

Raadhuys
Makelaars



Goudesteinstede 13

's-Hertogenbosch
€ 489.500,- k.k.



raadhuysmakelaars.nl





▲ Uitgebouwde, eindwoning met energielabel A en bijzonder veel wooncomfort!

Uitgebouwde en energiezuinige eindwoning met privé oprit in de kindvriendelijke en groene wijk De Maaspoort in 's-Hertogenbosch! De woning beschikt o.a. over een energielabel A, royale living met veel lichtinval door de schuifpuien, hoogwaardige afwerking, bijzonder veel comfort en een zonnige tuin op het westen.

Stel je voor: je komt thuis in een rustige, groene straat waar kinderen nog onbezorgd buiten spelen. Je parkeert je auto op je eigen oprit, loopt naar binnen en wordt direct verwelkomd door een zee aan ruimte. Deze uitgebouwde eindwoning in De Maaspoort laat je vanaf het eerste moment voelen hoe fijn wonen kan zijn.

Deze uitstekend onderhouden en uitgebouwde eindwoning biedt verrassend veel leefruimte, comfort en een prettige groene ligging. Dankzij de uitbouw op de begane grond is een royale en lichte living ontstaan, voorzien van twee in 2025 geplaatste schuifpuien met hordeuren naar de zonnige achtertuin op het westen. De woning beschikt daarnaast over vier volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, op elke verdieping airco-units (koelen én verwarmen), 10 zonnepanelen en een eigen oprit met laadpaal. Een instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen.

De ligging maakt het plaatje compleet. De Maaspoort staat bekend om haar groene, ruim opgezette karakter en kindvriendelijke sfeer. Op korte afstand vind je alles wat het dagelijks leven makkelijk maakt: winkels, scholen, sportvoorzieningen en zorg. Voor een wandeling of een middag ontspannen liggen het Burgemeester van Zwietenpark en de Noorderplas praktisch om de hoek. En wil je de levendigheid opzoeken? Binnen een kwartier sta je in de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch.

Kortom: een huis waar je niet alleen woont, maar écht thuiskomt.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220



INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de oprit betreden we de entree van de woning. De hal is voorzien van een schuifwandkast met garderobe, toiletruimte en vaste trapopgang naar de eerste verdieping. De uitgebouwde woonkamer is bijzonder ruim en licht, mede dankzij de twee grote schuifpuien (met hordeuren) naar de tuin.

De living is sfeervol afgewerkt met strak stucwerk, designer behang van Piet Hein, een gashaard en een comfortabele korreltapijtvloer. Tevens is er een airconditioning aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte.











De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, welke is voorzien van een gezellige zitgelegenheid. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, ATAG inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een kokend waterkraan van Floww met filter.

Terug in de hal gaan we met de vaste trap naar de eerste verdieping.



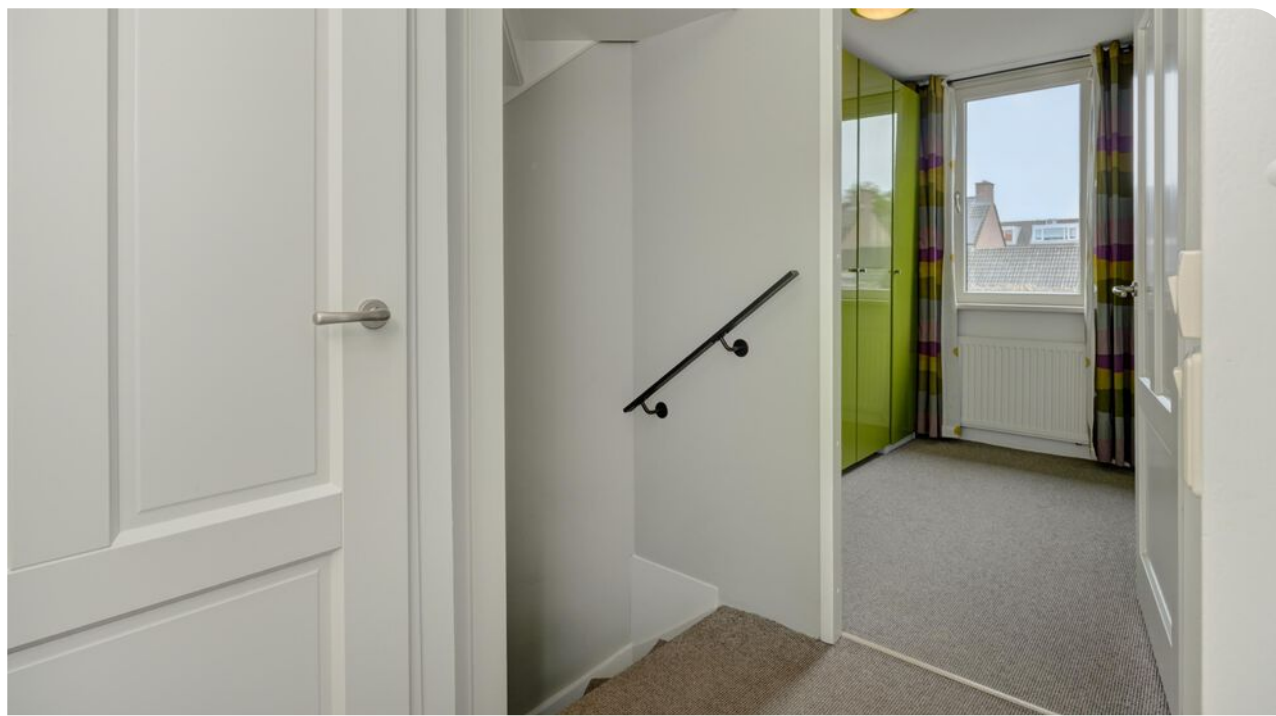




INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van horren. De moderne badkamer is omstreeks 2019 vernieuwd en compleet uitgevoerd met een groot wastafelmeubel, toilet, designradiator en een inlopdouche met regendouche. Tevens is er een raam aanwezig. Ook deze verdieping beschikt over een airconditioning die kan koelen en verwarmen.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de mechanische ventilatie-unit, de CV-ketel (ATAG, 2021), de omvormer voor de 10 zonnepanelen en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens is er een airconditioning aanwezig, alsmede een praktische vliering met veel opbergcapaciteit. De verdieping beschikt over een ruime vierde slaapkamer. De in 2025 geplaatste Velux dakramen zijn voorzien van verduisterende raambekleding.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De verzorgde achtertuin is gelegen op het westen en biedt veel privacy. Hier geniet je tot in de avond van de zon. De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating en groene borders. Achterin bevindt zich een stenen berging met elektra en via de houten poort is de achtergelegen brandgang bereikbaar. Aan de voorzijde beschikt de woning over een nette voortuin en een eigen oprit met laadpaal.

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

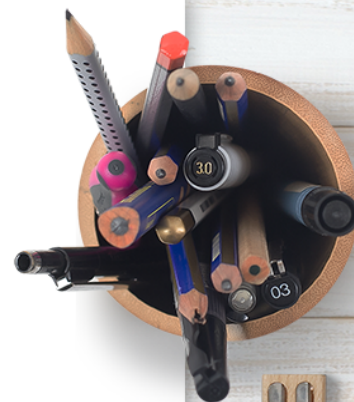




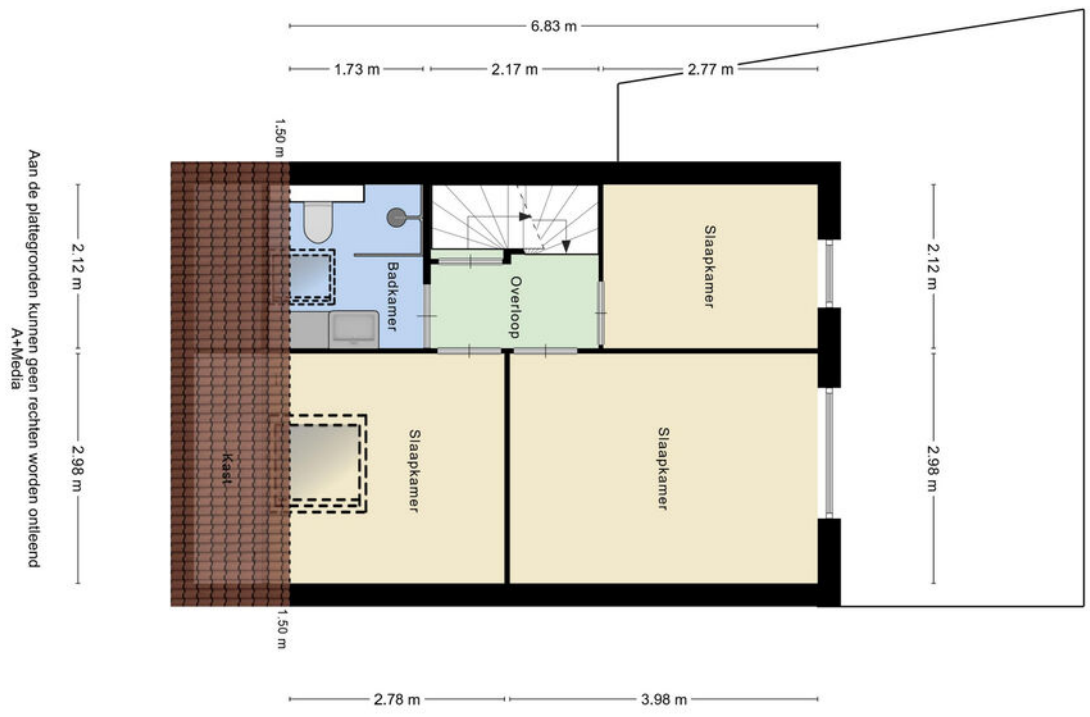




PLATTEGROND **BEGANE GROND**



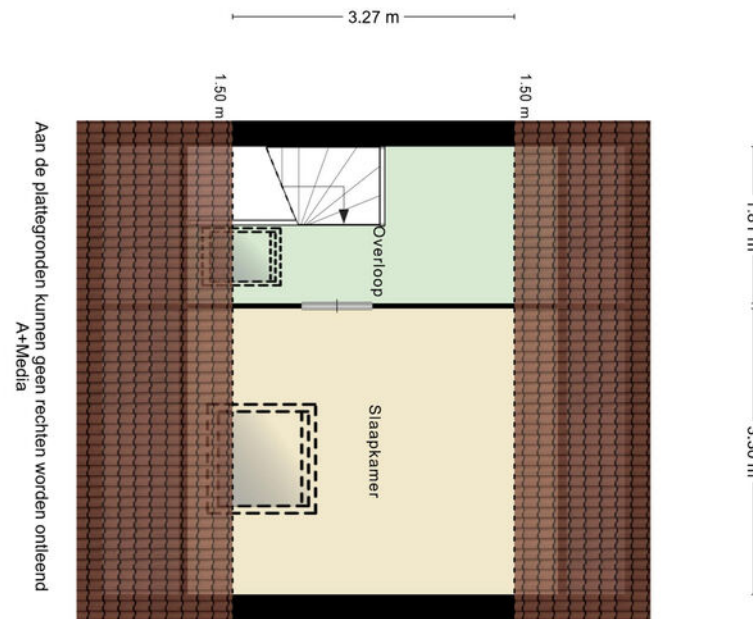
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

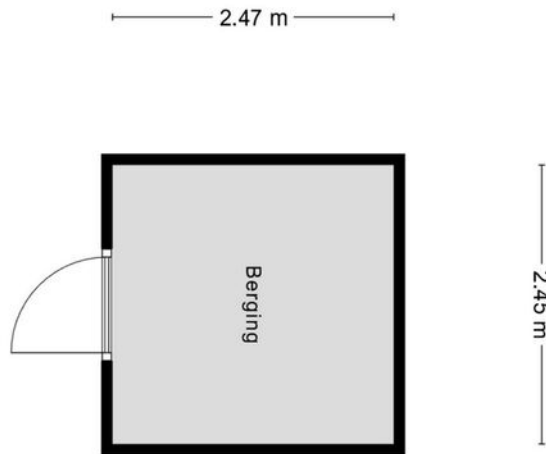


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



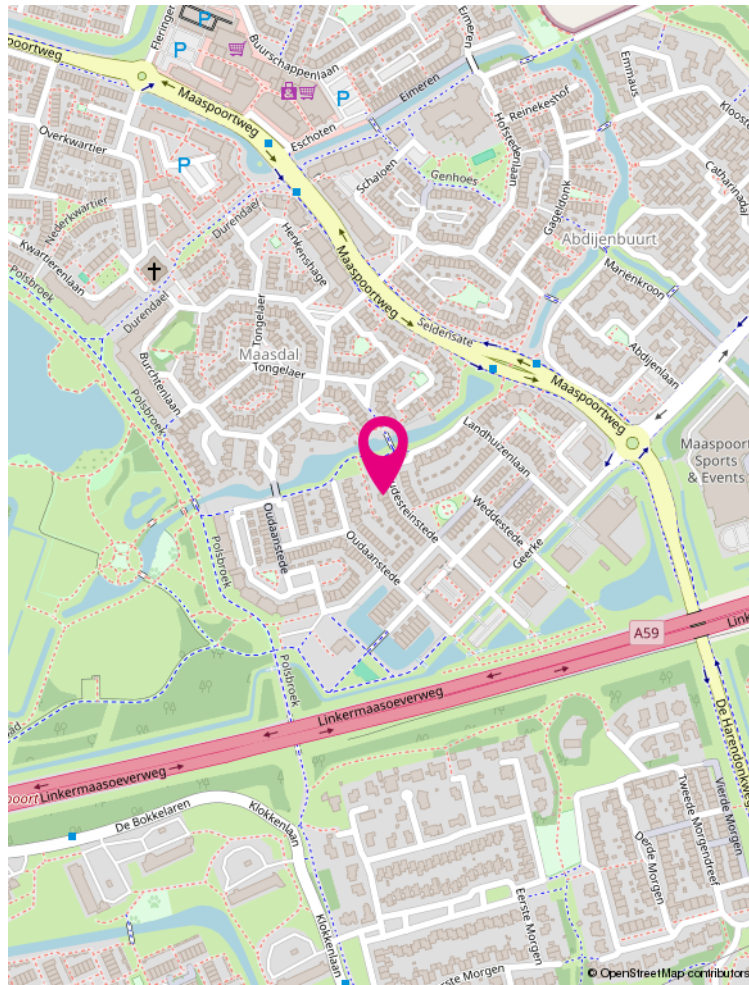
PLATTEGROND **BERGING**

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

GOUDESTEINSTEDE 13

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 489.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	eindwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	411 m ³
Perceeloppervlakte:	202 m ²
Woonoppervlakte:	118 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel, gashaard
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Goudesteinstede 13
Postcode:	5235 HW
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 7556
Oppervlakte:	202 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		✓	
- Lichtbak keuken	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV kast en hangkast + legplank woonkamer			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		



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



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			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		



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
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- 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