



TE KOOP

**Abraham Hopmanstraat 17
's-Hertogenbosch**

073 642 56 57

www.peterbrouwersmakelaardij.nl
info@peterbrouwersmakelaardij.nl

**Vastgoed
Ned.**





OVER PETER BROUWERS MAKELAARDIJ BV

Peter Brouwers Makelaardij is - met meer dan 37 jaar ervaring - een actieve woningmakelaar voor de gehele regio 's-Hertogenbosch. Ook voor u!

Peter Brouwers neemt de tijd voor persoonlijke dienstverlening.

Ervaar dit ook 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.
Onze opdrachtgevers waarderen vooral onze persoonlijke aanpak en o.a. de goede en laagdrempelige bereikbaarheid. Spreekt dit u ook aan?

De woninginformatie van ons kantoor is te zien op alle belangrijke websites, zoals bijvoorbeeld op www.peterbrouwersmakelaardij.nl, www.vastgoednederland.nl en www.funda.nl.

Hebt u aan- of verkoopplannen? We helpen ook u graag om uw droom te realiseren en u volledig te begeleiden en ontzorgen bij de aan- en verkoop.
Bel of mail ons voor een vrijblijvende afspraak.

Tel: 073 - 642 56 57
Mail: info@peterbrouwersmakelaardij.nl

STARTERS OPGELET!

Ben je op zoek naar een fijne eindwoning, gelegen op een hoek, met een garage en fijne (achter-)tuin?
Kom dan kijken naar deze woning aan de Abraham Hopmanstraat 17 in 's-Hertogenbosch.

De woning is voorzien van een ruime woonkamer met open keuken, 4 slaapkamers en een compleet ingerichte en ruime badkamer. De zolderkamer (4e slaapkamer) is voorzien van een dakkapel.

12 Zonnepanelen zorgen voor een lage energierekening en dit is zeker fijn in combinatie met de aanwezige airco-installatie.

Zo kun je de woonkamer heerlijk koel houden in de zomer en warm in de winter, zonder hoge energielasten!

Indeling:

Entreehal met garderoberuimte, trapkast, toiletruimte (wandcloset en fonteintje) en meterkast.

Toegang tot de ruime woonkamer en open keuken.

De woonkamer is modern en netjes afgewerkt met o.a. een 'warme' parketvloer en Spachtelputz wandafwerking.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning; het keukenblok is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van een granieten werkblad, een RVS spoelbak met uitlekbakje, een inductie kookplaat (deze is in 2016 vernieuwd), RVS afzuigkap, vaatwasmachine (deze is in 2020 vernieuwd) en een koelkast.

Voor direct warm water in de keuken is er een close-in boiler (10 liter) geplaatst.

Er is voldoende kastruimte (boven- en onderkasten) in de keuken aanwezig.

De binnen-unit van de airco is in de woonkamer geplaatst en dit garandeert op warme zomerse dagen een aangename temperatuur in de kamer en keuken. Dat is prettig!

1e verdieping

Vanuit de overloop bereik je de 3 slaapkamers, de badkamer, een aparte wasmachineruimte (voormalige douche) en de vaste trap naar de zolderverdieping.

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met laminaatvloeren en Spachtelputz wanden.

De ramen zijn hier in kunststof uitgevoerd en voorzien van HR++ isolatieglas; de draai-/kiepramen zorgen voor voldoende ventilatiemogelijkheid en een moderne raamstoffering (top/bottom 'screens') aan de binnenzijde van de woning (bevestiging via magneet, systeem is eenvoudig te plaatsen en evt. verwijderen) zorgen voor een goede blinding van de kamers.

In de kleinste slaapkamer is een grote kastenwand ingebouwd.

Afmeting slaapkamers:

- slaapkamer 1: ca 3,40 x 3,47 meter
- slaapkamer 2: ca 3,48 x 2,72 meter
- slaapkamer 3: ca 2,16 x 3,38 meter.

De badkamer (ca 2,15 x 2,23 meter) is compleet uitgevoerd met een douchecabine (met kwartronde douchebak), een ligbad, wandcloset en een wastafelmeubel met spiegelkast en bijbehorende wandkast.

Een designradiator zorgt voor een aangename temperatuur in de badkamer.

De vloer en wanden zijn geheel betegeld en de badkamer is ook voorzien van een groot (in kunststof uitgevoerd) raam, uitgevoerd met draai-/kiepstand.

2e verdieping

Oorspronkelijk had deze woning geen vaste trap naar de zolder, maar de huidige eigenaren hebben in de loop der tijd toch een vaste trap weten aan te leggen.

Via deze vaste trap is de 2e verdieping goed te bereiken.

Hier heb je de beschikking over een voorzolder en een ruime zolderkamer (ca 2,10/3,40 x 3,44 meter, op 1,5 m hoogte gemeten), welke is uitgevoerd met een dakkapel (uitgevoerd met kunststof ramen en 1 draai-/kiepraam). Op de voorzolder is de CV-combiketel (Vaillant EcoTec Plus, bouwjaar 2013) geïnstalleerd, alsmede de omvormer voor de zonnepanelen.

Achtertuint

Vanuit de keuken bereik je de achtertuin, welke verzorgd is aangelegd en is uitgevoerd met sierbestrating (groot terras) en diverse borders met gevarieerde beplanting.

Afmeting achtertuin: circa 8.00 x 5.85 meter.

Via een poort is de tuin gemakkelijk vanuit de zijkant te betreden.

Garage

Achter in de tuin bevindt zich de in steen uitgevoerde garage.

Oorspronkelijk was hier alleen een berging, maar deze is in het verleden uitgebouwd tot een praktische garage.

De garage is bereikbaar vanuit de Zeppelinstraat en voorzien van een stalen kanteldeur en elektra-aansluiting.

Je hebt dus de mogelijkheid om een auto evt. in de eigen garage te parkeren; maar ook rondom de woning is er volop openbare parkeergelegenheid voor het parkeren van jouw eigen auto en die van bezoekers.

In dat geval kun je de garage ook prima gebruiken als grote berging, voor het plaatsen van tuinmeubilair, tuinkussens en fietsen e.d.

Afmeting garage: circa 5,55/6,20 x 2,80 meter)

Voortuin

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en voorzien van gevarieerde beplanting.

Zonnepanelen

Deze woning is in december 2019 voorzien van 12 zonnepanelen (310 Wp vermogen per paneel), welke in eigendom zijn.

Dit zorgt voor een behoorlijke opbrengst qua stroom en daarmee direct een besparing op de stroomkosten. Hoe fijn is dat?!

Maatvoering

* woonoppervlakte: circa 99 m²

* oppervlakte garage: circa 16 m²

* perceelsoppervlakte: 152 m².

Bijzonderheden

* fijne eengezinswoning met 4 slaapkamers

* 1e verdieping en raam in dakkapel uitgevoerd in kunststof (met HR++beglazing)

* spouwmuren en zadeldak zijn nageïsoleerd

* airco-unit in de woonkamer zorgt voor een comfortabele temperatuur in een warme zomer en kan verwarmen in de winter (gasbesparing)

* 12 zonnepanelen.

Energie label

Deze woning heeft een energielabel B.

Ligging

Deze eindwoning is gelegen in een rustige woonomgeving in een woonwijk in 's-Hertogenbosch-West. De centrale ligging zorgt u er voor dat u binnen enkele minuten de in- en uitvalwegen van de A59 bereikt.

Maar ook het grote en prachtige, overdekte winkelcentrum Helftheuvelpassage is snel en gemakkelijk (zelfs te voet) bereikbaar.

U vindt hier een zeer gevarieerd aanbod van winkels, supermarkten, horecagelegenheden enz. en kunt daar in een gezellige ambiance uw (dagelijkse) boodschappen doen.

Ook is er een uitgebreid Gezondheidscentrum op loopafstand.

Het bruisende en gezellige stadscentrum van 's-Hertogenbosch is ook snel bereikbaar, zowel met de auto, als met het openbaar vervoer en evt. de fiets.

Zoekt u recreatief vermaak? Het nabijgelegen recreatiegebied Engelermeer (net aan de andere kant van de A59 gelegen) is een heerlijk gebied om te wandelen, recreëren enz.

De brochure met indelingstekening 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 een aan ons ter hand gestelde tekening.

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 maten).

Bij de bezichtiging zie je de werkelijkheid waarvan je bij een eventuele koop uitgaat. Daar is uiteindelijk de bezichtiging voor, die wij graag voor jou 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.

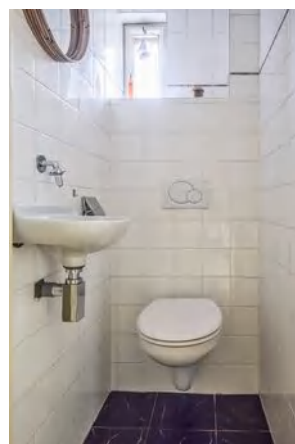
KENMERKEN

Soort woning	eindwoning met garage
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1965
Woonoppervlakte	ca 99 m ²
Oppervlakte garage	ca 16 m ²
Aantal verdiepingen	3
Aantal slaapkamers	4
Vaste trap naar 2e verdieping	ja
Sanitair	douchecabine, ligbad, wandcloset en wastafelmeubel
Energielabel	B
Verwarmingssysteem	CV-Combiketel (bouwjaar 2013)
Zonnepanelen	ja, 12 panelen (310 Wp per paneel)
Airco	ja (woonkamer)
Tuin	ja, verzorgd aangelegd en met zij-ingang



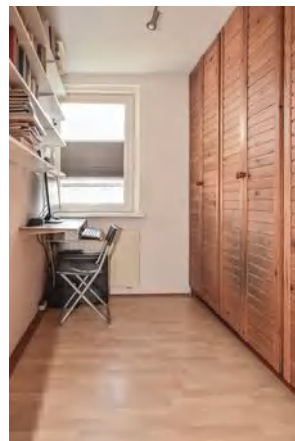






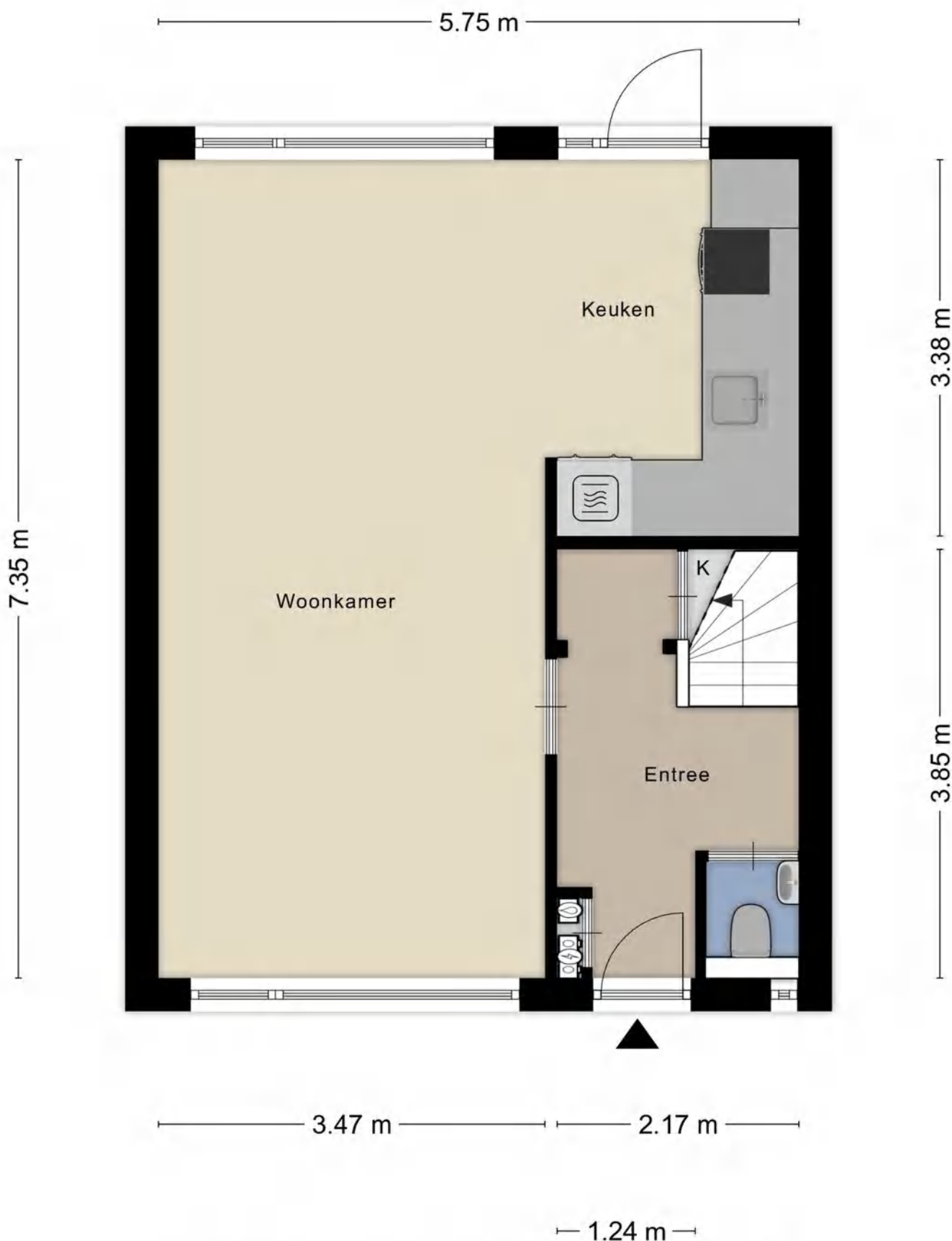




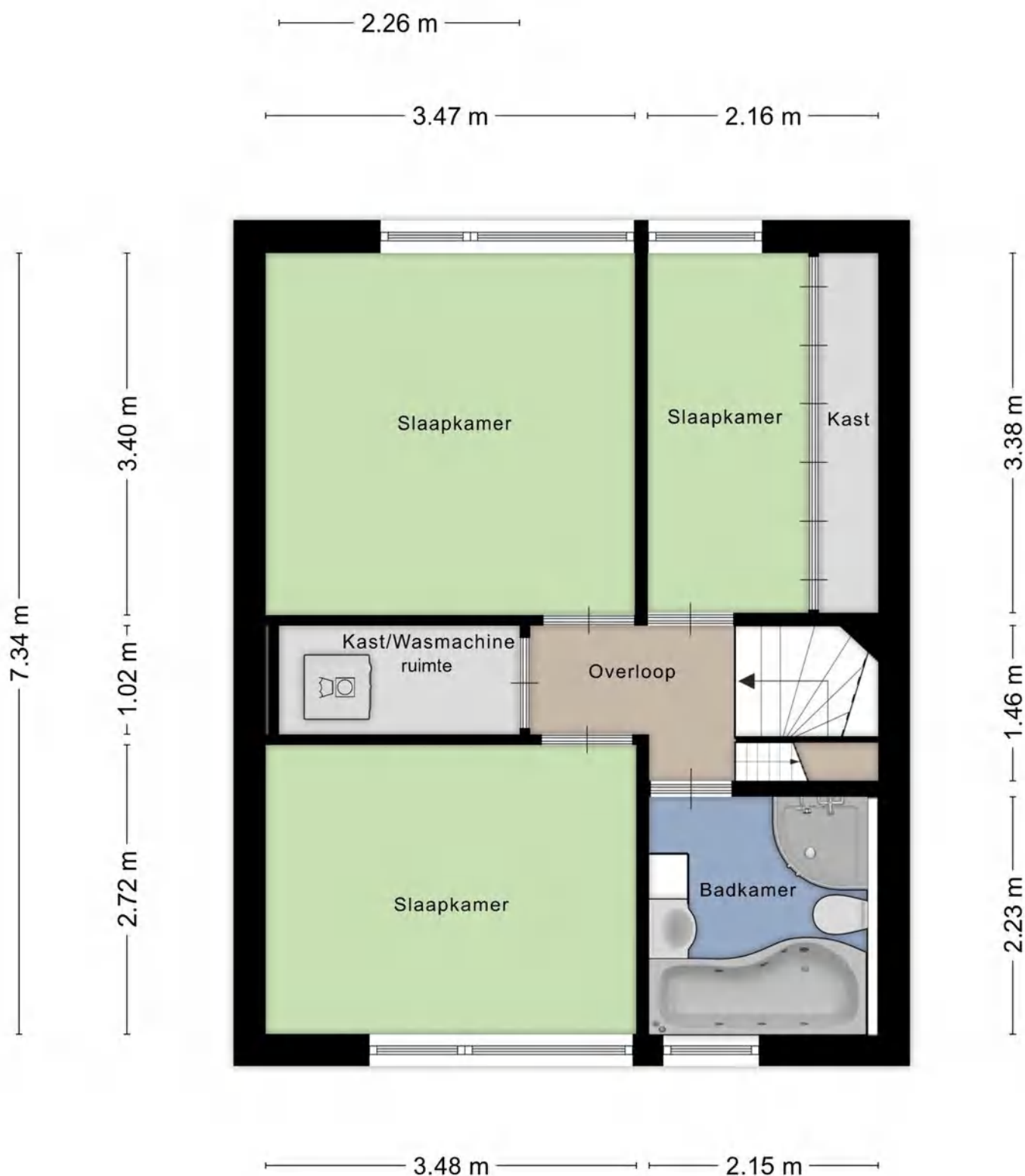




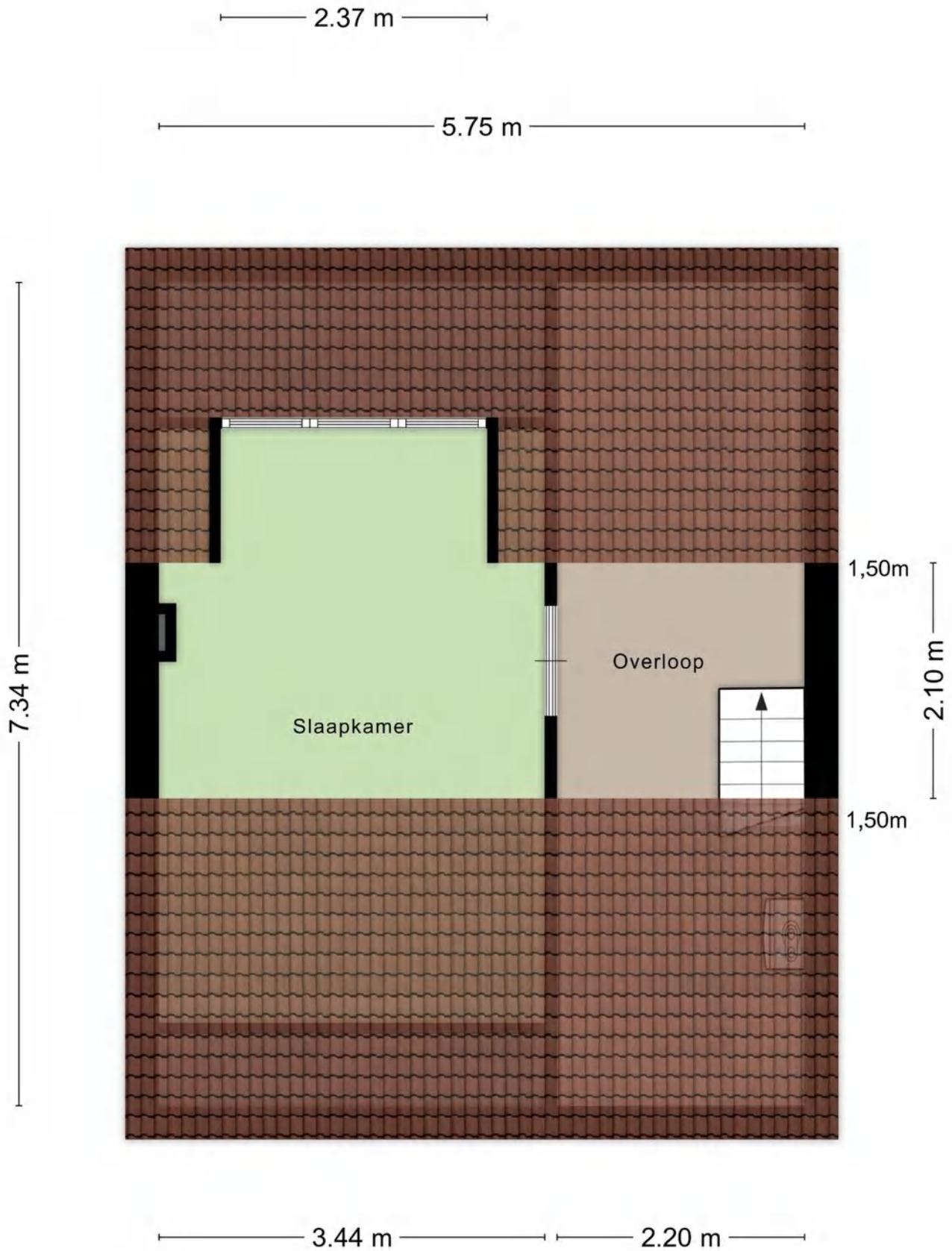




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



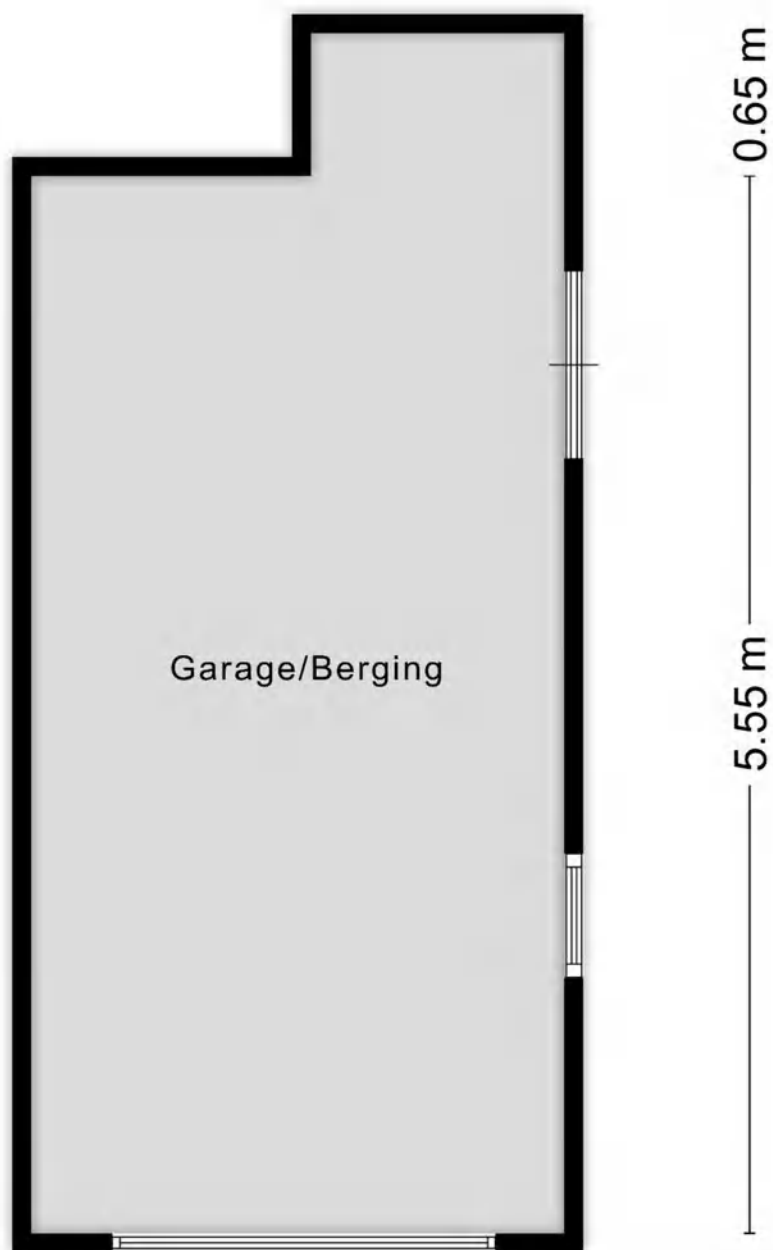
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

2.80 m

1.33 m



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

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: **Abraham Hopmanstraat 17, 5224 TP 's-Hertogenbosch**

Datum: **september 2025**

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:				
-	☐	☐	☐	☒
- Vaste kast	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Raamstoffering binnenzijde (top-/down 'screens')	☒	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen/tegelvloer	☒	☐	☐	☐
- zeil	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

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 ophangstelsel	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– RVS Lepelrek	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
– Toilethouder (begane grond)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus (in voordeur)	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

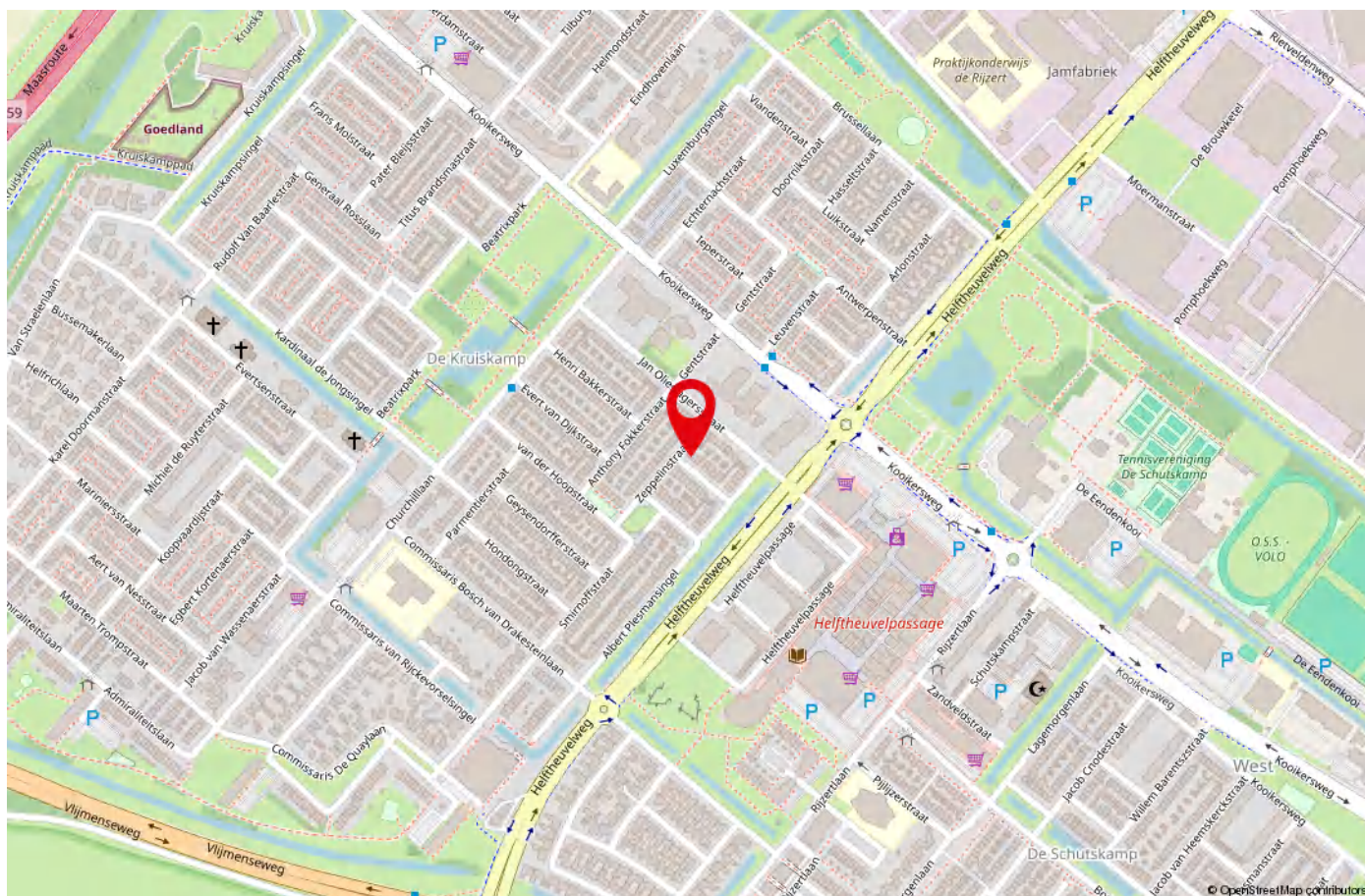
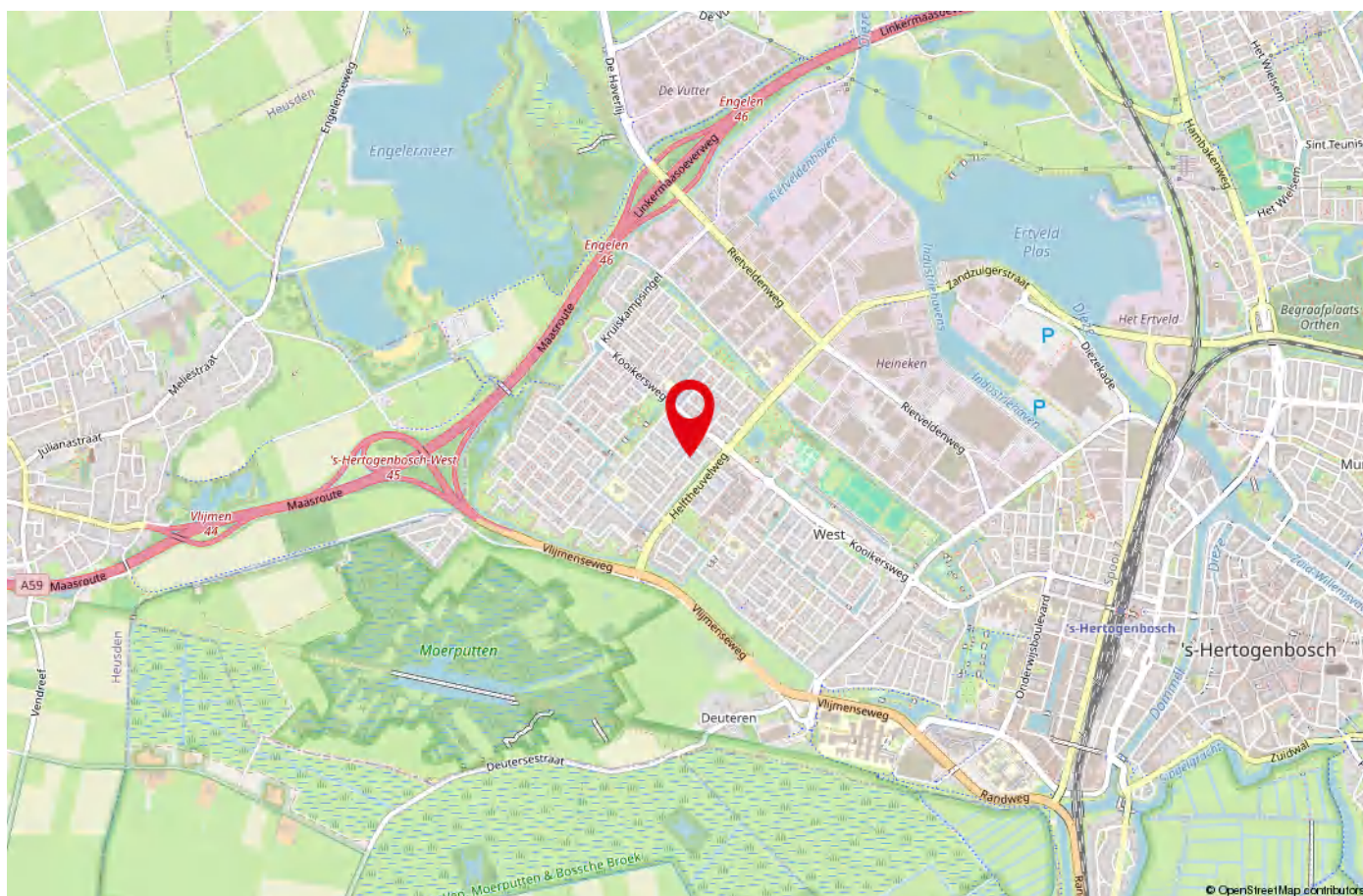
Lijst van zaken

	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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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:				
-				
-				



Vastgoed Ned.

Over Vastgoed Nederland

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij Vastgoed Nederland, de Nederlandse branchevereniging van makelaars, taxateurs en bouwkundigen.

Bij Vastgoed Nederland zijn meer dan 2.000 makelaars, taxateurs en bouwkundigen 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 Vastgoed Nederland, moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse verplichte educatie.

Daarom kies je als verkoper of als koper natuurlijk voor een professional van Vastgoed Nederland. Het zijn vakmensen die de emotionele lading van een huis kopen, verkopen, huren en verhuren begrijpen. Die begrijpen wat het inhoudt als je een woning of appartement zoekt of verkoopt.

Een makelaar van Vastgoed Nederland houdt zich aan de Beroeps- en gedragscode en handelt altijd vanuit het belang van de opdrachtgever. Ook kennen Vastgoed Nederland makelaars de markt en geven zij dankzij een uitgebreide database goed advies. Zo sta je als verkoper óf als koper sterker in de onderhandeling.

De gecertificeerde Vastgoed Nederland-makelaar ...

- is aangesloten bij een gerenommeerde en brede branchevereniging
- staat voor kwaliteit en integriteit
- is bouwkundig onderlegd of heeft een bouwkundige in zijn netwerk
- is deskundig en kent de markt als geen ander
- heeft een hoge servicegraad
- is transparant over de werkzaamheden en kosten
- beschikt over actuele, relevante woningmarktcijfers en weet deze goed te interpreteren
- is een praktijkgerichte en creatieve adviseur.



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 Vastgoed Nederland 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 samenwerkingsverbanden met onafhankelijk werkende, erkende hypotheekadviseurs, die u graag van dienst zijn bij een verantwoorde hypotheek-keuze 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 Vastgoed Nederland 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 makelaar van Vastgoed Nederland 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