



Breekkers 2





RIANTE WONING, GELEGEN OP EEN PRACHTIG HOEKPERCEEL IN EMPEL!

Wat een heerlijke plek om te wonen!

Deze riante, vrijstaand geschakelde woning met garage ligt op een van de mooiste locaties van Empel, direct aan het water. Hier vind je alles wat je zoekt in een comfortabel en ruim gezinshuis. Met een lichte living, een moderne keuken, vier grote slaapkamers en twee badkamers is de indeling heel aangenaam. De mooi aangelegde tuin aan het water maakt het plaatje compleet. Het is de ideale plek als je comfortabel wilt wonen in een rustige, groene omgeving.

Locatie

Wonen in Empel betekent wonen aan de rand van de stad, vlak bij de Maas en dicht bij alle belangrijke uitvalswegen. Je geniet hier van de rust, terwijl de rijke historie en de gezelligheid van het centrum van 's-Hertogenbosch altijd binnen handbereik zijn. Empel zelf heeft een vriendelijke dorpskern waar je terecht kunt voor je dagelijkse boodschappen. De wijk ligt centraal ten opzichte van de A2 en A59, en in de directe omgeving vind je verschillende sportvoorzieningen, wandelgebieden, scholen en kinderdagverblijven. Bovendien sta je binnen een kwartier in het sfeervolle, bourgondische hart van Den Bosch.

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



Begane grond

Via de oprit, waar je plek hebt voor twee auto's, bereik je de overdekte zij-entree van de woning. Je komt binnen in een ruime hal met de meterkast, garderoberuimte, een moderne toiletruimte (met wandcloset en fonteyntje) en de trapopgang. De living is een oase van licht dankzij de grote raampartijen, twee erkers en een charmant Frans balkon aan het water.

De woonkamer loopt naadloos over in de serre; een heerlijke plek met een schuifpui naar de tuin. De moderne keuken is door een bar gescheiden van de serre. Je hebt hier volop kastruimte en alle nodige apparatuur, zoals een combi-oven/magnetron, vaatwasser, 5-pits gasfornuis (inclusief wokbrander) en een koelkast. Screens in de woonkamer en keuken zorgen er tijdens de warme maanden voor dat het binnen aangenaam blijft qua temperatuur.

Vanuit de keuken loop je zo de inpandige, geïsoleerde garage in.













Eerste verdieping

De overloop geeft je toegang tot twee zeer royale slaapkamers (voorheen drie). De ouderslaapkamer is met circa 24 m² spectaculair ruim en heeft een grote vaste kastenwand. De tweede kamer op deze verdieping is voorzien van airconditioning. De badkamer is van alle gemakken voorzien: een inloofdouche (regendouche) met easydrain, een dubbel wastafelmeubel, een tweede toilet en een radiator. Het raam zorgt voor fijn natuurlijk licht en goede ventilatie.



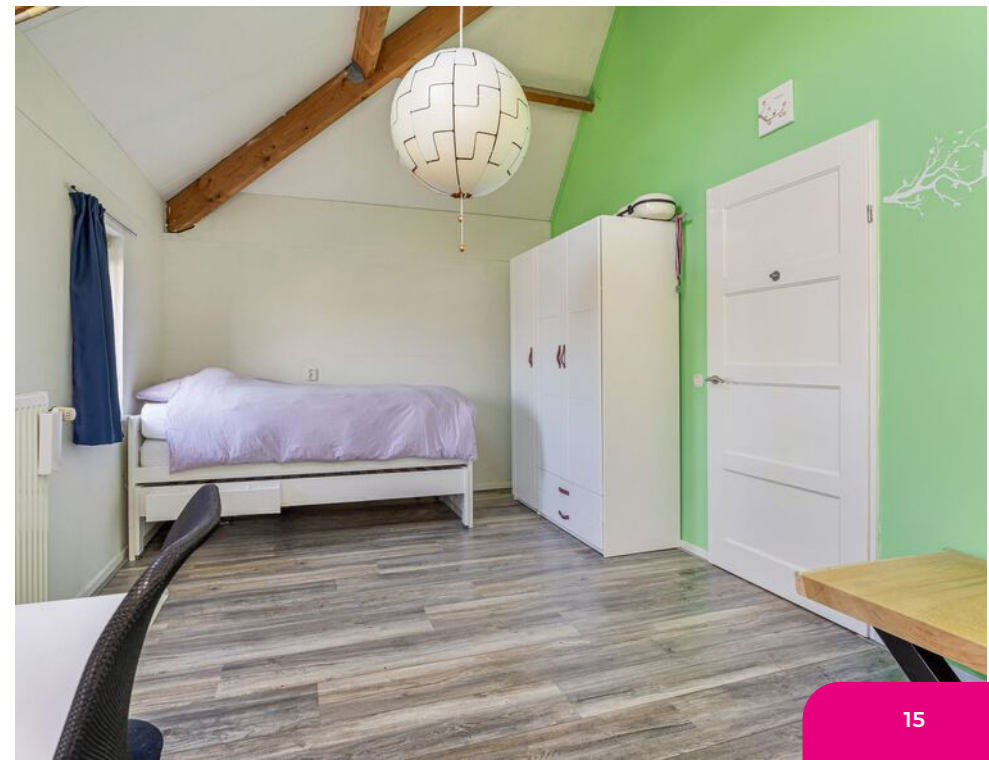




Tweede verdieping & zolder

Dankzij de slimme indeling vind je hier een riante overloop met nog eens twee volwaardige slaapkamers (beide met een eigen wastafelmeubel en airconditioning). Ook is er een praktische tweede badkamer met douche, wastafel en toilet; ideaal voor opgroeiende kinderen of gasten! Op de overloop is een aparte wasruimte gecreëerd met een vaste kast voor de cv-ketel (Intergas uit 2013). Via een vaste trap bereik je de zolder. Deze heeft een dakraam en biedt verrassend veel extra opslagruimte, maar je kunt deze ruimte ook uitstekend gebruiken als extra slaap- of werkkamer.











INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De onder architectuur aangelegde achtertuin is een plek waar je direct tot rust komt. Met twee terrassen, een gazon en een vlinder direct aan de waterkant vind je altijd wel een fijn plekje in de zon of de schaduw.







Feiten en cijfers::

- Prachtige ligging direct aan het water;
- Garage volledig geïsoleerd in 2023;
- 4 slaapkamers en 2 badkamers;
- 10 zonnepanelen (2021) en goede isolatie;
- Alle openslaande ramen en de deuren bij het Frans balkon zijn uitgerust met nieuwe horren;
- Drie slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

Ben je nieuwsgierig geworden?

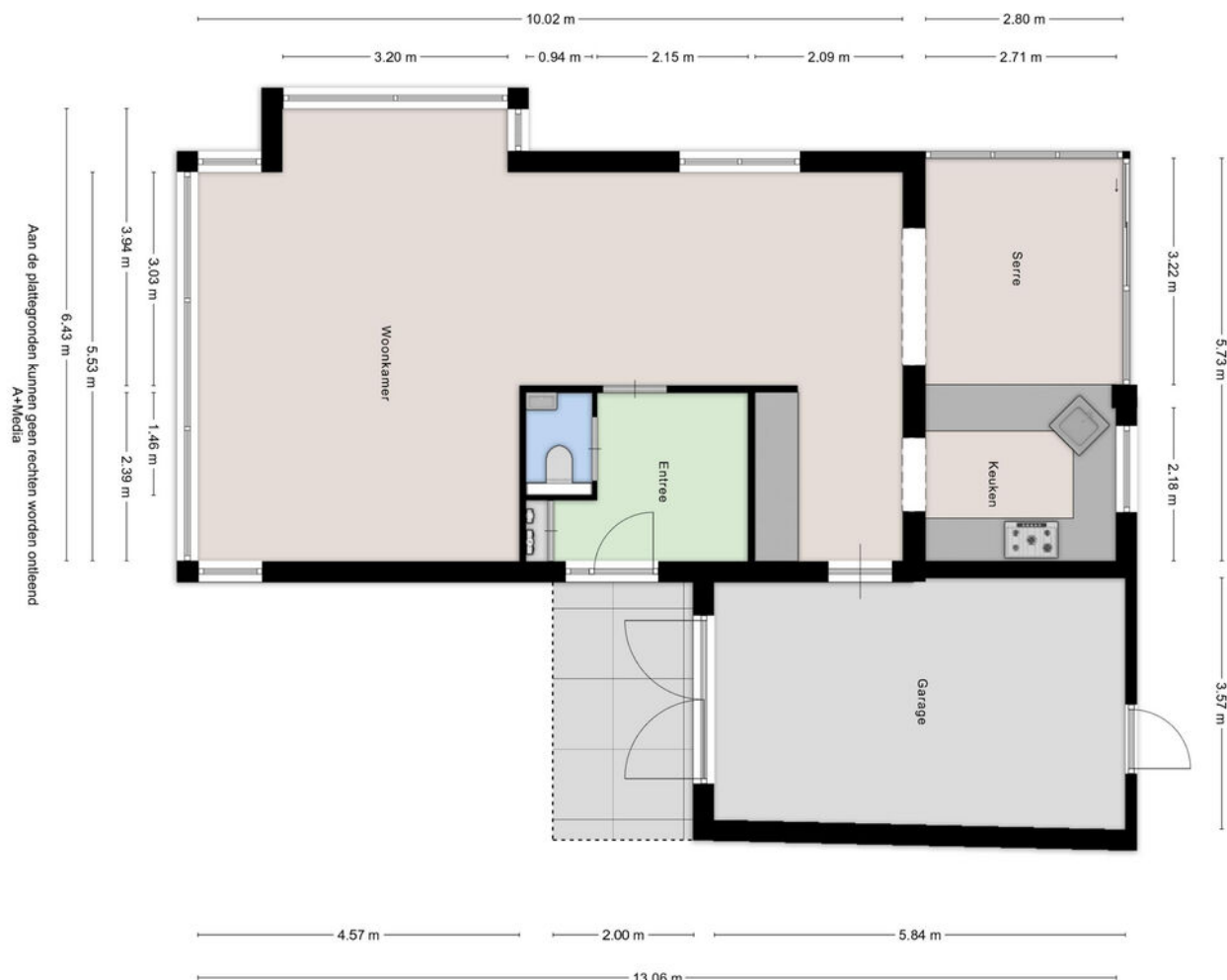
We nodigen je van harte uit voor een bezichtiging, zodat je de sfeer en het unieke uitzicht zelf kunt ervaren!

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden, onvolkomenheden of afwijkingen in maatvoering kunnen echter geen rechten worden ontleend).

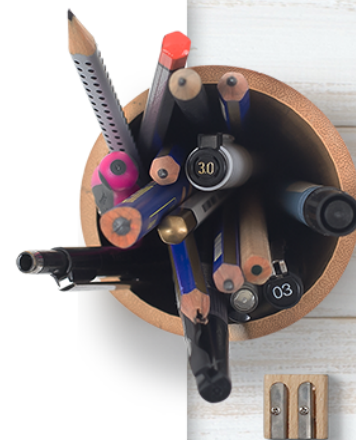




PLATTEGROND **BEGANE GROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



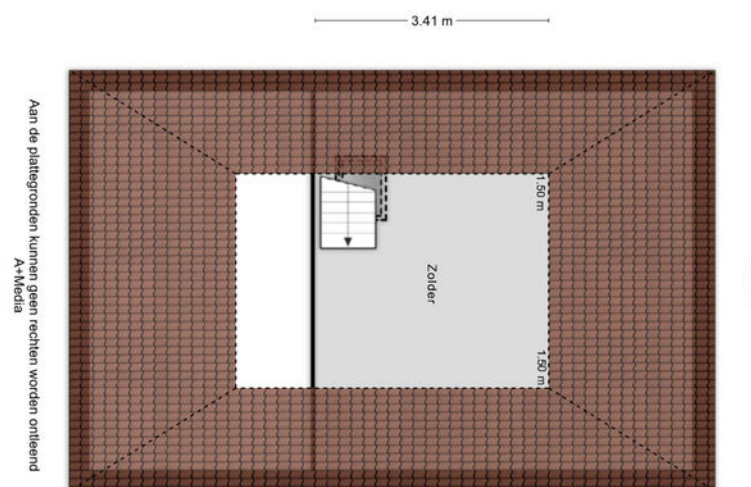
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



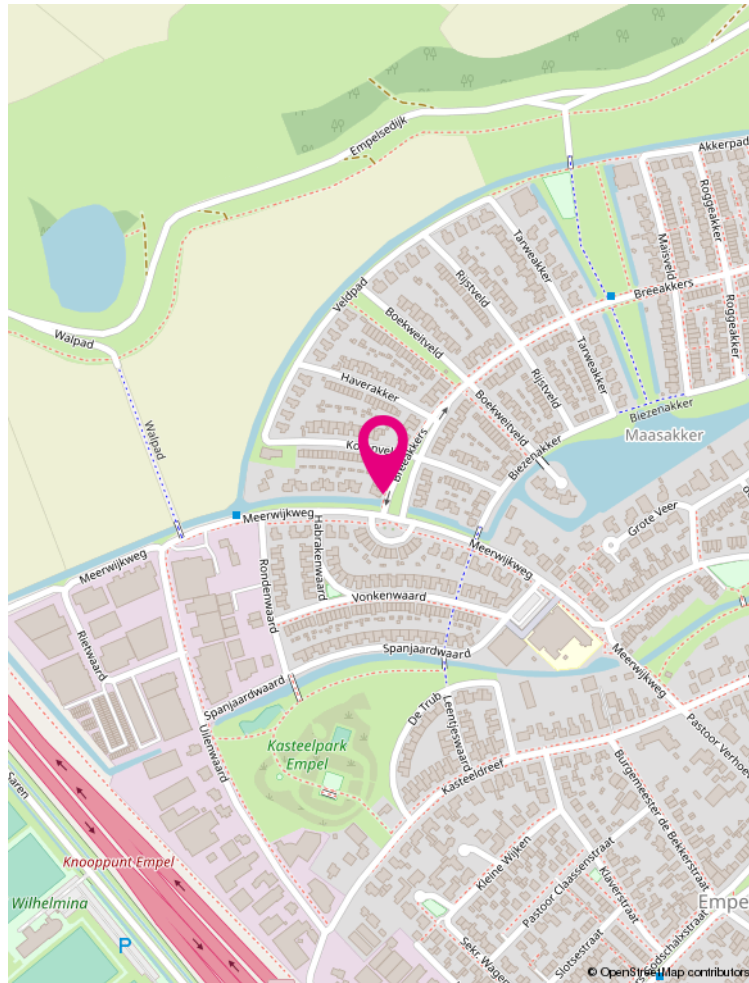
PLATTEGROND **ZOLDER**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

BREEAKKERS 2

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 839.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	5 (4 slaapkamers)
Inhoud:	764 m ³
Perceeloppervlakte:	365 m ²
Woonoppervlakte:	183 m ²
Overig in pandig:	21 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2000
Ligging:	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	in pandig
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Breeakkers 2
Postcode:	5236 WN
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 6838
Oppervlakte:	365 m ²
Soort:	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			
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- vitrages	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		



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
- schilderij ophangstelsysteem	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		



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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		✓	
Alarminstallatie		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		✓	
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		



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
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		



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.