

Raadhuys
Makelaars



Lugteren 25



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch
€ 469.500 k.k.





▲ Moderne, instapklare woning met luxe woonkeuken, uitbouw en energielabel A!

Op een fijne en kindvriendelijke locatie in De Maaspoort te 's-Hertogenbosch staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, beschikt over een luxe woonkeuken met kookeiland, vier volwaardige slaapkamers, een zonnige privacy biedende tuin op het zuidoosten en een energielabel A.

De afgelopen jaren is de woning op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn de kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing op de begane grond en eerste verdieping, is in 2025 een fraaie schuifpui geplaatst en zijn ook de voordeur en diverse kozijnen vernieuwd. Daarnaast beschikt de woning over twee airco's (2021), een Remeha Avanta CV-ketel uit 2024 en een in 2026 vernieuwde mechanische ventilatie-unit. Dankzij deze investeringen geniet u van optimaal wooncomfort, lage energielasten en een onderhoudsvriendelijke woning die direct te betrekken is.

De zonnige achtertuin op het zuidoosten biedt veel privacy. Een ideale plek om te ontspannen en te genieten van de zon.

De wijk Maaspoort is centraal gelegen aan de autosnelweg A59 en heeft een breed scala aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. De wijk heeft veel eigen voorzieningen zoals het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Het winkelcentrum en de Maas zijn op loopafstand te bereiken. Daarnaast is op korte afstand van de woning een peuterspeelzaal, basisschool en kinderdagverblijf aanwezig. Tenslotte is de historische binnenstad met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden eveneens makkelijk en goed bereikbaar.

Er valt nog veel meer te vertellen over deze sfeervolle woning. Wij nodigen u van harte uit voor een vrijblijvende

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220



INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte met erker, waar veel daglicht binnenvalt. De woonkamer staat in open verbinding met de royale woonkeuken.

Deze luxe leefkeuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd met een ruim kookeiland voorzien van een composiet werkblad, diverse lades, geïntegreerde elektrapunten en volop werk- en opbergruimte.







Het stijlvolle wandmeubel en het kookeiland zijn uitgerust met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, koelkast, vriezer, stoomoven, combi-oven, vaatwasser en diverse praktische opbergmogelijkheden.

Het eetgedeelte bevindt zich aan de tuinzijde en beschikt over een airco-installatie en een grote schuifpui met HR++ beglazing en plisséhordeur (2025), waardoor er een optimale verbinding is tussen binnen en buiten. De vloer is afgewerkt met een combinatie van massief eikenhout en tegels.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn ruim van opzet en voorzien van een nette afwerking met een fraaie laminaatvloer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een grote dakkapel, rolluiken en praktische bergruimte achter de knieschotten.

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een bad-/douchecombinatie, wastafel met badkamermeubel, toilet en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding. Daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig.







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereiken we de voorzolder met de opstelplaats van de Remeha Avanta CV-ketel (2024), de vernieuwde mechanische ventilatie-unit (2026) en de aansluitingen voor wasmachine/droger. Het raam beschikt over buitenzonwering.

Aansluitend bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met dakkapel, veel lichtinval door de grote raampartijen en praktische bergruimte achter de knieschotten. Ook deze verdieping biedt volop ruimte voor een slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De verzorgde achtertuin is in 2021 keurig aangelegd met sierbestrating en kunstgras. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten kunt u hier vrijwel de hele dag van de zon genieten. Door een vrij zicht aan de achterzijde beschikt de tuin over veel privacy.

Verder is de tuin voorzien van een buitenkraan, een achterom naar de brandgang en een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra.

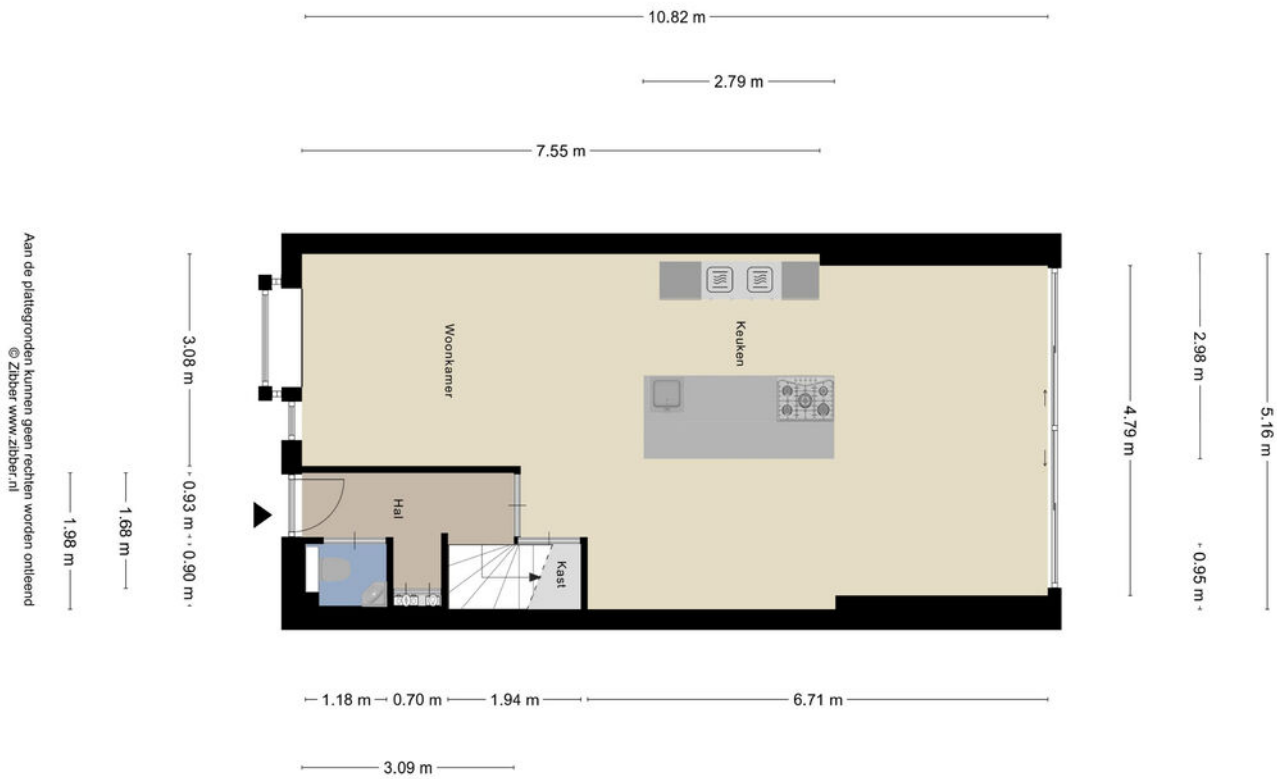
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).







PLATTEGROND **BEGANE GROND**



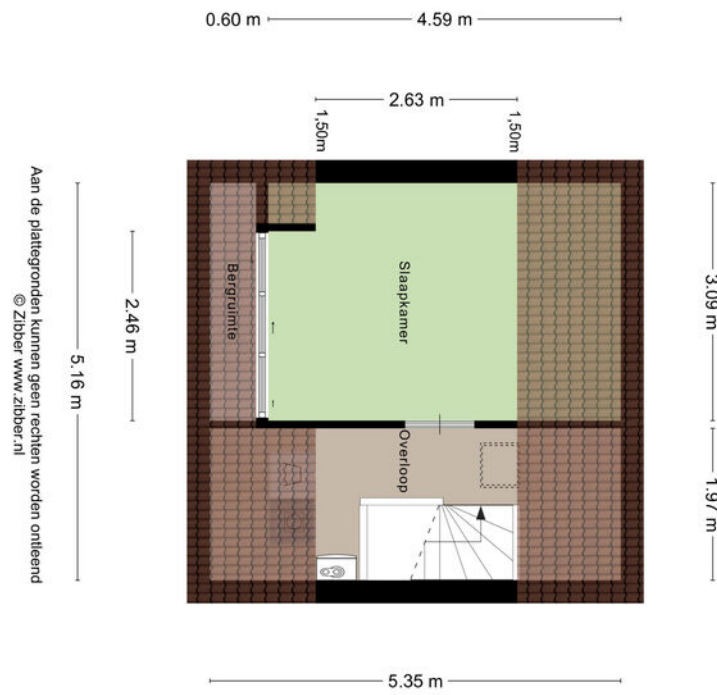
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



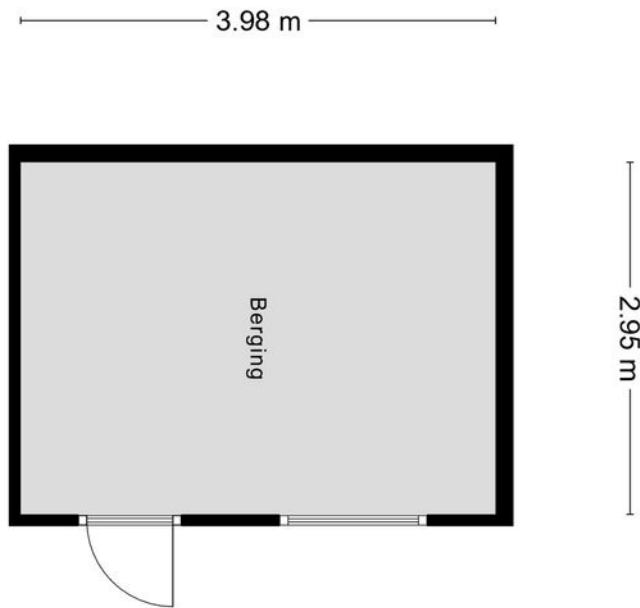
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



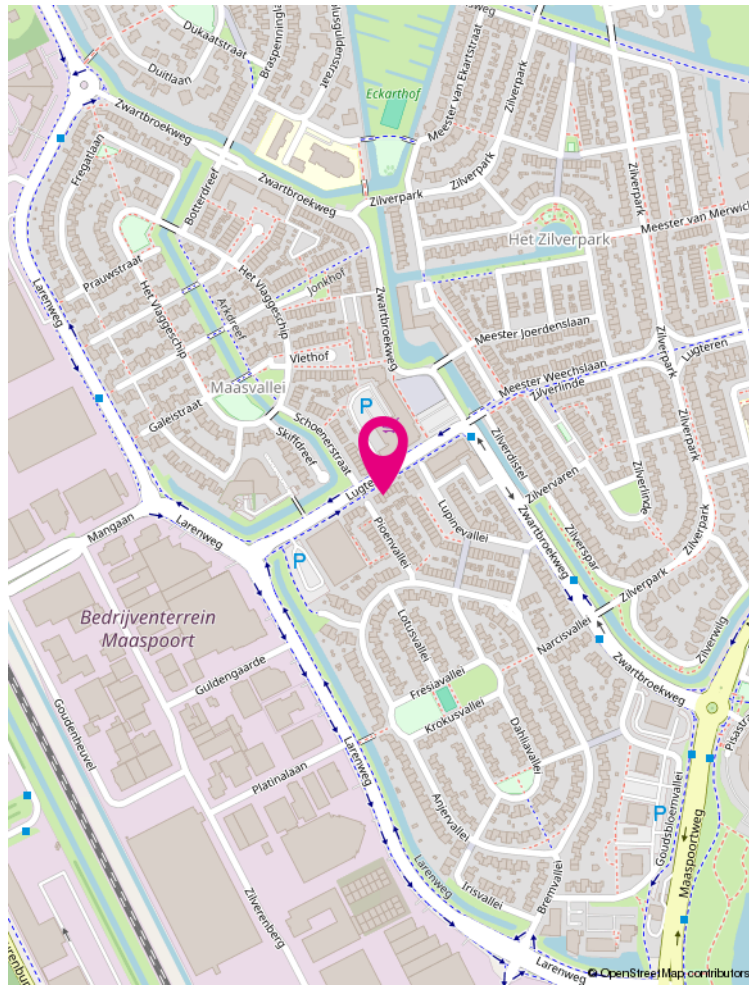
PLATTEGROND **BERGING**



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

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

LOCATIE KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart Uw referentie: Raadhuys



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie T	<p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 3489	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

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

LUGTEREN 25

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 469.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	372 m ³
Perceeloppervlakte:	148 m ²
Woonoppervlakte:	105 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1991
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR++
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Lugteren 25
Postcode:	5237 JV
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 3489
Oppervlakte:	148 m ²
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			
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- Hanglamp eetkamer, ouderslaapkamer, hanglamp (groen), zolder			✓
- Lamp woonkamer	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken woonkamer	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Plisségordijnen 2025 in hoogte verstelbaar: voorzijde woonkamer en slaapkamer (voor)			✓
- Luxaflex badkamer 2025			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		



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
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
- Garderobe kast Hal	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Combi Oven - Stoomoven	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			



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
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- Medicijnkast	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders			✓
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Screens	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			



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	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		✓	
Lamp voorzijde woning	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Tuin - Overig			
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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

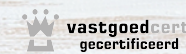
Team Raadhuys Makelaars

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