

Raadhuys
Makelaars



Berenkluw 33

's-Hertogenbosch
€ 819.500 k.k.



raadhuysmakelaars.nl





▲ Smaakvol, speels en buitengewoon royaal wonen in Empel!

Wauw-effect gegarandeerd! Ben je op zoek naar een huis met een speelse indeling, verrassend veel ruimte en alle denkbare comfort? Zoek dan niet verder. Deze stijlvol vormgegeven, uitgebouwde vrijstaand geschakelde woning (bouwjaar 2000) op een extra ruim hoekperceel is een absolute eyecatcher. Met een modern lessenaarsdak, een heerlijk dakterras, een vrij uitzicht en een zonnige tuin op het zuidwesten met een sfeervolle overkapping, biedt dit huis een unieke woonbeleving. Hier woon je bijzonder, comfortabel en op een absolute toplocatie.

Ligging

De ligging in het geliefde en kindvriendelijke Empel is perfect. Zodra je de deur uitstapt, lacht de natuur je toe; of je nu kiest voor een rustige wandeling over de dijk of een sportieve ronde langs het Maximakanaal. Tegelijkertijd sta je binnen 20 minuten fietsen (of nog sneller met de auto) in het bruisende, bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. Ook de uitvalswegen A2 en A59 zijn uitstekend en binnen enkele minuten bereikbaar.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond

Bij binnenkomst in de ruim opgezette hal valt direct de mooie afwerking op, gecombineerd met een sfeervolle Portugese tegelvloer. De hal biedt toegang tot de uitgebreide meterkast, een moderne toiletruimte, de trapopgang en de inpandig bereikbare garage. De échte blikvanger is echter de prachtige glazen wand met zwarte steellook taatsdeur, die een stijlvolle toegang biedt tot de living.

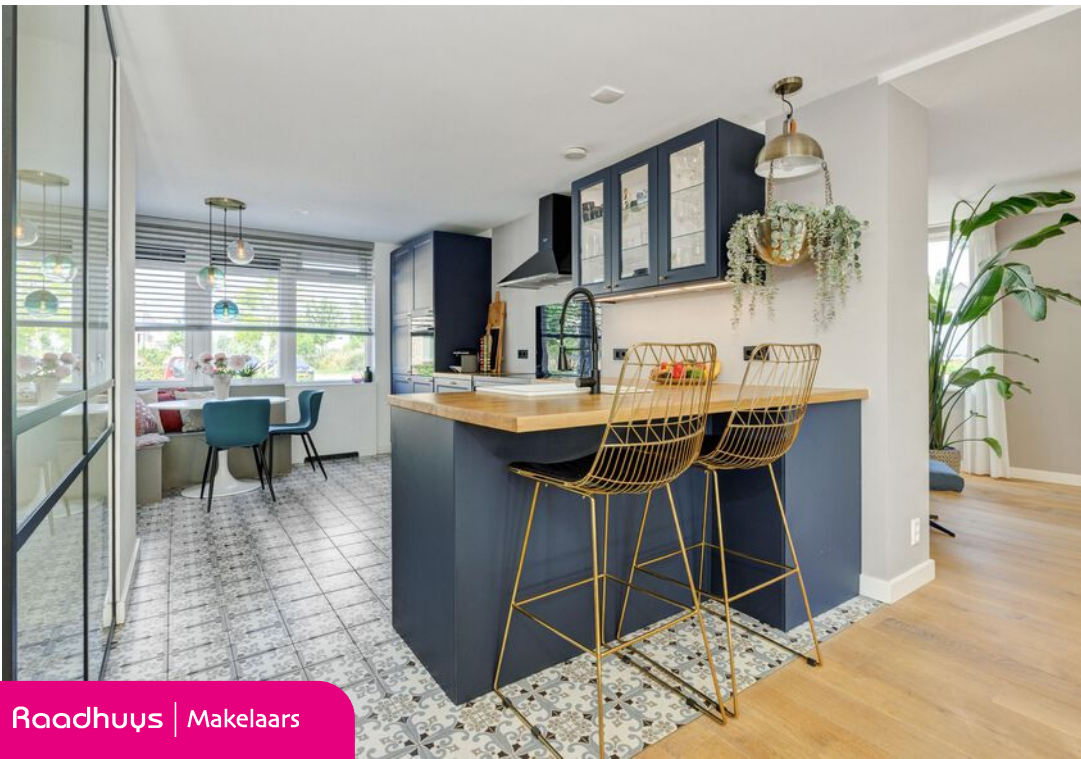
Zodra je deze buitengewoon royale, uitgebouwde leefruimte binnenstapt, word je omarmd door licht en sfeer. De complete begane grond is in 2020 ingrijpend en smaakvol gerenoveerd. Hierbij zijn diverse wanden vervangen voor staallook kozijnen en is de gehele benedenverdieping strak gestuct. De luxe keuken is op vloeiende wijze bij de living getrokken, met een heerlijk ruimtelijke en open indeling als resultaat. De prachtige eikenhouten vloer is onlangs (in 2025) nog volledig geschuurd en opnieuw in de lak gezet. De vele grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, en dankzij de speelse indeling kun je de ruimte op diverse gezellige manieren inrichten. Dubbele openslaande deuren bieden direct toegang tot de achtertuin. Aansluitend aan het eetgedeelte bevindt zich nog een fijne, multifunctionele werk- of speelkamer, die zowel toegang biedt tot de garage als tot de achtertuin.













Aan de voorzijde van de woning ligt de luxe leefkeuken. Grote raampartijen bieden hier een mooi, vrij zicht op de omgeving, wat dit de ideale plek maakt voor een ontbijt in de ochtendzon. De keuken is voorzien van een Portugese tegelvloer en beschikt over veel werk- en bergruimte. De keuken is uitgerust met alle wenselijke inbouwapparatuur, waaronder een horecakraan en een hoogwaardig, professioneel Bertazzoni fornuis met een inductiekookplaat en grote oven (hiervoor is in de meterkast een zwaardere groep geplaatst). Daarnaast is de keuken voorzien van een combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.



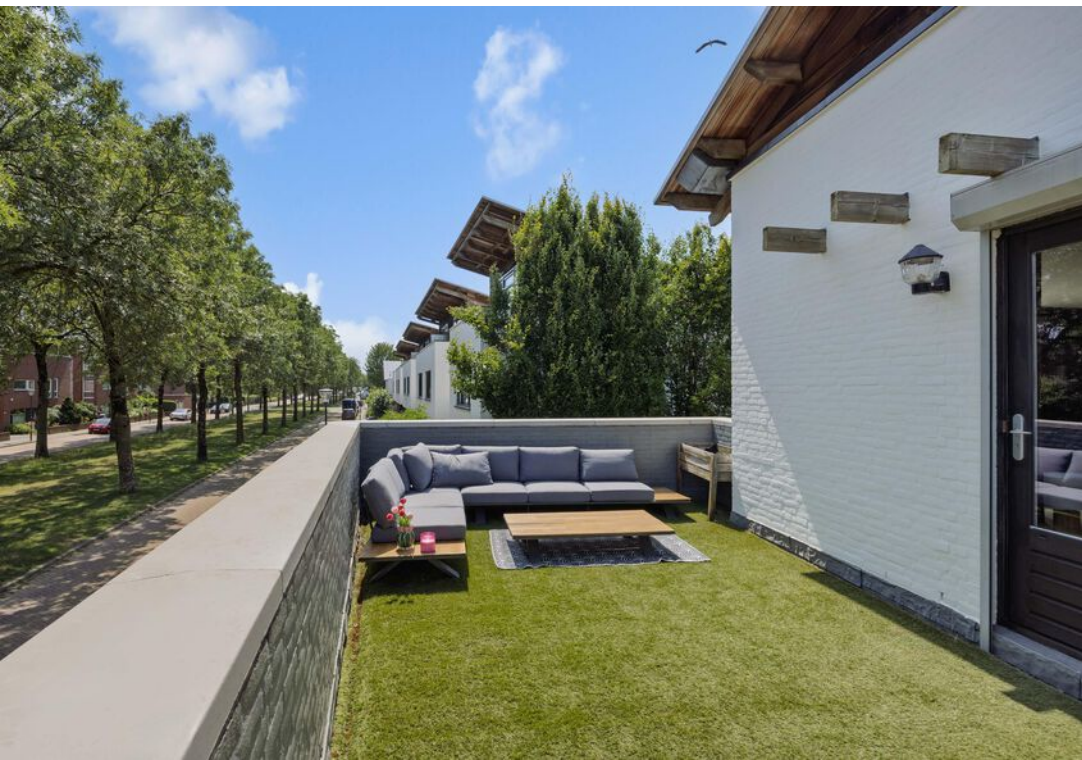


Eerste verdieping

Via de trapopgang bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee riante slaapkamers over de volle breedte van de woning, beide netjes afgewerkt met een mooie laminaatvloer. De ouderslaapkamer beschikt over een riante, op maat gemaakte vaste kastenwand van kersenhout. Vanuit deze kamer stap je bovendien zo het fantastische dakterras op. Hier is voldoende ruimte voor een complete loungeset, waar je heerlijk beschut kunt zitten en uitkijkt over de omgeving.

De moderne badkamer is compleet uitgerust met een royale inloopdouche met zowel een regen- als handdouche, een breed dubbel wastafelmeubel met veel opbergruimte en een tweede zwevend toilet.









Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zeer royale tweede verdieping. Deze etage is destijds verbouwd om twee extra ruime slaapkamers te creëren en de technische installaties netjes weg te werken. De praktische voorzolder is ingericht met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de C.V.-ketel (een Remeha Tzerra uit 2018, volledig in eigendom).

Beide slaapkamers zijn ruim bemeten en strak afgewerkt met inbouwspots en een nette laminaatvloer. De kamer aan de voorzijde beschikt over airconditioning en heeft toegang tot een breed balkon met vrij uitzicht richting het Kanaalpark. De achtergelegen slaapkamer is dankzij een groot Velux dakraam heerlijk licht.







Tuin

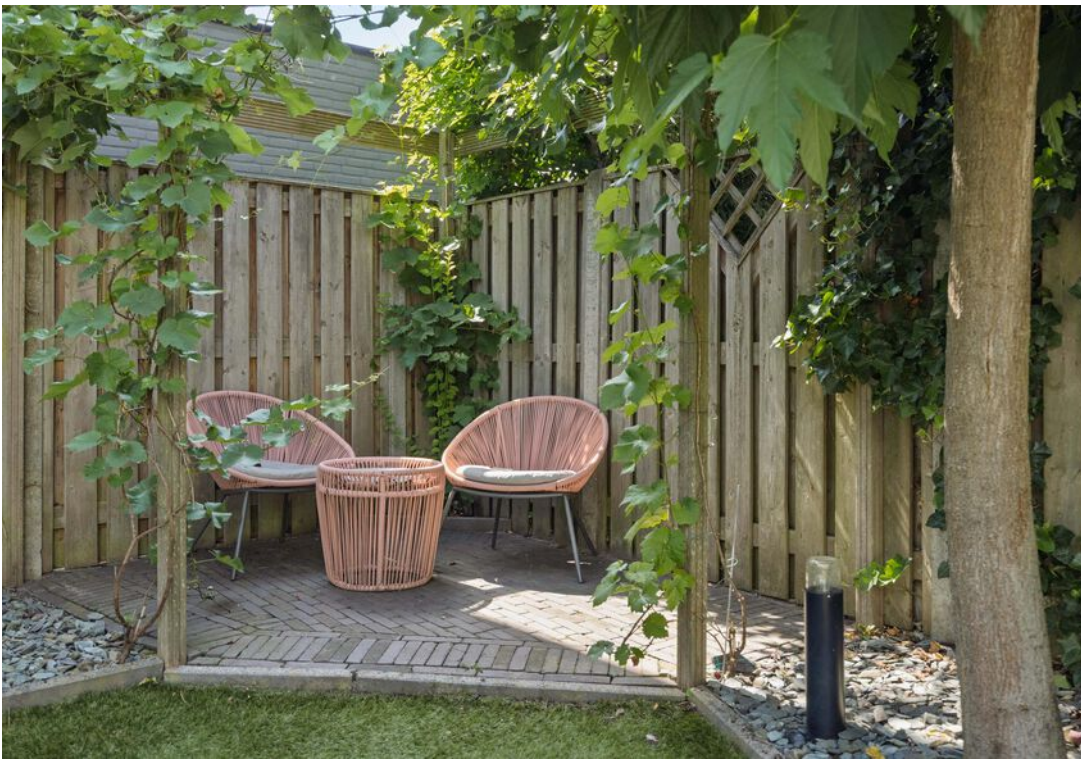
Ook het buitenleven is hier puur genieten. De brede, strak aangelegde achtertuin biedt veel privacy en heeft dankzij de ligging op het zuidwesten een ideale zonligging. De tuin is onderhoudsvriendelijk en stijlvol ingericht met moderne sierbestrating, diverse terrassen, een strak (kunst)gazon en groene borders.

Dankzij de sfeervolle overkapping met glazen dak geniet je hier al van het vroege voorjaar tot het late najaar van het buitenleven. Wordt het hartje zomer iets te warm? Dan biedt de grote zonneluifel aan de achtergevel de nodige schaduw. Een houten berging en een handige achterom maken het plaatje compleet.

Parkeren doe je comfortabel op de eigen oprit. Gekoppeld aan de woning bevindt zich de royale, volledig geïsoleerde garage die aan de voorzijde is uitgerust met fraaie houten openslaande deuren. Omdat de garage zowel via de hal (in pandig), de multifunctionele werkkamer als via een loopdeur vanuit de achtertuin bereikbaar is, leent deze ruimte zich uitstekend voor diverse doeleinden. Of je nu op zoek bent naar een veilige plek voor de auto, een fijne hobbyruimte, extra berging of – zoals de huidige bewoners – een ideale thuisfitness; de mogelijkheden zijn eindeloos.







Extra info:

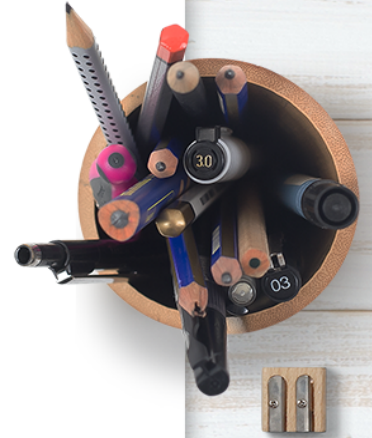
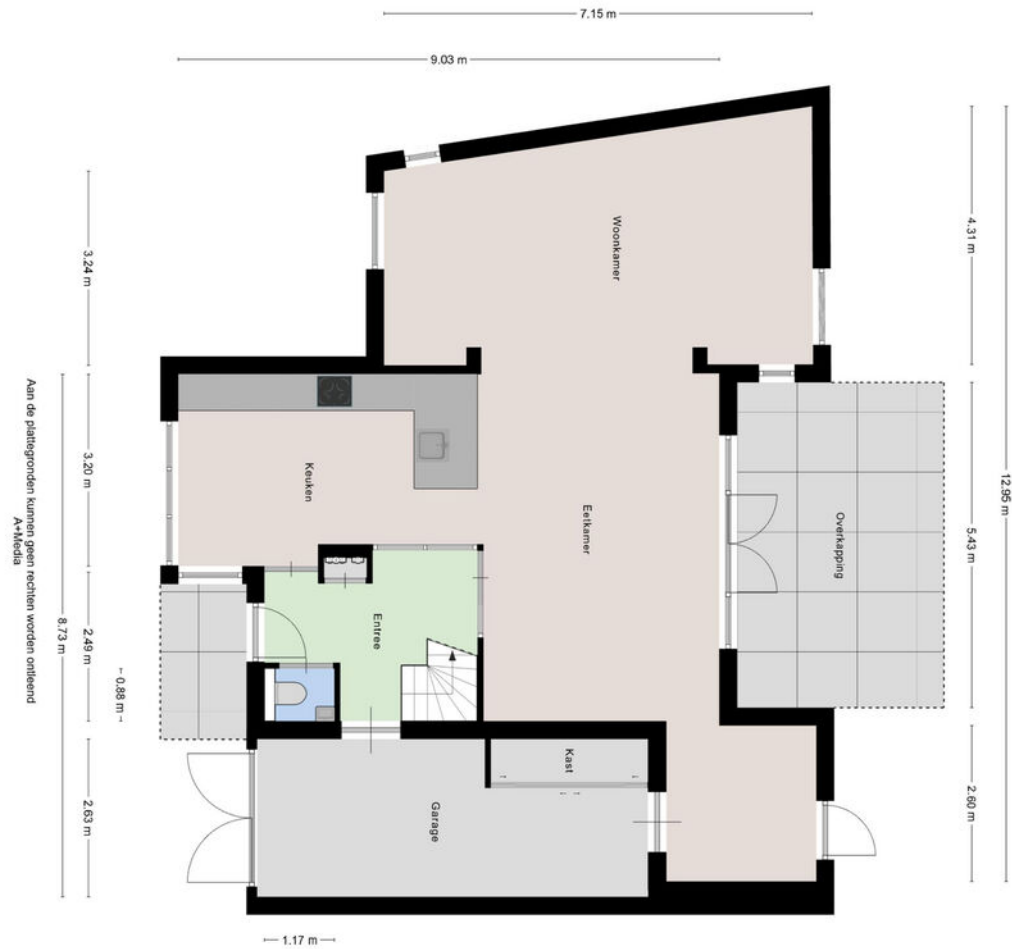
- Vanuit het bouwjaar volledig geïsoleerd en rondom voorzien van HR++ glas.
- Het platte dak is in april 2022 volledig gerenoveerd en voorzien van nieuwe dakbedekking door Gervalin.
- De gevels (inclusief zolderlamel) zijn enkele weken geleden professioneel opnieuw gekeimd.
- Het voegwerk rondom de hele woning is waar nodig hersteld.
- Alle houten kozijnen rondom de woning zijn enkele weken geleden professioneel geschilderd.

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

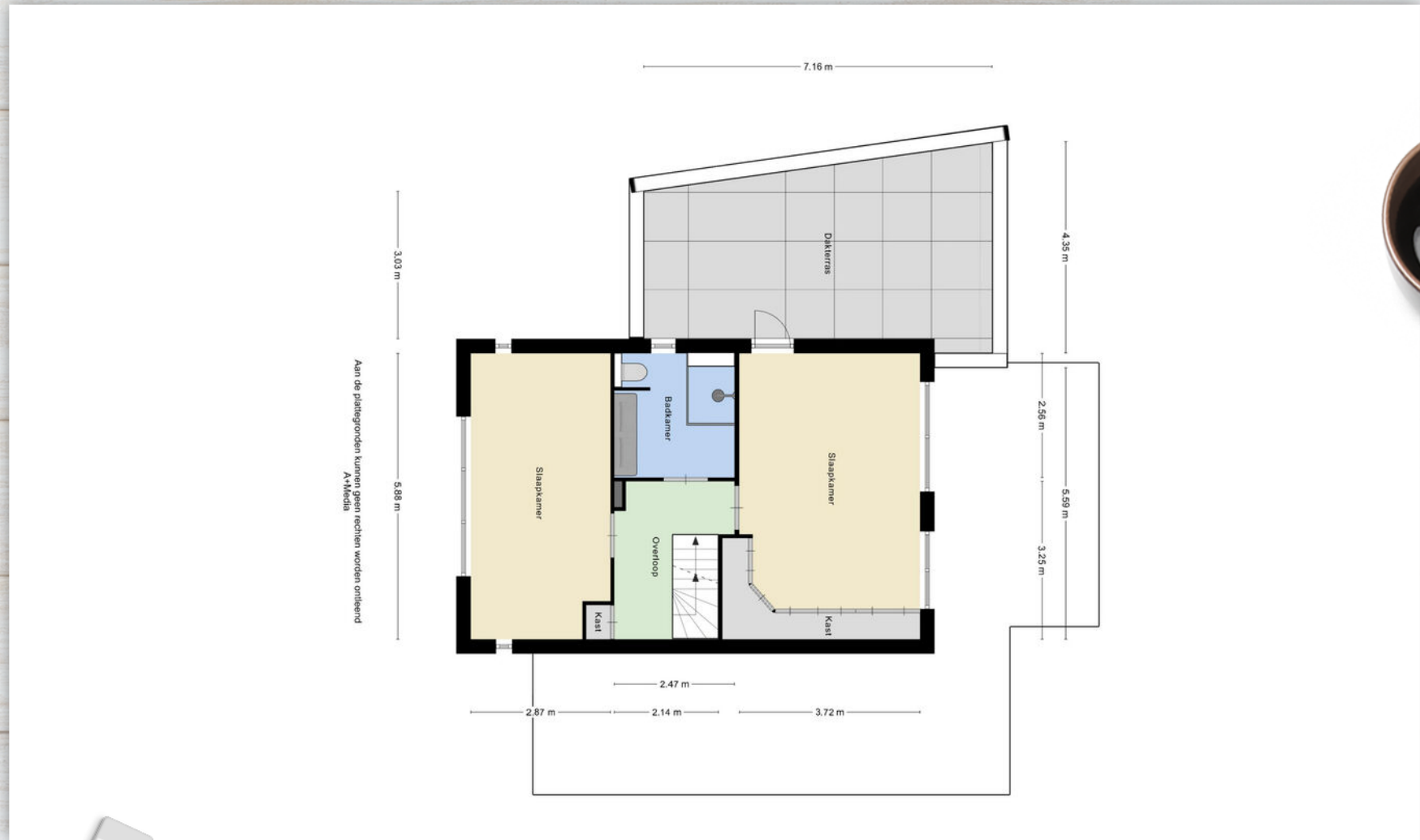




PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



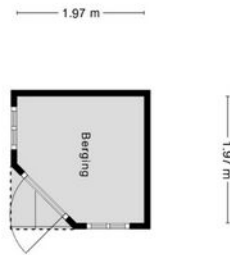
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



PLATTEGROND **BERGING**

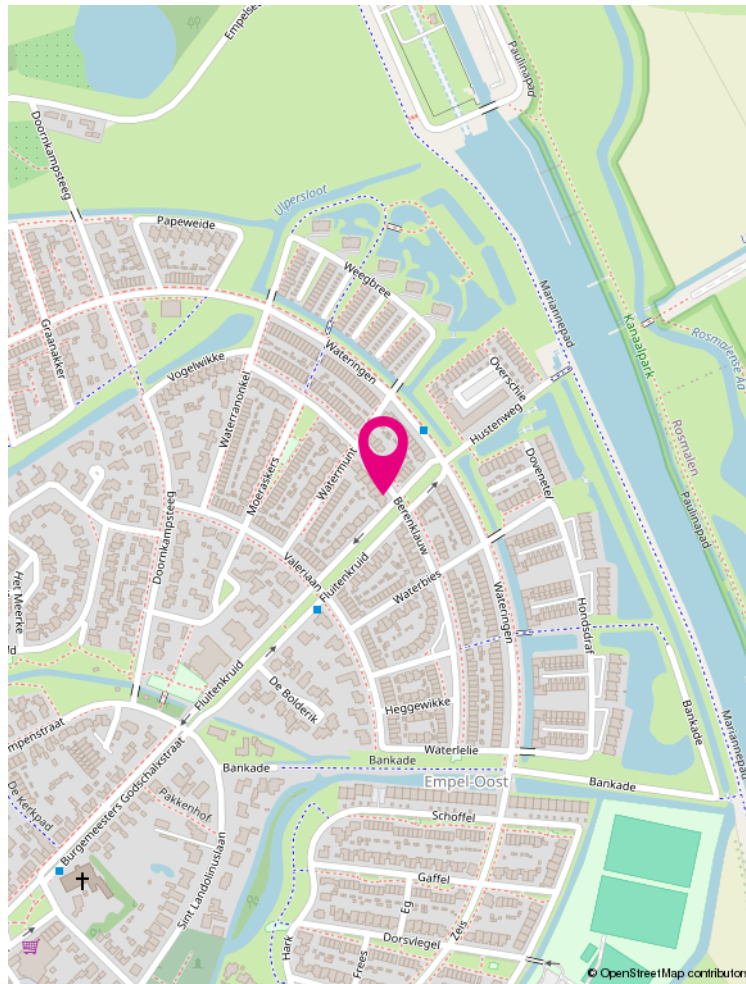


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



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

LOCATIE KADASTRALE KAART



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



BERENKLAUW 33

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 819.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaand geschakeld
Aantal kamers:	6 (4 slaapkamers)
Inhoud:	692 m ³
Perceeloppervlakte:	325 m ²
Woonoppervlakte:	187 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2000
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	inpandig
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel uit 2018 (eigendom)
Energie label:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Berenklauw 33
Postcode:	5236 SB
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	U/657
Oppervlakte:	325 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			
Radiatorafwerking			✓
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast garage	✓		
- Inbouwkast slaapkamer	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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			
- Dressoir en tv-kast benedenverdieping			✓
- Inbouw hoekbank keuken	✓		
- Eettafel woonkamer / ronde tafel keuken			✓
- Stoelen keuken, barkrukken keuken			✓
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- Bertazzoni oven/kookplaat	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- 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
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Oplaadpunt elektrische auto			✓
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		



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
Bepanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuus/berging	✓		
Opbergkast dakterras			✓
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		
- Tuinset (eettafel en stoelen)			✓
- Tuinset groene loungeset beneden			✓



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”

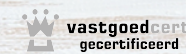
Team Raadhuys Makelaars

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