



Wikveld 27





UITGEBOUWDE WONING MET GARAGE EN PRIVACYVOLLE TUIN (ZO)!

Aan de rand van de oude dorpskern in Empel gelegen, ruime en lichte hoekwoning met 4 slaapkamers, royale en zonnige achtertuin op het zuidoosten en een aangebouwde garage met extra parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelegen op een perceel van 279m² en op een steenworp afstand van het schitterende Uiterwaardengebied en de Empelse Dijk!

Deze woning wordt vanaf het bouwjaar door de huidige eigenaren bewoond en nu na ruim 47 jaar voor het eerst te koop aangeboden. Dit geeft wel aan hoe het woongenot is van zowel de woning als de omgeving. In 2002 is de woonkamer uitgebouwd met openslaande deuren naar de tuin. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo zijn er in 2017 11 zonnepanelen geplaatst. Op de begane grond is de woning voorzien van een ruime woonkamer, een half open keuken en een berging/bijkeuken aan de voorzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamer en een complete badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken waar de vierde slaapkamer is gesitueerd. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten, is mooi ruim, en biedt veel privacy door de vrije ligging aan de achterzijde. Om het geheel compleet te maken is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor de aangebouwde stenen garage. Laat u verrassen door deze woning!

Er valt nog veel te vertellen over deze woning, maar het lijkt ons beter als u ter plekke kennis maakt. U bent bij deze van harte uitgenodigd.

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

Wonen in Empel is wonen aan de rand van de stad, vlakbij de Maas en in de onmiddellijke omgeving van alle belangrijke uitvalswegen en het centrum van 's-Hertogenbosch met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden zijn eveneens makkelijk en goed bereikbaar. Empel beschikt over een vriendelijke dorpskern waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen en is centraal gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen zoals de A2 en A59. Verschillende sportvoorzieningen, wandelgebieden, scholen en kinderdagverblijven zijn in de directe omgeving te vinden. Daarnaast staat u binnen een kwartier in het sfeervolle, bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch..





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning bereiken we de hal met toiletruimte (met fonteintje), bergkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens heeft u vanuit de hal toegang tot de woonkamer en de berging.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ruimte en de hoeveelheid lichtinval op.

De woonkamer is aan de achterzijde circa 2,5 meter uitgebouwd en voorzien van grote raampartijen met openslaande deuren naar de tuin.









De woonkamer loopt naadloos over in de keuken die aan de voorzijde van de woning is gelegen. Ook de keuken heeft een groot raam die zorgt voor een fijne lichtinval. De keuken is geplaatst in een L-opstelling en voorzien van een combimagnetron, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasmachine en bergruimte in de kastjes.

De berging/bijkeuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van de aansluitpunten voor de wasmachine en droger, meterkast (vernieuwd) en vliering.

De begane grond is grotendeels voorzien van een massief eiken houten (white wash) vloer en spachtelputz wandafwerking.

Terug in de hal gaan we middels de vaste trap naar de eerste verdieping.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en een complete badkamer.

De masterbedroom is aan de achterzijde van de woning gelegen en is met ca. 12,5m² mooi van omvang. De tweede slaapkamer is tevens aan de achterzijde gesitueerd. Aan de voorzijde van de woning is de derde slaapkamer gelegen, deze kamer heeft een extra speels zijraam. Alle kamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing.

Tenslotte bereiken we de royale, complete badkamer voorzien van een hoekligbad, inloofdouche, wastafel met meubel, wandcloset en designradiator. De badkamer met Velux dakraam is volledig betegeld met een lichte wand- en vloertegel.

Terug op de overloop gaan we middels een vaste trapopgang naar de tweede verdieping.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Middels de vaste trap is deze verdieping met toegang tot de vierde slaapkamer te bereiken. U komt eerst op de voorzolder met opstelplaats van de c.v.-ketel en bergruimte. Deze verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.

De vierde slaapkamer, met kunststof kozijn, is mooi ruim en voorzien van bergruimte achter het knieschot aan de achterzijde.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Vanuit de woonkamer is de zonnige achtertuin met achterom te bereiken. De heerlijk zonnige tuin is op het zuidoosten gelegen en is voorzien van sierbestrating, gazon, buitenkraan en een zonnescherm aan de achtergevel. De tuin biedt voldoende privacy door de vrije ligging aan de achterzijde. Vanuit de tuin is inpandige berging bereikbaar voorzien van elektra. Een fijne, zonnige tuin!

De voortuin is voorzien van bestrating en groenborders.









INDELING VAN DE TUIN

Garage:

Via de oprit aan de voorzijde van de woning is de aangebouwde stenen garage bereikbaar. De garage, met kanteldeur, is mooi ruim en voorzien van elektra, omvormer van de zonnepanelen en bergvlisering.

Tevens is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).





PLATTEGROND **BEGANE GROND MET TUIN**



PLATTEGROND **BEGANE GROND**

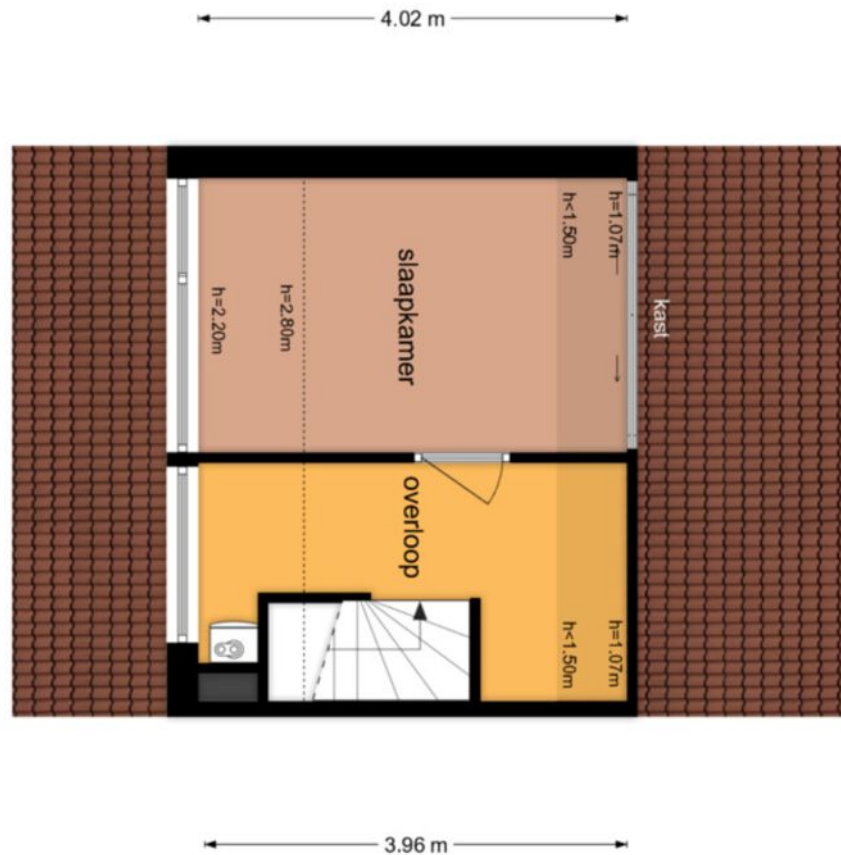


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

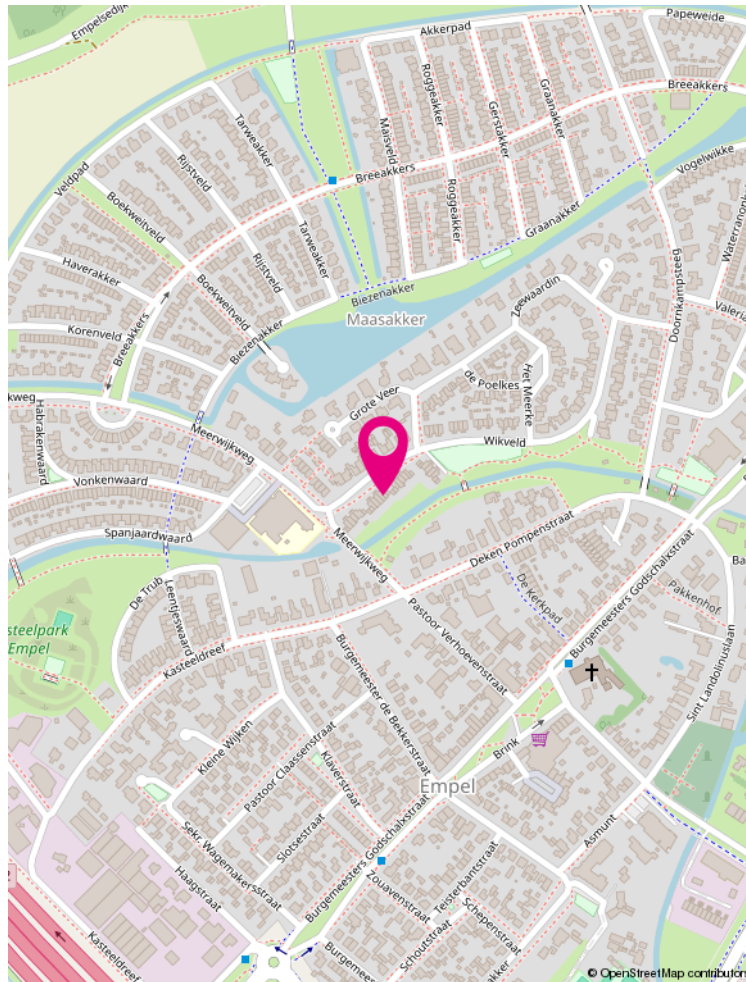
Wijkveld 27 - 's-Hertogenbosch
Tweede Verdieping



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

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

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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



WIKVELD 27

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 569.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	496 m ³
Perceeloppervlakte:	279 m ²
Woonoppervlakte:	117 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1977
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	aangebouwd steen
Isolatie:	muurisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Wikveld 27
Postcode:	5236 EB
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 134
Oppervlakte:	279 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
-	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast grote slaapkamer		✓	
- kast kleinste slaapkamer		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- overgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en 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 het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats 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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.