

Raadhuys  
Makelaars



**Bijsteren 45**



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch  
€ 529.500 k.k.





# UITGEBOUWDE TWEE-KAPPER MET ACHTERTUIN AAN HET WATER!

In de kindvriendelijke wijk 'De Maaspoort' ligt deze uitgebouwde 2-onder-1 kap woning met 4 slaapkamers, achtertuin aan het water en parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelegen in een rustige straat met vrij uitzicht aan de achterzijde en op loopafstand van de Maas!

Deze fijne woning is goed onderhouden en is gelegen aan de rand van de wijk. Op de begane grond is de woning voorzien van een ruime, L-vormige woonkamer aan de voorzijde, een uitgebouwde woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin, én een doorloop naar de berging (voormalige garage). Op de eerste verdieping bevinden zich 2 (voorheen 3) slaapkamers en een badkamer. De raampartijen op deze verdieping zijn voorzien van kunststof (dak)ramen. Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken waar de vierde slaapkamer is gesitueerd. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo is de woning voorzien van dubbele beglazing en 9 zonnepanelen. In 2022/2023 is de zijgevel bekleed met trespa en in 2024 zijn de dakramen op de eerste verdieping vervangen. Om het geheel compleet te maken is er een privacyvolle achtertuin aan het water met overkapping, een tuin waar je heerlijk in kunt vertoeven. Ook is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

De wijk Maaspoort is centraal gelegen aan de autosnelweg A59 en heeft een breed scala aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. De wijk heeft veel eigen voorzieningen zoals het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Het winkelcentrum en de Maas zijn op loopafstand te bereiken. Daarnaast is op korte afstand van de woning een peuterspeelzaal, basisschool en kinderdagverblijf aanwezig. Tenslotte is de historische binnenstad met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden eveneens makkelijk en goed bereikbaar.

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



## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

Middels de entree aan de zijkant van de woning komen we in de hal met toiletruimte (met wandcloset en fonteintje), kastenwand (met garderoberuimte en vernieuwde meterkast) en trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens is er vanuit de hal toegang tot de woonkamer.

Bij binnenkomst in de L-vormige woonkamer valt direct de ruimte op met groot zitgedeelte aan de voorzijde en royale uitgebouwde woonkeuken aan de achterzijde.

Aan de voorzijde van de woning is het zitgedeelte gesitueerd met grote raampartijen aan de voorzijde en een groot raam aan de zijkant. Een fijne en prettige ruimte!







Vanuit het zitgedeelte lopen we naar de woonkeuken. De woonkamer en de keuken worden van elkaar gescheiden via schuifdeuren. De keuken is deels geplaatst in de uitbouw en is voorzien van een lichtkoepel voor extra lichtinval. De L-vormige keuken, met composiet aanrechtblad, is voorzien van de volgende apparatuur: combimagnetron, oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, spoelbak, Amerikaanse koel-/vriescombinatie en opbergruimte in de kastjes. Vanuit de keuken hebben we middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

Via een (loop)deur vanuit de keuken is de berging/voormalige garage toegankelijk. De berging is voorzien van elektra, wasmachine aansluiting, een loopdeur aan de voorzijde en een loopdeur naar de achtertuin.

De begane grond is deels afgewerkt met een lamel parketvloer met topcoat, deels met een tegelvloer en spachtelputz wandafwerking.

Terug in de hal gaan we via de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.











## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 2 (voorheen 3) slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

De royale masterbedroom, met kleine dakkapel met rolluik, is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een vaste kastenwand, bergruimte en zijraam. Deze kamer kan je middels een kleine ingreep in de oorspronkelijke staat terugbrengen en verdelen in 2 kamers.

Aan de achterzijde is de tweede slaapkamer gesitueerd met bergruimte en kunststof Velux dakraam.

Tenslotte bereiken we de lichte badkamer, welke is betegeld met een crème vloer- en wandtegel. De badkamer is voorzien van een hoekligbad, douche, wastafel, wandcloset en designradiator. Ook de badkamer heeft een kunststof Velux dakraam.

Terug op de overloop bereiken we middels een vaste trapopgang de tweede verdieping.









## INDELING VAN DE WONING

---

### **Tweede verdieping:**

Middels de vaste trap is deze verdieping met vierde slaapkamer te bereiken. Je komt eerst op de voorzolder met kunststof Velux dakraam, de omvormer van de zonnepanelen en de opstelplaats van de c.v.-ketel (Intergas).

De vierde slaapkamer is voorzien van een kunststof Velux dakraam en bergruimte in het knieschot.





## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin:

Vanuit de keuken en de berging is er toegang tot de privacyvolle achtertuin aan het water en is gelegen op het noordoosten. De tuin is voorzien van sierbestrating, elektra en buitenkraan, én heeft een vrij uitzicht richting het groen. Aan de gevel is een houten overkapping geplaatst. De achtergevel is tevens voorzien van twee elektrische rolluiken.

De voortuin is voorzien van bestrating en groenborders. Tevens is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

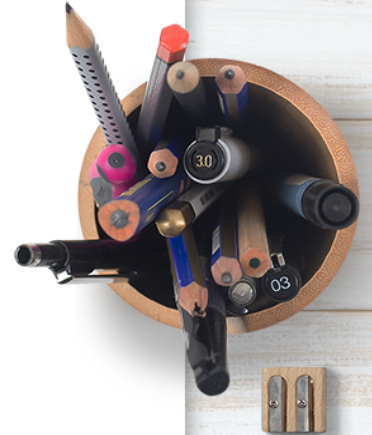
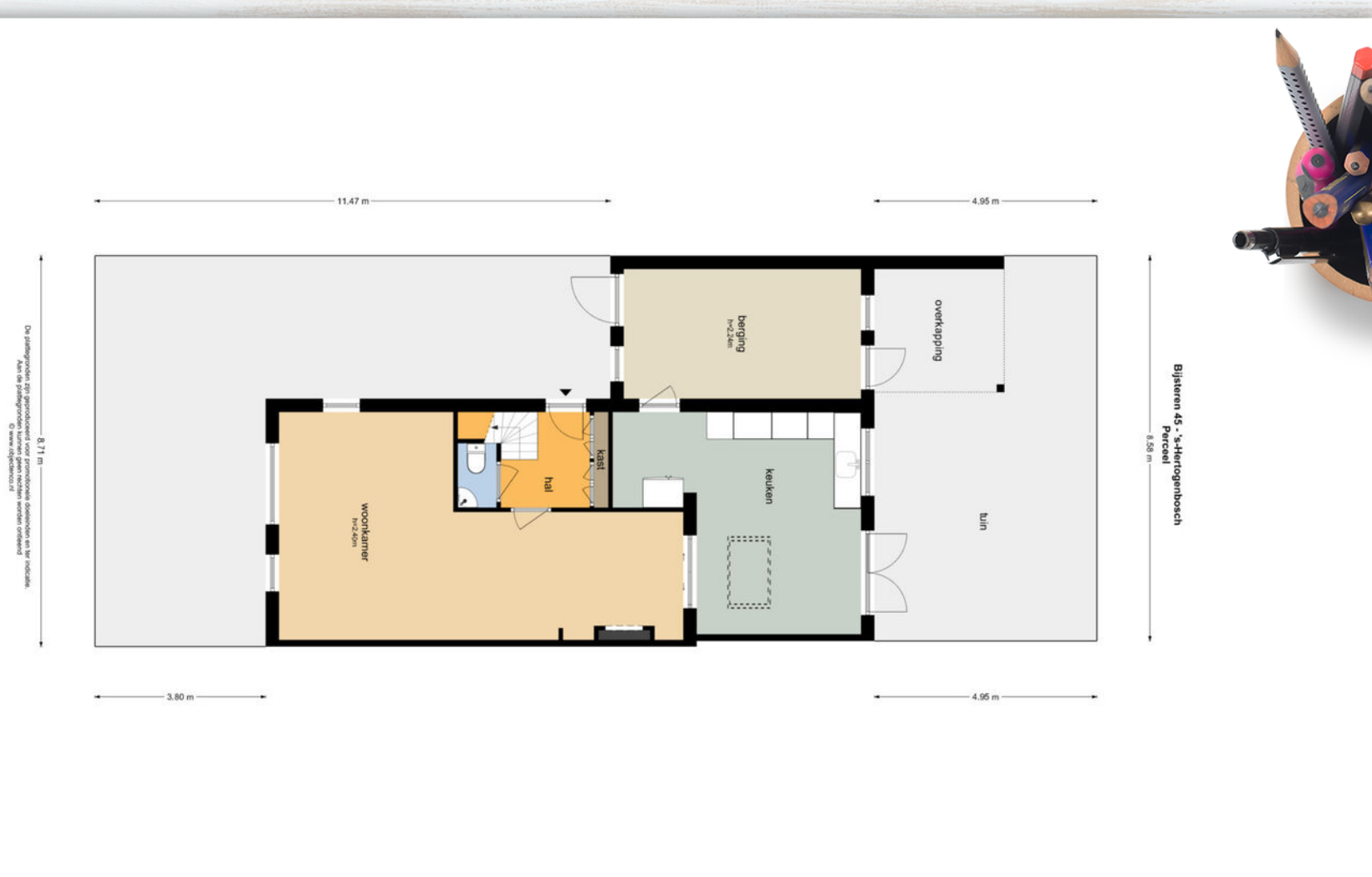
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).







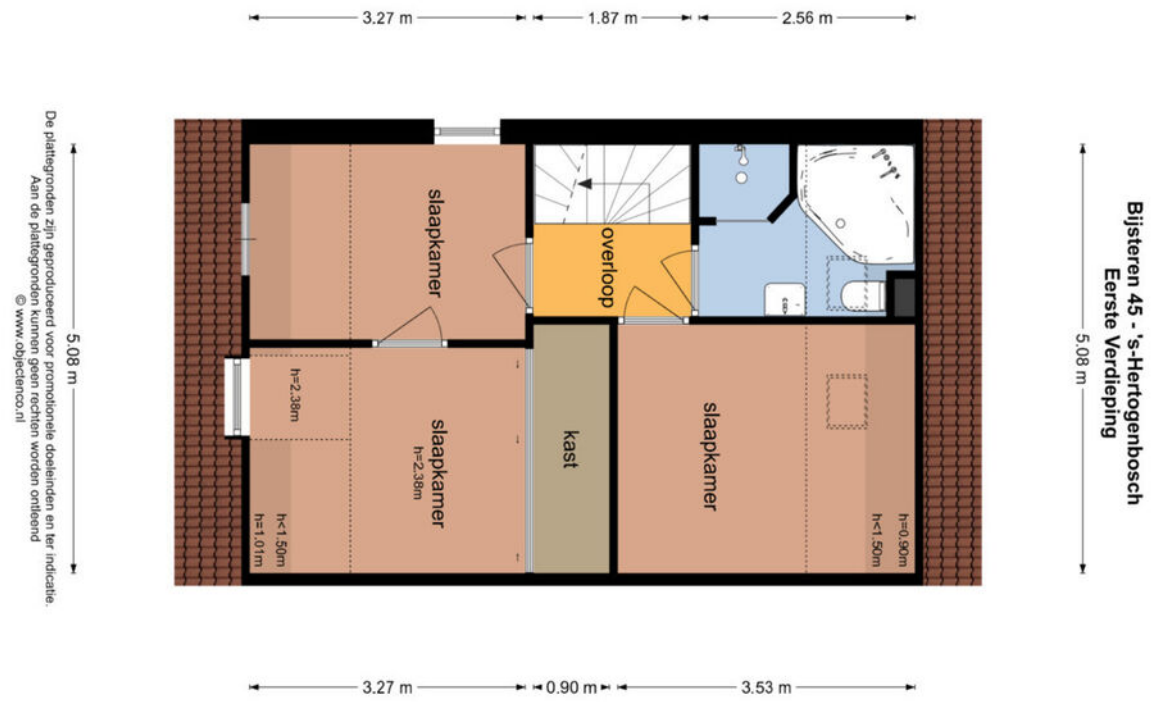
# PLATTEGROND **BEGANE GROND MET PERCEEL**



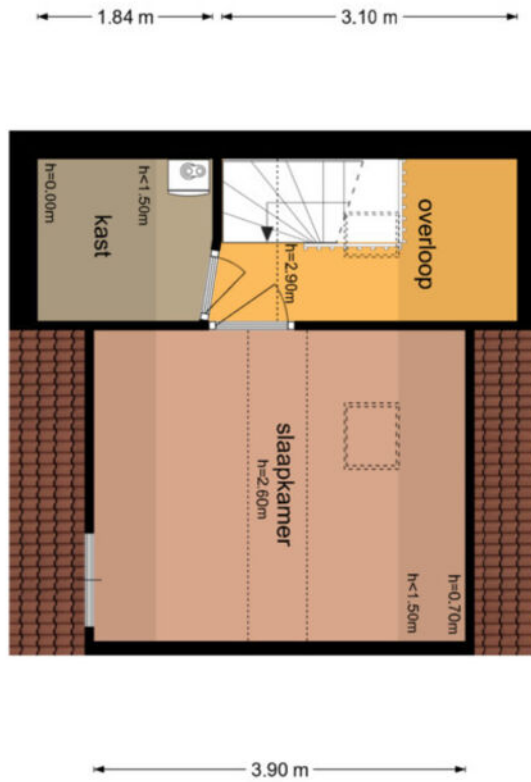
# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



# PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

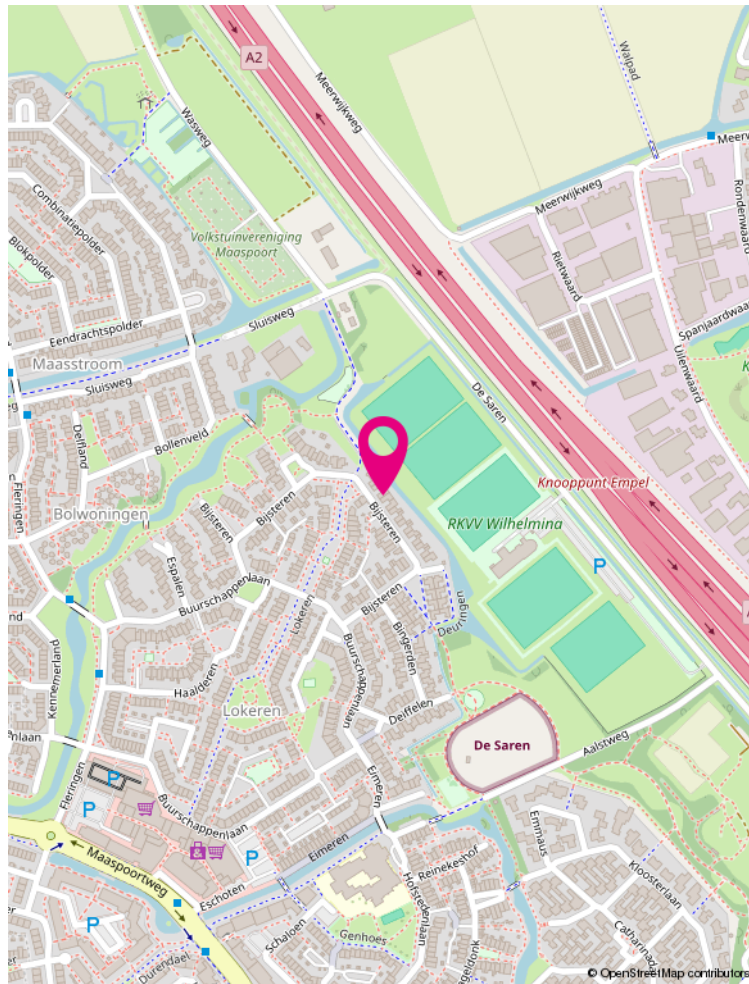


**Bijsteren 45 - 's-Hertogenbosch**  
**Tweede Verdieping**

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl

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

# LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart

Uw referentie: ckok



12345	Dit is kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie T	Perceel 1501
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 5 maart 2028 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



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



# BIJSTEREN 45

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 529.500,- k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Inhoud:</b>	445 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	197 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1986
<b>Ligging:</b>	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht achtertuin, voortuin
<b>Tuin:</b>	
<b>Garage:</b>	geen garage
<b>Isolatie:</b>	dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Energielabel:</b>	B

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Bijsteren 45
<b>Postcode:</b>	5235 DK
<b>Plaats:</b>	'S-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	T / 1501
<b>Oppervlakte:</b>	197 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](http://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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen			✓
- jaloezieën			✓
- (losse) horren/rolhorren			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		



# 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 - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer			✓
- koel-vriescombinatie			✓
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- toilet	✓		



# 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
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			



# 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
containerberging			✓
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Loungeset overkapping			✓



# 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”

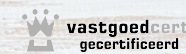
Team Raadhuys Makelaars

**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