

Raadhuys
Makelaars



van Musschenbroek-
straat 11

's-Hertogenbosch
€ 679.500,-- k.k.



raadhuysmakelaars.nl





▲ Sfeervolle, uitgebouwde woning nabij het centrum van 's-Hertogenbosch.

Zoek je een fijne, uitgebouwde woning op een aantrekkelijke locatie in 's-Hertogenbosch? Welkom aan de Van Musschenbroekstraat 11. Deze verrassend ruime tussenwoning in de wijk Boschveld is door de jaren heen met zorg bewoond en gemoderniseerd. Een ideale plek voor wie de gezelligheid van de stad en het centraal station binnen handbereik wil hebben, maar ook houdt van een rustige thuisbasis.

In 2016 is de woning op veel punten aangepakt, wat zorgt voor een fijne basis om op voort te borduren. Zo zijn de elektrische installatie en riolering vernieuwd en is er destijds een moderne keuken en nieuw sanitair geplaatst. Voor extra wooncomfort zijn de gezamenlijke muren voorzien van voorzetwanden en is er vloerisolatie aanwezig. Ook de daken (plat dak 2020, uitbouw 2016) en de dakpannen (2020) zijn in de afgelopen tien jaar vernieuwd. Een zorgeloze basis dus!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Wonen in Boschveld

Je woont hier op loopafstand van het Centraal Station én de sfeervolle, historische binnenstad van 's-Hertogenbosch, met haar gezellige terrassen, winkels en restaurants. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: belangrijke uitvalswegen zoals de A2, A59 en N65 bereik je binnen enkele autominuten. Parkeren kan voor de deur met een parkeervergunning welke eenvoudig bij de gemeente kan worden aangevraagd. Voor bezoek is er een bezoekersregeling die de mogelijkheid biedt om bezoekers tegen een voordelig tarief te laten parkeren. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Boschveld of bij het nabijgelegen winkelcentrum De Helftheuvel.

De wijk is bovendien bijzonder kindvriendelijk en biedt een breed scala aan onderwijsvoorzieningen. Zo ligt de Brede Bossche School op korte afstand, evenals scholen voor middelbaar en voortgezet onderwijs. Dit maakt de locatie zeer geschikt voor gezinnen. Kortom: een ideale plek waar centraal wonen, goede bereikbaarheid en alle voorzieningen samenkomen.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal met een modern toilet, een riante trapkast (met de verdeler voor de vloerverwarming) en toegang tot de sfeervolle living.

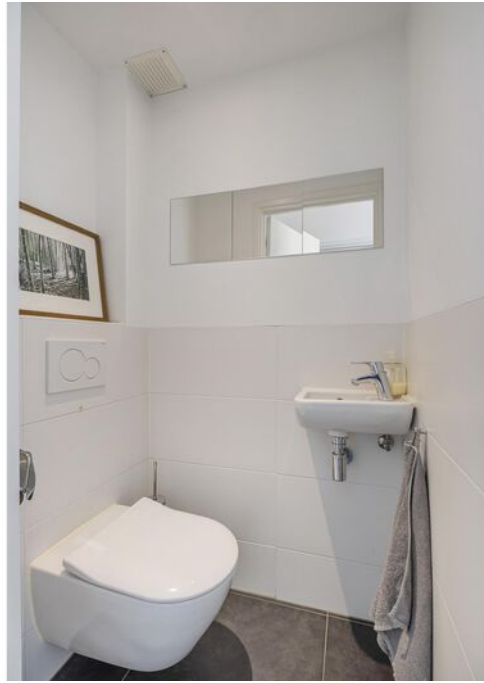
De zithoek aan de voorzijde voelt direct huiselijk aan door de eikenhouten lamelparketvloer en het grote raam. De eethoek en de keuken liggen aan de achterzijde in de uitbouw, waar twee Solatubes voor een prachtige, extra lichtinval zorgen.

De moderne, hoogglans witte keuken (2016) in L-opstelling is van alle gemakken voorzien: een 5-pits gasfornuis met wokbrander, stoomoven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Het speelse barretje is bovendien de ideale plek voor een eerste kopje koffie in de ochtend.

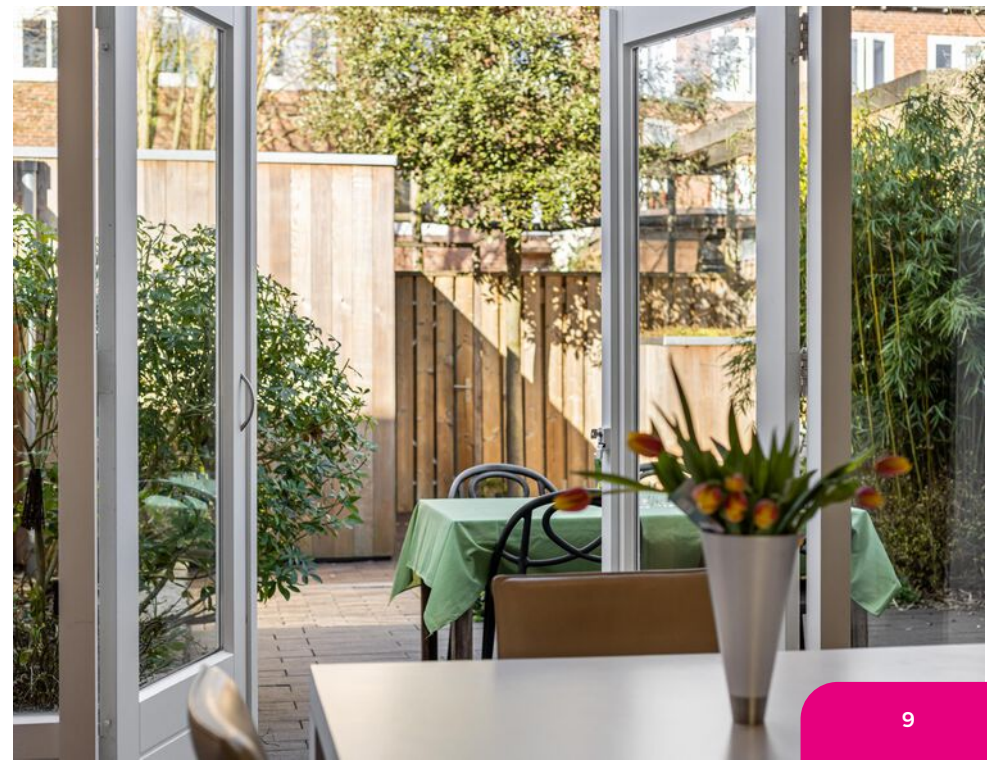
Via de openslaande deuren stap je de tuin in. Dankzij de zonneluifels aan zowel de voor- als achterzijde houd je het binnen op warme dagen wat aangenamer.









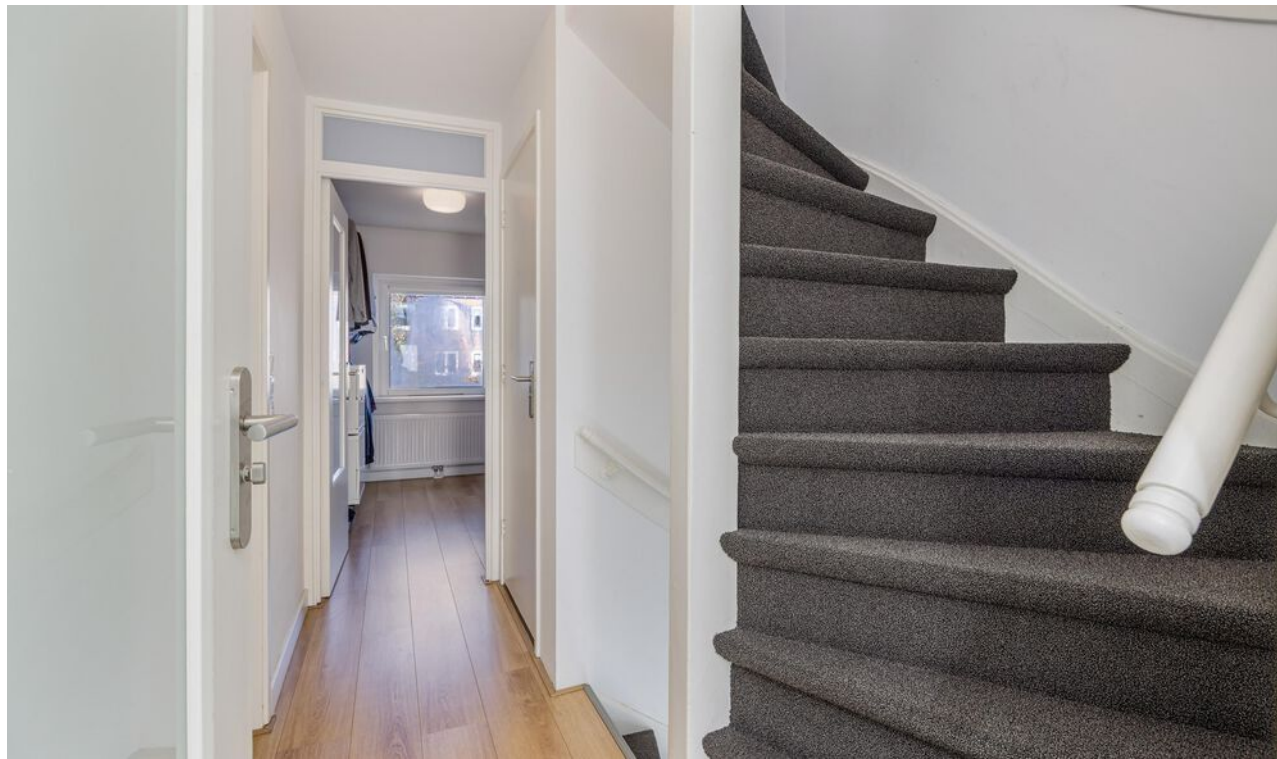


Eerste verdieping

Op de eerste verdieping tref je een zeer royale master-bedroom (voorheen twee kamers) met een charmant Frans balkon. Heb je een extra kamer nodig? Met een kleine ingreep breng je de oorspronkelijke indeling zo weer terug. Daarnaast vind je hier een praktische kastenkamer, een vergroot separaat toilet en de moderne badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en aangename elektrische vloerverwarming. De kastenkamer beschikt over een aansluiting voor water en een afvoer, waardoor hier een badkamer gerealiseerd kan worden. De aansluitingen zitten weggewerkt in de muur. Een raam met dauerlftung zorgt voor licht en natuurlijke ventilatie.











Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar nog eens twee ruime slaapkamers zijn gesitueerd. De voorzolder is voorzien van extra bergruimte en ook tref je hier een aanrechtblad met spoelbak en de opstelling voor de wasapparatuur. De cv-ketel (Intergas HRE uit 2016) bevindt zich in een aparte kast. Alle kamers op de verdiepingen zijn voorzien van op maat gemaakte rolgordijnen die ter overname worden aangeboden.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

Deze energetisch (FeelGoodGarden) aangelegde achtertuin op het noordwesten is een fijne plek om na een werkdag te ontspannen. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met moderne tegels en groene accenten zoals bamboe. Hier geniet je van de middag- en avondzon – de ideale plek voor je dagelijkse portie "mentale vitamines". Achterin staat een houten berging voor de fietsen en er is een poort naar de brandgang (enkel toegankelijk voor bewoners).







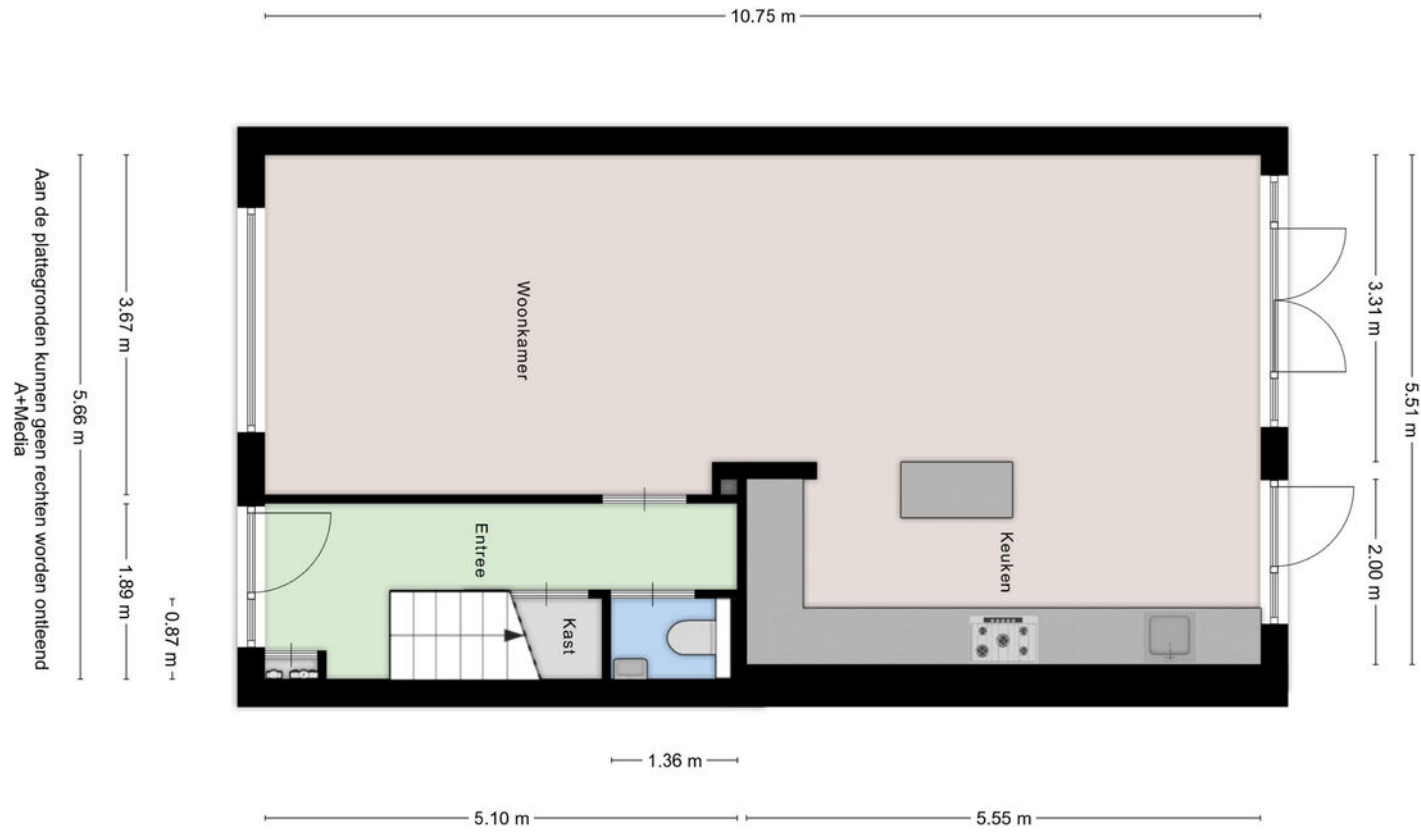
Kom je de sfeer proeven?

Ben je benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging aan de Van Musschenbroekstraat 11.

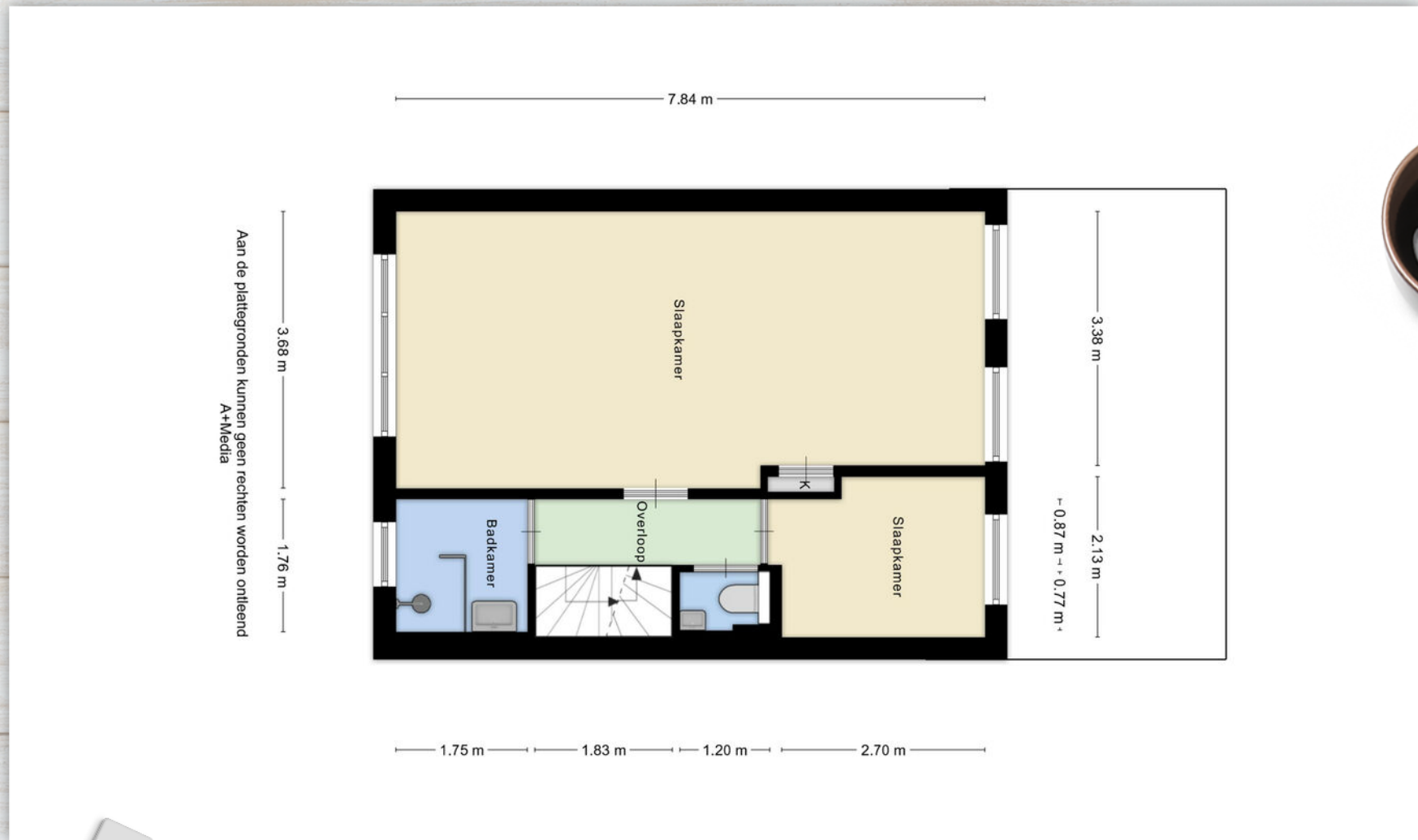
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden, onvolkomenheden of afwijkingen in maatvoering kunnen echter geen rechten worden ontleend).



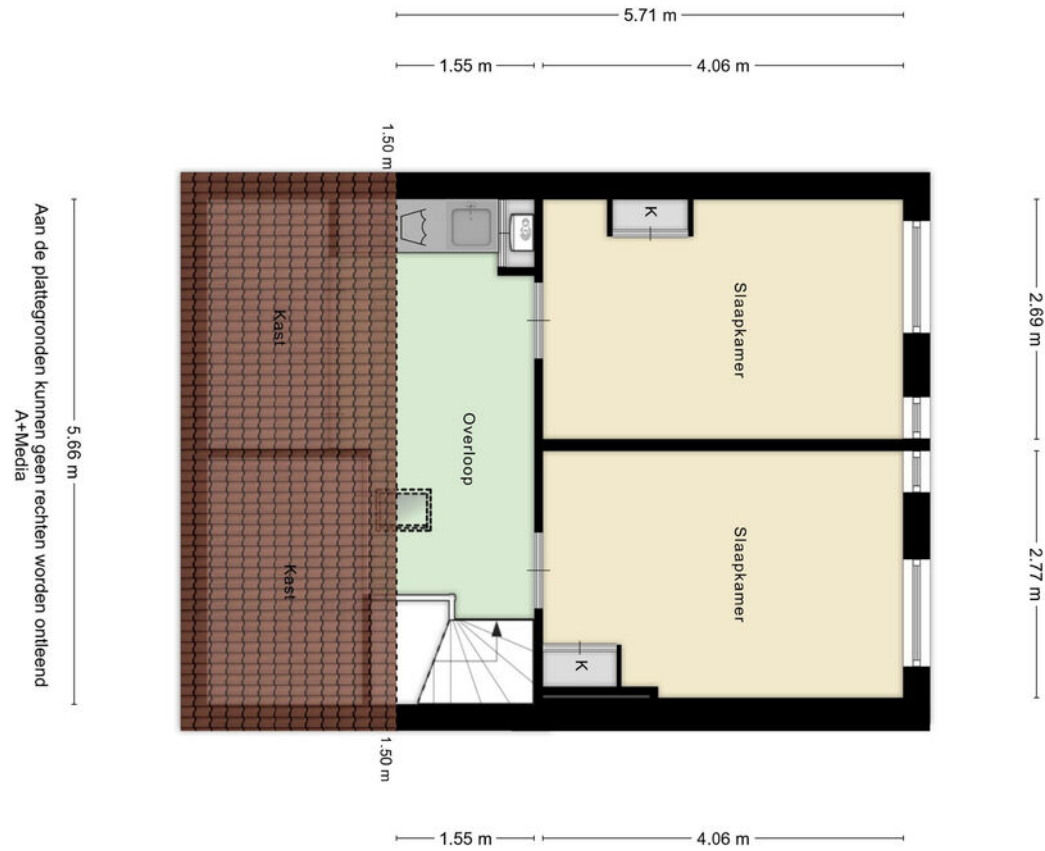
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



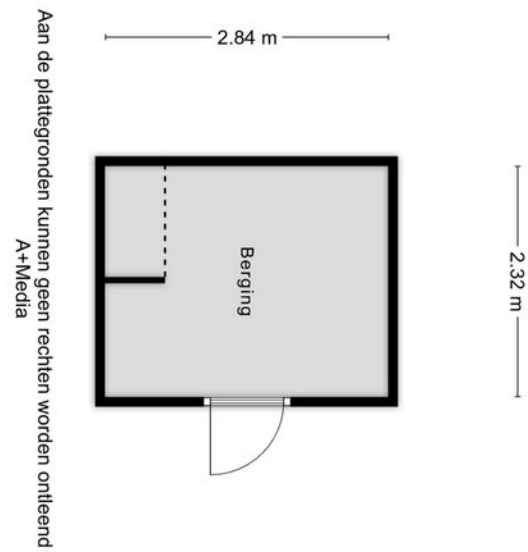
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

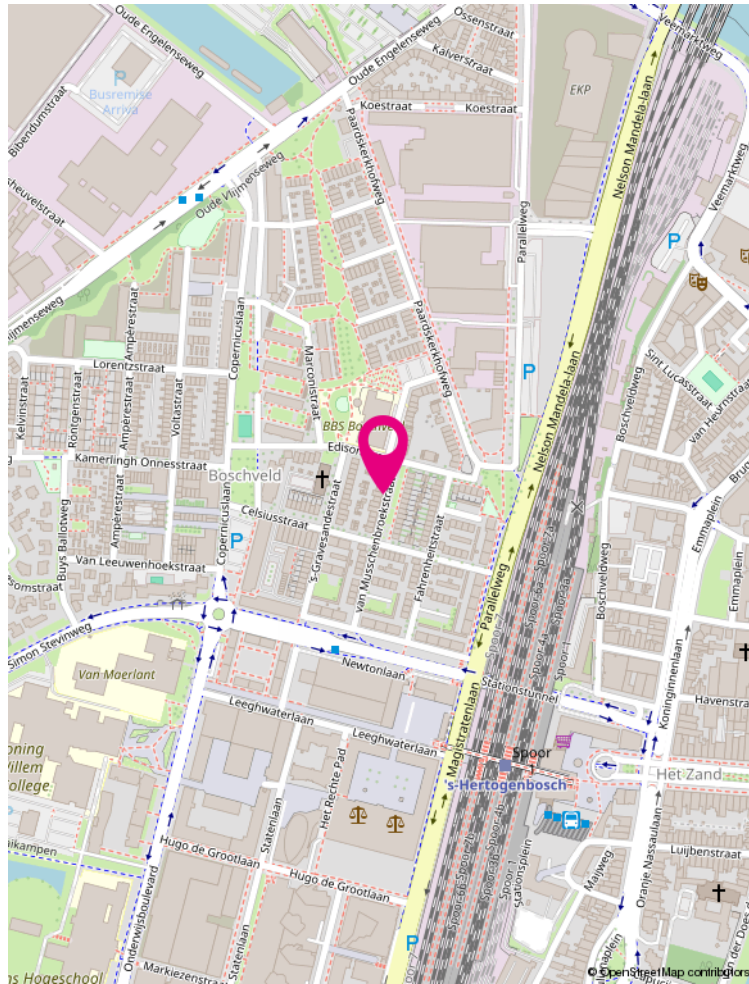


PLATTEGROND **BERGING**




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

LOCATIE KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart Uw referentie: Raadhuis



| | | | |
|-------|----------------------------------|--------------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Huisnummer | Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch | |
| — | Vastgelegde kadastrale grens | Sectie F | <p>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.</p> |
| — | Voorlopige kadastrale grens | Perceel 1137 | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

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



VAN MUSSCHENBROEKSTRAAT 11

KENMERKEN

| | |
|----------------------------|--|
| Vraagprijs: | € 679.500,-- k.k. |
| Soort: | eengezinswoning |
| Type: | tussenwoning |
| Aantal kamers: | 5 |
| Inhoud: | 453 m ³ |
| Perceeloppervlakte: | 141 m ² |
| Woonoppervlakte: | 137 m ² |
| Soort bouw: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1952 |
| Ligging: | in woonwijk |
| Tuin: | achtertuin |
| Isolatie: | dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming: | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Energielabel: | C |

KADASTRALE GEGEVENS

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| Adres: | van Musschenbroekstraat 11 |
| Postcode: | 5223 BM |
| Plaats: | 's-Hertogenbosch |
| Gemeente: | 's-Hertogenbosch |
| Sectie / Perceel: | F / 1137 |
| Oppervlakte: | 141 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 | | | ✓ |
| - rolgordijnen | | | ✓ |
| - jaloezieën | | | ✓ |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | ✓ | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | | | ✓ |
| | | | |
| 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 | ✓ | | |
| - oven | ✓ | | |
| - koel-vriescombinatie | ✓ | | |
| - vaatwasser | ✓ | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ✓ | | |
| - toiletrolhouder | | | ✓ |
| - toiletborstel(houder) | | | ✓ |
| - fontein | ✓ | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | ✓ | | |
| - wastafelmeubel | ✓ | | |
| - toilet | ✓ | | |
| - toiletrolhouder | | | ✓ |
| - toiletborstel(houder) | | | ✓ |
| - Wandspiegel met verlichting en verwarming | | | ✓ |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |



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 |
|---|---------------|----------|--------------|
| Brievenbus | ✓ | | |
| (Voordeur)bel | ✓ | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ✓ | | |
| Rookmelders | ✓ | | |
| (Klok)thermostaat | ✓ | | |
| Zonwering buiten | ✓ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ✓ | | |
| Waterontharder | | | ✓ |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ✓ | | |
| 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 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