

Raadhuys
Makelaars



Schout van Vertaingstr. 13



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch
€ 495.000 k.k.





GOED ONDERHOUDEN EINDWONING MET 4 SLAAPKAMERS EN TUIN (W)!

In een doodlopende straat gelegen, goed onderhouden eindwoning met serre, 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin op het westen. Aan de voorzijde is er vrij uitzicht over een groenstrook!

Deze ruime woning is gelegen in een kindvriendelijke straat en is voorzien van een aangebouwde en verwarmde serre. In 2022 is de badkamer vernieuwd en in 2023 is de woning grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Op de begane grond is de woning ingedeeld met een woonkamer met schuifpui naar de serre en schuifpui naar de tuin. Aan de voorzijde van de woonkamer is de keuken met barretje gesitueerd en vrij uitzicht over de groenstrook. Op de eerste verdieping bevinden zich drie (slaap)kamers en de vernieuwde badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar met vierde slaapkamer en toegang tot het dakterras op het westen. De woning is goed geïsoleerd en beschikt over een energielabel B! De zonnige tuin, met berging, is gelegen op het zonnige westen. Laat je verrassen door deze woning!

Er valt nog veel te vertellen over deze fijne woning, maar het lijkt ons beter als u ter plekke kennis maakt. U bent bij deze van harte uitgenodigd!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

De Maaspoort ligt aan natuurgebied de Maasuitewaarden. Een prachtig natuurgebied te bereiken op loopafstand. Hier kunt u heerlijk wandelen en genieten van dit prachtige natuurgebied. Tevens heeft de wijk een breed scala aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. De wijk heeft eigen voorzieningen als het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Het plaatselijke overdekte winkelcentrum "De Lokerenpassage" is op korte afstand te bereiken, alsmede het gezondheidscentrum "De Schans". Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht op het Goulmy en Baarplein. Kinderopvang en basisscholen zijn in de wijk ruimschoots aanwezig. De wijk Maaspoort ligt centraal gelegen aan de autosnelweg A59 en A2. Tevens bent u met het openbaar vervoer in circa 20 minuten in de gezellige en bourgondische binnenstad, echter ook met de fiets en auto is de Bossche binnenstad goed bereikbaar!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met meterkast, toiletruimte (met fonteintje) en toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de fijne ruimte op; een ruime woonkamer met doorloop naar de aangebouwde serre.

De woonkamer, met praktische trapkast, biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van uw meubels en via de schuifpui komen we in de aangebouwde serre met vloerverwarming. Het dak van de serre is tevens voorzien van elektrische zonwering. Een fijne plek met zicht op de tuin!







De woonkamer loopt naadloos over in de keuken aan de voorzijde van de woning met groot raam en vrij uitzicht. De keuken is geplaatst in een U-vorm en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: oven, koelkast, spoelbak, vaatwasmachine, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en veel bergruimte in de kastjes. Direct aan de keuken is een barretje/eettafel geplaatst.



De begane grond is voorzien van een sfeervolle eiken houten vloer in de woonkamer en een vinyl vloer met vloerverwarming in de serre. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

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







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 (slaap)kamers, de vernieuwde badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en spuitwerk wand- en plafonduafwerking.

Als eerste betreden we de masterbedroom, welke aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. Deze kamer is met zijn 16,5m² mooi ruim van formaat. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de tweede en de derde slaapkamer, waarvan 1 kamer nu in gebruik is als

kastenkamer en is voorzien van een vaste kastenwand.

Tenslotte bereiken we de in 2022 vernieuwde badkamer, welke is betegeld met een lichte wandtegel en een antraciet vloertegel. De badkamer is voorzien van een inlooptdouche met nis, meubel met waskom, wandtoilet, designradiator en elektrische vloerverwarming.

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 deze verdieping met overloop met toegang tot de vierde slaapkamer en een dakterras te bereiken. De overloop, met vliering, is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-ketel en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger.

Terug op de overloop lopen we door naar het dakterras gelegen aan de achterzijde op het zonnige westen. Er is een mogelijkheid om een uitbouw te plaatsen (vergunning plichtig) en hier een extra slaapkamer te creëren.

De vierde slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is met zijn ca. 13m² ruim van omvang.









INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Vanuit de serre is er toegang tot de zonnige achtertuin gelegen op het westen. De gezellige tuin, met achterom, is voorzien van sierbestrating en groenborders. Tevens bevindt zich achterin de tuin een houten berging met elektra.

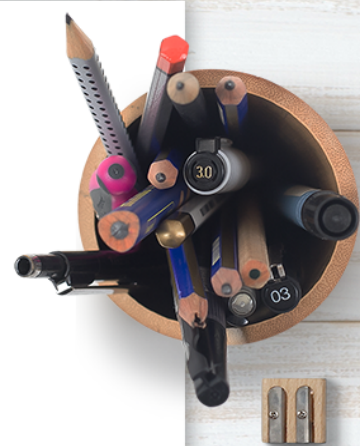
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).







PLATTEGROND **BEGANE GROND MET PERCEEL**

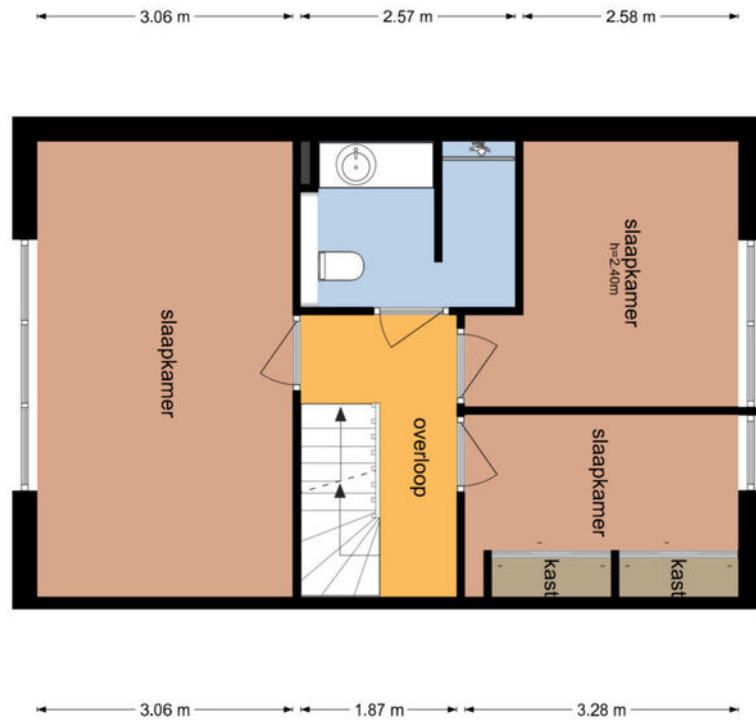


PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.06jacobson.nl



Schout van Vertalingstraat 13 - 's-Hertogenbosch
Eerste Verdieping



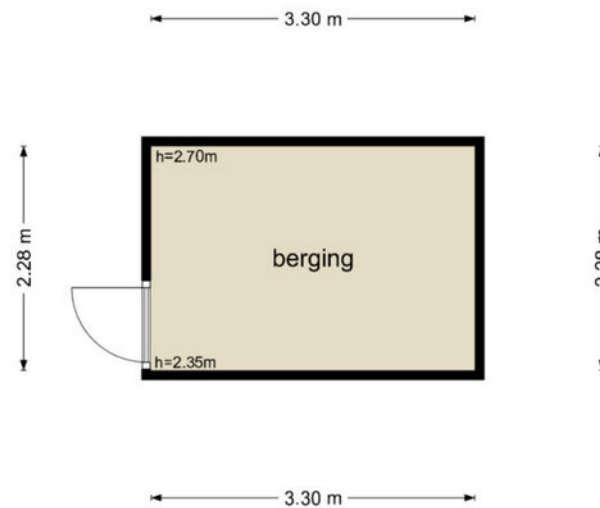
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



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

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

Schout van Vertaingstraat 13 - 's-Hertogenbosch
Berging



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

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart Uw referentie: ckok

12345 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgelegde kadastrale grens
 Voorgelopen kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
 Sectie T
 Perceel 5748

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.

Voor een eemulend uittreksel, gelteerd op 30 juli 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

© OpenStreetMap contributors



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



SCHOUT VAN VERTAINGSTRAAT 13

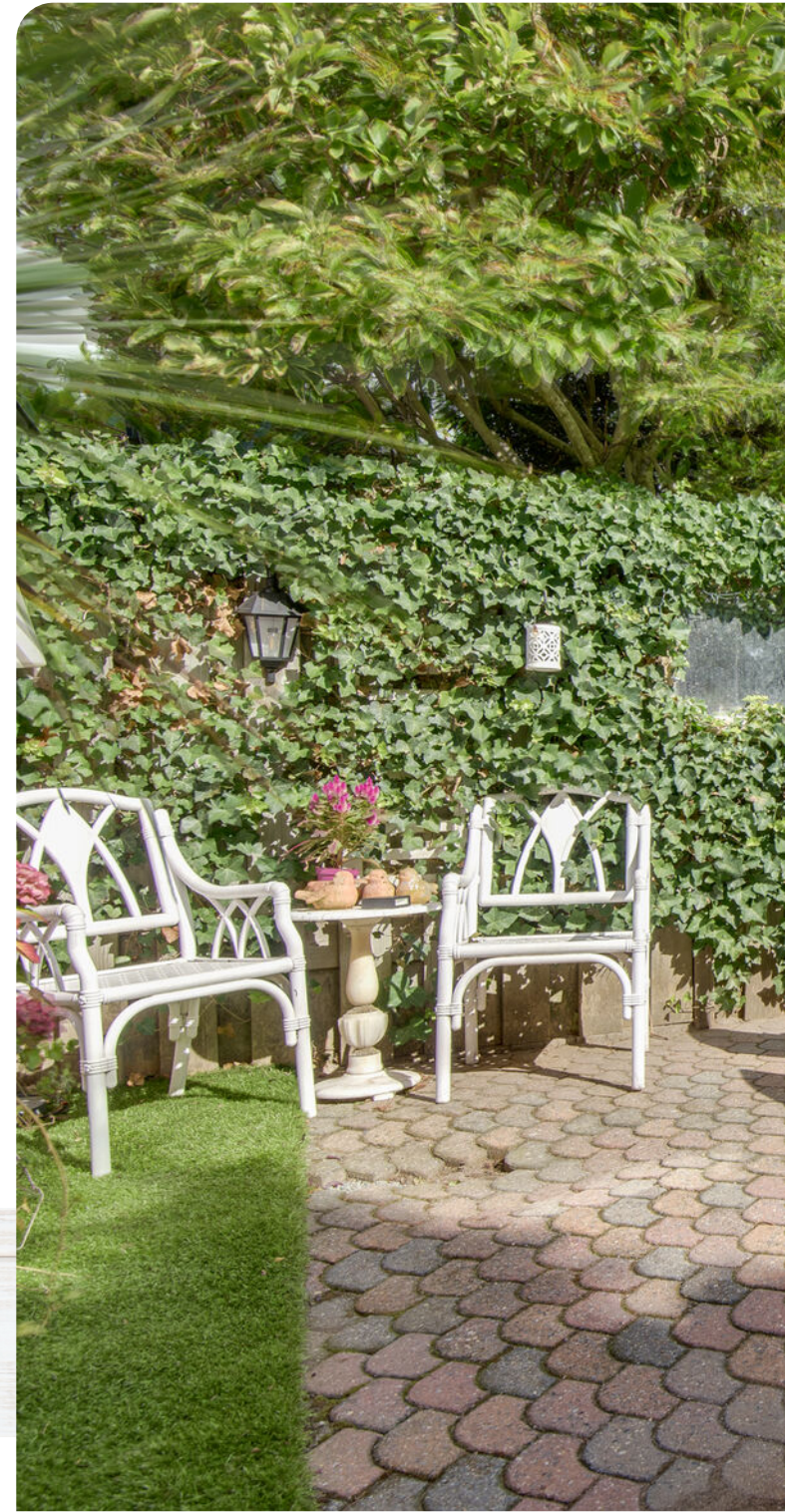
KENMERKEN

| | |
|----------------------------|--|
| Vraagprijs: | € 495.000 k.k. |
| Soort: | eengezinswoning |
| Type: | eindwoning |
| Aantal kamers: | 6 |
| Inhoud: | 455 m ³ |
| Perceeloppervlakte: | 151 m ² |
| Woonoppervlakte: | 130 m ² |
| Soort bouw: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1996 |
| Ligging: | vrij uitzicht |
| Tuin: | achtertuin, voortuin |
| Garage: | geen garage |
| Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Energie label: | B |

KADASTRALE GEGEVENS

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Adres: | Schout van Vertaingstraat 13 |
| Postcode: | 5237 TA |
| Plaats: | 's-Hertogenbosch |
| Gemeente: | 's-Hertogenbosch |
| Sectie / Perceel: | T / 5748 |
| Oppervlakte: | 151 m ² |
| Soort: | Volle eigendom |

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 | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ✓ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ✓ | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ✓ | | |
| - gordijnen | ✓ | | |
| - overgordijnen | ✓ | | |
| - vitrages | ✓ | | |
| - lamellen | ✓ | | |
| - jaloezieën | ✓ | | |
| - (losse) horren/rolhorren | ✓ | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | ✓ | | |
| - parketvloer | ✓ | | |
| - laminaat | ✓ | | |
| - Vinyl | ✓ | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Sierhaard | | ✓ | |



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 - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ✓ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ✓ | | |
| - afzuigkap | ✓ | | |
| - koelkast | ✓ | | |
| - vaatwasser | ✓ | | |
| - Combimagnetron (magnetronfunctie defect) | ✓ | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ✓ | | |
| - toiletrolhouder | ✓ | | |
| - toiletborstel(houder) | ✓ | | |
| - fontein | ✓ | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - wastafelmeubel | ✓ | | |
| - 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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | ✓ | | |
| (Voordeur)bel | ✓ | | |
| Rookmelders | ✓ | | |
| (Klok)thermostaat | ✓ | | |
| Zonwering buiten | ✓ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ✓ | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | ✓ | |
| Waterslot wasautomaat | | ✓ | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ✓ | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ✓ | | |
| Beplanting | ✓ | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ✓ | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ✓ | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ✓ | | |



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