



Zevende Reit 17

's-Hertogenbosch
€ 498.500 k.k.





▲ Welkom bij Zevende Reit 17 in Den Bosch!

Zoek je een instapklare, sfeervolle gezinswoning waar je zó in kunt trekken? Raadhuys Makelaars laat je deze goed onderhouden woning heel graag zien! Dankzij de royale uitbouw aan de zijkant geniet je hier van verrassend veel leefruimte en een heerlijke lichtinval. De woning beschikt over maar liefst 4 comfortabele (slaap)kamers, is grotendeels uitgerust met vernieuwde kozijnen met HR++ glas en is voorzien van 11 zonnepanelen. Buiten tref je een heerlijke achtertuin die gunstig is gelegen op het zuidoosten, de perfecte plek om optimaal van de zon te genieten.

De woning ligt in een fijne, kindvriendelijke en verkeersluwe straat. Je woont hier heerlijk rustig, maar toch centraal. Alle dagelijkse voorzieningen liggen om de hoek: van basisscholen en sportfaciliteiten tot de winkels van winkelcentrum De Rompertpassage. Zin in een ontspannen wandeling in de natuur? Zowel de Ploossche Plas als recreatiegebied De Heinis liggen op loopafstand.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond

Je komt binnen in de hal met de meterkast en een nette toiletruimte. Een stijlvolle, industriële schuifdeur geeft vervolgens toegang tot de living. Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct op hoe licht en ruimtelijk het hier is. De tuingerichte zithoek heeft grote aluminium raampartijen, inclusief openslaande deuren (met hor) en een handig draai-kiepraam tot aan de grond, die zorgen voor een geweldig contact met de achtertuin. De gehele begane grond is strak afgewerkt met een fraaie houtlook tegelvloer mét comfortabele vloerverwarming en strak stucwerk op de wanden.

Aan de voorzijde vind je de open keuken in een U-opstelling. De keuken is voorzien van voldoende kastruimte en alle benodigde apparatuur, zoals een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De echte verrassing van het huis vind je aan de zijkant. De huidige bewoners hebben de woning in 2021 flink uitgebreid. Dankzij de prachtige lichtstraat en de houten industriële roldeur is dit een waanzinnig mooie, multifunctionele ruimte geworden die ideaal is als thuishkantoor, speelkamer of hobbyruimte. Een subtiel tussenwandje scheidt de werkkamer van de praktische bijkeuken, die is uitgerust met een extra keukenblok met een horecakraan voor koud water, ruimte voor een koelkast en een magnetron (ter overname). Via een loopdeur stap je vanuit hier zo de tuin in.

















Eerste verdieping

Via de houten trap in de woonkamer bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot twee zeer royale slaapkamers en de badkamer. De masterbedroom aan de achterzijde is voorzien van een tussenwandje met daarachter een walk-in closet, ideaal. De aluminium kozijnen hebben hier HR++ glas, een draai-kiepstand en ingebouwde horren. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is uitgerust met een elektrisch bedienbaar rolluik. Beide kamers zijn strak afgewerkt met stucwerk, behang, een nette laminaatvloer en beschikken over een eigen airconditioning voor warme zomerdagen. De moderne badkamer met mechanische ventilatie is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien, waaronder een ruime inloopdouche, een wandcloset, een designradiator, sfeervolle inbouwspots en een modern dubbel wastafelmeubel.





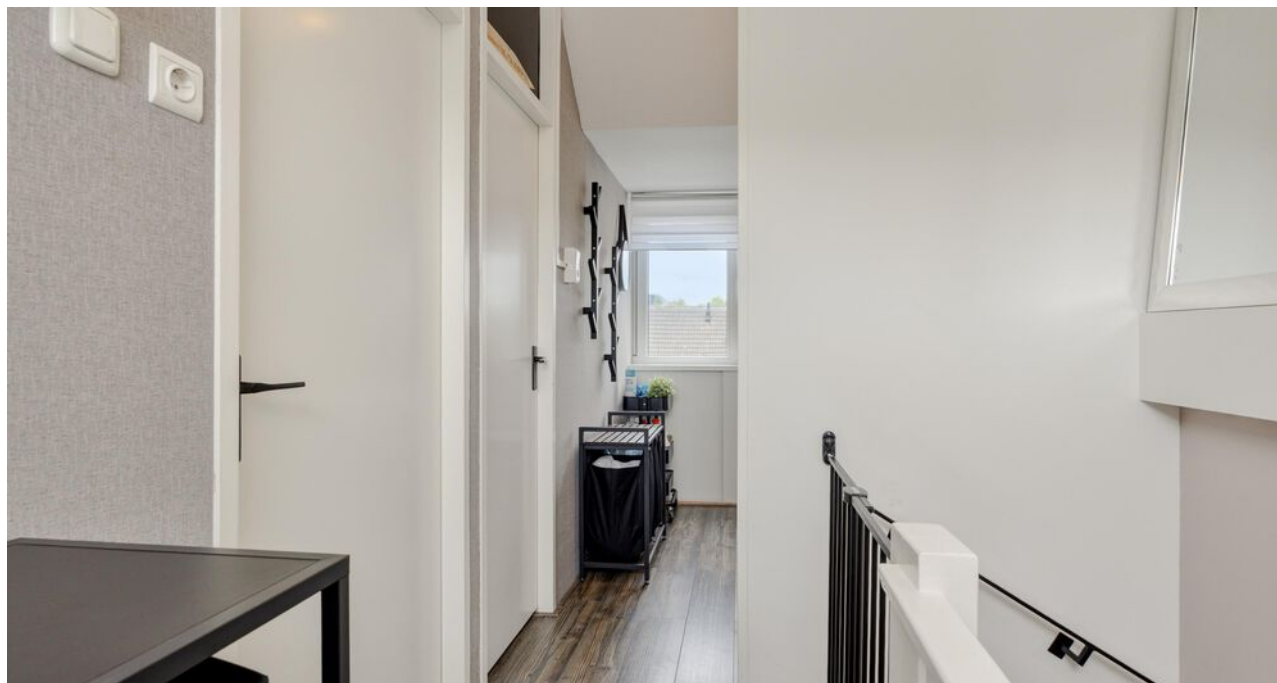


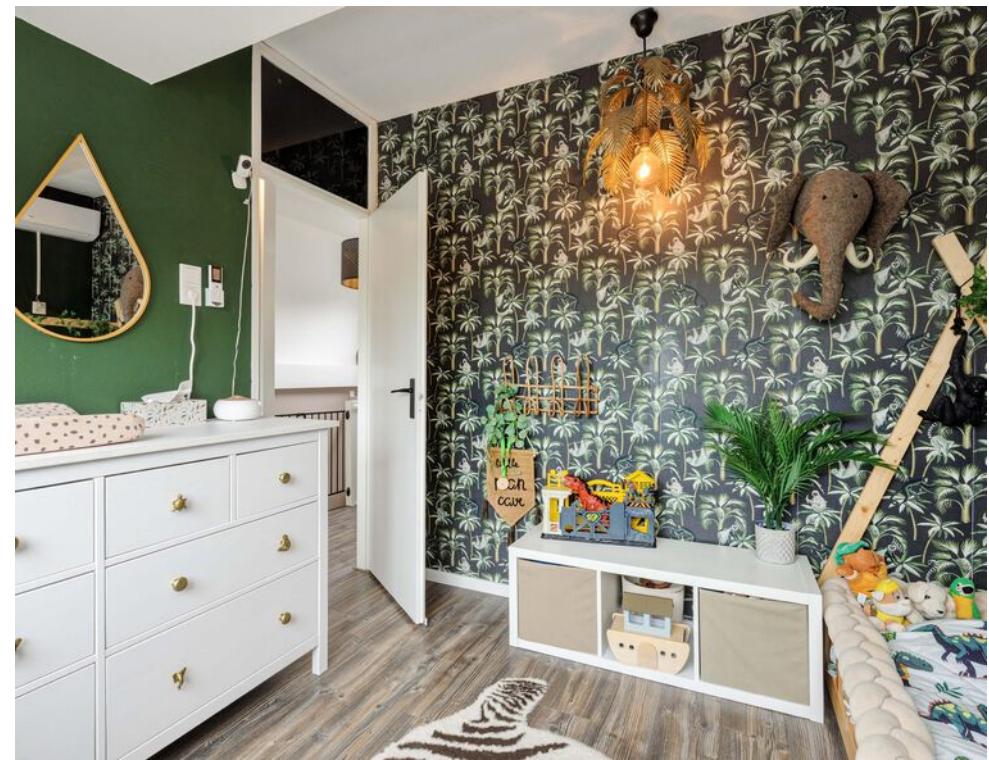


Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de opstelling van de cv-combiketel en de aansluitingen voor je wasmachine en droger. Daarnaast biedt deze verdieping toegang tot nog eens twee (slaap)kamers. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde, beschikt over airco en is dankzij de grote dakkapel verrassend ruim en licht geworden. Achter de knieschotten is hier handige extra bergruimte gecreëerd. Aan de voorzijde ligt de vierde (slaap)kamer, die net als de rest van de verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

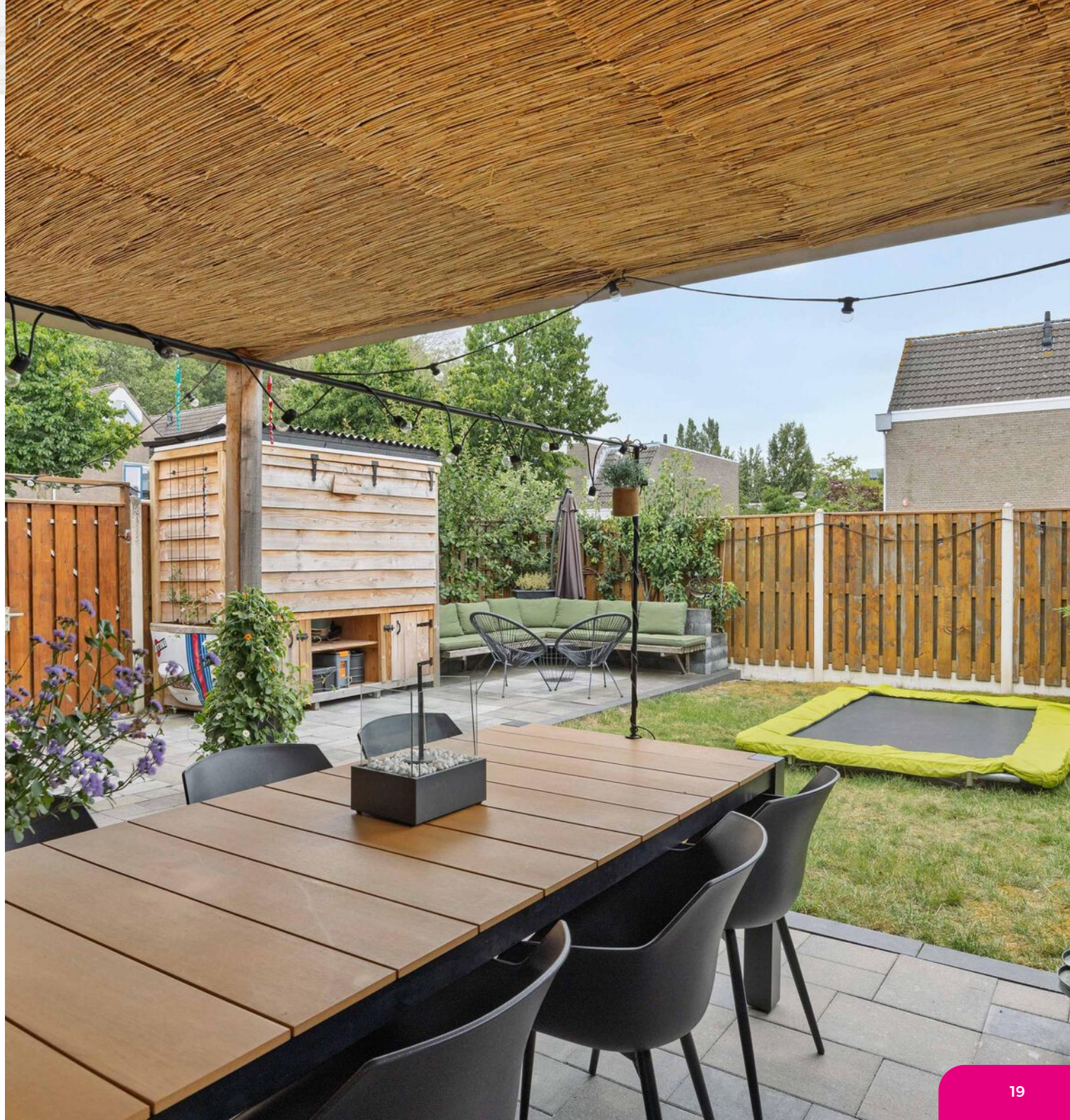


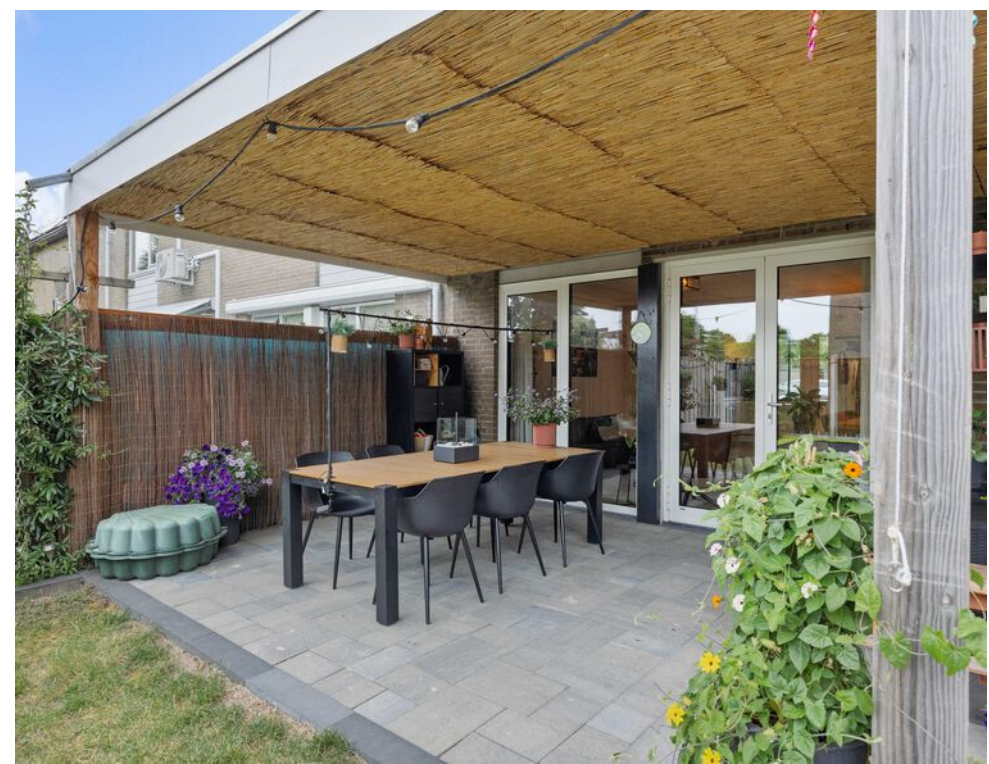
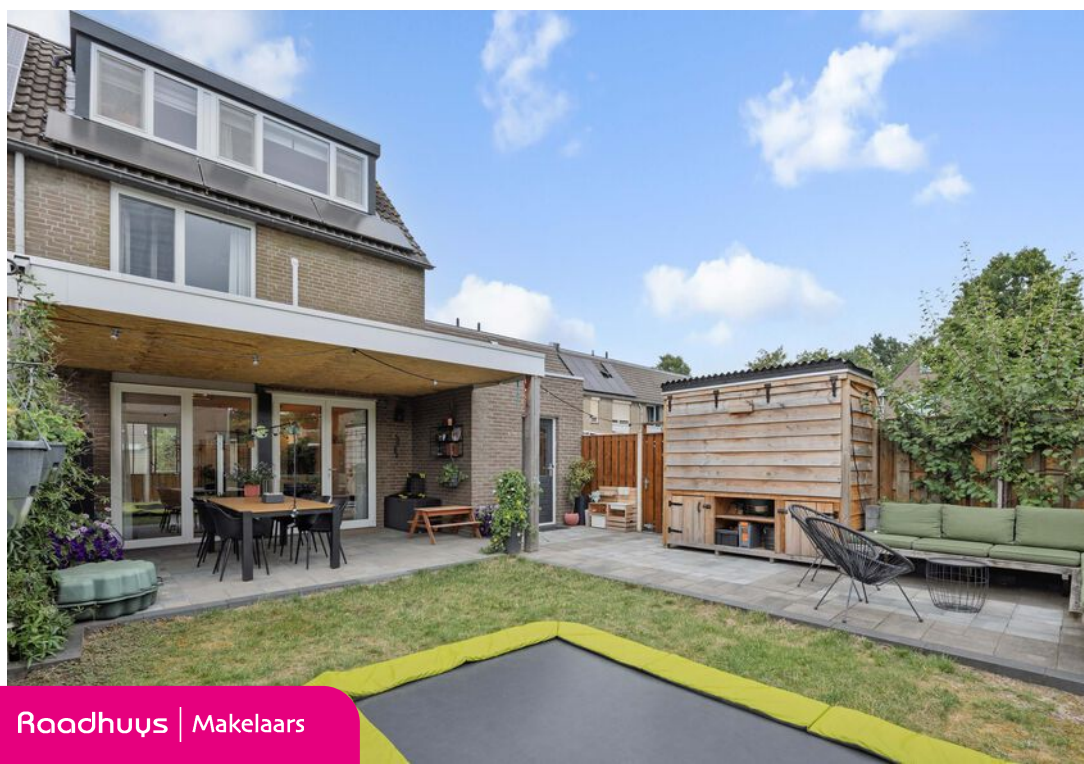




Tuin

De achtertuin is een heerlijke plek. Door de gunstige ligging op het zuidoosten geniet je hier de hele dag van de zon, en omdat er geen directe inkijk is woon je hier super vrij. Tegen de achtergevel is een mooie overkapping geplaatst waar je tot in de late uurtjes comfortabel buiten kunt zitten. De tuin is aangelegd met een gazon en twee terrassen. Voor de barbecue-liefhebber is er bovendien een grote houten buitenkeuken (blijft achter, excl. inhoud). Via de poort aan de zijkant heb je een handige achterom naar de naastgelegen brandgang. Aan de voorzijde van de woning beschik je tot slot nog over een vrijstaande stenen berging met elektra, ideaal voor de fietsen en je tuingereedschap.







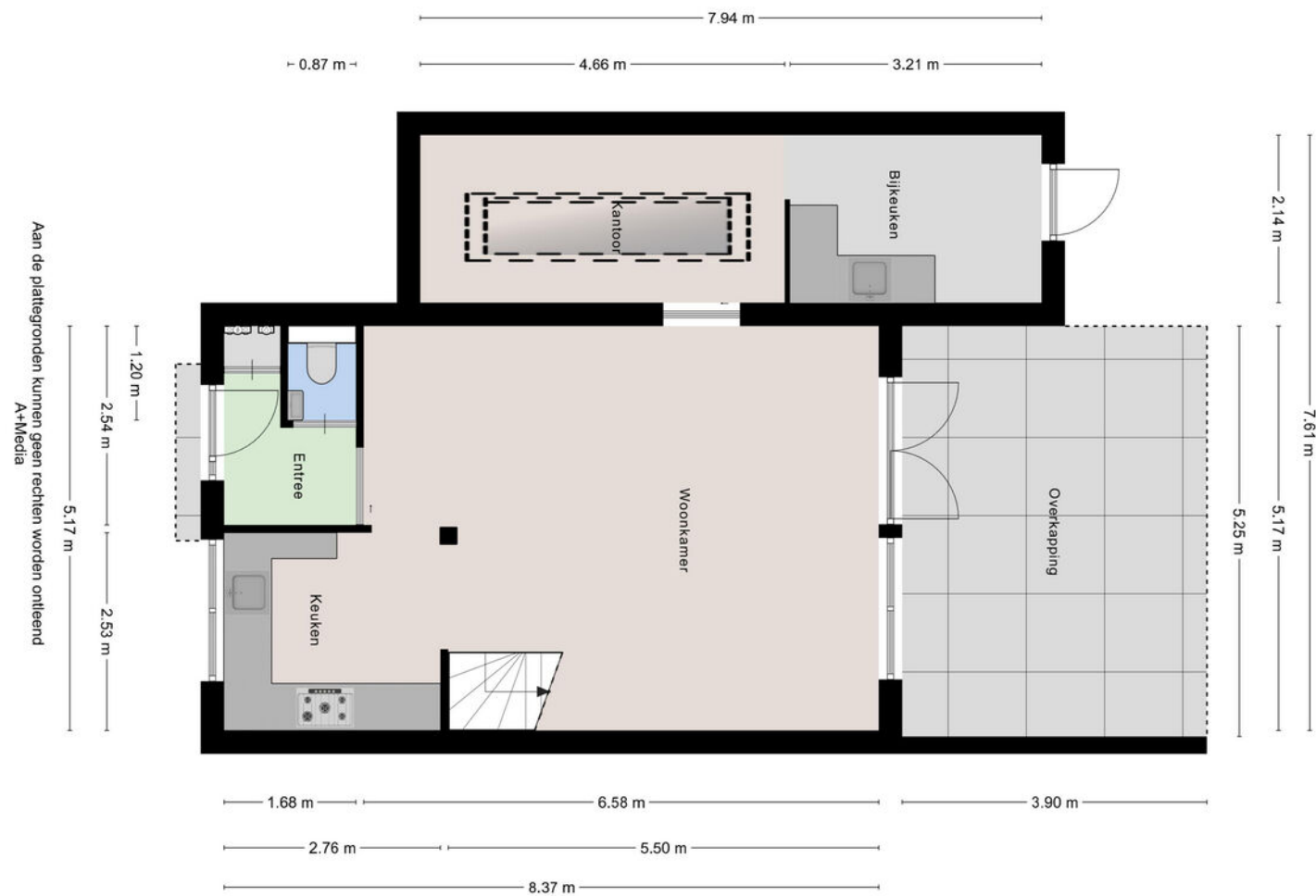
Het hele huis is netjes afgewerkt. Zo zijn alle leidingen strak weggewerkt in koven, zijn de trapleuningen vervangen door moderne stalen exemplaren en is de woning grotendeels voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ glas.



Disclaimer: 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**



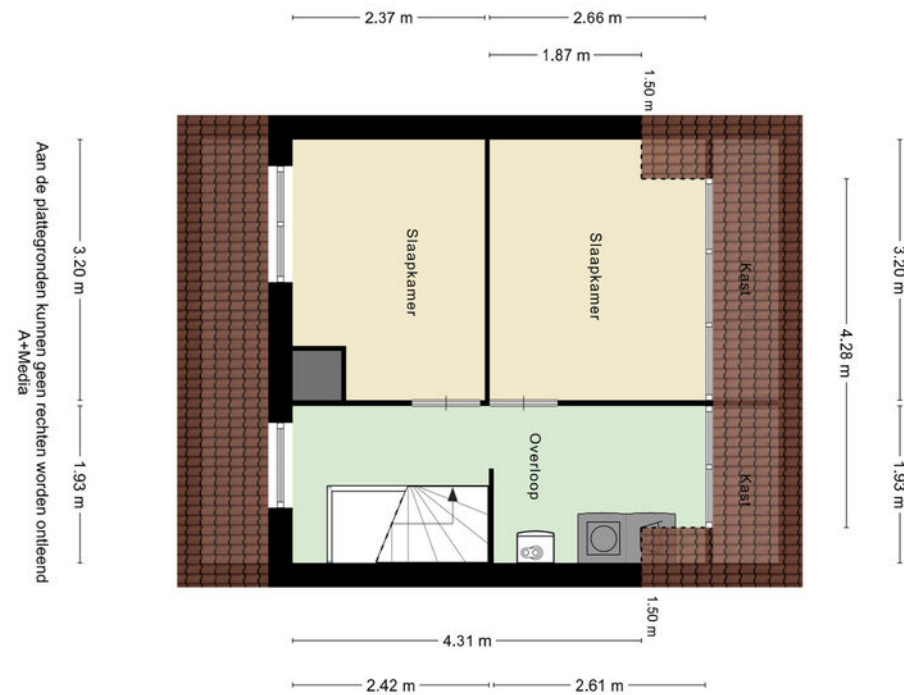
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

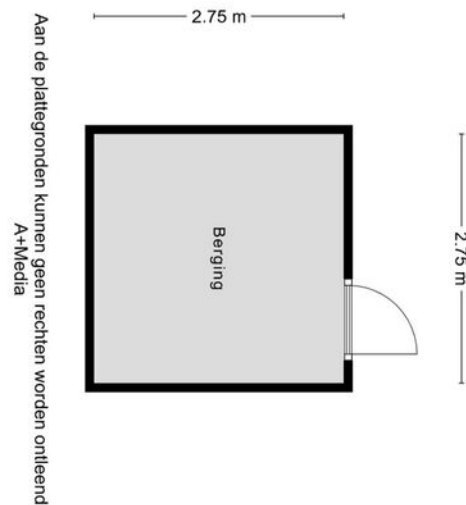


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**



PLATTEGROND **BERGING**



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

ZEVENDE REIT 17

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 498.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	389 m ³
Perceeloppervlakte:	206 m ²
Woonoppervlakte:	130 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	achtertuin
Garage:	geen garage
Zonnepanelen:	11 zonnepanelen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel, Nefit Proline uit 2015
Energielabel:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Zevende Reit 17
Postcode:	5233 HW
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	O / 6183
Oppervlakte:	206 m ²
Soort:	Volle eigendom

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
- Lampen plafonds		✓	
- Lamp plafond wasruimte	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte hangkast kast bijkeuken	✓		
- Plank bijkeuken / twee planken woonkamer	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
-	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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
- plavuizen	✓		
-		✓	
Overig, te weten			
- Kapstokken		✓	
- Plank werkkamer		✓	
- Ophangsystemen televisies		✓	
- Schilderij 's-hertogenbosch		✓	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron			✓
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- Vriezer bijkeuken	✓		
Keukenaccessoires, te weten			
- Hoekplankjes	✓		



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
- Plank keuken		✓	
- Keukenrekje	✓		
- Haken handdoeken	✓		
- Klok		✓	
- Wijnrek		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder		✓	
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
- Plank boven wc	✓		
- Rekje		✓	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- Rekjes 2x	✓		



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 - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Screens	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Parasol	✓		
Buitenkraantjes	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		



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
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Buitenkeuken (excl. inhoud)	✓		
Planken tuinhuis/berging		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- vlaggenmast(houder)	✓		
- Trampoline			✓



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 kantoortijden.

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 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

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.