



**Schout van
Gramsbergensingel 73**

**'s-Hertogenbosch
€ 550.000 k.k.**





LEVENSLLOOPBESTENDIGE SEMI BUNGALOW MET VRIJ UITZICHT!

In een groene straat gelegen, goed onderhouden levensloopbestendige semi bungalow met slaapkamer en badkamer op de begane grond, garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en een patio'tuin op het oosten. Aan de voorzijde is er vrij uitzicht!

Deze royale woning is gelegen in het jongste gedeelte van de Maaspoort (Maasoe'ver) op loopafstand van de Maas en zijn uiterwaarden. Op de begane grond is de woning voorzien van een ruime woonkamer en half open keuken met schuifpui naar de tuin. Vanuit de hal is er toegang tot de royale slaapkamer, de badkamer, het separate toilet, de was-/stookruimte en de garage. De eerste verdieping is ingedeeld met twee slaapkamers en een bergruimte. De woning, met energielabel B, is goed geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing en vloer-, muur- en dakisolatie. De patio'tuin is gelegen op het oosten en ingericht met groenborder en een houten berging. Laat u verrassen door deze woning!

Er valt nog veel te vertellen over deze semi bungalow, maar het lijkt ons beter als u ter plekke kennis maakt. U 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, wat op loopafstand is gelegen. 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 in circa 20 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 entree aan de voorzijde van de woning betreden we de hal met toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en meterkast. Vanuit de hal hebben we toegang tot de royale woonkamer, de slaapkamer, de badkamer, het separate toilet, was-/stookruimte en de garage. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de verdieping en een deur naar de patiotuin.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de mooie ruimte op! Deze fijne living heeft grote raampartijen aan de

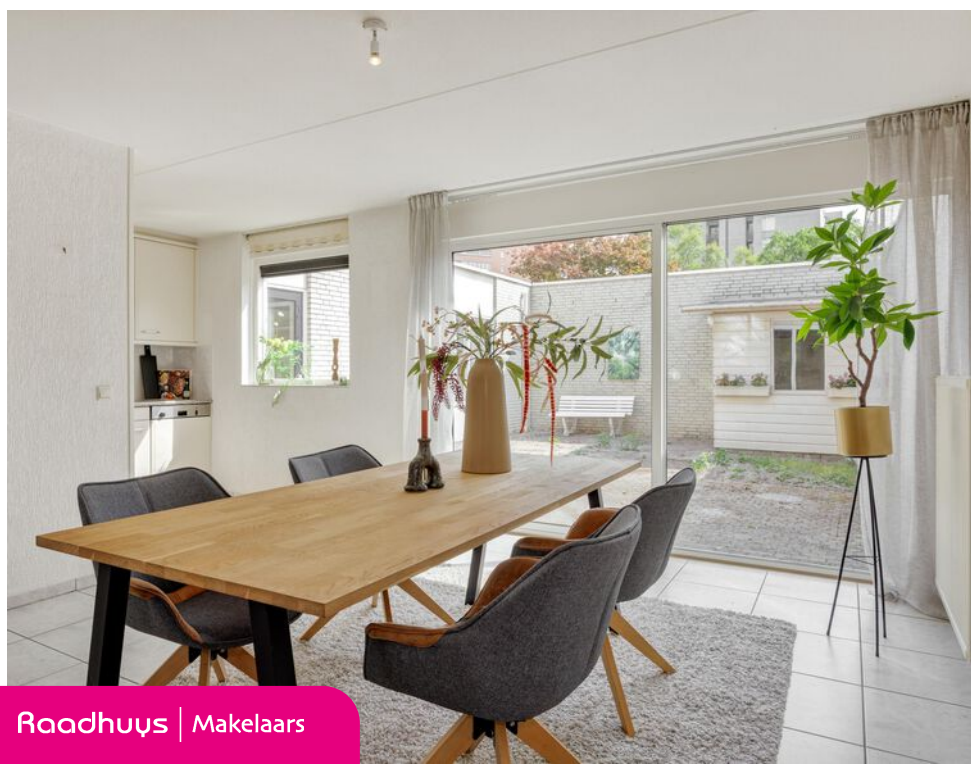
voor- en achterzijde die zorgen voor voldoende lichtinval. De woonkamer heeft een zitgedeelte met erker en vrij uitzicht aan de voorzijde. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte met half open keuken en schuifpui naar de achtertuin.

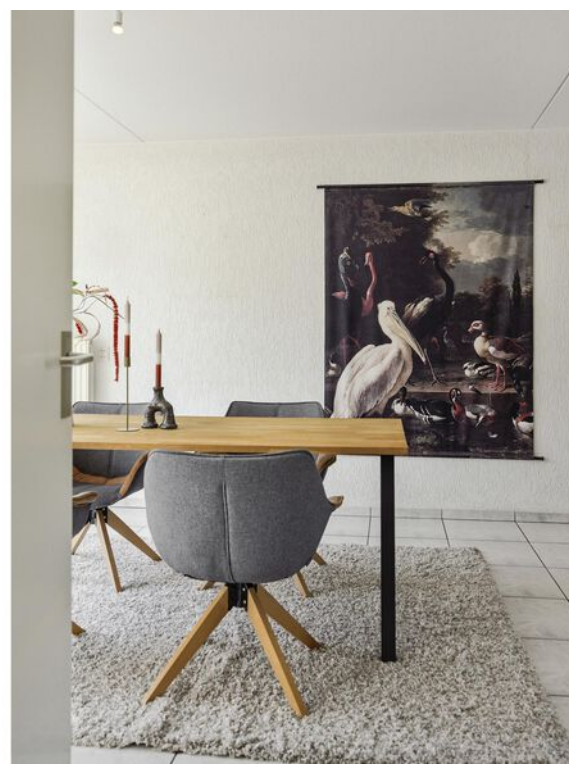
De keuken, met groot raam, is geplaatst in een L-vorm en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: koelkast, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasmachine en bergruimte in de kastjes.











Terug in de hal lopen we door naar de royale slaapkamer, de badkamer, het separate toilet, de stook-/wasruimte en de garage. De stook-/wasruimte is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-ketel en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger. Vanuit de hal hebben we tevens toegang tot de patiotuin.

Als eerste betreden we de masterbedroom, welke aan de achterzijde van de woning is gesitueerd.

Tenslotte bereiken we de nette badkamer, welke volledig is betegeld met een lichte vloer- en wandtegels. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel met meubel en wandcloset.

Garage:

De ruime garage is voorzien van een rolluik aan de voorzijde en een loopdeur naar de hal. De garage heeft voldoende opbergruimte en is voorzien van verwarming en elektra. Voor de garage is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming (in de woonkamer) en granol wandafwerking.

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









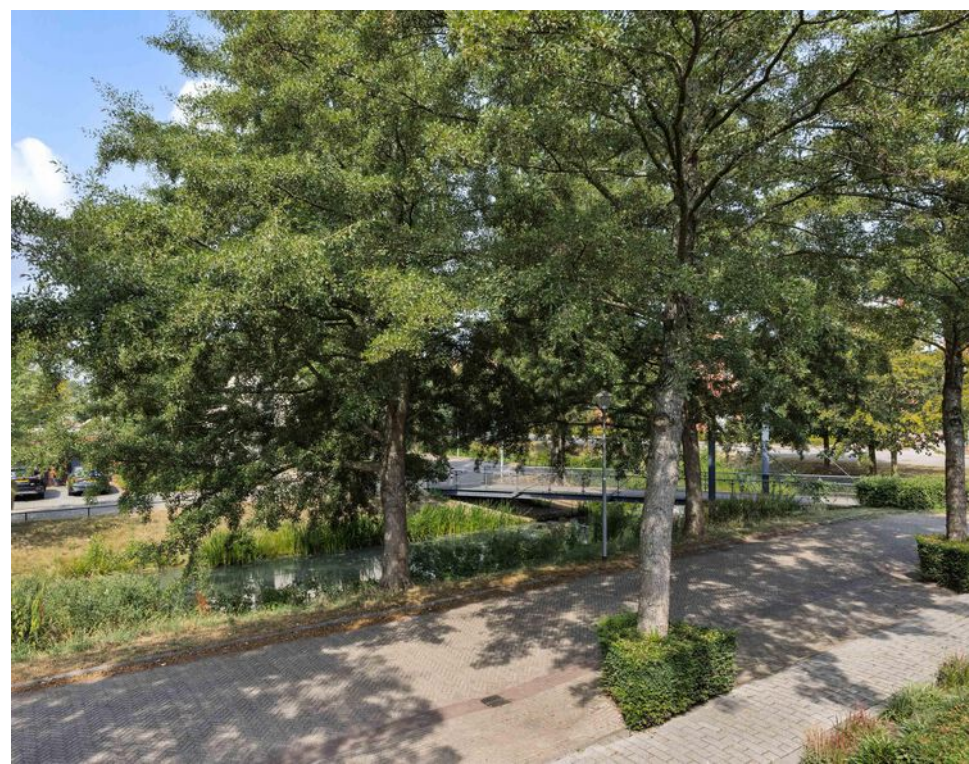
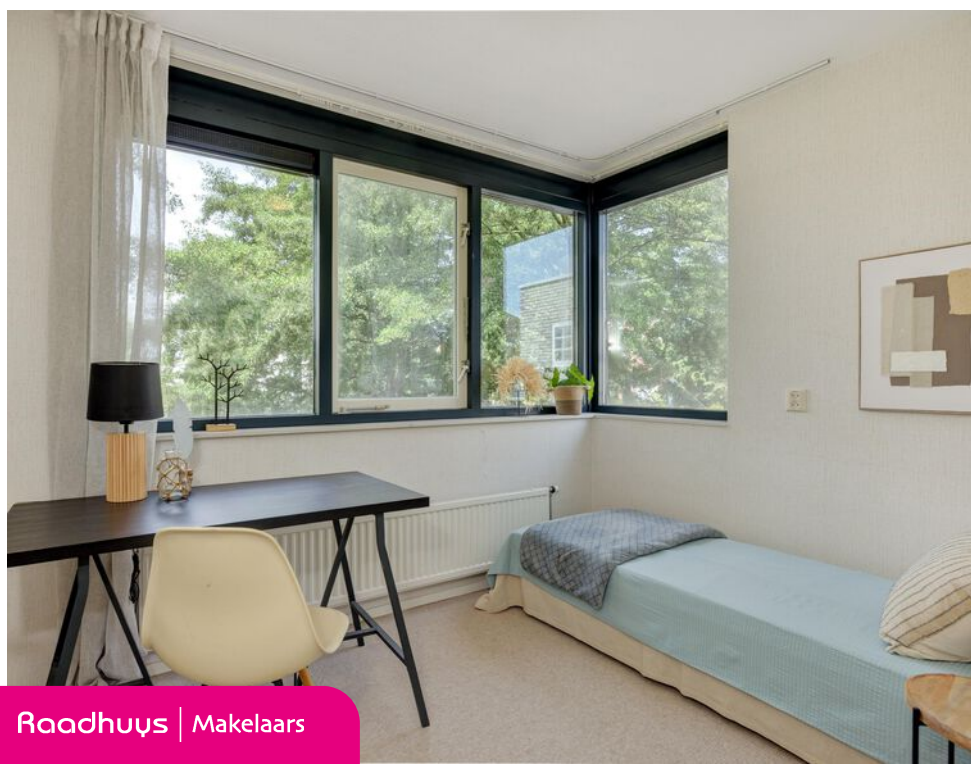
INDELING VAN DE WONING

Verdieping:

De overloop, met raam, biedt toegang tot 2 slaapkamers en een bergruimte. Deze verdieping is afgewerkt met vloerbedekking en wanden met grotendeels behang.

De tweede royale slaapkamer is mooi ruim van formaat. Naast deze kamer is de derde slaapkamer aan de voorzijde gesitueerd met grote raampartijen.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Vanuit de woonkamer en de hal bereiken we de patiotuin. De tuin is gelegen op het oosten en ingericht met bestrating en een buitenkraan. Tevens bevindt zich achterin de tuin een houten berging. Een tuin met veel privacy!

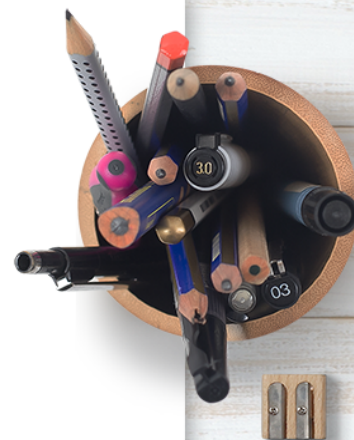
De voortuin is voorzien van groenborders, sierbestrating en parkeergelegenheid op eigen terrein.

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

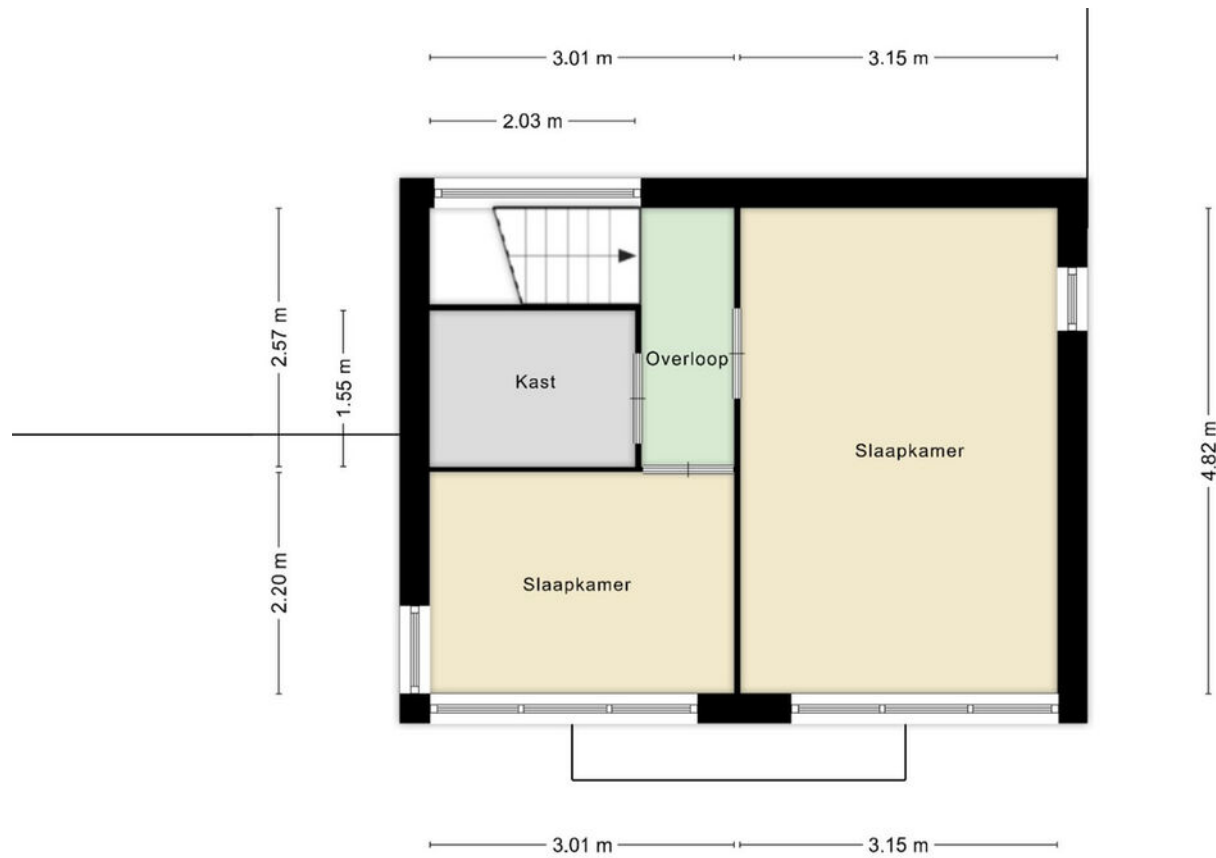








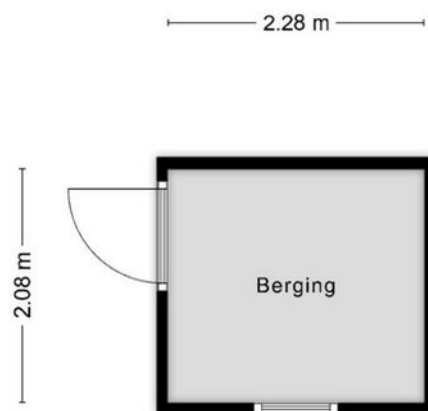
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

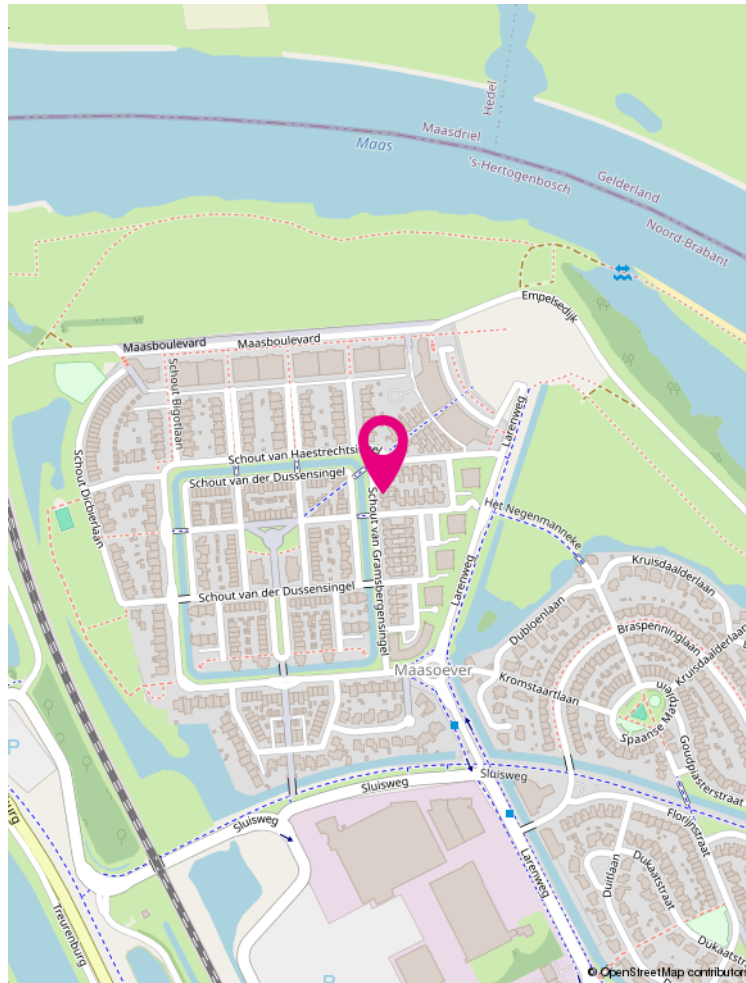


PLATTEGROND **BERGING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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



SCHOUT VAN GRAMSBERGENSINGEL 73

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 550.000 k.k.
Soort:	bungalow
Type:	geschakelde woning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	476 m ³
Perceeloppervlakte:	237 m ²
Woonoppervlakte:	124 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1996
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	aangebouwd steen, parkeerplaats
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Schout van Gramsbergensingel 73
Postcode:	5237 SW
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 5644
Oppervlakte:	237 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		



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 - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planket	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		



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
Waterslot wasautomaat	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		



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

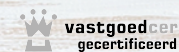


RAADHUYS MAKELAARS

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.