



Gaffel 19





STIJLVOL WONEN IN EMPEL!

Welkom in dit prachtige, geschakelde moderne herenhuis in het charmante Empel! Dit schitterende huis biedt een perfecte combinatie van luxe en comfort, met een uitgebouwde living aan zowel de achterzijde als de zijkant. Dankzij de vele ramen en openslaande tuindeuren geniet je hier van een overvloed aan natuurlijk licht en een directe verbinding met de diepe achtertuin, ideaal voor gezellige zomerdagen.

Met maar liefst 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers is er meer dan genoeg ruimte voor het hele gezin. De luxe afwerking, waaronder eikenhouten vloeren en een sfeervolle gashaard, zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer.

De open keuken is een ware droom voor elke kookliefhebber! Met een grote inbouwkeuken, compleet met een barretje en diverse inbouwapparatuur, is dit de perfecte plek om culinaire hoogstandjes te bereiden en samen te genieten van heerlijke maaltijden.

Gelegen op een vrije hoek, biedt dit herenhuis niet alleen privacy, maar ook een gevoel van vrijheid. Mis deze unieke kans niet om te wonen in een modern en stijlvol huis dat alles biedt wat je nodig hebt. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de mogelijkheden die dit huis te bieden heeft!

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.

Zusterlijk gebruikmakend van de voordelen van 's-Hertogenbosch, biedt Empel zelf gul de gelegenheid om rustig te wonen en te leven. De A2 vormt bovendien een snelle verbindingroute naar zowel het noorden als zuiden, wat Empel aangenaam centraal situeert. Voor sport en spel kunt u ook terecht bij de Empelse sportverenigingen en op de tennisbanen. In de vriendelijke dorpskern kunt u uw dagelijkse boodschappen halen.





INDELING VAN DE WONING

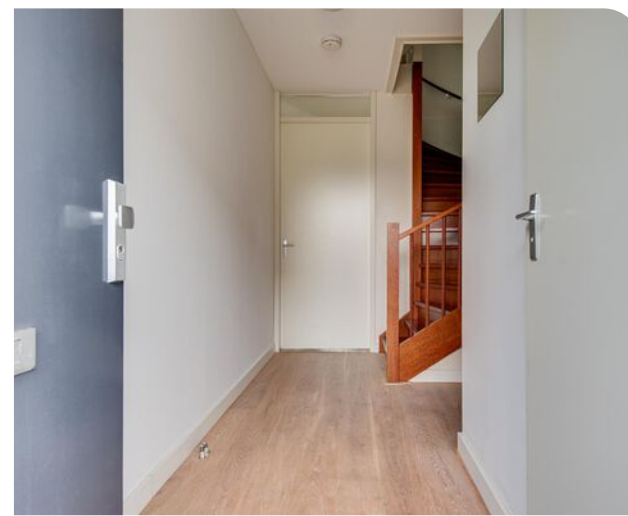
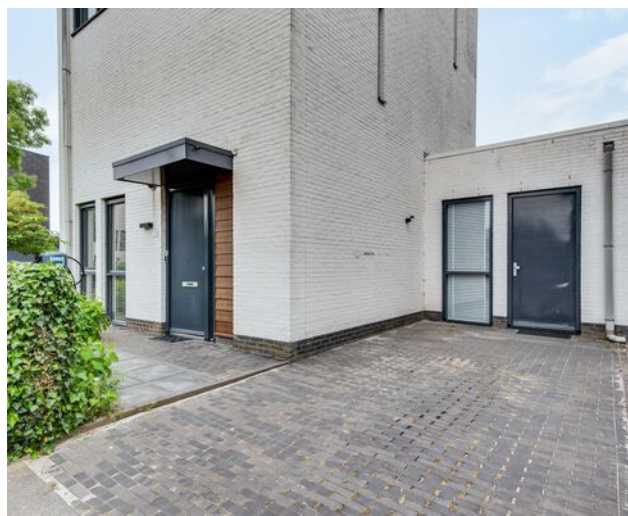
Begane grond:

Middels de entree aan de voorzijde, komen we in de ruime hal met trapopgang, welke al een voorproefje geeft van zijn verdere keurige afwerking. De hal geeft tevens toegang tot de toiletruimte en meterkast.

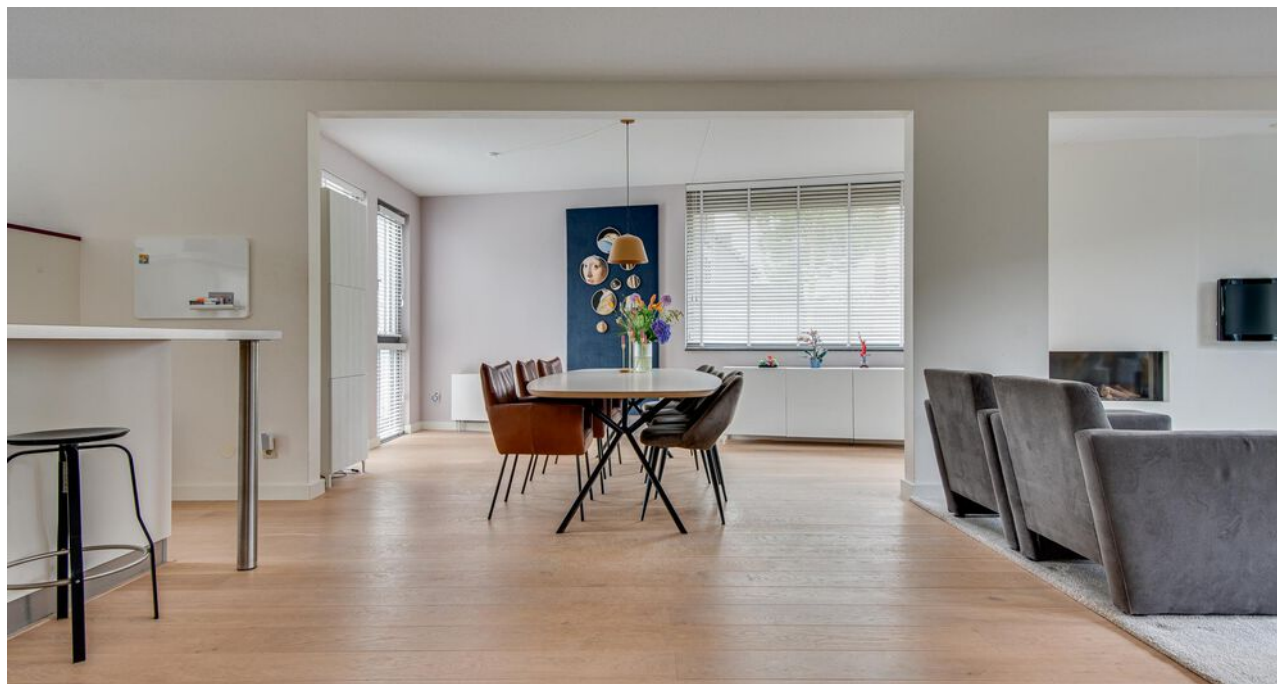
Vanuit de hal bereiken we de fors uitgebouwde en sfeervolle living. Deze is zowel aan de zijkant als achterzijde uitgebouwd, waardoor een living is ontstaan die door zijn omvang is te verdelen in verschillende leefgebieden. Laat u verbazen over de ruimte en keurige afwerking met eikenhouten vloer en strak gestuukte wanden.

De centraal gepositioneerde gashaard vormt het stralend middelpunt in de woonkamer. De grote raampartijen aan zowel de achterzijde als zijkant waarborgen een zee van licht en zorgen voor een prettige lichtinval. Middels de openslaande tuindeuren en de vele ramen wordt de achtertuin volledig bij de woning betrokken.

Praktische royale berging met veel opslagcapaciteit, keurig afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van elektra. De berging is in pandig te bereiken en via een buitendeur, toegang tot de oprit.











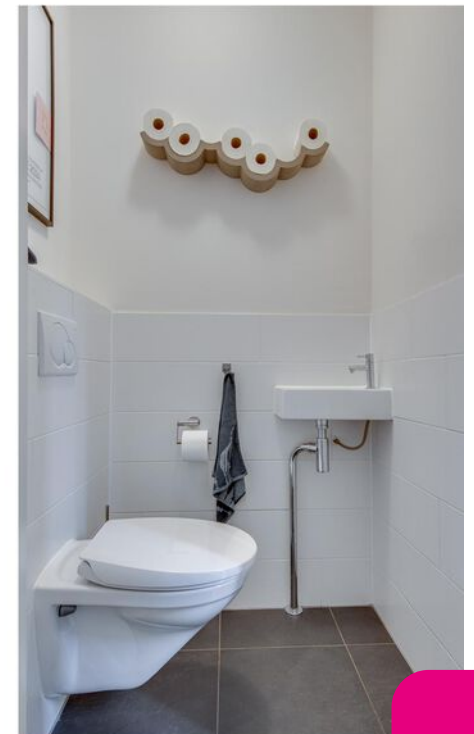




Aan de voorzijde van de woning is de open keuken gepositioneerd met een grote inbouwkeuken met bargedeelte en de volgende inbouwapparatuur: een 6 pits gaskooktoestel met oven van het merk Solitaire, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en vriezer.

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







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 2 ruime slaapkamers en complete badkamer.

De ouderslaapkamer met inloopkast is aan de achterzijde van de woning gepositioneerd en is met zijn ca. 13 m² ruim van omvang. De ruimte is keurig afgewerkt met een houten vloer en strak gestuukte wanden.

De tweede slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en heeft met zijn ca. 13 m² eveneens een

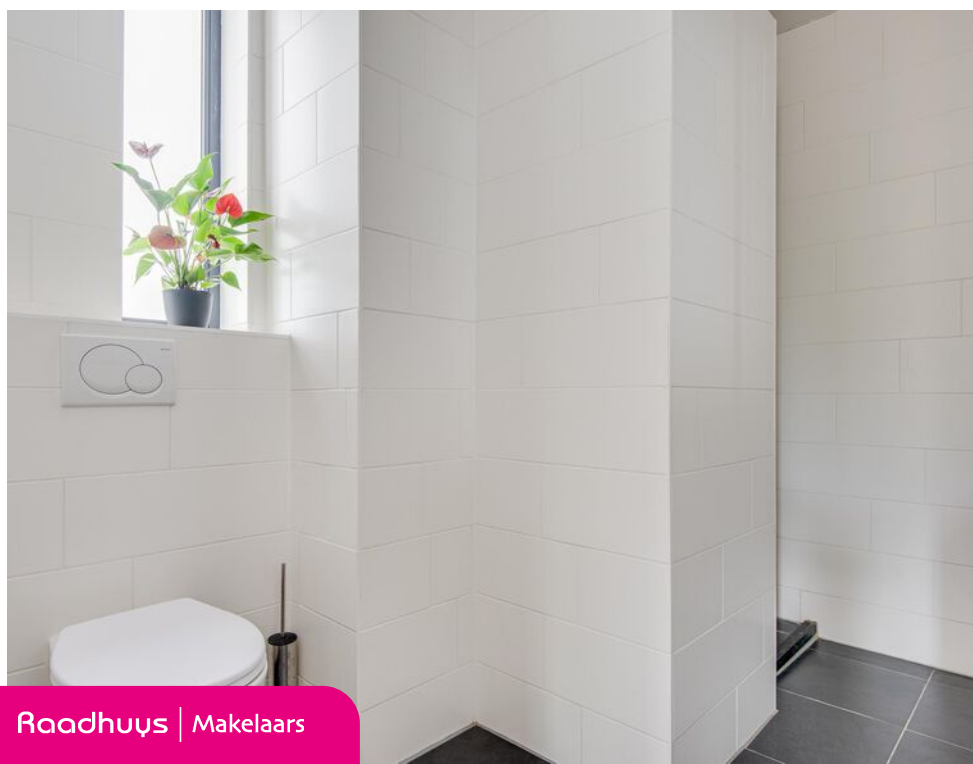
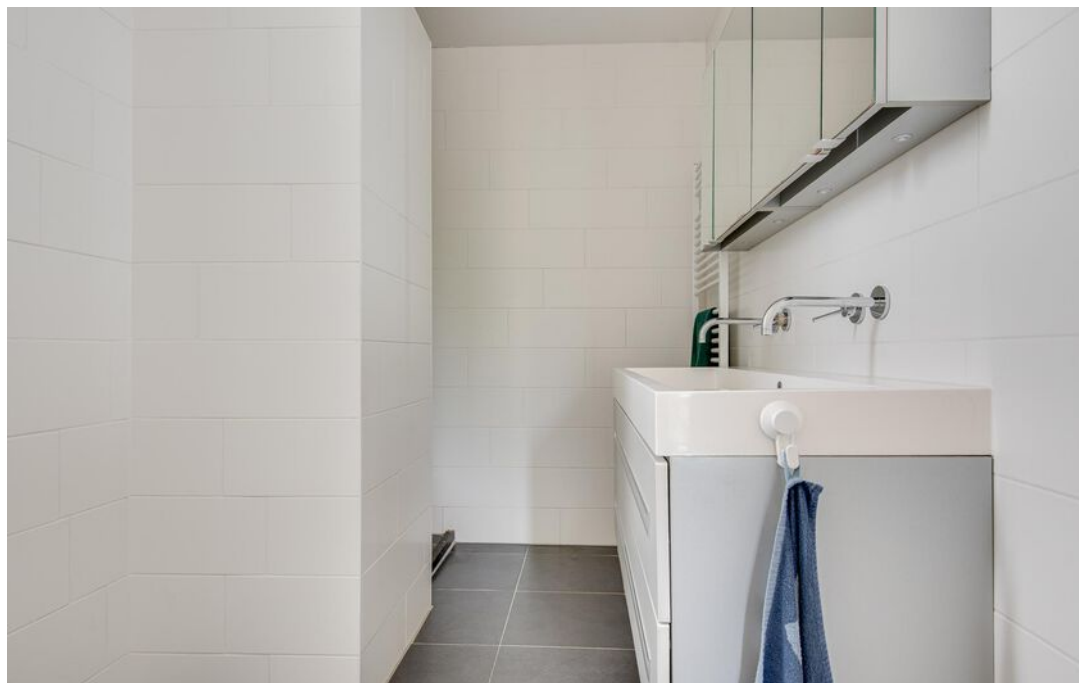
courante maatvoering. De afwerking is overeenkomstig de ouderslaapkamer.

Tenslotte komen we in de volledig betegelde badkamer voorzien van vloerverwarming en met het volgende sanitair, w.o. een inloopdouche, wandcloset, dubbel wastafelmeubel en designradiator.

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









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt nog eens ruimte aan 2 slaapkamers en een tweede badkamer.

De overloop is lekker licht middels de grote lichtkoepel in het midden.

De derde en vierde slaapkamer zijn met ca.12 m² en ca.13 m² eveneens lekker ruim van omvang. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt met houten vloeren en strak gestuukte wanden.

De tweede badkamer is keurig afgewerkt en voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en een designradiator. Hier zijn eveneens de aansluitmogelijkheden voor de wasmachine/droger.









INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Middels de twee openslaande tuindeuren is de diepe achtertuin met groot buitenterras toegankelijk. De onderhoudsvriendelijke tuin is keurig aangelegd met aan de achtergevel een grote zonneluifel, voor de nodige schaduw tijdens warme zomerdagen.

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



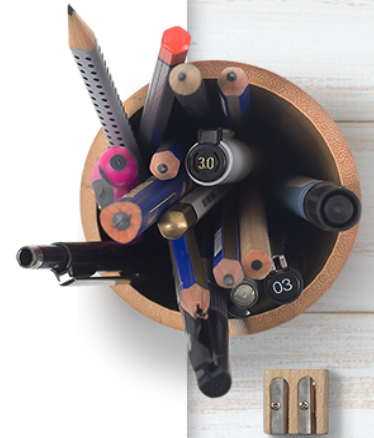








PLATTEGROND BEGANE GROND MET TUIN



PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



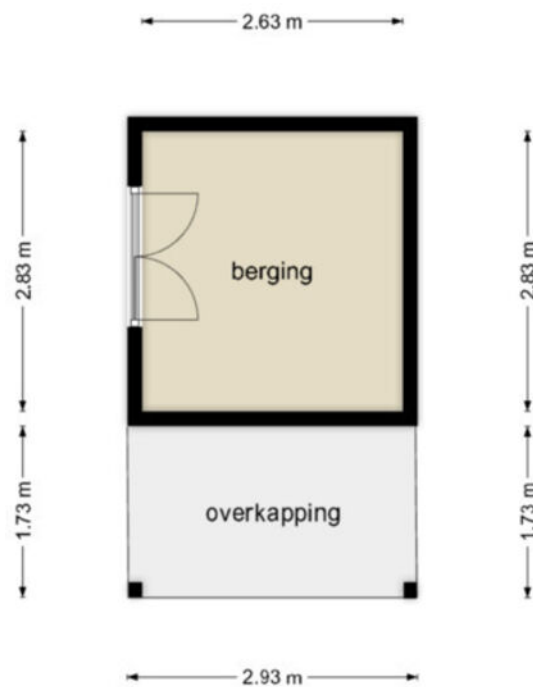
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



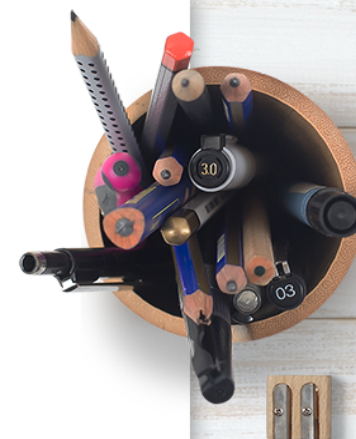
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND **BERGING**

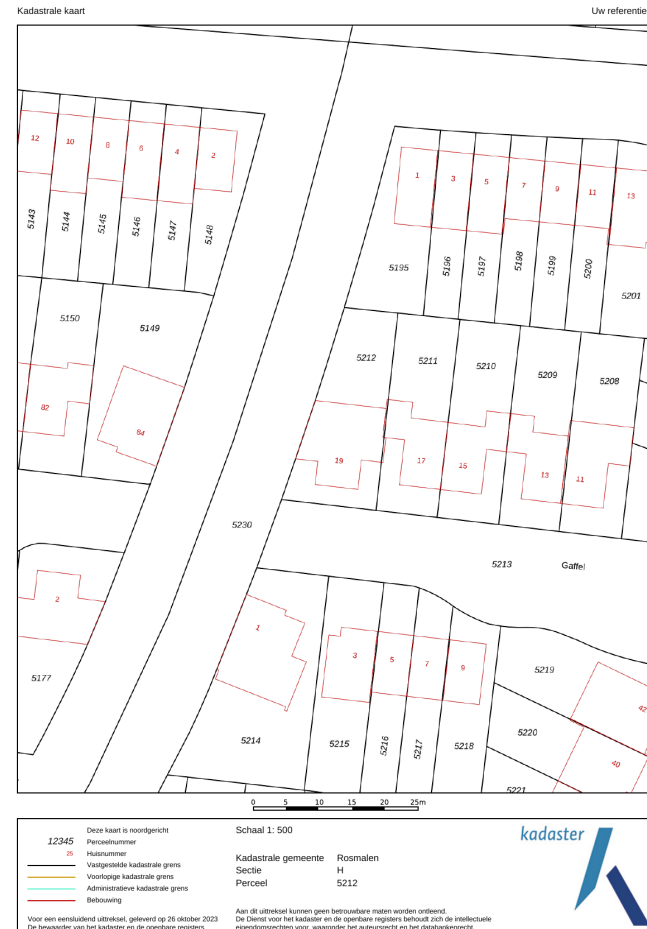
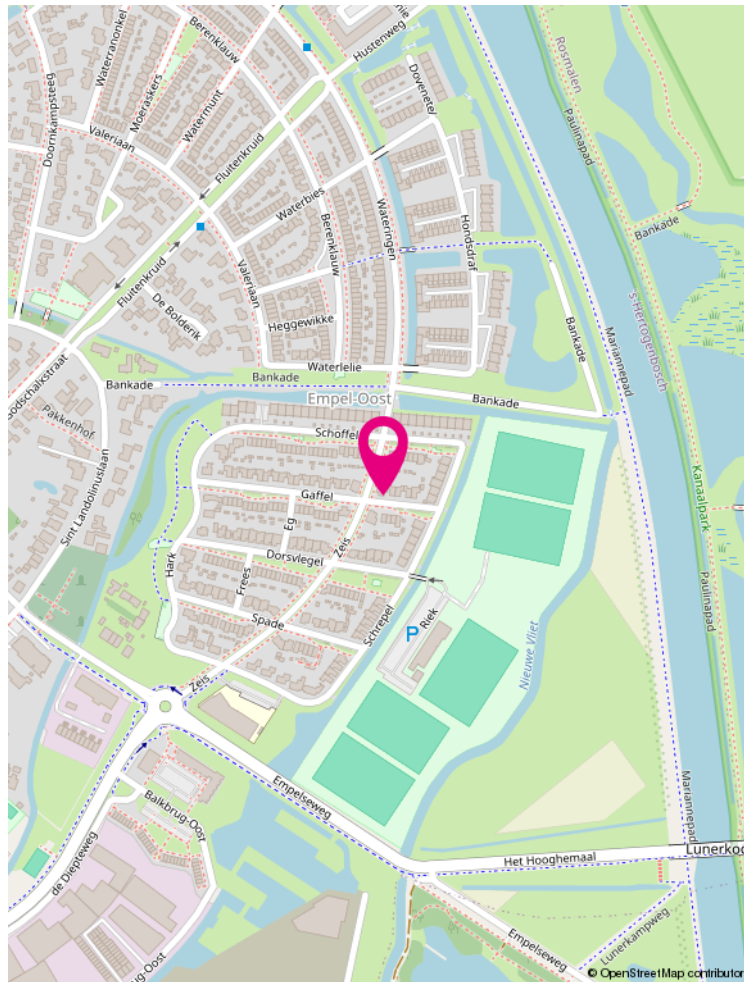
Gaffel 19 - 's-Hertogenbosch
Berging



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

GAFFEL 19

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 779.500,- k.k.
Soort:	herenhuis
Type:	geschakelde woning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	730 m ³
Perceeloppervlakte:	336 m ²
Woonoppervlakte:	194 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2009
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Gaffel 19
Postcode:	5236 PK
Plaats:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	H / 5212
Oppervlakte:	336 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			
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		



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



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
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			



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
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 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

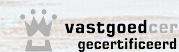


RAADHUYS MAKELAARS

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.