



**Het Vlaggeschip 61**









# ▲ Sfeervolle gezinswoning met vrij uitzicht en volop ruimte!

Op een prachtige locatie in de Maaspoort, direct aan een brede groenstrook met speeltuintje, ligt deze fraai uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. Een heerlijk gezinshuis met maar liefst vijf (slaap)kamers, een moderne keuken, een uitgebouwde woonkamer en een zonnige tuin op het zuidwesten. Ook aan de toekomst is gedacht: de woning is volledig geïsoleerd, beschikt over 12 zonnepanelen en twee kamers zijn voorzien van airconditioning voor een optimaal klimaat, zowel in de zomer als in de winter.

## Wonen in de Maaspoort

Diverse sportverenigingen, scholen en medische voorzieningen zijn in de nabije omgeving gelegen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht op het 'Goulmy en Baarplein'. Zodra je de deur uitloopt, lacht de natuur je toe: een rustige wandeling bij de Noorderplas, struinen langs de Maasoevers of een snelle tijd neerzetten op de hardloopschoenen over de dijk; de mogelijkheden zijn volop aanwezig. Wil je het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch opzoeken? Op de fiets ben je er in 20 minuten en met de auto uiteraard nog sneller. Ook de uitvalswegen A2 en A59 zijn uitstekend bereikbaar.

E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of T 073-4400220





## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond

Via de voortuin met oprit en eigen parkeerplaats bereik je de overdekte entree van de woning. Je komt binnen in de ruime hal met garderobe, een vernieuwde en uitgebreide meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Via de hal loop je de ruime living binnen, waar je direct wordt begroet door een grote hoeveelheid daglicht. De woning is praktisch ingedeeld en beschikt over prettige ruimtes, zowel beneden als boven.

De begane grond is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een riante living is ontstaan. De grote schuifpui zorgt voor een prachtige verbinding met de tuin. De zithoek is tuingericht en beschikt over een sfeervolle gashaard.





De moderne keuken aan de voorzijde is een droom voor iedere kookliefhebber. De keuken is uitgerust met een prachtig keramiek aanrechtblad, een inductie kookplaat met aparte wokbrander, een stoomoven, combi-oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De dimbare ledverlichting zorgt voor extra sfeer. De gehele begane grond is afgewerkt met een eikenhouten parketvloer die onlangs is geschuurd en geolied; deze ziet eruit als nieuw en gaat nog jaren mee.

Praktisch is de bijkeuken, die bereikbaar is vanuit de hal. Hier tref je een extra keukenblok met spoelbak, de aansluitpunten voor de wasapparatuur en de omvormer van de zonnepanelen. Vanuit de bijkeuken is de inpandige berging bereikbaar, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van bijvoorbeeld het tuingereedschap. Middels een loopdeur is tevens de achtertuin bereikbaar.



























## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, waaronder de ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde. Slim detail: de kast is hier verdiept, wat zorgt voor extra bergruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning. De moderne badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met een prachtig vrijstaand ligbad, douchecabine, wastafelmeubel met spiegelkast, zwevend toilet en een designradiator. Een raam zorgt naast licht voor natuurlijke ventilatie.

















## INDELING VAN DE WONING

---

### Tweede verdieping

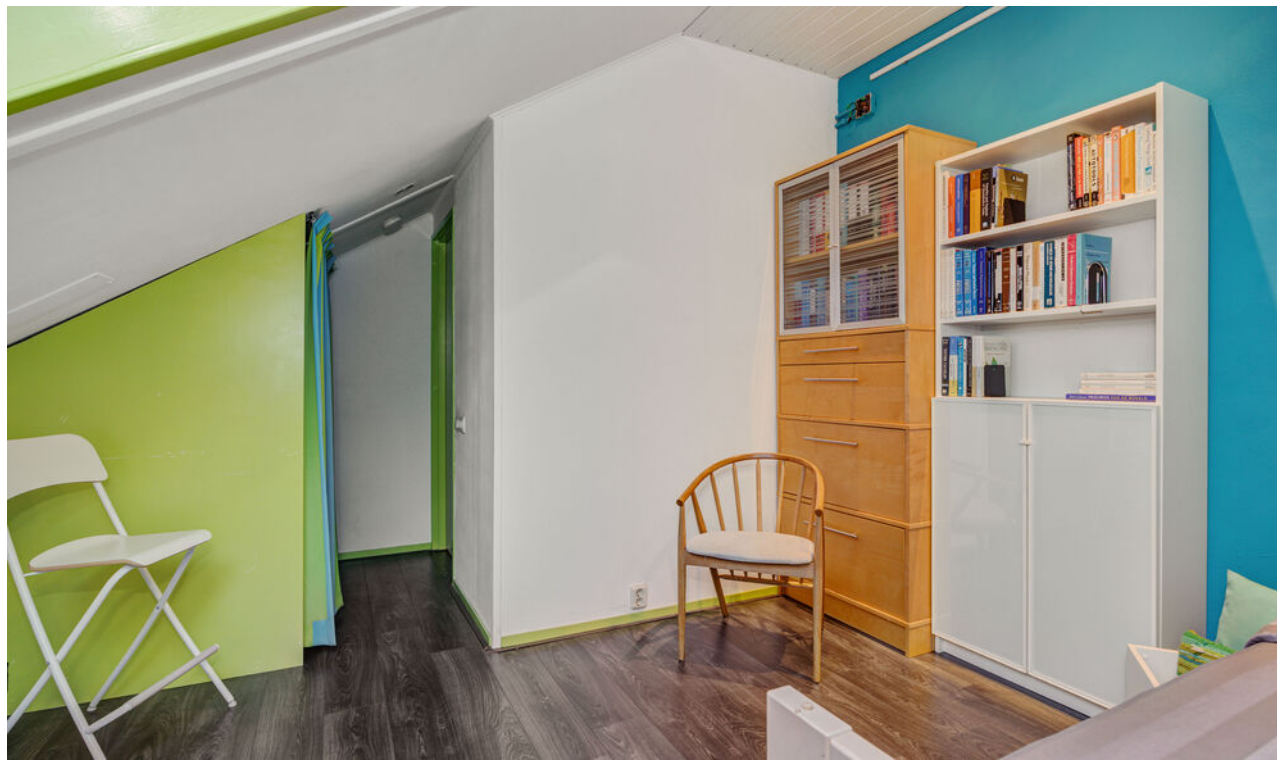
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met de vierde en vijfde (slaap)kamer. De kamer aan de voorzijde is momenteel ingericht als comfortabele werkkamer en beschikt over een rond raam in de voorgevel, een Velux-dakraam en airconditioning.

De tweede kamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een Velux-dakraam. Verder bevindt zich op deze verdieping de opstelling van de cv-ketel (Remeha 2013) en is er volop extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten.











### Genieten in de achtertuin!

De achtertuin is een heerlijk verlengstuk van de woonkamer. Gelegen op het zonnige zuidwesten en sfeervol aangelegd met een terras, kunstgras gazon, een jacuzzi en zelfs een buitendouche voorzien van warm en koud water. De boombeplanting (o.a. moerbeien en leilinden) zorgt voor de nodige privacy, waardoor je hier in alle rust van het buitenleven geniet. Via de houten poort is de zijstraat gemakkelijk bereikbaar en je auto parkeer je comfortabel op de eigen oprit.









### Nieuwsgierig geworden?

Er valt nog veel meer te vertellen over dit fijne huis en de prettige omgeving, maar we laten het je liever zelf ervaren. Je bent van harte uitgenodigd voor een bezichtiging!

### Feiten en cijfers:

- Raampartijen zijn voorzien van dubbel glas;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Twee kamers voorzien van airconditioning;
- Goed onderhouden eikenhouten parketvloer (onlangs geschuurd en geolied);
- Waterontharder aanwezig (ter overname);
- Buitenkozijnen zijn geschilderd, najaar 2024;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met houten poort (achterom);
- Parkeren op eigen oprit;
- Voldoende openbare parkeerplaatsen nabij de woning.
- 



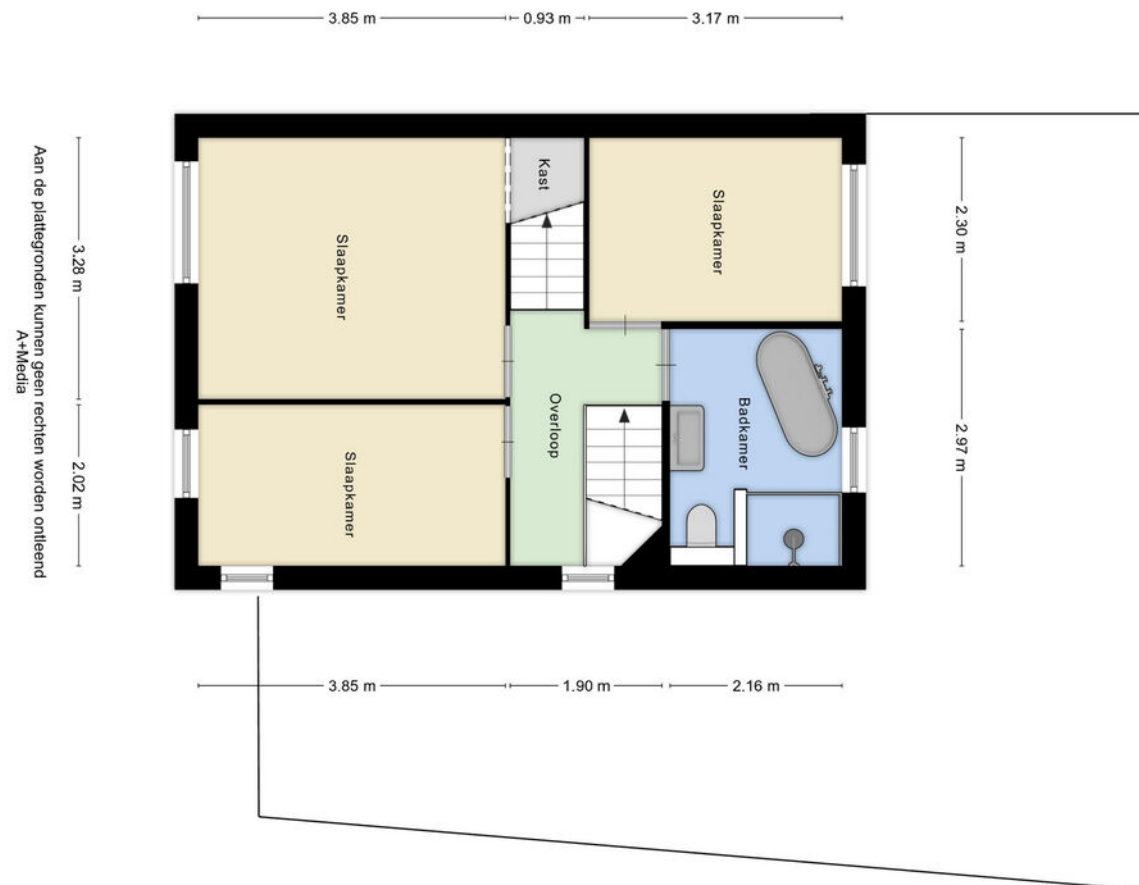


## PLATTEGROND **BEGANE GROND**

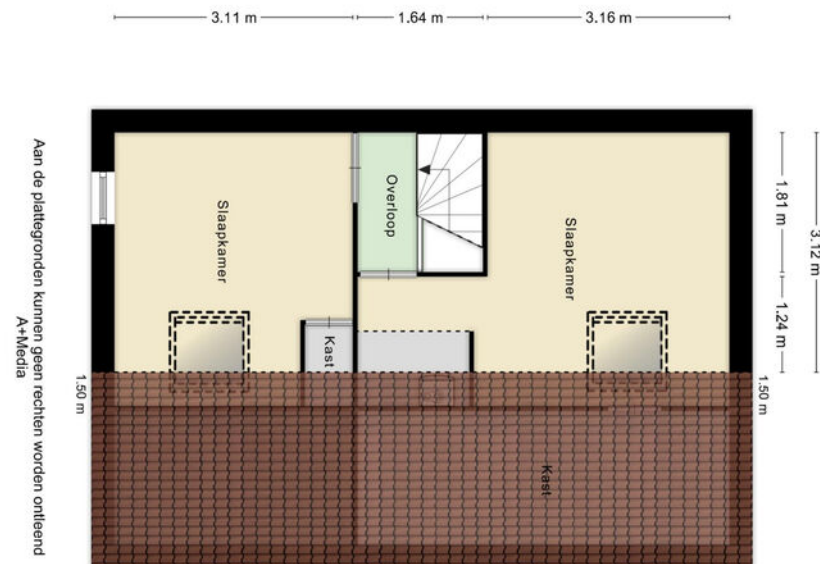




## PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

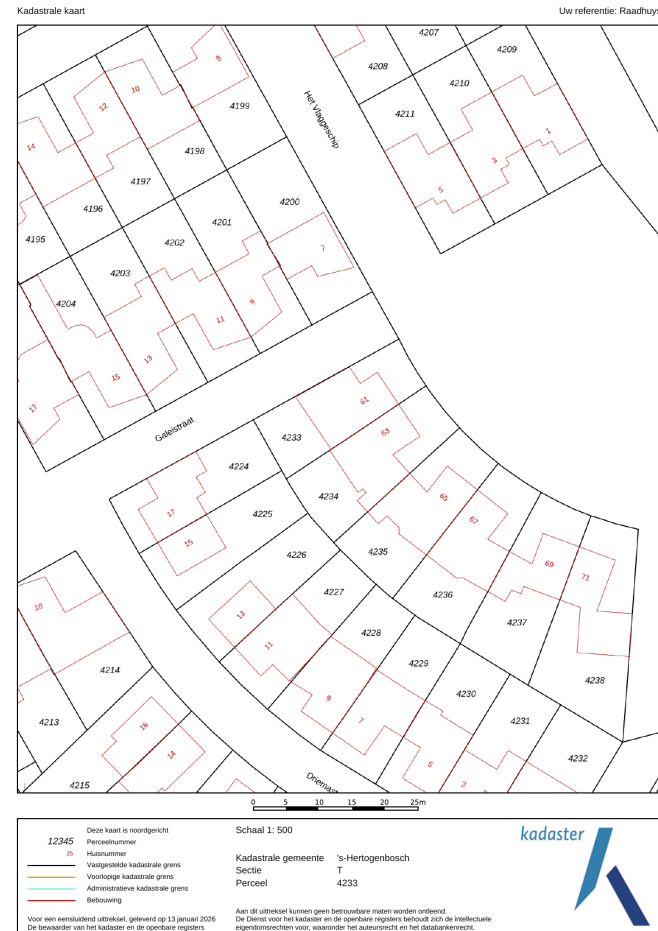
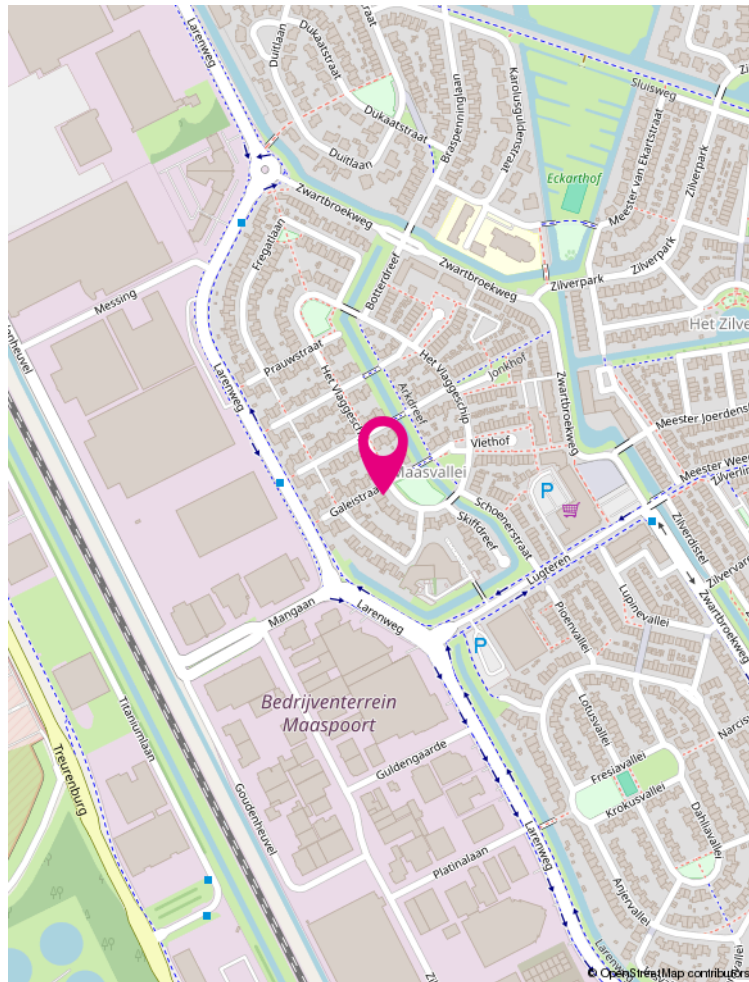


## PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**





# LOCATIE KADASTRALE KAART



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



# HET VLAGGESCHIP 61

## KENMERKEN

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| <b>Vraagprijs:</b>         | € 650.000,- k.k.       |
| <b>Soort:</b>              | eengezinswoning        |
| <b>Type:</b>               | 2-onder-1-kapwoning    |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 6                      |
| <b>Inhoud:</b>             | 540 m <sup>3</sup>     |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 234 m <sup>2</sup>     |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 147 m <sup>2</sup>     |
| <b>Soort bouw:</b>         | Bestaande bouw         |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 1992                   |
| <b>Ligging:</b>            | in woonwijk            |
| <b>Tuin:</b>               | achtertuin en voortuin |
| <b>Garage:</b>             | geen garage            |

|                  |                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Isolatie:</b> | dakisolatie,<br>muurisolatie,<br>vloerisolatie, dubbel<br>glas |
|------------------|----------------------------------------------------------------|

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| <b>Verwarming:</b>    | c.v.-ketel |
| <b>Energie label:</b> | A          |

## KADASTRALE GEGEVENS

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Adres:</b>            | Het Vlaggeschip 61 |
| <b>Postcode:</b>         | 5237 PA            |
| <b>Plaats:</b>           | 's-Hertogenbosch   |
| <b>Gemeente:</b>         | 's-Hertogenbosch   |
| <b>Sectie / Perceel:</b> | T / 4233           |
| <b>Oppervlakte:</b>      | 234 m <sup>2</sup> |
| <b>Soort:</b>            | Volle eigendom     |

[raadhuysmakelaars.nl](https://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<br>overname |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                |               |          |                 |
| (Gas)kachels                                             | ✓             |          |                 |
| Designradiator(en)                                       | ✓             |          |                 |
| Verlichting, te weten                                    |               |          |                 |
| - inbouwspots/dimmers                                    | ✓             |          |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                   |               |          | ✓               |
| - losse (hang)lampen                                     |               |          | ✓               |
| <br>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten             |               |          |                 |
| - gordijnrails                                           | ✓             |          |                 |
| - gordijnen begane grond (plissé- en inbetween)          | ✓             |          |                 |
| - gordijnen eerste verdieping (plissé- en overgordijnen) | ✓             |          |                 |
| <br>Vloerdecoratie, te weten                             |               |          |                 |
| - parketvloer                                            | ✓             |          |                 |
| - laminaat                                               | ✓             |          |                 |
| - plavuizen                                              | ✓             |          |                 |
| <br>Overig, te weten                                     |               |          |                 |
| - schilderij ophangstelsel                               | ✓             |          |                 |
| <br><b>Woning - Keuken</b>                               |               |          |                 |
| 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<br>overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |                 |
| - kookplaat                         | ✓             |          |                 |
| - afzuigkap                         | ✓             |          |                 |
| - oven                              | ✓             |          |                 |
| - combi-oven/combimagnetron         | ✓             |          |                 |
| - koel-vriescombinatie              | ✓             |          |                 |
| - vaatwasser                        | ✓             |          |                 |
| - Quooker                           | ✓             |          |                 |
| - koffiezetapparaat                 |               | ✓        |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |                 |
| - toilet                            | ✓             |          |                 |
| - toiletrolhouder                   | ✓             |          |                 |
| - fontein                           | ✓             |          |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |                 |
| - ligbad                            | ✓             |          |                 |
| - douche (cabine/scherf)            | ✓             |          |                 |
| - wastafel                          | ✓             |          |                 |
| - wastafelmeubel                    | ✓             |          |                 |
| - 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<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>                               |               |          |                 |
| Brievenbus                                                                                       | ✓             |          |                 |
| (Voordeur)bel                                                                                    | ✓             |          |                 |
| Alarminstallatie                                                                                 | ✓             |          |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                                                  | ✓             |          |                 |
| Rookmelders                                                                                      | ✓             |          |                 |
| (Klok)thermostaat                                                                                | ✓             |          |                 |
| Airconditioning                                                                                  | ✓             |          |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                                          | ✓             |          |                 |
| Zonnepanelen                                                                                     | ✓             |          |                 |
| Netwerkswitches (24-poorts, 2 stuks) voor netwerkaansluitingen begane grond en tweede verdieping |               |          | ✓               |
| Waterontharder (Remon)                                                                           |               |          | ✓               |
| Warmwatervoorziening, te weten                                                                   |               |          |                 |
| - CV-installatie                                                                                 | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                                         |               |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                                                            | ✓             |          |                 |
| Beplanting                                                                                       | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                                           |               |          |                 |
| Buitenverlichting                                                                                | ✓             |          |                 |



# 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<br>overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |                 |
| Overige tuin, te weten              |               |          |                 |
| - jacuzzi                           | ✓             |          |                 |
| - buitendouche                      | ✓             |          |                 |
|                                     |               |          |                 |





# 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 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](http://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](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl)

[raadhuysmakelaars.nl](http://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.