

Raadhuys
Makelaars



Zwartbroekweg 400



raadhuysmakelaars.nl

's-Hertogenbosch
€ 549.000 k.k.





INSTAPKLARE UITGEBOUW- DE HOEKWONING MET TUIN OP HET ZUIDWESTEN!

Instapklare, uitgebouwde hoekwoning met vrij uitzicht aan de voorzijde en een achtertuin met overkapping op het zuidwesten. Gelegen in een natuurrijke omgeving met de Maas en zijn uiterwaarden op loopafstand!

Deze leuke woning is centraal in de wijk gelegen op loopafstand van de Maas. Je kan hier heerlijk wandelen en fietsen! Op de begane grond is de woning voorzien van een uitgebouwde, tuingerichte en heerlijk lichte woonkamer en een open keuken aan de voorzijde. Vanuit het keukenraam heb je vrij uitzicht aan de voorzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers en de vernieuwde badkamer. De ouderslaapkamer is eenvoudig te splitsen in de oorspronkelijke 2 slaapkamers. Op de tweede verdieping bevindt zich de derde slaapkamer. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo is de woning voorzien van 9 zonnepanelen en is er in 2026 een nieuwe c.v.-ketel geplaatst. Ook zijn er 3 airco units geplaatst in de woning. Aan de voorzijde bevindt zich een kleine voortuin en aan de achterzijde is de zonnige tuin met overkapping gelegen op het zuidwesten. Kortom een ideaal gelegen en royale woning!

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

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

De woning is gelegen in de gewilde woonwijk 'De Maaspoort' met de Maasuiteerwaarden, een prachtig natuurgebied op loopafstand. Heerlijk om te wandelen en genieten. Tevens heeft de wijk een breed scala aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. De wijk heeft eigen voorzieningen als het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Het plaatselijke overdekte winkelcentrum "De Maaspoort" is op korte afstand te bereiken, alsmede het gezondheidscentrum "De Schans". Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht op het Goulmy en Baarplein, met de PLUS op 200 meter loopafstand. Kinderopvang en basisscholen zijn in de wijk ruimschoots aanwezig. De woning ligt centraal in de wijk en is gelegen op 5 minuten afstand van de autosnelweg A59 en A2. Tevens sta je met het openbaar vervoer (lijn 7) in circa 12-15 minuten in de gezellige en bourgondische binnenstad, ook met de fiets en auto is de Bossche binnenstad goed bereikbaar!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de zijkant van de woning betreden we de hal met toiletruimte (met wandcloset), meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de tuingerichte woonkamer.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de prachtige ruimte op! Deze uitgebouwde woonkamer, met praktische bergkast en airconditioning, is voorzien van een zijraam en grote raampartijen aan de achterzijde met deur naar de zonnige achtertuin.







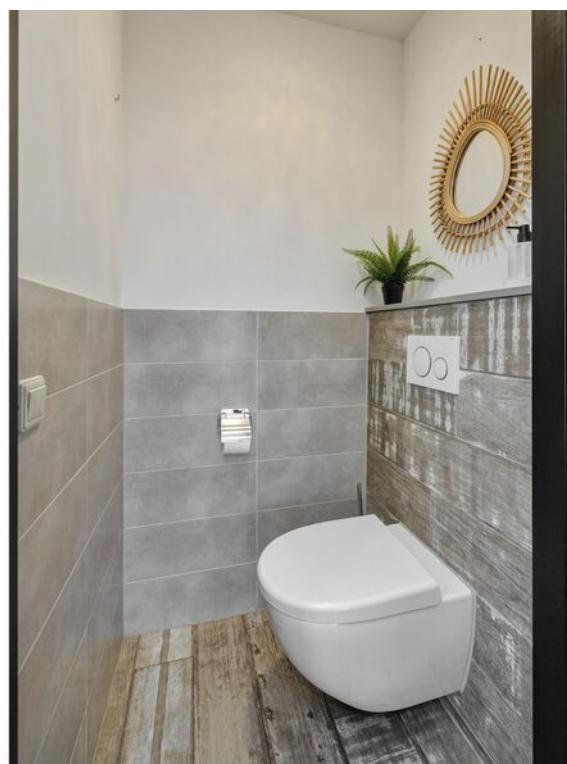
De woonkamer loopt naadloos over in de lichte open U-vormige keuken aan de voorzijde. De keuken, met composiet aanrechtblad, is voorzien van de nodige inbouwapparatuur, te weten een koelkast, vriezer (2026), oven, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, spoelbak en veel opbergruimte in de kastjes en lades. Vanuit de keuken heb je een vrij uitzicht richting het groen!



De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en stucwerk wand- en plafondafwerking.

Terug in de hal gaan we middels een vaste trap naar de eerste verdieping.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee volwaardige slaapkamers (waarvan de kamers aan de achterzijde met een grote dakkapel) en de badkamer. Deze verdieping is voorzien van vloerbedekking.

De masterbedroom met dakkapel met kunststof kozijnen en horren is aan de achterzijde gelegen. Ook zijn er 2 grote elektrische rolluiken aanwezig, die zorgen voor volledige verduistering. Deze kamer kan je eenvoudig in de oorspronkelijk staat terugbrengen en verdelen in 2 kamers.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer met vrij zicht richting het voorgelegen groen.

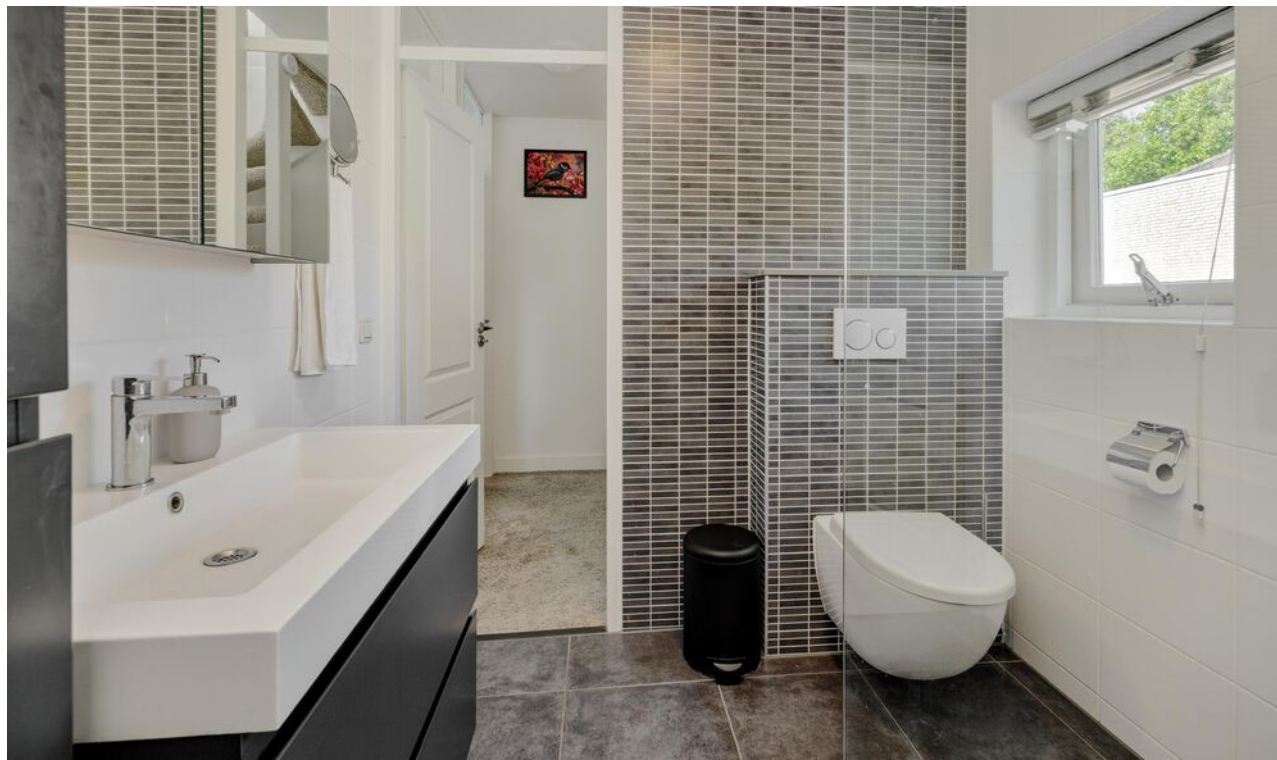
Terug op de overloop gaan we naar de badkamer. De badkamer is volledig betegeld in een grijs/witte kleurstelling en is voorzien van een inloofdouche, wandcloset, wastafel met meubel, hangkast en een designradiator.

Via een vaste trap hebben we toegang tot de tweede verdieping.











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Middels de vaste trap is deze verdieping met toegang tot de derde slaapkamer te bereiken. Je komt eerst op de voorzolder met de opstelplaats van de c.v.-ketel (2026), unit mechanische ventilatie, het aansluitpunt van de wasmachine en de omvormer van de zonnepanelen.

De derde slaapkamer is voorzien van een Velux-dakraam, 2 ramen aan de voorzijde (met rolluiken) en airconditioning. De dakbedekking van het platte dak is in 2016 vernieuwd.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin, overkapping en berging:

Vanuit de woonkamer hebben we toegang tot de achtertuin welke is gelegen op het zuidwesten. De tuin is voorzien van sierbestrating en een sfeervolle overkapping met berging (met elektra) achterin de tuin. De sfeervolle overkapping is voorzien van 2 lichtkoepels, elektra, een buitenkraan en elektrisch bedienbare screens. Een fijne royale plek met zicht op de woning!

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

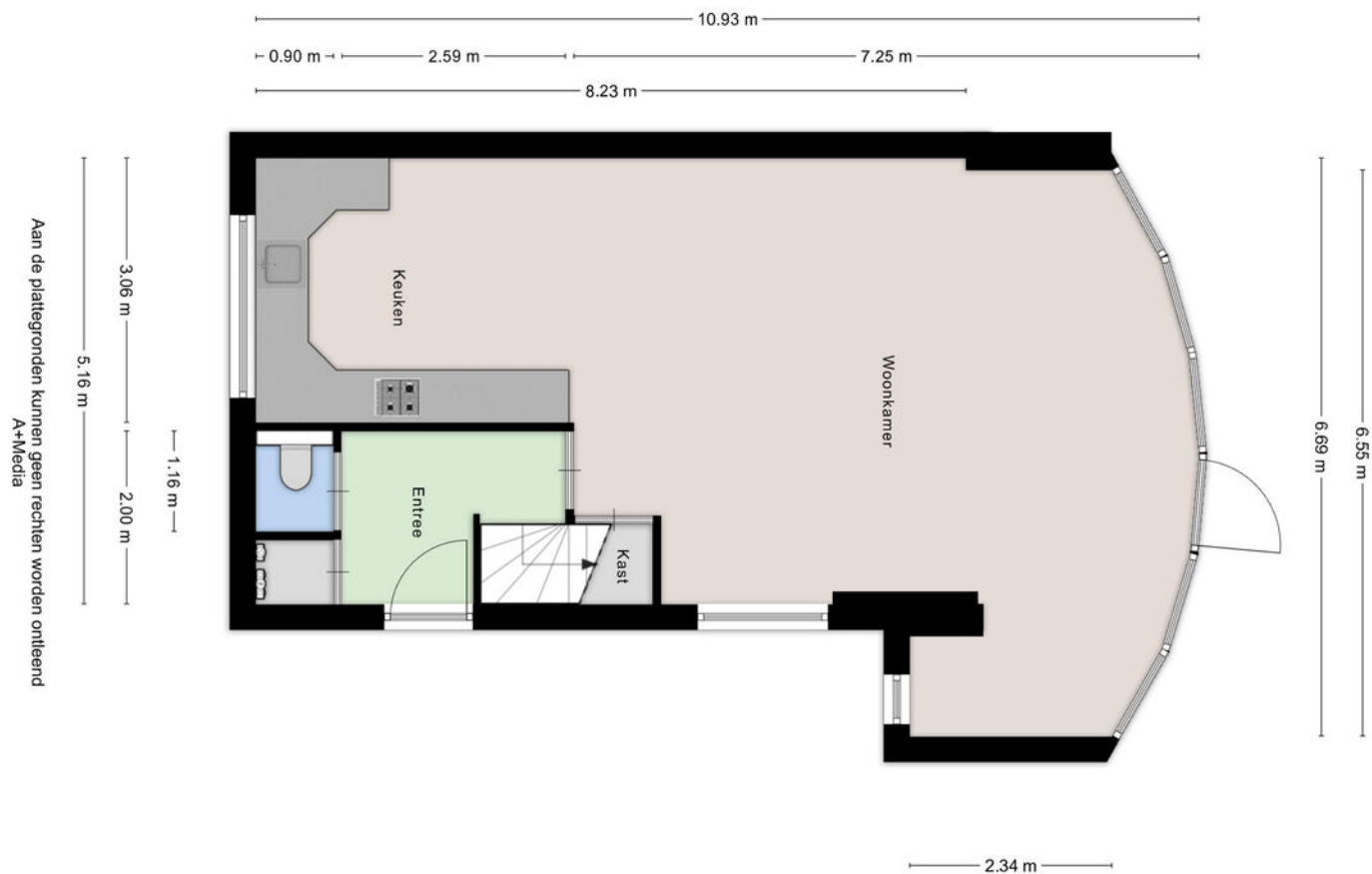








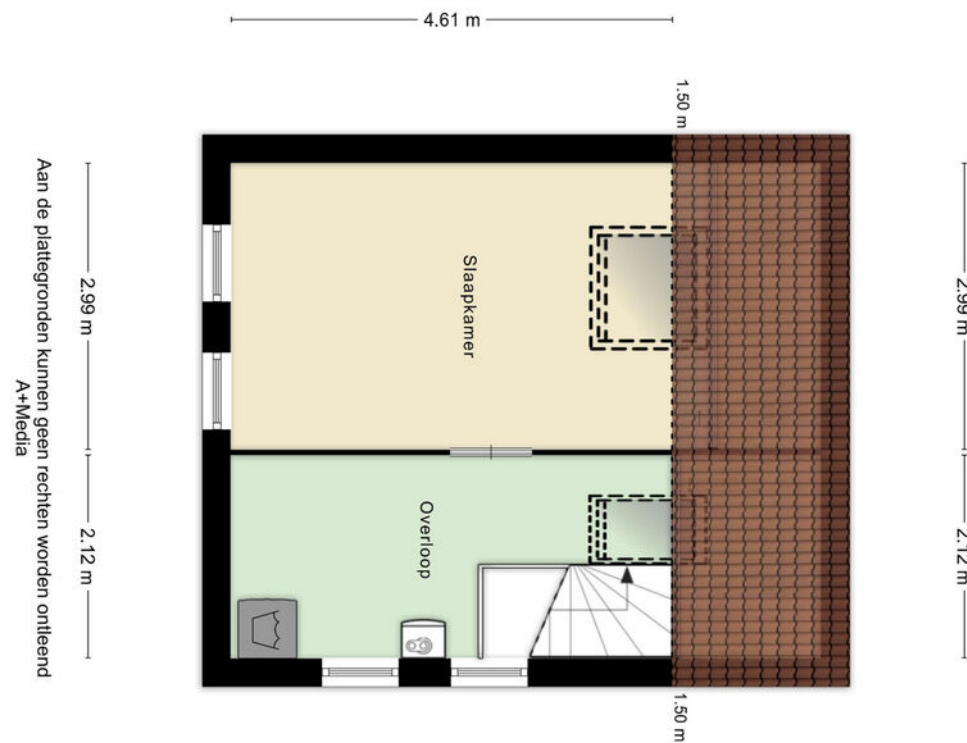
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



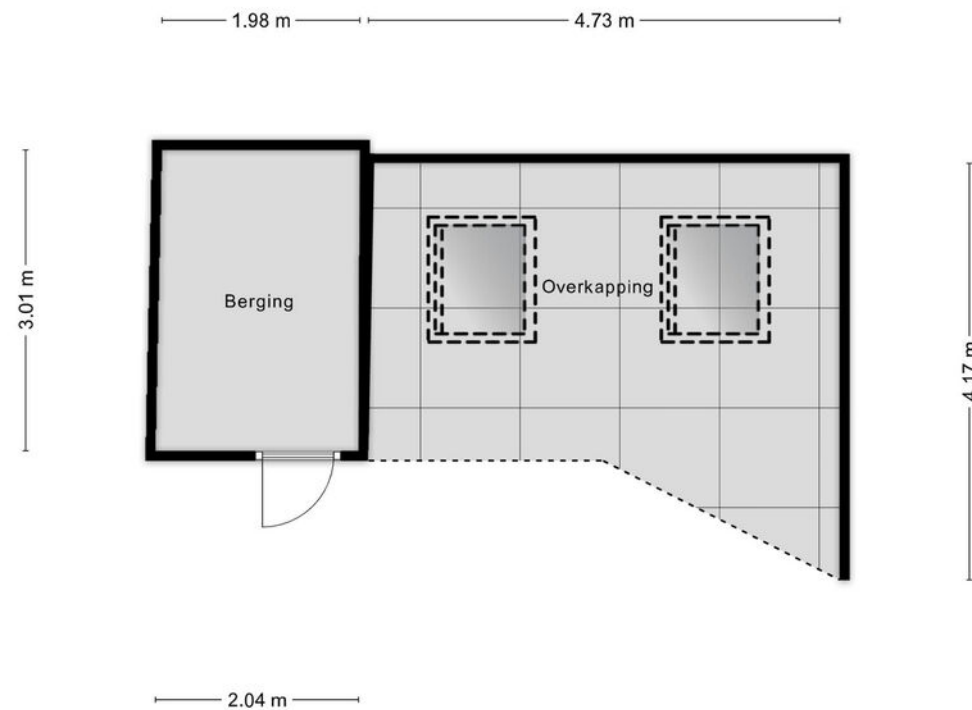
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**



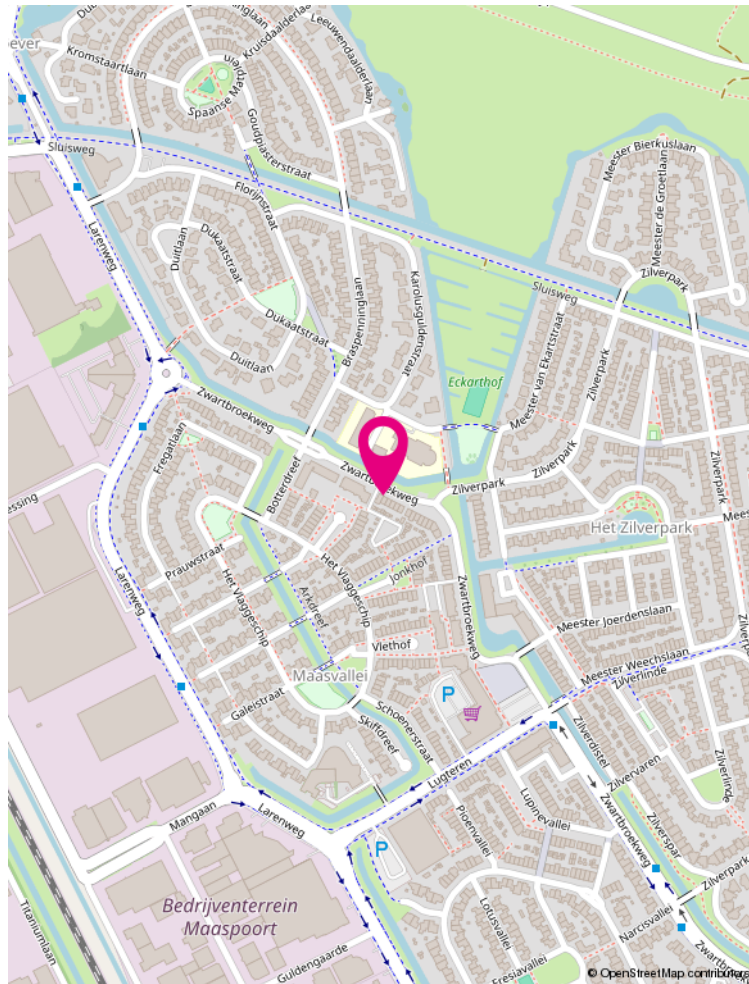
PLATTEGROND **BERGING EN OVERKAPPING**



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

ZWARTBROEKWEG 400

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 549.000 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	404 m ³
Perceeloppervlakte:	162 m ²
Woonoppervlakte:	121 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1993
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Zwartbroekweg 400
Postcode:	5237 KW
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 4125
Oppervlakte:	162 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			
Allesbrander	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			✓
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			✓
- lamellen			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
- schilderij ophangstelsel	✓		
Woning - Keuken			
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			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron		✓	
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- 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
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		✓	
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Screens	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		



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

--	--	--



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 bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit 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.