

Raadhuys  
Makelaars



**Harmoniepolder 94**

**'s-Hertogenbosch**  
**€ 475.000 k.k.**



raadhuysmakelaars.nl





# ▲ Uitgebouwde hoekwoning met multifunctionele ruimte!

Ben je op zoek naar een woning met veel ruimte en de unieke kans om wonen en werken te combineren? Deze geschakelde hoekwoning in de geliefde wijk De Maaspoort ademt een warme, landelijke sfeer. Met een royale uitbouw en een multifunctionele ruimte biedt dit huis je een zee aan mogelijkheden. Denk aan het creëren van extra leefruimte of een aparte praktijk-/hobby-/kantoorruimte.

## Omgeving

Wonen in De Maaspoort betekent dat je alles bij de hand hebt. Diverse sportverenigingen, scholen en medische voorzieningen liggen in de directe omgeving. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Maaspoort. Zodra je de deur uitloopt, sta je midden in de natuur: Loop via een wandelpad naar de Empelsedijk voor een lekker kopje koffie bij Gasterij De Lachende Vis. Struin langs de Maasoevers of trek je hardloopschoenen aan voor een ronde over de dijk of om de Noorderplas. Wil je het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch opzoeken? Op de fiets ben je er in 20 minuten. De bushalte is dichtbij, dus ook per bus is het centrum prima bereikbaar. Ook de uitvalswegen A2 en A59 zijn eveneens uitstekend bereikbaar.

E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of T 073-4400220

## Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal. De woning is in het verleden zo verbouwd dat de hal groter is geworden en de voordeur een nieuwe plek heeft gekregen. De woonkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen, compleet met robuuste sierbalken aan het plafond en een authentieke houtkachel die zorgt voor een knusse sfeer tijdens de wintermaanden.

Aan de voorzijde vind je de landelijke keuken in een hoekopstelling. Het Boretti-fornuis is de blikvanger voor de kookliefhebber; de vaatwasser is in 2023 nog vernieuwd. De achterzijde van de woning is uitgebouwd en voorzien van vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin.

De voormalige garage is omgetoverd tot een riante multifunctionele ruimte. Dankzij de eigen entree en de openslaande deuren is dit de ideale plek voor een praktijk aan huis, een atelier, kantoor of als extra leefruimte. De tussenliggende bijkeuken met witgoedaansluitingen zorgt voor een praktische scheiding tussen het woongedeelte en de multifunctionele ruimte.













## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping

Via de overloop heb je toegang tot drie volwaardige slaapkamers. Alle drie de slaapkamers en de badkamer zijn extra ruim dankzij de twee grote dakkapellen aan de voor- en achterzijde. De badkamer is volledig betegeld en functioneel ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel en een tweede toilet. Een raam zorgt hier voor prettig licht en natuurlijke ventilatie.







## Tweede verdieping

Een vaste trap biedt toegang tot de voorzolder. Het trapgat is betimmerd voor extra opslagruimte. Op de voorzolder vind je de opstelplaats voor de cv-ketel en extra aansluitpunten voor je wasapparatuur. Daarnaast is er een vierde slaapkamer met een Velux dakraam en handige berguimte achter de knieschotten. Een ideale tienerkamer of een rustige plek om thuis te werken.



## Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, zodat je direct kunt genieten van het buitenleven. Je auto's parkeer je eenvoudig op je eigen oprit.

## Feiten en cijfers

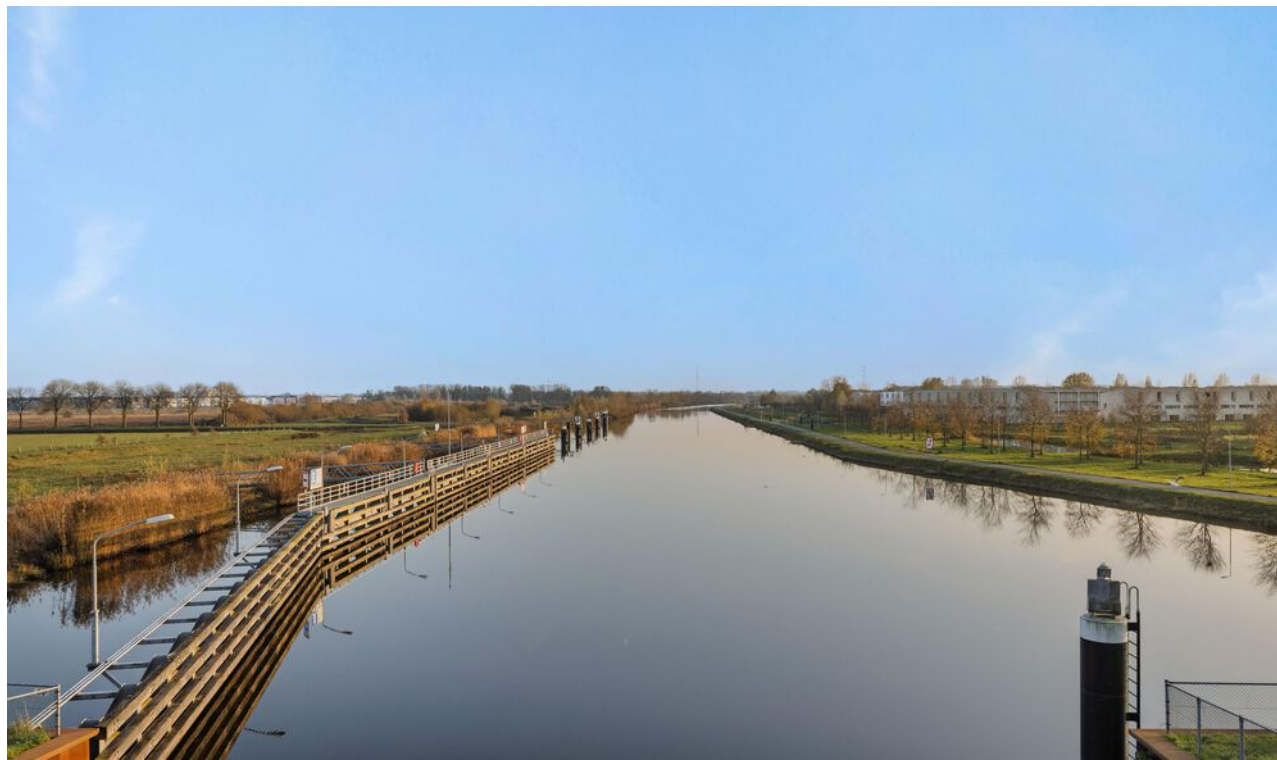
- Multifunctioneel bijgebouw: Geschikt voor een beroep aan huis of als extra leefruimte.
- Ruimte voor het gezin: 4 slaapkamers en een praktische indeling.
- Parkeren: Plek voor twee auto's op eigen terrein.
- Woning met mogelijkheden, waar je je eigen stempel op kan drukken.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden, onvolkomenheden of afwijkende maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend).

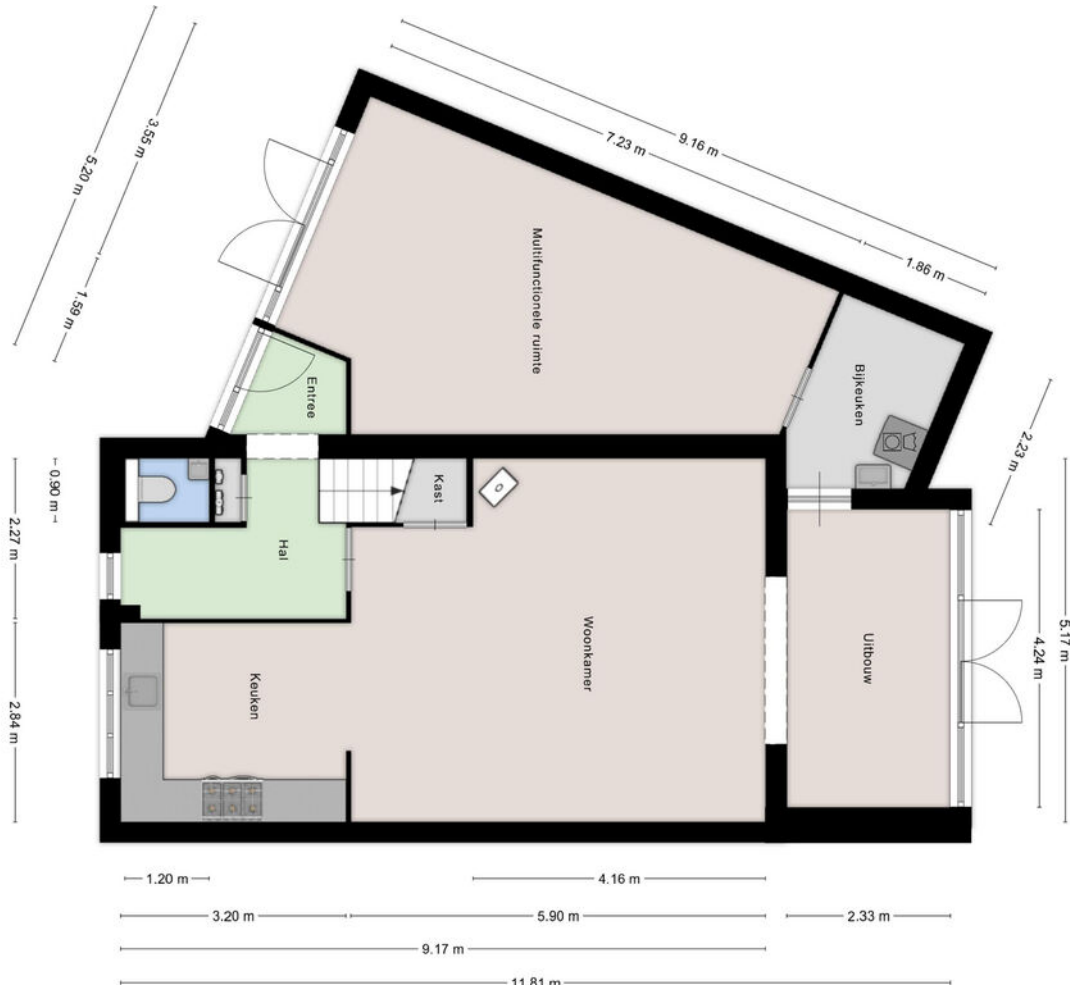




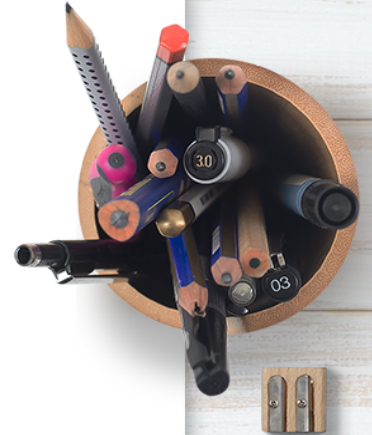




# PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



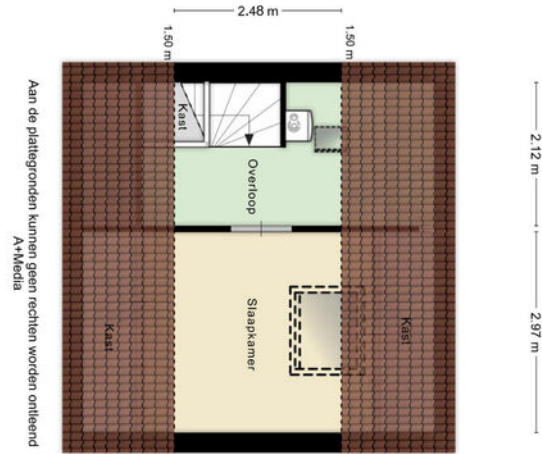
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



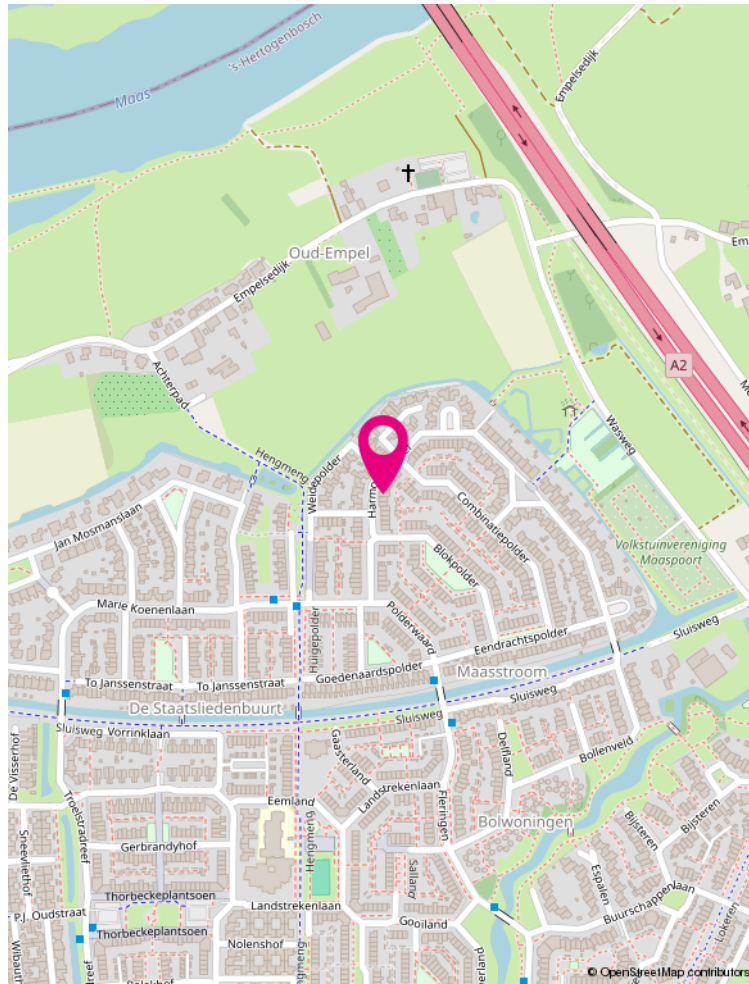
# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# LOCATIE KADASTRALE KAART



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

# HARMONIEPOLDER 94

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 475.000,-- k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	geschakelde hoekwoning
<b>Aantal kamers:</b>	5 (4 slaapkamers)
<b>Inhoud:</b>	500 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	202 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Overig inpandig:</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1986
<b>Ligging:</b>	in woonwijk
<b>Tuin:</b>	voortuin, achtertuin
<b>Garage:</b>	aangebouwd steen, multifunctionele ruimte
<b>Isolatie:</b>	dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Energielabel:</b>	B

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Harmoniepolder 94
<b>Postcode:</b>	5235 TM
<b>Plaats:</b>	'S-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	T / 1328
<b>Oppervlakte:</b>	202 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	✓		
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 1 stalen kast in garage met reserve/bouwmateriaal blijft achter, de overige twee stalen kasten gaan mee.	✓		
- Overige kasten blijven ook achter (behalve antieke kast op grote slaapkamer), maar als de kopers dit echt niet willen kunnen we deze desgewenst verwijderen.	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		



# 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
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- Keuken en badkamer en inbouwkast op kleine kamer	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron		✓	
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron		✓	
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Keukenaccessoires, te weten			
- Losse koelkast en vriezer		✓	
- Droger in bijkeuken			✓



# 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
- Wasmachine in bijkeuken		✓	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		✓	
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		



# 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
Screens	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting			✓
2 grote xxl potten inclusief beplanting in achtertuin	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		
- Potten inclusief beplanting in voortuin	✓		
- Tuintafel en tuinstoelen			✓



# 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](http://www.nvm.nl)).



**raadhuysmakelaars.nl**

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

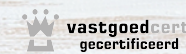
Team Raadhuys Makelaars

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