortuin)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

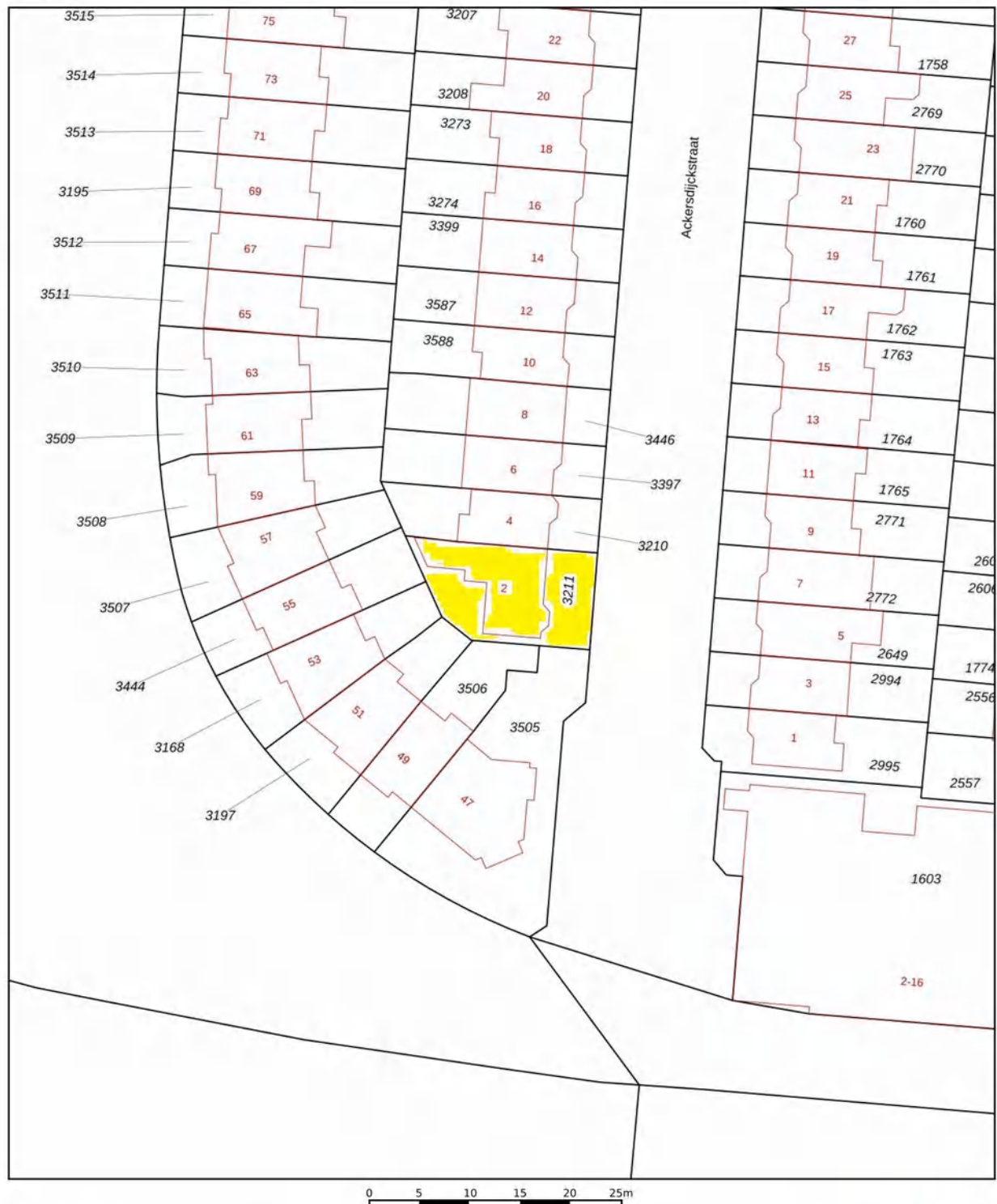
Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

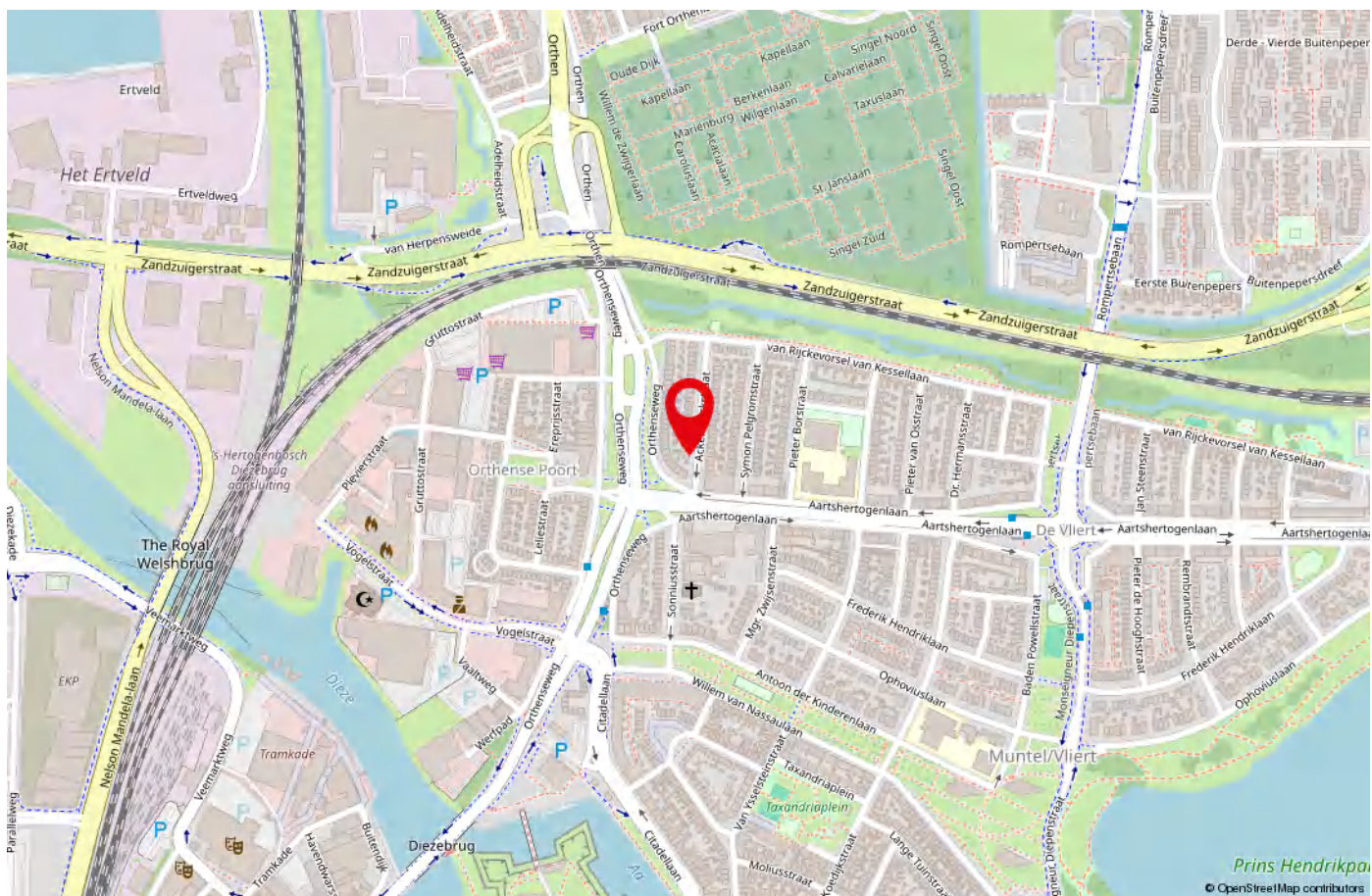
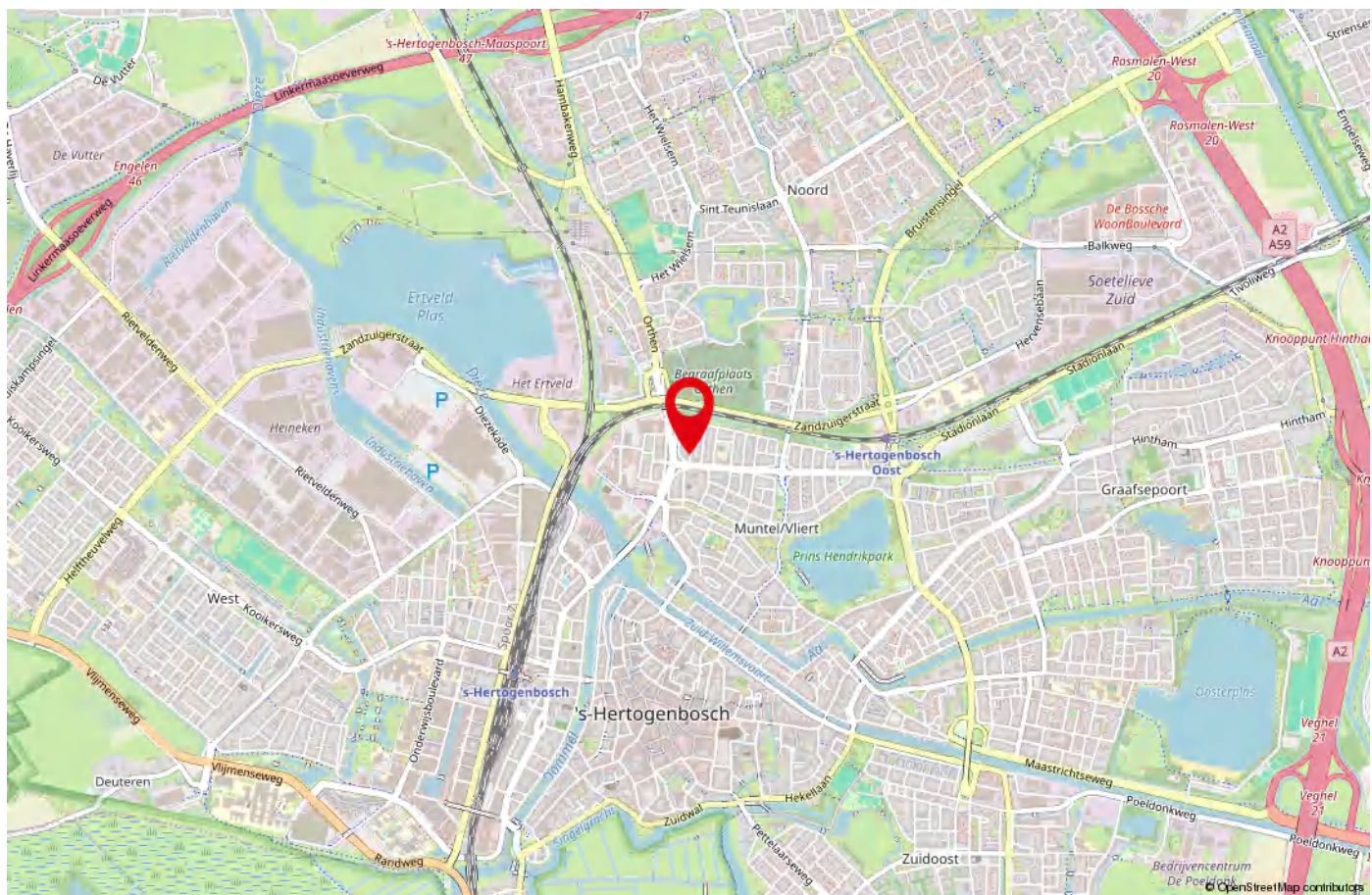
Kadastrale kaart

Uw referentie: Ackersdijkstr 2



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3211	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



vastgoedpro

Over Vastgoedpro

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, Vastgoedpro.

Bij Vastgoedpro zijn ruim 700 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten.

De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden.

Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij Vastgoedpro moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning.

Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een Vastgoedpro aankoopmakelaar in de arm.

Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces.

Daarnaast zorgt een Vastgoedpro aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt, zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop.

Ga naar www.vastgoedpro.nl voor een Vastgoedpro aankoopmakelaar bij u in de buurt.



Koopovereenkomst

wordt door Peter Brouwers Makelaardij bv opgemaakt. Ondertekening dient plaats te vinden uiterlijk 5 dagen na het tot stand komen van een mondelinge overeenstemming. Desgewenst wordt het concept aan u toegezonden/gemailed. Het standaard model koopakte van Vastgoedpro wordt gehanteerd.

Notaris

door koper te bepalen. Aangezien ons kantoor alvorens naar de notaris te gaan de woning met partijen gezamenlijk inspecteert, adviseren wij om een plaatselijke/regionale notaris in te schakelen.

Voorbehoud financiering

voordat u als koper in onderhandeling wenst te treden dient u zich er eerst van op de hoogte te stellen wat uw financiële mogelijkheden zijn op basis van bijv. uw arbeidssituatie, evt. leningen etc. Peter Brouwers Makelaardij BV zal u daar graag bij van dienst zijn. Ons kantoor heeft een samenwerkingsverbanden met onafhankelijk werkende erkend hypotheekadviseurs, die u graag van dienst zijn bij een verantwoorde hypotheekkeuze en de diverse verzekeringen.

Waarborgsom

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, wordt door koper binnen 7 weken na datum koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort, respectievelijk gesteld, ter grootte van 10% van de koopsom.

Bedenktijd

na ondertekening van de koopakte heeft de koper een wettelijk bepaalde bedenktijd van 3 dagen. De Algemene Termijnenwet is van toepassing. Binnen deze periode kan de koper, zonder verdere opgaaf van reden, afzien van de koop.

Oplevering

in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Ons kantoor zal u kort vóór het bezoek aan de notaris (i.v.m. de eigendomsoverdracht) uitnodigen de woning te inspecteren.

Baten en lasten

alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de lasten en/of belasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Dit geldt ook voor de evt. bijdrage aan de VvE (bij appartementen) De notaris verzorgt deze verrekening.

Algemeen/aansprakelijkheid

bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht. Toch kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventuele onjuistheden in de beschrijving en de tekeningen. Deze informatie wordt/werd aan meerdere geïnteresseerden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De Algemene Consumentenvoorwaarden van Vastgoedpro zijn van toepassing.

Ná de bezichtiging

u kunt zich voorstellen, dat óók voor de verkoper het verkopen van zijn/haar woning een spannende aangelegenheid is. Ons kantoor is ingeschakeld door de verkoper om hen optimaal te begeleiden bij de verkoop. Wij adviseren u gebruik te maken van de diensten van een aankopende makelaar. Een Vastgoedpro makelaar is daar dé aangewezen persoon voor; betrouwbaar en professioneel, integer en met de nodige kennis van zaken.

Wij verzoeken u vriendelijk om uw bevindingen binnen 3 dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar te maken, óók als u geen interesse meer heeft in de woning. Wij kunnen onze opdrachtgever dan vervolgens juist informeren.



073 642 56 57

www.peterbrouwersmakelaardij.nl
info@peterbrouwersmakelaardij.nl

vastgoedpro 

