

Raadhuys  
Makelaars



**Meerwijkweg 35**

's-Hertogenbosch  
€ 1.050.000,--



raadhuysmakelaars.nl





# ▲ Welkom bij Meerwijkweg 35!

---

Al bij aankomst wordt de toon gezet. De brede waterloop met eigen toegangsbrug en de fraai aangelegde voortuin geven dit herenhuis direct het cachet dat het verdient. De architectuur is romantisch en rijk aan details, zoals de brede dakoverstekken, hardhouten kozijnen met roedeverdeling en karakteristieke luiken.

## Locatie

De locatie in het geliefde Empel combineert een dorpse sfeer met een uitstekende infrastructuur. Wandelen en genieten van de natuur kan letterlijk om de hoek langs de oevers van de Maas, terwijl scholen, winkels en sportfaciliteiten op loop- of fietsafstand liggen. De verbinding met zowel het historische hart van Den Bosch als het centrum van Rosmalen is optimaal. Voor forenzen is de ligging nabij de uitvalswegen A2 en A59 een absoluut pluspunt, waardoor steden als Eindhoven, Utrecht en Nijmegen zeer goed bereikbaar zijn.

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



## Begane grond

Bij binnenkomst via de representatieve entree valt direct de ruimte op. De hal, compleet met bordestrap, garderobe, kelderkast en meterkast, vormt een stijlvolle verbinding naar de living. De living is afgewerkt met een stucwerkplafond met sierlijsten en een warme, terracotta plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming. Dankzij de ensuite-deuren kunt u de ruimte verdelen in twee sfeervolle kamers. De kamer aan de tuinzijde beschikt over een behaaglijke gashaard en een onlangs geplaatste airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen, waardoor het hier het hele jaar door aangenaam toeven is. De grote raampartijen en de schuifpui laten binnen en buiten naadloos in elkaar overvloeien.

De woonkeuken is aan de tuinzijde gelegen, ruim opgezet en van alle gemakken voorzien. De Siematic keuken beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met RVS afzuigkap, een combi-oven, een separate oven en een vaatwasser. De koelkast en vriezer zijn vorig jaar nog vernieuwd. De lichte erker biedt de ideale plek voor een grote eettafel en nodigt uit tot uitgebreid tafelen.

Grenzend aan de keuken bevindt zich een tussenportaal met toegang tot het gastentoilet en een loopdeur die direct toegang biedt tot de achtertuin. Vanuit het tussenportaal is bovendien de inpandige berging/garage bereikbaar, wat zorgt voor een optimale logistieke indeling van de begane grond.

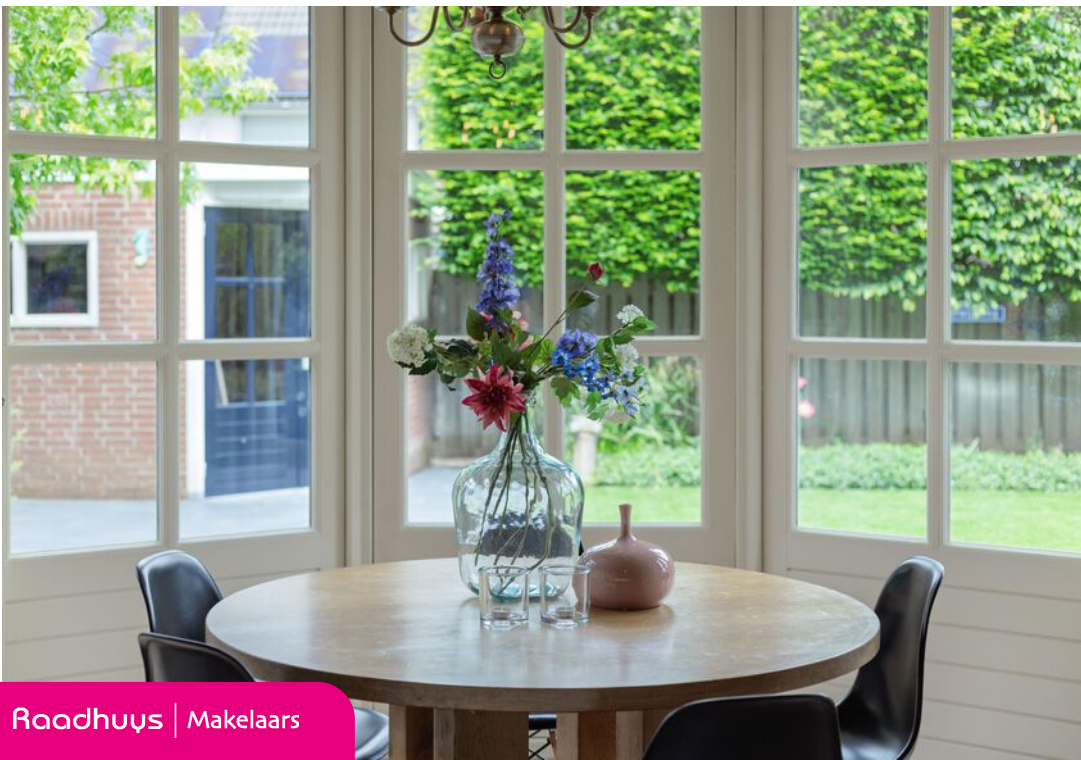












## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, waarvan er twee zijn uitgerust met een vaste kast en airconditioning voor een perfect binnenklimaat het hele jaar door. De ouderslaapkamer is met een oppervlakte van circa 19 m<sup>2</sup> een volwaardige master bedroom. De badkamer is bijzonder compleet uitgevoerd met vloerverwarming, een breed ligbad, een separate douche, toilet en twee wastafels. De aanwezigheid van twee ramen zorgt voor een lichte en goed geventileerde ruimte. De gehele verdieping is afgewerkt met een schuurwerk plafond en, op de badkamer na, voorzien van een laminaatvloer. Vanaf de overloop is via een loopdeur het platte dak bereikbaar; het is mogelijk om hier een dakterras te creëren.











## Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap en is een absolute verrassing qua ruimte. Met ca. 45 m<sup>2</sup> aan vrij indeelbare zolderruimte kunt u hier met gemak nog twee extra kamers, een kantoor of een hobbyruimte realiseren. De hoge nok en de dakramen zorgen voor een licht en luchtig karakter, terwijl er achter de knieschotten praktische bergruimte is gerealiseerd.





## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin

De tuin is modern aangelegd met een gazon van kunstgras, grijze terrastegels en diverse plantenborders. Of u nu geniet van een kop koffie onder het grote overdekte terras of tuiniert tussen de beplanting; hier ervaart u optimale privacy en rust. De privacy is mede te danken aan de leibomen, waardoor u tijdens de warme maanden nauwelijks inkijk heeft. De grote stenen berging biedt extra ruimte voor uw tuinspullen.







### Bijzonderheden op een rij:

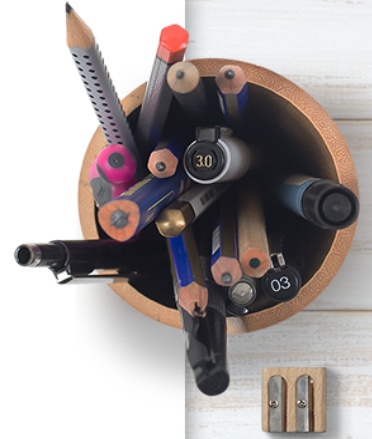
- Klassiek herenhuis;
- Mooie ligging aan een waterloop;
- Comfortabel binnen klimaat dankzij airconditioning (koelen en verwarmen) in de living en op twee slaapkamers;
- Koelkast en vriezer zijn in 2025 vervangen;
- Sfeervolle living met ensuite-salon en gashaard;
- Drie ruime slaapkamers en een enorme zolderverdieping (mogelijkheid tot 5 slaapkamers);
- De slaapkamers en de badkamer zijn uitgerust met rolluiken;
- Inpandige berging/garage en fraai aangelegde tuin met overdekt terras.

Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de maatvoering kunnen echter geen rechten worden ontleend.

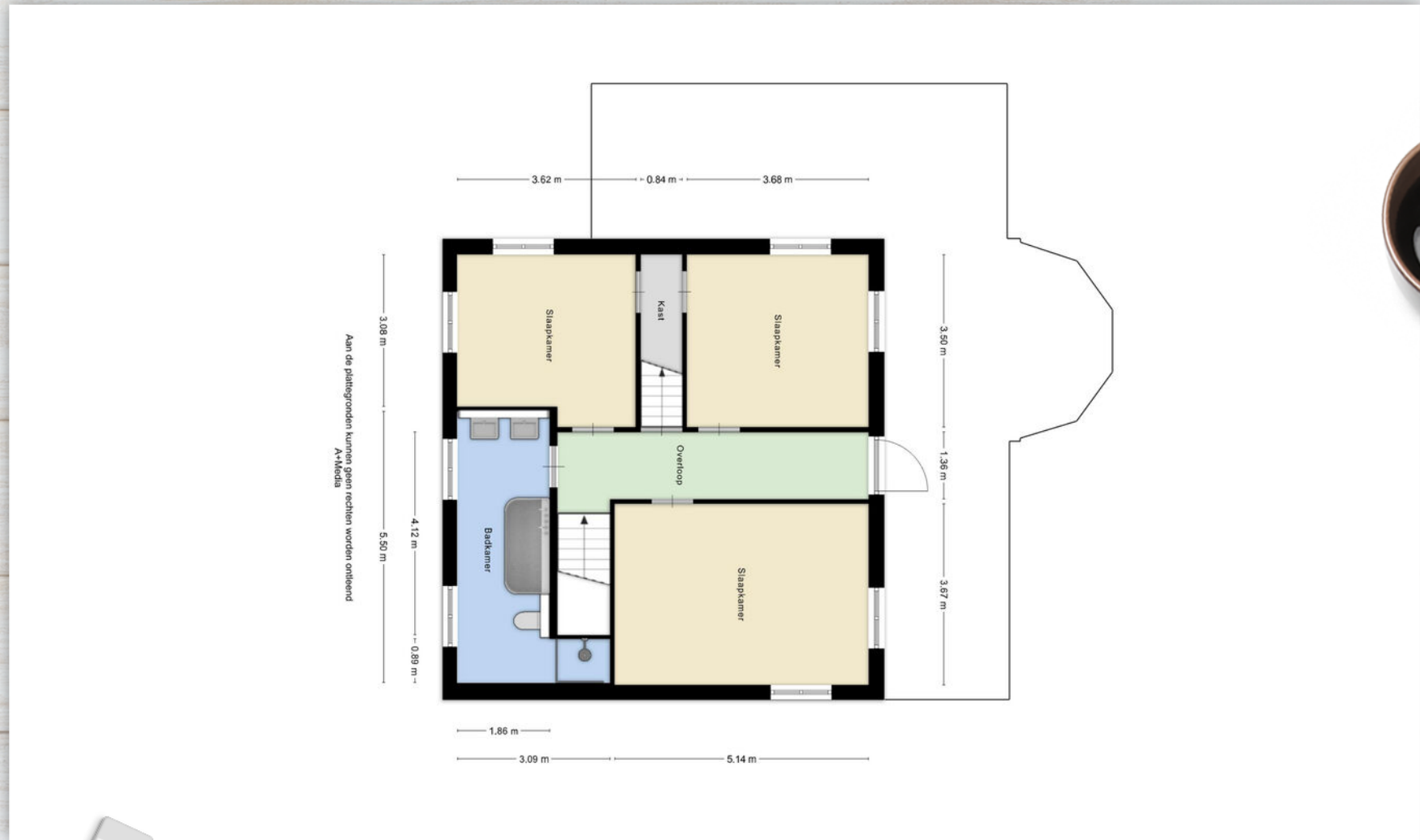




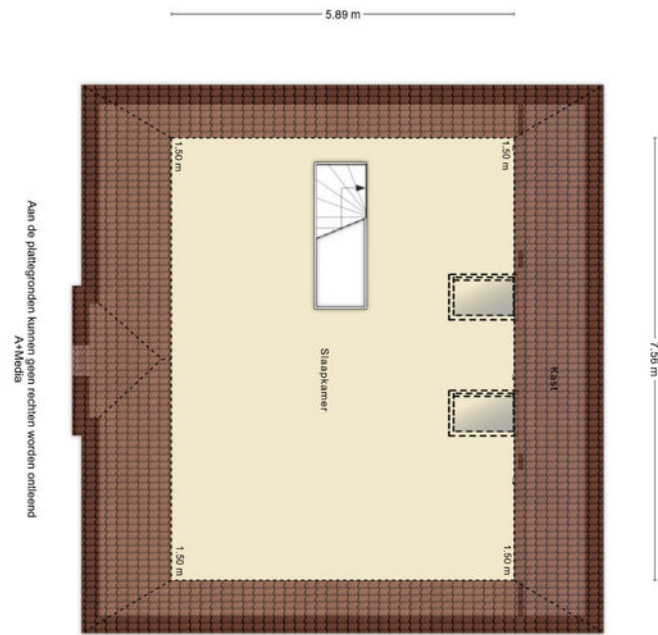
# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



# PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



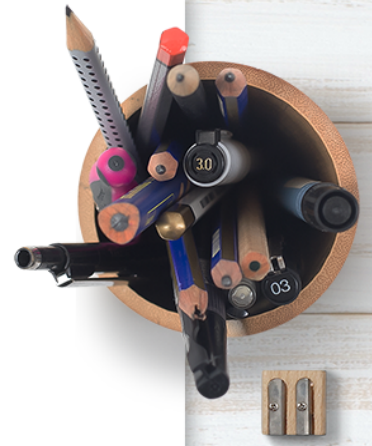
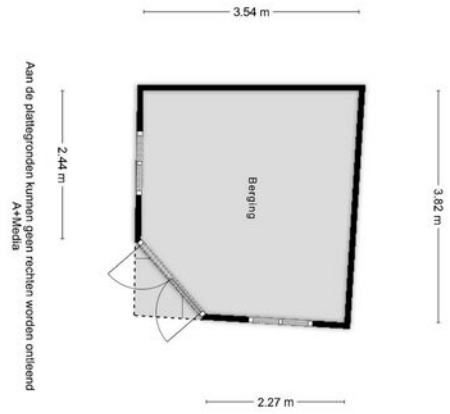
# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# PLATTEGROND **BERGING**



# LOCATIE KADASTRALE KAART



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

# MEERWIJKWEG 35

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 1.050.000,-- k.k.
<b>Soort:</b>	herenhuis
<b>Type:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Aantal kamers:</b>	6 (4 slaapkamers)
<b>Inhoud:</b>	793 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	435 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	214 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	2000
<b>Ligging:</b>	aan water, in woonwijk
<b>Tuin:</b>	Voortuin, achtertuin
<b>Garage:</b>	Inpandig
<b>Isolatie:</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	C.v.-ketel
<b>Energie label:</b>	B

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Meerwijkweg 35
<b>Postcode:</b>	5236 BL
<b>Plaats:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	T / 6835
<b>Oppervlakte:</b>	435 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
- Lamp in hal gaat mee		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- overgordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



# 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
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
<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	✓		
- planchet	✓		
- 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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Screens	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		



# 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>Tuin - Overig</b>			
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](http://www.nvm.nl)).



**raadhuysmakelaars.nl**

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

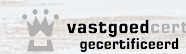
Team Raadhuys Makelaars

**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