



Blokpolder 45





RUIME EN NETTE WONING MET 4 SLAAPKAMERS EN GEZELLIGE ACHTERTUIN!

In de kindvriendelijke wijk 'De Maaspoort', in een rustige buurt aan een groenstrook met speeltuintje, ligt deze ruime en nette tussenwoning met 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin met overkapping.

Deze lichte woning is goed onderhouden, zo is de woning medio 2025 geheel aan de buitenzijde geschilderd en is er in 2021 een nieuwe c.v.-ketel geplaatst. Tevens is de woning voorzien van glad stucwerk wandafwerking. Op de begane grond is de woning voorzien van een gezellige Z-vormige woonkamer waarbij het eetgedeelte in open verbinding staat met de moderne keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een royale badkamer. Op de tweede verdieping met voorzolder is de vierde slaapkamer gesitueerd. De sfeervolle en zonnige achtertuin met overkapping, gelegen op het noordoosten, is 12 meter diep; een fijne tuin waar u heerlijk in kunt vertoeven.

De wijk Maaspoort is centraal gelegen aan de autosnelweg A59 en heeft een breed scala aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. Op korte afstand is een bushalte (lijnen 8, 9 en 10) gesitueerd. De wijk heeft veel eigen voorzieningen zoals het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Het winkelcentrum is op loopafstand te bereiken. Daarnaast is op korte afstand van de woning een peuterspeelzaal, basisschool en kinderdagverblijf aanwezig. Tenslotte is de historische binnenstad met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden eveneens makkelijk en goed bereikbaar.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de fijne woonomgeving, 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





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

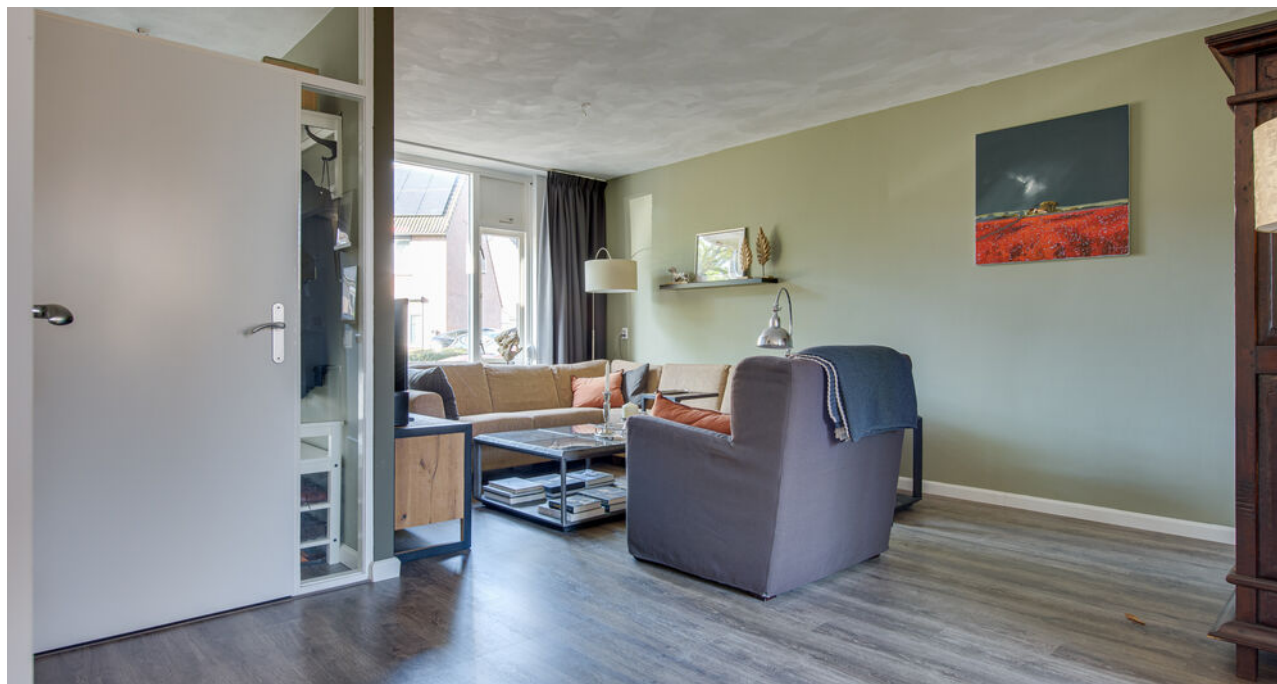
Via de entree aan de voorzijde van de woning bereiken we de hal met toiletruimte (wandcloset en fonteintje), meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens heeft u vanuit de hal toegang tot de woonkamer.

Als eerste komen we in de ruime Z-vormige woonkamer met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, welke zorgen voor een prettige lichtinval.

Aan de voorzijde van de woning is het zitgedeelte en praktische bergkast gesitueerd en aan de achterzijde het eetgedeelte welke in open verbinding staat met de keuken.







Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne, open keuken geplaatst in een L-vorm en voorzien van de volgende apparatuur: combimagnetron, koelkast, spoelbak, close-in-boiler, Lemans carrousel, vaatwasmachine, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en bergruimte in de lades en kastjes. Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime achtertuin.



De begane grond is grotendeels afgewerkt met een laminaatvloer en gladde wand- en plafondafwerking.

Terug in de hal gaan we via de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

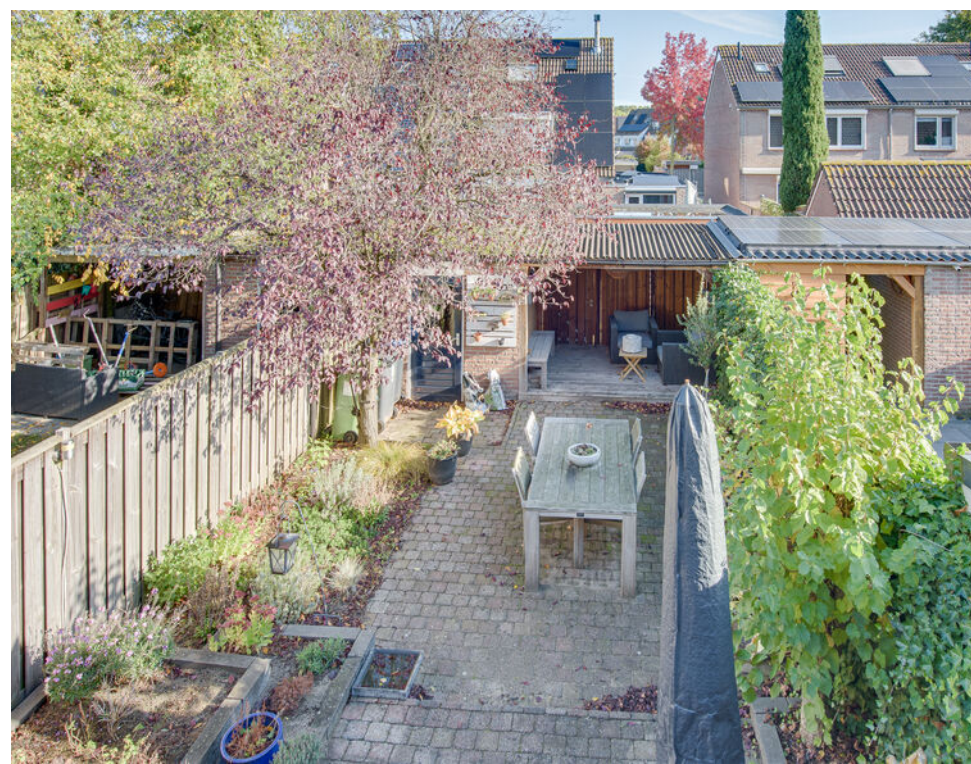
De masterbedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een royale kastenwand. Aan de achterzijde zijn nog 2 goede slaapkamers gesitueerd, beide kamers zijn voorzien van een dakraam.

Terug op de overloop lopen we door naar de lichte en ruime badkamer, welke volledig is betegeld met een witte wandtegel en een antraciet vloertegel. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet, wastafel met meubel en een hangkast.

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 Velux dakraam, opstelplaats van de c.v.-ketel, aansluiting voor de wasmachine en bergruimte met vliering. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

De vierde slaapkamer, met Velux dakraam aan de achterzijde, is voorzien van bergruimte achter het knieschot aan de voor- en achterzijde.





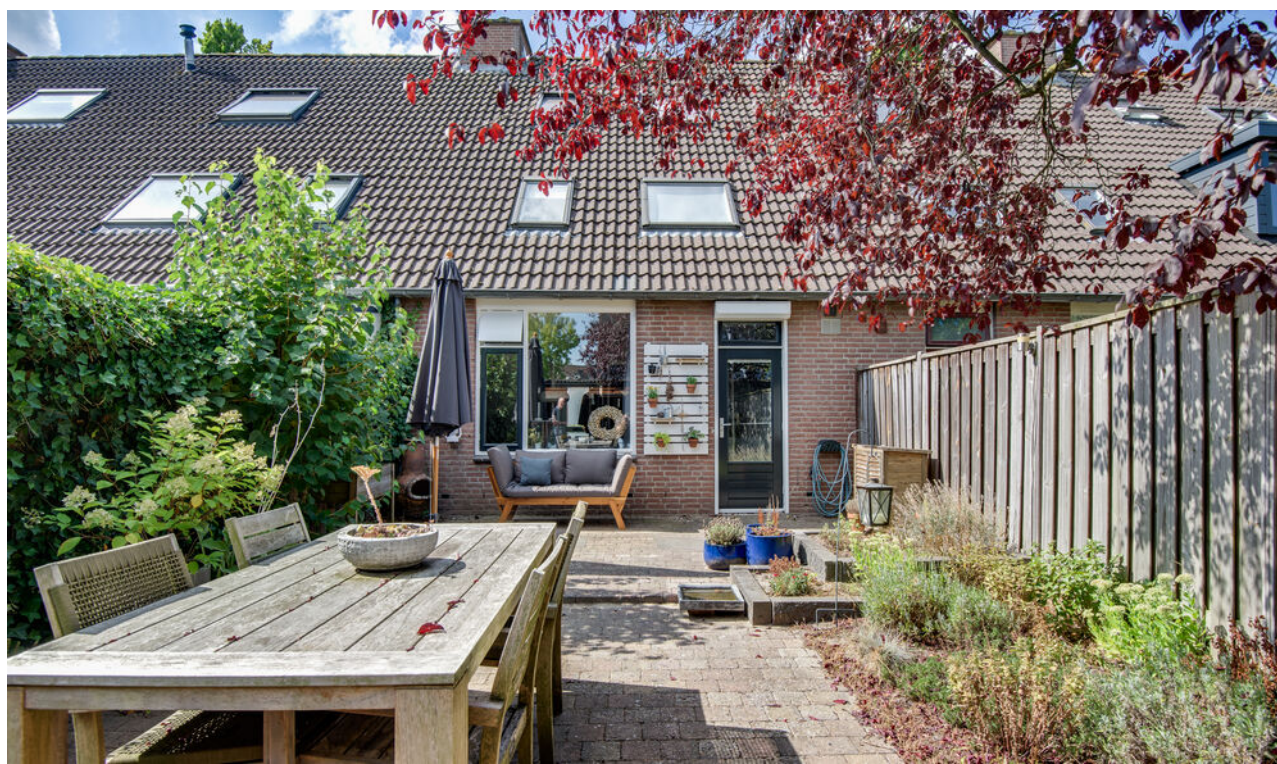
INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

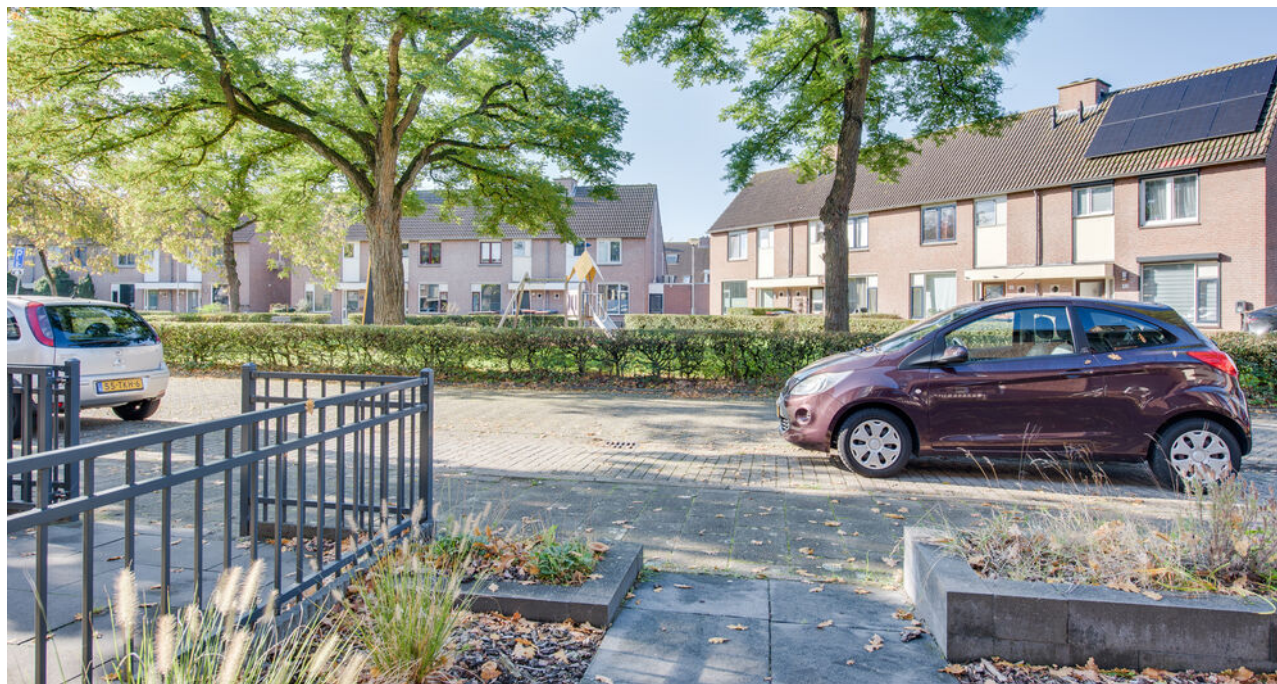
Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime, sfeervolle achtertuin, van circa 12 meter diep, met achterom via de overkapping. De zonnige tuin is op het noordoosten gelegen en is voorzien van sierbestrating, groenborders met diverse soorten beplanting en een buitenkraan. Achterin de tuin bevindt zich de stenen berging met hieraan grenzend de overkapping met achterom. Een fijne, zonnige tuin!

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







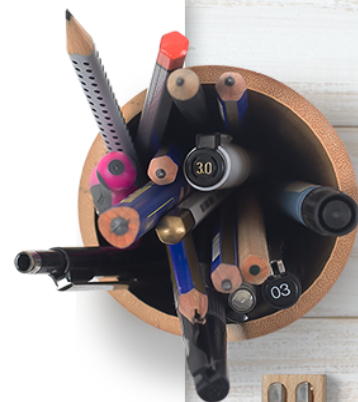


PLATTEGROND BEGANE GROND MET PERCEEL

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen afwijkingen ten opzichte van de werkelijke situatie optreden.
© 2019 Woningbouwvereniging De Wijk



Blokkpolder 45 - 's-Hertogenbosch
Perceel



PLATTEGROND **BEGANE GROND**

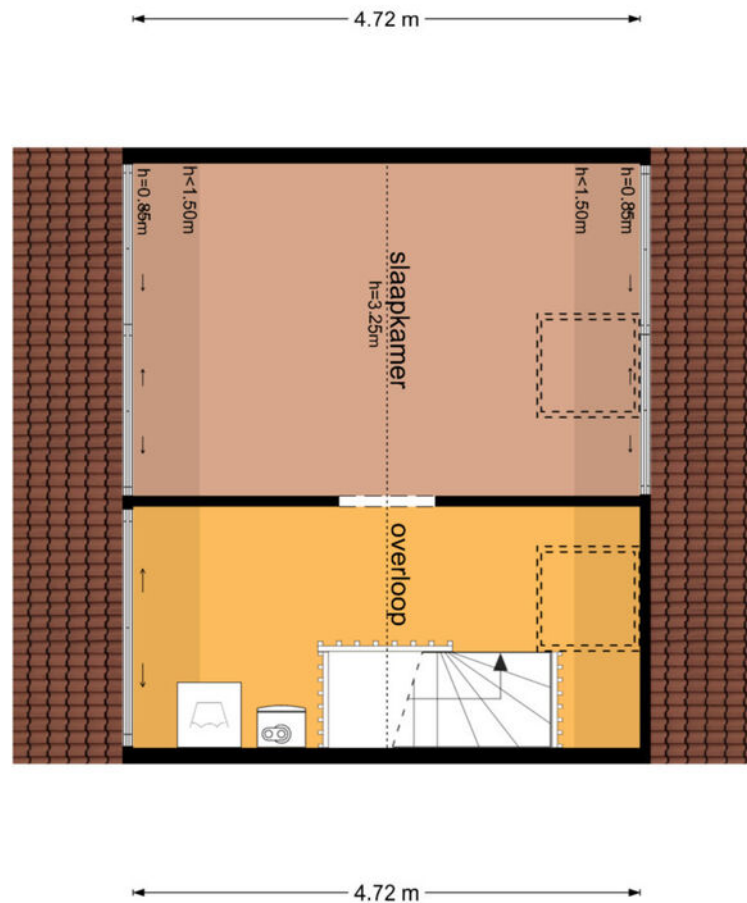


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

Blokpolder 45 - 's-hertogenbosch Tweede Verdieping

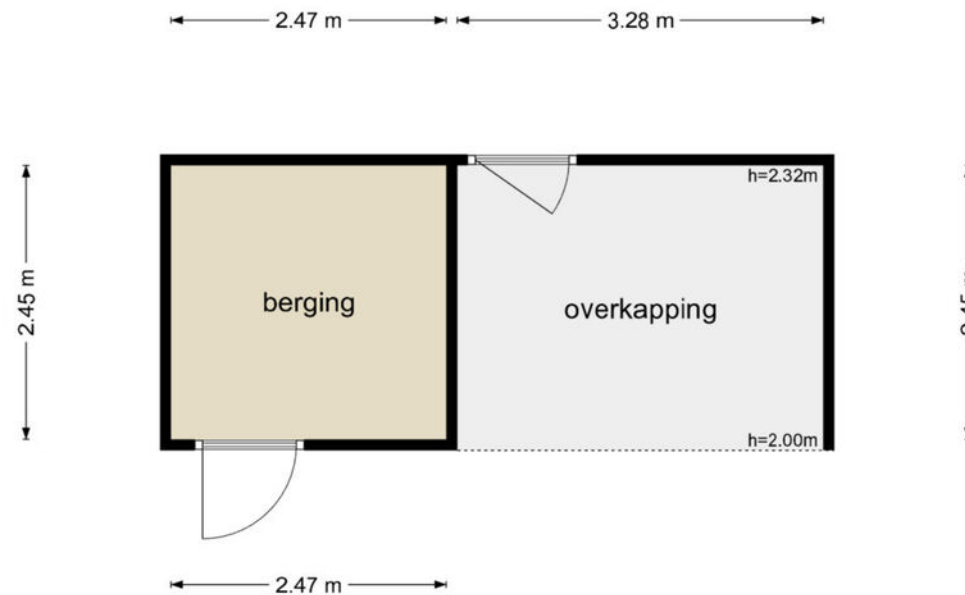


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

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

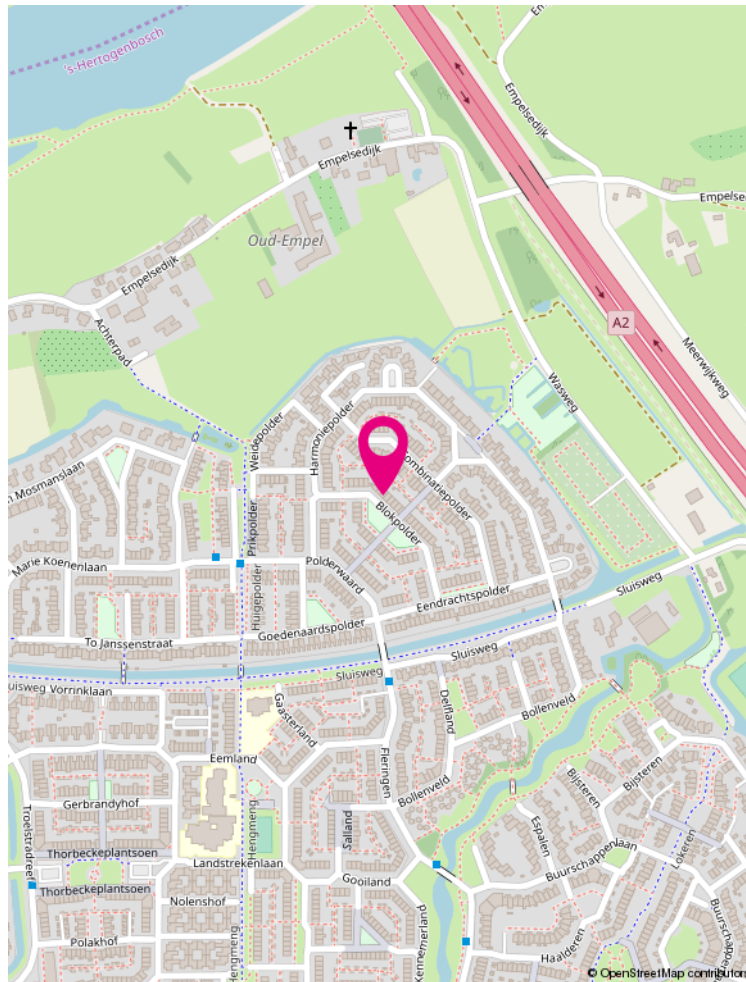
PLATTEGROND **BERGING EN OVERKAPPING**

**Blokpolder 45 - 's-hertogenbosch
Berging**



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

LOCATIE KADASTRALE KAART



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

BLOKPOLDER 45

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 450.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	's-Hertogenbosch
Aantal kamers:	5
Inhoud:	382 m ³
Perceeloppervlakte:	146 m ²
Woonoppervlakte:	108 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1985
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	grotendeels dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Blokpolder 45
Postcode:	5235 TX
Plaats:	'S-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 7923
Oppervlakte:	146 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			
- kledingkasten	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
Woning - Keuken			



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
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		



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			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		



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 - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Potten met planten			✓



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 kantoor tijden.

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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

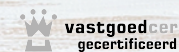


RAADHUYS MAKELAARS

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.