



Paulus Potterstraat 1





NETTE TWEEKAPPER MET 4 SLAAPKAMERS, ROYALE TUIN EN RUIM BIJGEBOUW!

Op een rustige plek in Vinkel, aan een groenstrook gelegen, nette twee-onder- één kapwoning met 4 (slaap)kamers, royale achtertuin op het zuiden, parkeergelegenheid op eigen terrein en een vrijstaande stenen berging met separaat multifunctioneel bijgebouw. Gelegen op een ruim perceel van 393m² met vrij zicht aan de voorzijde over groen!

Deze woning is vrij gelegen met aan de voorzijde zicht over een groenstrook. Op de begane grond is de woning voorzien van een royale L-vormige woonkamer met grote raampartijen, een woonkeuken en een wasruimte met douchegelegenheid. De begane grond is tevens voorzien van vloerverwarming. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een moderne badkamer met dakkapel. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, een open zolder met vierde slaapkamer. De sfeervolle en privacyvolle achtertuin met overkapping en carport is gelegen op het zonnige zuiden en is bijzonder ruim. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging met aangrenzend een multifunctioneel bijgebouw. Voor de woning is er parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein. Laat je verrassen door deze woning met grote tuin en bijgebouw!

Het gezellige dorp Vinkel behoort tot de gemeente 's-Hertogenbosch en telt nog geen 3.000 inwoners. Voor natuurliefhebbers is deze groene omgeving uitermate geschikt met diverse wandel- en fietspaden. Daarnaast beschikt Vinkel over diverse voorzieningen waaronder een basisschool, kinderopvang en verschillende sportverenigingen. Ideaal voor een gezin met jonge kinderen! Op korte afstand van de woning vinden we een supermarkt, tapasrestaurant Danny's Eeterij én restaurant/cafetaria Den Driehoek. Steden zoals 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven zijn eenvoudig en snel bereikbaar via de snelwegen A50 en A59. Daarnaast is er een goede busverbinding naar het centrum van Uden en het NS-station in Rosmalen.

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





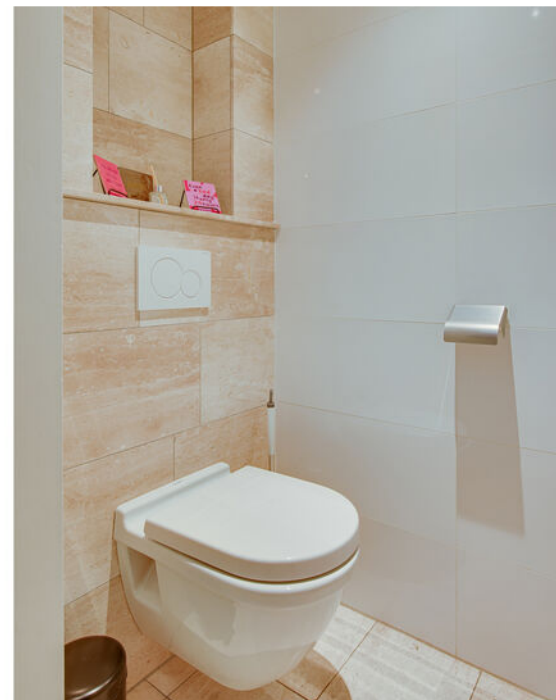
INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Middels de entree aan de zijkant van de woning bereiken we de hal met lichtkoepel, wasruimte en toilet (met wandcloset en fonteintje met kastje). Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

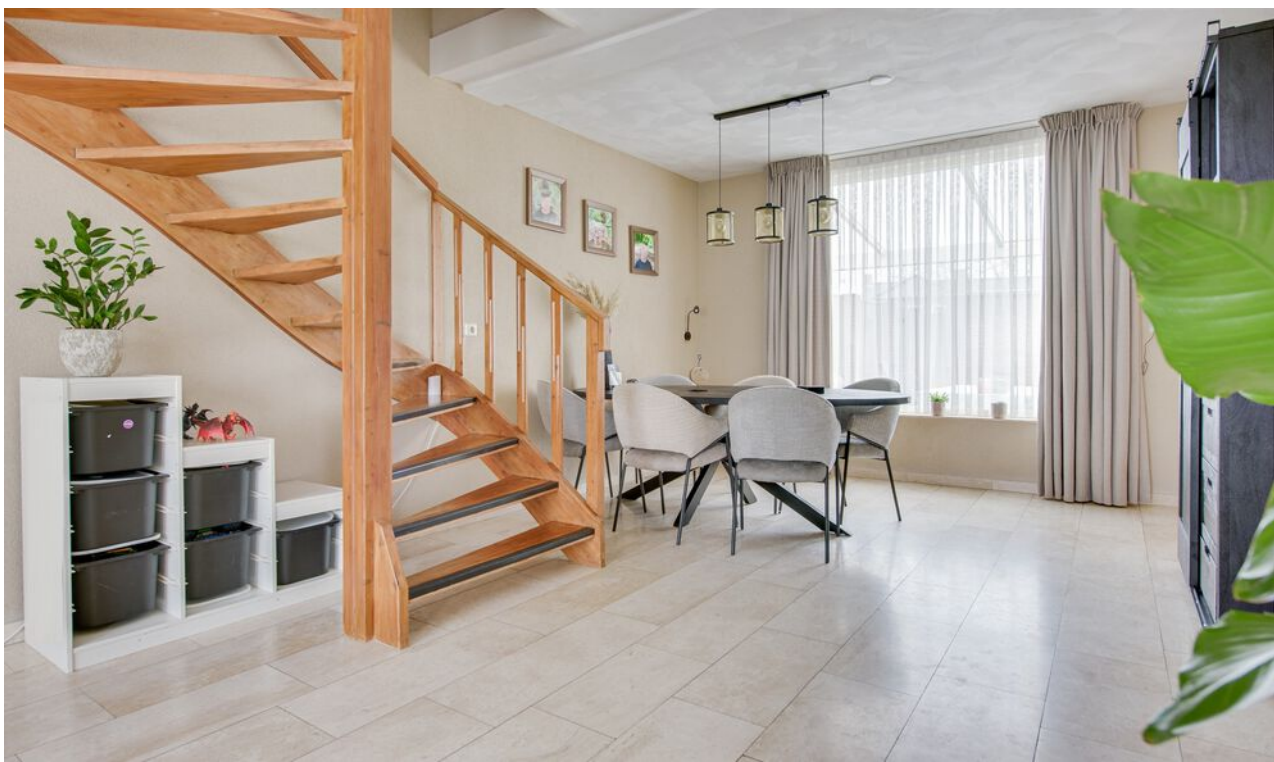
Bij binnenkomst in de L-vormige woonkamer vallen direct de heerlijke ruimte én de grote raampartijen met veel lichtinval op.

Zo is de woonkamer aan de voorzijde voorzien van een groot zitgedeelte met zicht op de voorgelegen groenstrook. Aan de achterzijde is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een 6-persoons eettafel.











Vanuit de woonkamer lopen we door naar de woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin. De ruime keuken biedt voldoende plek voor het plaatsen van een eettafel. De L-vormige keuken, met composiet aanrechtblad, is voorzien van een combimagnetron, koelkast, vaatwasmachine, spoelbak, 4-pits gaskookplaat en opbergruimte in de lades en kastjes.

In de hal bevindt zich een wasruimte. Deze ruimte is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger.

De begane grond is afgewerkt met een travertijn natuurstenen vloer met vloerverwarming en spachtelputz wandafwerking.

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









INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de vernieuwde badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

De masterbedroom aan de voorzijde van de woning is met zijn 17m² ruim van formaat en voorzien van 2 inbouwkasten. Naast deze kamer is de tweede slaapkamer met dakkapel en inbouwkast gesitueerd. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de derde royale slaapkamer. De ramen van de slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen.

Terug op de overloop lopen we door naar de moderne badkamer aan de achterzijde van de woning. De ruime badkamer, met dakkapel, is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en wandcloset. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een grijze vloertegel en een witte wandtegels.

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











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is deze ruime zolderverdieping bereikbaar met dakraam en kast met de opstelplaats van de c.v.-ketel. Deze verdieping is nu ingericht als vierde slaapkamer.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

De bijzonder ruime achtertuin, met dubbele achterom, is gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is circa 14 meter diep en circa 10 meter breed én is voorzien van bestrating met o.a. klinkers, gazon, buitenkraan en een overkapping aan de woning. Achterin de tuin bevindt zich een carport en een bijgebouw met berging en multifunctionele ruimte. Een heerlijk ruime tuin met veel privacy!

De voortuin, met groenborder en sierbestrating, is tevens voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein voor de woning.











INDELING VAN DE TUIN

Berging en multifunctioneel bijgebouw:

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met aangrenzend een multifunctioneel bijgebouw. De berging is voorzien van openslaande deuren naar de tuin, een tegelvloer en elektra.

Naast de berging is een deur met toegang tot het multifunctionele bijgebouw. Het bijgebouw dient nog afgewerkt te worden, maar is reeds voorzien van de aansluiting voor het toilet en de meterkast.

Ook zijn er 2 lichtstraten aanwezig en openslaande deuren met toegang tot de tuin. Een mooie ruimte met diverse mogelijkheden en bestemmingen!

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



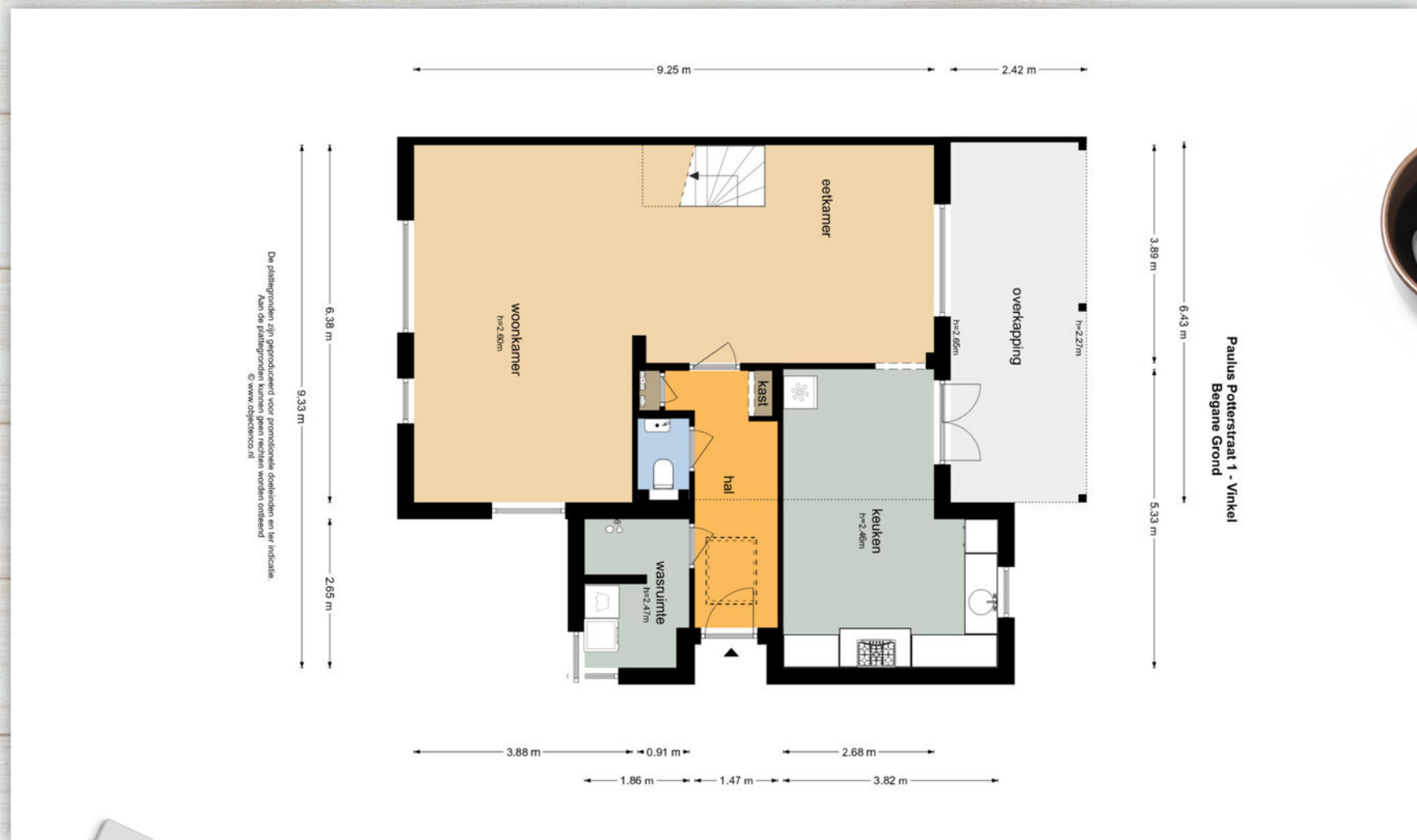




PLATTEGROND **BEGANE GROND MET TUIN**



PLATTEGROND **BEGANE GROND**

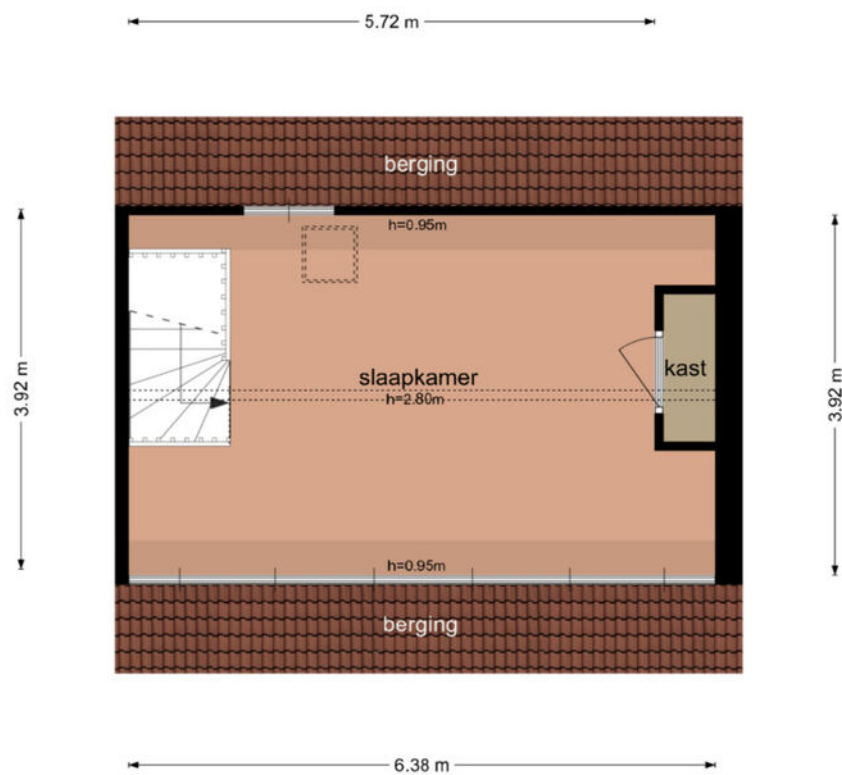


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

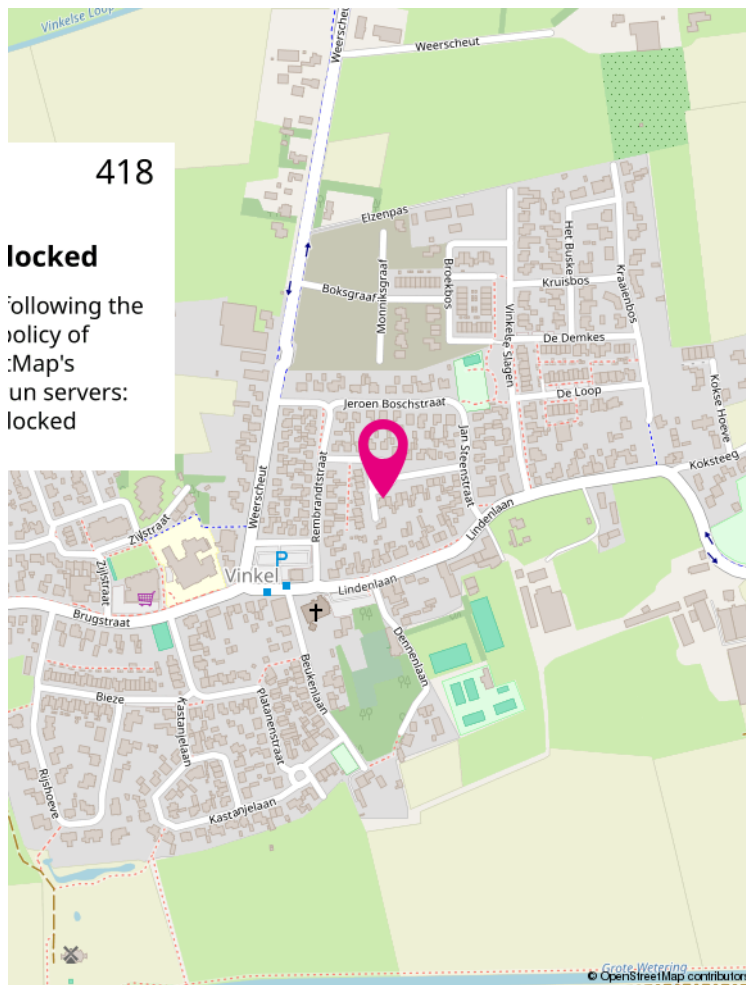
Paulus Potterstraat 1 - Vinkel
Tweede Verdieping



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

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

PAULUS POTTERSTRAAT 1

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 550.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	532 m ³
Perceeloppervlakte:	393 m ²
Woonoppervlakte:	133 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1976
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	carport, parkeerplaats
Isolatie:	dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Paulus Potterstraat 1
Postcode:	5381 GD
Plaats:	Vinkel
Gemeente:	Nuland
Sectie / Perceel:	E / 1502, 1586, 1604
Oppervlakte:	totaal 393 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- overgordijnen		✓	
- vitrages		✓	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		



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
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		



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



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).



“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

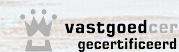


RAADHUYS MAKELAARS

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.