

Raadhuys
Makelaars



Hesselsstraat 117

's-Hertogenbosch
€ 332.500,- k.k.



raadhuysmakelaars.nl





▲ LICHT 3-KAMER APPARTE- MENT MET BALKON OP HET WESTEN EN VRIJ UITZICHT!

Aan de rivier de Aa gelegen, licht 3-kamer appartement op de derde verdieping met balkon op het westen met vrij uitzicht. Gelegen in een groene woonomgeving op loopafstand van station Oost en de binnenstad!

Het appartement is gelegen in een fijn complex aan de rand van een groene woonwijk direct aan het water. Voor de deur van het complex parkeer je gratis. Dit leuke appartement is voorzien van o.a. een woonkamer met extra eet-/leeshoek, een zonnig balkon op het westen, dichte keuken en twee slaapkamers. Vanaf het balkon, de woonkamer en de keuken geniet je van het prachtige uitzicht over de naastgelegen rivier de Aa en de groene omgeving. Grotendeels het gehele appartement is voorzien van dubbele beglazing. Op de begane grond is er toegang tot een privé berging en twee gemeenschappelijke, afsluitbare fietsenstallingen. Ondanks de ligging nabij de Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch kenmerkt de wijk zich door zijn groenrijke, rustige omgeving.

Woonoppervlak: 74 m² | Berging: 5 m² | Inhoud: 220 m³

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Dit appartement ligt op een steenworp afstand van het geliefde natuur- en recreatiegebied de "Oosterplas". Hier vind je o.a. een recreatiemeer, speeltuin en prachtige wandelpaden. De woning is gelegen op korte afstand van winkelcentra met diverse winkels, waaronder supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er diverse sportvoorzieningen, scholen en kinderdagverblijven in de directe omgeving te vinden. Station-Oost bevindt zich op loopafstand. De bourgondische en culturele binnenstad van 's-Hertogenbosch, alsmede de uitvalswegen A2 en A59 zijn eveneens zeer goed en op korte afstand te bereiken.

Er valt nog veel meer te vertellen over deze woning. Wij nodigen je daarom van harte uit om een bezichtiging met ons in te plannen!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de centrale entree met brievenbussen en bellentableau is het appartement met de lift of de trap op de derde verdieping bereikbaar. Daarnaast geeft de centrale hal toegang tot de eigen berging.





INDELING VAN DE WONING

Appartement op de derde verdieping:

Via de galerij met een vrij uitzicht over de Aa bereiken we het appartement. Bij binnenkomst komen we in de hal met doorloop naar de gang met toegang de woonkamer, keuken, 2 slaapkamers, separaat toilet (met wandcloset en fonteintje) en een bergkast. Het appartement is afgewerkt met een laminaatvloer.

De ruime en lichte L-vormige woonkamer is voorzien van grote raampartijen aan de achterzijde die zorgen voor veel lichtinval. Een fijne ruimte!

Vanuit de woonkamer is er toegang tot het zonnige balkon met mooi vrij uitzicht én een zonnescherm (handmatig). Het balkon is gelegen op het westen, een heerlijk plek om in de namiddag/avond van de zon te genieten.















INDELING VAN DE WONING

Terug in de hal lopen we naar de dichte keuken en de twee slaapkamers.

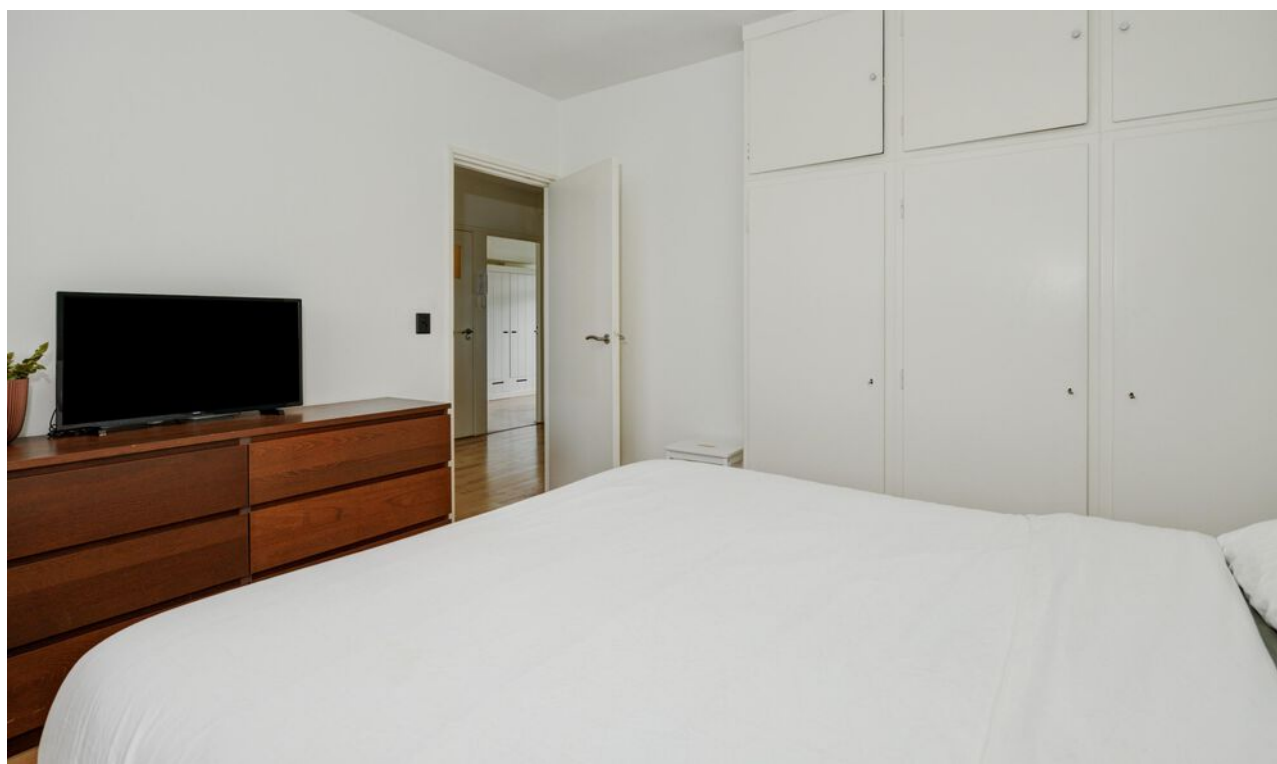
De keuken bevindt zich aan de voor-/galerzijde van het appartement. Vanuit de keuken heb je een prachtig vrij uitzicht over het groen en rivier de Aa! De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een vaatwasmachine, spoelbak, carrousel, oven (defect), 4-pits gaskookplaat, koelkast en vriezer. Tevens bevindt zich hier een vaste kast, ideaal voor de voorraad.

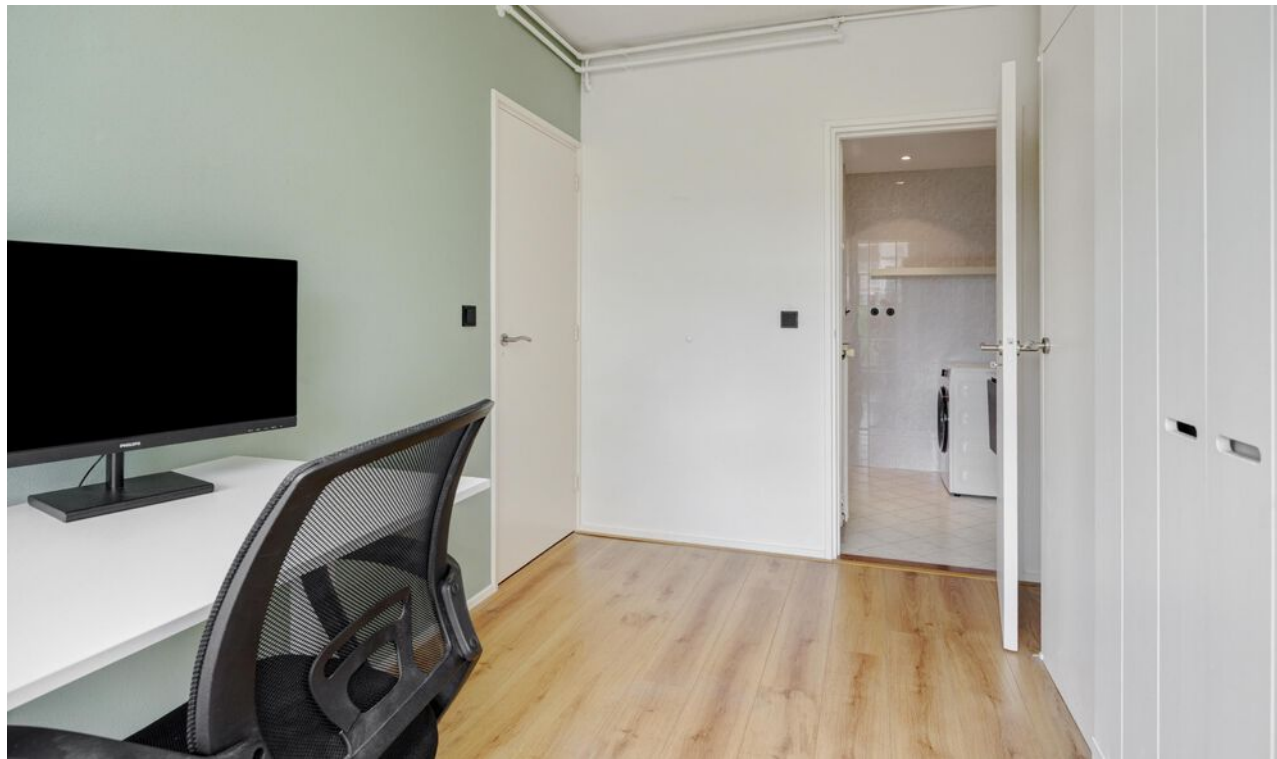
Vanuit de hal hebben we aan de voorzijde toegang tot de masterbedroom. De slaapkamer is mooi van formaat en voorzien van vaste kasten en een groot raam met mooi uitzicht.

Terug in de hal lopen we door naar de tweede slaapkamer aan de achterzijde van het appartement met 2 vaste kasten waarvan één met de opstelplaats van de c.v.-ketel. Vanuit deze kamer hebben we toegang tot het balkon en de badkamer.









De badkamer is vanuit de tweede slaapkamer toegankelijk en is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafel met meubel, hangkast verwarming en de wasmachine aansluiting.

Bijzonderheden:

- Fantastisch uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde;
- Twee slaapkamers;
- Zonnig balkon op het westen;
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing (met uitzondering van de voordeur);
- Aan de voorzijde is het appartement voorzien van rolluiken en elektrische screens aan de achterzijde bij de woonkamer;
- Lift aanwezig;
- Eigen berging op de begane grond;
- Actieve Vereniging van Eigenaren, de servicekosten bedragen € 184,25 per maand (incl. water);
- Verwarming en warm water middels een combi-ketel (eigendom);
- Nabij een winkelcentrum, natuurgebied de Oosterplas én het centrum van 's-Hertogenbosch.

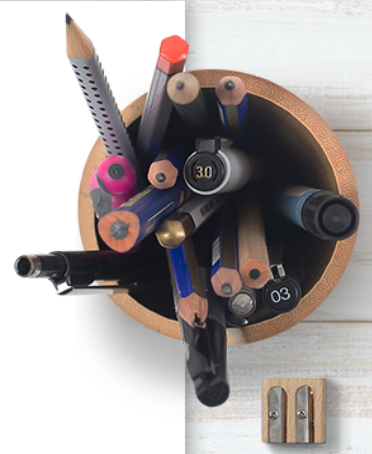
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/ maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).



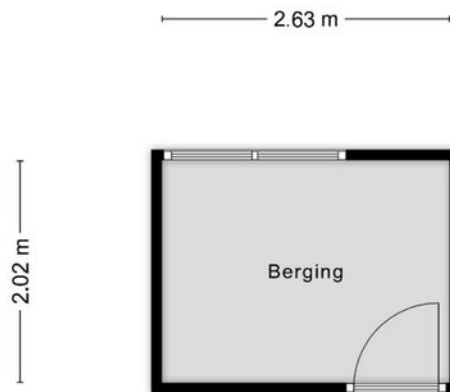
PLATTEGROND INDELING APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



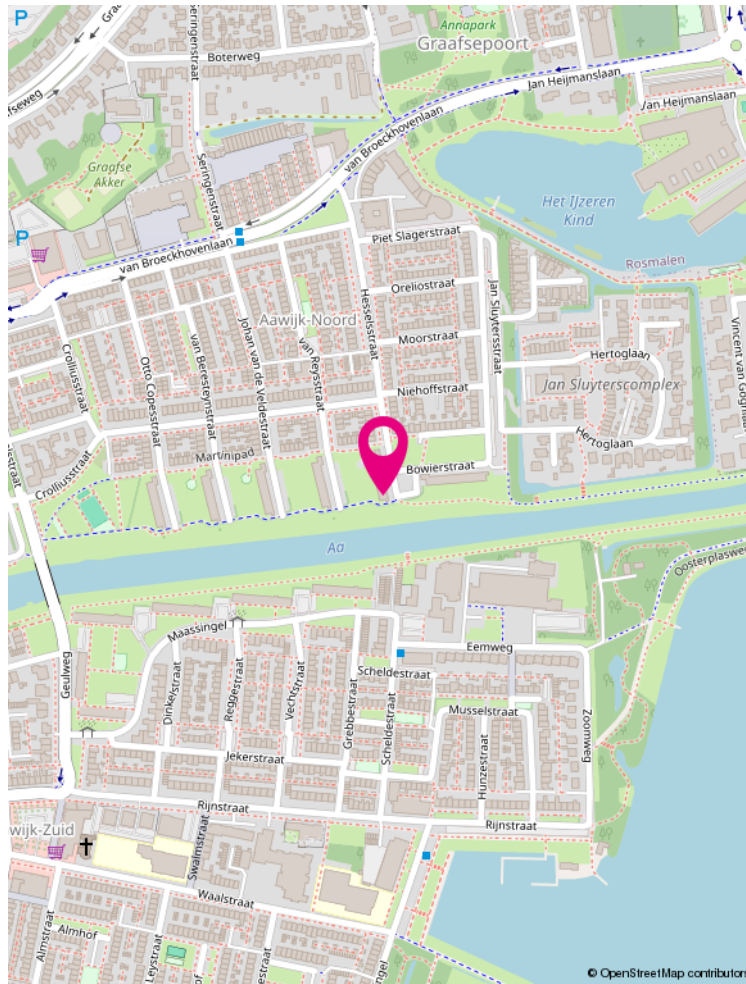
PLATTEGROND **BERGING**



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



HESSLSSTRAAT 117

KENMERKEN

| | |
|-------------------------|--|
| Vraagprijs: | € 332.500,- k.k. |
| Soort: | galerijflat |
| Type: | appartement |
| Aantal kamers: | 3 |
| Inhoud: | 220 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 74 m ² |
| Soort bouw: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1962 |
| Ligging: | aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Tuin: | geen tuin |
| Garage: | geen garage |
| Isolatie: | grotendeels dubbel glas |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Energie label: | B |

KADASTRALE GEGEVENS

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Adres: | Hesselsstraat 117 |
| Postcode: | 5213 XC |
| Plaats: | 's-Hertogenbosch |
| Gemeente: | 's-Hertogenbosch |
| Sectie / Perceel: | M / 832 A-17 |
| 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 | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ✓ | | |
| - losse (hang)lampen | | ✓ | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Witte kast in de werkkamer | ✓ | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ✓ | | |
| - gordijnen | ✓ | | |
| - vitrages | ✓ | | |
| - jaloezieën | ✓ | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | ✓ | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ✓ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ✓ | | |
| - (gas)fornuis | ✓ | | |
| - afzuigkap | ✓ | | |



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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| - oven | ✓ | | |
| - koel-vriescombinatie | ✓ | | |
| - vaatwasser | ✓ | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ✓ | | |
| - toiletrolhouder | ✓ | | |
| - toiletborstel(houder) | ✓ | | |
| - fontein | ✓ | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | ✓ | | |
| - wastafel | ✓ | | |
| - wastafelmeubel | ✓ | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | ✓ | | |
| Rookmelders | ✓ | | |
| (Klok)thermostaat | ✓ | | |
| Screens | ✓ | | |
| Rolluiken | ✓ | | |
| Zonwering buiten | ✓ | | |



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 |
|---|---------------|----------|--------------|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ✓ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ✓ | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | |
| - Radiatorfolie | ✓ | | |
| - Isolatie buitenkant ramen bij balkon | ✓ | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | ✓ | | |



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”

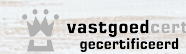
Team Raadhuys Makelaars

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