

Raadhuys
Makelaars



Dorpstraat 34



raadhuysmakelaars.nl

Nuland
€ 409.000 k.k.





▲ Instapklaar en energiezuinig 3-kamer appartement met grote buitenruimte!

Instapklaar en energiezuinig 3-kamer appartement in het gezellige centrum van Nuland met grote buitenruimte, eigen berging en een gezamenlijk afgesloten parkeerterrein. Dit schitterende energiezuinige appartement op de eerste verdieping biedt alles wat u van een comfortabel, toekomstbestendig thuis mag verwachten.

Het appartement is gelegen in het statig appartementencomplex 'Hubertuskwartier' welke in 2024 gasloos is opgeleverd. Dit speelse appartement is gelegen in een keurig complex met liftinstallatie, is voorzien van vloerverwarming en een goede indeling met o.a. een speelse woonkamer met grote raampartijen, open keuken, twee slaapkamers, moderne badkamer, separaat toilet en als klap op de vuurpijl een ruime buitenruimte van circa 10 m².

Dit energiezuinig appartement is voorzien van aluminium kozijnen met triple beglazing, warmtepomp en WTW-installatie, hetgeen resulteert in een energielabel A+++ . Daarnaast is het raam in de woonkamer en loggia voorzien van een sunscreen.

Waarom dit appartement perfect bij u past:

- Als u op zoek bent naar een groen, kostenbewust thuis met maximale comfort en een uitstekende ligging in het centrum.
- Als u waarde hecht aan een ruime buitenruimte om te ontspannen of te genieten van een vrij uitzicht.
- Als u behoefte heeft aan een energiezuinige woning met lage maandlasten en hoge woonkwaliteit.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Het Hubertuskwartier is een eigentijds appartementencomplex in een historische omgeving. Het complex bestaat uit twee gebouwen, verbonden door een mooi atrium van glas, waardoor daglicht zorgt voor een transparante scheiding. Het geheel bestaat uit commerciële ruimten op de begane grond en woonappartementen op de verdiepingen. Nuland behoort tot de gemeente 's-Hertogenbosch. Nuland is een dorp waar rust en nabijheid van de grote stad elkaar ontmoeten. Nuland combineert een rijk gemeenschapsleven met de rust van het platteland en de gemakken van moderne voorzieningen binnen handbereik. Nuland is strategisch gelegen met goede aansluitingen op de doorgaande wegen en rijkswegen A2 en A59. De stad 's-Hertogenbosch is daarnaast ook uitermate goed bereikbaar met de fiets en auto.

Kortom: dit is een unieke kans om te wonen in een kleinschalig, modern en duurzaam appartementencomplex in het hart van Nuland. Een woning die staat voor comfort, toekomstbestendigheid en gemak.

Maak snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging en ontdek uw toekomstige thuis in het 'Hubertuskwartier' te Nuland.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Middels de centrale ingang met bellentableau heeft u toegang tot een ruime representatieve hal. Daarnaast is het mogelijk via de centrale entree toegang te krijgen tot het afgesloten parkeerterrein (geen eigen parkeerplaats) en eigen berging. Vanaf het parkeerterrein komen we in tweede entree met trappenhuis en liftinstallatie.





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

Bij binnenkomst komen we in de ruime hal met meterkast en toegang tot alle ruimten. De toiletruimte is voorzien van een modern wandcloset en fonteintje.

Twee royale slaapkamers met laminaatvloer hebben een courante maatvoering en hebben met de grote raampartijen een prettige lichtinval. Beide slaapkamers hebben toegang tot de royale buitenruimte en zijn aan de voorzijde gepositioneerd.

De moderne badkamer is voorzien van een royale inloopdouche en wastafelmeubel.

Aan het eind van de hal bereiken we de royale living met grote raampartijen. De ruimte is keurig afgewerkt met een laminaatvloer, stuc/sauswerkwanden en een spuitwerkplafond.









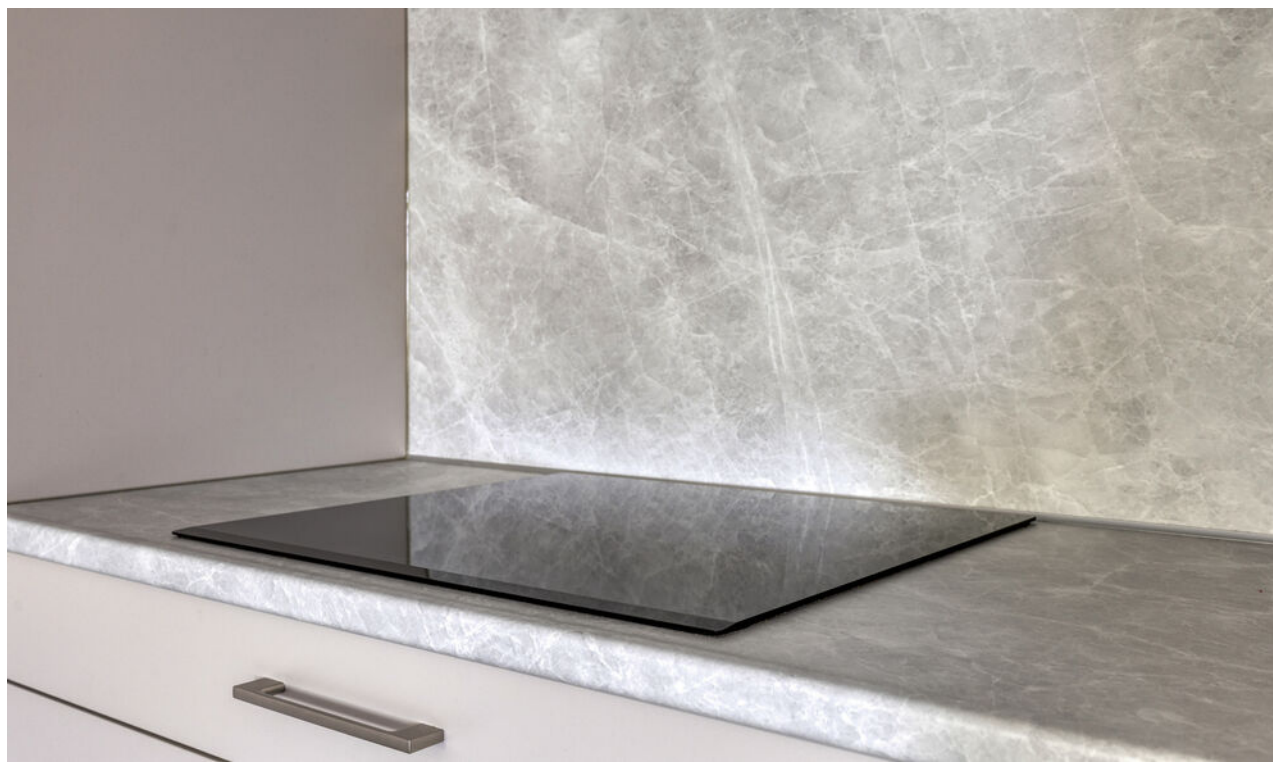




De living loopt naadloos over in de open keuken met opstelling van een inbouwkeuken met de volgende kwalitatieve inbouwapparatuur van SIEMENS: inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koel/vriescombinatie en combi-oven. Vanuit de living is er eveneens toegang tot het royale buitenruimte. De loggia is voorzien van een groot sunscreen.



Een technische ruimte met opslag en opstelling van de warmtepompinstallatie en WTW installatie, complementeren het geheel.









INDELING VAN DE WONING

Parkeren en berging:

Het afgesloten parkeerterrein met eigen berging en algemene parkeerplaatsen zijn buitenaf te bereiken via twee op afstand bedienbare toegangspoorten.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak 77 m²;
- Bruto inhoud woning 255 m³;
- 3-Kamer appartement met een royale buitenruimte;
- Energiezuinig met warmtepomp, WTW-installatie en triple beglazing;

- 2 royale slaapkamers;
- Ideale ligging in centrum van Nuland;
- Energielabel A+++;
- Eigen bijdrage Vereniging van Eigenaren ca € 160,-,- per maand (Dit betreft een schatting aan de hand van een concept Meerjarenonderhoudsplan).
- Het houden van huisdieren is niet toegestaan volgens het Huishoudelijk Reglement.

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



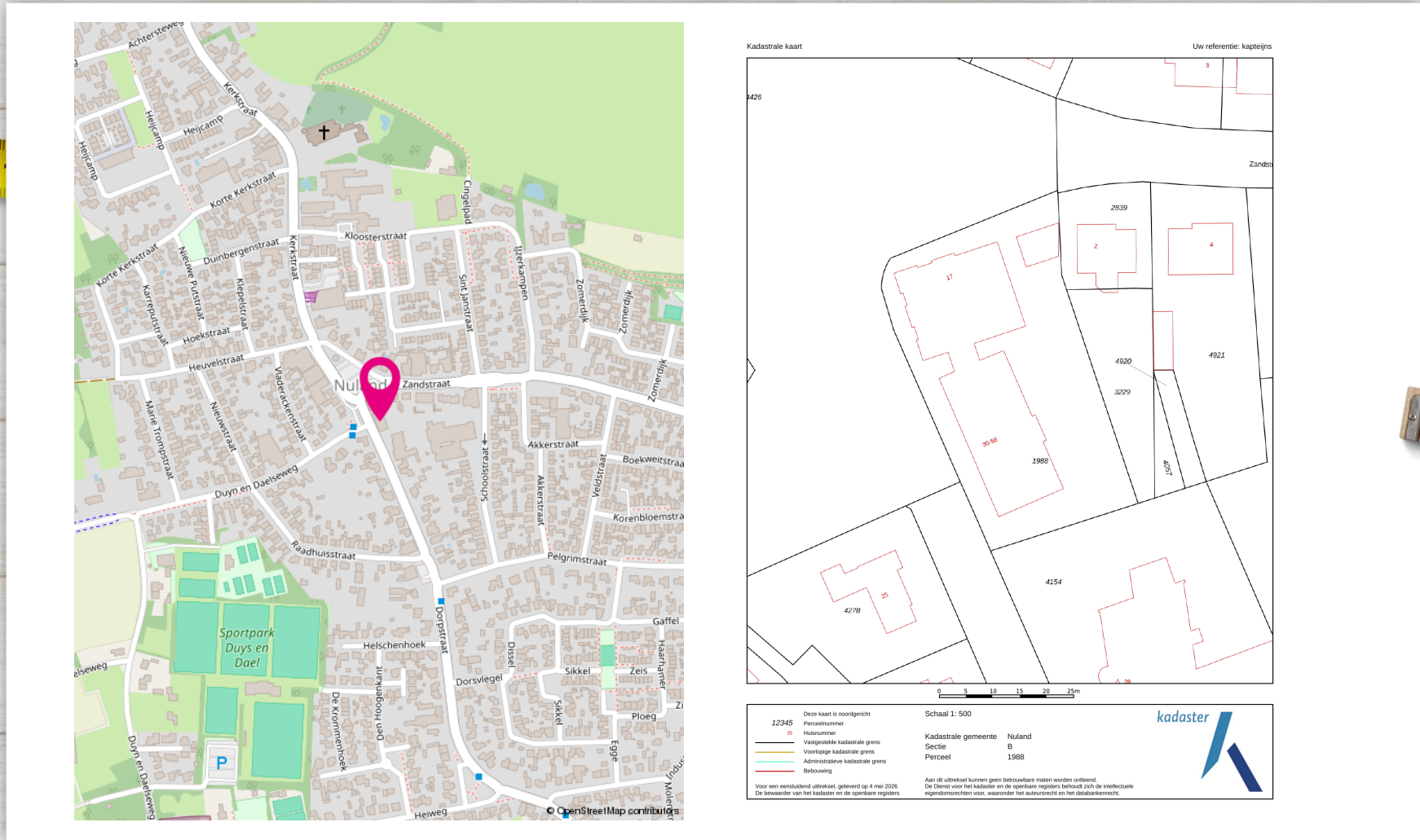


PLATTEGROND INDELING APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE KADASTRALE KAART



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

DORPSTRAAT 34

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 409.000 k.k.
Soort:	portiekflat
Type:	appartement
Aantal kamers:	3
Inhoud:	255 m ³
Woonoppervlakte:	77 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2024
Ligging:	in centrum, vrij uitzicht
Tuin:	geen tuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	warmtepomp en WTW-installatie
Energie label:	A+++

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Dorpstraat 34
Postcode:	5391 AW
Plaats:	Nuland
Gemeente:	Nuland
Sectie / Perceel:	B / 5423 A-6
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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- 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
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Screens	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		



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”

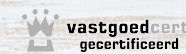
Team Raadhuys Makelaars

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