

Raadhuys
Makelaars



Pastoor Verhoevenstraat 14



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch
€ 1.175.000,- k.k.





▲ Royale, vrijstaande woning op uniek perceel van maar liefst 990 m²!

Op een unieke locatie nabij het centrum van Empel te 's-Hertogenbosch is deze royale, vrijstaande woning gelegen! De woning ligt op een prachtig perceel van maar liefst 990 m² met een zeer diepe, privacyvolle tuin op het zonnige zuidwesten. Deze moderne en sfeervolle woning beschikt onder meer over een lichte living, moderne woonkeuken, werk/speelkamer op de begane grond, 5 slaapkamers, chique badkamer en inpandige berging/garage met brede oprit!

Deze charmante woning is in 2005 gerealiseerd en kenmerkt zich door een hoogwaardige bouwkwaliteit en afwerking. De woning is uitstekend geïsoleerd en beschikt over een energielabel A.

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met sproei installatie. De zonnige achtertuin is circa 35 meter diep! Dankzij de verschillende terrassen, het gazon en de volwassen perken en bomen is er op elk moment van de dag een prettige plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De oprit biedt ruimte aan meerdere auto's en is voorzien van een (snel-) laadpaal, met toegang tot de berging/garage. Binnen valt direct de ruime opzet en de hoeveelheid ramen op, wat zorgt voor een aangename lichtinval en een sterke verbinding met buiten. Daarbij woon je hier op loopafstand van de voorzieningen in Empel, zoals een supermarkt, winkels en het recent geopende restaurant Bonjour.

Woonoppervlak 223 m² - Bruto inhoud woning 825 m³ - Perceel oppervlak: 990 m² - Bouwjaar 2005.





Empel beschikt over een gezellige dorpskern waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen en is centraal gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen zoals de A2 en A59. Verschillende sportvoorzieningen, scholen en kinderdagverblijven zijn in de directe omgeving te vinden.

Voor de wandel- en natuurliefhebbers is het schitterend wandelen aan het Maximakanaal of op de dijk met diverse strandjes aan de Maas.

Daarnaast staat u binnen een kwartier in het sfeervolle, bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch! De stad is zowel met de fiets als met de auto én het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar.

Er valt nog veel meer te vertellen over deze unieke, vrijstaande woning! Wij nodigen u van harte uit voor een vrijblijvende bezichtiging.



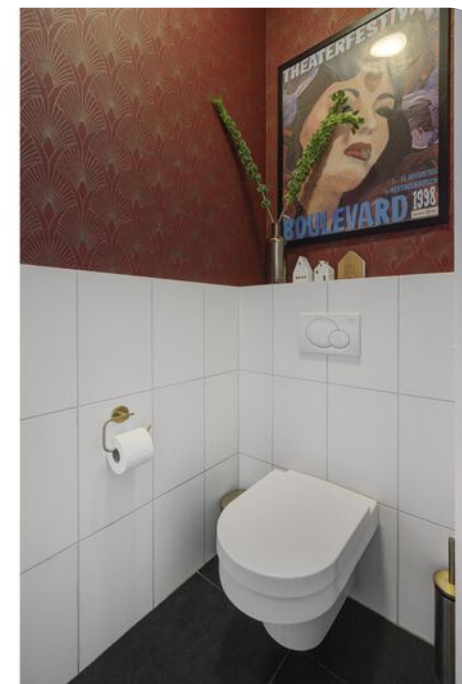


INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de brede oprit bereiken we de entree van de woning, waar de chique voordeur met glas-in-lood direct een sfeervolle eerste indruk geeft. De ruime hal is licht en strak afgewerkt met stucwerk en een houten vloer, en biedt toegang tot de inpannige berging/garage, een werk-/speelkamer, de toiletruimte, een uitgebreide meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

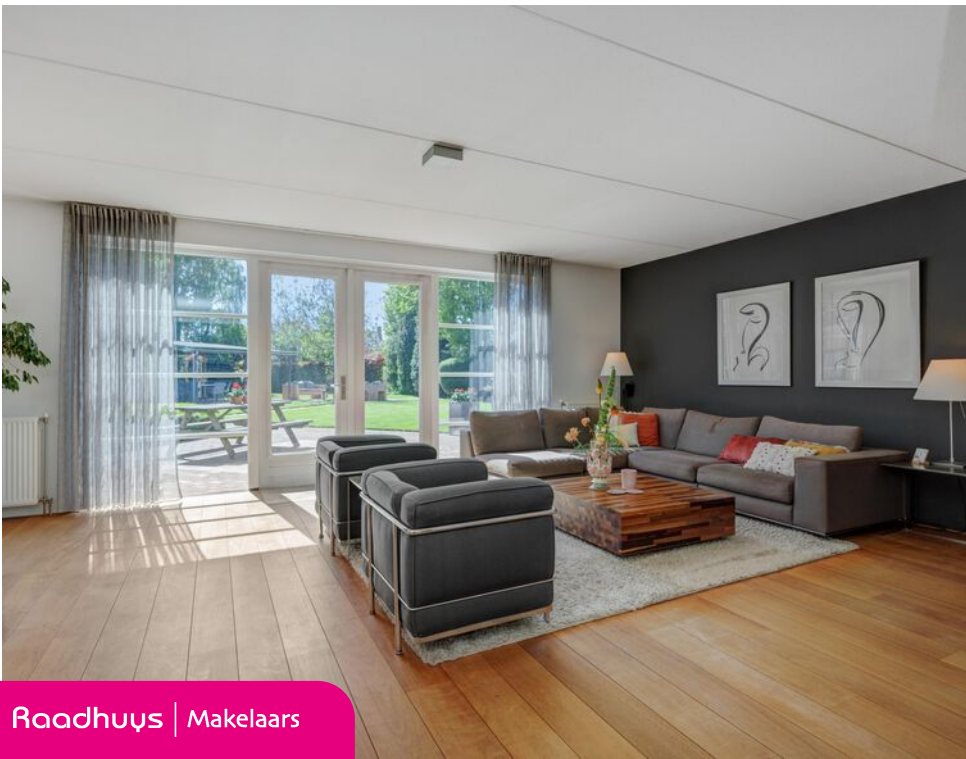




Vanuit de hal lopen we door naar de royale woonkeuken, die in open verbinding staat met het eetgedeelte en de living. De keuken is praktisch én sfeervol ingericht met een wandmeubel (in 2024 voorzien van nieuwe kastdeurtjes) en een kook-/spoeiland. Er is veel bergruimte aanwezig en de keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis (2024), afzuigkap, heteluchtoven, vaatwasser op hoogte en een grote koelkast. Het grote raam zorgt voor veel daglicht en biedt een fraai uitzicht op de tuin en de brede straat. Het eetgedeelte en de woonkamer zijn ruim opgezet en voorzien van grote raampartijen, strak stucwerk en een houten vloer. Openslaande deuren geven direct toegang tot de diepe, groene tuin, waardoor binnen en buiten op een perfecte manier met elkaar verbonden zijn.

De inbandige berging/garage is volledig geïsoleerd en voorzien van verwarming, elektra en water. Dankzij het hoge plafond en de openslaande deuren naar de oprit is dit een veelzijdige ruimte. Daarnaast is er een loopdeur naar de achtertuin, een gietvloer en bevinden zich hier ook de aansluitingen voor wasmachine/droger en de cv-installatie.











INDELING VAN DE WONING

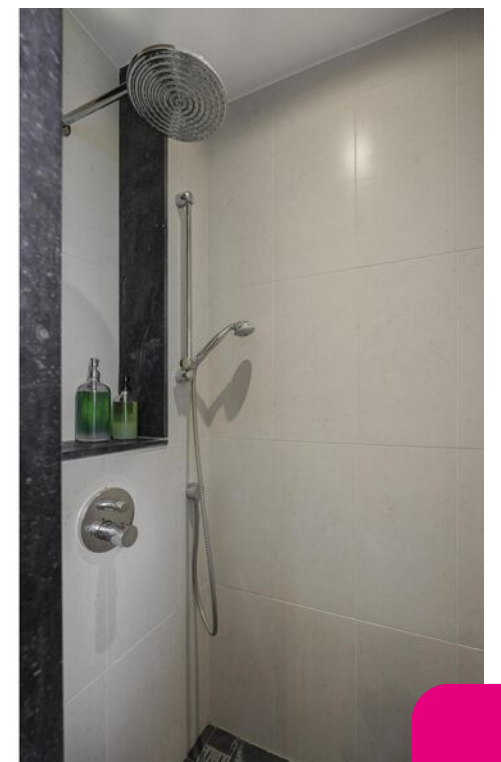
Eerste verdieping

De eerste verdieping is op een ruimtelijke manier ingedeeld. De overloop biedt toegang tot drie grote slaapkamers, allen voorzien van vloerbedekking en strak stucwerk. De hoofdslaapkamer beschikt over een royale inloopkast. Indien gewenst is het mogelijk om op deze verdieping een vierde slaapkamer te realiseren.

De badkamer heeft een speelse en smaakvolle indeling en is compleet uitgerust met een ligbad, een dubbele wastafel met meubel en een inloopdouche met regendouche. Dankzij het raam en de mechanische ventilatie is er sprake van prettige lichtinval en ventilatie. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. Op de overloop is ruimte voor een knus leeshoekje, mede door de aanwezigheid van ramen die zorgen voor extra daglicht.











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van nieuwe Velux dakramen met verduistering, strak stucwerk en een pvc-vloer. Daarnaast is er een aparte ruimte die momenteel in gebruik is als inloopkast, maar ook geschikt is om een tweede badkamer te realiseren.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de mechanische ventilatie-unit en extra bergruimte in de knieschotten, wat zorgt voor veel praktische opbergmogelijkheden.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De achtertuin is opvallend diep en uiterst verzorgd aangelegd met een gazon, diverse beplanting en meerdere terrassen. Door de ligging op het zuidwesten wordt hier volop van de zon genoten, terwijl de volwassen beplanting en bomen zorgen voor veel sfeer en privacy. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging met ruime overkapping en een buitenkeuken met wasbak en bakplaten, wat het geheel compleet maakt voor zowel ontspanning als gezellige momenten buiten.

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







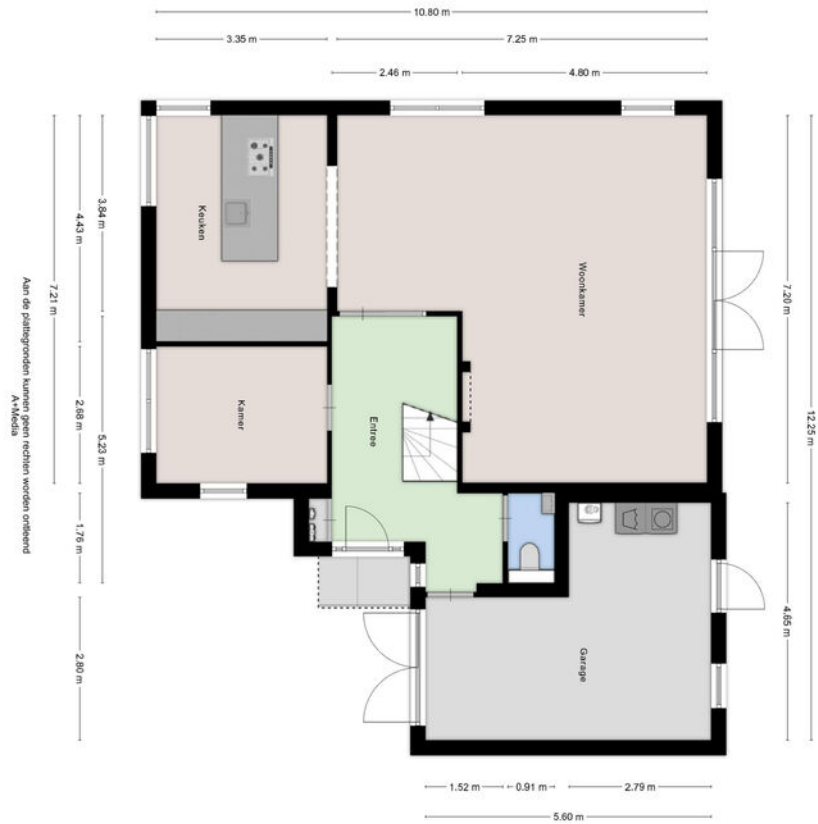




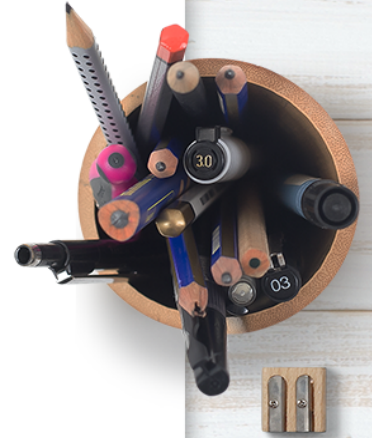




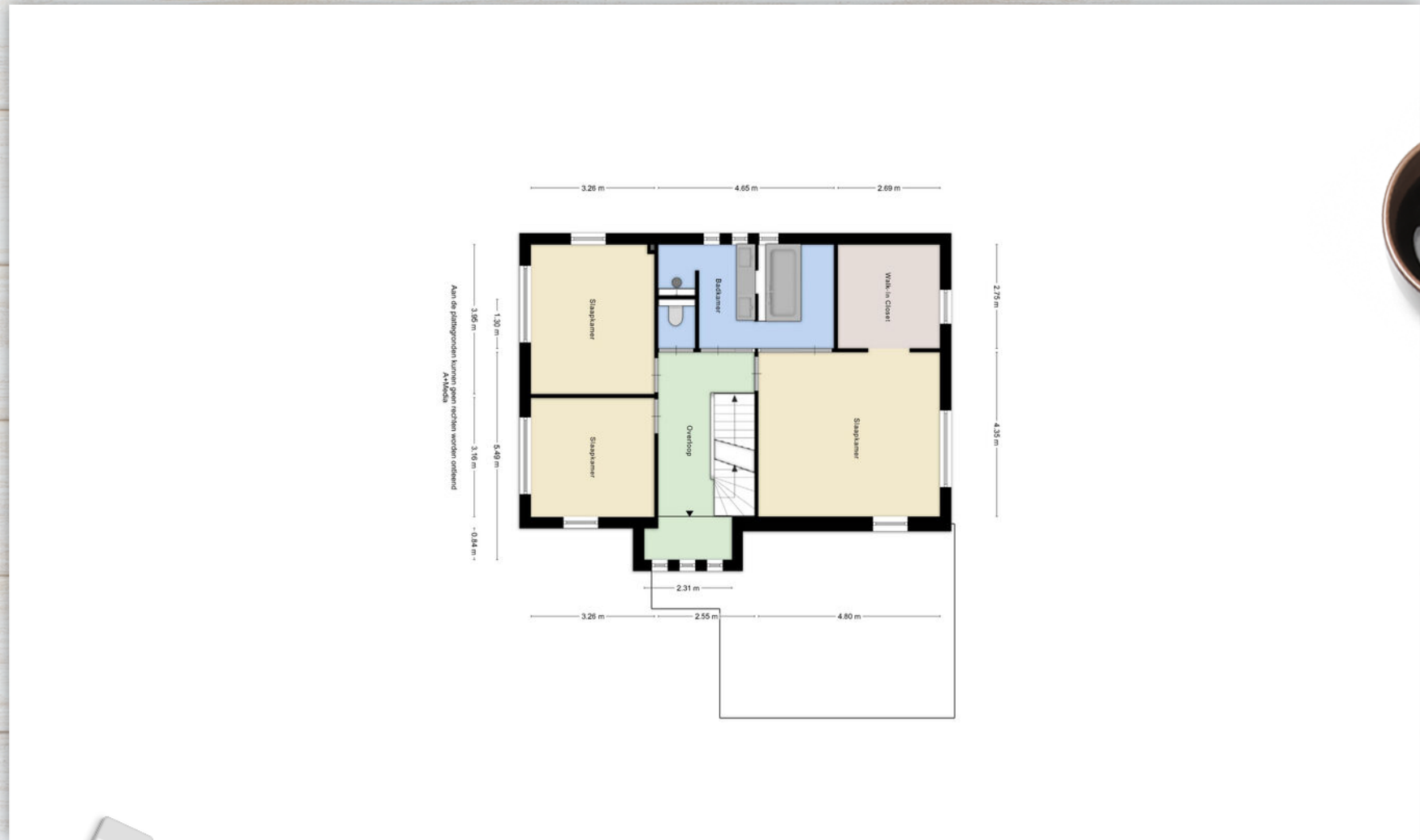
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



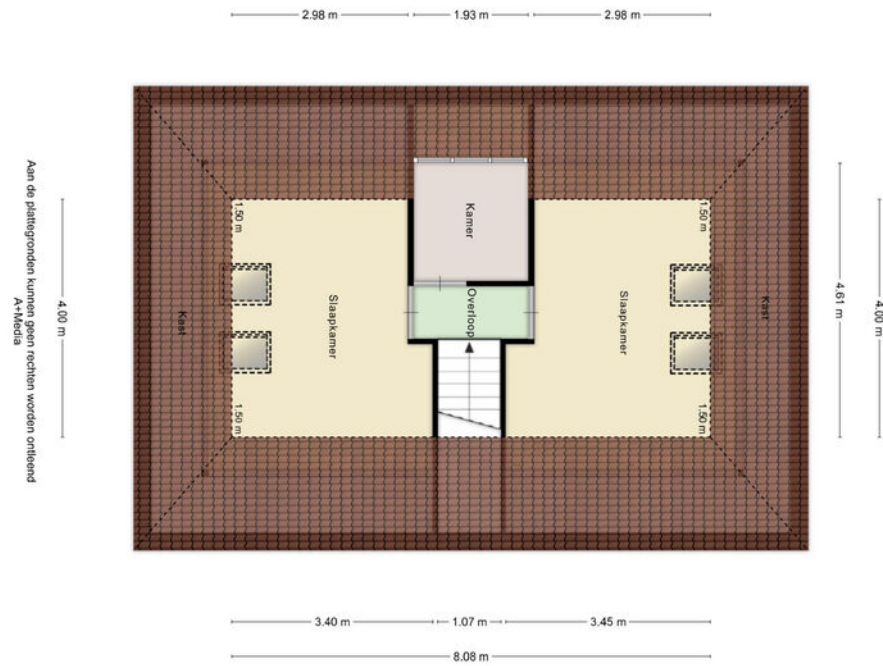
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Aankoop



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



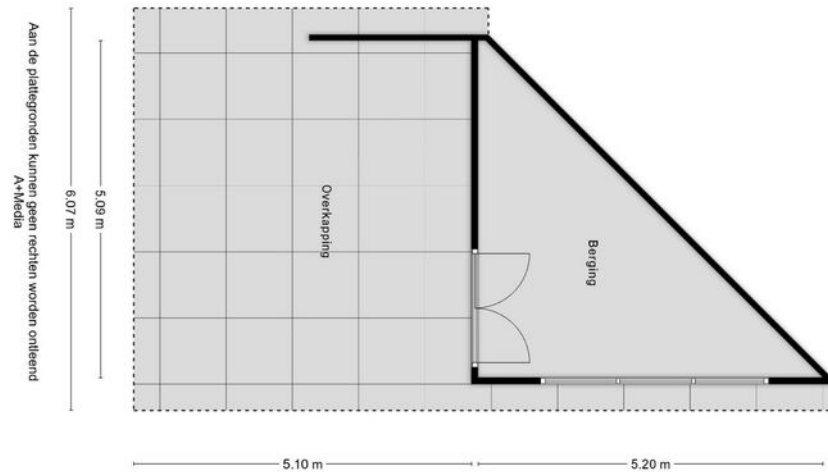
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

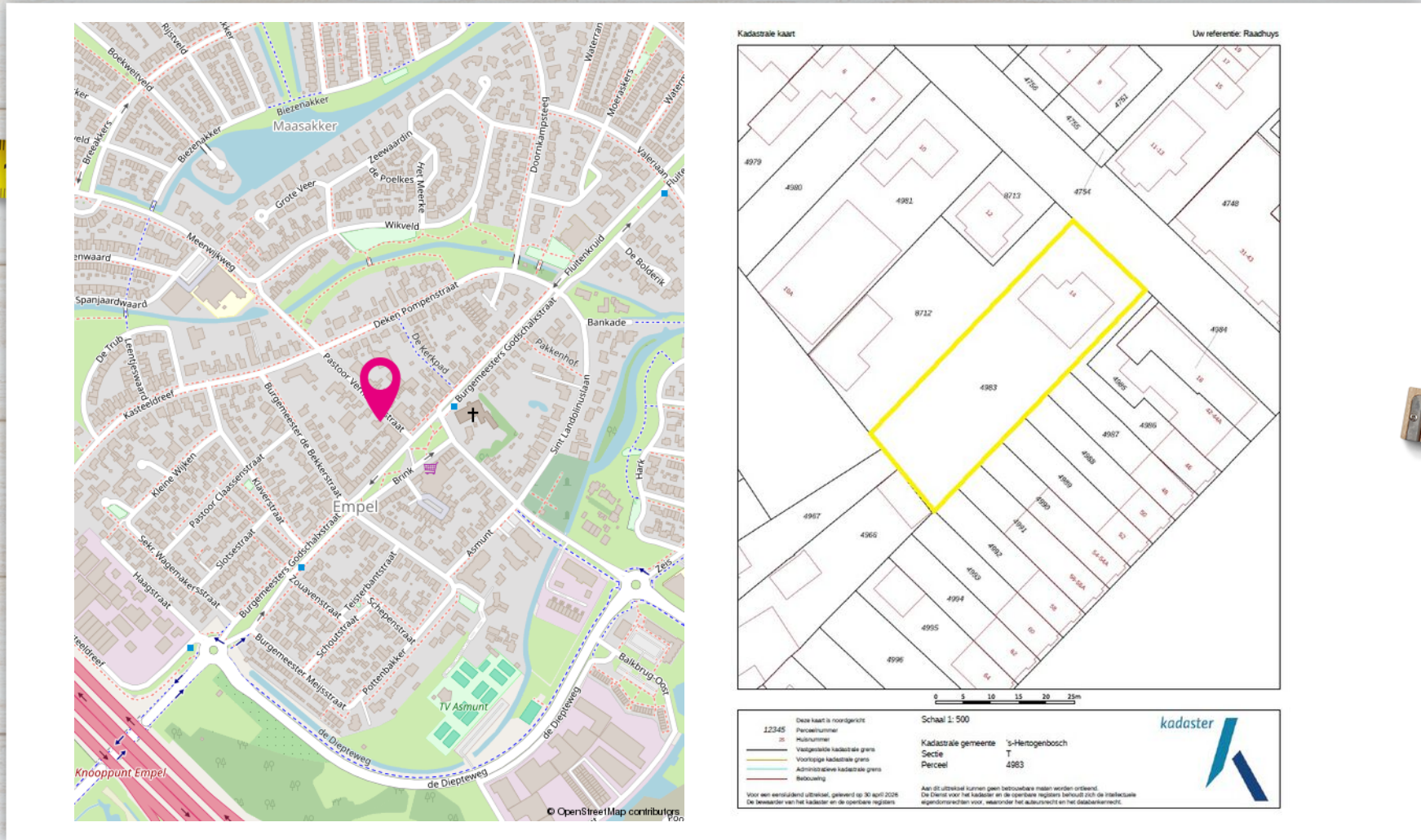


PLATTEGROND **BERGING**



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



PASTOOR VERHOEVENSTRAAT 14

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 1.175.000
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	8
Inhoud:	825 m ³
Perceeloppervlakte:	990 m ²
Woonoppervlakte:	223 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2005
Ligging:	in centrum, in woonwijk
Tuin:	tuin rondom
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Pastoor Verhoevenstraat 14
Postcode:	5236 AZ
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 4983
Oppervlakte:	990 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			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen			✓
- lamellen			✓
- jaloezieën			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		



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



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
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat			✓
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
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
Hue tuinverlichting (half jaar oud)			✓
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Buitenkeuken	✓		
Tuinmeubilair			✓
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- vlaggenmast(houder)	✓		
- grasmaaier	✓		
- tuingereedschap			✓



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”

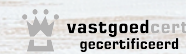
Team Raadhuys Makelaars

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