



Fregatlaan 45





▲ Sfeervolle, uitgebouwde gezinswoning !

Op een prachtige locatie in de Maaspoort ligt deze fraai uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. Een heerlijk gezinshuis met vier slaapkamers, een moderne woonkeuken, een separate werk-/speelkamer, een uitgebouwde woonkamer, een zonnige tuin op het noordwesten, een berging en een eigen oprit voor meerdere auto's.

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.



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 hal met garderobe, uitgebreide meterkast, moderne toiletruimte met fonteintje (2022) en de trapopgang naar de eerste verdieping. De deuren bij het toilet en in de hal zijn extra hoog uitgevoerd.

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 en twee lichtkoepels zorgen voor een fantastische lichtinval.

Via de hal loop je de ruime living binnen, waar je direct wordt begroet door een grote hoeveelheid daglicht.



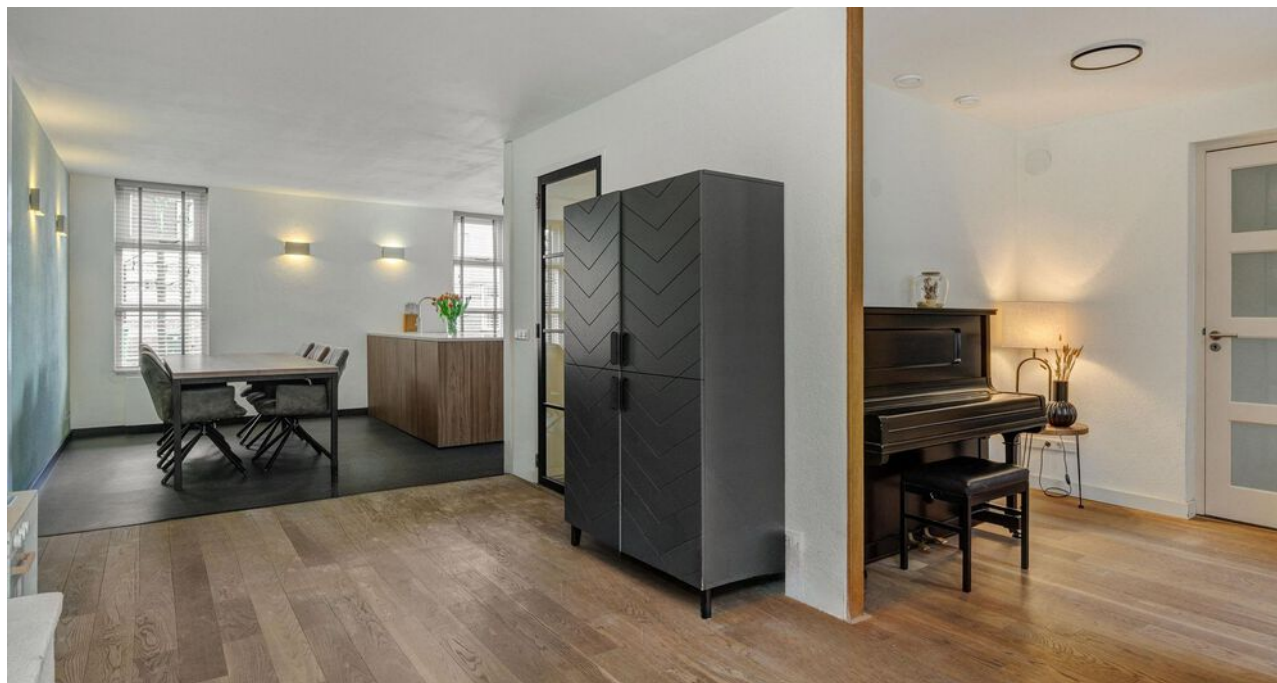
Een brede doorgang tussen de keuken en de woonkamer, voorzien van een mooi stalen raamkozijn, biedt toegang tot een fijne multifunctionele kamer. Deze ruimte is ideaal als werk- of speelkamer en biedt direct toegang tot de tuin en de (fietsen)berging. In de woonkamer ligt een lamelparketvloer en de ruimte is aan de achterzijde afgewerkt met een strak vernieuwd plafond met inbouwspots en een nagenoeg nieuwe airconditioning.

De moderne keuken aan de voorzijde (geplaatst in 2023) is een droom voor iedere kookliefhebber. De keuken is uitgerust met een prachtig composiet aanrechtblad, een schiereiland met Bora-inductiekookplaat, Quooker en een vaatwasser. De wandopstelling beschikt over een combi-oven en een grote koelkast. Een mooi hoekraam zorgt voor een zeer aangename lichtinval. De keukenvloer is afgewerkt met PVC-tegels en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel.

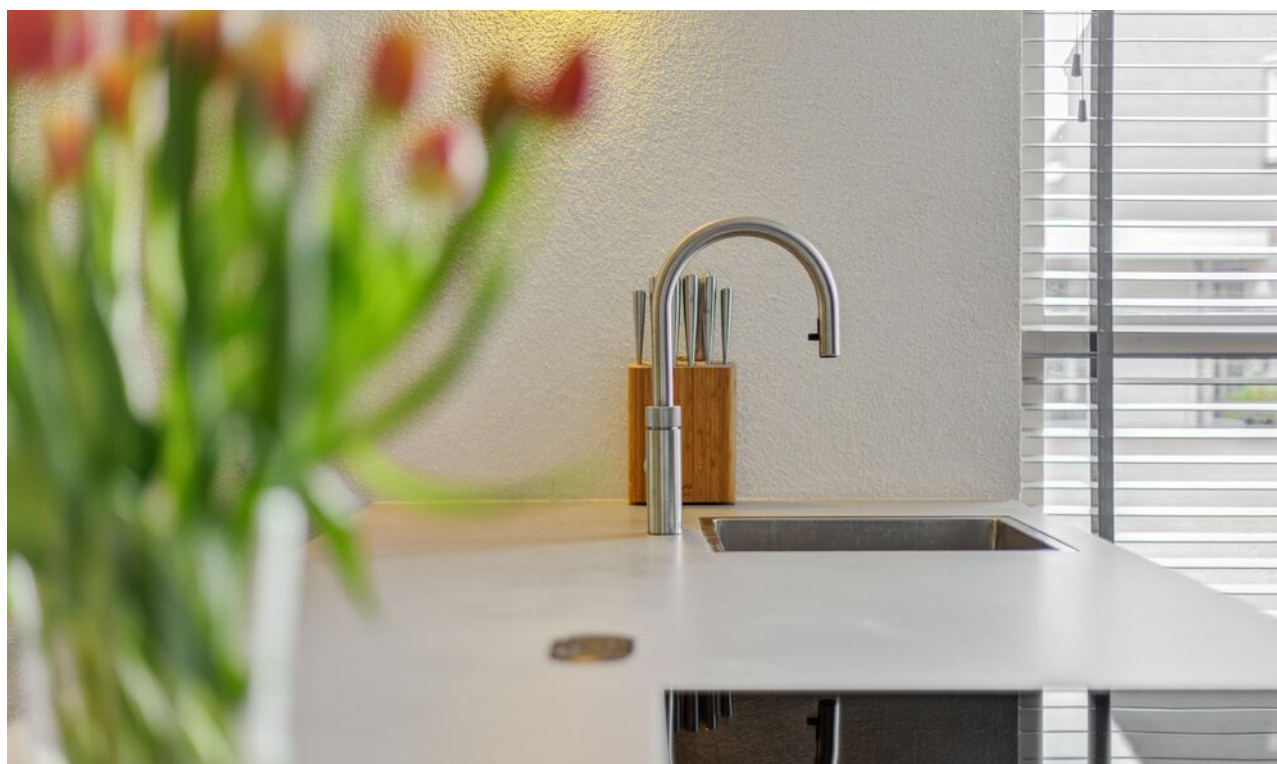


















INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Overloop met airconditioning en toegang tot drie volwaardige slaapkamers, die allemaal zijn voorzien van horren. De ouderslaapkamer beschikt over een vaste kast en twee slaapkamers zijn uitgerust met rolluiken. De moderne badkamer is in 2022 vernieuwd en voorzien van een comfortabel ligbad, een breed wastafelmeubel, een inloopdouche met easydrain, een tweede toilet en een designradiator.

De wanden zijn deels gestuukt en deels betegeld. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en extra licht. De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar.











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Voorzolder met doorgang naar de vierde volwaardige slaapkamer, welke is voorzien van een dakkapel, een dakraam, airconditioning en bergruimte achter de knieschotten over de volle breedte van de woning. Vanaf de voorzolder is er toegang tot een wasruimte met wastafelmeubel en de aansluitingen voor wasapparatuur.

Er bestaat de mogelijkheid om hier eenvoudig een tweede badkamer te creëren. Tevens bevindt zich hier een aparte ruimte voor de opstelling van de c.v.-ketel (Nefit 2023).





Genieten in de achtertuin!

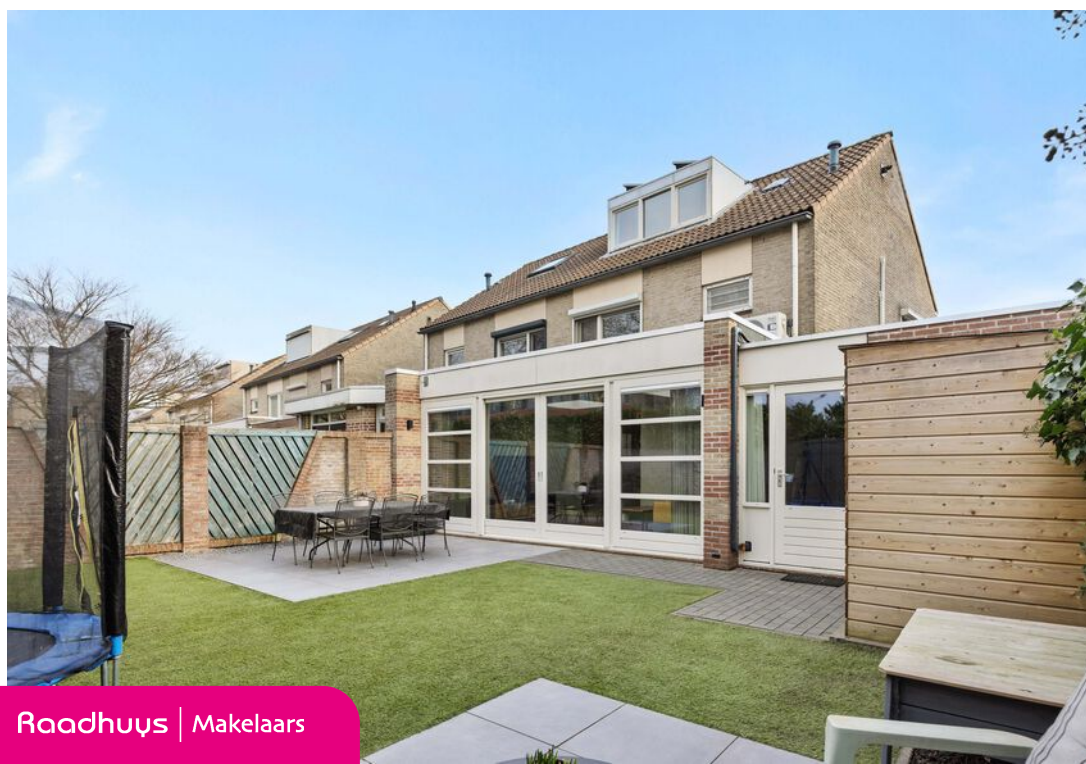
De achtertuin is een heerlijk verlengstuk van de woonkamer. De tuin is in 2022 opnieuw aangelegd met een terras van keramische tegels, een kunstgrasgazon, gemetselde erfafscheiding en een houten berging. Door de vrije ligging aan de achterzijde geniet je hier van optimale privacy en alle rust van het buitenleven.

Feiten en cijfers:

- Alle raampartijen zijn voorzien van dubbel glas;
- Voorzien van 2 zonnepanelen;
- Woonkamer, overloop en zolder zijn voorzien van airconditioning;
- Privacy biedende achtertuin op het noordwesten;
- Parkeren op eigen oprit;
- Voldoende openbare parkeergelegenheid nabij de woning.

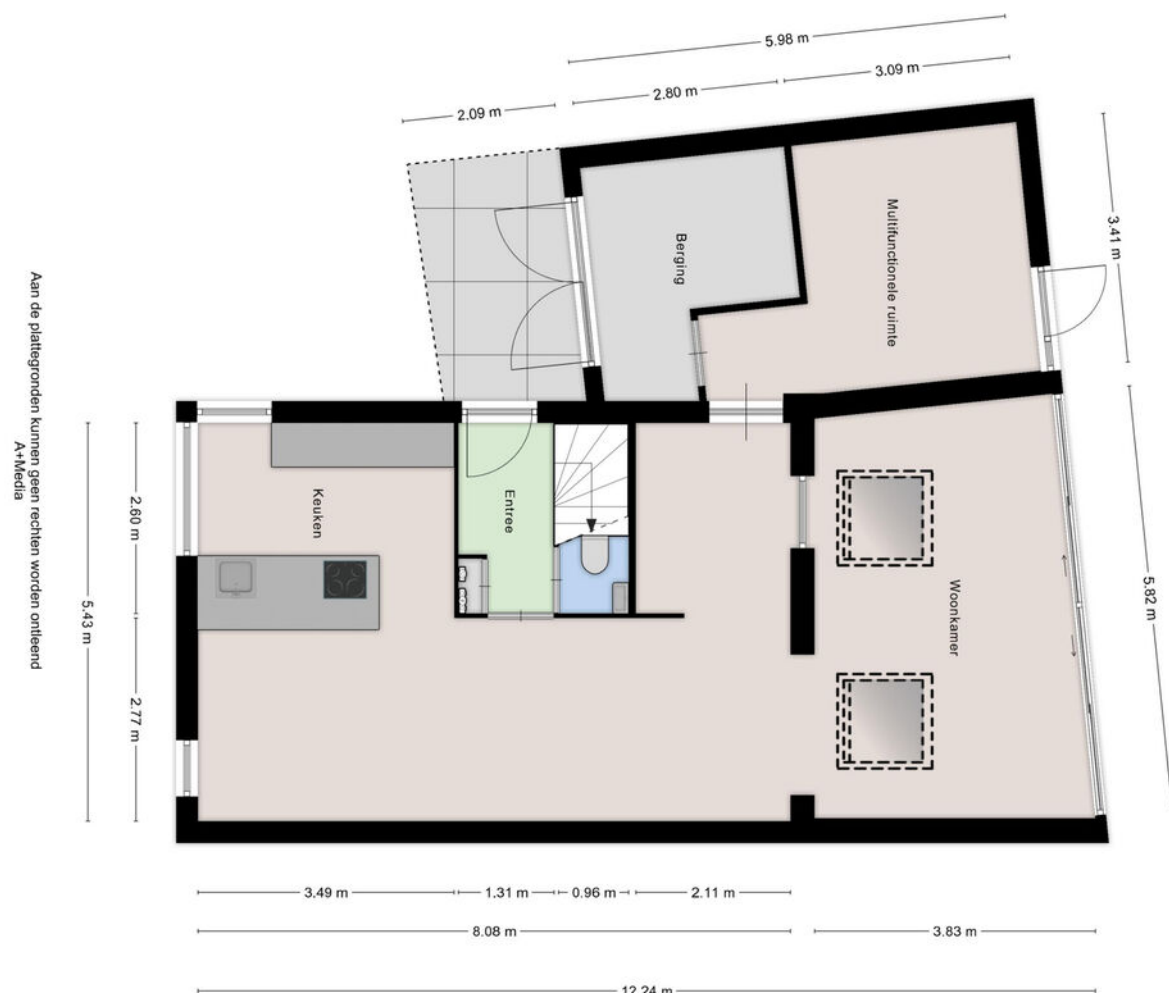
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)







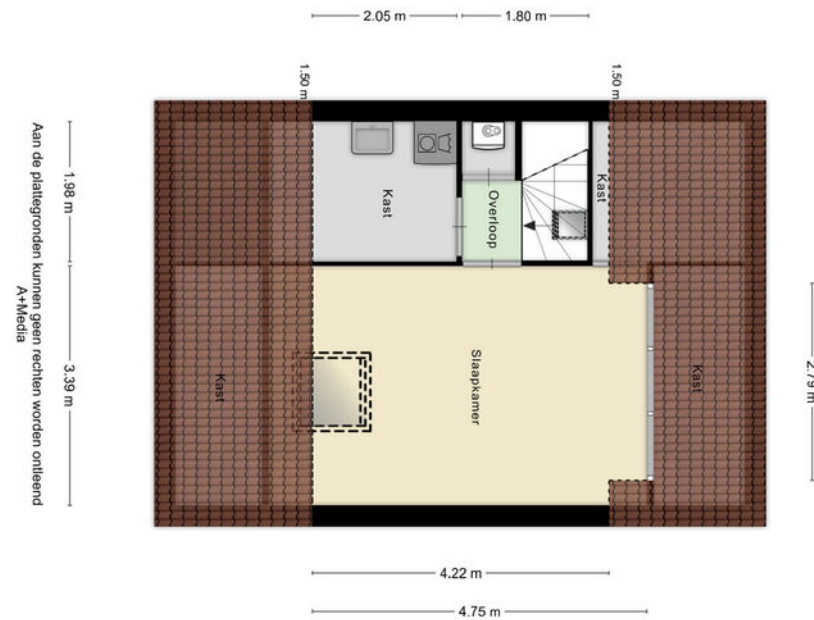
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

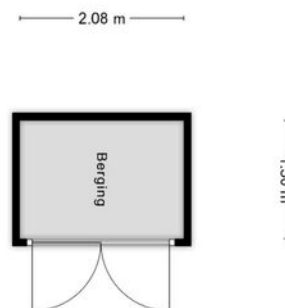


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



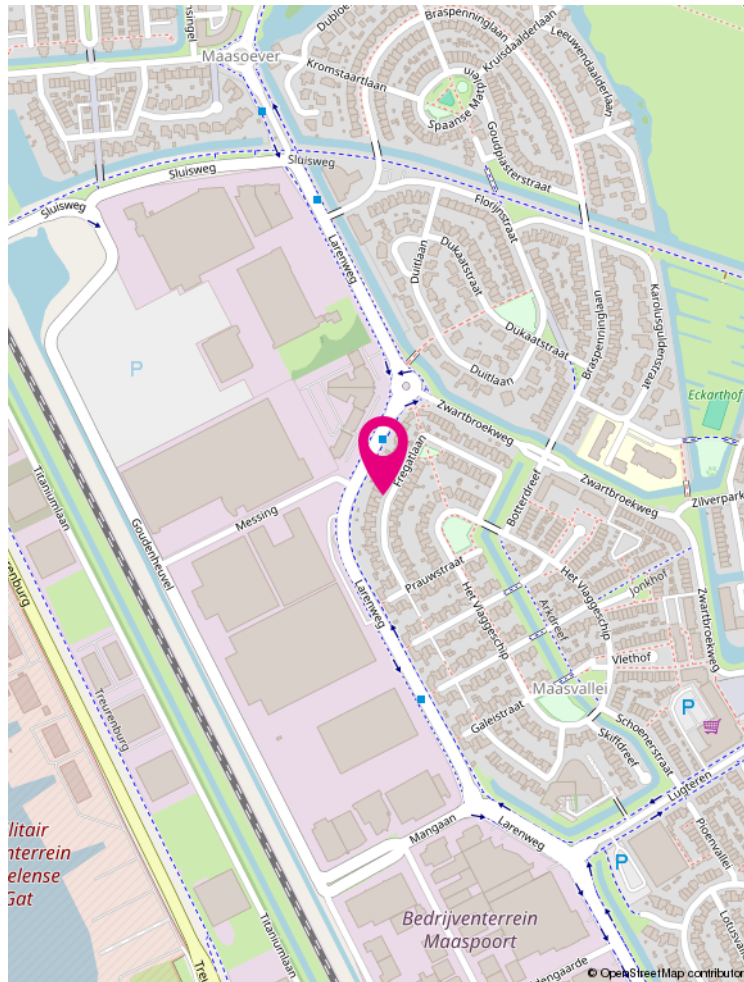
PLATTEGROND **BERGING**

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

FREGATLAAN 45

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 639.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	512 m ³
Perceeloppervlakte:	228 m ²
Woonoppervlakte:	148 m ²
Inpandige berging:	7 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel (Nefit 2023)
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Fregatlaan 45
Postcode:	5237 PT
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T/5154
Oppervlakte:	228 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)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	✓		
Woning - Keuken			



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
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- koel-vriescombinatie			✓
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		



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
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓	
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			



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
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		



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 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.