



TE KOOP

**Wim Richtstraat 36
'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 38 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.aanbod.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

In moderne en rustige woonwijk gelegen ruime hoekwoning met voor- en achtertuin en een grote, vrijstaande garage.

Indeling

Begane grond

Ruime entreehal, afgewerkt met moderne (antracietkleurige) tegelvloer. Meterkast met 8 groepen (automatische zekeringen) en 2 aardlekschakelaars, moderne toiletruimte (in 2021 vernieuwd en uitgevoerd met een wandcloset, hoekfonteintje en modern tegelwerk in smaakvol wit en antracietkleur combinatie uitgevoerd)

Toegang tot de ruime L-vormige woonkamer (oppervlakte circa 32 m²), welke netjes is afgewerkt met o.a. een warme eikenhouten parketvloer en spuitwerk wand- en plafondafwerking.

De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning (over de gehele breedte) en de eettafel kun je gemakkelijk dicht bij de keuken plaatsen, achter in de woning.

Doordat de woning is uitgevoerd met een open keuken, is er dus veel leefruimte beschikbaar in de woonkamer en dat is fijn.

Achter in de woonkamer zijn 2 openslaande tuindeuren, om direct vanuit de woon-/eetkamer de achtertuin te bereiken.

De open keuken is in 2021 geheel vernieuwd en uitgevoerd in hoekopstelling en voorzien van wit-hoogglans afwerking met boven- en onderkasten en brede laden.

Deze moderne keuken is voorzien van een inductiekookplaat, RVS (recirculatie) afzuigkap, vaatwasmachine, combi oven/magnetron, heetwaterkraan en een koelkast.

Het donkere granieten werkblad steekt mooi af t.o.v. de witte kasten en geeft de keuken een chique uitstraling.

De vloer in de keuken is voorzien van antracietkleurige tegels.

1e verdieping

vanuit de overloop bereikt u de 3 slaapkamers en badkamer.

Op de overloop is de airco unit geplaatst (split-unit), die voor de nodige koelte zorgt op deze verdieping; door o.a. de slaapkamerdeuren open te zetten, kunnen alle slaapkamers profiteren van een fijne temperatuur!

De 3 slaapkamers zijn netjes afgewerkt met o.a. behang en vinyl vloerafwerking.

Indicatieve afmeting slaapkamers:

- slaapkamer 1: circa 2,88 x 4,70 meter
- slaapkamer 2: circa 2,14 x 4,00 meter
- slaapkamer 3: circa 2,24 x 4,08 meter.

De badkamer is een ware lust voor het oog! Deze badkamer is in 2019 geheel vernieuwd en voldoet volledig aan de huidige woonwensen. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche (met verzonken goot, regendouche en handdouche en thermostaatkraan), wastafelmeubel met spiegel en inbouwverlichting en een wandcloset.

De vloer en wanden zijn hier geheel betegeld in smaakvol wit en antraciet. Een grote en moderne designradiator zorgt voor een prettige temperatuur in de badkamer.

2e verdieping

Via een vaste trap is de grote (open) zolderverdieping bereikbaar. De mechanische ventilatie unit en de CV-combiketel zijn hier geïnstalleerd (Remeha Avanta HR107/CW4) en tevens bevindt zich hier de opstelruimte t.b.v. de wasmachine.

Deze grote zolderverdieping is uitermate geschikt om te worden ingedeeld met een voorzolder en grote zolderkamer (4e slaapkamer/hobbykamer). Een groot dakraam is al aangebracht, dus de 4e kamer is gemakkelijk en snel

realiseerbaar, indien gewenst.

Tuin

Deze fijne hoekwoning is voorzien van een verzorgde voor- en achtertuin. De ruime achtertuin is netjes uitgevoerd met o.a. siertegels, kunstgras en een border met gevarieerde beplanting.

Via een poort is de oprit bereikbaar, waar u uw auto kunt parkeren.

De achtertuin is op het noord-westen gelegen en voldoende diep, om de zon op te zoeken. Daarom zijn er ook 2 terrassen gerealiseerd. Het is hier heerlijk vertoeven op zomerse dagen.

Doordat de achtertuin behoorlijk diep is, is er zeker een mogelijkheid om de woning aan de achterzijde uit te bouwen (zoals bijv. de directe burens hebben uitgevoerd). Hierdoor vergroot je de woonoppervlakte van de woning aanzienlijk, terwijl er dan toch nog een behoorlijke tuin over blijft.

Garage

Maar natuurlijk kunt u ook uw auto parkeren in de vrijstaande garage, welke zich naast de achtertuin bevindt. Deze in spouw uitgevoerde garage is met 6,90 x 2,90 meter ruim bemeten om behalve uw auto ook overige zaken te stallen, zoals bijvoorbeeld fietsen, tuinmeubilair enz.

Achter de garage is nog een extra ruimte beschikbaar om wat materialen (zoals bijv. de containers) uit het zicht te plaatsen.

Bijzonderheden

- * luxe en modern uitgevoerde badkamer (2019)
- * moderne hoekkeuken (2021)
- * voor nog meer comfort: airco op de 1e verdieping
- * de woningscheidende muren zijn als ankerloze spouwmuren uitgevoerd, voor extra (akoestische) isolatie
- * buitenkozijnen en ramen van de woning zijn uitgevoerd in hardhout
- * nagenoeg gehele woning is voorzien van isolatieglas (ronde raam in voordeur is uitgevoerd in enkel glas)
- * kindvriendelijke woonomgeving
- * moderne woning in rustige woonwijk
- * energielabel: B.

Maatvoering

- * inhoud woning circa 390 m³
- * woonoppervlakte ca 113 m²
- * oppervlakte vrijstaande garage ca 20 m²
- * perceelsoppervlakte: 220 m².

Ligging

Deze woning is gelegen in Engelen (gemeente 's-Hertogenbosch), een dorp aan de rand van 's-Hertogenbosch, waar het fijn wonen is in een rustige woonomgeving met plantsoen en speeltoestellen voor kinderen tegenover de woning. De woning bevindt zich dan ook in een kindvriendelijke woonomgeving; hier woon je in een veilige, sociale omgeving waar bijvoorbeeld de kinderen nog lopend naar school kunnen gaan en onbezorgd buiten kunnen spelen.

Alle belangrijke en dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik: een Plus-supermarkt, basisschool, kinderopvang en sportclubs bevinden zich op loop- of fietsafstand. Bovendien zijn de A2 en A59 snel bereikbaar en ben je met de auto 'in no time' in de bruisende binnenstad, met zijn gezellige terrasjes en cafeetjes, of op het Centraal Station van 's-Hertogenbosch.

Wonen in Engelen is wonen met de grote voordelen van een dorp, terwijl de stad 's-Hertogenbosch dus op een steenworp afstand is gelegen.

Algemeen

De 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 een aan ons kantoor ter hand gestelde tekening en zijn puur ter indicatie.

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 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.

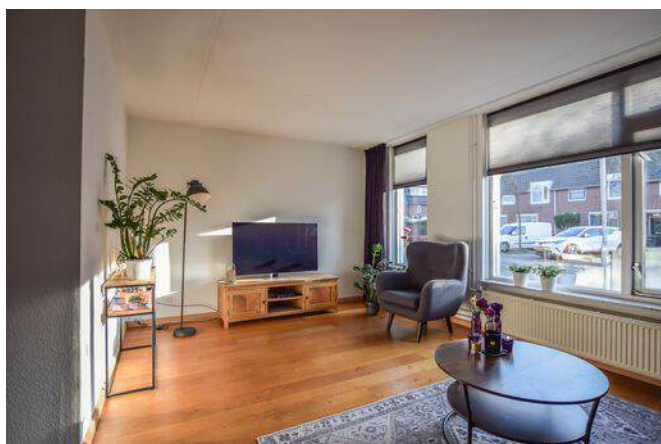
KENMERKEN

Soort woning	hoekwoning
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1996
Gemoderniseerd	ja
Woonoppervlakte	circa 113 m ²
Oppervlakte vrijstaande garage	circa 20 m ²
Aantal verdiepingen	3
Aantal slaapkamers	3
Mogelijke 4e kamer	ja
Inhoud	circa 390 m ³
Perceelsoppervlakte	220 m ²
Sanitair	moderne badkamer (2019)
Keuken	hoekkeuken (2021)
Energie label	B
Verwarmingssysteem	CV-combiketel
Airco	ja
Tuinligging	noord-westen















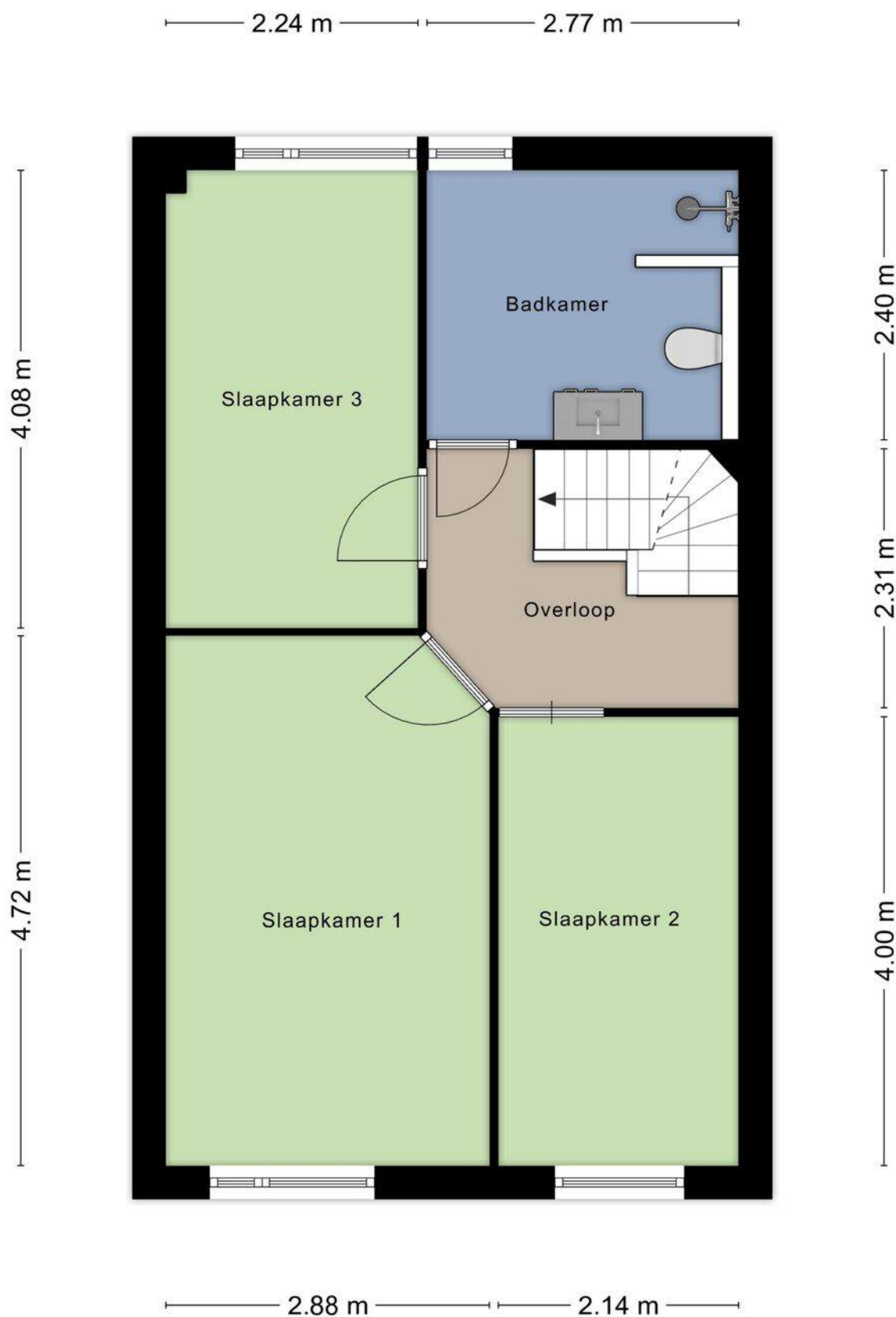




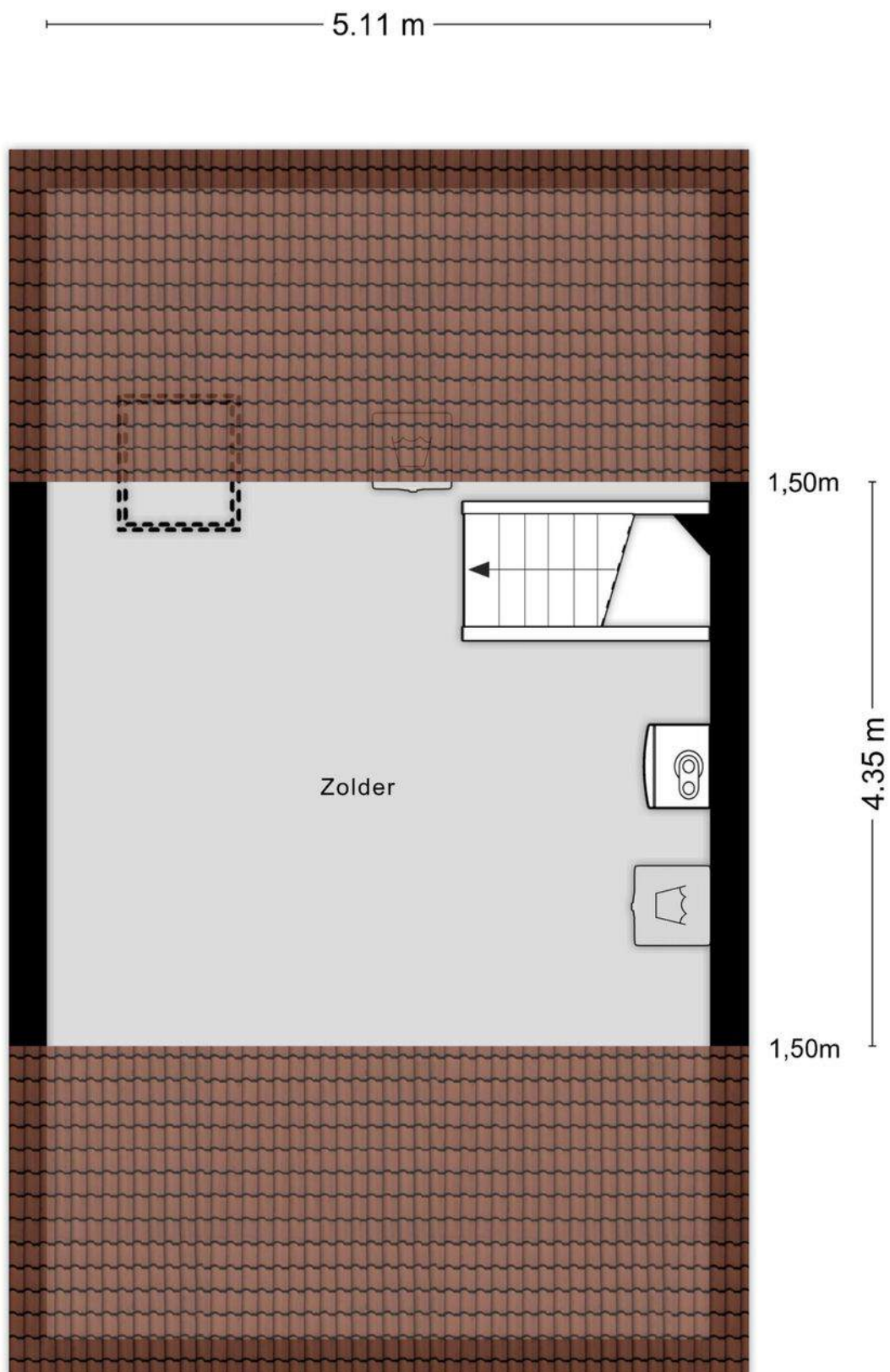




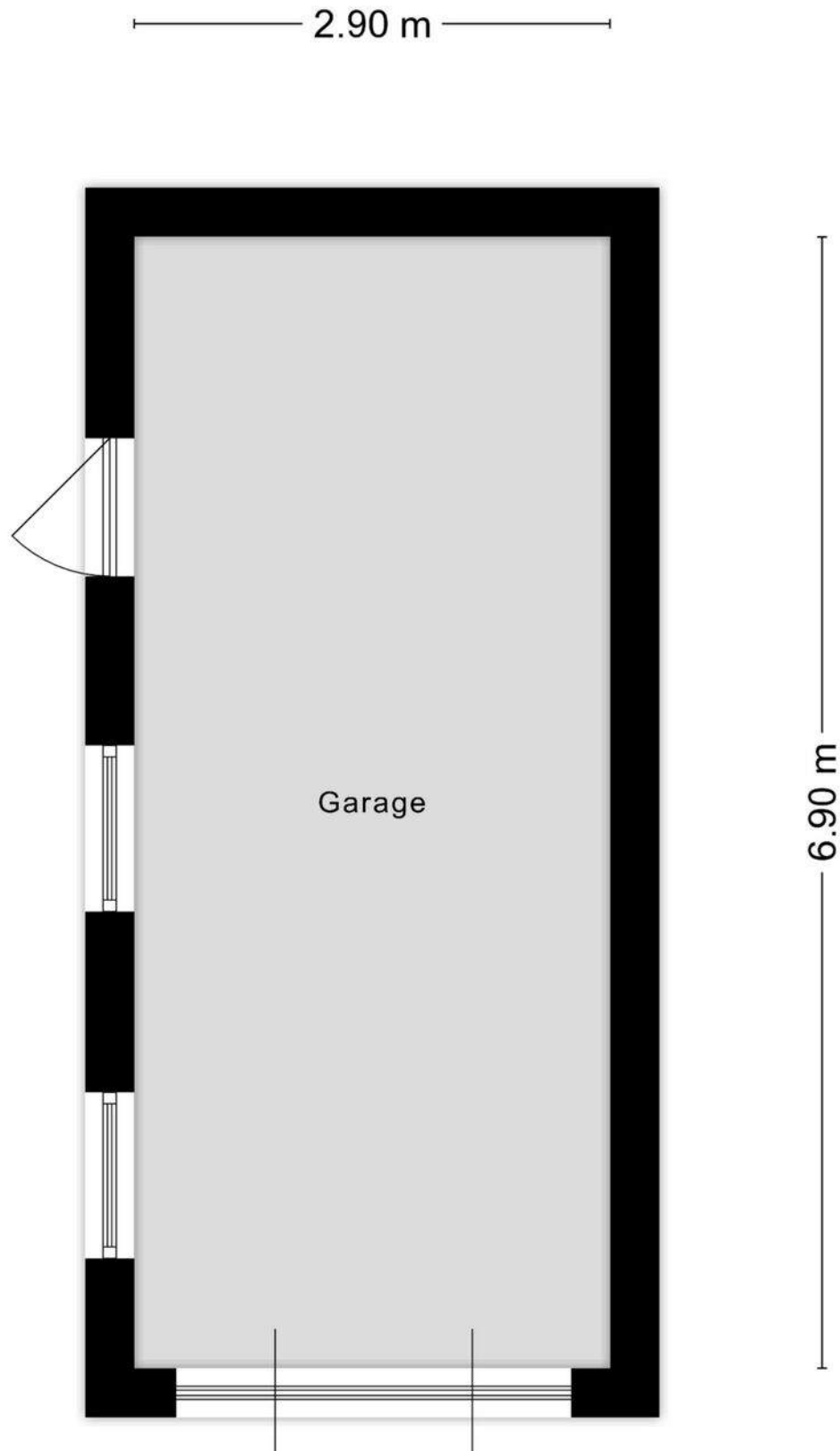
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



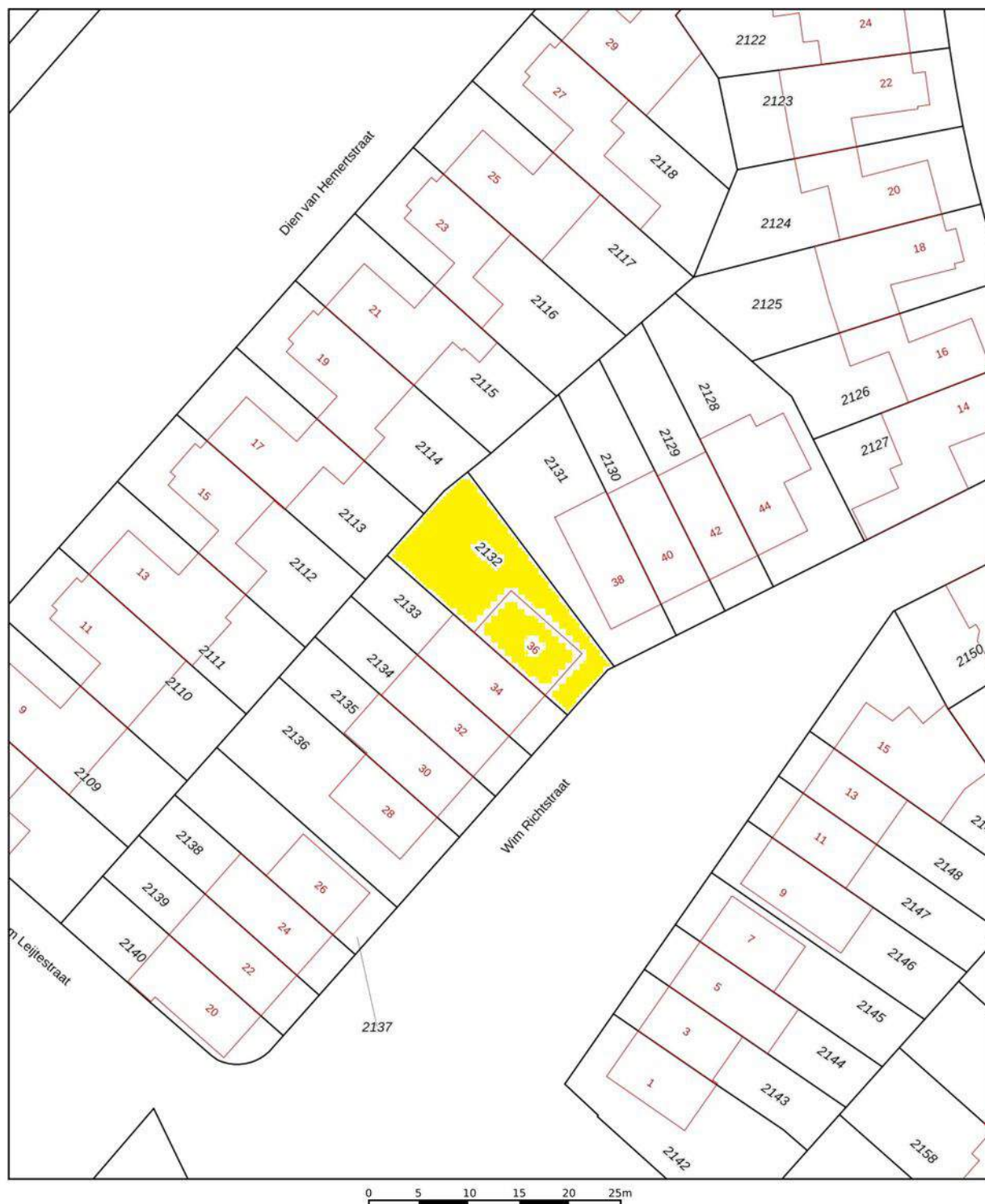
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

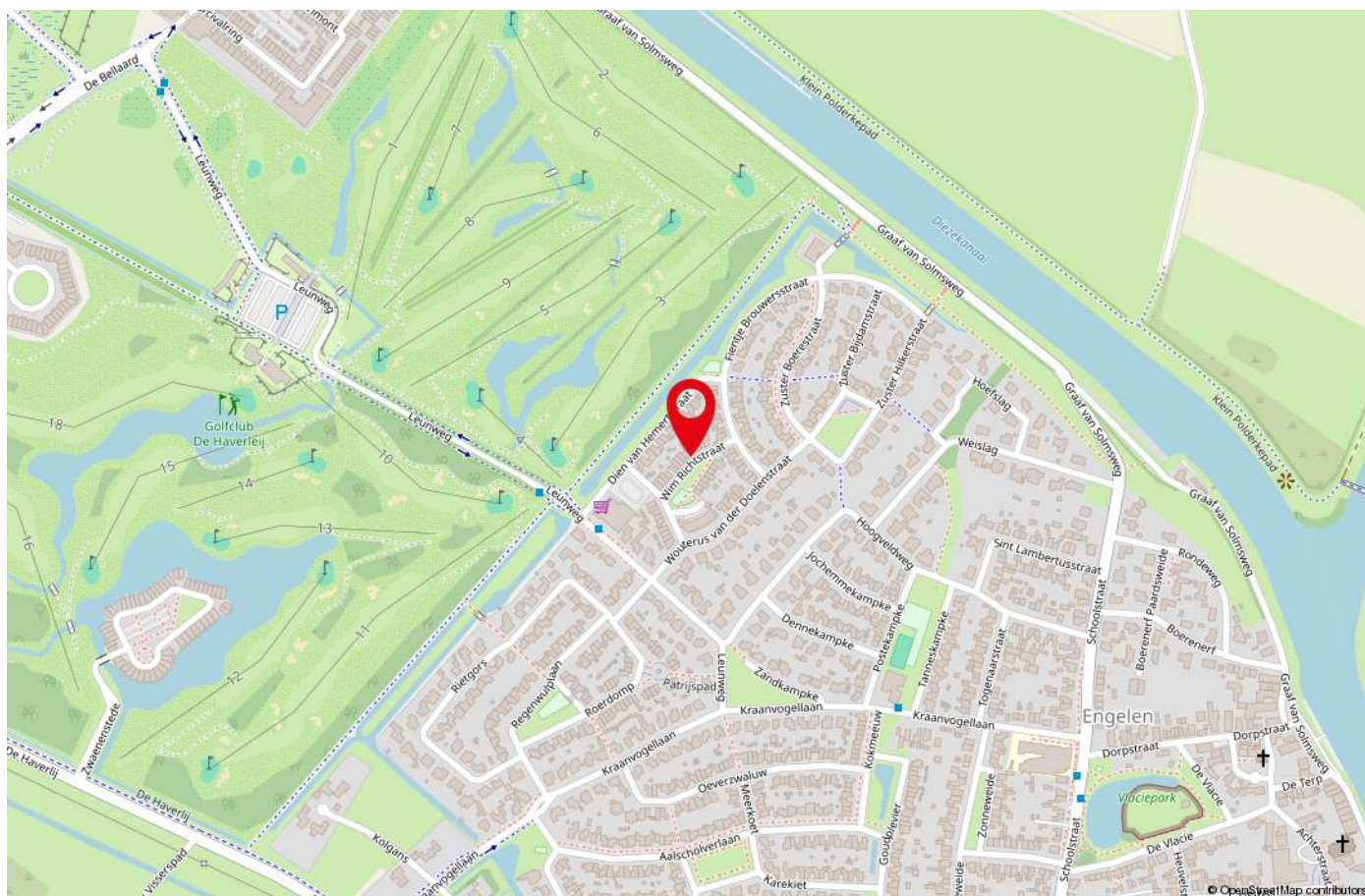
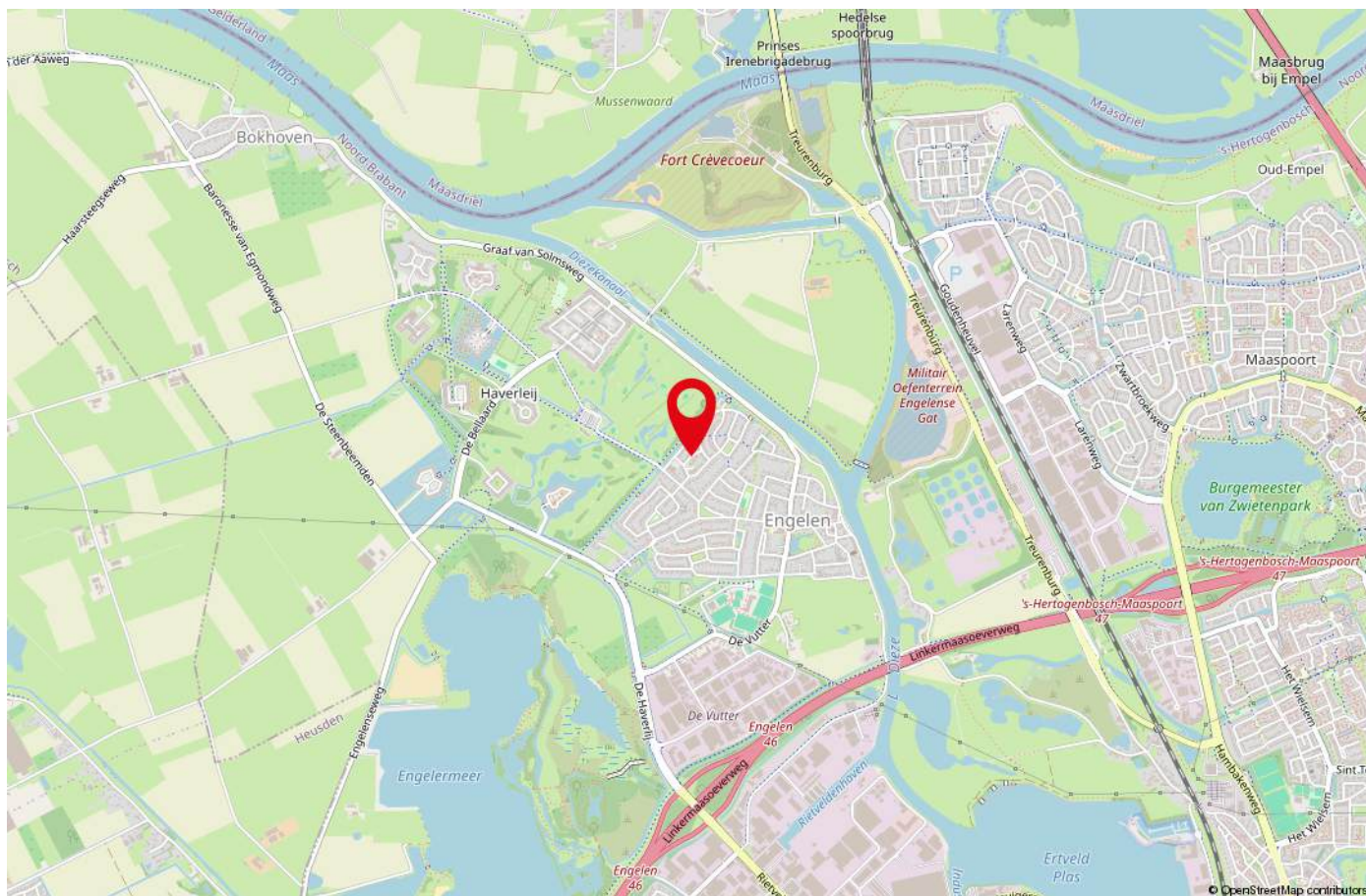
Kadastrale kaart

Uw referentie: Wim Richtstraat 36



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	R
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2132
	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 28 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: **Wim Richtstraat 36, 5221 JC 's-Hertogenbosch**

Datum: **Januari 2026**

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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking 2 trappen, overloop en zolder	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen hal, keuken, toilet en badkamer	☒	☐	☐	☐
- vinyl op 3 slaapkamers	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

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:				
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
– Combi oven/magnetron	☒	☐	☐	☐
– Heetwaterkraan	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:				
– Toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel houder	☒	☐	☐	☐
– Wc-bril	☒	☐	☐	☐
– Toilettrol-voorraad houder	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires:				
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel met spiegel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders op 3 verdiepingen	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens (beide voorramen begane grond)	☒	☐	☐	☐
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				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting (achtergevel en zijgevel)	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
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