



Narcisvallei 2





UITGEBOUWDE EN GESCHAKELDE VRIJSTAANDE WONING MET GARAGE!

Op een centrale locatie in de Maaspoort gelegen, geschakelde en uitgebouwde vrijstaande woning met 4 slaapkamers, zonnige achtertuin op het zuidoosten, garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelegen in de kindvriendelijke wijk 'De Maasvallei' op een perceel van 320m², op korte afstand van de Maas en zijn uiterwaarden!

Deze verrassend ruime woning is in 1992 opgeleverd en wordt sindsdien bewoond door de huidige/ eerste eigenaren. Nu, circa 35 jaar later, wordt de woning te koop aangeboden. Dit geeft wel aan hoe het woonplezier is. Aan de voorzijde is de woning in 2022 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd, zo zijn in 2016/2017 de keuken, het toilet en de begane grond vloer met vloerverwarming vernieuwd. Op de begane grond is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een prachtige grote living is ontstaan. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gesitueerd met sfeervolle open haard, bij de keuken is er ruimte voor een grote eettafel en in een uitbouw is een leuk zitgedeelte met zicht op de tuin gecreëerd. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne, complete badkamer. De ruime tweede verdieping, met grote overloop en dakraam, geeft toegang tot de vierde slaapkamer. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo is de woning voorzien van 15 zonnepanelen. De sfeervolle en zonnige achtertuin op het zuidoosten is in 2013 opnieuw aangelegd. Voor de garage is er parkeergelegenheid op eigen terrein. Kortom een ideaal gelegen en royale woning!

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

De woning is gelegen in de gewilde woonwijk Maasvallei (Maaspoort). De Maaspoort ligt aan de Maasuiteerwaarden, een prachtig natuurgebied te bereiken op loopafstand. Heerlijk om te wandelen en genieten. Tevens heeft de wijk een breed scala aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. De wijk heeft eigen voorzieningen als het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Het plaatselijke overdekte winkelcentrum "De Maaspoort" is op korte afstand te bereiken, alsmede het gezondheidscentrum "De Schans". Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht op het Goulmy en Baarplein, wat op loopafstand is gelegen. Kinderopvang en basisscholen zijn in de wijk ruimschoots aanwezig. De wijk Maaspoort ligt centraal gelegen aan de autosnelweg A59 en A2. Tevens staat u met het openbaar vervoer in circa 20 minuten in de gezellige en bourgondische binnenstad, ook met de fiets en auto is de Bossche binnenstad goed bereikbaar!

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de prettige woonomgeving, maar het lijkt ons beter als u ter plekke kennis maakt. U bent bij deze van harte uitgenodigd!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de zijkant van de woning betreden we de hal met toiletruimte (2016)(met wandcloset en fonteintje) en vernieuwde meterkast. Vanuit de hal hebben we toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

Bij binnenkomst in de bijzonder ruime en uitgebouwde woonkamer valt direct de grootte en de hoeveelheid lichtinval op. De woonkamer, met sfeervolle open haard, is ingedeeld in verschillende gedeeltes.

Zo is aan de voorzijde een fijne zithoek met open haard gesitueerd, in het midden van de woonkamer is er plek voor een royale eettafel met vrij uitzicht en in de uitbouw bevindt zich een gezellige zithoek met lichtkoepel en zicht op de achtertuin. Vanuit het zitgedeelte in de uitbouw is tevens de garage bereikbaar.







Naast het eetgedeelte is de keuken gesitueerd. De in 2017 vernieuwde keuken is geplaatst in een L-opstelling, en voorzien van een vaatwasmachine, spoelbak, carrousel, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en combimagnetron.

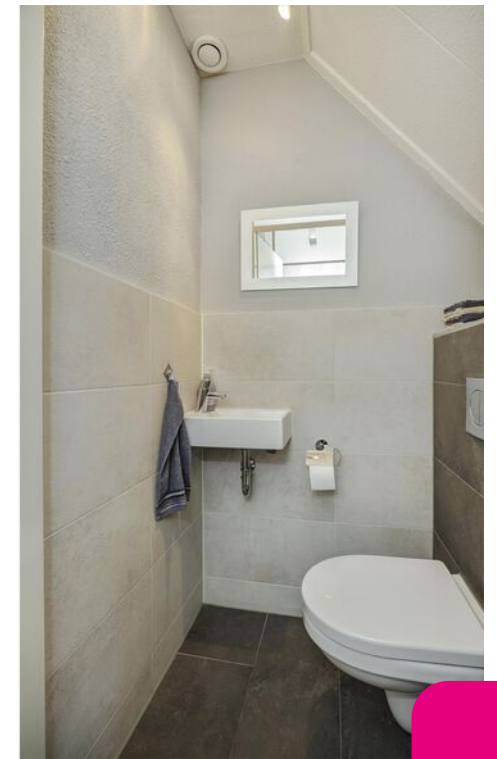
De begane grond is afgewerkt met een grijze tegelvloer met vloerverwarming en spuitwerk wandafwerking.

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 drie slaapkamers, een moderne badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een parketvloer.

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Ook aan de voorzijde is de tweede slaapkamer gesitueerd, deze kamer is nu in gebruik als kastenkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Terug op de overloop lopen we door naar de complete badkamer (2011), welke volledig is betegeld met een crèmekleurige wandtegel en een antraciet vloertegel. De badkamer is voorzien van een grote stoomcabine met verwarmde muur, ligbad, grote wastafel met meubel, spiegelkast, wandcloset, designradiator en elektrische vloerverwarming.

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











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Middels de vaste trap is deze verdieping met toegang tot de vierde (slaap)kamer te bereiken. U komt eerst op de voorzolder met de opstelplaats van de c.v.-ketel (2025), unit mechanische ventilatie, de aansluitpunten van de wasmachine en de droger en bergruimte.

De vierde slaapkamer is voorzien van een Velux-dakraam en 2 (zij)ramen.







INDELING VAN DE TUIN

Garage:

De garage is toegankelijk via een kanteldeur aan de voorzijde en een (loop)deur vanuit de woonkamer/uitbouw. De garage is voorzien van elektra, water en de omvormer van de zonnepanelen.

Tuin:

Vanuit de uitbouw is middels de schuifpui en de (loop)deur de zonnige achtertuin met achterom bereikbaar, welke op het zuidoosten is gelegen. De tuin is circa 13 meter breed en bijna 9 meter diep. De tuin is voorzien van sierbestrating,

diverse groenborders, gazon, buitenkraan, elektra en een zonneschermb (handmatig). Achter de garage is een houten berging met elektra geplaatst. In de zij-tuin bevindt zich een overkapping voor het haardhout. Een fijne en zonnige tuin!

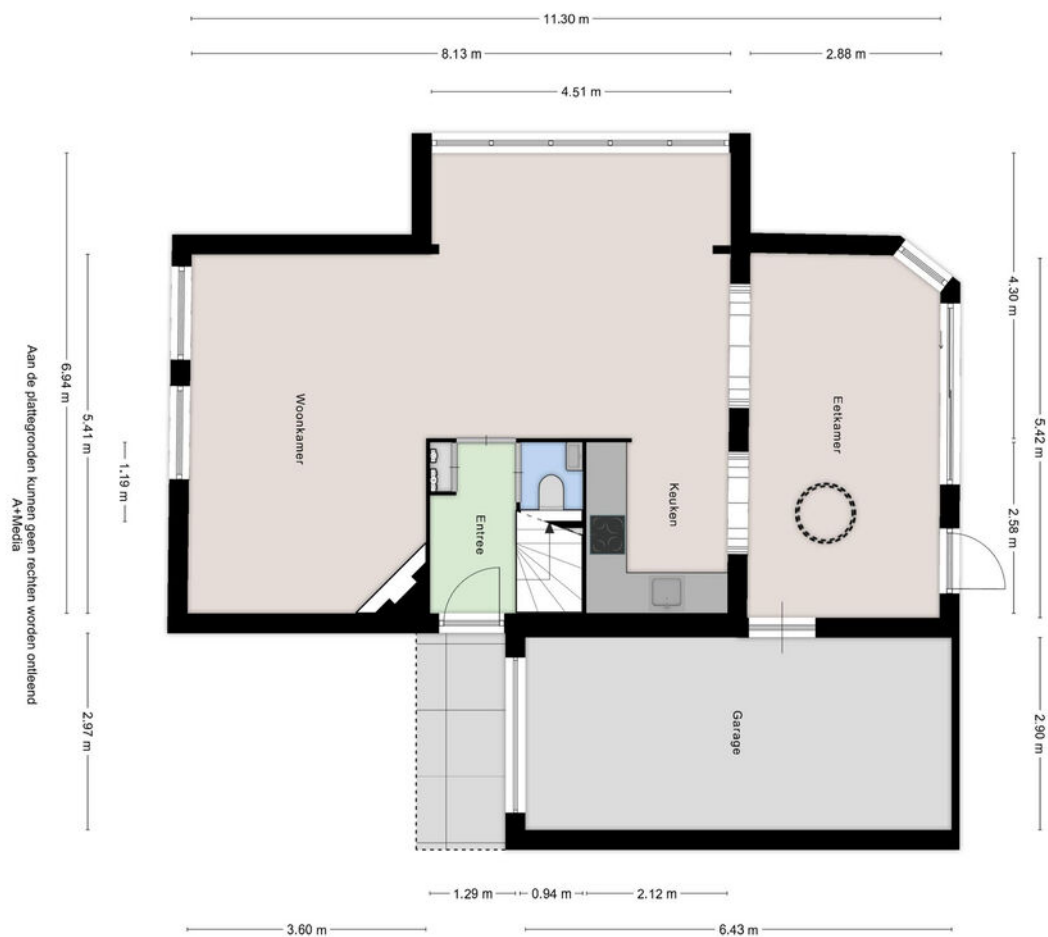
De voortuin is voorzien van sierbestrating en groenborders. Voor de garage is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

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





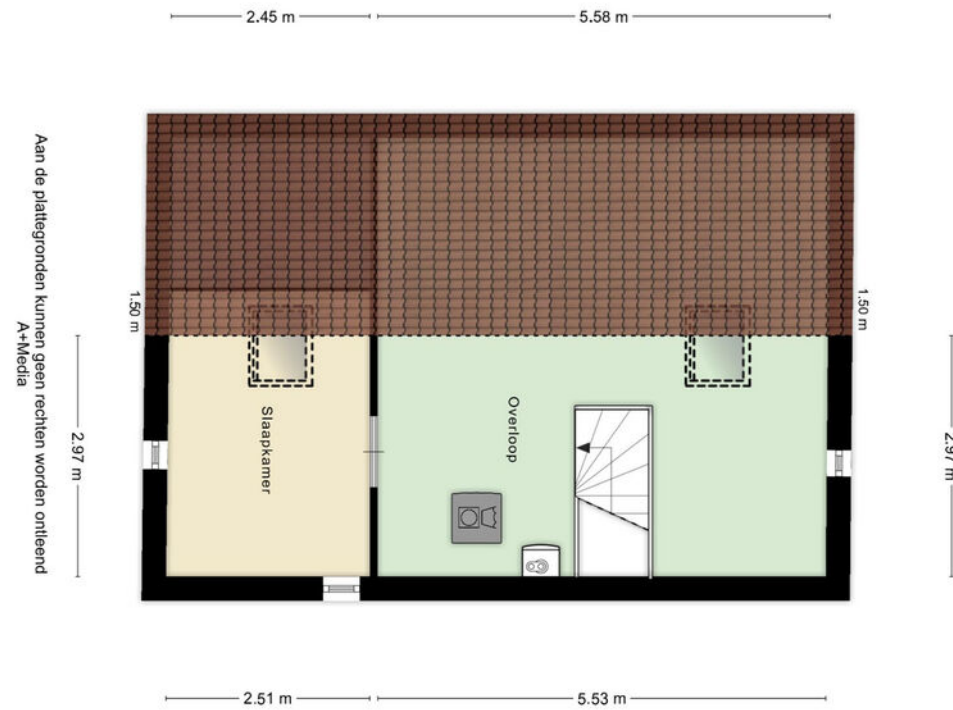
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



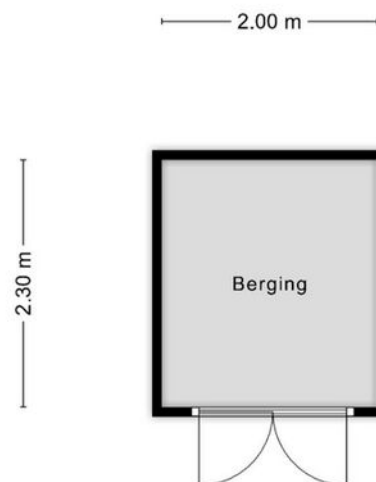
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**



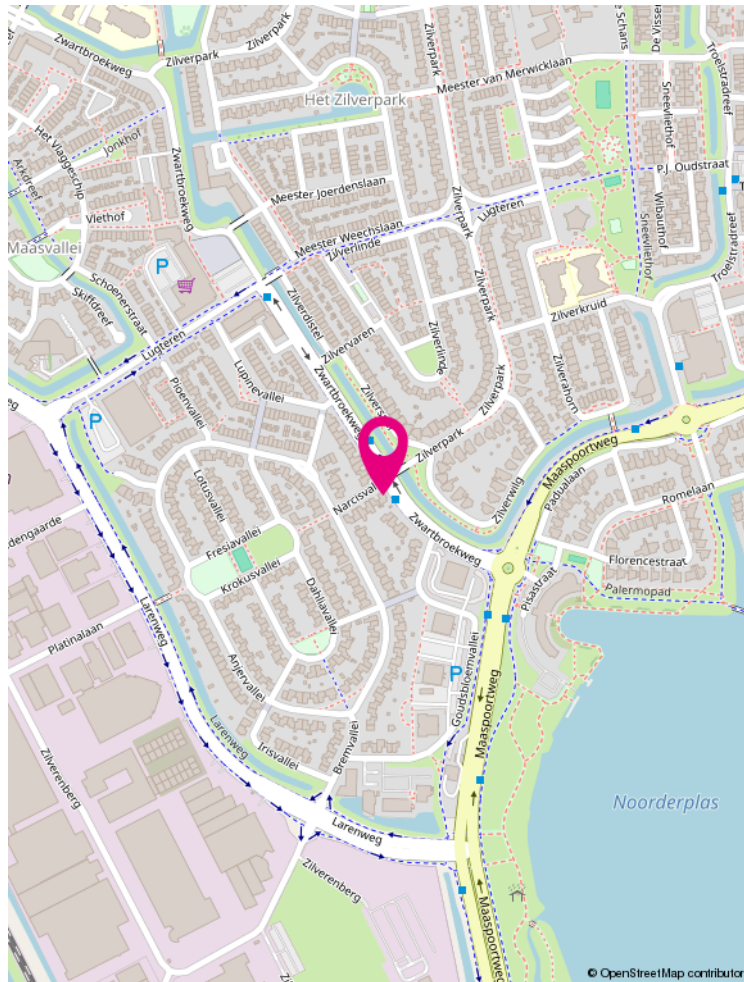
PLATTEGROND **BERGING**



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

NARCISVALLEI 2

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 669.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	halfvrijstaande woning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	542 m ³
Perceeloppervlakte:	320 m ²
Woonoppervlakte:	138 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1991
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	aangebouwd steen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Narcisvallei 2
Postcode:	5237 LW
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 3710
Oppervlakte:	320 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
- Plafonnieres (uitbouw, hal, badkamer, overloop, zolder-bollamp)	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken (zolder, diverse kamers)	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- overgordijnen		✓	
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		



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
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- Zolderkamer, tweepersoonsbed, nachkastje, ladekast			✓
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- 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			
- ligbad	✓		
- stoomdouche (cabine)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast		✓	
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
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	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		
- Lounge tuin set incl. kussens	✓		



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.