



**Overschie 7**









# ▲ Prachtige, energiezuinige tussenwoning met vrij uitzicht op het groen!

Op een geweldige locatie in Empel, direct grenzend aan het Maximakanaal en het uitgestrekte groene buitengebied, ligt deze instapklare en energiezuinige tussenwoning. Aan de ene zijde geniet u van een heerlijke, zonnige tuin op het zuidwesten, terwijl u aan de voorzijde getrakteerd wordt op een adembenemend uitzicht op het groen en het water.

Deze sfeervolle, jonge en kindvriendelijke woonwijk in Empel biedt het beste van twee werelden: het comfort en de gemoedelijkheid van een dorp en de dynamiek en voorzieningen van de stad.

## Algemeen

Deze woning is ontworpen met het oog op de toekomst: volledig gasloos, duurzaam ontwikkeld en met een hoog afwerkingsniveau. Dit garandeert direct woongenot, lage lasten en een milieuvriendelijke, energiezuinige levensstijl. De woning wordt intelligent verwarmd én gekoeld middels een geavanceerd bodemwarmtepompsysteem in combinatie met een WTW-systeem. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, met een aparte verdeler voor elke kamer. Dit zorgt voor een constant en zeer aangenaam binnenklimaat in alle seizoenen. Dankzij uitstekende isolatie en de aanwezigheid van negen zonnepanelen bent u voorbereid op de toekomst en geniet u van aanzienlijk lagere energielasten.

De woning is hoogwaardig afgewerkt; alle vloeren zijn voorzien van een PVC-vloer en de wanden zijn afgewerkt met strak stucwerk. In de kozijnen zijn overal horren geplaatst.

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





## INDELING VAN DE WONING

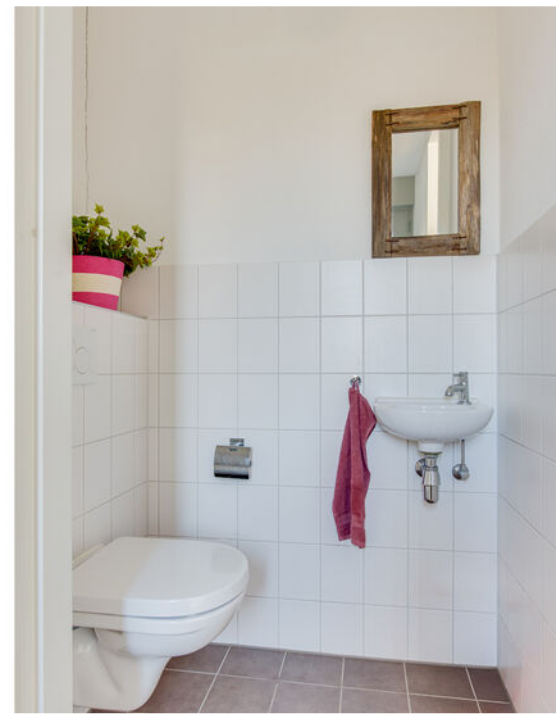
---

### Begane grond

De entree/hal bevindt zich aan de voorzijde. Echter, de ervaring leert dat in Brabant veel mensen ervoor kiezen om 'achterom' binnen te komen. De woning beschikt dan ook over een eigen parkeerplaats direct aan de achterzijde.

De hal biedt toegang tot de garderobe, meterkast, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en de living.

De living is fraai ingedeeld met de keuken aan de voorzijde en een tuingerichte zithoek aan de achterzijde.





## Keuken

De kookliefhebber kan zijn hart ophalen in deze sfeervolle, grijsblauwe keuken in landelijke stijl. De keuken is hoogwaardig afgewerkt met een composiet werkblad en voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat met schouw, een grote koelkast met vriesvak, een combi-oven en een vaatwasser. Aan één zijde nodigt het bargedeelte uit om gezellig aan te schuiven. Dankzij de raampartijen tot aan de grond valt er aangenaam veel daglicht binnen; een heerlijke plek om te tafelen en te genieten van het vrije uitzicht.



## Zithoek

De tuingerichte zithoek ligt aan de achterzijde. Een grote glazen schuifpui over de volle breedte zorgt ervoor dat u de tuin optisch bij de woning kunt betrekken. Aan de achtergevel is een overkapping geplaatst, voorzien van een elektrische zonneluifel. In de woonkamer bevindt zich tevens een praktische provisiekast. De trap leidt u naar de eerste verdieping.

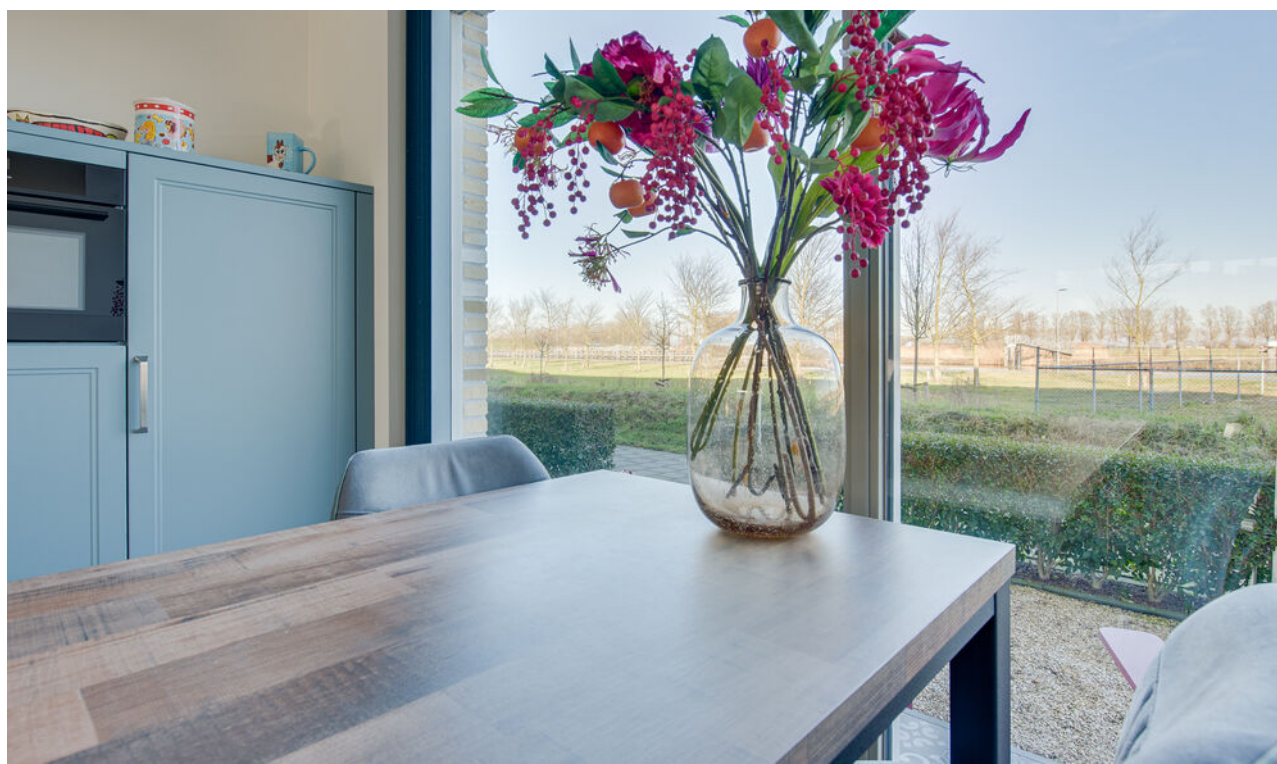


















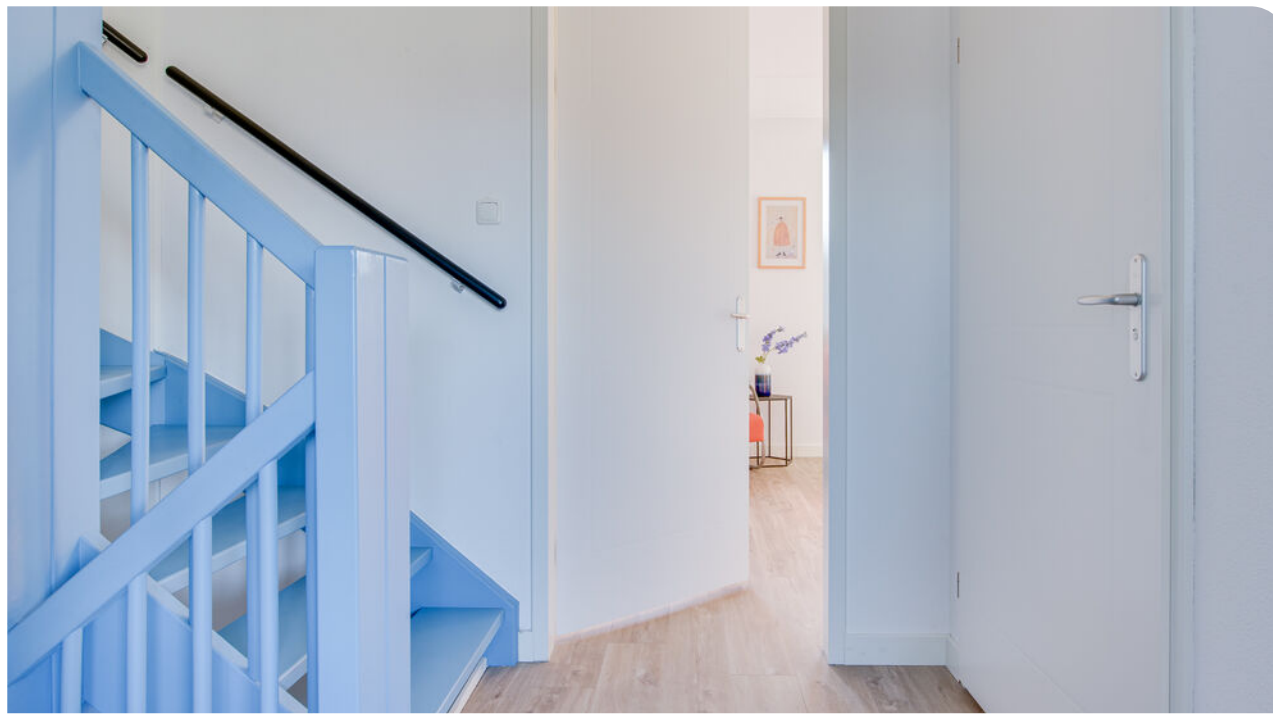
## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, beide met een praktische inloopkast, en de badkamer. De afwerking (PVC-vloer, strak stucwerk en vloerverwarming/-koeling) is van dezelfde, consistente kwaliteit als op de begane grond. Ook hier zijn alle ramen voorzien van horren.

De slaapkamer aan de voorzijde is bijzonder dankzij het grote, horizontale panoramavenster, waardoor u hier optimaal geniet van het prachtige uitzicht op het buitengebied. De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een inloopdouche, wastafel met spiegelkast, zwevend wandcloset, een nisje met houten planken en een handdoekradiator.















## INDELING VAN DE WONING

---

### Tweede verdieping

Middels een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze is ingedeeld met een ruime voorzolder, een technische ruimte/wasruimte en een derde grote slaapkamer. Het licht schuin aflopende 'shed'-dak zorgt aan de voorzijde voor een zeer riante kamer met een hoge nok, wat een prachtig ruimtelijk effect geeft. Deze slaapkamer beschikt bovendien over een Frans balkon.

De voorzolder is gemakkelijk te splitsen, waardoor het realiseren van een vierde slaapkamer zeer eenvoudig is. In de ruime technische ruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de WTW-installatie, de warmtepomp met boiler en de verdeler van de zonnepanelen.









## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin

De sfeervolle achtertuin op het zuidwesten is prachtig aangelegd met een terras, gazon en een pergola met schaduwdoek. De tuin is keurig omsloten door een houten erfafscheiding en beschikt over een afsluitbare poort. De overkapping aan de woning is een absoluut pluspunt: voorzien van sfeervolle Portugese tegels, een glazen schuifwand en een elektrische screen. Dit is echt een verlenging van de woonkamer waar u al vroeg in het voorjaar van kunt genieten.

Achterin de tuin bevindt zich een houten berging. Via de poort heeft u directe toegang tot uw eigen parkeerplaats en het achtergelegen parkeerterrein met voldoende ruimte voor gasten.







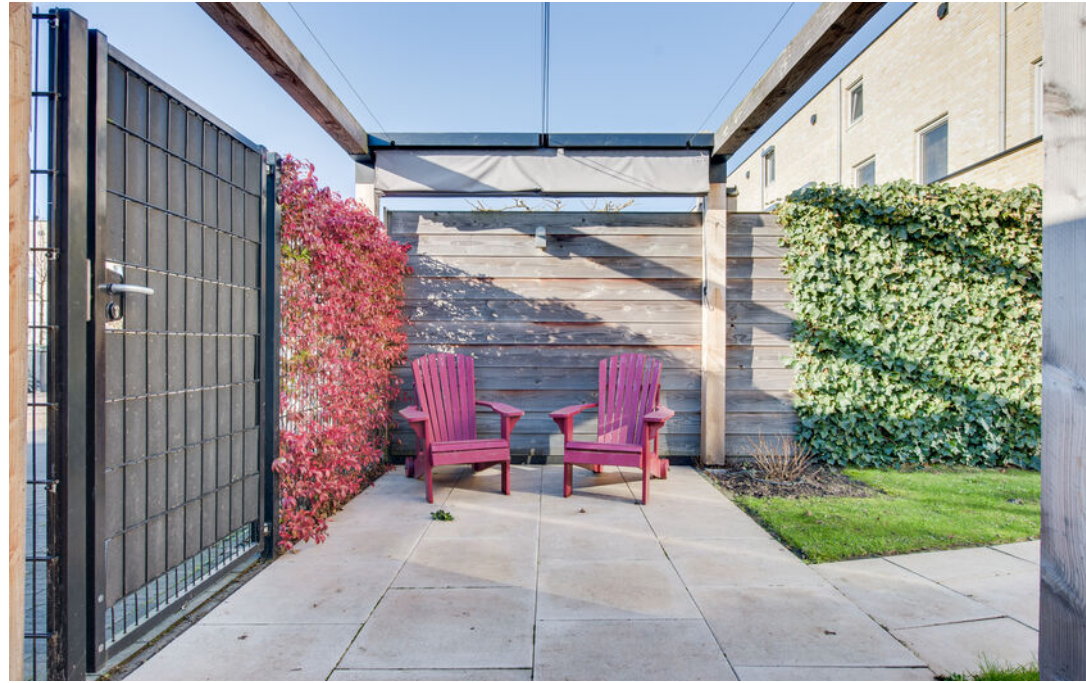














## Locatie en omgeving

Zodra u de deur uitstapt, staat u in de natuur. Of u nu kiest voor een rustige wandeling over de dijk of een snelle ronde op de wielrenfiets langs het Maximakanaal: de recreatieve mogelijkheden zijn eindeloos. Wilt u het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch opzoeken? Op de fiets bent u er in circa 20 minuten en met de auto nog sneller. De uitvalswegen A2 en A59 zijn uitstekend bereikbaar.

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













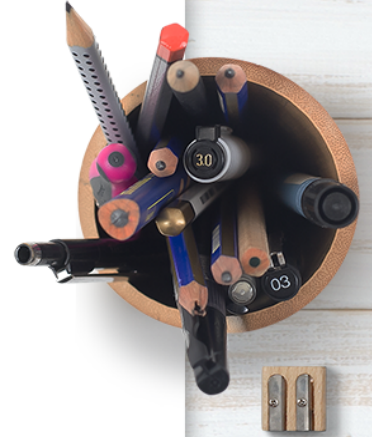




# PLATTEGROND **BEGANE GROND**

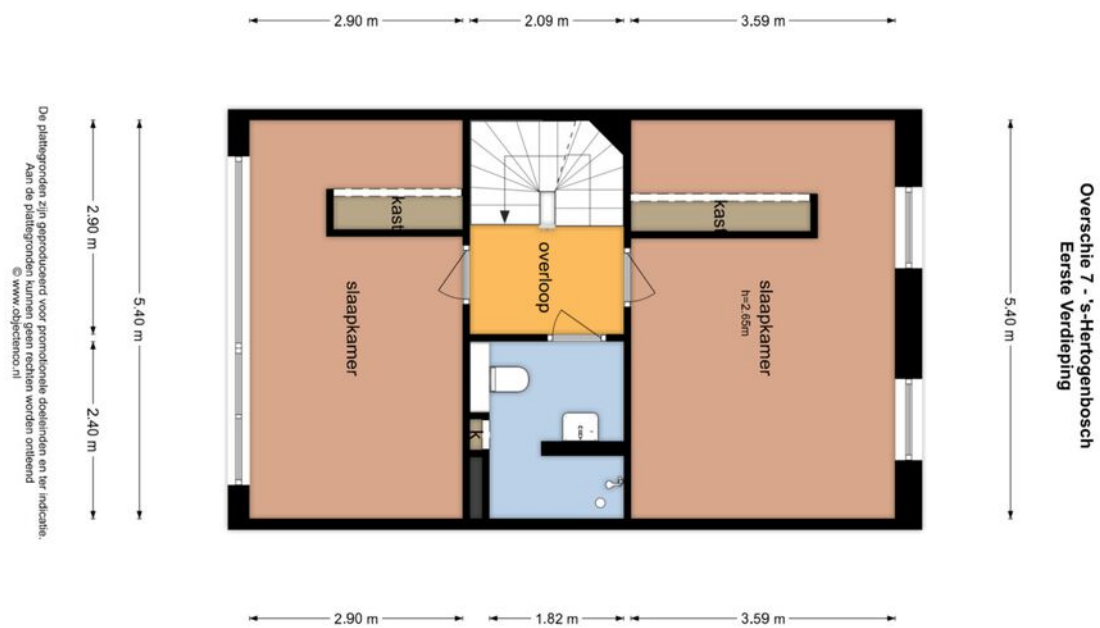








## PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



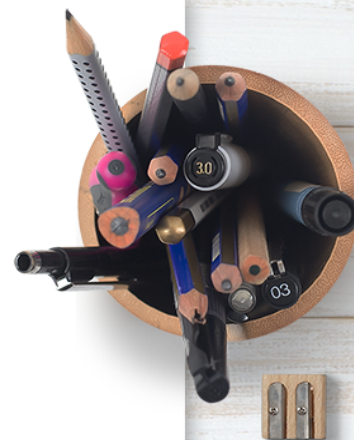
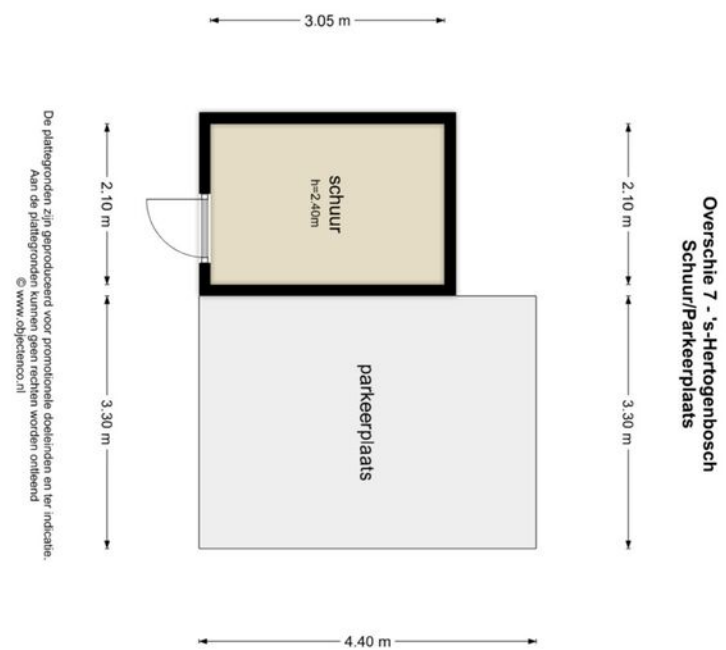
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectimo.nl

**Overschie 7 - 's-Hertogenbosch**  
**Tweede Verdieping**

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

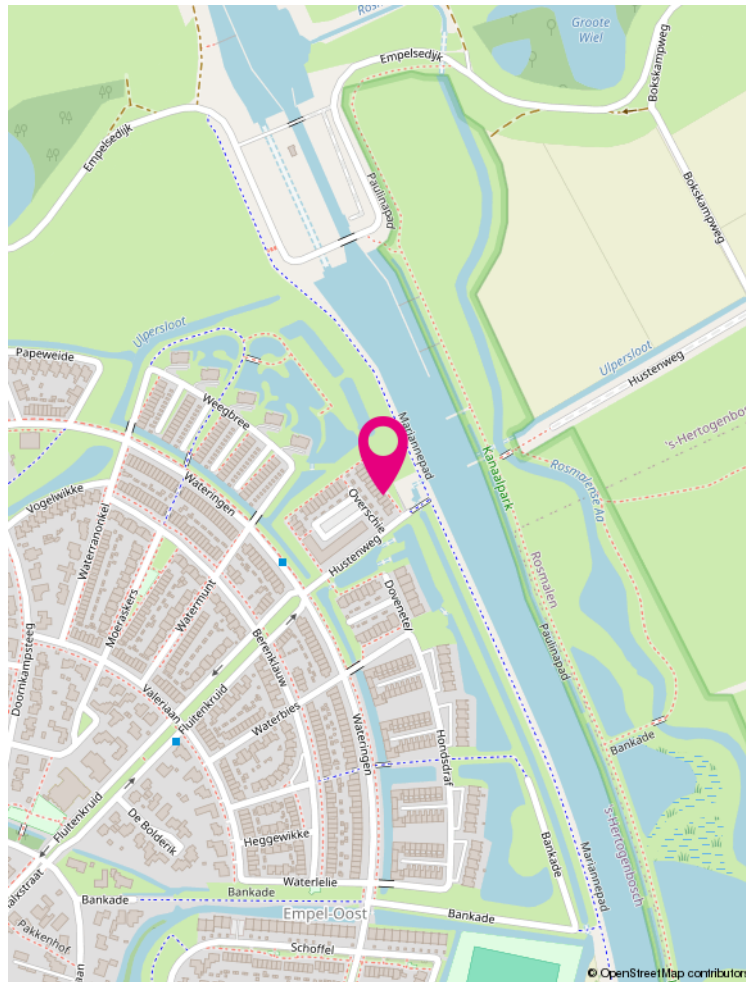


## PLATTEGROND **BERGING/PARKEERPLAATS**





# LOCATIE KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Raadhuis



|       |                                  |                                      |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Dit is kaart is noordgericht     | Schaal 1:500                         |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch |                                                                                       |
| —     | Huisnummer                       | Sectie U                             |                                                                                       |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1785                         |                                                                                       |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                                      |                                                                                       |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                                      |                                                                                       |
| —     | Beplanting                       |                                      |                                                                                       |

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 11 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



# OVERSCHIE 7

## KENMERKEN

|                            |                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs:</b>         | € 598.500 k.k.                                 |
| <b>Soort:</b>              | eengezinswoning                                |
| <b>Type:</b>               | tussenwoning                                   |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 5                                              |
| <b>Inhoud:</b>             | 488 m <sup>3</sup>                             |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 153 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 142 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Soort bouw:</b>         | Bestaande bouw                                 |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 2021                                           |
| <b>Ligging:</b>            | aan rustige weg, in<br>woonwijk, vrij uitzicht |
| <b>Tuin:</b>               | achtertuin, voortuin                           |
| <b>Garage:</b>             | parkeerplaats, geen<br>garage                  |
| <b>Isolatie:</b>           | volledig geïsoleerd                            |
| <b>Verwarming:</b>         | vloerverwarming<br>geheel, wtw-installatie     |
| <b>Energielabel:</b>       | A                                              |

## KADASTRALE GEGEVENS

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Adres:</b>            | Overschie 7        |
| <b>Postcode:</b>         | 5236 RM            |
| <b>Plaats:</b>           | 's-Hertogenbosch   |
| <b>Gemeente:</b>         | 's-Hertogenbosch   |
| <b>Sectie / Perceel:</b> | U / 1785           |
| <b>Oppervlakte:</b>      | 153 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>                          |               |          |                 |
| Verlichting, te weten                              |               |          |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers             |               |          | ✓               |
| - losse (hang)lampen                               |               |          | ✓               |
| - Buitenlamp voor en achter                        |               |          | ✓               |
| - Verlichting tuin                                 | ✓             |          |                 |
|                                                    |               |          |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten           |               |          |                 |
| - gordijnrails                                     | ✓             |          |                 |
| - gordijnen                                        |               |          | ✓               |
| - lamellen                                         |               |          | ✓               |
| - (losse) horren/rolhorren                         | ✓             |          |                 |
|                                                    |               |          |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                           |               |          |                 |
| - Plak PVC vloer begane grond en eerste verdieping | ✓             |          |                 |
| - PVC laminaatvloer tweede verdieping              | ✓             |          |                 |
|                                                    |               |          |                 |
| Overig, te weten                                   |               |          |                 |
| - spiegelwanden                                    | ✓             |          |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                             |               |          |                 |
| 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<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| - kookplaat                                                        | ✓             |          |                 |
| - afzuigkap                                                        | ✓             |          |                 |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | ✓             |          |                 |
| - koelkast                                                         | ✓             |          |                 |
| - vaatwasser                                                       | ✓             |          |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |                 |
| - toilet                                                           | ✓             |          |                 |
| - toilethouder                                                     | ✓             |          |                 |
| - fontein                                                          | ✓             |          |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |                 |
| - wastafel                                                         | ✓             |          |                 |
| - wastafelmeubel                                                   | ✓             |          |                 |
| - toilet                                                           | ✓             |          |                 |
| - toilethouder                                                     | ✓             |          |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | ✓             |          |                 |
| Rookmelders                                                        | ✓             |          |                 |
| Zonnepanelen                                                       | ✓             |          |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        |               |          | ✓               |



# 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 - Inrichting</b>               |               |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                  | ✓             |          |                 |
| Beplanting                             | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |               |          |                 |
| Buitenverlichting                      |               |          | ✓               |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |               |          |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                 | ✓             |          |                 |
| Pergola                                | ✓             |          |                 |





# 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](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.