



Breeakkers 47





INSTAPKLARE WONING MET 4 SLAAPKAMERS, ZONNIGE TUIN (ZO) EN GARAGE!

Aan een brede straat in Empel-Noord gelegen, lichte en royale hoekwoning met 4 slaapkamers, achtertuin op het zuidoosten met zwembad, aangebouwde garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelegen op een perceel van 260m² met bijna alle voorzieningen binnen handbereik en op een steenworp afstand van de Maas met de uiterwaarden en de Empelse Dijk!

Deze royale woning is bijzonder goed onderhouden en is de afgelopen jaren volledig verbouwd. Zo zijn in 2020 en 2021 o.a. de vloeren, het toilet, de badkamer en de keuken vernieuwd. Ook zijn er op de tweede verdieping 2 slaapkamers gemaakt. Op de begane grond is de woning voorzien van een woonkamer en een ruime eetkamer met keuken en openslaande deuren naar de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping beschikt over een voorzolder, met wastafel en vaste kast met o.a. bergruimte, en 2 slaapkamers. De ruime en zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is voorzien van een sfeervolle inrichting met zwembad. Om het geheel compleet te maken is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage. Kortom een ruime woning met fijne ruimtes!

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

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

Wonen in Empel is wonen aan de rand van de stad, vlakbij de Maas en in de onmiddellijke omgeving van alle belangrijke uitvalswegen en het centrum van 's-Hertogenbosch met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden zijn eveneens makkelijk en goed bereikbaar, zowel per auto, openbaar vervoer en fiets. Zusterlijk gebruikmakend van de voordelen van 's-Hertogenbosch, biedt Empel zelf gul de gelegenheid om rustig te wonen en te leven. De A2 vormt bovendien een snelle verbindingroute naar zowel het noorden als zuiden, wat Empel aangenaam centraal situeert. Voor sport en spel kunt u ook terecht bij de Empelse sportvereniging en op de tennisbanen. In de vriendelijke dorpskern gaat u uw dagelijkse boodschappen halen en tevens zijn er in Empel 2 basisscholen en kinderopvang.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de zijkant van de woning komen we in de hal met meterkast, garderoberuimte, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

Als we verder doorlopen komen we via de zwarte aluminium deur in de eetkamer en keuken met doorloop naar de woonkamer aan de voorzijde.

De keuken en de woonkamer worden via een roomdivider met openslaande deuren van elkaar gescheiden. Een fantastische eyecatcher! De woonkamer is voorzien van heerlijke grote raampartijen. Laat u verbazen over de goede en lichte afwerking.











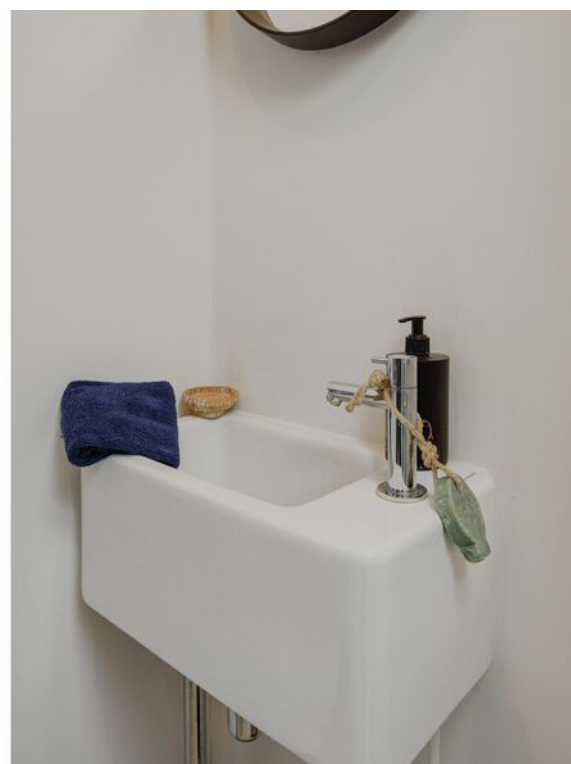
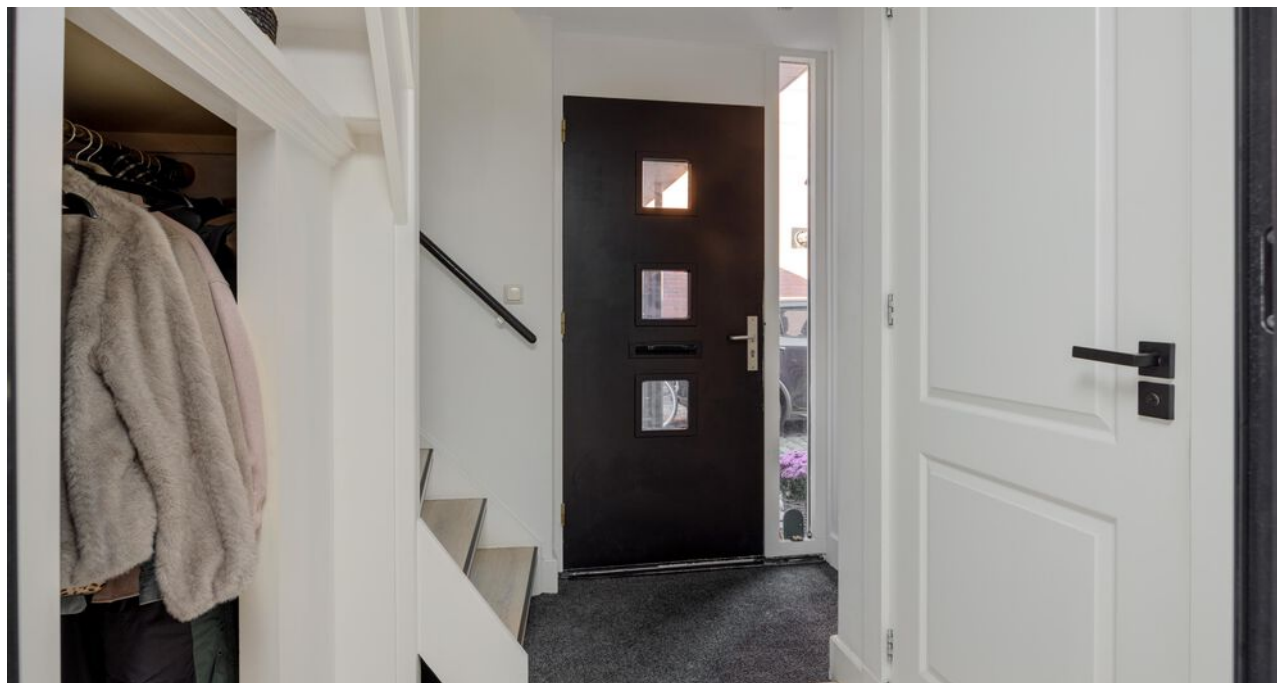
Aan de achterzijde van de woning is de eetkamer met doorloop naar de keuken gesitueerd. De keuken (2021) is geplaatst aan 2 zijden en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: combimagnetron, koelkast, vaatwasmachine, spoelbak, quooker, inductiekookplaat met afzuiging en opbergruimte in de kasten en lades. Via de openslaande tuindeuren is de achtertuin bereikbaar.



De begane grond is voorzien van een visgraat PVC-vloer. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met glad stucwerk met sierlijst.

Terug in de hal gaan we via de vaste trap naar de eerste verdieping.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 2 (voorheen 3) slaapkamers, de complete badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en glad stucwerk wandafwerking.

De masterbedroom is aan de voorzijde over de volle breedte van de woning gepositioneerd en is met ca. 24m² ruim van omvang. Deze kamer, met vaste kastenwand, kunt u weer verdelen in 2 kamers. Aan de achterzijde is de tweede slaapkamer gesitueerd.

Tenslotte bereiken we de in 2020 vernieuwde badkamer. De badkamer is volledig betegeld met een witte wandtegels, visgraat achterwand bij de douche en het toilet en een antraciet vloertegel, en is voorzien van een ligbad, inloofdouche, wastafel met meubel, spiegel, wandcloset en designradiator.

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











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is deze verdieping met royale voorzolder en 2 slaapkamers te bereiken. De voorzolder is voorzien van een Velux-dakraam, wastafel met meubel en vaste kast met de aansluiting voor de wasmachine en droger en de opstelplaats van de c.v.-ketel.

Aan de voorzijde van de woning zijn de derde en de vierde slaapkamer, beide met Velux dakraam, gelegen. Eén van de kamers is voorzien van een vaste kast.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Vanuit de keuken is de ruime achtertuin te bereiken. De zonnige tuin is gelegen op het zuidoosten, u krijgt hier heerlijk veel zon in de tuin. De tuin, met achterom, is voorzien van keramische sierbestrating (2024), groenborders, gazon en sfeervolle leilindes. Als kers op de taart is de tuin voorzien van een klein rond zwembad, welke verwarmd kan worden via een warmtepomp. Een fijne en rustig gelegen tuin!

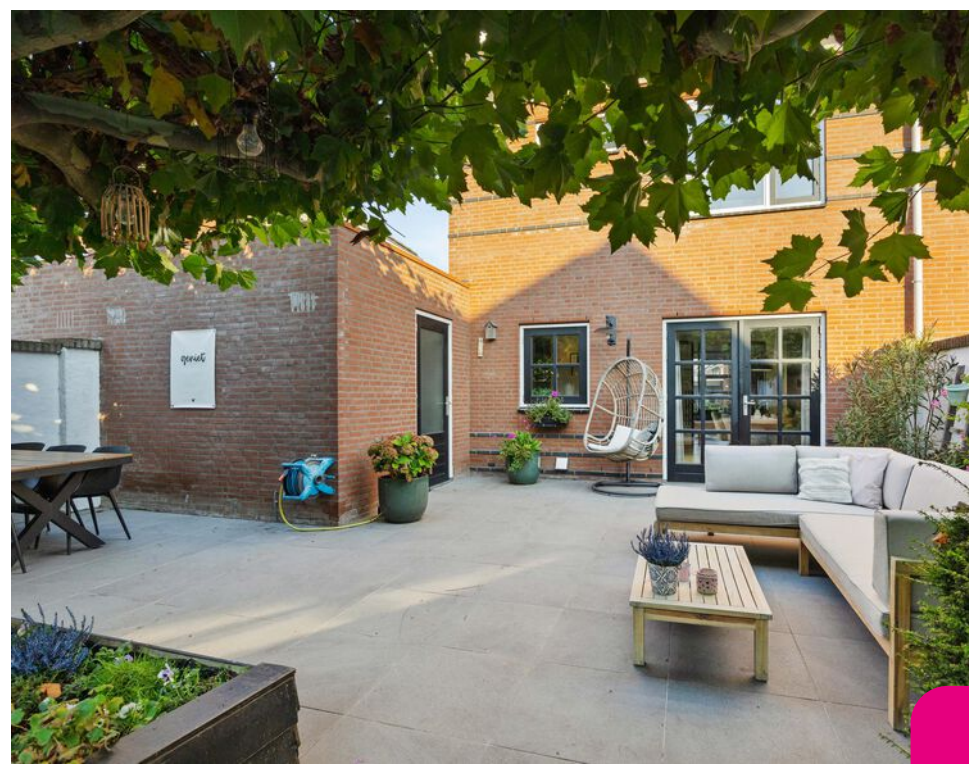
De voortuin is voorzien van sierbestrating, groenborders en parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage.

Garage:

Via de oprit en de achtertuin is de aangebouwde stenen garage bereikbaar. De garage, met openslaande deuren aan de voorzijde, is mooi ruim en is voorzien van elektra en pantry met spoelbak.

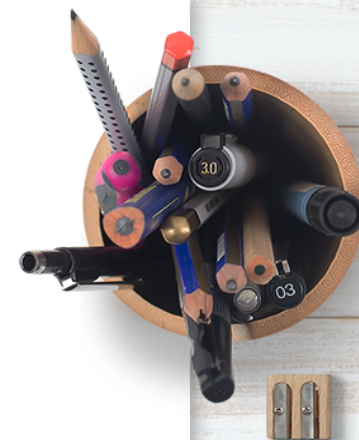
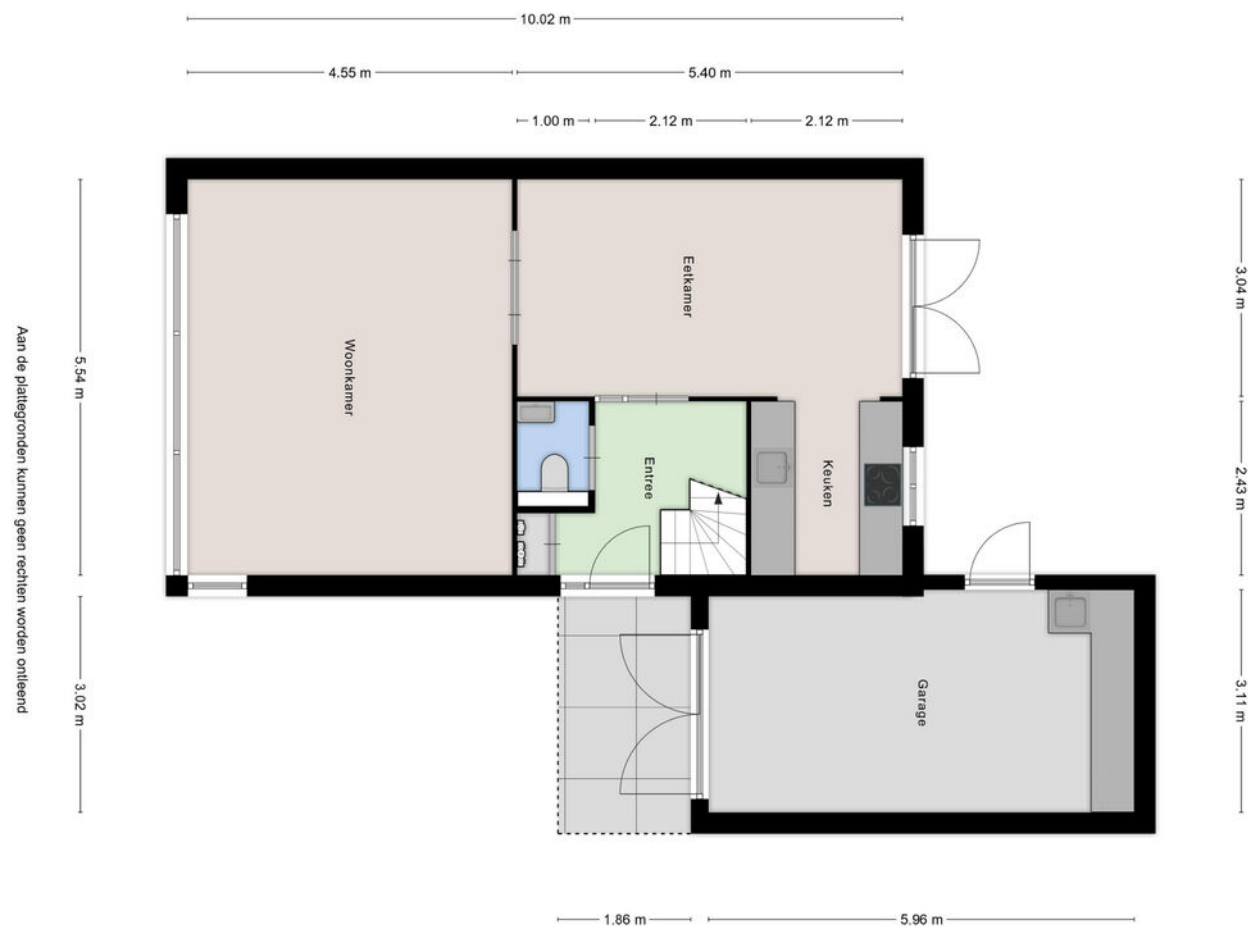
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen geen rechten ontleend worden)







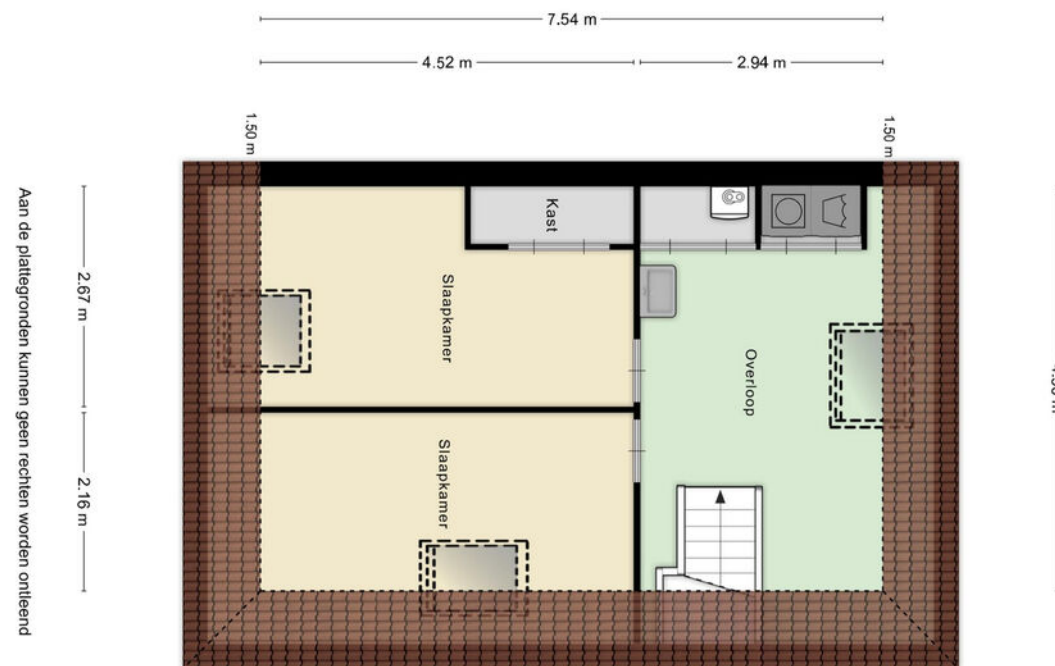
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



BREEAKKERS 47

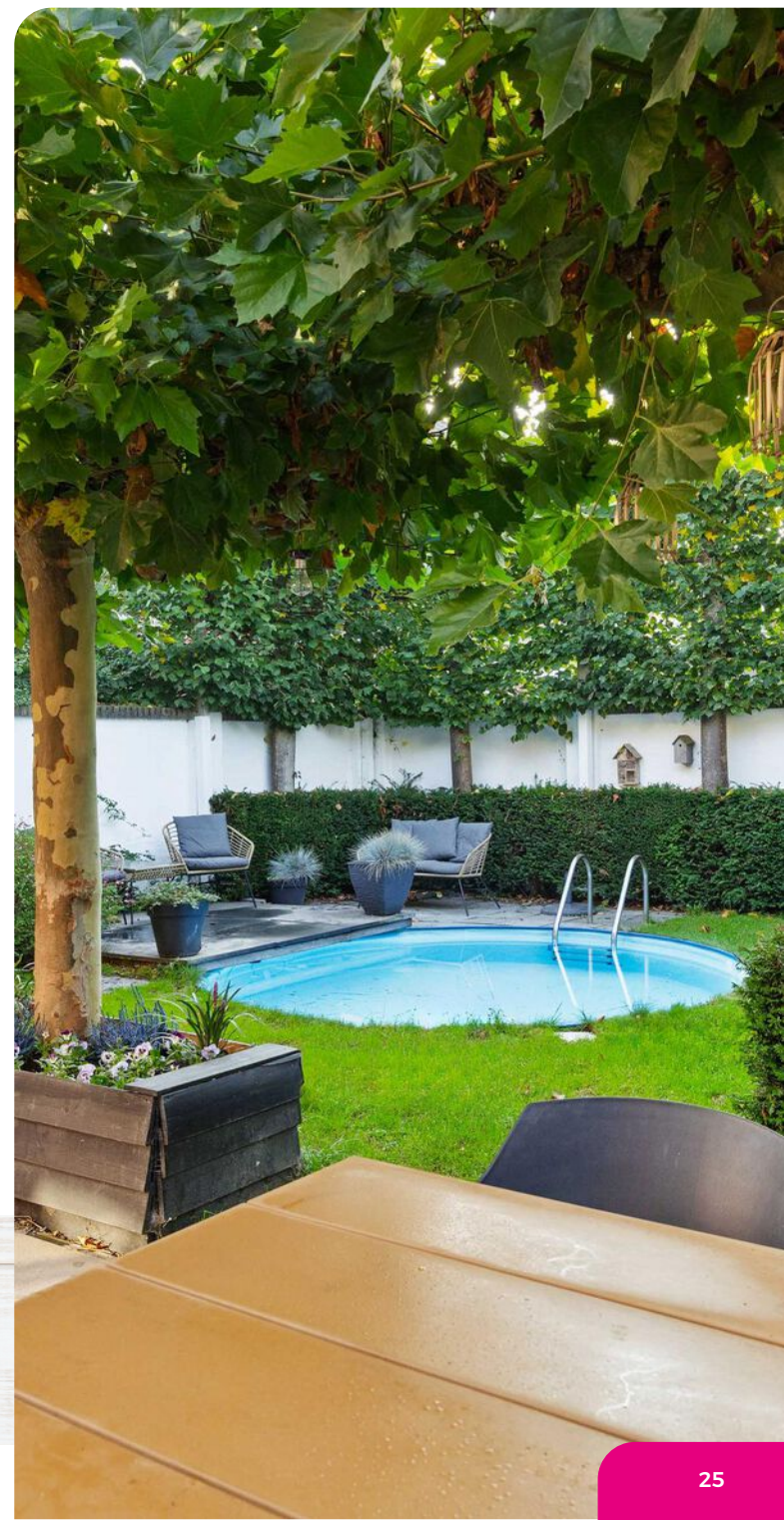
KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 695.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	549 m ³
Perceeloppervlakte:	260 m ²
Woonoppervlakte:	142 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2000
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	vrijstaand steen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Breeakkers 47
Postcode:	5236 WN
Plaats:	'S-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 6710
Oppervlakte:	260 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	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
 Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
 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	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- koel-vriescombinatie		✓	
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	



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			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto			✓
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			



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
Overige tuin, te weten			
- Zwembad	✓		
- Zwembad warmtepomp			✓



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.