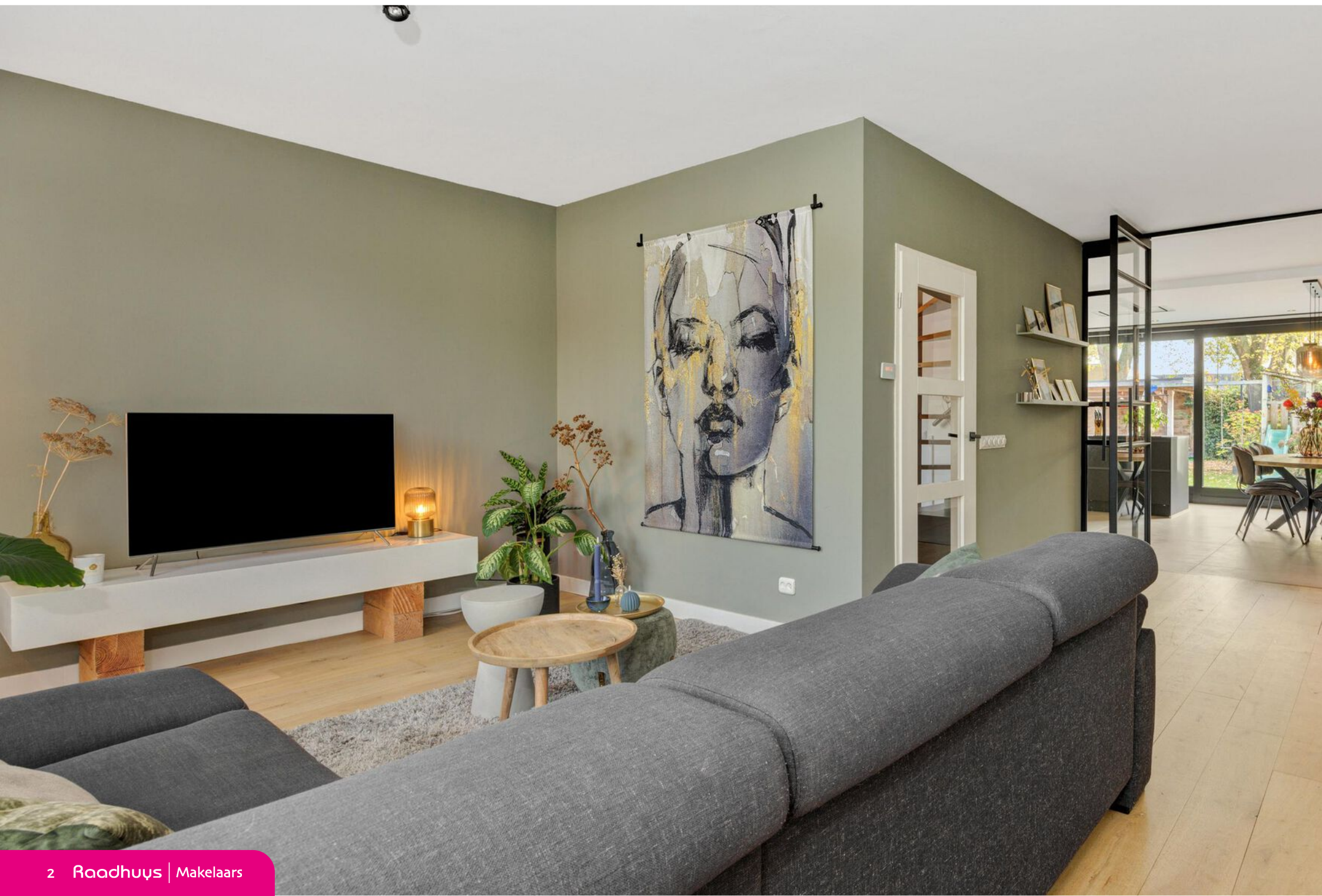




De Baken 58





▲ Welkom thuis aan De Baken 58 in 's-Hertogenbosch!

Deze sfeervolle halfvrijstaande woning, gelegen op een ruim perceel van maar liefst 406 m², combineert rust, ruimte en modern wooncomfort op perfecte wijze. De woning is smaakvol uitgebouwd en biedt een heerlijk lichte en royale leefruimte. Met een grote voortuin én brede oprit, een zonnige achtertuin op het zuiden, een luxe woonkeuken, bijkeuken, vier slaapkamers en een garage, is dit een ideaal familiehuis.

Omgeving

De Baken 58 ligt op een centrale plek in 's-Hertogenbosch-Noord, met alle voorzieningen binnen handbereik. In de buurt vind je meerdere scholen, sportverenigingen, supermarkten en winkelcentra zoals de Rompertpassage en de Lokerenpassage. Ook natuur en recreatie zijn dichtbij: binnen enkele minuten fiets je naar de Noorderplas of het Engelermeer, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of ontspannen aan het water. De uitvalswegen A2 en A59 zijn snel bereikbaar, en binnen tien minuten fiets je naar de gezellige, Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220





INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Je bereikt de woning via de royale voortuin met brede oprit, waar je meerdere auto's kunt parkeren, en stapt binnen via de overdekte entree. In de hal vind je een garderobe, de moderne toiletruimte en de trapopgang. De woonkamer aan de voorzijde is netjes afgewerkt en licht dankzij de grote raampartijen.

Een echte eyecatcher is de stalen glazen wand met taatsdeuren, die de woonkamer scheidt van de uitbouw aan

de achterzijde, waar de luxe keuken is geplaatst. De woonkeuken is van alle gemakken voorzien: een wand met combi-oven, stoomoven en koel-/vriescombinatie, en een royaal kookeiland met inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser en ruimte voor twee barkrukken. Hier kun je zowel koken als gezellig aanschuiven. De keuken is afgewerkt met een moderne tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, wat het geheel extra aangenaam maakt.





Naast de keuken is er ruim plek voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige familiemaaltijden of borrels met vrienden. De schuifpui over de volle breedte, van vloer tot plafond, kan in twee delen volledig open worden gezet, waardoor binnen- en buitenleven naadloos in elkaar overlopen. Onder het elektrisch bedienbare zonnescerm zit je heerlijk beschut en comfortabel, terwijl de leefruimte in de zomer als het ware wordt verlengd tot in de tuin.



Grenzend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken met maatwerk kastenwand en aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit de bijkeuken heb je direct toegang tot de garage, die naast ruimte voor de auto ook plek biedt voor fietsen en extra opslag. De garage heeft zowel een loopdeur naar de tuin als openslaande deuren naar de oprit.













INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Via de trap kom je op de lichte overloop met zijraam. Op deze verdieping liggen drie ruime slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van praktische vaste kasten. De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een breed wastafelmeubel, douchecabine, zwevend toilet en er ligt vloerverwarming. Een raam zorgt voor extra daglicht en natuurlijke ventilatie.











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping met voorzolder. Hier tref je de cv-opstelling en een airco. Daarnaast is er extra bergruimte gecreeerd achter de knieschotten. Vanuit de overloop bereik je de vierde slaapkamer, een royale en lichte ruimte, ideaal als werkplek, tienerkamer of logeerruimte. Dankzij het lessenaarsdak is er aan de achterzijde veel hoogte en lichtinval.

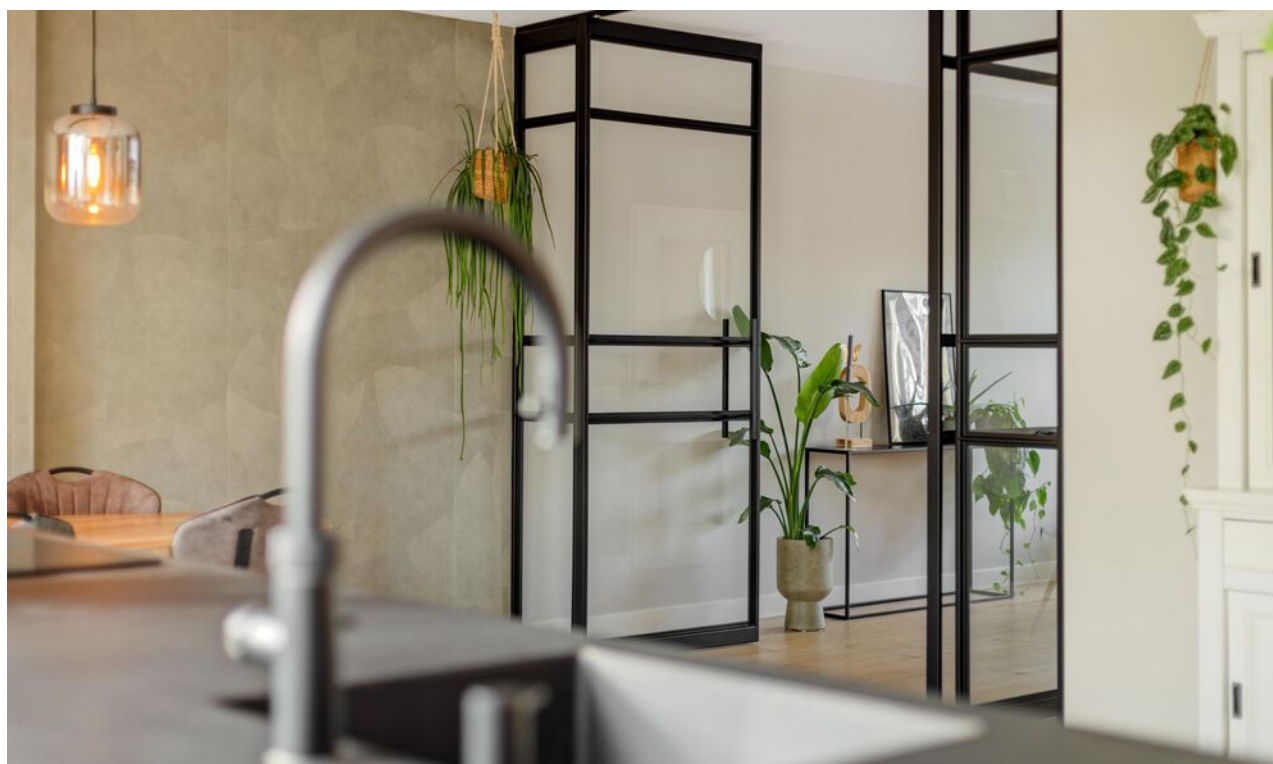


Bijzonderheden

- Royale voortuin met brede oprit;
- Sfeervolle, lichte woonkamer;
- Stalen glazen wand met taatsdeuren als eyecatcher;
- Luxe woonkeuken in uitbouw;
- Schuifpui over de volle breedte met elektrisch zonnescherm;
- Riante achtertuin op het zuiden;
- Bijkeuken met aansluitpunten voor de wasapparatuur;
- Vier slaapkamers;
- Moderne badkamer met vloerverwarming;
- Rustige ligging nabij scholen, winkels, recreatiegebieden en uitvalswegen (A2 & A59);
- Fietsafstand van de binnenstad.

De Baken 58 is een royaal en smaakvol gezinshuis. De gunstige ligging aan een rustige straat, de heerlijke tuin en de praktische indeling maken dit een woning die je gezien moet hebben.

Alle informatie is met zorg samengesteld; maten en gegevens zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





INDELING VAN DE TUIN

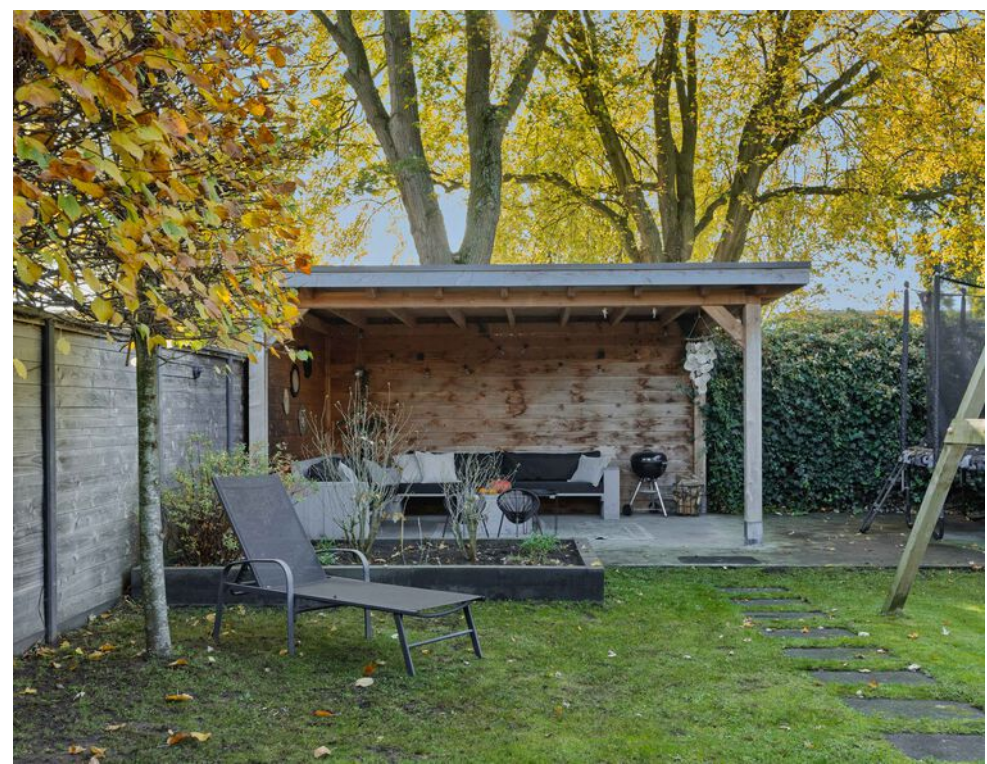
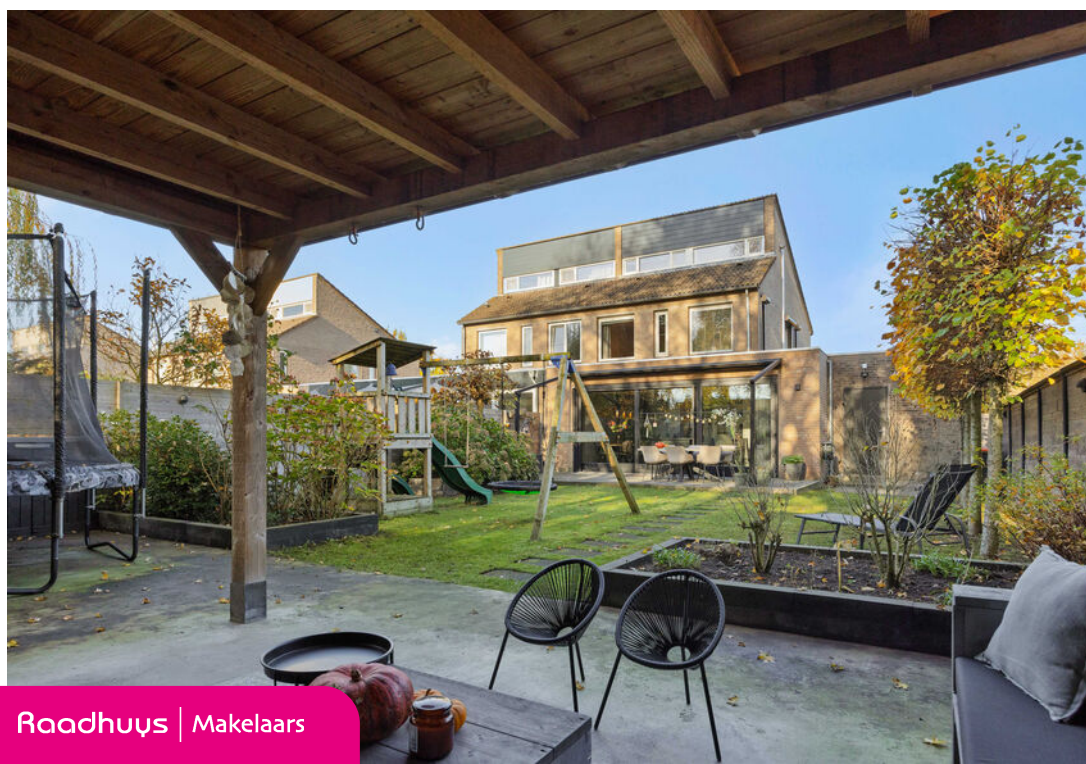
Tuin

De achtertuin is verrassend ruim en ligt op het zuiden, waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten. Dankzij de vrije ligging en de volwassen bomen en beplanting rondom heb je veel privacy en nauwelijks inkijk. De tuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen, een gazon en diverse planten, waardoor je volop plek hebt om te zitten, spelen of te ontspannen. Achterin staat een houten overkapping met een sfeervolle loungehoek, ideaal voor gezellige avonden of een rustig moment buiten.

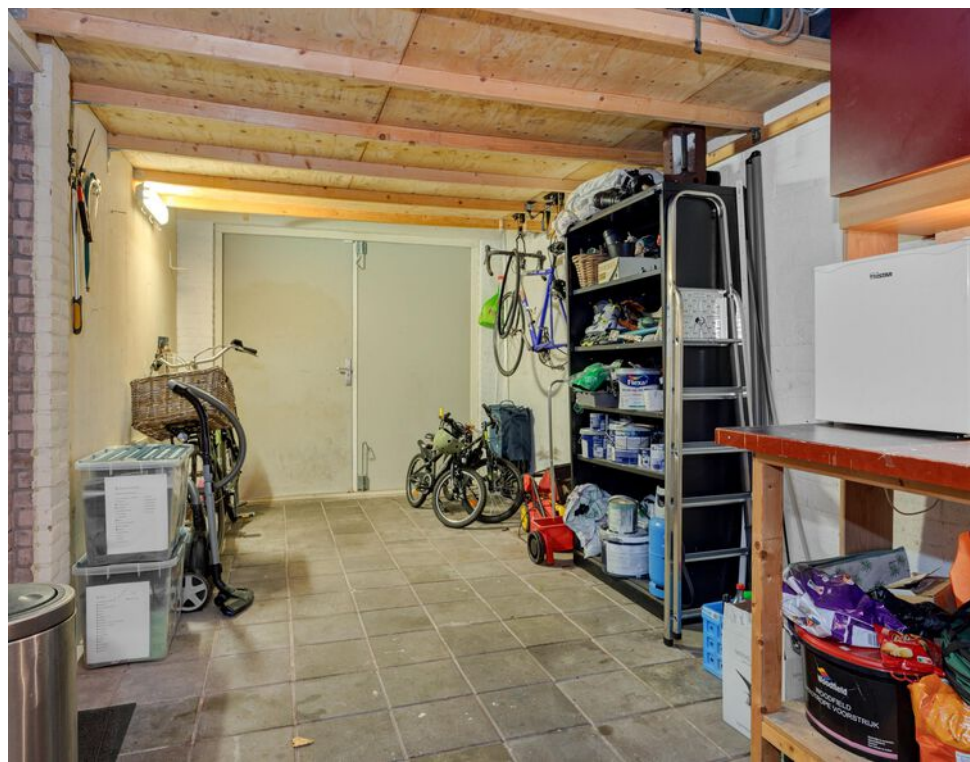
De tuin is royaal genoeg voor kinderen om te spelen, een trampoline, meerdere zitjes of een tuifees; een perfecte verlenging van je woonkamer in de zomer.



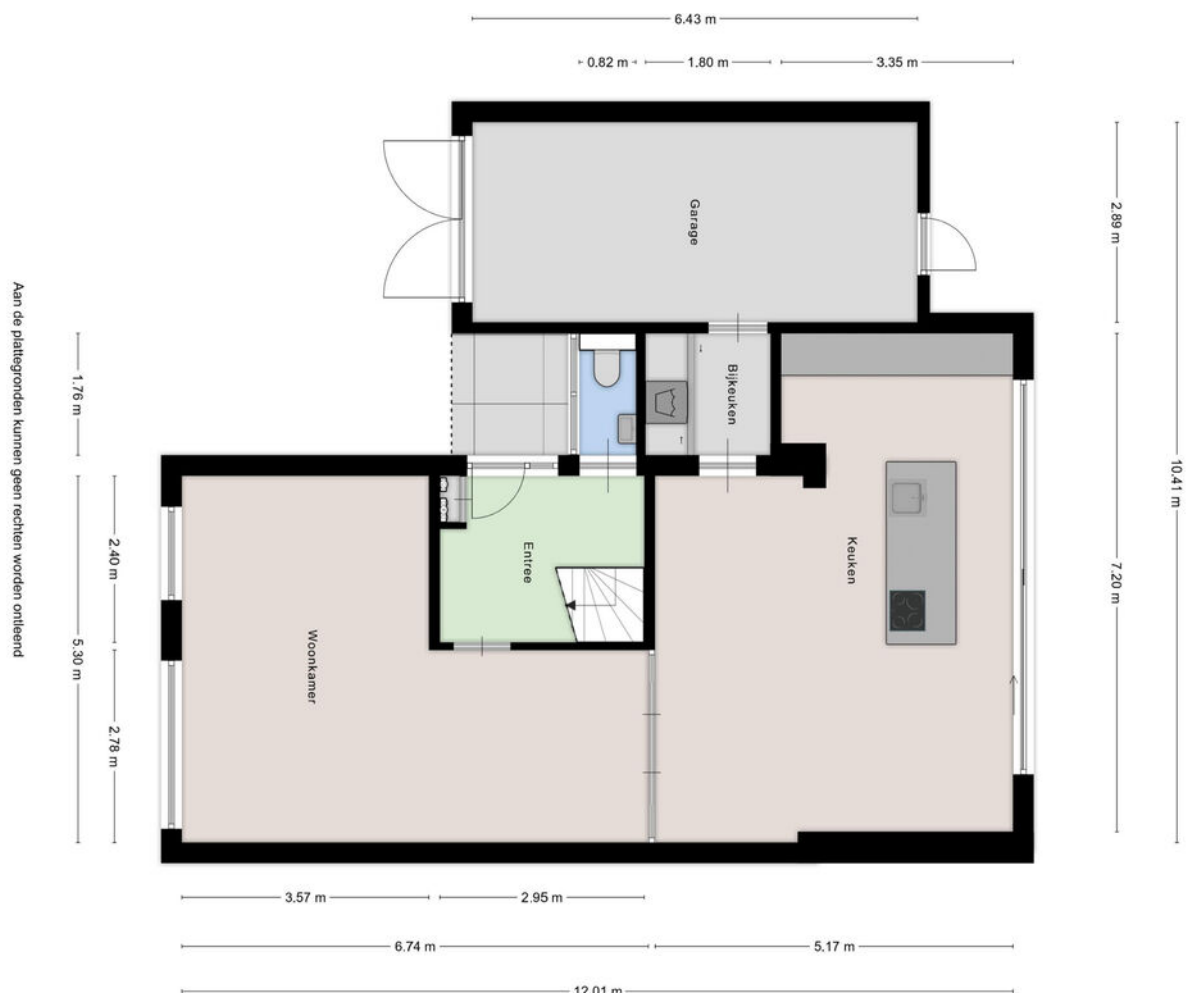








PLATTEGROND **BEGANE GROND**

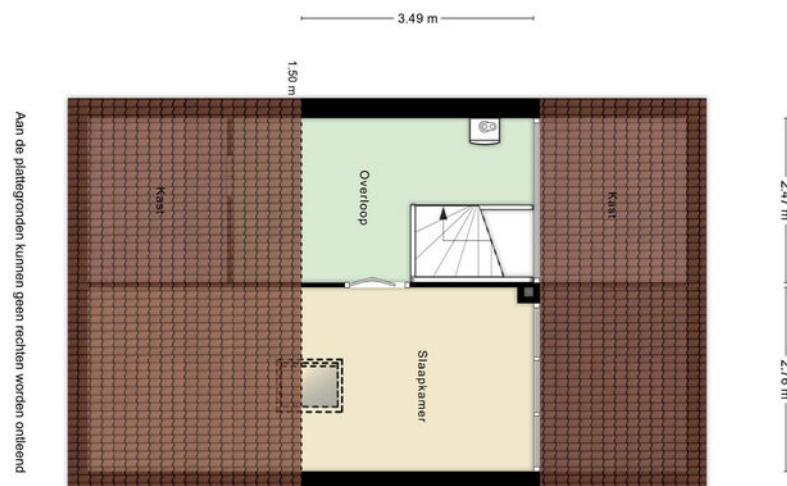


PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



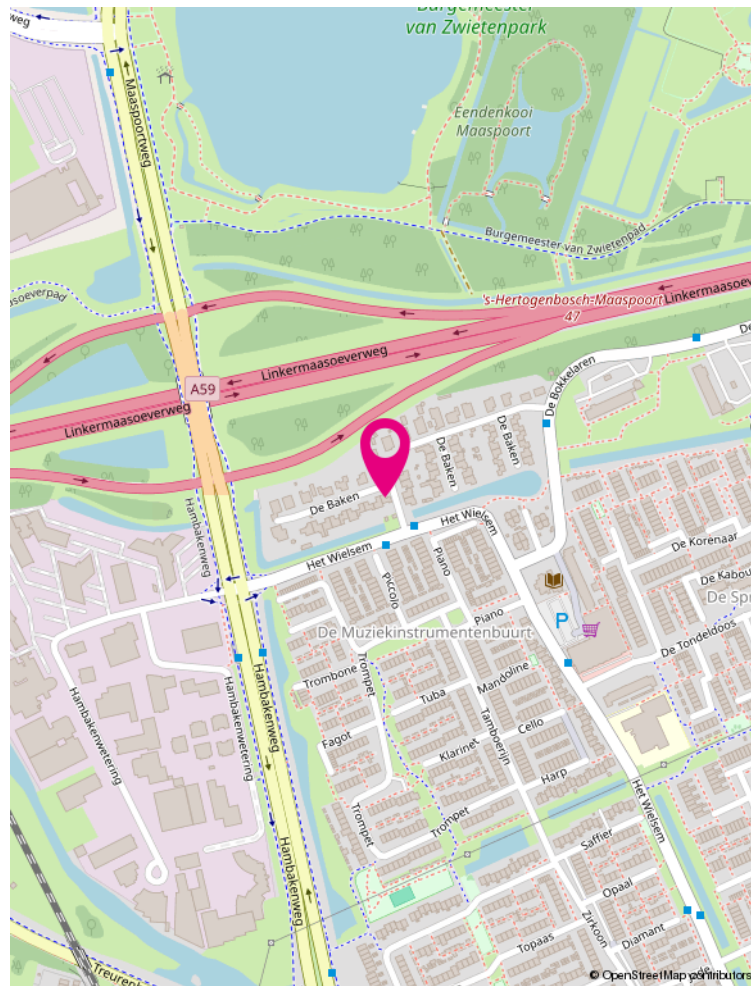
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE KADASTRALE KAART



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

DE BAKEN 58

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 669.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	583 m ³
Perceeloppervlakte:	406 m ²
Woonoppervlakte:	143 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1975
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	vrijstaand steen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	De Baken 58
Postcode:	5231 HS
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	O / 1752
Oppervlakte:	406 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			
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
- Verlichting zolder			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ikea pax kast (groen)			✓
- Kasten zolder		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages		✓	
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		



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
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		✓	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder		✓	



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
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		✓	
Alarminstallatie		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		



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
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		
- Loungeset			✓
- Speeltoestel			✓



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 gebruiks-belemmerende 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

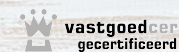


RAADHUYS MAKELAARS

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.