

Raadhuys  
Makelaars



**Anjervallei 25**



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch  
€ 609.500,- k.k.





# NETTE TWEEKAPPER MET MAAR LIEFST 19 METER DIEPE ACHTERTUIN!

---

In de fijne wijk 'De Maaspoort' ligt deze nette 2-onder-1 kap woning met 4 slaapkamers en maar liefst 19 meter diepe achtertuin. Gelegen op een bijzonder ruim perceel van 347m<sup>2</sup>!

Deze goed onderhouden woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk dichtbij diverse speeltuintjes en diverse basisscholen. In 2020 is de woning voorzien van een nieuwe keuken. Op de begane grond is de woning voorzien van een ruime woonkamer met apart eetgedeelte en schuifpui naar de prachtig ruime en gezellige achtertuin. Deels in de voormalige garage is het zitgedeelte geplaatst. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich de vernieuwde keuken met groot raam. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. De tweede verdieping beschikt over een voorzolder, een vierde slaapkamer en voldoende bergruimte. De kers op de taart is absoluut de bijzonder ruime en zonnige achtertuin, met achterom, gelegen op het oosten met overkapping. Door de grootte van de tuin krijg je hier heerlijk de zon in de tuin. Kortom een fijne tweekapper met royale achtertuin!

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

E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of T 073-4400220

De woning is gelegen in de gewilde woonwijk Maasvallei (Maaspoort). De Maaspoort ligt aan de Maasuiteerwaarden, een prachtig natuurgebied te bereiken op loopafstand. Heerlijk om te wandelen en genieten. Tevens heeft de wijk een breed scala aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. De wijk heeft eigen voorzieningen als het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Het plaatselijke overdekte winkelcentrum "De Maaspoort" is op korte afstand te bereiken, alsmede het gezondheidscentrum "De Schans". Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht op het Goulmy en Baarplein, op loopafstand gelegen. Kinderopvang en basisscholen zijn in de wijk ruimschoots aanwezig. De woning ligt centraal in de wijk en is gelegen op korte afstand van de autosnelweg A59 en A2. Tevens sta je met het openbaar vervoer in circa 20 minuten in de gezellige en bourgondische binnenstad, ook met de fiets en auto is de Bossche binnenstad goed bereikbaar!





## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

Via de entree aan de zijkant van de woning betreden we de hal met toiletruimte en vernieuwde meterkast. Vanuit de hal hebben we toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is mooi ruim en ingedeeld in verschillende gedeeltes. Bij binnenkomst komen we in de woonkamer met ruim eetgedeelte bij de schuifpui met zicht en toegang tot de achtertuin. Vanuit de woonkamer lopen we door naar het zitgedeelte aan de achterzijde van de woning.

Het zitgedeelte is deels geplaatst in de voormalige garage. Vanuit het zitgedeelte hebben we toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde is de berging gesitueerd met deur naar de voortuin. De berging is voorzien van verwarming en elektra.











Terug in de woonkamer lopen we door naar de dichte keuken, met groot raam tot aan de grond, aan de voorzijde van de woning. De keuken is vernieuwd in 2020 en voorzien van een spoelbak, vaatwasmachine, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven en berguimte in de kastjes.



De begane grond is afgewerkt met een parketvloer in de woonkamer en een grijze laminaatvloer in de keuken. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

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 drie slaapkamers en een royale badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Ook aan de achterzijde is de tweede slaapkamer gesitueerd. De derde royale slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Alle kamers zijn voorzien van een hor.

Terug op de overloop lopen we door naar de badkamer. De badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een douche, dubbele wastafel en een toilet.

Vanuit de overloop gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping.









## INDELING VAN DE WONING

---

### **Tweede verdieping:**

Middels de vaste trap is deze verdieping met toegang tot de vierde (slaap)kamer te bereiken. We komen eerst op de voorzolder met zijraam, opstelplaats van de c.v.-ketel (Remeha) en de aansluitpunten van de wasmachine en de droger.

De royale vierde slaapkamer is voorzien van een 3 dakramen en bergruimte aan de voor- en achterzijde.







## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin:

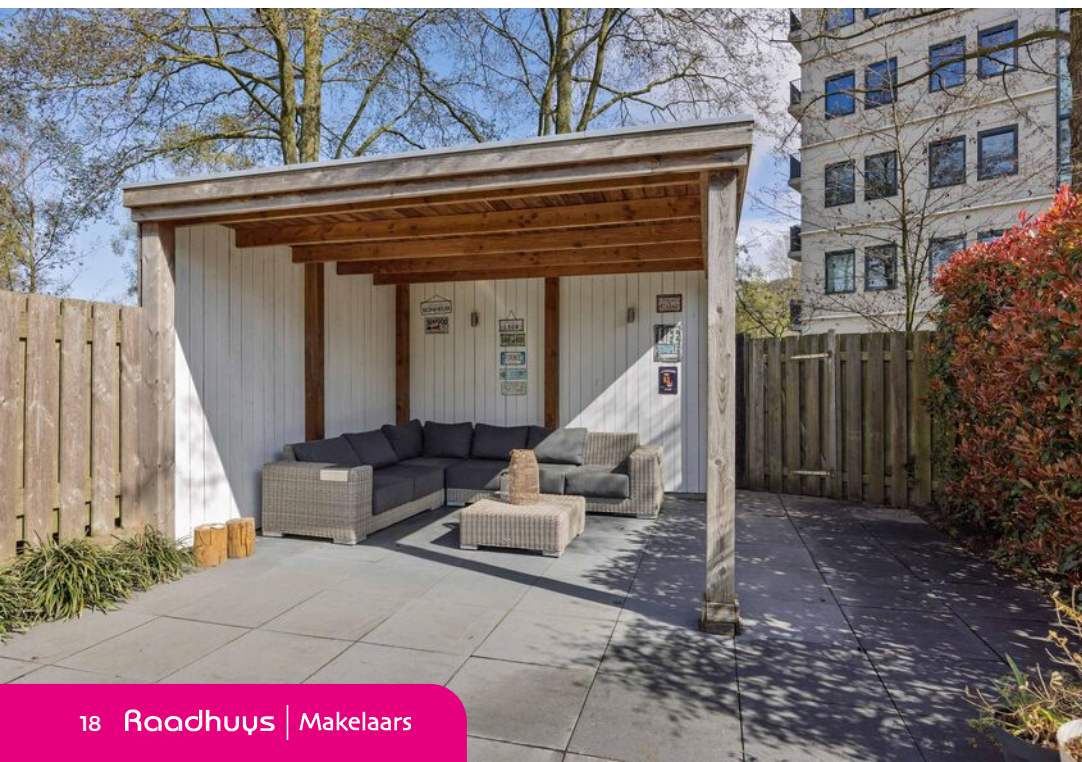
Via de schuifpui vanuit de woonkamer en de deur vanuit het zitgedeelte is de bijzonder royale en zonnige achtertuin met achterom bereikbaar, welke op het oosten is gelegen. De tuin is circa 9/10 jaar geleden opnieuw aangelegd en maar liefst 19 meter diep en ruim 10 meter breed. Door de grootte van de tuin krijg je hier heerlijk de zon in de tuin. De tuin is voorzien van sierbestrating, gazon, groenborders en een grindpad. Achterin de tuin is een sfeervolle overkapping met elektra geplaatst. Achter de overkapping bevindt zich een houten berging met elektra. Een sfeervolle en zonnige tuin!

De voortuin is voorzien van bestrating en groenborder. Tevens is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

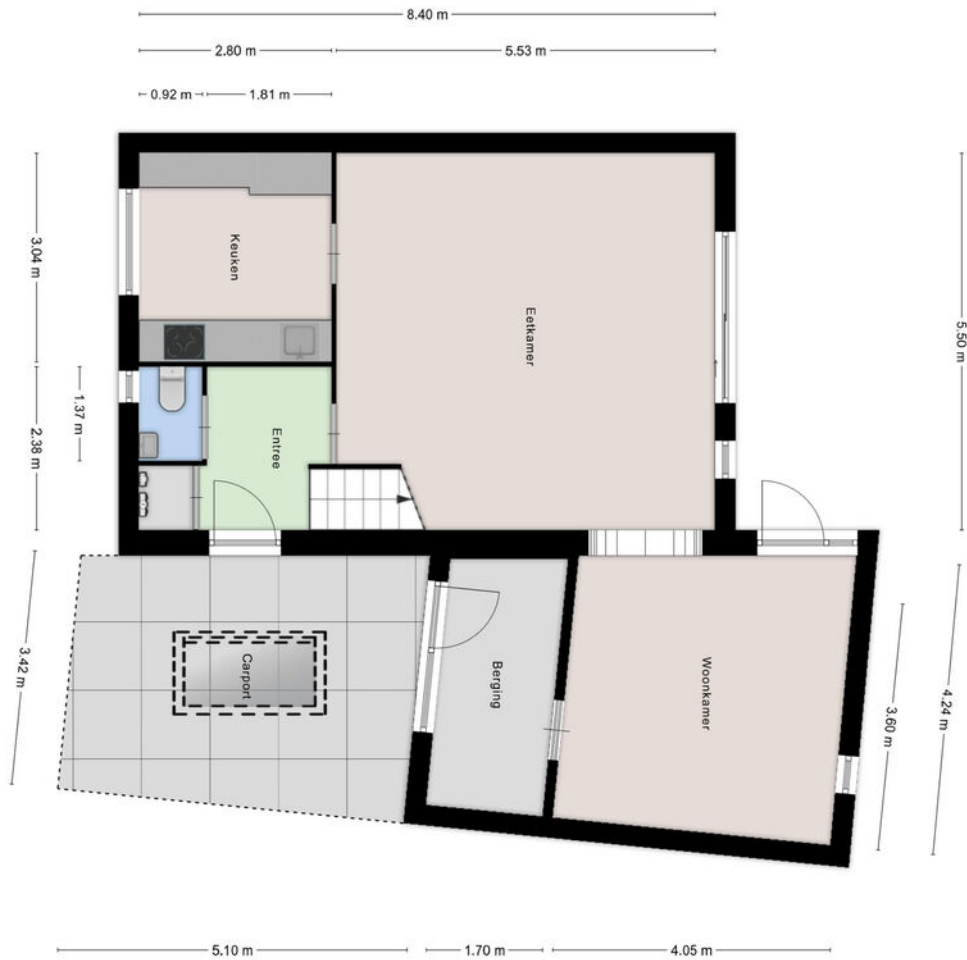
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).



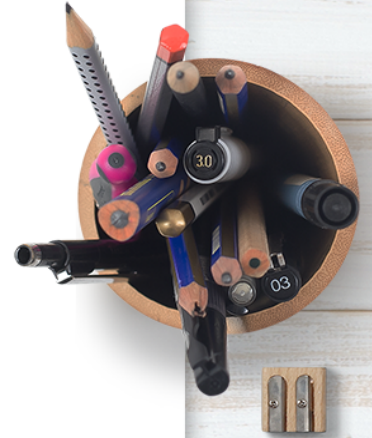




# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



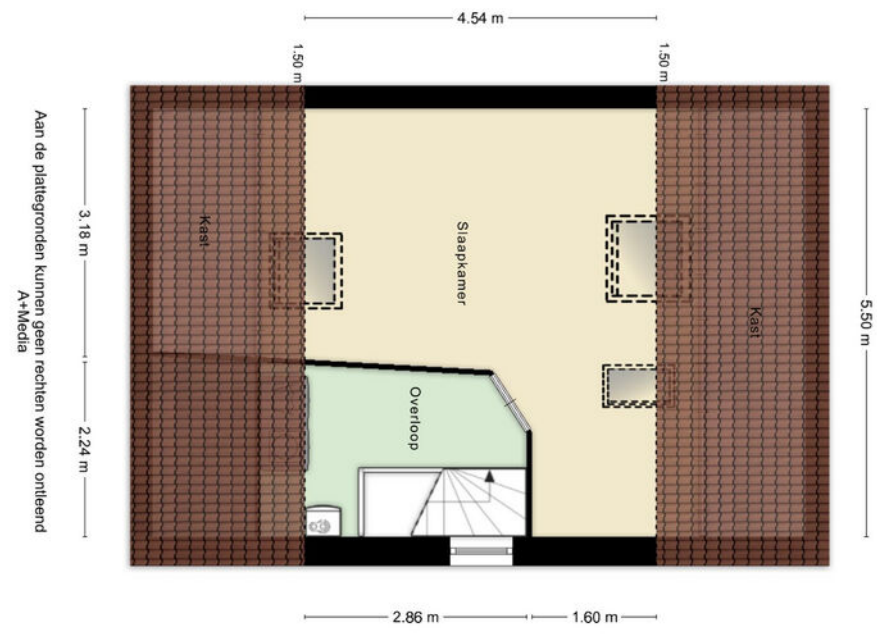
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



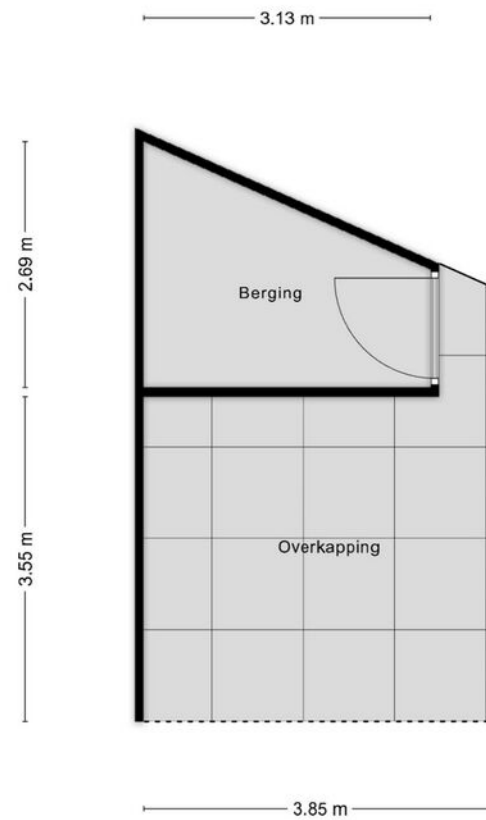
# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A++Media



# PLATTEGROND **BERGING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

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

# ANJERVALLEI 25

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 609.500,- k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Inhoud:</b>	485 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	347 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	136 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1991
<b>Ligging:</b>	in woonwijk
<b>Tuin:</b>	achtertuin, voortuin
<b>Garage:</b>	parkeerplaats
<b>Isolatie:</b>	dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Energielabel:</b>	C

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Anjervallei 25
<b>Postcode:</b>	5237 LA
<b>Plaats:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	T / 3681
<b>Oppervlakte:</b>	347 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		



# 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
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			



# 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	✓		
Kluis	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓	
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
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](http://www.nvm.nl)).



**raadhuysmakelaars.nl**

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

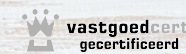
Team Raadhuys Makelaars

**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