

Raadhuys
Makelaars



Genualaan 5



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch
€ 689.500,- k.k.





▲ Instapklare semi-bungalow, in de Italiaanse buurt, met slaapkamer en badkamer op de begane grond!

In de Italiaanse wijk in de Maaspoort gelegen, royale semi-bungalow (151m²) met 4 slaapkamers, 2 badkamers, garage, berging (voormalige tweede garage), parkeergelegenheid op eigen terrein en een zonnige achtertuin op het zuiden. Deze woning heeft een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Gelegen op een perceel van 299m² op loopafstand van de Noorderplas!

Deze goed onderhouden en speelse woning is gelegen op een centrale plek in de wijk dichtbij diverse voorzieningen en uitvalswegen. In 2019 is de woning gemoderniseerd met nieuwe keuken, 2 nieuwe badkamers, nieuwe meterkast, nieuwe c.v.-ketel en glad stucwerk wandafwerking. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo is de woning voorzien van 14 zonnepanelen. Op de begane grond bevinden zich een royale woonkamer met speelse vide, dichte moderne keuken, slaapkamer, badkamer en toegang tot de garage en de berging (voormalige tweede garage). De slaapkamer/multifunctionele ruimte is eenvoudig bij de woonkamer te betrekken. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers (waarvan 2 kamers met open vliering), tweede badkamer en c.v.-ruimte. De sfeervolle achtertuin maakt de woning helemaal af. In 2023/2024 is de tuin opnieuw aangelegd met diverse terrassen en cortenstaal bloembakken. Voor de garage is er de mogelijkheid om met 2 auto's te parkeren op eigen terrein. Laat je verrassen door deze woning!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

De wijk De Maaspoort is centraal gelegen aan de autosnelweg A59 en heeft een breed scala aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. Gelegen op een fijne plek in de wijk op 1 minuut wandelen van het park en op korte afstand van het fietspad richting de binnenstad. De wijk heeft eigen voorzieningen als het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Het plaatselijke overdekte winkelcentrum 'Maaspoort' is op korte afstand te bereiken, alsmede het gezondheidscentrum 'De Schans' is in de directe nabijheid gelegen. Kinderopvang, basisscholen en diverse speeltuintjes zijn in de wijk ruimschoots aanwezig. Middels het openbaar vervoer sta je binnen een kwartier in de gezellige en bourgondische binnenstad, echter ook met de fiets en auto is de Bossche binnenstad goed bereikbaar!

Er valt nog veel te vertellen over deze fijne woning, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met toegang tot alle vertrekken op de begane grond, zoals woonkamer, keuken, badkamer, separaat toilet, slaapkamer, de berging en de garage. Tevens bevindt zich in de hal een kast met de omvormer van de zonnepanelen en de vernieuwde meterkast.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ruimte en de hoeveelheid lichtinval op. De woonkamer is circa 45m² met een loopdeur naar de achtertuin en openslaande deuren naar de voortuin.

Een woonkamer met voldoende plek voor het plaatsen van een royale bank en een 6-persoons eettafel.











Terug in de hal lopen we door naar de keuken, slaapkamer, badkamer, separaat toilet, garage en berging.

Aan de voorzijde van de woning is de dichte keuken gesitueerd. De gemoderniseerde keuken is geplaatst aan twee zijden en voorzien van de volgende apparatuur; inductiekookplaat, spoelbak, vaatwasmachine, combimagnetron, elektrische boiler, oven, vriezer, grote koelkast en veel opbergruimte. De keuken heeft een raam met doorkijk naar de hal.

De slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd met (loop)deur naar de achtertuin. Deze multifunctionele kamer kan eenvoudig weer bij de woonkamer worden getrokken.

De moderne badkamer is gelijkwaardig afgewerkt als het toilet en de tweede badkamer op de verdieping met deels witte en deels decorwandtegel en een grijze vloertegel. De badkamer is voorzien van een grote inloopdouche, wandcloset, wastafel met 2 kranen en meubel, hangkast en een designradiator. Het separate toilet is naast de badkamer gelegen en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De begane grond is deels voorzien van een eiken houten lamelparketvloer en deels van een tegelvloer. De wanden zijn afgewerkt met glad stucwerk.











INDELING VAN DE WONING

Garage en berging:

Als eerste komen we in de voormalige garage welke nu in gebruik is als berging. Deze berging, met verwarming, is eenvoudig in de oorspronkelijk staat terug te brengen, waardoor deze ruimte weer gebruikt kan worden als garage. De kanteldeur is nog aanwezig.

Via een doorloop vanuit de berging komen we in de garage. De garage is voorzien van een kanteldeur, wastafel, wasmachine aansluiting, elektra en verwarming.

Terug in de woonkamer gaan we via de vaste trap naar de verdieping.





INDELING VAN DE WONING

Verdieping:

De ruime overloop, met speelse vide met groot Velux dakraam, geeft toegang tot 3 slaapkamers, de tweede badkamer en een (berg)kast (met de opstelplaats van de c.v.-ketel en de unit van de mechanische ventilatie). Deze verdieping is voorzien van linoleum vloerafwerking.

De royale masterbedroom is met zijn 17,5m² mooi van formaat. Deze kamer is voorzien van openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde en een dakkapel aan de voorzijde.

Aan de achterzijde van de woning zijn de derde en de vierde slaapkamer gesitueerd. Beide kamers zijn voorzien van een open vliering met extra bergruimte.

Tenslotte bereiken we de volledig betegelde badkamer, met kleine dakkapel, welke is voorzien van een ruime douche, wastafel met meubel, spiegelkast, hangkast, wandcloset en een designradiator. De badkamer is betegeld met een witte wandtegel en een grijze vloertegel.















INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

De zonnige achtertuin is ruim 10 meter diep en 8 meter breed en is gelegen op het heerlijke zuiden. De tuin is in 2023/2024 opnieuw aangelegd met diverse terrassen, sierbestrating, diverse groenborders met cortenstaal plantenbakken, elektra, buitenkraan en elektrisch zonnescherm. Een sfeervolle en mooi aangelegde achtertuin!

De voortuin is voorzien van sierbestrating en groenborders met cortenstaal plantenbakken. Tevens is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage/berging.

(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 **BEGANE GROND (MOGELIJK)**

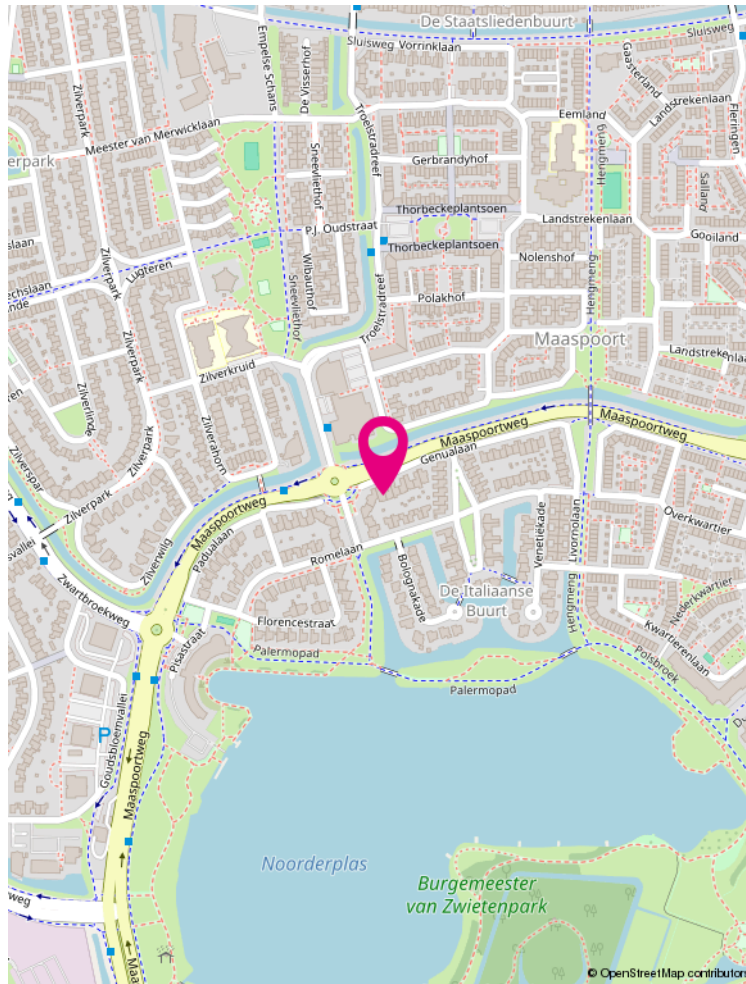


PLATTEGROND VERDIEPING



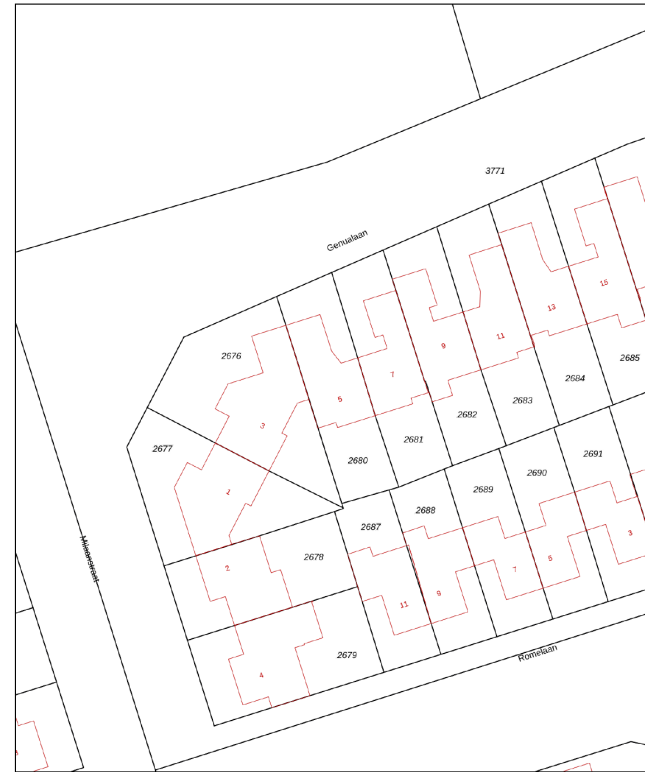
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart

Uw referentie: ckok



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Vastgelegde kadastrale grens	Sectie T	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2680	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eenaanzuid uittreksel, gelieverd op 9 maart 2028
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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



GENUALAAN 5

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 689.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	semi-bungalow
Aantal kamers:	5
Inhoud:	587 m ³
Perceeloppervlakte:	299 m ²
Woonoppervlakte:	151 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	aangebouwd steen, garage mogelijk
Isolatie:	dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Genualaan 5
Postcode:	5237 EC
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 2680
Oppervlakte:	299 m ²
Soort:	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.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)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kast in woonkamer	✓		
- 2 Kasten in 2 slaapkamers op de verdieping	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- plavuizen	✓		
- Linoleum	✓		
Overig, te weten			
- Gedeelte van de houten stelling in berging	✓		



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 - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Elektrische boiler	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- 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	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		



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
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Ronde tafel met 4 stoelen			✓
- Loungeset			✓



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.

Raadhuys Makelaars



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 bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit 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”

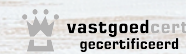
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



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.

raadhuysmakelaars.nl