

Raadhuys
Makelaars



Roggeakker 42



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch
€ 435.000 k.k.





INSTAPKLARE WONING MET 3 SLAAPKAMERS EN 11 METER DIEPE ACHTERTUIN!

In een leuke straat in Empel-Noord gelegen, instapklare eengezinswoning met drie slaapkamers en 11 meter diepe achtertuin met overkapping en berging. Gelegen op loopafstand van de Empelse dijk en het schitterende Uiterwaardengebied met diverse strandjes aan de Maas!

Deze instapklare woning is goed onderhouden en is de afgelopen jaren door de huidige en de vorige eigenaren met veel liefde bewoond en verbouwd. Zo is de woning o.a. voorzien van een nieuwe badkamer (2019), nieuwe radiatoren op de begane grond (2020), rolluiken op de eerste verdieping (2020), nieuwe laminaatvloer op de begane grond en eerste verdieping (2021) en stucwerk op de begane grond (2021). In 2018 is de zolderverdieping verbouwd en opnieuw ingedeeld met een ruime slaapkamer en aparte wasruimte, tevens is er een grote kunststof dakkapel met elektrische rolluiken geplaatst. Op de begane grond is de woning voorzien van een tuingerichte woonkamer met toegang tot de achtertuin, en een half open keuken aan de voorzijde van de woning. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping beschikt over een stook-/wasruimte en een derde slaapkamer met kunststof dakkapel. De ruime achtertuin is gelegen op het noordoosten en is voorzien van een sfeervolle overkapping aan de woning. Kortom een heerlijke, instapklare woning met royale tuin!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Wonen in Empel is wonen aan de rand van de stad, vlakbij de Maas en in de onmiddellijke omgeving van alle belangrijke uitvalswegen en het centrum van 's-Hertogenbosch met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden zijn eveneens makkelijk en goed bereikbaar, zowel per auto, openbaar vervoer en fiets. Zusterlijk gebruikmakend van de voordelen van 's-Hertogenbosch, biedt Empel zelf gul de gelegenheid om rustig te wonen en te leven. De A2 vormt bovendien een snelle verbindingroute naar zowel het noorden als zuiden, wat Empel aangenaam centraal situeert. Voor sport en spel kunt u ook terecht bij de Empelse sportvereniging en op de tennisbanen. In de vriendelijke dorpskern gaat u uw dagelijkse boodschappen halen en tevens zijn er in Empel 2 basisscholen en kinderopvang.

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





INDELING VAN DE TUIN

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met meterkast, garderoberuimte, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

De tuingerichte woonkamer is mooi ingedeeld met o.a. grote raampartijen en loopdeur naar de achtertuin. Tevens bevindt zich hier een praktische trapkast. Een fijne ruimte!

Wanneer we doorlopen komen we in de half open keuken welke aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. De moderne keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: combimagnetron, koelkast, 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasmachine, spoelbak en een Selsiuz kokendwaterkraan.

De begane grond is voorzien van een lichte laminaatvloer en de muren zijn afgewerkt met glad stucwerk. Terug in de hal gaan we met de vaste trap naar de eerste verdieping. De trap is voorzien van trapbekleding.











INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 2 ruime slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer.

De masterbedroom, over de volle breedte van de woning, is aan de achterzijde van de woning gelegen. Deze kamer is voorzien van een vaste kastenwand. Aan de voorzijde van de woning is de tweede, over de gehele breedte, slaapkamer gesitueerd. Deze kamer is tevens v.v. een vaste kastenwand. Beide slaapkamers zijn voorzien van een (handmatig) rolluik.

De moderne, in 2019 vernieuwde, badkamer is in het midden van de verdieping gelegen. De badkamer is afgewerkt in een grijs/witte kleurstelling en ingedeeld met het volgende sanitair: ruime inloopdouche met regendouche en aparte douchekop, wandcloset, wastafel met meubel (houtlook), spiegelkast, wandkast (houtlook) en elektrische vloerverwarming.

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











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

De overloop geeft toegang tot de royale derde slaapkamer en de wasruimte. Aan de achterzijde is er over de gehele breedte een kunststof dakkapel geplaatst met draai-kiep ramen met horren. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en wanden met glad stucwerk.

De wasruimte beschikt eveneens over een kunststof dakkapel met draai-kiep ramen en een elektrisch rolluik. Tevens is er bergruimte achter het knieschot.

Deze ruimte is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-combi ketel, mechanische ventilatie en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger.

De royale derde slaapkamer beschikt eveneens over een dakkapel met kunststof kozijnen en een elektrisch rolluik. Aan beide zijden beschikt de kamer over extra bergruimte achter de knieschotten.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Vanuit de woonkamer is de ruime, 11 meter diepe, achtertuin met achterom te bereiken. De tuin is gelegen op het noordoosten en is voorzien van sierbestrating, siergrind, groenborders, gazon en buitenkraan. Aan de woning is een overkapping geplaatst met elektra en t.v.-aansluiting. Achterin de tuin is een houten berging gelegen, welke is voorzien van elektra. Kortom een gezellige en sfeervol ingedeelde tuin!

De voortuin is voorzien van sierbestrating, siergrind en groenborder.

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



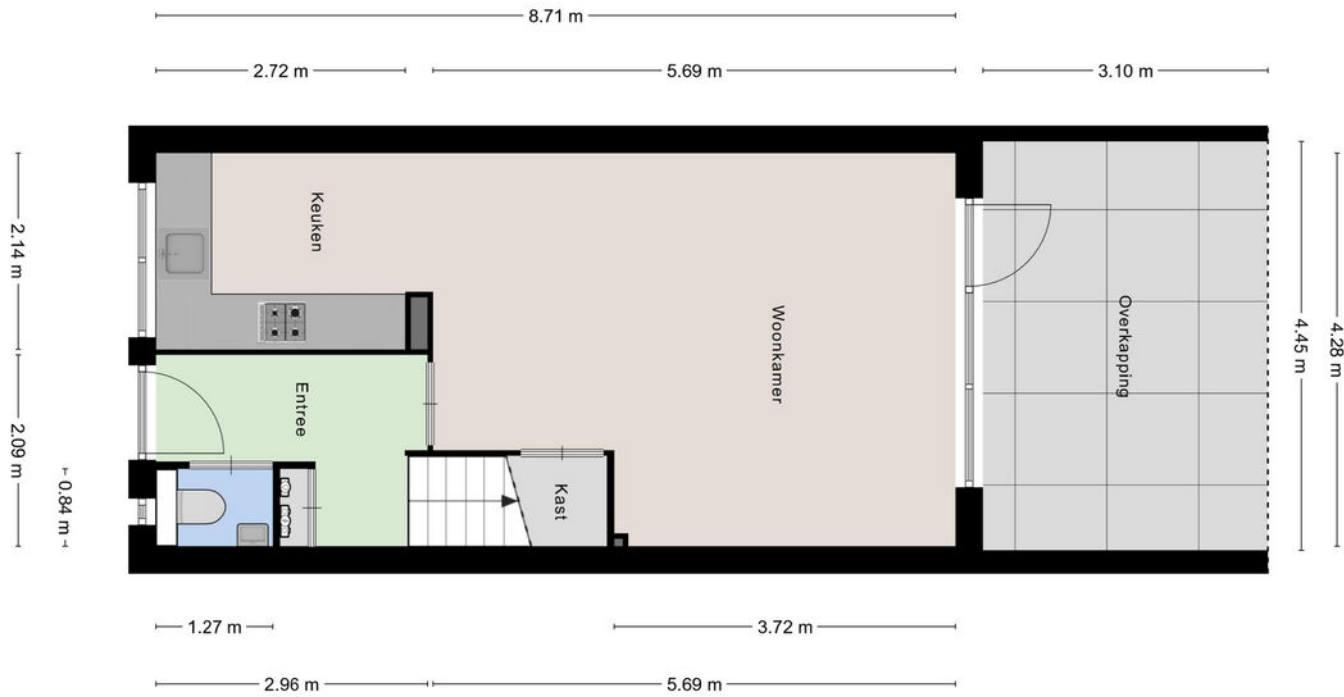






PLATTEGROND **BEGANE GROND**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



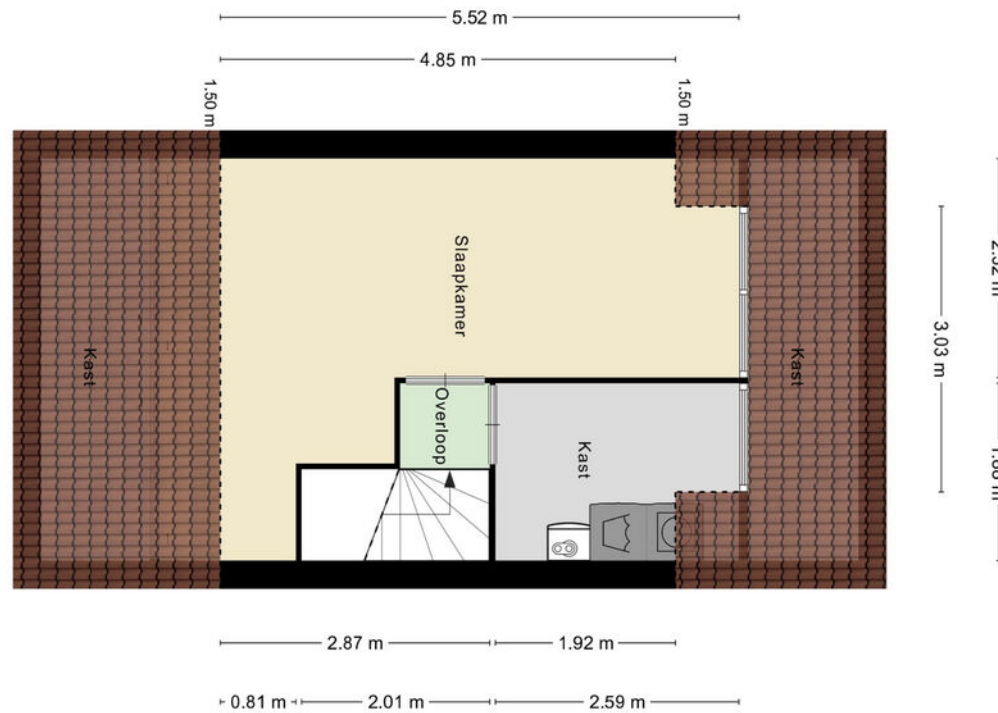
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



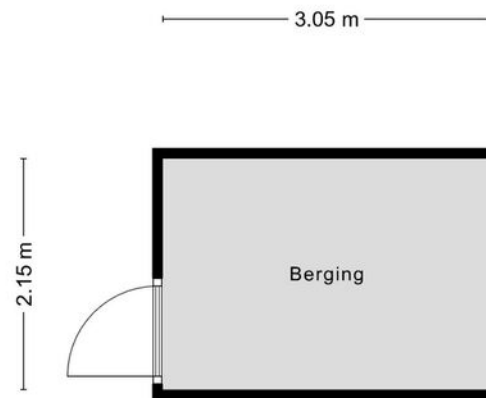
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



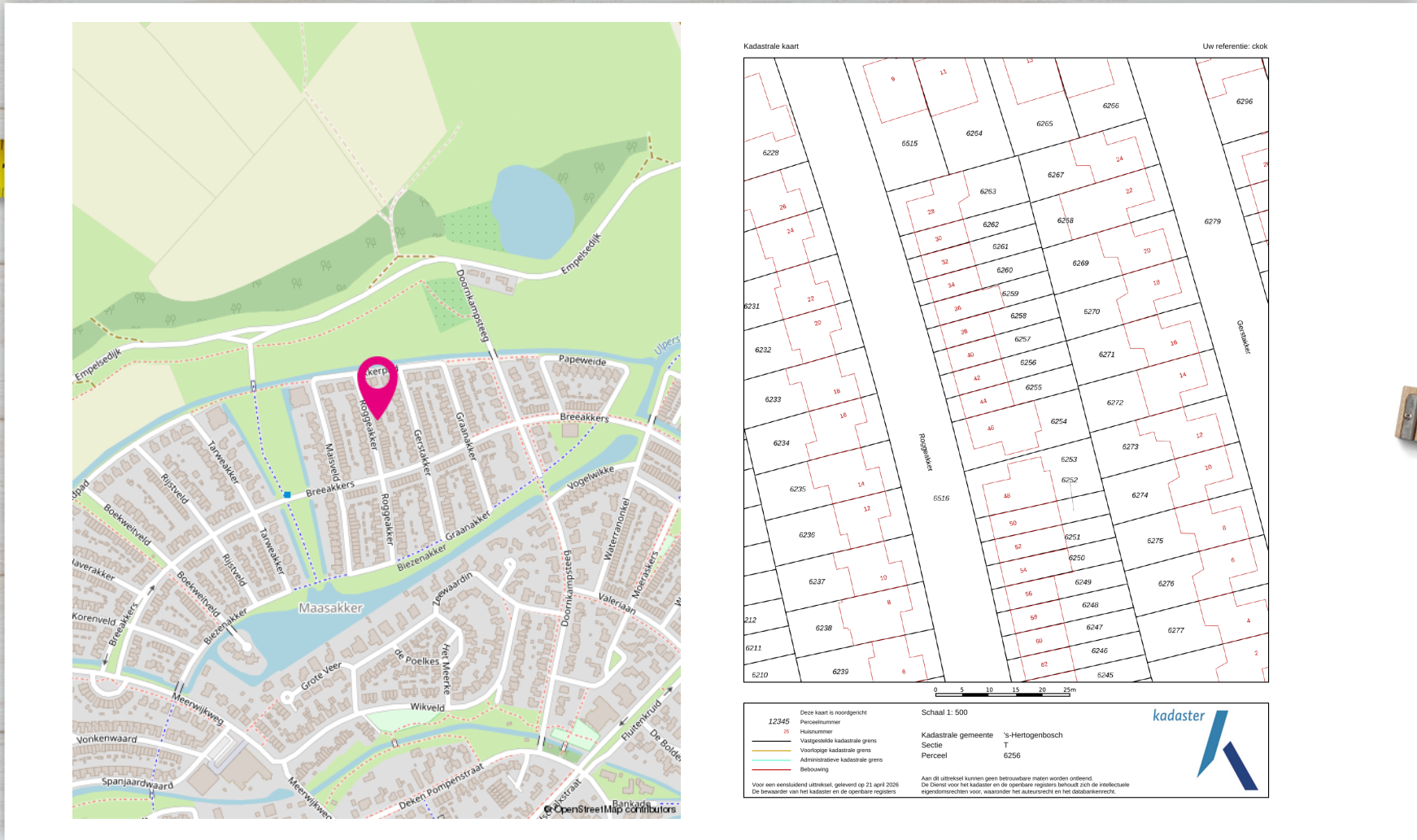
PLATTEGROND **BERGING**



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

ROGGEAKKER 42

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 435.000,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	312 m ³
Perceeloppervlakte:	111 m ²
Woonoppervlakte:	97 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1998
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Roggeakker 42
Postcode:	5236 VE
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 6256
Oppervlakte:	111 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			
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- 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
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders		✓	



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
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

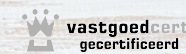
Team Raadhuys Makelaars

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