



Negende Donk 59

's-Hertogenbosch
€ 479.500,-- k.k.





▲ Stijlvolle, in 2025 gerenoveerde hoekwoning!

Aan de Negende Donk 59 vind je een woning waar het zware werk al voor je is gedaan. Deze hoogwaardig verbouwde eindwoning in woonwijk 'De Donk' is een zeldzame vondst voor wie houdt van design en luxe. De begane grond en de eerste verdieping zijn volledig getransformeerd en uitgevoerd in de serene Japandi-stijl, wat zorgt voor een rustige en moderne sfeer in een groene, kindvriendelijke omgeving.

Locatie

De locatie is simpelweg ideaal. Je woont hier heerlijk vrij, maar met alle gemakken binnen handbereik. Op vijf minuten fietsen liggen de winkelcentra De Rompertpassage en De Maaspoort voor de dagelijkse boodschappen. Wil je de gezelligheid van de Bossche binnenstad opzoeken? Binnen een kwartier sta je op de Markt. Ook scholen, sportfaciliteiten en de uitvalswegen A2 en A59 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de strakke afwerking op. De wandbekleding in de hal loopt naadloos door over de deuren, waardoor een rustig en uniform beeld ontstaat. Achter deze subtiel weggewerkte deuren bevinden zich een modern toilet, de vernieuwde meterkast en twee praktische bergruimtes.

De living is in 2025 groots uitgebreid met een indrukwekkende aanbouw van 4 bij 5 meter, waardoor een zee aan leefruimte is ontstaan. Dankzij de riante schuifpui met HR+++ glas geniet je hier van veel lichtinval. De visgraat PVC-vloer is voorzien van vloerverwarming en het verlaagde plafond met inbouwverlichting zorgt voor extra sfeer.











Keuken

De open keuken is een droom voor wie van koken en gezelligheid houdt. Het hart van de ruimte is het royale kook- en spoeeiland, afgewerkt met een stijlvol Keraliet werkblad en een bijpassende Franke spoelbak. Hier vind je een inductiekookplaat van Miele met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een Quooker voor direct kokend water. Terwijl je kookt, kijk je bovendien vrij uit over de straat. In de kastenwand is werkelijk aan alles gedacht: een Miele combi-oven, een koelkast, een vriezer en een Miele wijnkoeler. Er is zelfs een sfeervol nisje gecreëerd voor het koffiezetapparaat. Met plek voor vier barkrukken aan het eiland is dit de plek waar je de dag begint.







Eerste verdieping

De hoogwaardige afwerking is op de eerste verdieping consequent doorgetrokken met strak stucwerk, verlaagde plafonds met spotjes en een visgraat PVC-vloer op de overloop. De slaapkamers zijn voorzien van nette vloerbedekking. Hier vind je drie slaapkamers, waarvan er momenteel één in gebruik is als luxe walk-in closet met maatwerkkasten.

De badkamer heeft een luxe uitstraling en is uitgerust met een inloopdouche met easydrain, een stijlvol wastafelmeubel met LED-spiegel en een tweede toilet. De wanden zijn strak afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke coating en de doucheruimte is prachtig betegeld in Japandi-stijl. Een raam zorgt naast licht voor natuurlijke ventilatie.













INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze open zolderruimte met dakraam is de enige ruimte in het huis die nog niet is gemoderniseerd. De trap en de verdieping zijn momenteel nog onafgewerkt, wat je de ideale kans biedt om hier zelf de 'finishing touch' aan te geven en direct waarde toe te voegen. Of je nu droomt van een riante vierde slaapkamer of een rustig thuishkantoor; je kunt deze meters geheel naar eigen smaak indelen.

Hier bevinden zich tevens de CV-ketel (Intergas HR uit 2008) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De diepe achtertuin op het noorden is slim ingericht, waardoor je bijna altijd een plekje in de zon of de schaduw vindt. Het groene gazon en de sfeervolle overkapping maken het een heerlijke plek voor lange zomeravonden. Omdat directe achterburen ontbreken, geniet je hier van volledige privacy. Bovendien loop je via de nieuwe poort direct de natuur in.

De basis voor een luxe buitenleven is al gelegd. Alle elektra in de tuin is reeds aangelegd, inclusief voorbereidingen voor wandverlichting en een TV-aansluiting onder de overkapping. Je hoeft de gewenste apparatuur en lampen enkel nog naar eigen smaak aan te sluiten. Naast de overkapping is er nog een praktische berging. Ideaal voor plaatsen van de fietsen en het opbergen van tuingereedschap.





Bijzonderheden

- Begane grond en eerste verdieping hoogwaardig gerenoveerd;
- Uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming en visgraat PVC;
- Elektra en leidingwerk op begane grond en eerste verdieping volledig vernieuwd;
- Nieuwe meterkast met 3x25A aansluiting voor krachtstroom;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Tweede verdieping naar eigen wens in te delen en af te werken;
- Privacy biedende tuin met voorbereide elektra-punten en overkapping.

Dit is een woning waar aan elk detail is gedacht. Een uniek object dat we graag aan je laten zien tijdens een bezichtiging.

(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**

Negende Donk 59 - 's-Hertogenbosch
Begane Grond



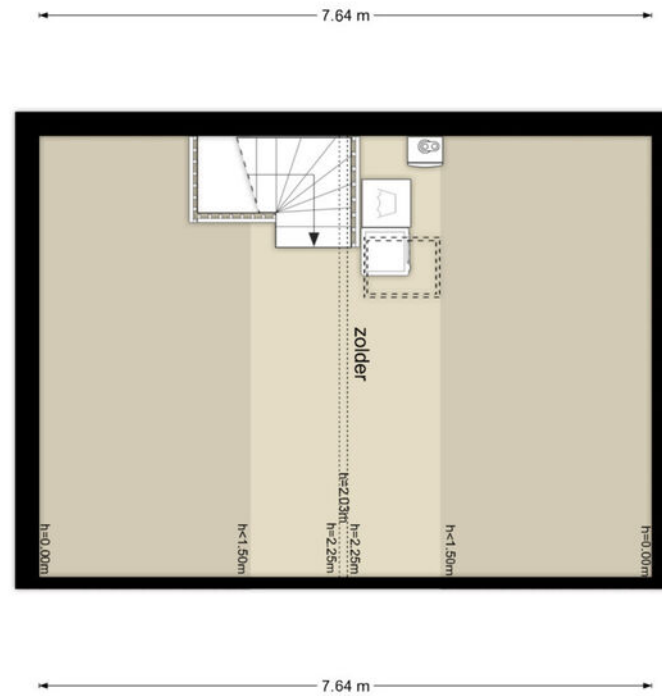
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

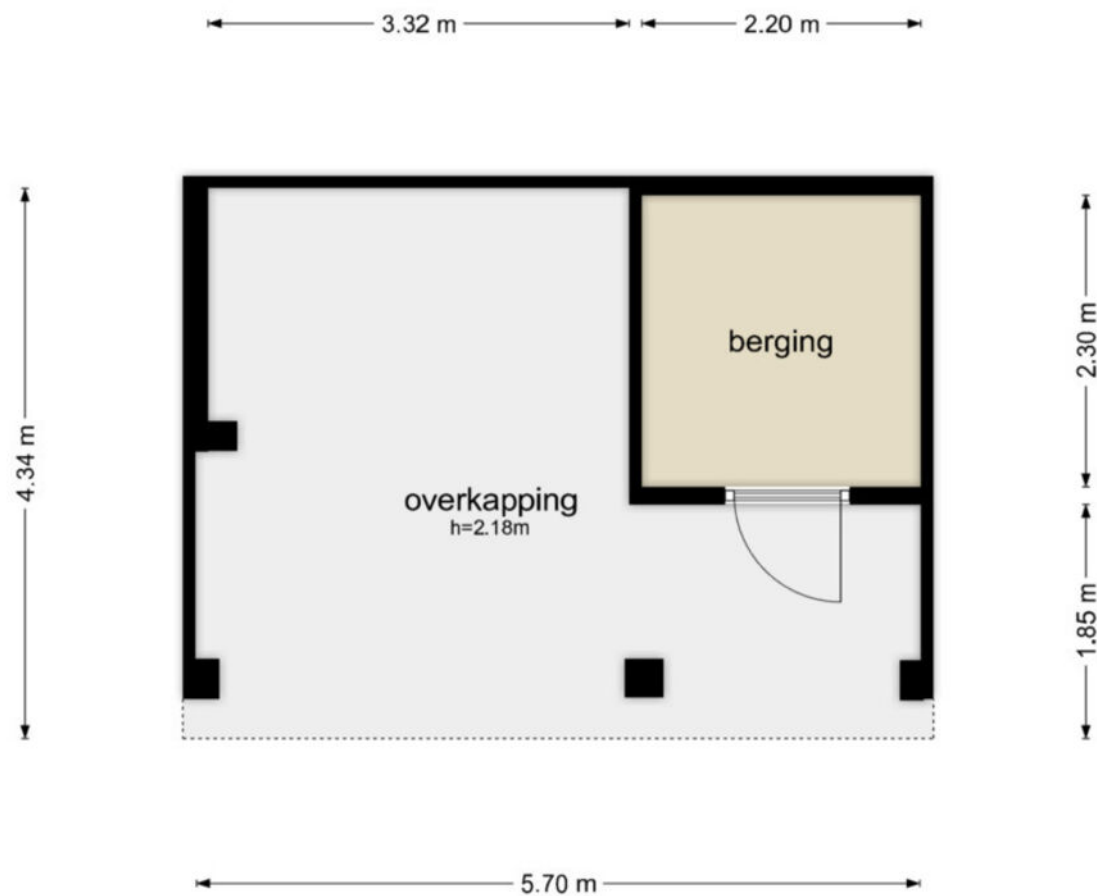
Negende Donk 59 - 's-Hertogenbosch
Tweede Verdieping



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



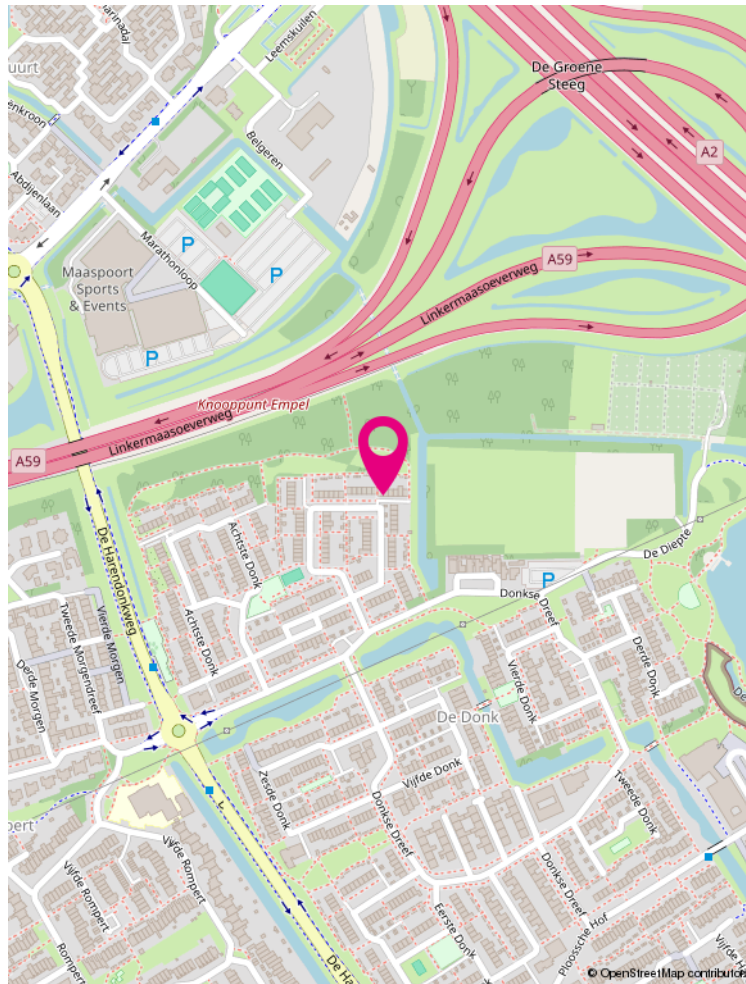
PLATTEGROND **BERGING**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

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



NEGENDE DONK 59

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 479.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	420 m ³
Perceeloppervlakte:	200 m ²
Woonoppervlakte:	103 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1976
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Negende Donk 59
Postcode:	5233 PL
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	O / 8940
Oppervlakte:	200 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			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- rolgordijnen			✓
- jaloezieën			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		
- 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	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- wijnkoeler	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		



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			
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		



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

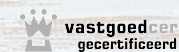


RAADHUYS MAKELAARS

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.