

Raadhuys  
Makelaars



Rijstveld 44



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch  
€ 685.000 k.k.





# UITGEBOUWDE EN INSTAPKLARE 2-ONDER-1 KAP WONING!

---

Op een aantrekkelijke locatie in Empel-Noord gelegen, uitgebouwde en instapklare 2-onder-1 kap woning (148m<sup>2</sup>) met vier slaapkamers, een privacyvolle achtertuin, garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelegen op een perceel van 230m<sup>2</sup> met nagenoeg alle voorzieningen binnen handbereik en op een steenworp afstand van het schitterende Uiterwaardengebied en de Empelse Dijk!

Deze royale woning is bijzonder goed en sfeerol onderhouden en heerlijk licht door de grote raampartijen in de gehele woning. Op de begane grond is de woning voorzien van een uitgebouwde living met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de voorzijde is een grote woonkeuken geplaatst. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een complete badkamer. In 2024 is de tweede verdieping compleet verbouwd met vierde slaapkamer, aparte werkkamer en een was-/bergkamer met vliering. Absoluut de kers op de taart! De privacy biedende achtertuin is keurig aangelegd en beschikt over een stijlvolle overkapping in Ibiza stijl. Om het geheel compleet te maken is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage. Kortom een royale en sfeervolle woning met veel leefruimte!

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de omgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennismaat. Je bent van harte uitgenodigd!

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

Wonen in Empel is wonen aan de rand van de stad, vlakbij de Maas en in de onmiddellijke omgeving van alle belangrijke uitvalswegen en het centrum van 's-Hertogenbosch met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden zijn eveneens makkelijk en goed bereikbaar, zowel per auto, openbaar vervoer en fiets. Zusterlijk gebruikmakend van de voordelen van 's-Hertogenbosch, biedt Empel zelf gul de gelegenheid om rustig te wonen en te leven. De A2 vormt bovendien een snelle verbindingroute naar zowel het noorden als zuiden, wat Empel aangenaam centraal situeert. Voor sport en spel kunt u ook terecht bij de Empelse sportvereniging en op de tennisbanen. In de vriendelijke dorpskern gaat u uw dagelijkse boodschappen halen, uit eten bij 'café Bonjour' en tevens zijn er in Empel 2 basisscholen en kinderopvang.





## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

Via de entree aan de zijkant van de woning komen we in de hal met meterkast, garderoberuimte, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en toegang tot de woonkamer.

Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de achterzijde van de woning is het zitgedeelte deels in de uitbouw gesitueerd met dubbele openslaande deuren naar de verzorgde tuin.

De ruimte is hoogwaardig afgewerkt met een houten vloer met white wash, strakke wanden en een sfeervolle gashaard. Een fijne en lichte ruimte!







Wanneer we doorlopen naar de voorzijde van de woning komen we in de moderne woonkeuken, geplaatst in 2 delen, met voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel. De keuken beschikt over een betonlook gietvloer en grote raampartijen welke zorgen voor veel prettig daglicht. De luxe keuken is voorzien van een composiet blad en de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, Quooker, Bora inductiekookplaat met afzuiging, grote koelkast met vriesvak, combi-oven en veel bergruimte in de kastjes en de lades.

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 slaapkamers, de complete badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer (vernieuwd in 2022) en stucwerk wandafwerking.

De master bedroom is aan de achterzijde over de volle breedte van de woning gepositioneerd en is met ca. 16m<sup>2</sup> ruim van omvang. Deze kamer is voorzien van een vaste kastenwand, airconditioning en rolluiken. Aan de voorzijde zijn de tweede en derde slaapkamer gelegen.

Tenslotte bereiken we de nette badkamer. De badkamer is volledig betegeld met een grijze en witte tegel, en is voorzien van een groot ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel, spiegelkast, wandcloset, designradiator en vloerverwarming.

Terug op de overloop gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping.











## INDELING VAN DE WONING

---

### **Tweede verdieping:**

Deze verdieping is in 2024 compleet verbouwd en opnieuw ingericht met royale voorzolder, stook-/was-/bergekamer en een vierde slaapkamer. De voorzolder is nu ingericht als werkkamer. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde is er een grote dakkapel geplaatst.

De stook-/was-/bergruimte is voorzien van de aansluitpunten voor de wasmachine en droger, de opstelplaats van de c.v.-ketel, wastafel met meubel en een bergvlisering.

De vierde slaapkamer is mooi van formaat en gelegen aan de voorzijde van de woning.

Deze verdieping is absoluut de kers op taart!









## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin:

Vanuit de woonkamer is de sfeervolle en privacyvolle achtertuin te bereiken. De verzorgde tuin is gelegen op het noordoosten en is voorzien van sierbestrating, groenborders, verlichting en een overkapping in Ibiza stijl. De overkapping zorgt voor een leuke uitstraling en beschikt over twee infrarood heaters.

### Garage:

Via de oprit en de achtertuin is de aangebouwde stenen garage van ca. 20m<sup>2</sup> te bereiken. De garage, met openslaande deuren aan de voorzijde, is mooi ruim en is voorzien van elektra, verwarming en wateraansluiting. Voor de garage is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

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



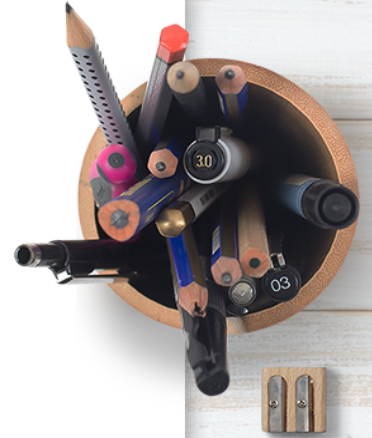
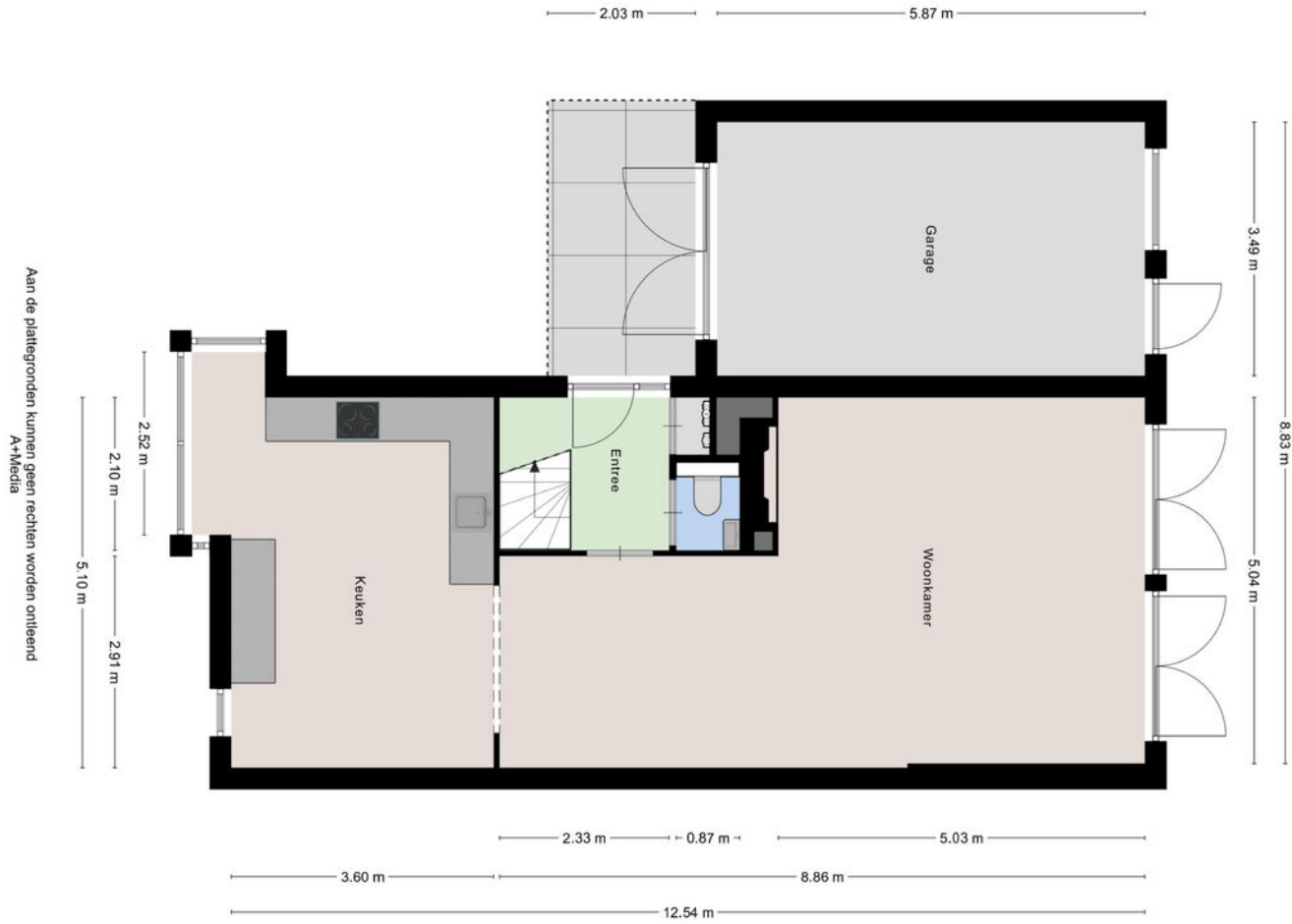








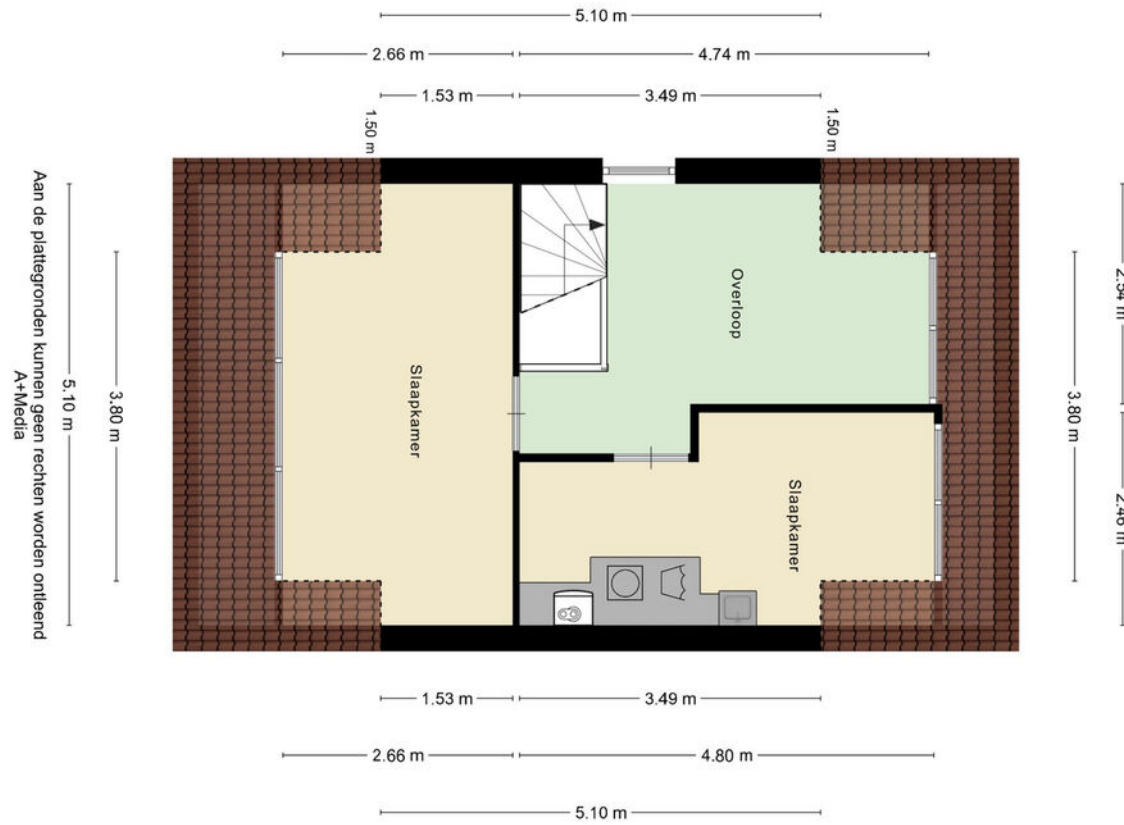
# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



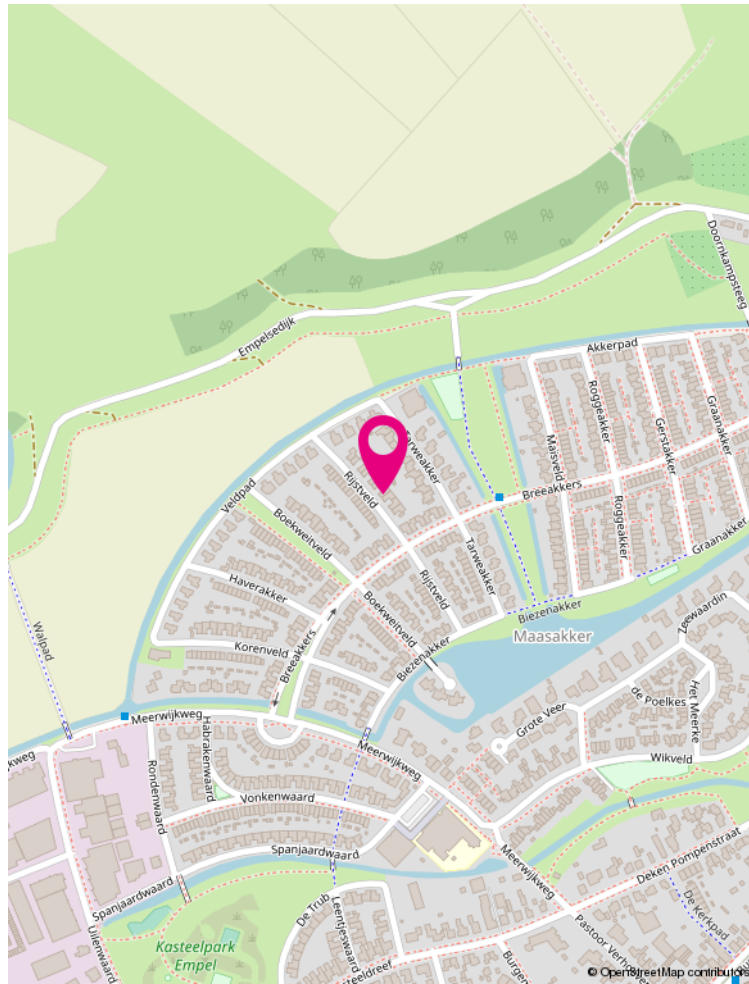
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



# LOCATIE KADASTRALE KAART



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

# RIJSTVELD 44

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 685.000 k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers:</b>	6
<b>Inhoud:</b>	568 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	230 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1999
<b>Ligging:</b>	in woonwijk
<b>Tuin:</b>	achtertuin, voortuin
<b>Garage:</b>	aangebouwd steen
<b>Isolatie:</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label:</b>	A

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Rijstveld 44
<b>Postcode:</b>	5236 WS
<b>Plaats:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	T / 6619
<b>Oppervlakte:</b>	230 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- rolgordijnen			✓
- lamellen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
- Pvc 1e en 2e verdieping	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		



# 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
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- Ijsskast in garage			✓
- Diepvries in garage			✓
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- 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	✓		
Alarminstallatie	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders		✓	
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		



# 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>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		✓	
- Bewateringssysteem		✓	



# 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.



### 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 Raadhuy's 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 Raadhuy's 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 Raadhuy's Makelaars.

**Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!**  
**073-4400220**

Team Raadhuy's 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”

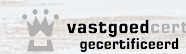
Team Raadhuys Makelaars

**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