

Raadhuys  
Makelaars



**Klipperstraat 18**



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch  
€ 595.000,-- k.k.





# ▲ Welkom in de Klipperstraat 18!

---

Zoek je een heerlijk, ruim gezinshuis op een rustige en fijne plek? Deze vrijstaand geschakelde woning ligt aan een autoluwe straat in de geliefde wijk Maaspoort. Met maar liefst vier slaapkamers, een moderne keuken, een zonnige tuin op het zuidoosten én een vrijstaande garage heeft deze woning alles in huis voor jarenlang woonplezier. Bovendien zijn er al mooie stappen gezet met het oog op comfort en verbruik: de woning beschikt over 12 zonnepanelen en airconditioning in de woonkamer, zodat je het hele jaar door zelf de controle hebt over een aangenaam binnenklimaat.

## Wonen in de Maaspoort

De ligging is ideaal. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar het Goulmy- en Baarplein, en ook scholen, sportverenigingen en medische voorzieningen liggen om de hoek. Zodra je de deur uitstapt, sta je midden in de natuur. Of je nu wilt uitwaaien langs de Maasoevers, hardlopen over de dijk of rustig wandelen bij de Noorderplas; het kan hier allemaal. En mocht je de gezellige Bossche binnenstad willen opzoeken? Met 20 minuten fietsen (of nog sneller met de auto) sta je op de Markt. Ook de uitvalswegen A2 en A59 zijn uitstekend en snel bereikbaar.

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

## Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal met de meterkast, het toilet en de trapopgang. De woonkamer verrast direct bij binnenkomst door de royale L-vorm en de prettige lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar je door de extra zijramen geniet van een mooi, vrij uitzicht. Aan de achterzijde is er alle ruimte voor een grote eettafel. Openslaande deuren (voorzien van handige plissé hordeuren) verbinden de kamer naadloos met de tuin.

De moderne, greeploze keuken (geplaatst in 2020) sluit perfect aan op het eetgedeelte. Deze is van alle gemakken voorzien: veel opbergruimte, een inductiekookplaat die slim communiceert met de afzuigkap, een combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De begane grond is sfeervol afgewerkt met een grijze tegelvloer, een strak plafond met sierlijst en in de keuken een koof met ingebouwde spotjes. Dankzij de airconditioning en de zonnescrims aan de zij- en achterkant blijft het hier ook op warme zomerdagen heerlijk koel.















### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van een nette vinylvloer. De volledig betegelde badkamer heeft een verzorgde uitstraling met een strak gestuct plafond en is compleet uitgerust met een lig-/douchebad, een zwevend toilet, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. Een bovenraam zorgt hier voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.







## Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de opstelling van de c.v.-ketel (huur) en een groot dakraam. Aangrenzend tref je een volwaardige vierde slaapkamers, die dankzij de dakkapel heerlijk ruim en licht is. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte gecreëerd.







## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin & garage

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten. Hier geniet je in de ochtend en middag heerlijk van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en groene plantenborders. Wordt het midden in de zomer iets te warm? Dan biedt de zonneluifel aan de achtergevel een fijne schaduwplek. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande stenen garage met roldeur. De garage is eenvoudig achterom bereikbaar via de oprit met schuifpoort in de aangrenzende zijstraat.





### Feiten en cijfers:

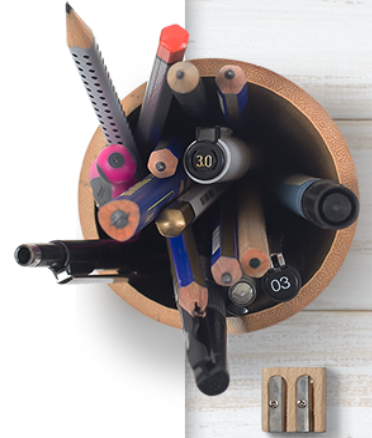
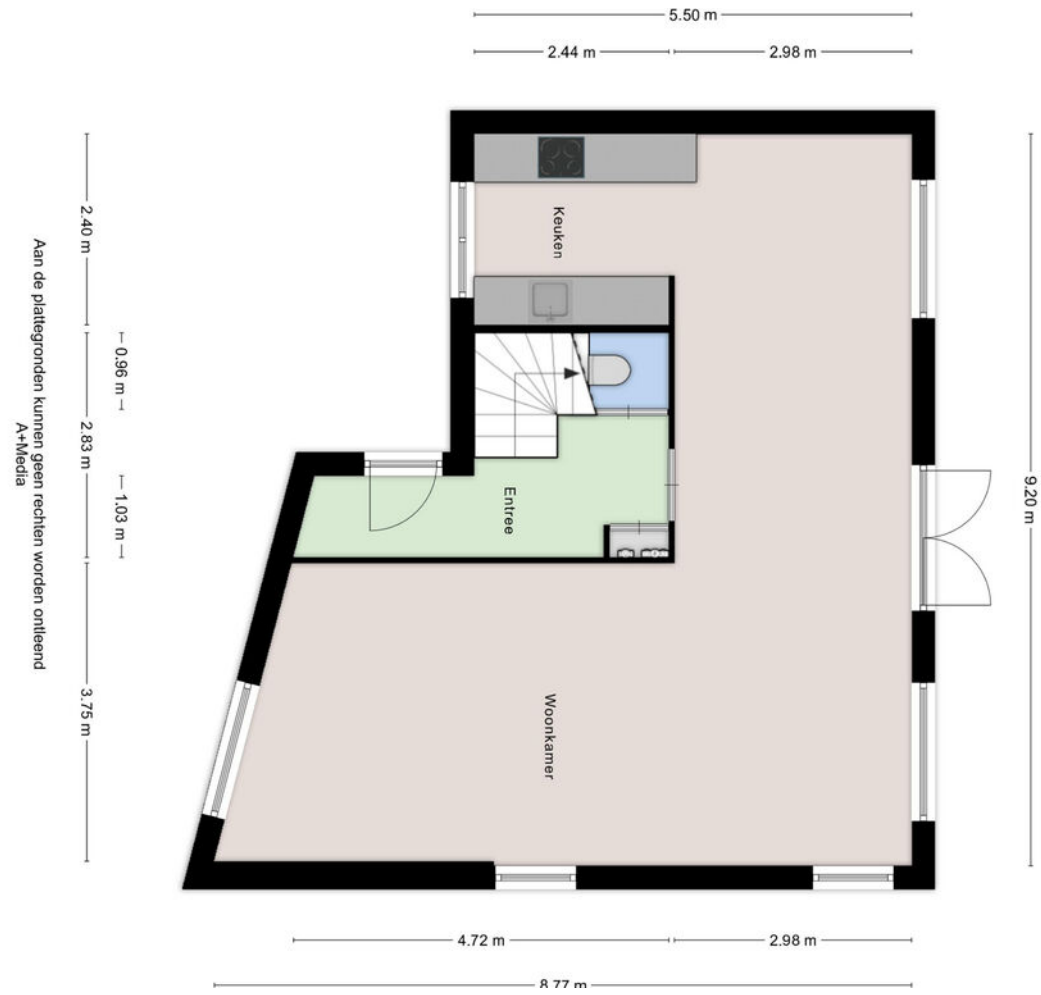
- 12 zonnepanelen
- Airconditioning in de woonkamer
- Gehele woning voorzien van houten kozijnen met dubbel glas
- Dakkapel aan de straatzijde in 2024 vernieuwd (kunststof kozijnen met HR++ glas)
- Platte daken aan de voorzijde en van beide dakkapellen zijn in januari 2026 volledig vernieuwd
- Het platte dak van de garage is 5 jaar geleden volledig vernieuwd
- Moderne greeploze keuken uit 2020 met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Vrijstaande stenen garage

Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.





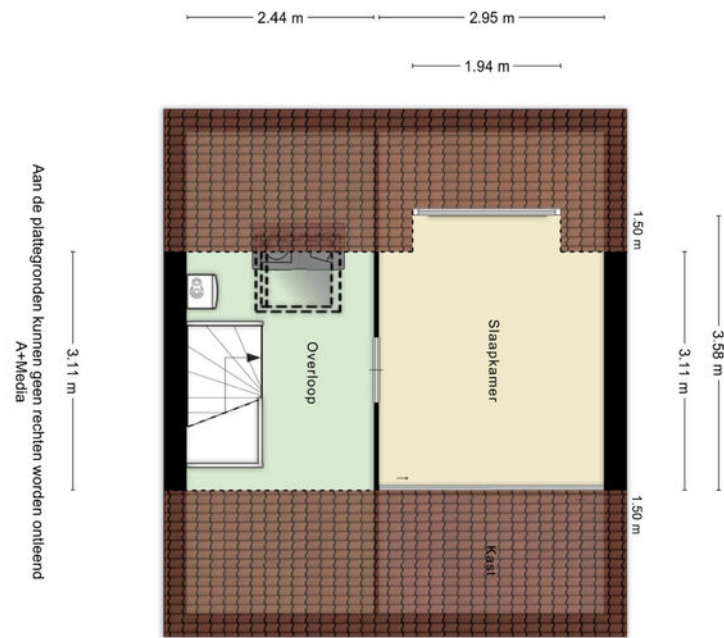
# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



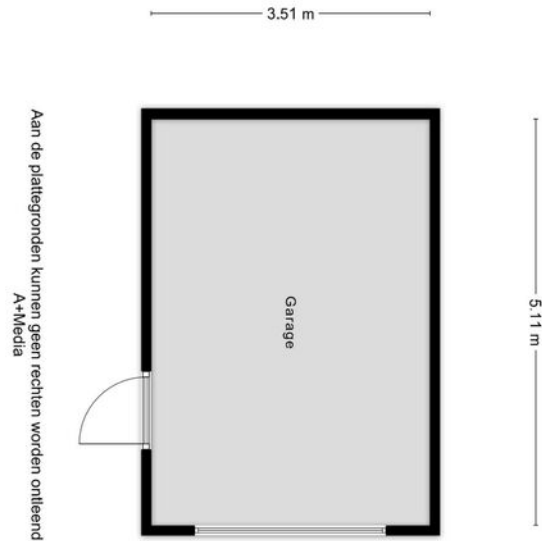
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



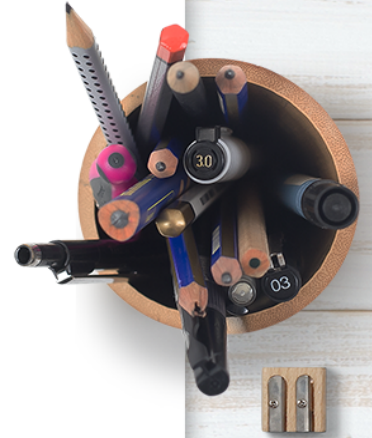
# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



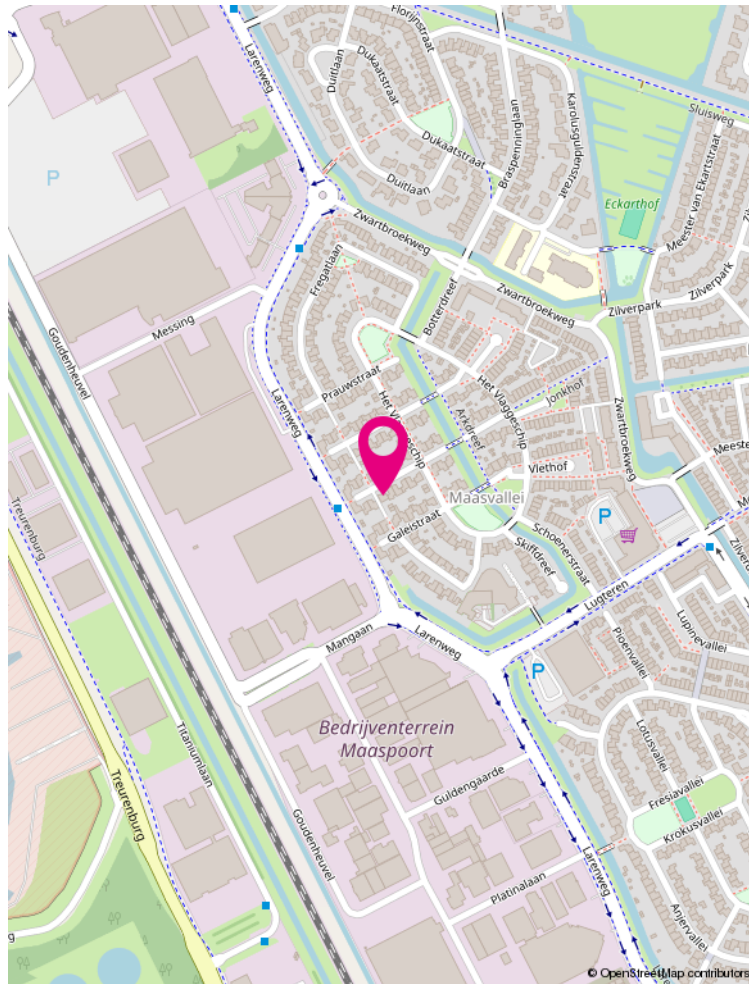
# PLATTEGROND GARAGE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media




# LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart Uw referentie: Raadhuis



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebauwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 4194</p>	
--	--	---

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.

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

# KLIPPERSTRAAT 18

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 595.000,-- k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Inhoud:</b>	431 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	249 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1992
<b>Ligging:</b>	In woonwijk
<b>Tuin:</b>	Voortuin, achtertuin
<b>Garage:</b>	Vrijstaand steen
<b>Isolatie:</b>	Dak,- muur,- en vloerisolatie en dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	C.v.-ketel (huur)
<b>Energie label:</b>	A

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Klipperstraat 18
<b>Postcode:</b>	5237 PK
<b>Plaats:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	T/4194
<b>Oppervlakte:</b>	249 m <sup>2</sup>
<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>			
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
- Plafonlamp badkamer / keuken / overloop	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamers	✓		
-	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	✓		
- Vinyl slaapkamers	✓		



# 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 - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- 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)	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			✓
- boiler	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</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
Kasten garage	✓		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			
CV contract kan worden overgenomen	✓		
Ventilatiesysteem (is eigendom maar onderhoudscontract kan worden overgenomen)	✓		



# 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