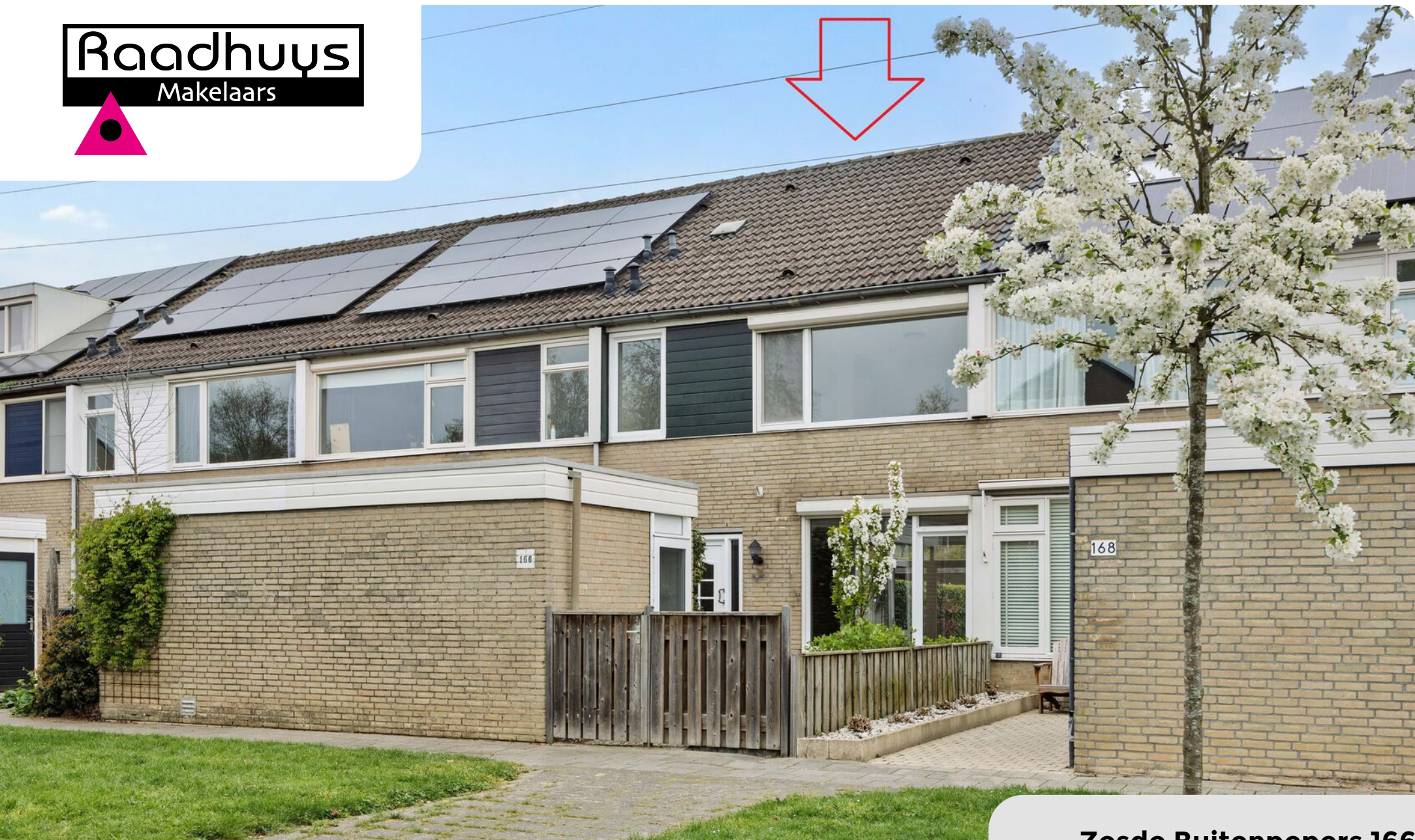


Raadhuys
Makelaars



Zesde Buitenpepers 166

's-Hertogenbosch
€ 469.000 k.k.



raadhuysmakelaars.nl





ROYALE GEZINSWONING MET 4 SLAAPKAMERS EN FIJNE ACHTERTUIN!

In een kindvriendelijke wijk, aan een brede groenstrook aan de voorzijde gelegen, royale gezinswoning (130m²) met 4 slaapkamers en zonnig achtertuin op het noorden. Gelegen op korte afstand van het centrum van 's-Hertogenbosch, op een perceel van totaal 171m²!

Deze rustig gelegen woning uit 1974 wordt na maar liefst 52 jaar door de eerste eigenaar te koop aangeboden. Dat zegt veel over het prettige wooncomfort en de fijne leefomgeving. De woning ligt aan de voorzijde aan een groene strook, wat zorgt voor een rustige en aangename woonbeleving. Ook is er in de wijk veel ruimte om te spelen met speeltuinen en veldjes. De gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De woning biedt een uitstekende basis en volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak en wensen te moderniseren. Op de begane grond beschikt de woning over een ruime Z-vormige woonkamer met veel lichtinval en een halfopen keuken. Via de openslaande deuren in de woonkamer is er directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een volwaardige vierde slaapkamer bevindt – ideaal als extra slaap-, werk- of hobbyruimte. De zonnige achtertuin, gelegen op het noorden, is fraai aangelegd met diverse groenborders en biedt veel privacy dankzij de vrije ligging aan de achterzijde. Kortom: een comfortabele gezinswoning op een rustige locatie met veel potentie om geheel naar eigen inzicht te moderniseren en in te richten.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Ideaal en strategisch gelegen, in een kindvriendelijke wijk, ten opzichte van vele voorzieningen zoals het overdekte winkelcentrum 'De Rompertpassage' en de belangrijke uitvalswegen A2 en A59. Tevens zijn diverse scholen, kinderdagverblijven, speeltuinen, sportvoorzieningen en een bushalte met diverse buslijnen naar het centrum en het NS-station Oost in de directe omgeving te vinden! De groen opgezette wijk is een kindvriendelijke buurt op slechts 8 minuten fietsafstand van het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch. Deze bourgondische stad kent een assortiment aan leuke winkels, cafés, terrasjes en restaurants. Onze provinciehoofdstad wordt in de regio gezien als een stad met allure en stijl, zowel op cultureel, recreatief- als zakelijk gebied. Bovendien biedt de stad een uitstekend woonklimaat. Kortom, een stad waar mensen graag naar toe gaan!

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennismaakt. Je bent van harte uitgenodigd!







INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met meterkast, toiletruimte (met fonteintje) en toegang tot de woonkamer.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ruimte van de Z-vormige woonkamer op met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Aan de voorzijde van de woning is het zitgedeelte gesitueerd met uitzicht op het groen. Het raam aan de voorzijde is voorzien van elektrisch bedienbare rolluik.

Aan de achterkant van de woonkamer, naast de keuken, bevindt zich voldoende ruimte voor het plaatsen van een 6-persoons eettafel.









De woonkamer loopt over in de half open keuken aan de achterzijde van de woning. De L-vormige keuken, met marmeren aanrechtblad, is vernieuwd in 2005 en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: koelkast, 5-pits gaskookplaat incl. wokbrander, spoelbak, vaatwasmachine en veel bergruimte in de kastjes. Vanuit de keuken hebben we tevens via een loopdeur toegang tot de achtertuin.



Vanuit de woonkamer gaan we via de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.

De masterbedroom is aan de achterzijde van de woning gelegen en is met ca. 15m² heerlijk ruim van omvang. De tweede slaapkamer (ca. 10 m²) is tevens aan de achterzijde gesitueerd. Aan de voorzijde van de woning is de derde slaapkamer (ca. 12,5 m²) gelegen, deze kamer is voorzien van een wastafel en een elektrisch bedienbaar rolluik.

Tenslotte bereiken we de ruime en gedateerde badkamer (ca. 6,5m²) welke is voorzien van een ligbad, wastafel, toilet, wasmachine aansluiting en verwarming.

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







INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de tweede verdieping met vierde slaapkamer te bereiken. Deze verdieping is voorzien van een ruime voorzolder met 1-pans dakraam en de opstelplaats van de c.v.-ketel (Remeha Avanta).

De vierde slaapkamer is voorzien van een groot Velux dakraam (kunststof) aan de achterzijde van de woning.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin en berging:

Vanuit de woonkamer en de keuken is de sfeervolle achtertuin met vrij zicht en achterom te bereiken. De zonnige tuin is gelegen op het noorden en is voorzien van bestrating en diverse groenborders. Achterin de tuin bevindt zich een leuk terras waar je nog lekker van de zon kunt genieten. Kortom een gezellige en sfeervolle tuin!

De voortuin is voorzien van bestrating en groenborders. Tevens bevindt zich in de voortuin een vrijstaande stenen berging.

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

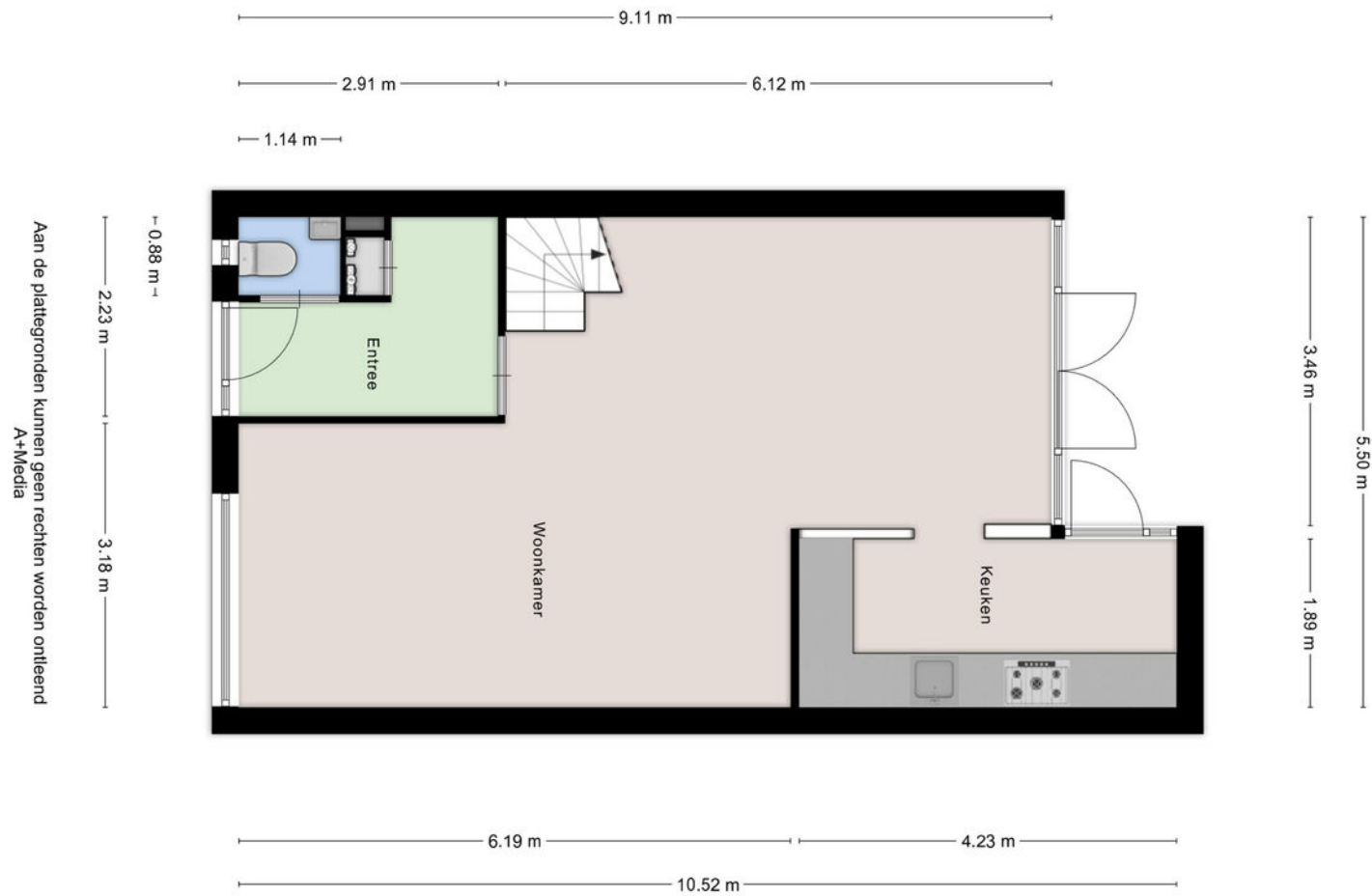








PLATTEGROND **BEGANE GROND**

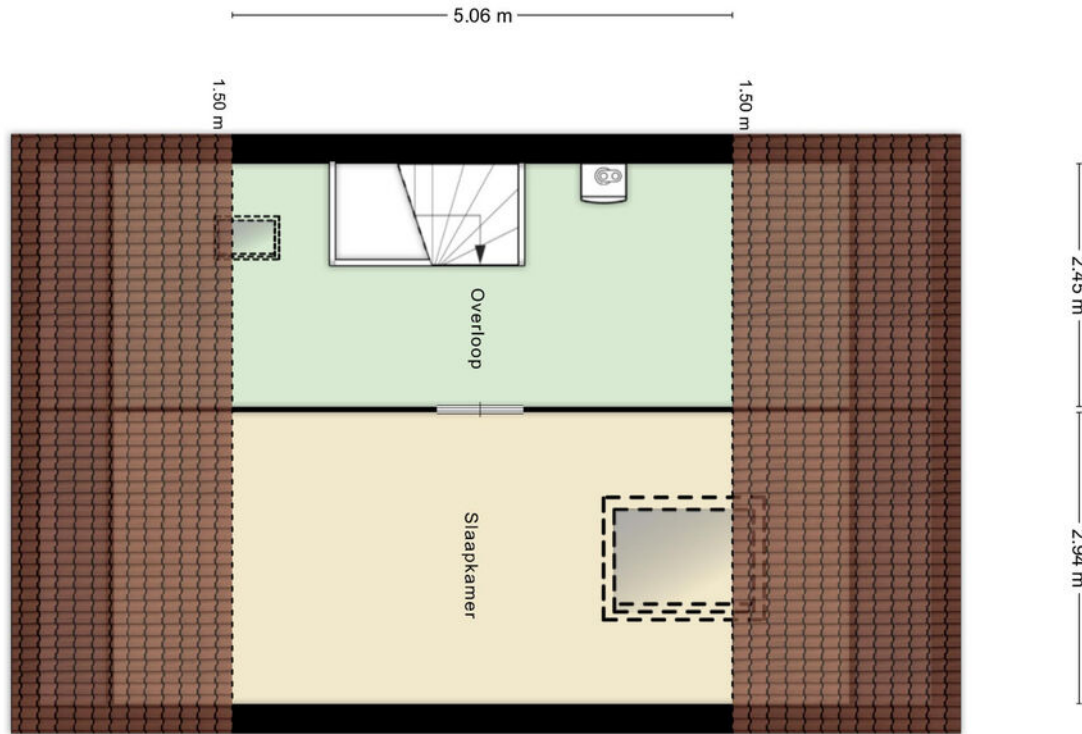


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A++Media

PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



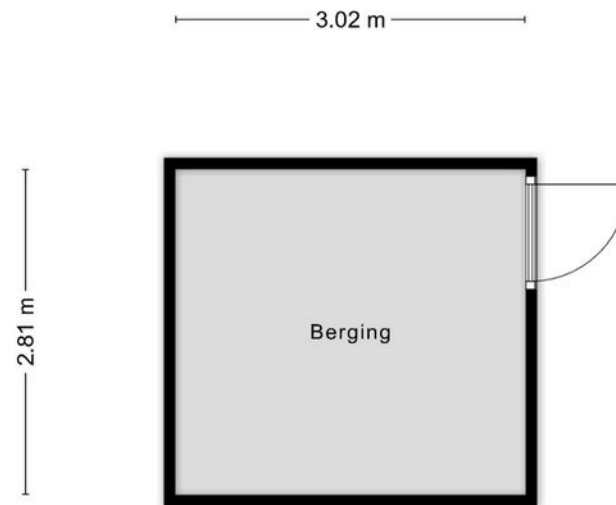
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



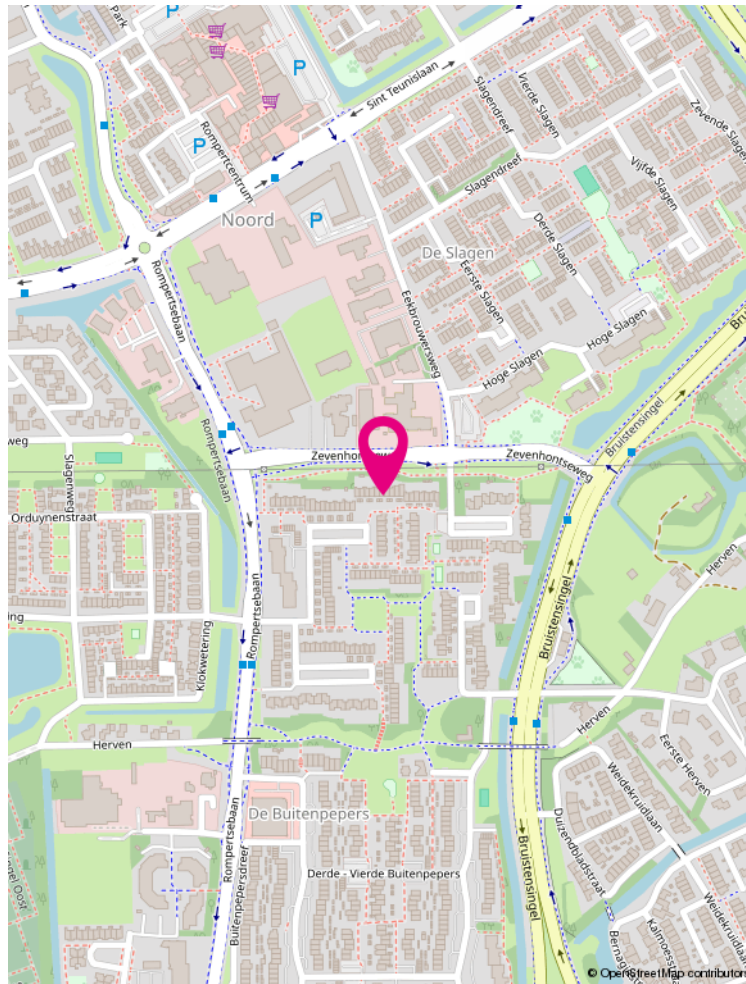
PLATTEGROND **BERGING**



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: ckok



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgelegde kadastrale grens
 Voorgelopen kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1:500
 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
 Sectie O
 Perceel 1474

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.

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 25 maart 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

0 5 10 15 20 25m

kadaster

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



ZESDE BUITENPEPERS 166

KENMERKEN

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Vraagprijs: | € 469.000 k.k. |
| Soort: | eengezinswoning |
| Type: | tussenwoning |
| Aantal kamers: | 5 |
| Inhoud: | 407 m ³ |
| Perceeloppervlakte: | 171 m ² |
| Woonoppervlakte: | 130 m ² |
| Soort bouw: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1974 |
| Ligging: | in woonwijk, vrij uitzicht |
| Tuin: | achtertuin, voortuin |
| Garage: | geen garage |
| Isolatie: | dubbel glas |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Energielabel: | C |

KADASTRALE GEGEVENS

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Adres: | Zesde Buitenpepers 166 |
| Postcode: | 5231 GH |
| Plaats: | 's-Hertogenbosch |
| Gemeente: | 's-Hertogenbosch |
| Sectie / Perceel: | O / 1474 |
| Oppervlakte: | 171 m ² |
| Soort: | 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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ✓ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ✓ | | |
| - losse (hang)lampen | ✓ | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Zolder (2 stuks) + slaapkamer | ✓ | | |
| - Ladekast schuur | ✓ | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | ✓ | | |
| - parketvloer | ✓ | | |
| - laminaat | ✓ | | |
| - plavuizen | ✓ | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ✓ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ✓ | | |
| - afzuigkap | ✓ | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ✓ | | |
| - koelkast | ✓ | | |



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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| - vaatwasser | ✓ | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ✓ | | |
| - toilethouder | ✓ | | |
| - fontein | ✓ | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | ✓ | | |
| - douche (cabine/scherm) | ✓ | | |
| - wastafel | ✓ | | |
| - wastafelmeubel | ✓ | | |
| - planchet | ✓ | | |
| - toilet | ✓ | | |
| - toilethouder | ✓ | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | ✓ | | |
| Rookmelders | ✓ | | |
| (Klok)thermostaat | ✓ | | |
| Rolluiken | ✓ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ✓ | | |



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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ✓ | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ✓ | | |
| Beplanting | ✓ | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ✓ | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | ✓ | | |



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”

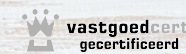
Team Raadhuys Makelaars

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