



Overschie 76





▲ Stijlvolle, duurzame eindwoning met prachtig vrij uitzicht!

Op een schitterende locatie in Empel te 's-Hertogenbosch is deze eindwoning gelegen met een prachtig vrij uitzicht over de groene, waterrijke omgeving! Deze energiezuinige en gasloze woning beschikt over een hoogwaardige afwerking en voorziet o.a. in maar liefst 5 volwaardige slaapkamers, 2 badkamers en een parkeerplaats op eigen terrein!

Deze stijlvolle woning is in 2021 gebouwd met het oog op de toekomst, waardoor de woning voorziet in uitermate veel wooncomfort! Zorgeloos en duurzaam wonen met lage energielasten. Verwarmen en koelen gebeurt via een modern bodemwarmtepompsysteem, gecombineerd met een warmteterugwinsysteem. De gehele woning is uitgerust met vloerverwarming én vloerkoeling, waarbij elke verdieping beschikt over een eigen verdeler. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, ongeacht het seizoen. Dankzij de hoogwaardige isolatie, kozijnen met triple glas en de aanwezigheid van maar liefst 20 zonnepanelen is de woning volledig voorbereid op de toekomst!

Woonoppervlak 158 m² - Bruto inhoud woning 572 m³ - Perceel 230 m² - Bouwjaar 2021 - Energielabel A.

De woning beschikt over een hoogwaardige afwerking, zoals strak gestucte wanden/plafonds op elke verdieping en diverse elektrische sunscreens. De gehele woning is voorzien van een sfeervolle PVC vloer en er zijn inzethorren voor de ramen aanwezig. De woning is op een hoek gelegen waardoor de extra raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid aan daglicht en een optimale verbinding met de natuurrijke omgeving.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop privacy, waardoor u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast beschikt de woning over een terras aan de voorzijde, wat een fijne aanvulling vormt op de tuin. Hierdoor is er op ieder moment van de dag een prettige plek te vinden, zowel in de zon als in de schaduw.

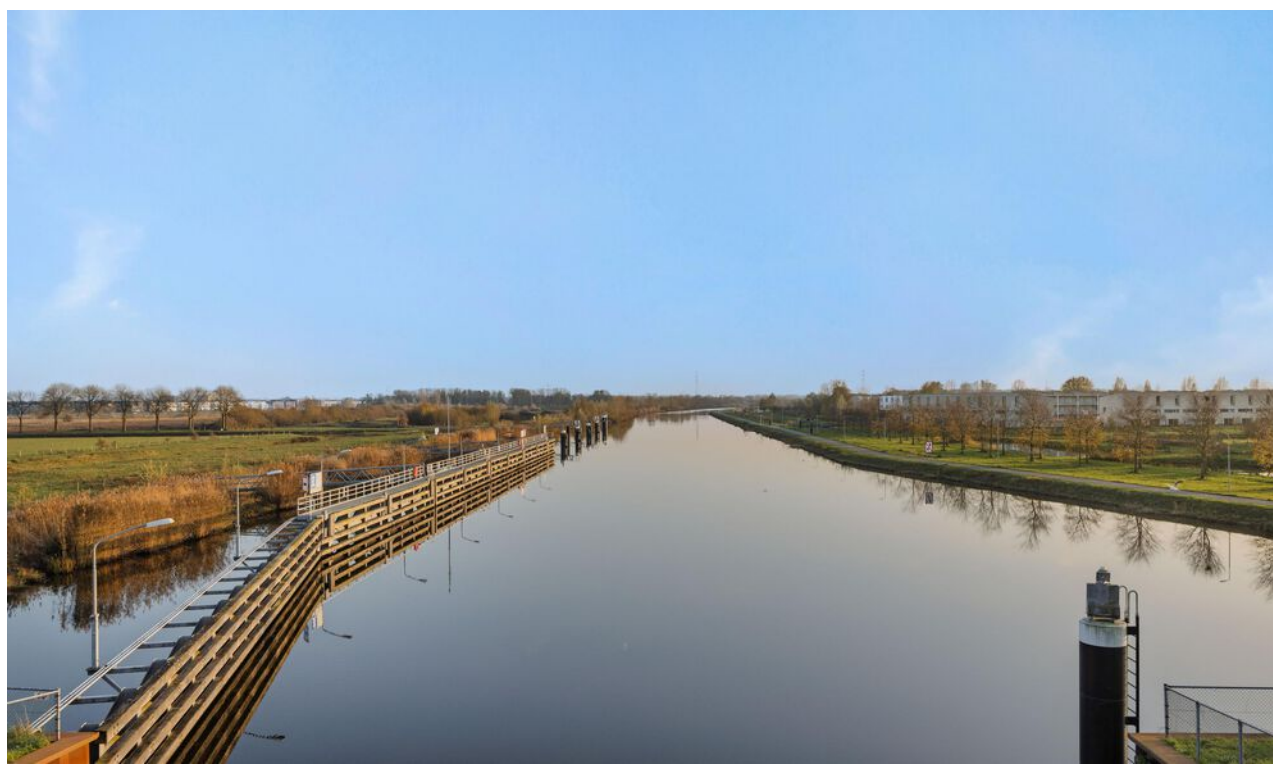
E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Empel beschikt over een knusse dorpskern waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen en is centraal gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen zoals de A2 en A59. Verschillende sportvoorzieningen, scholen en kinderdagverblijven zijn in de directe omgeving te vinden.

Voor de wandel- en natuurliefhebbers is het maximakanaal op steenworp afstand gelegen. Tevens is het het schitterend wandelen op de dijk met diverse strandjes aan de Maas.

Liever de stad bezoeken? Met een kwartier staat u in het sfeervolle, bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch! 's-Hertogenbosch combineert een rijke historie met een breed scala aan winkels, restaurants en uitgaansgelegenheden.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de omgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennismaakt. Je bent van harte uitgenodigd!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met toiletruimte en uitgebreide meterkast met extra kraantje. Vanuit de hal hebben we toegang tot de woonkamer met open keuken.

De sfeervolle woonkamer is ruim en breed opgezet. Door de grote raampartijen aan zij-, voor- en achterkant wordt de groene, natuurrijke omgeving optimaal bij de woning betrokken.

Tevens zorgen de raampartijen voor een prettige hoeveelheid aan daglicht. Openslaande deuren naar de tuin, alsmede een separate loopdeur zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

De gehele ruimte is stijlvol afgewerkt met een visgraat PVC-vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling. De wanden en plafond zijn hoogwaardig afgewerkt met strak stucwerk.







Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken met een wandmeubel en kookeiland, uitgerust met Bora inductie met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser (met wifi), combi-oven, vriezer en een royale koelkast. Aan het eiland is zitgelegenheid gecreëerd middels barkrukken. Elektrische sunscreens aan de voor- en zijkant zorgen voor extra comfort.

Met de afsluitbare, vaste trap gaan we naar de eerste verdieping.









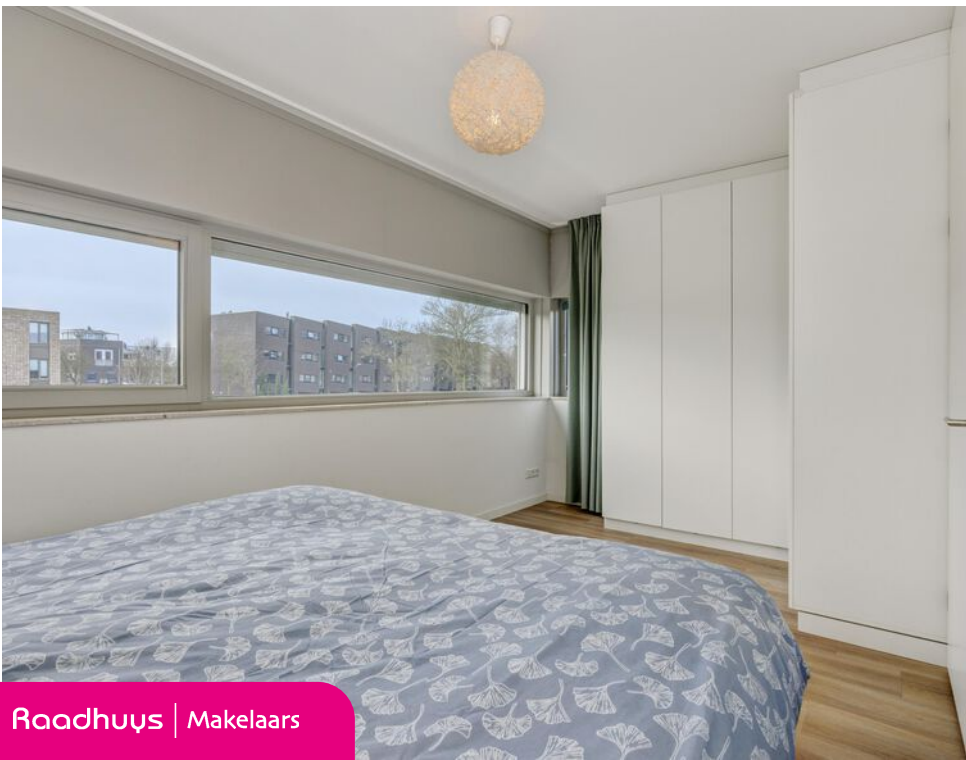
INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang aan 3 slaapkamers, de moderne badkamer, separaat toilet en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping. De verdieping is hoogwaardig afgewerkt met strak stucwerk en een PVC vloer met vloerverwarming- en koeling. De master bedroom aan de voorzijde van de woning beschikt over een elektrisch sunscreen.

De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel met meubel, douche en designradiator.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

De tweede verdieping is ideaal ingedeeld met twee slaapkamers, een royale overloop, een tweede badkamer en een aparte technische ruimte met veel opbergcapaciteit. In de technische ruimte bevinden zich de warmtepomp, boiler, omvormer voor de 20 zonnepanelen, de WTW-unit en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De tweede badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel. Net als de rest van de woning is ook deze verdieping hoogwaardig afgewerkt met strak stucwerk op wanden en plafonds en een sfeervolle PVC-vloer met vloerverwarming- en koeling.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

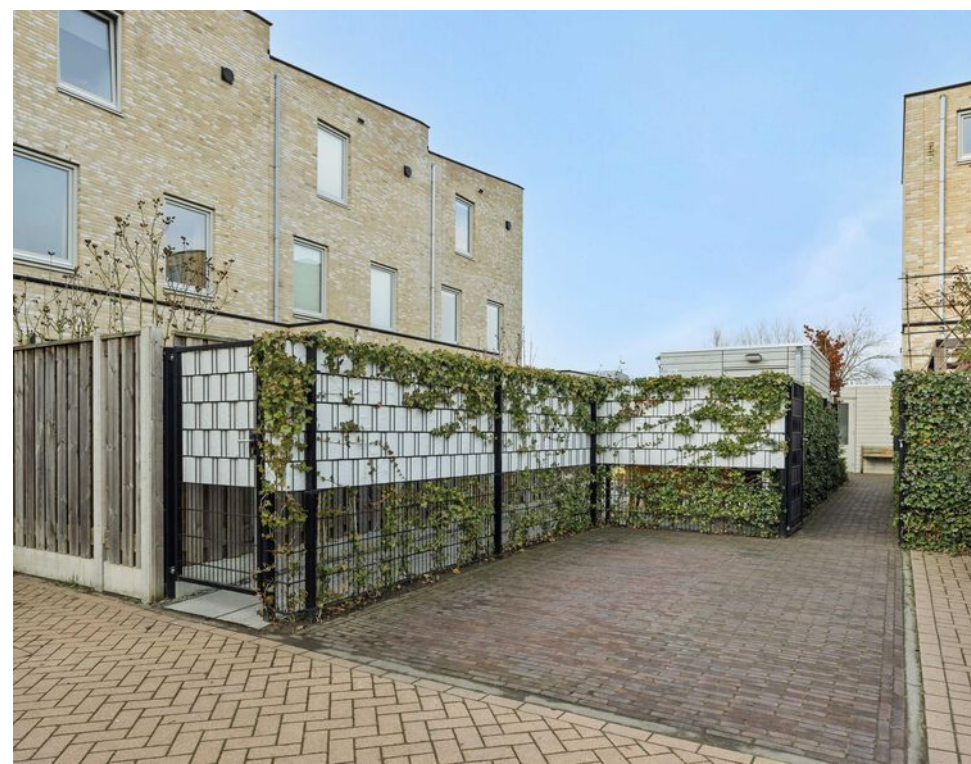
De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, groene borders en een grasgazon. Het gazon is voorzien van drainage en zowel het gras als de borders beschikken over een beregeningsinstallatie, waardoor de tuin het hele jaar door in optimale conditie blijft. Sfeervolle tuinverlichting complimenteert het geheel. Achterin de tuin bevindt zich een houten schuur met elektra en een praktische vliering voor extra bergruimte.

Via de afsluitbare achterom bereikt u de privé parkeerplaats op eigen terrein. Ook de voortuin is smaakvol ingericht met beplanting en een terras. Zo is er altijd een fijne plek naar wens te vinden in de zon of de schaduw.

(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**

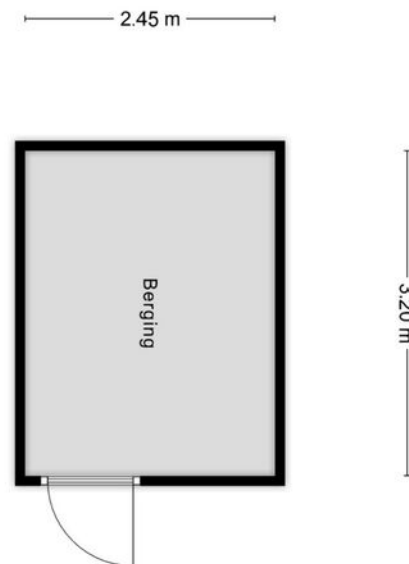


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



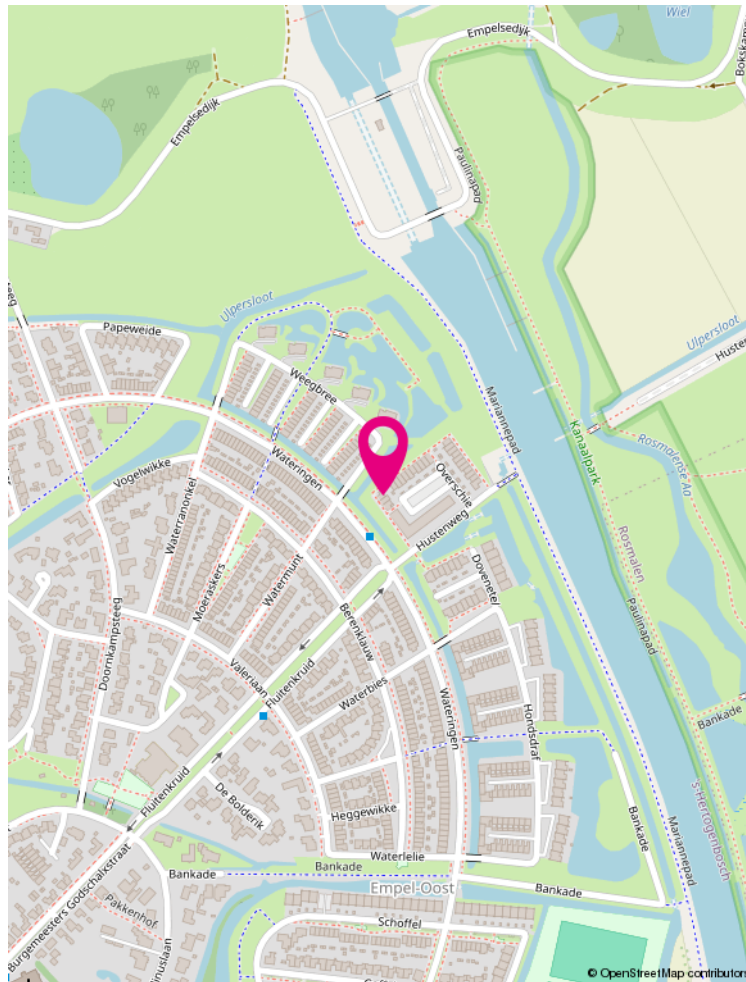
PLATTEGROND **BERGING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



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

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

OVERSCHIE 76

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 650.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	eindwoning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	572 m ³
Perceeloppervlakte:	230 m ²
Woonoppervlakte:	158 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2021
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Overschie 76
Postcode:	5236 RM
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	U / 178
Oppervlakte:	230 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)	✓		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast woonkamer en slaapkamer	✓		
- Kast overloop zolder		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- vitrages	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC-vloer	✓		
Overig, te weten			
- Stellingen, kasten en tafel technische ruimte		✓	
- Inbouwkast slaapkamer	✓		
-		✓	



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
- Landkaarten muur kinderkamers		✓	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Keukenaccessoires, te weten			
- Planken trapkast		✓	
- Waterontharder		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder		✓	
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		



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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletrolhouder		✓	
- toiletborstel(houder)		✓	
- Hoge witte kast badkamer		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		✓	
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Zonnepanelen	✓		
Garderobe voor en achterdeur		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	✓		
- Waterpomop	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		



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
Beplanting	✓		
Olijfbom		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Buitenverlichting bevestigd aan woning		✓	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Trampoline		✓	
Wandslangbox		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		✓	
- Voet parasol in grasmatten tuin + parasol			✓



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).



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.