



Valeriaan 28





▲ Sfeervolle eengezinswoning in kindvriendelijk Empel!

Aan de rustige en ruim opgezette Valeriaan in het geliefde Empel-Noord staat deze sfeervolle, uitgebouwde eengezinswoning uit 2000. Je beschikt hier over een verzorgde achtertuin met een royale vrijstaande berging en een praktische achterom. Dankzij de ruime uitbouw aan de achterzijde geniet je van een heerlijk lichte en royale living. De woning heeft momenteel drie slaapkamers, met de mogelijkheid om eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren.

Locatie:

De woning ligt in het rustige en kindvriendelijke Empel-Noord, een fijne woonomgeving waar men zich snel thuis voelt. Op loopafstand vind je basisschool De Caleidoscoop, ideaal voor jonge kinderen. Middelbare scholen zijn goed bereikbaar op korte fietsafstand.

Op loopafstand bevindt zich ook de fraaie dorpskern van Empel (gemeente 's-Hertogenbosch), waar je terecht kunt voor je dagelijkse boodschappen. Empel biedt daarnaast diverse sportverenigingen, kinderdagverblijven en andere voorzieningen. Wonen in Empel betekent wonen aan de rand van de stad, vlakbij de Maas en haar prachtige uiterwaarden, en in de directe omgeving van het Kanaalpark, perfect voor wandel- en fietstochten in het groen.

De ligging vlakbij belangrijke uitvalswegen zorgt ervoor dat je snel op de snelweg zit richting Utrecht, Eindhoven of Nijmegen, waardoor Empel centraal en goed bereikbaar is. Het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch, met zijn rijke historie, vele voorzieningen en gezellige uitgaansleven, is binnen ca. 15 minuten te bereiken.

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



INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de voortuin en overdekte entree kom je in de ruime hal met een eiken parketvloer die naadloos doorloopt in de woonkamer. In de hal vind je de moderne toiletruimte met elektrische vloerverwarming en de meterkast. De woonkamer is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd, met voldoende ruimte voor een royaal zit- en eetgedeelte. De schuifpui zorgt voor veel lichtinval en een prettige verbinding met de tuin. Het plafond is strak afgewerkt en aan de achterzijde voorzien van inbouwspots.

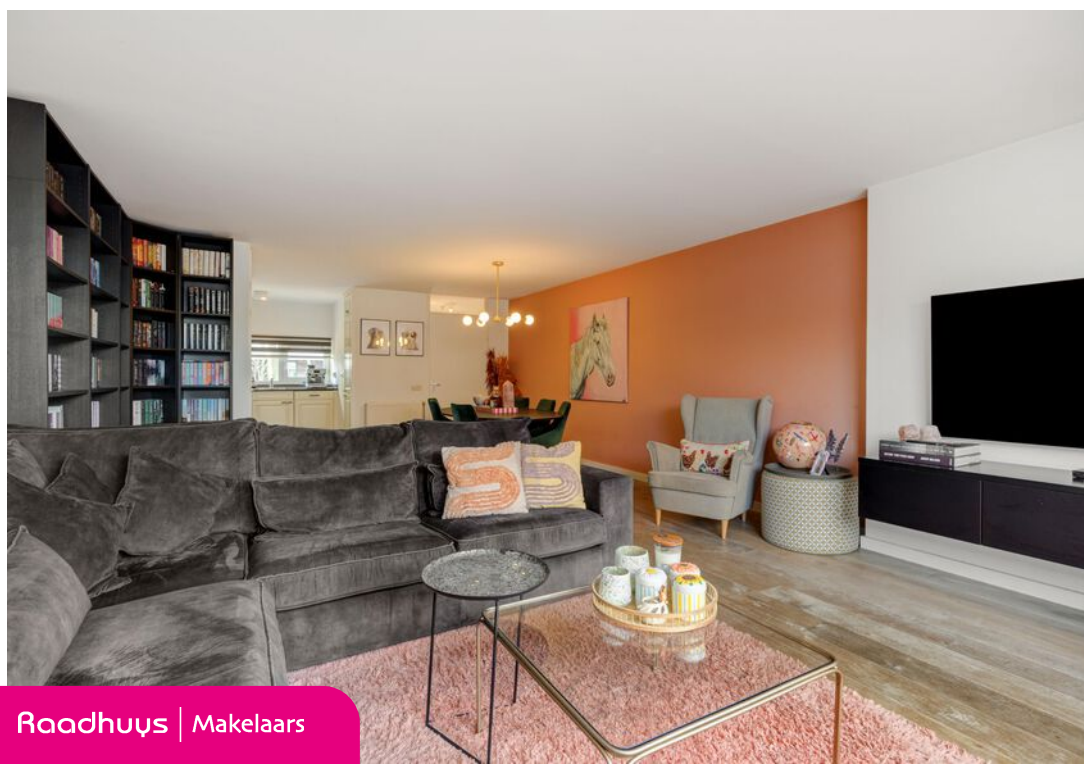
De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is geplaatst in een hoekopstelling in landelijke stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een XL-koelkast (ca. 1 jaar oud), vaatwasser (ca. 2 jaar oud) en een SMEG-fornuis met heteluchtoven. Aansluitend aan de keuken vind je de trapopgang en een praktische trapkast met veel bergruimte.















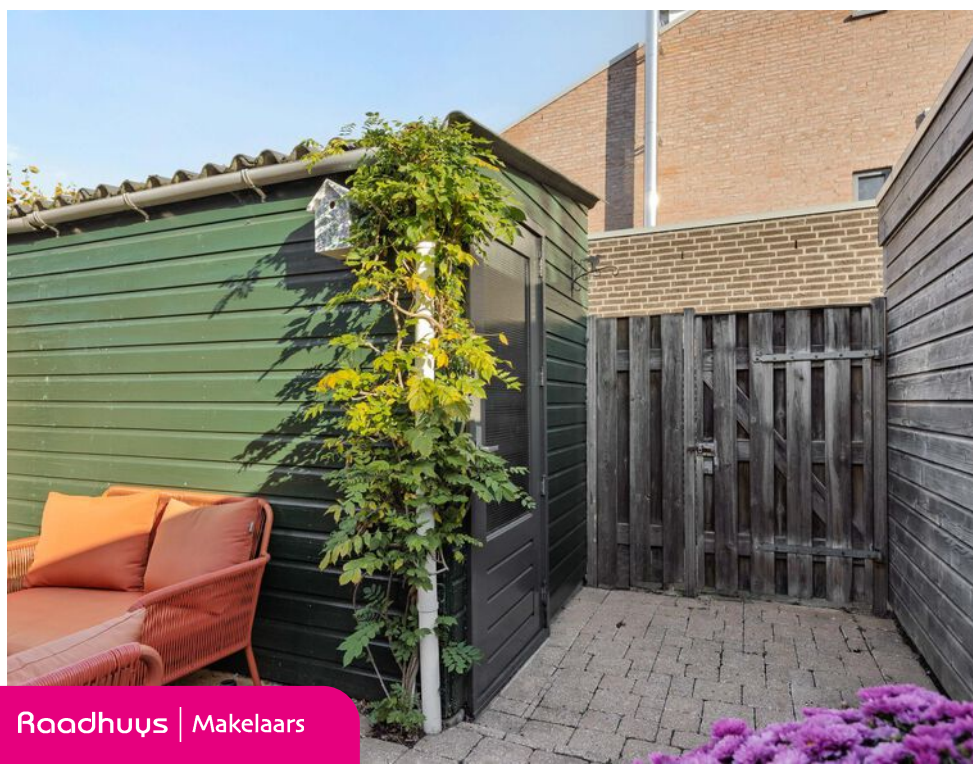
INDELING VAN DE TUIN

Tuin

Deze sfeervolle, onderhoudsvriendelijke tuin is een heerlijke plek om tijdens de warme maanden te genieten van het buitenleven. De tuin is aangelegd met sierbestrating, enkele planten, een houten erfafscheiding, een vrijstaande houten berging en een achterom.







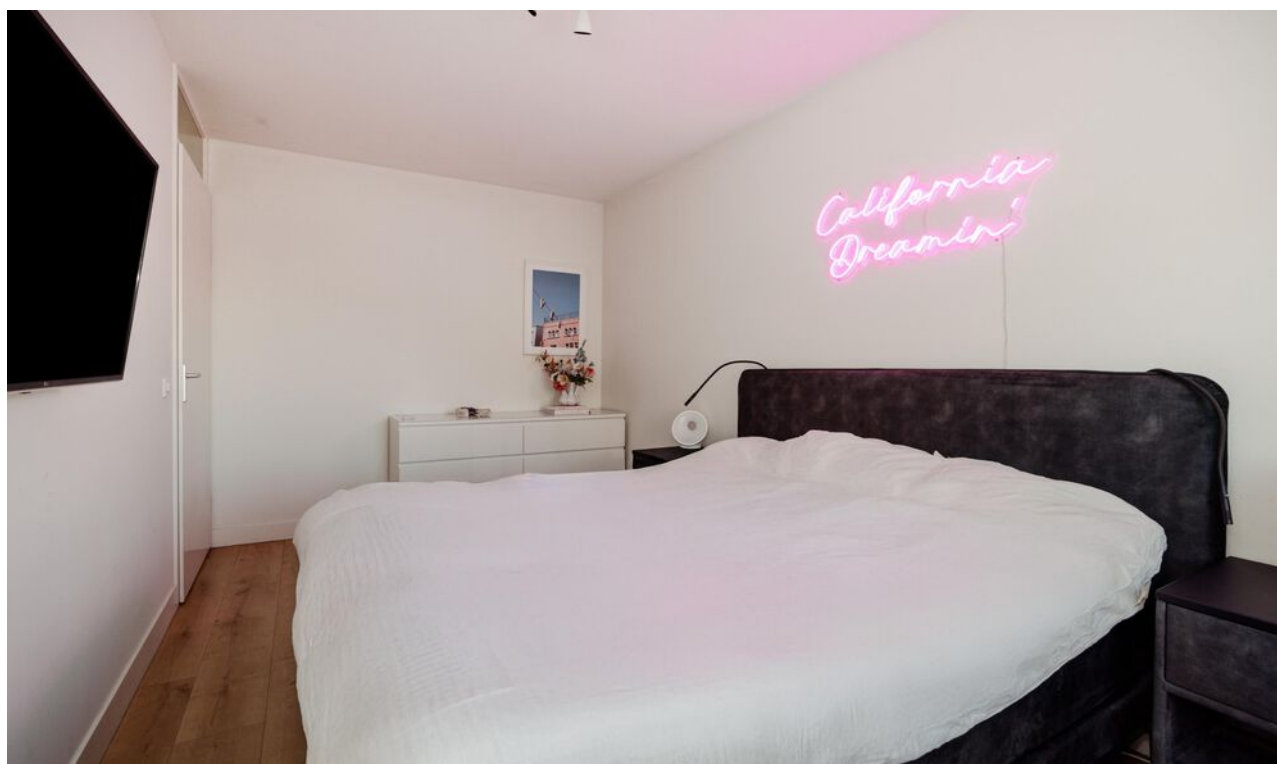


INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie fijne (slaap)kamers, allen afgewerkt met een mooie PVC-vloer. De moderne badkamer is uitgevoerd met een inloofdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. Er is mechanische ventilatie aanwezig, een raam voor licht en natuurlijke ventilatie, én elektrische vloerverwarming.











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de royale, open tweede verdieping. Deze is netjes afgewerkt met o.a. een PVC-vloer. De twee grote Velux-dakramen zorgen voor een aangename lichtinval. In de nok zijn inbouwspotjes aangebracht. Op deze verdieping tref je de opstelplaats voor de wasapparatuur, de CV-ketel en de mechanische ventilatie-unit. Dankzij de knieschotten is er extra bergruimte.

Het is eenvoudig mogelijk om hier een vierde slaapkamer te creëren, maar de ruimte kan ook prima dienstdoen als werkkamer. Internetkabels met glasvezel zijn aanwezig, ideaal voor thuiswerken of online entertainment.





Visual



Bijzonderheden:

- Royale uitbouw aan de achterzijde;
- Huidig aantal slaapkamers: 3 (uitbreiding mogelijk naar 4);
- Onderhoudsvriendelijke tuin met berging en achterom;
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur;
- PVC-vloer op de verdiepingen, eiken parket op de begane grond;
- Badkamer en toilet met vloerverwarming;
- Gelegen in een gezellige woonwijk.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.)





PLATTEGROND **BEGANE GROND**

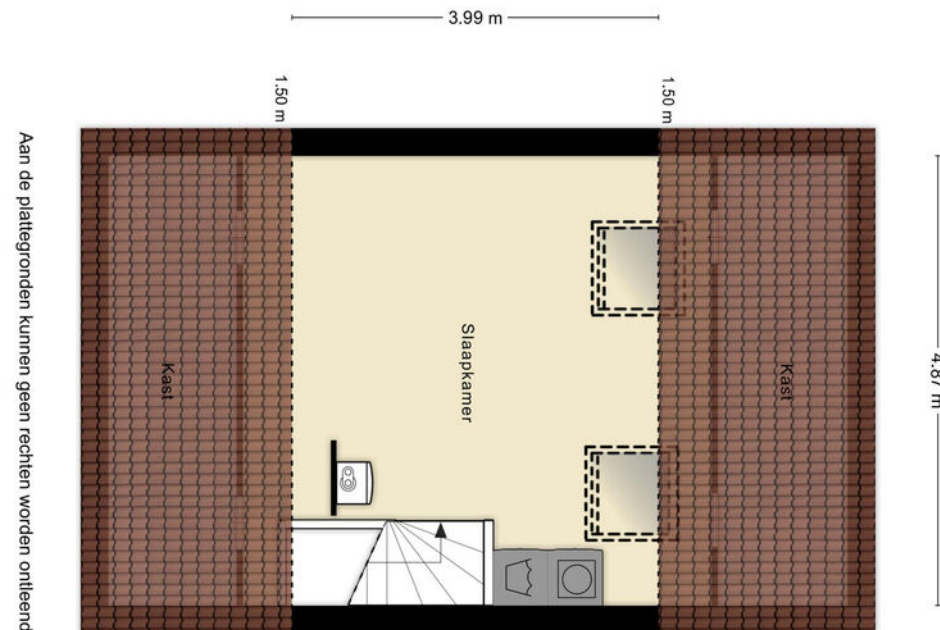


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

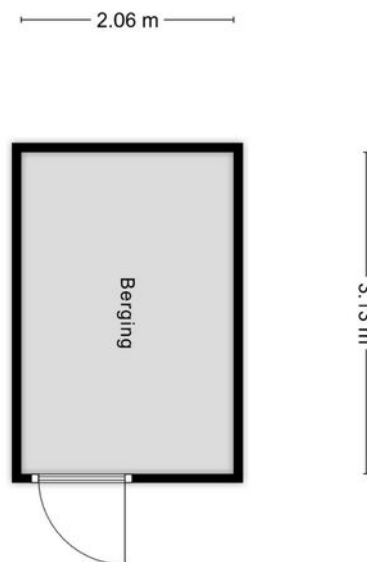


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



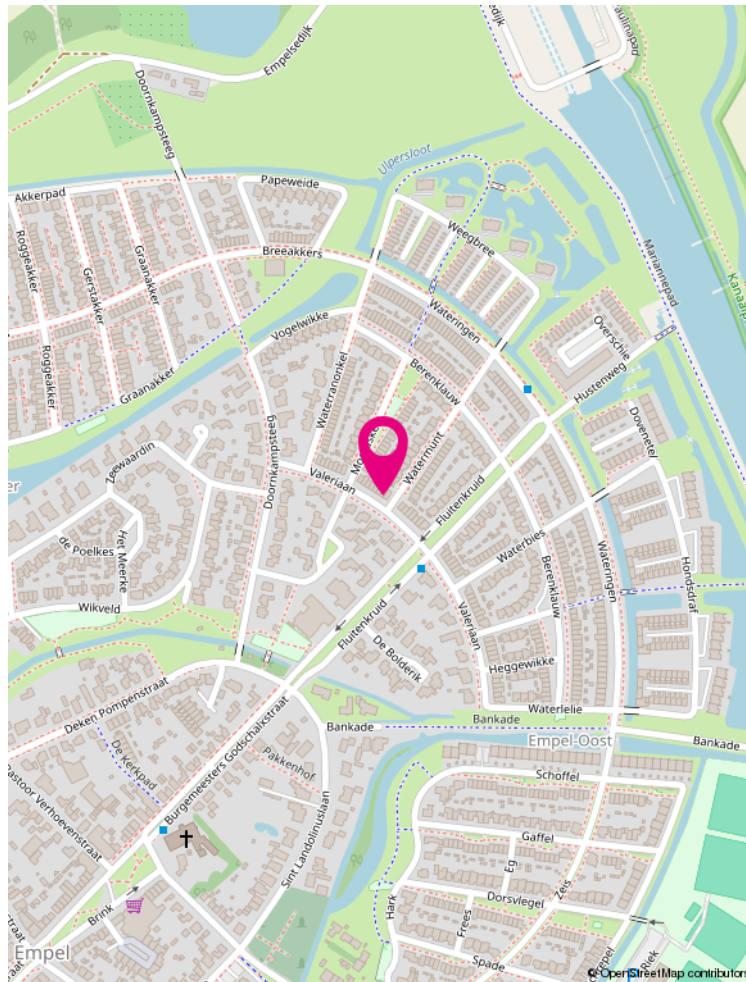
PLATTEGROND **BERGING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



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

VALERIAAN 28

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 479.500 k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type:	Tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	367 m ³
Perceeloppervlakte:	121 m ²
Woonoppervlakte:	110 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2000
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Voor- en achtertuin
Berging:	7 m ²

Isolatie:	Dak-, muur-, en vloerisolatie, dubbel glas
------------------	--

Verwarming:	Cv-ketel, type Nefit trendline 2021
--------------------	-------------------------------------

Energielabel:	A
----------------------	---

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Valeriaan 28
Postcode:	5236 TN
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	U / 628
Oppervlakte:	121 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Gehele (kleding- en schoenen)kasten in de inloopkast			✓
- Boekenkasten in de woonkamer		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- PVC vloer(delen) op 2e verdieping en zolder	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



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
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron		✓	
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder		✓	
- toiletborstel(houder)		✓	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder		✓	
- toiletborstel(houder)		✓	



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 - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		



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 bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit 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).



raadhuysmakelaars.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.