

Raadhuys  
Makelaars



**Leliestraat 13**



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch  
€ 639.500,- k.k.





## ▲ Karakteristieke, uitgebouwde woning op loopafstand van de binnenstad!

In de gewilde wijk 'Orthensepoort' gelegen, op loopafstand van de binnenstad van 's-Hertogenbosch, karakteristieke vooroorlogse uitgebouwde eengezinswoning met 4 slaapkamers en een sfeervolle achtertuin.

Deze sfeervolle en uitgebouwde tussenwoning is in 2019/2020 uitgebouwd en voorzien van een nieuwe keuken. Ook is op de begane grond de houten verdiepingsvloer vervangen door een betonnen vloer met vloerisolatie en vloerverwarming. De kozijnen op de begane grond zijn tevens vervangen en voorzien van HR++ beglazing. In de woning zijn nog diverse authentieke elementen aanwezig zoals paneeldeuren en een granitovloer. Op de begane grond is de woning voorzien van een living aan de voorzijde en een royale woonkeuken met openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de achterzijde is de woonkeuken uitgebouwd en voorzien van een grote lichtstraat. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer. De ruime tweede verdieping is ingericht met een grote open slaapkamer met ligbad, 2 dakkappen en een was-/stookruimte. De sfeervolle stadstuin, met achterom, is mooi aangelegd en voorzien van een stenen berging met sedum dak. Kortom een ideaal gelegen woning op loopafstand van de binnenstad in een straat met vrij parkeren!

De wijk Orthenpoort is ideaal gelegen ten opzichte van vele voorzieningen, supermarkten en de uitvalswegen A2 en A59. Op slechts enkele minuten fietsafstand van het NS-station en culturele voorzieningen, zoals de Verkadefabriek en het hippe Tramkadeterrein met diverse horeca in oude, industriële gebouwen. De binnenstad van de Brabantse hoofdstad ligt op 5 minuten fietsafstand en is dus ook erg dichtbij, hier vindt je alle faciliteiten waar 's-Hertogenbosch zo om bekend staat. Van de terrasjes op de parade tot een breed scala aan winkels. En dan niet te vergeten de culturele bezienswaardigheden zoals onder andere de Sint-Jan.

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



## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met vernieuwde meterkast, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje), berg-/trapkast en toegang tot de living en de woonkeuken. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

Bij binnenkomst in de living valt direct de enorme ruimte én de hoeveelheid lichtinval op. Een fijne en heerlijk lichte ruimte! Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte met erker en open haard.















## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping, met paneeldeuren, is afgewerkt met een laminaatvloer en glad stucwerk wand- en plafondafwerking.

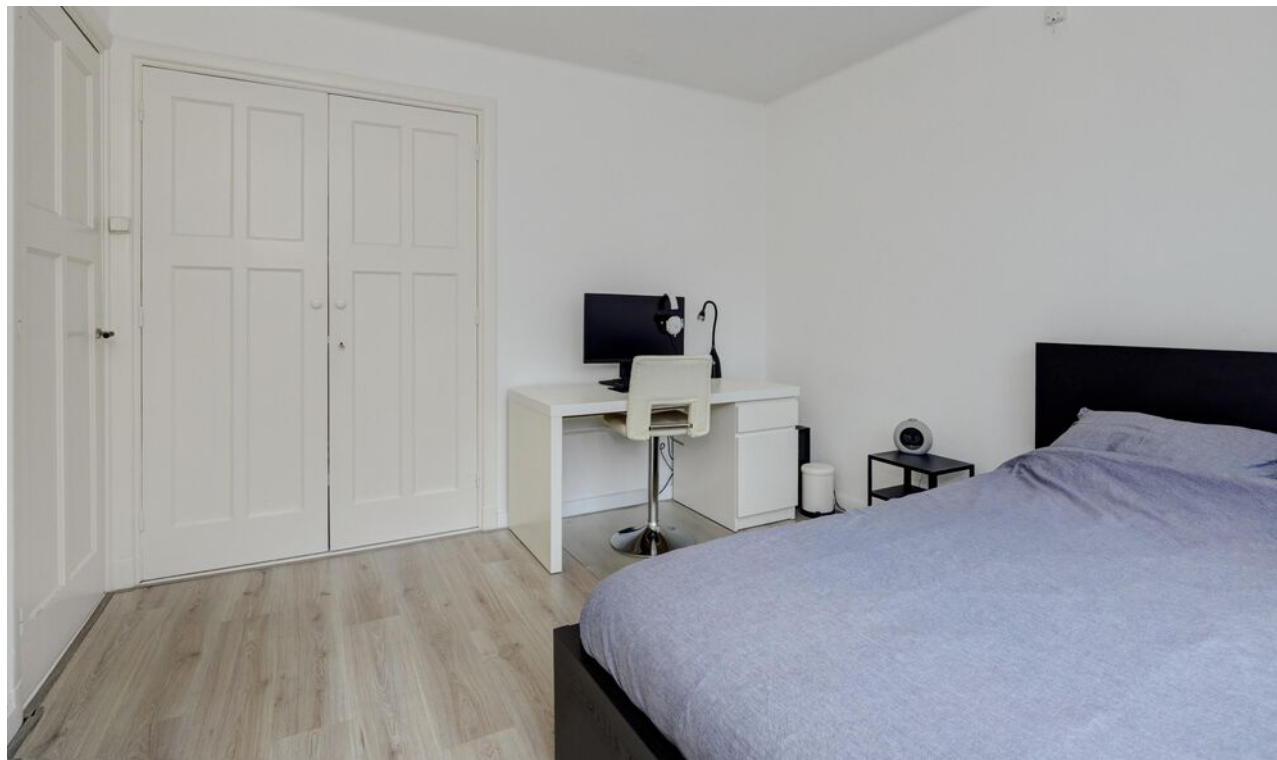
Als eerste betreden we de royale slaapkamer, welke aan de achterzijde van de woning is gesitueerd. De tweede slaapkamer is ook aan de achterzijde gelegen. Aan de voorzijde is de derde slaapkamer gesitueerd.

De slaapkamer aan de achterzijde en de slaapkamer aan de voorzijde zijn voorzien van 2 vaste kasten die overlopen in elkaar.

Tenslotte bereiken we de nette badkamer. De badkamer is volledig betegeld met een antraciet vloertegel en een witte wandtegel, en is voorzien van een douche, wastafel, wandcloset, kast en elektrische vloerverwarming met klokschakelaar.

Terug op de overloop gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping.











## INDELING VAN DE WONING

---

### Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de tweede verdieping met grote open, vierde slaapkamer met vloering en berg-/wasruimte te bereiken. Deze verdieping is mooi ruim en is voorzien van een laminaatvloer.

De royale vierde slaapkamer is mooi van formaat en voorzien van 2 dakkapellen, een ligbad en extra bergruimte deels achter het knieschot, alsmede op de vloering.

De berg-/wasruimte is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-ketel (Nefit) en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger.







## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin:

Vanuit de woonkeuken is de sfeervolle stadstuin met achterom bereikbaar. De achtertuin is gelegen op het oosten en voorzien van sierbestrating met terras achterin de tuin, groenborders, buitenkraan, elektra en tuinverlichting (van binnenuit te bedienen). Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra en sedum dak. Ook het dak van de aanbouw is voorzien van sedum dakbedekking. Kortom, een fijne tuin waar je heerlijk kunt zitten!

De voortuin is voorzien van diverse groenborders met magnolia boom, sierbestrating en een sedum dak bij de entree van de woning.

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

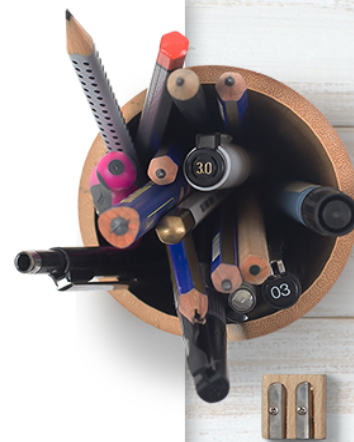
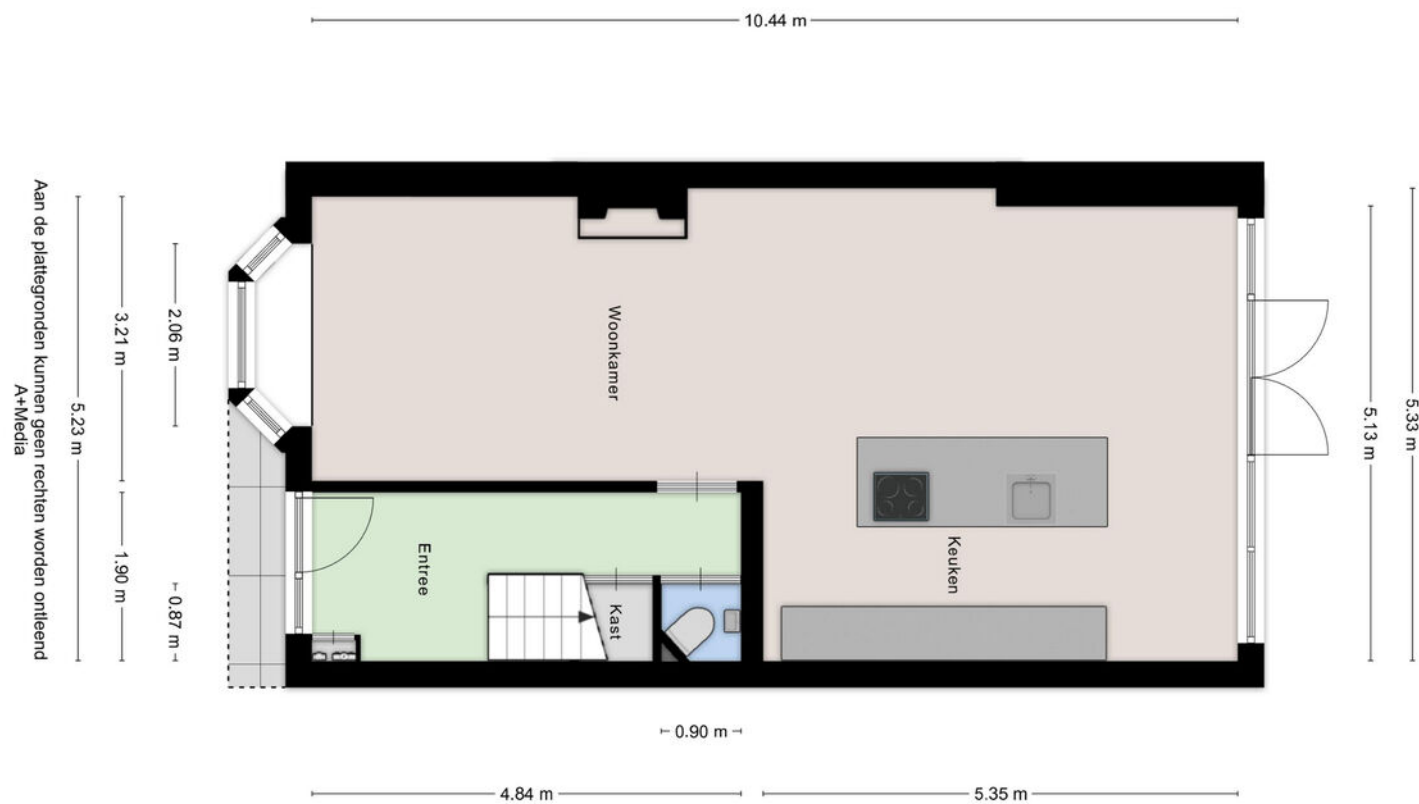








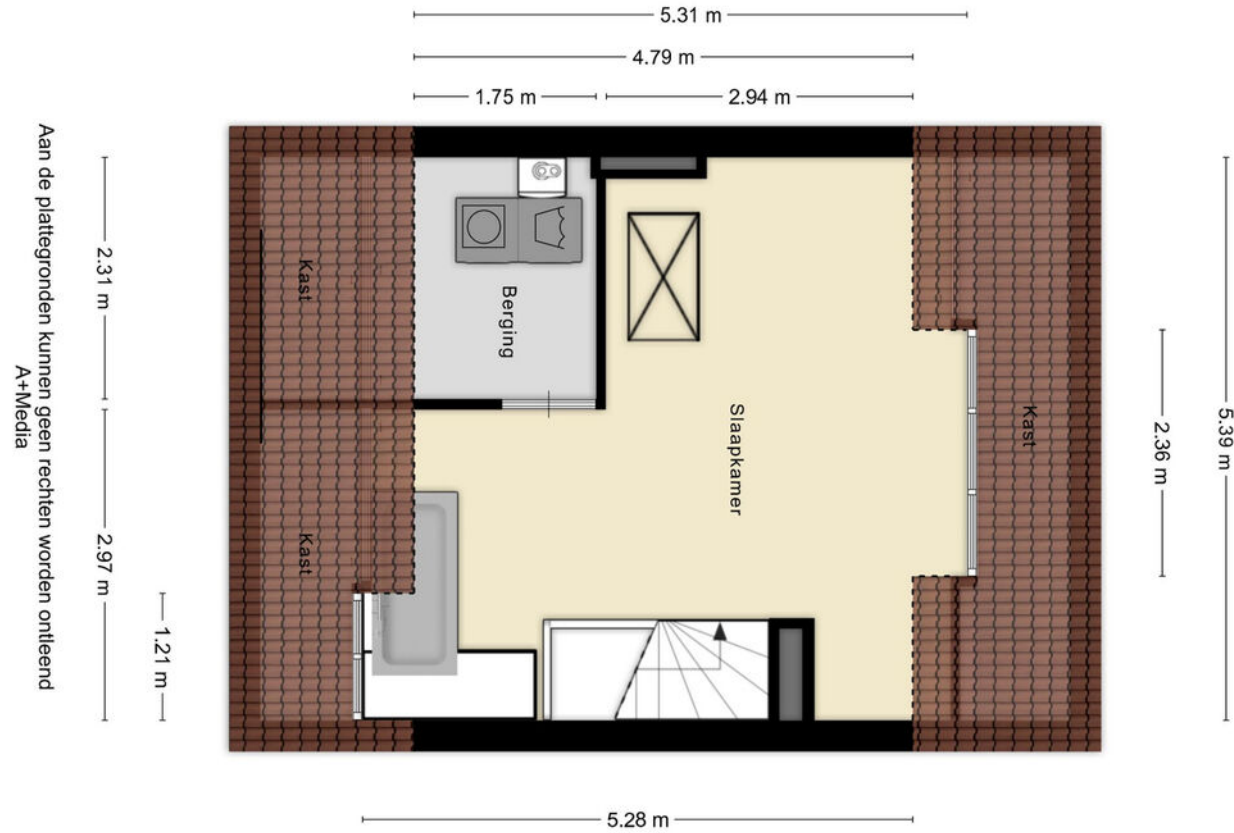
# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



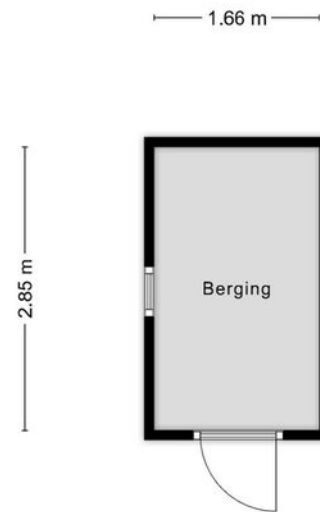
# PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



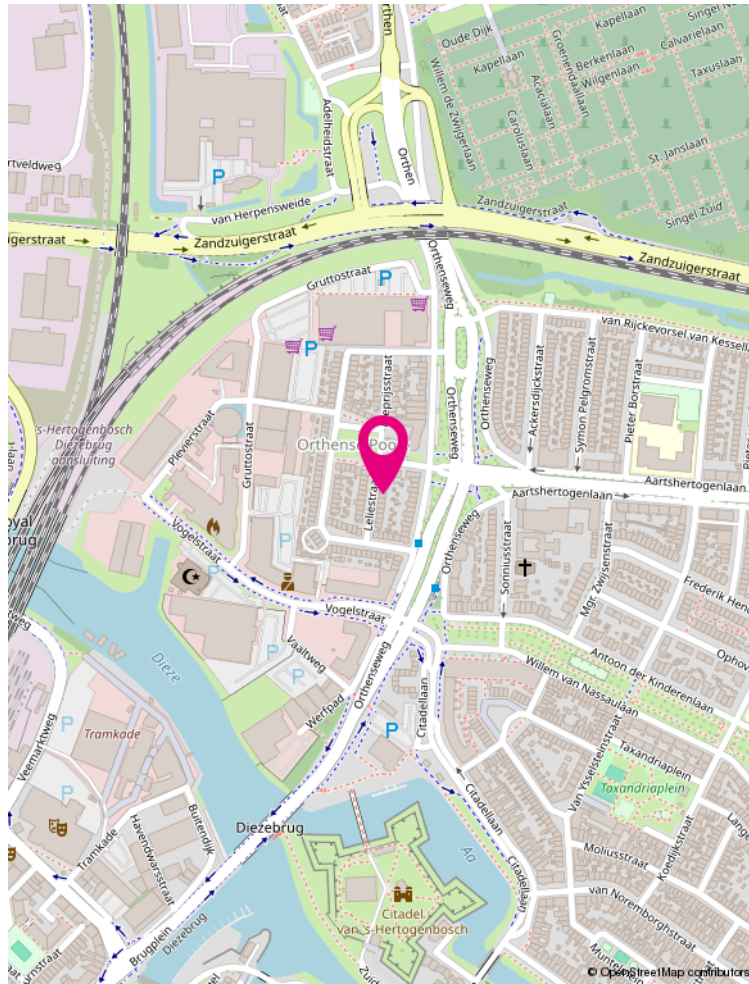
# PLATTEGROND **BERGING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

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

# LELIESTRAAT 13

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 639.500,- k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	tussenwoning
<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Inhoud:</b>	424 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1938
<b>Ligging:</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin:</b>	achtertuin, voortuin
<b>Garage:</b>	geen garage
<b>Isolatie:</b>	vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Energielabel:</b>	D

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Leliestraat 13
<b>Postcode:</b>	5212 XJ
<b>Plaats:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	A / 734
<b>Oppervlakte:</b>	125 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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV meubel			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- plissé gordijnen in de erker	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Overig, 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
- schilderij ophangstelsysteem	✓		
- Eettafel, eettafelbank en eettafelstoelen			✓
- Barkrukken (3x wit en 2x zwart)			✓
- Kapstok			✓
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- wijnkoelkast		✓	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		



# 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
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- Handoekenrekjes	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</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
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuinmeubelset			✓
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- 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