

Raadhuys
Makelaars



Dongestraat 32



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch
€ 498.500,- k.k.





▲ Luxe eengezinswoning op ideale locatie in 's-Hertogenbosch!

Luxe en hoogwaardig afgewerkte eengezinswoning met energielabel A en een zonnige tuin op het westen!

In 2020 gerenoveerde en hoogwaardig afgewerkte woning met luxe materialen en oog voor detail, gelegen op een toplocatie in 's-Hertogenbosch nabij Winkelcentrum Het Rivierenplein en natuurgebied De Oosterplas. De uitgebouwde begane grond beschikt over een PVC visgraatvloer met vloerverwarming, strak stucwerk en een luxe leefkeuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. De woning biedt een sfeervolle woonkamer met maatwerk tv-meubel en gashaard, openslaande deuren naar een zonnige tuin op het westen met geïsoleerde overkapping (eveneens voorzien van vloerverwarming), vier slaapkamers, een moderne badkamer met marmerlook afwerking, diverse maatwerk kasten, vernieuwde installaties en 8 zonnepanelen - volledig instapklaar en tot in perfectie afgewerkt!

Wij plannen graag een vrijblijvende bezichtiging met u in.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Deze stijlvolle woning heeft een ideale ligging nabij het geliefde natuur- en recreatiegebied de Oosterplas. Hier vindt u o.a. een recreatiemeer, speeltuin en prachtige wandelpaden. De woning is gelegen op steenworp 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. Diverse sportvoorzieningen, scholen en kinderdagverblijven zijn 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.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de hoogwaardige afwerking op. De begane grond is uitgebouwd en voorzien van een stijlvolle PVC visgraatvloer met comfortabele vloerverwarming, strak stucwerk en sfeervol Arte behang. De moderne leefkeuken vormt het hart van de woning en is uitgerust met een luxe kookeiland inclusief zitgelegenheid. Hier vindt u hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, (stoom)oven, koelkast en vriezer.

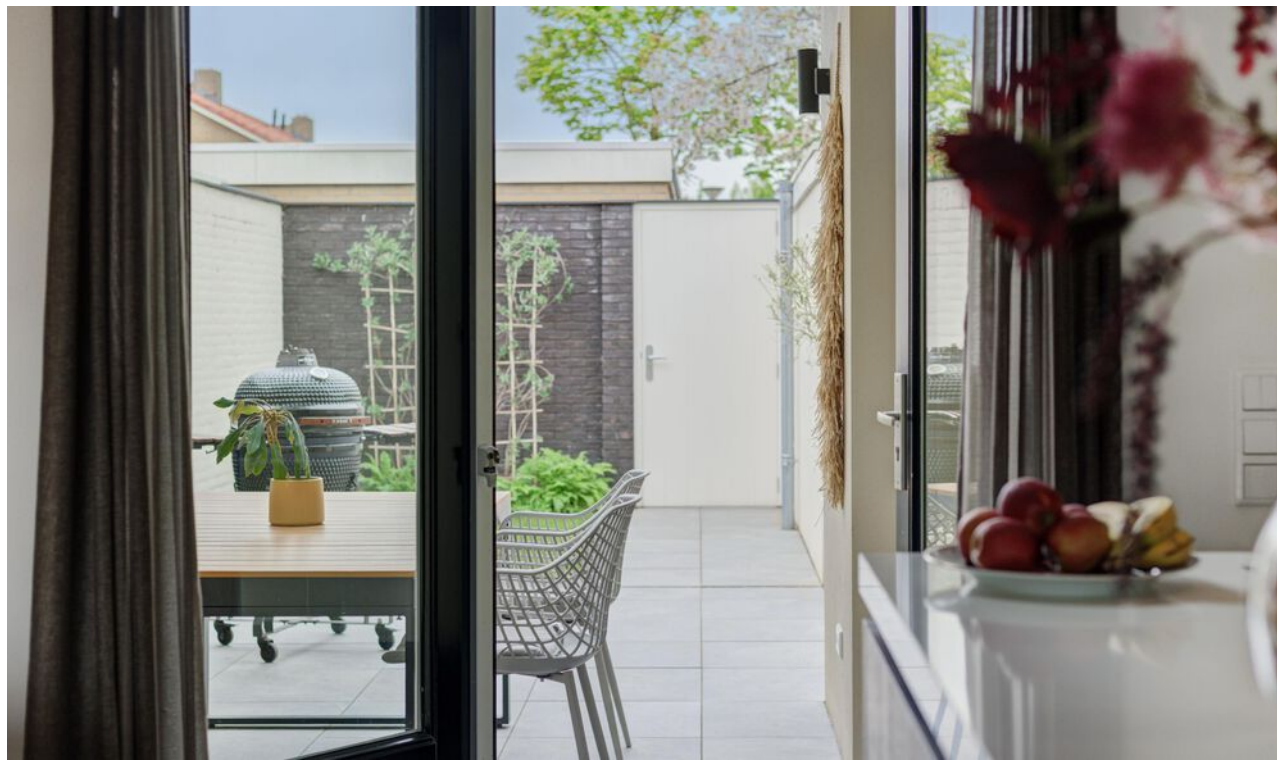
De lichte woonkamer beschikt over een op maat gemaakt wandmeubel met sfeervolle gashaard. Via openslaande deuren voorzien van hordeur, bereikt u de zonnige achtertuin, gelegen op het westen. Aansluitend bevindt zich een aangebouwde, volledig geïsoleerde overkapping met lichtkoepel én vloerverwarming. Een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten. In de uitbouw is bovendien een royale vaste kastenwand gerealiseerd met veel bergruimte. Het toilet, de meterkast en de trap zijn eveneens vernieuwd in 2020.











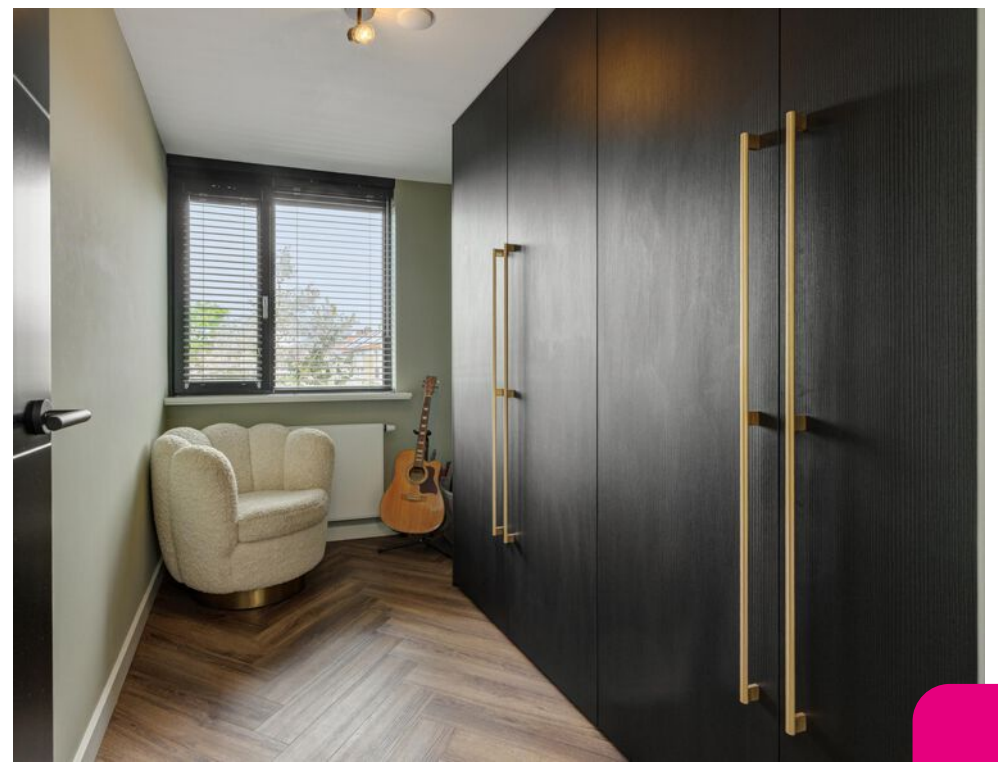


INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De eerste verdieping is net zo hoogwaardig afgewerkt als de begane grond, met een PVC visgraatvloer, strak stucwerk en maatwerk kasten. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen voorzien van horren en nieuwe deuren met magneetsluiting. Daarnaast is er een separaat toilet gerealiseerd en een moderne badkamer met luxe marmeren tegels, een inloopdouche met regendouche, designradiator en een stijlvol wastafelmeubel.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een voorzolder met aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de mechanische ventilatie-unit, cv-ketel en omvormer voor de zonnepanelen. Daarnaast vindt u hier een volwaardige vierde slaapkamer met een groot vernieuwd Velux dakraam en strak afgewerkte wanden. De woning is voorzien van 8 zonnepanelen (geplaatst omstreeks 2024), wat bijdraagt aan een energiezuinig geheel.







INDELING VAN DE WONING

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zonnige westen en biedt volop privacy. De tuin is ca. 2 jaar geleden vernieuwd en stijlvol aangelegd met sierbestrating (gelegd in beton) in combinatie met hoogwaardig kunstgras. Sfeervolle borders met diverse beplanting zorgen voor een groene en verzorgde uitstraling.

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en een stenen berging voorzien van elektra.

Uniek is de ruime, aan de achtergevel aangebouwde overkapping, die is uitgevoerd met een lichtkoepel, isolatie, vloerverwarming en inbouwspots. Hierdoor is het een comfortabele en veelzijdige plek waar u het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

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

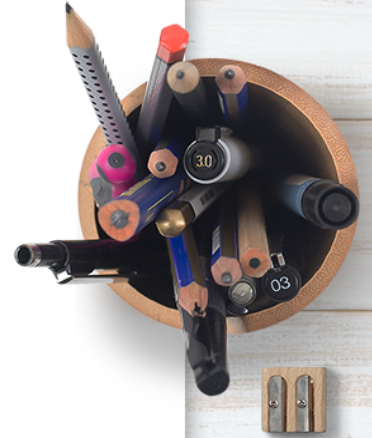
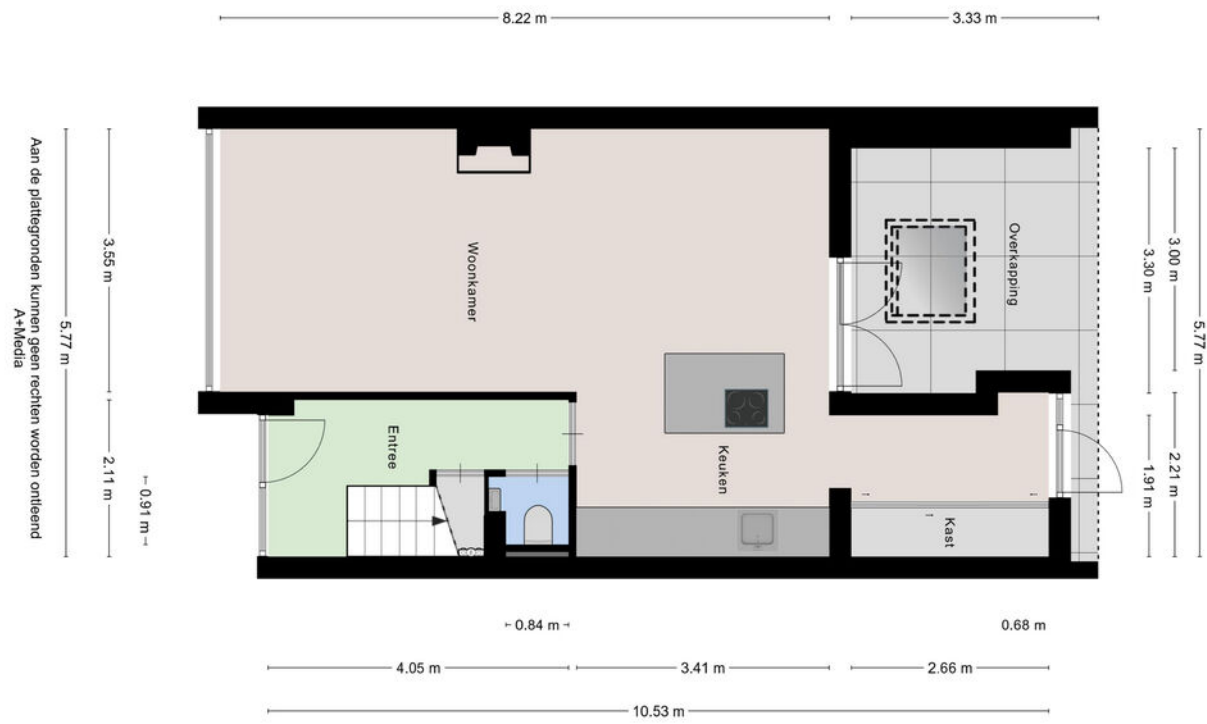








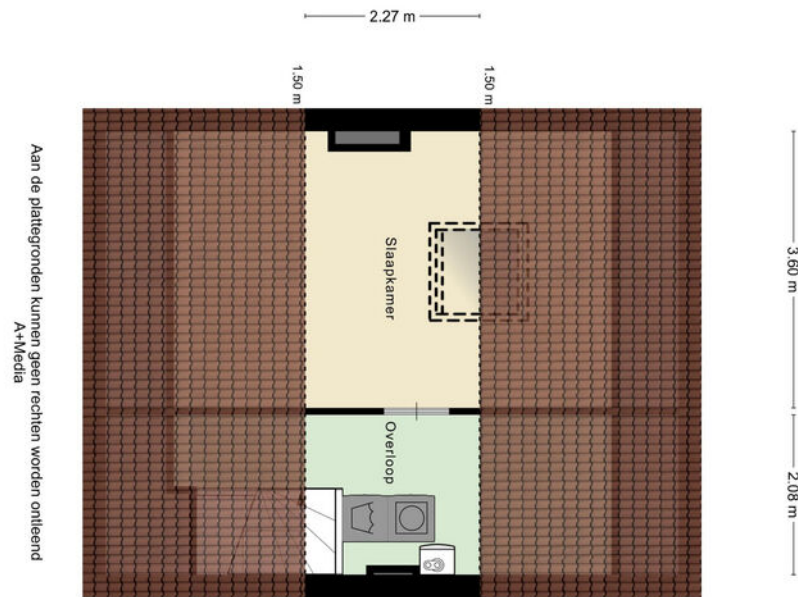
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

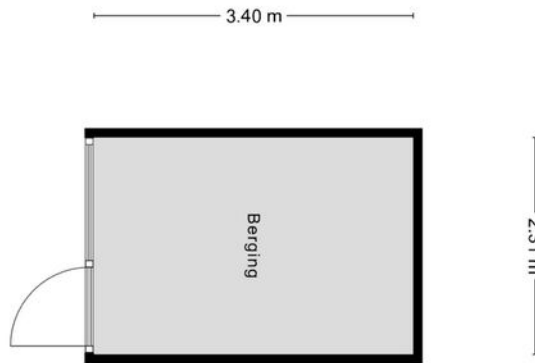


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



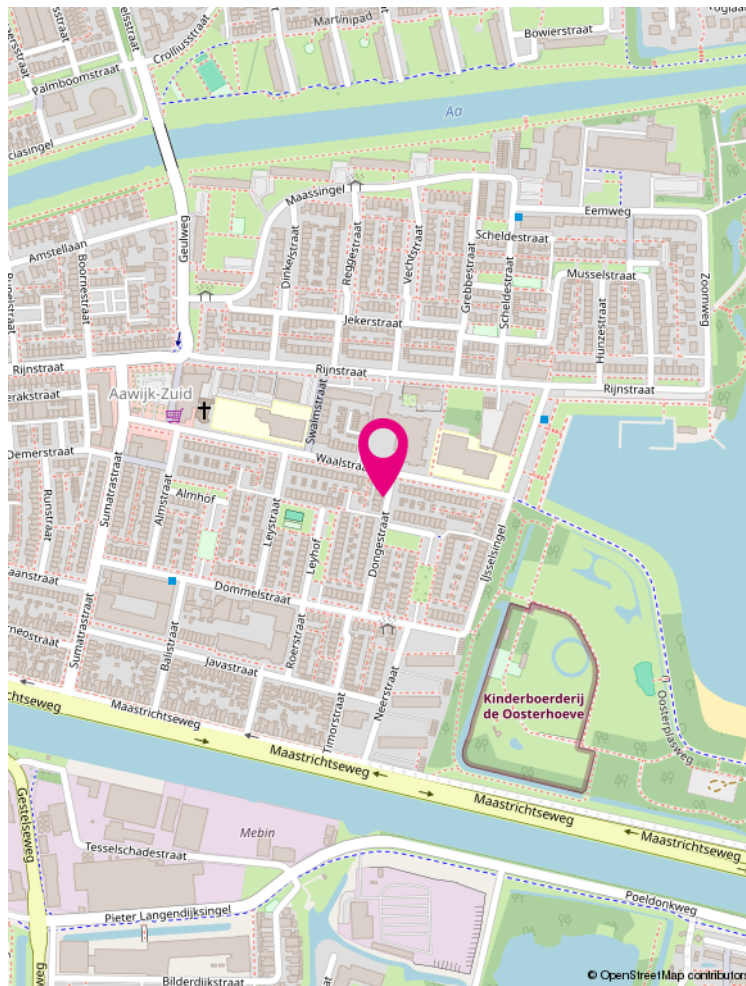
PLATTEGROND **BERGING**

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



DONGESTRAAT 32

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 498.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	385 m ³
Perceeloppervlakte:	122 m ²
Woonoppervlakte:	108 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1962
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Dongestraat 32
Postcode:	5215 BV
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	D / 2164
Oppervlakte:	122 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			
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		
- laminaat	✓		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	✓		



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 - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		



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 - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		



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”

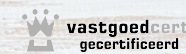
Team Raadhuys Makelaars

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