

Raadhuys
Makelaars



**Meester Spoermekerlaan
12**

**'s-Hertogenbosch
€ 429.500 k.k.**



raadhuysmakelaars.nl





▲ Sfeervol wonen aan het water in de populaire wijk Maaspoort!

Op een schitterende, centrale locatie presenteren wij deze sfeervolle eengezinswoning aan het water in de geliefde wijk De Maaspoort. Dit is een plek waar je hart sneller van gaat kloppen. Met maar liefst drie (slaap)kamers is dit de ideale gezinswoning waar levensgenieters zich direct thuis voelen!

Wat deze woning écht bijzonder maakt? De vrolijke lichtinval en de twee zuidwestelijk gelegen terrassen! Van vroeg in de middag tot de late avondzon is het hier volop genieten. En de ligging? Perfect! Aan de achterzijde kijk je uit op het Goulmy en Baarplein, een gezellig mini-centrum met alle gemakken binnen handbereik: van de Plus supermarkt voor de dagelijkse boodschappen tot een cafetaria, pizzeria en kapper.

Woonomgeving

De Maaspoort biedt het beste van twee werelden: centraal gelegen nabij de A59 voor een snelle ontsluiting, én een breed scala aan recreatie. Denk aan het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum en diverse sportfaciliteiten. Voor uitgebreid shoppen is het overdekte winkelcentrum 'De Lokerenpassage' dichtbij, evenals Gezondheidscentrum 'De Schans'. De Bossche binnenstad? Die is binnen een kwartier te bereiken met het openbaar vervoer, maar ook makkelijk en snel bereikbaar met de fiets of auto. Zo sta je binnen een kwartiertje midden in onze gezellige, bourgondische hoofdstad!

Er valt nog zóveel te vertellen over het woonplezier hier, maar wij nodigen u graag uit voor de meest overtuigende kennismaking: die ter plekke!

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



INDELING VAN DE WONING

Begane grond

U betreedt de woning via de entree/hal met de meterkast, een toiletruimte (met closet en fonteintje) en de trapopgang. De hal heeft een extra stijlvolle touch door de prachtige industriële deur die toegang geeft tot de living.



Woonkamer

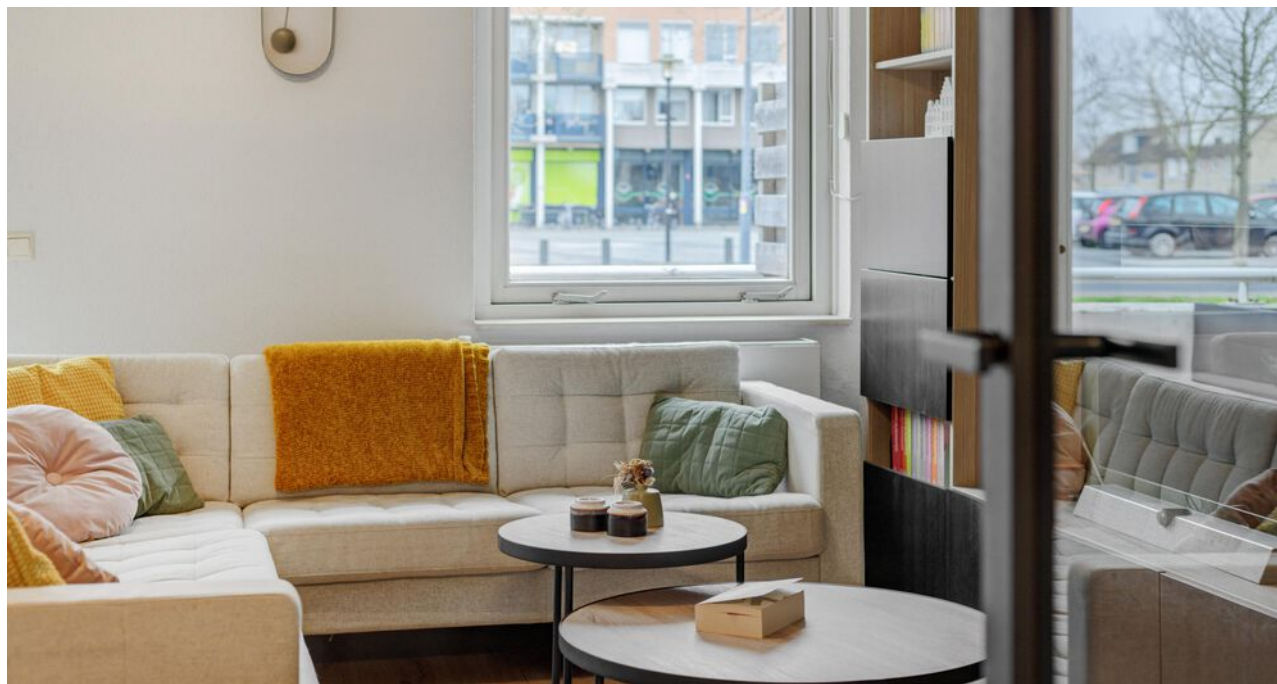
Zodra u de woonkamer binnenstapt, wordt begroet door het vrolijke daglicht dat binnenvalt via de aluminium schuifpui. Dit is een heerlijke, lichte ruimte met volop plaats voor zowel een fijne zit- als eethoek. Onder de trap bevindt zich een praktische provisiekast. De schuifpui is de directe verbinding met uw royale tuinterras. Hier kunt u optimaal genieten van de zon door de gunstige ligging op het zuidwesten. Het terras ligt direct aan het water en biedt een vrij uitzicht over het Goulmy en Baarplein. Het terras is voorzien van een zonneluifel en is ruim genoeg om een riante loungeset te plaatsen. Door het vrije uitzicht in combinatie met de brede sloot, is het hier écht goed toeven.

Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en uitgerust met de volgende apparatuur, te weten: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combioven, koelkast en vriezer.

De gehele begane grond is afgewerkt met een nette laminaatvloer.













INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee volwaardige (slaap)kamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Op zowel de overloop en in de kamers ligt een nette laminaatvloer. De grootste kamer ligt aan de achterzijde van de woning. Twee slaapkamers zijn samengevoegd tot één riante slaapkamer. Uiteraard is deze kamer, indien gewenst, eenvoudig weer op te splitsen aangezien de originele deur nog aanwezig is.

De moderne badkamer is volledig betegeld, uitgevoerd in een antracietgrijze/witte kleurstelling en voorzien van alle gemakken zoals een douche met easydrain, wastafelmeubel met dubbele wastafel, ligbad, toilet en mechanische ventilatie. Het raam zorgt hier voor lichtinval en biedt de mogelijkheid om extra te ventileren.



A modern master bedroom with a wooden bed frame and a dark headboard. The bed is covered with a dark grey duvet and several orange and yellow pillows. A grey patterned rug is placed under the bed. To the right of the bed is a dark wooden side table with a vase of dried flowers. A wooden chair and a wicker basket are also visible. The room has light wood flooring and a white ceiling with a single cylindrical pendant light. A white door is on the left, and a window with orange curtains is on the right.

"Royale master bedroom"



Tweede verdieping & Dakterras

Via de vaste trap komen we op de ruime voorzolder. Hier is de opstelplaats voor de CV-ketel, de mechanische ventilatiebox en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Aangrenzend vindt u de ruime derde (slaap)kamer. Ook hier is voldoende lichtinval en vanuit deze kamer heeft u toegang tot het tweede dakterras, welke eveneens heerlijk is gelegen op het zuidwesten. Achter de knieschotten is extra opbergruimte beschikbaar.

Goed om te weten:

- Gelegen op een mooie locatie aan het water;
- Twee terrassen op het zuidwesten met vrij uitzicht;
- Elektrische zonneluifel (antraciet) over de gehele breedte van de tuin;
- Aan de voorzijde van de woning is een handige berging met elektra aanwezig;
- Eigen oprit aan de voorzijde.

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







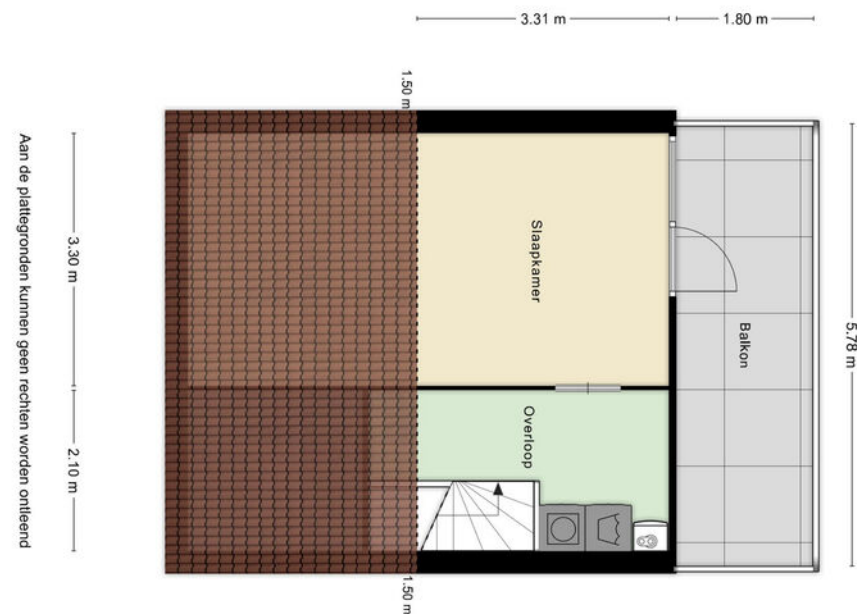
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



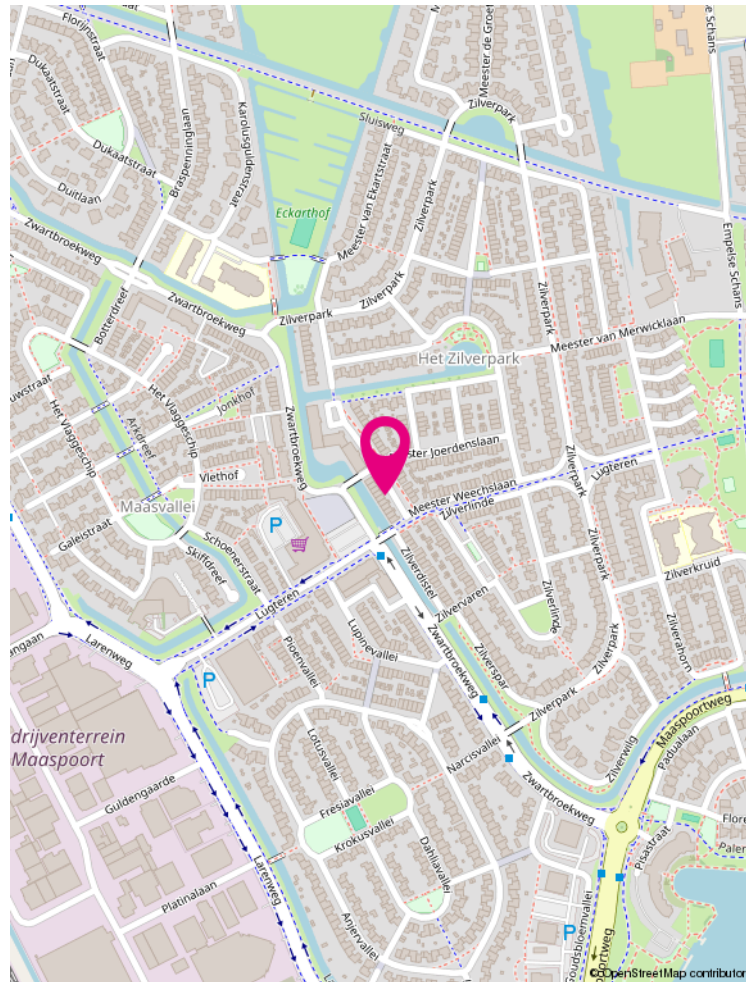
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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



MEESTER SPOERMEKERLAAN 12

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 429.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	394 m ³
Perceeloppervlakte:	95 m ²
Woonoppervlakte:	114 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1990
Ligging:	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	voortuin, zonneterras
Isolatie:	dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Meester Spoermekerlaan 12
Postcode:	5237 JZ
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 6553
Oppervlakte:	95 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			
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- overgordijnen			✓
- vitrages	✓		
- rolgordijnen			✓
- lamellen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
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
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- 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			
(Voordeur)bel			✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders		✓	
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		



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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

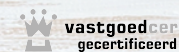


RAADHUYS MAKELAARS

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.