

Raadhuys  
Makelaars



**Kruiskampsingel 27**

's-Hertogenbosch  
€ 329.500,- k.k.



raadhuysmakelaars.nl





# INSTAPKLAAR EN LICHT APPARTEMENT MET BALKON (Z) EN BERGING!

Ben je op zoek naar een instapklaar appartement met balkon en vrij uitzicht? Dan is dit bijzonder lichte 3-kamer (voormalig 4-kamer) appartement met balkon op het zuiden en vrij uitzicht over groen wellicht iets voor je. Laat je verbazen over het fijne en ruimtelijke uitzicht over de parkachtige omgeving!

Dit leuke, sfeervolle appartement is op de tweede verdieping gelegen, waarbij je het mooie uitzicht aan de voor- en achterzijde er gratis bij krijgt. In 2020/2021 is het appartement voorzien van een nieuwe keuken en een nieuwe badkamer. In 2023 is de elektrische installatie in het appartement compleet vernieuwd met luxe schakelmateriaal inclusief randaarde. Het appartement is ruim opgezet met royale woonkamer met werkkamer, zonnig balkon op het zuiden, nieuwe keuken en 2 slaapkamers. Ook is er overal heerlijk veel lichtinval door de grote raampartijen. Het appartement is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Op de begane grond bevindt zich nog een extra ruime eigen berging (een zogenaamde halve garage) en een gemeenschappelijke fietsenberging. Kortom een instapklaar appartement wat een bezichtiging meer dan waard is!

Dit appartement heeft een gunstige ligging. Het winkelcentrum De Helftheuvelpassage is op korte afstand, 5 minuten fietsen gelegen, evenals de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch met diverse winkels, culturele voorzieningen en uitgaansgelegenheden. De wijk is strategisch gelegen met goede aansluitingen op de belangrijke uitvalswegen A2 en A59. Zo is het recreatiegebied Engelenmeer om de hoek en zijn er diverse speeltuinen, scholen en kinderdagverblijven in de directe omgeving van de woning te vinden.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!

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



## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

Middels een ruime entree komen we in de centrale hal met bellentableau, brievenbussen, liftinstallatie en het trappenhuis.

### Tweede verdieping:

Bij binnenkomst komen we in het tochtportaal met moderne meterkast, bergkast en toegang tot de hal. De hal, met videofooninstallatie, geeft toegang tot de woonkamer, de keuken, 2 slaapkamers, het toilet en de badkamer. Het gehele appartement is voorzien van een mooie laminaatvloer.

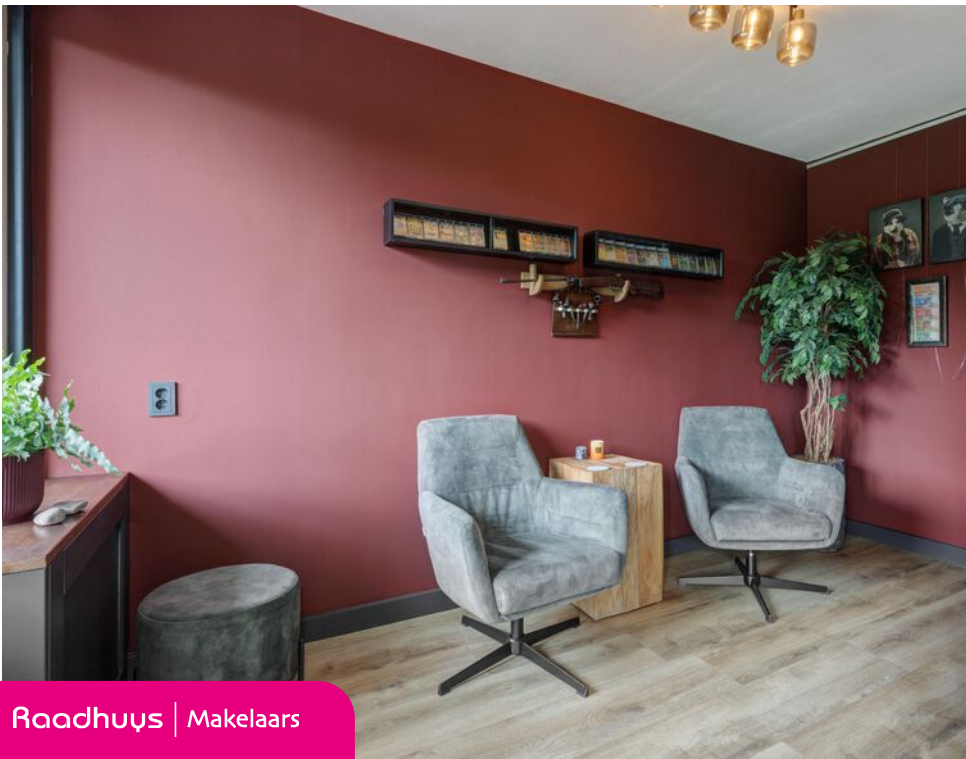
De heerlijk lichte woonkamer heeft grote raampartijen, die zorgen voor een prettige lichtinval. De gezellige woonkamer, met zonnescherm, is extra ruim van omvang doordat deze is samengevoegd met een voormalige (slaap)kamer. Deze kamer kan je eenvoudig in de oorspronkelijk staat terugbrengen en een extra slaapkamer van maken. Vanuit deze kamer is het zonnige balkon op het zuiden te bereiken. Je kan hier heerlijk genieten van de zon en het vrije uitzicht!

















Terug in de hal lopen we door naar de dichte keuken met vaste kast, welke aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. Deze moderne keuken (± 2020) is voorzien van een keukenblok aan 2 zijden met hitte bestendig aanrechtblad (2023). De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasmachine, koel-/vriescombinatie en bergruimte in de kastjes en lades. Ook bevindt zich in de keuken een elektrische boiler en het aansluitpunt voor de wasmachine. Vanuit de keuken kijk je via het grote raam naar het parkje.

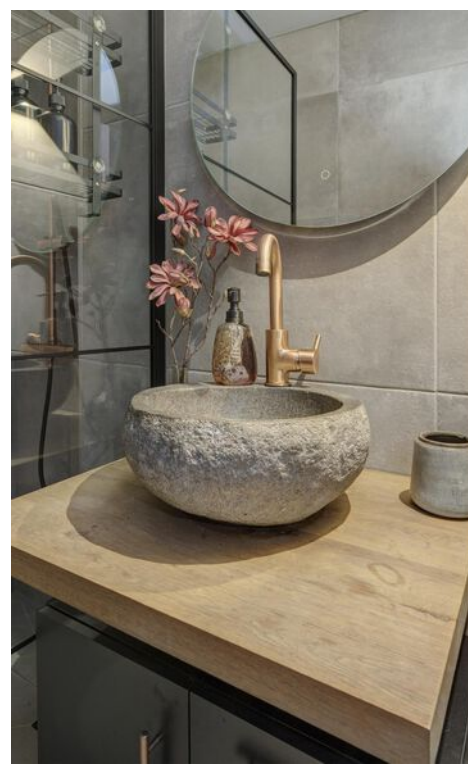


De masterbedroom is gelegen aan de balkonzijde. Vanuit deze kamer heb je tevens toegang tot het zonnige balkon. Aan de galerijzijde is de tweede royale slaapkamer gesitueerd. Ook deze heeft een groot raam met zicht op het parkje en is voorzien van een vaste kastenwand.

Als laatste komen we bij de volledig, in een lichte kleurstelling, betegelde badkamer (2020) welke is voorzien van een inloopdouche en een meubel met waskom. Het separate toilet is direct naast de badkamer gesitueerd. Het toilet is voorzien van een staand closet en fonteintje.









## INDELING VAN DE WONING

---

### **Berging:**

Via de buitenzijde van het complex is de eigen en ruime berging ( $\pm 8\text{m}^2$ ) bereikbaar. Het betreft een zogenaamde halve garage. Tevens bevindt zich naast de ontvangsthal een gemeenschappelijke fietsenstalling.

### **Bijzonderheden:**

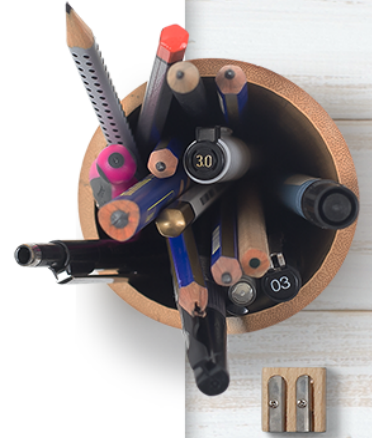
- servicekosten bedragen € 262,- per maand inclusief € 51,- voorschot stookkosten.
- balkon op het zuiden met vrij uitzicht.
- eigen berging/halve garage op de begane grond, gelegen naast de garageboxen en via de straatzijde bereikbaar.

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



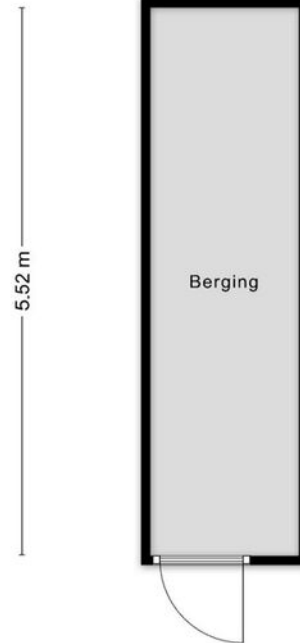


# PLATTEGROND INDELING APPARTEMENT



# PLATTEGROND **BERGING**

1.49 m



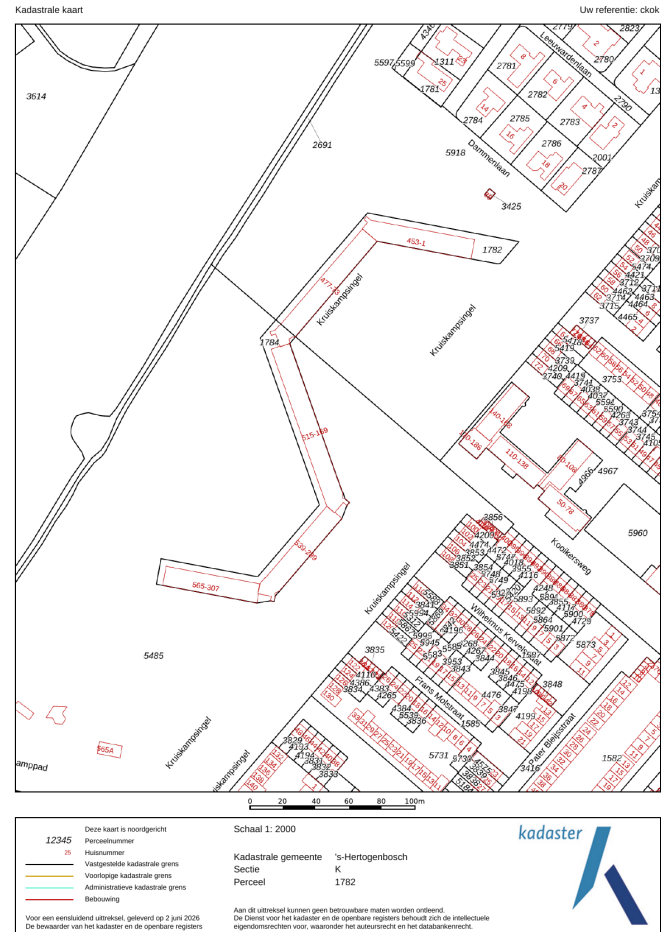
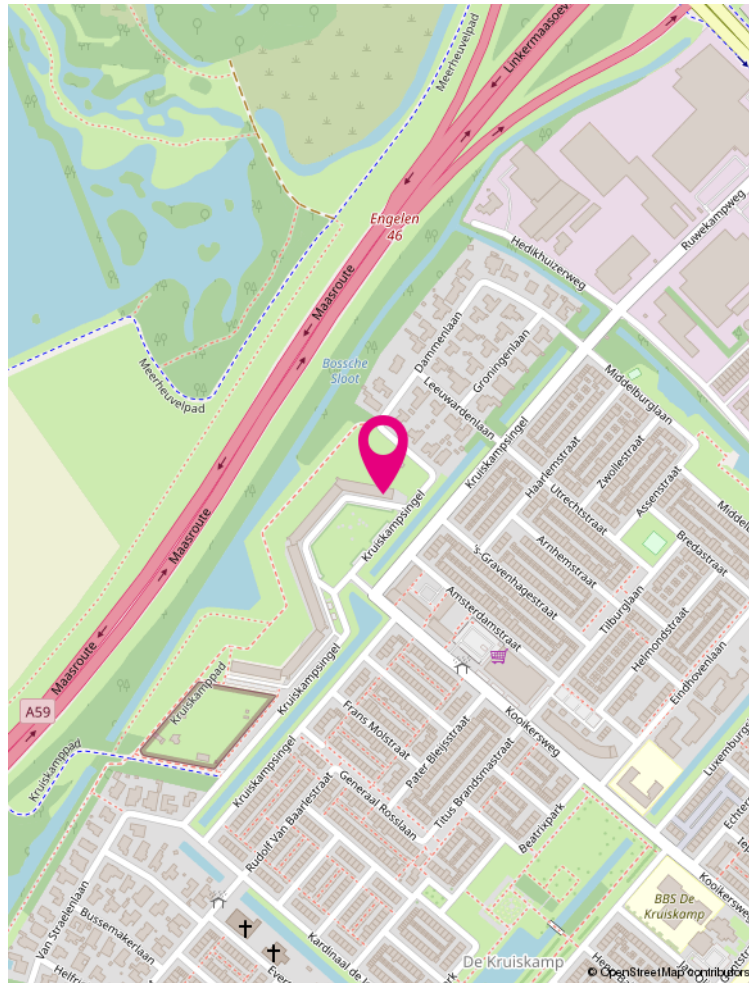
Berging

5.52 m

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



# KRUISKAMPSINGEL 27

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 329.500,- k.k.
<b>Soort:</b>	galerijflat
<b>Type:</b>	appartement
<b>Aantal kamers:</b>	4
<b>Inhoud:</b>	276 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	87 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1966
<b>Ligging:</b>	aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin:</b>	geen tuin
<b>Garage:</b>	geen garage
<b>Isolatie:</b>	dakisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	blokverwarming
<b>Energielabel:</b>	C

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Kruiskampsingel 27
<b>Postcode:</b>	5224 KC
<b>Plaats:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	K / 4794 A-68
<b>Soort:</b>	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://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>			
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- zwarte kast in de hal	✓		
- Kledingkast op slaapkamer aan de galerij	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		✓	
- gordijnen		✓	
- jaloezieën			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		



# 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
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel		✓	
- planchet		✓	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		✓	



# 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
Rookmelders	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		✓	
<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”

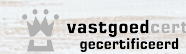
Team Raadhuys Makelaars

**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