

Raadhuys  
Makelaars



IJsselsingel 22



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch  
€ 425.000,- k.k.





## ▲ Sfeervolle woning met unieke ligging aan de Oosterplas!

---

Op een prachtige locatie tegenover het park en de Oosterplas ligt deze goed onderhouden tussenwoning met vrij zicht over het groen. De woning bevindt zich op loopafstand van een winkelcentrum en op korte fietsafstand van het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch. In de afgelopen jaren zijn diverse verbeteringen uitgevoerd, waaronder een moderne keuken, vernieuwde badkamer en openslaande deuren met HR++ glas naar de tuin. Met een lichte doorzonwoonkamer, 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 4), grote vlizozolder en een achtertuin op het noordwesten met berging en achterom biedt deze woning een fijne combinatie van comfort, ruimte en een groene woonomgeving.

Deze sfeervolle woning heeft nagenoeg een directe ligging aan het geliefde natuur- en recreatiegebied de "Oosterplas". Hier vindt u o.a. een recreatiemeer, speeltuin en prachtige wandelpaden.

De woning is gelegen op korte afstand van het Rivierenplein met diverse winkels, waaronder een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Tevens is het Monseigneur van Roosmalenplein met verschillende winkels gemakkelijk te bereiken. Daarnaast zijn er diverse sportvoorzieningen, scholen en kinderdagverblijven in de directe omgeving te vinden. De bourgondische en culturele binnenstad van 's-Hertogenbosch, alsmede de uitvalswegen A2 en A59 zijn eveneens zeer goed en op korte afstand te bereiken!

Wij plannen graag een vrijblijvende bezichtiging met u in!

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



## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond

Entree met ruime hal en situering van een trapkast met meterkast, toiletruimte, vaste trapopgang en toegang tot de woonkamer.

De ruime doorzonwoonkamer is voorzien van grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, waardoor veel natuurlijk licht binnenvalt. Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren met HR++ glas naar de tuin. Tevens is er nog een separate loopdeur aanwezig.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de stijlvolle keuken welke beschikt over een combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, inductie kookplaat en een afzuigkap.









## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste en tweede verdieping

De overloop geeft toegang aan 3 slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Oorspronkelijk waren er 4 slaapkamers aanwezig; deze indeling is indien gewenst weer eenvoudig terug te brengen.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime master bedroom met toegang tot een balkon met uitzicht over het groen en de Oosterplas. Daarnaast zijn er twee slaapkamers aan de achterzijde waarvan één beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine.

De badkamer beschikt over een zitbad met douche en een wastafel.

Vanuit de overloop geeft een vlizotrap toegang tot de ruime zolder op sta hoogte en situering van de CV-ketel.









## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin

De achtertuin ligt op het noordwesten en is aangelegd met diverse beplanting. In de tuin staat een stenen berging voorzien van veel opbergruimte en elektra. Tevens is er een achterom aanwezig met toegang naar de brandgang.

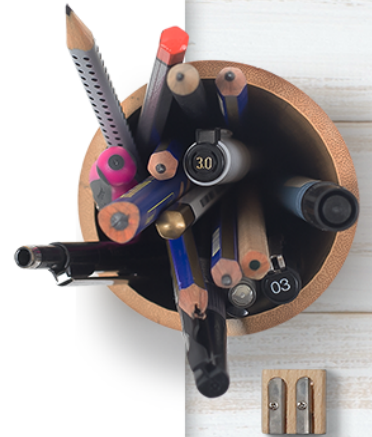
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)







# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



Uitselingsel 22 22 - S-Hertogenbosch  
Perceel

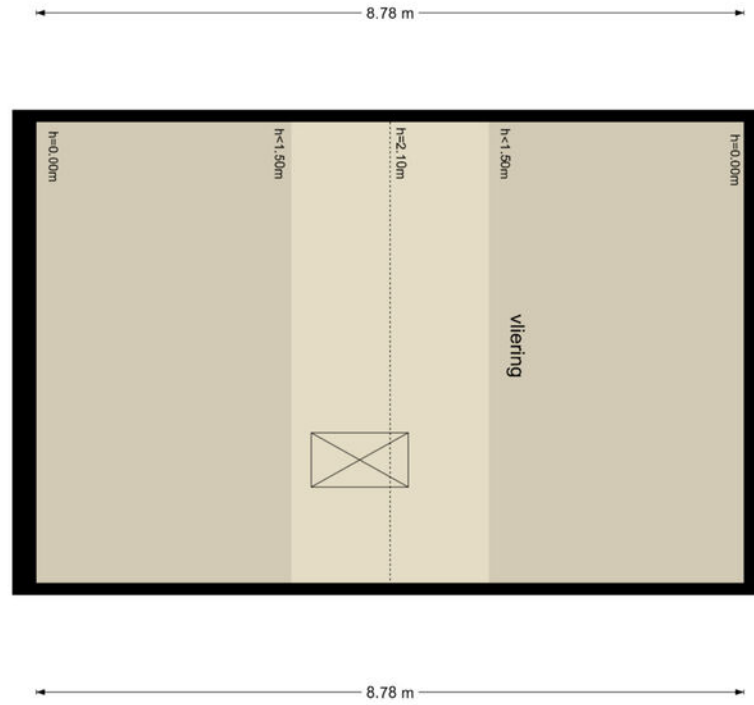


De plattegrond is geproduceerd naar persoonlijke gegevens van de klant.  
Aan de plattegrond is geen aansprakelijkheid verbonden.  
© 2014 - 2015





# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



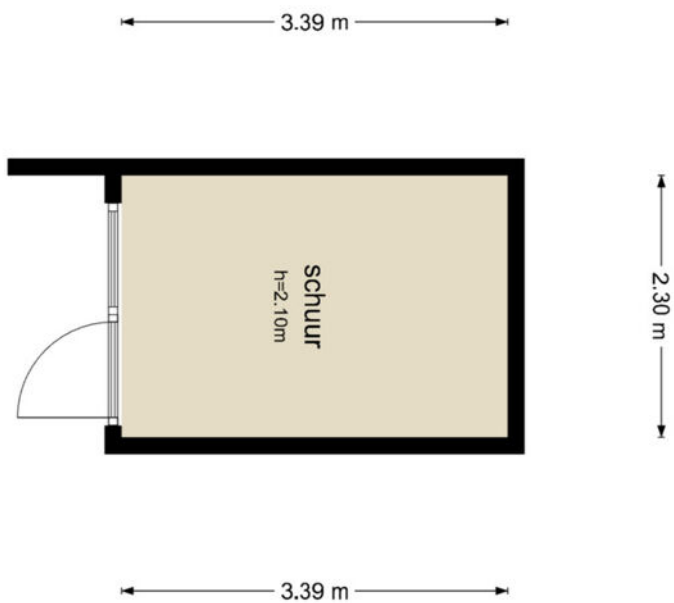
Lisselingsel 22 22 - S-Hertogenbosch  
Tweede Verdieping

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



# PLATTEGROND **SCHUUR**

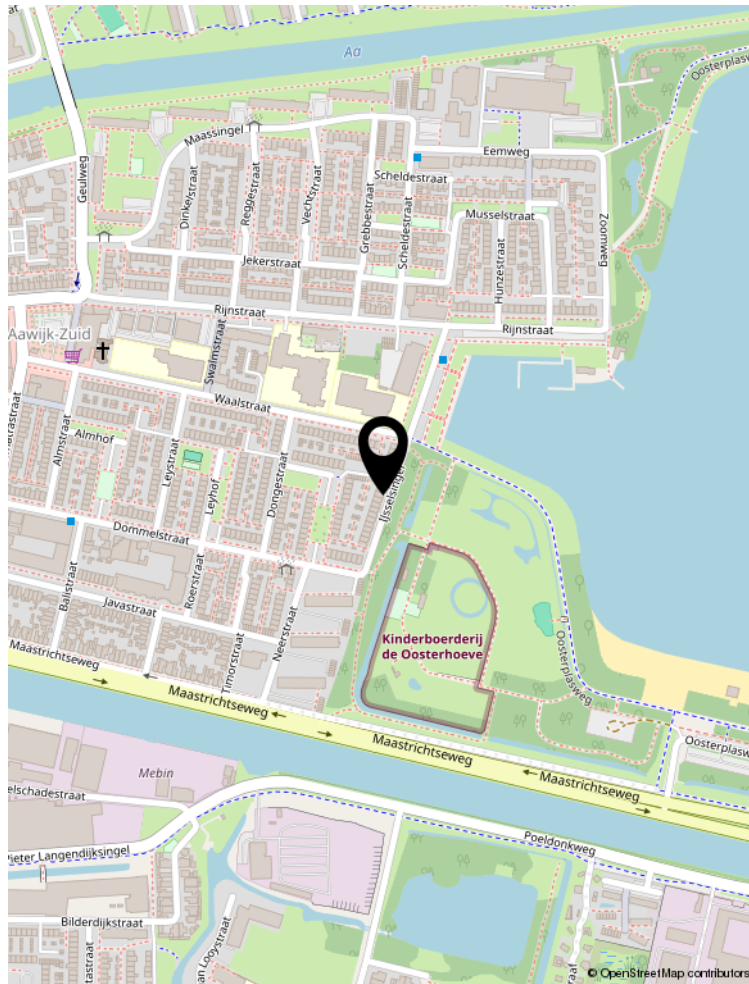
## IJsselsingel 22 22 - S-Hertogenbosch **Schuur**



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**



Kadastrale kaart Uw referentie: Raadhuis



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie D	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.
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2082	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beplanting		

Voor een eemvrijend uittreksel, gelteerd op 16 maart 2025  
De bevaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# IJSSELSINGEL 22

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 425.000 k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	tussenwoning
<b>Aantal kamers:</b>	4
<b>Inhoud:</b>	423 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	102 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1962
<b>Ligging:</b>	aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin:</b>	achtertuin, voortuin
<b>Isolatie:</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Energielabel:</b>	C

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	IJsselsingel 22
<b>Postcode:</b>	5215 CL
<b>Plaats:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	D / 2082
<b>Oppervlakte:</b>	140 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



# 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”

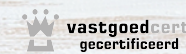
Team Raadhuys Makelaars

**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