

Raadhuys
Makelaars



Zuid Willemsvaart 207



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch
€ 1.995.000,- k.k.





▲ Luxe urban villa gelegen aan een rustig hofje in centrum 's-Hertogenbosch!

Op een uiterst unieke plek in 's-Hertogenbosch, is deze vrijstaande urban villa uit 2020 gelegen. Deze luxe woning ligt in een afgesloten hofje met een historisch accent van de Binnendieze, een unieke combinatie van rustig wonen op steenworp afstand van de bourgondische binnenstad.

De villa heeft een royaal woonoppervlak van maar liefst 255 m². Hierdoor is er vol op ruimte op alle woonlagen. De woning beschikt over een zonnige tuin, een privacyvol dakterras en twee eigen parkeerplaatsen met 1 laadpaal op afgesloten terrein. Dankzij ingebouwde zonnepanelen, de aardwarmtepomp en uitstekende isolatie beschikt de woning over een energielabel A++!

Deze luxe woning is voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in alle seizoenen. Tevens beschikt de woning over diverse rolluiken en zonwering.

De villa maakt deel uit van het kleinschalige nieuwbouwproject De Negen Heren en biedt modern comfort op een ideale en historische locatie in het centrum van 's-Hertogenbosch.

Een unieke kans voor wie stijlvol, duurzaam en ruim wil wonen op een bijzondere plek. Wij nodigen u van harte uit om een bezichtiging met ons in te plannen!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch voorziet in een keur aan winkels, sfeervolle horecagelegenheden, gezellige terrassen en culturele hotspots. Alles wat je nodig hebt, bevindt zich letterlijk om de hoek.

De woning combineert het beste van twee werelden: een rustige ligging én alle stadse voorzieningen binnen handbereik. Met enkele stappen sta je in de historische binnenstad, de Markt of de bekende Uilenburg. Ook natuurliefhebbers komen aan hun trekken: op loopafstand ligt het prachtige natuurgebied Het Bossche Broek, waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen of genieten van het uitzicht op de stadsskyline.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met uitvalswegen richting de A2 en A59 ben je snel onderweg naar Eindhoven, Utrecht of Tilburg. Daarnaast zijn er goede OV-verbindingen in de buurt en het centraal station van 's-Hertogenbosch ligt op korte afstand.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de overdekte entree aan de voorzijde van de woning betreden we de ruim opgezette hal. Direct valt de hoogwaardige afwerking op. De woonbetonvloer, het strakke stucwerk, sfeervol behang en royale schuifdeuren zorgen voor een modern geheel. De hal beschikt over de toiletruimte, uitgebreide meterkast, garderoberuimte en vaste trapopgang naar de eerste verdieping.

Bij de garderoberuimte is een kast gesitueerd met de waterontharder en de unit voor de vloerverwarming. Wanneer we doorlopen komen we in de stijlvolle living.



De living is smaakvol ingericht met een roomdivider met gashaard. Dit is tevens het enige gas wat wordt gebruikt in de woning. De royale raampartijen met schuifpui betrekken de zonnige en privacyvolle tuin optimaal bij de woning.

De gehele ruimte is hoogwaardig afgewerkt met strak stucwerk en een woonbetonvloer met vloerverwarming en vloerkoeling welke doorlopen naar de keuken en het eetgedeelte.

De luxe woonkeuken is zeer ruim opgezet en beschikt over een roestvrijstaal blad en hoogwaardige apparatuur, waaronder: Quooker, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, maar liefst 2 vaatwassers, 2 koelkasten, combi-stoomoven met warmtelade, oven, vriezer en een wijnklimaatkast. Daarnaast is er een leuke coffee corner gerealiseerd, alsmede extra elektrapunten in het aanrechtblad. Het zijraam zorgt voor een prettige hoeveelheid aan daglicht.

Aan de voorzijde is het eetgedeelte gesitueerd met een groot raam en zicht op 'De Doode Stroom' van de Binnendieze. Een uniek stuk geschiedenis van 's-Hertogenbosch.









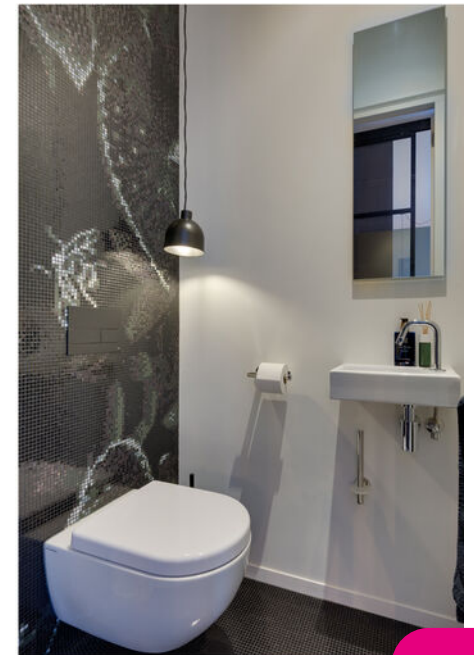














INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

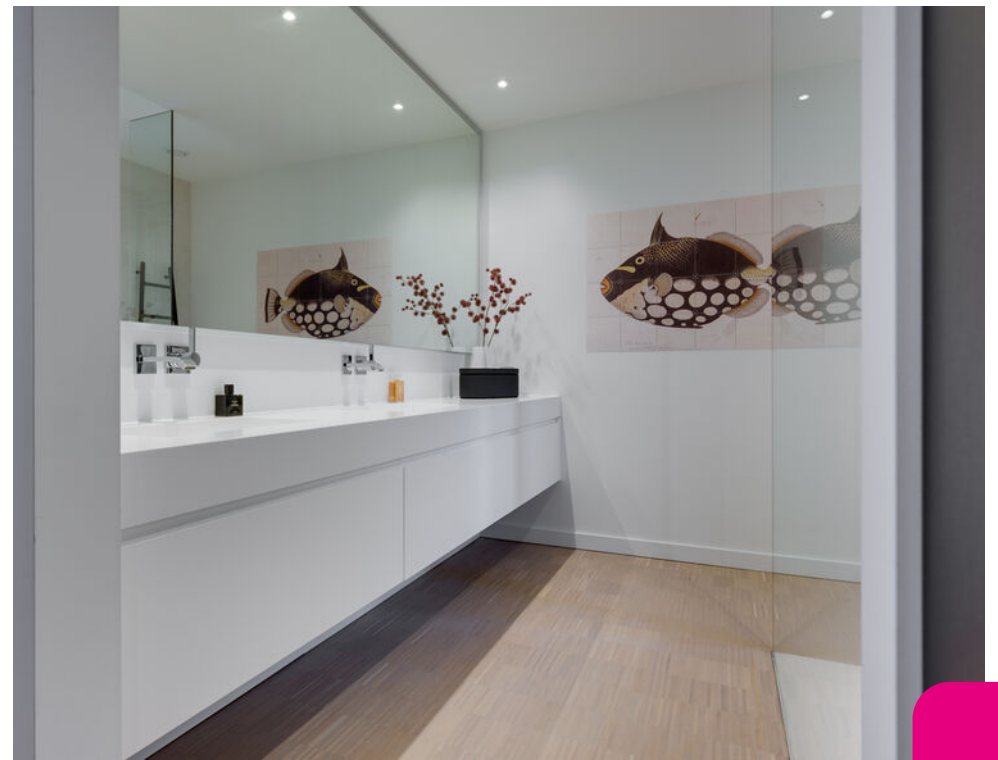
Deze verdieping is ingedeeld met 2 royale slaapkamers, schuifpui naar privacyvol dakterras, een inbouwkast, toiletruimte, riante inloopkast en moderne badkamer. De overloop en slaapkamers zijn sfeervol afgewerkt met strak stucwerk en een prachtige eiken vloer met vloerverwarming en koeling. Diverse ramen beschikken over elektrische sunscreens.

De stijlvolle badkamer is ingericht met een riante inloopdouche en een dubbele wastafel met modern meubel. De royale spiegel is voorzien van verwarming.















INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Deze verdieping is eveneens ingedeeld met 2 volwaardige slaapkamers, een royale inloopkast, de tweede badkamer en de technische ruimte. De eikenhouten vloer en de strak gestucte wanden en plafonds zorgen voor een modern en sfeervol geheel. De badkamer is ingericht met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

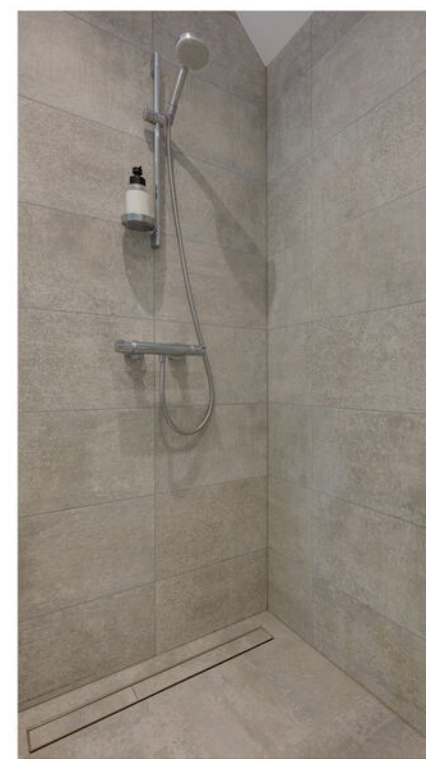
De ramen in de slaapkamers beschikken over elektrische rolluiken.

De technische ruimte is o.a. voorzien van de aardwarmtepomp met elektrische boiler (495l), WTW unit, en de aansluitingen voor de wasmachine/droger. Tevens is er een watermelder aanwezig, welke waarschuwt bij lekkage van de bijvoorbeeld de wasmachine.

Vanuit de overloop is er een zeer ruime bergzolder aanwezig, voorzien van de omvormer voor de zonnepanelen.









INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De privacyolle tuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en is verzorgd aangelegd middels sierbestrating en diverse beplanting. De elektrische zonneluifel zorgt voor een prettige hoeveelheid schaduw op een warme zomerdag. Er zijn diverse elektrapunten en buitenverlichting aanwezig. De tuin beschikt over een stenen berging met elektra en een poort welke toegang geeft aan de voorgelegen oprit.

Extra informatie:

Het binnenhof is gedeeltelijk mandeling terrein. Hier geldt een bijdrage van € 45,96 per maand voor.

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





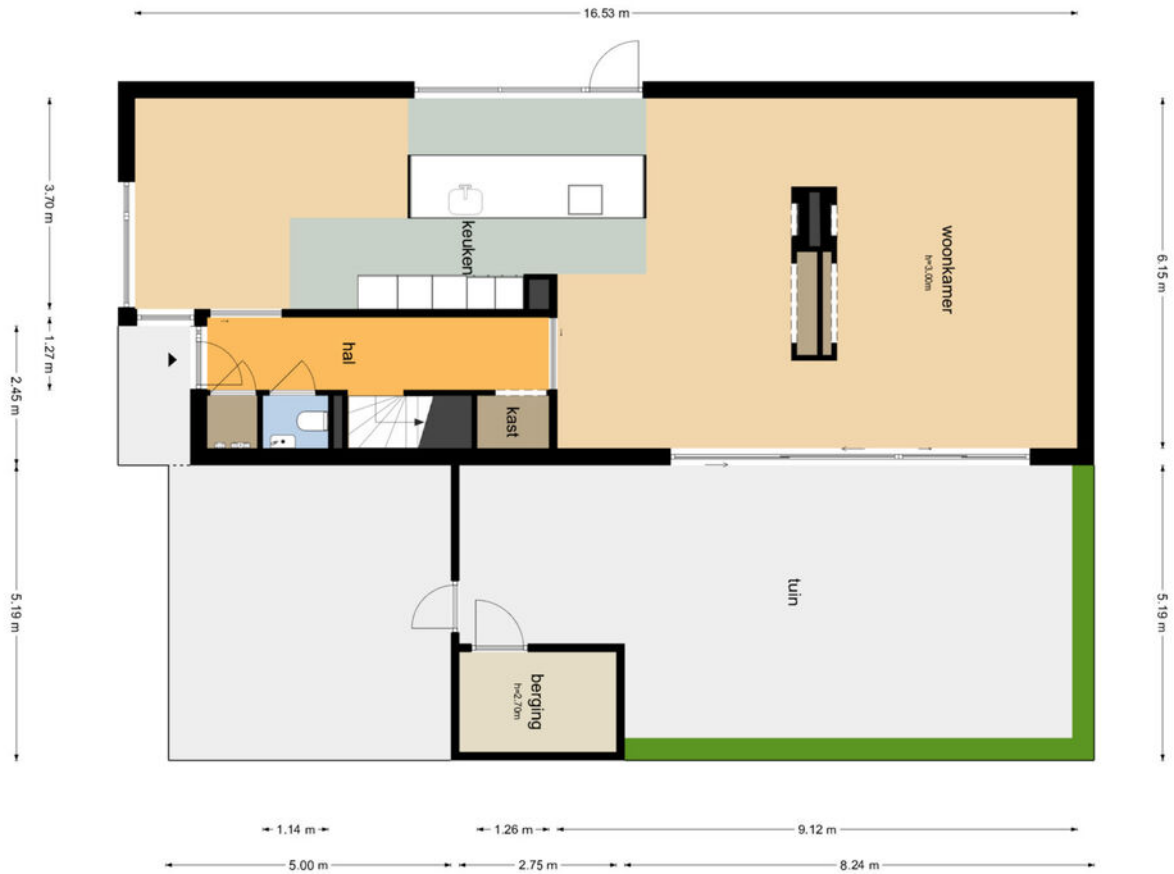






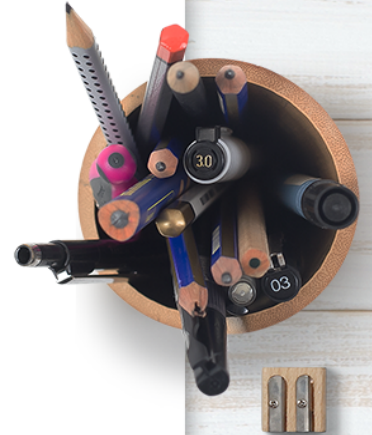


PLATTEGROND **BEGANE GROND MET TUIN**

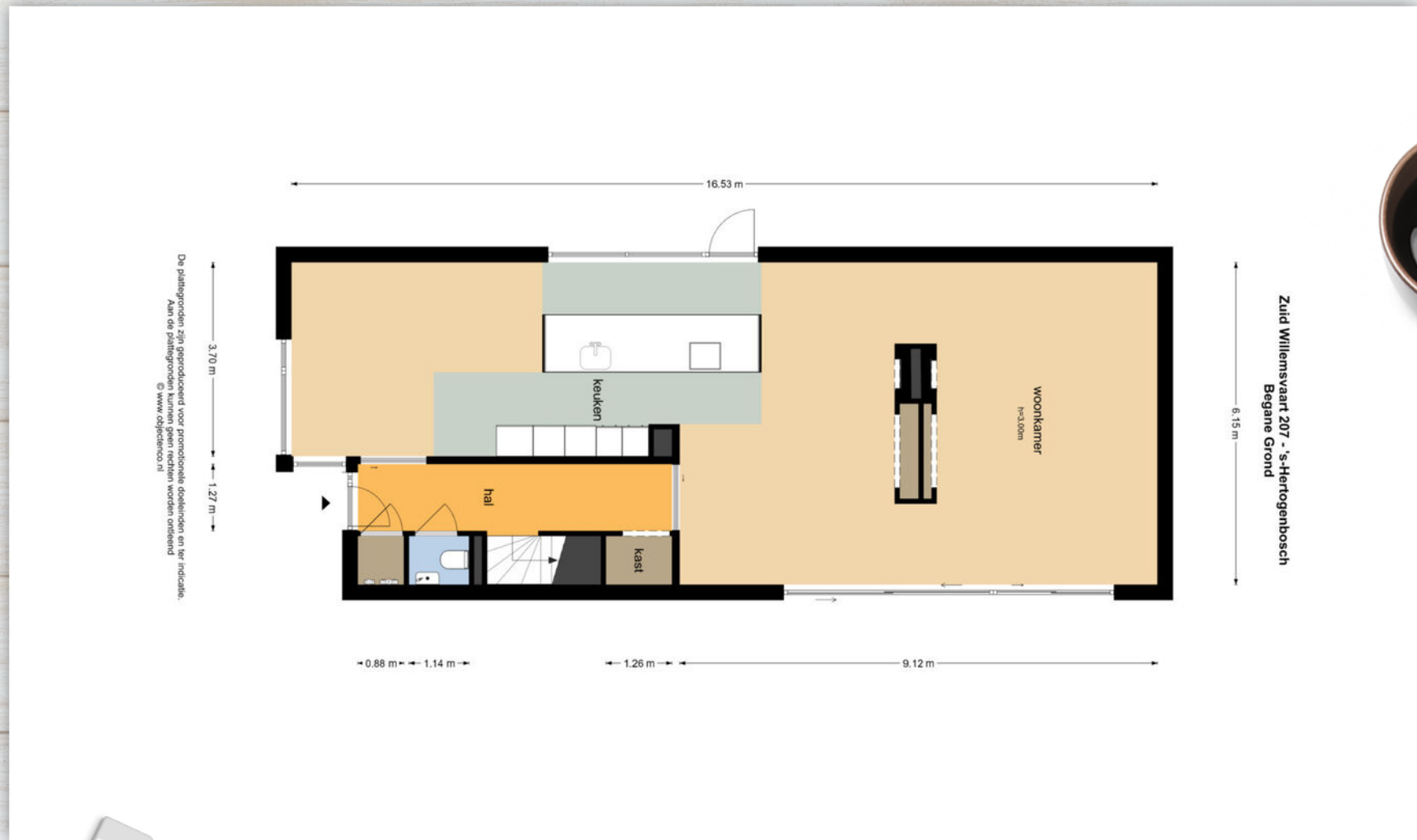


De plattegronden zijn geproduceerd voor commerciële doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objedivna.nl

Zuid Willemsvaart 207 - 's-Hertogenbosch
Tuin



PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



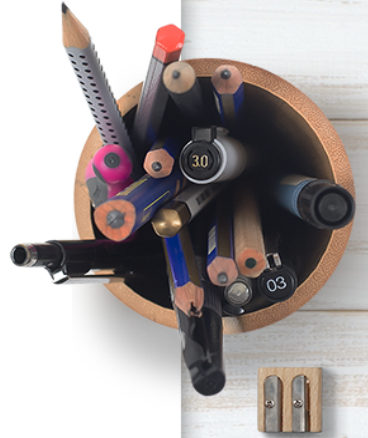
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



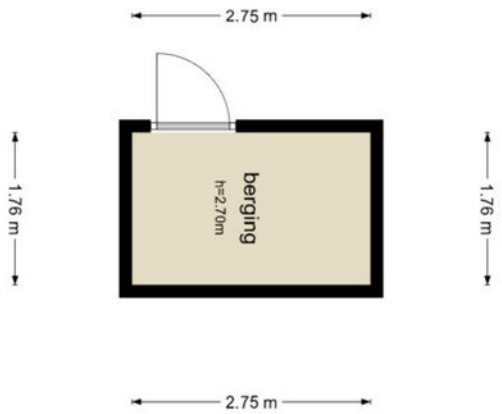
Zuid Willemsvaart 207 - 's-Hertogenbosch
Tweede Verdieping

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

PLATTEGROND **BERGING**



Zuid Willemsvaart 207 - 's-Hertogenbosch
Berging



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



LOCATIE KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: raadhuys

0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie H	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 7471	

Voor een eemruisend uittreksel, gelieverd op 20 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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

ZUID WILLEMSVAART 207

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 1.995.000 k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	962 m ³
Perceeloppervlakte:	219 m ²
Woonoppervlakte:	255 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2020
Ligging:	in centrum, beschutte ligging
Tuin:	zijtuin
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Energie label:	A++

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Zuid Willemsvaart 207
Postcode:	5211 SG
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	H 7471
Oppervlakte:	219 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			
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen			✓
- Staande lamp woonkamer			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast in bergkast			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen			✓
- jaloezieën			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		✓	
- parketvloer	✓		



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
- houten vloer(delen)	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- warmhoudlade	✓		
- wijnklimaatkast	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



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
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		



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
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			✓
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			✓
tuinverlichting	✓		
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”

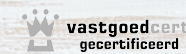
Team Raadhuys Makelaars

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