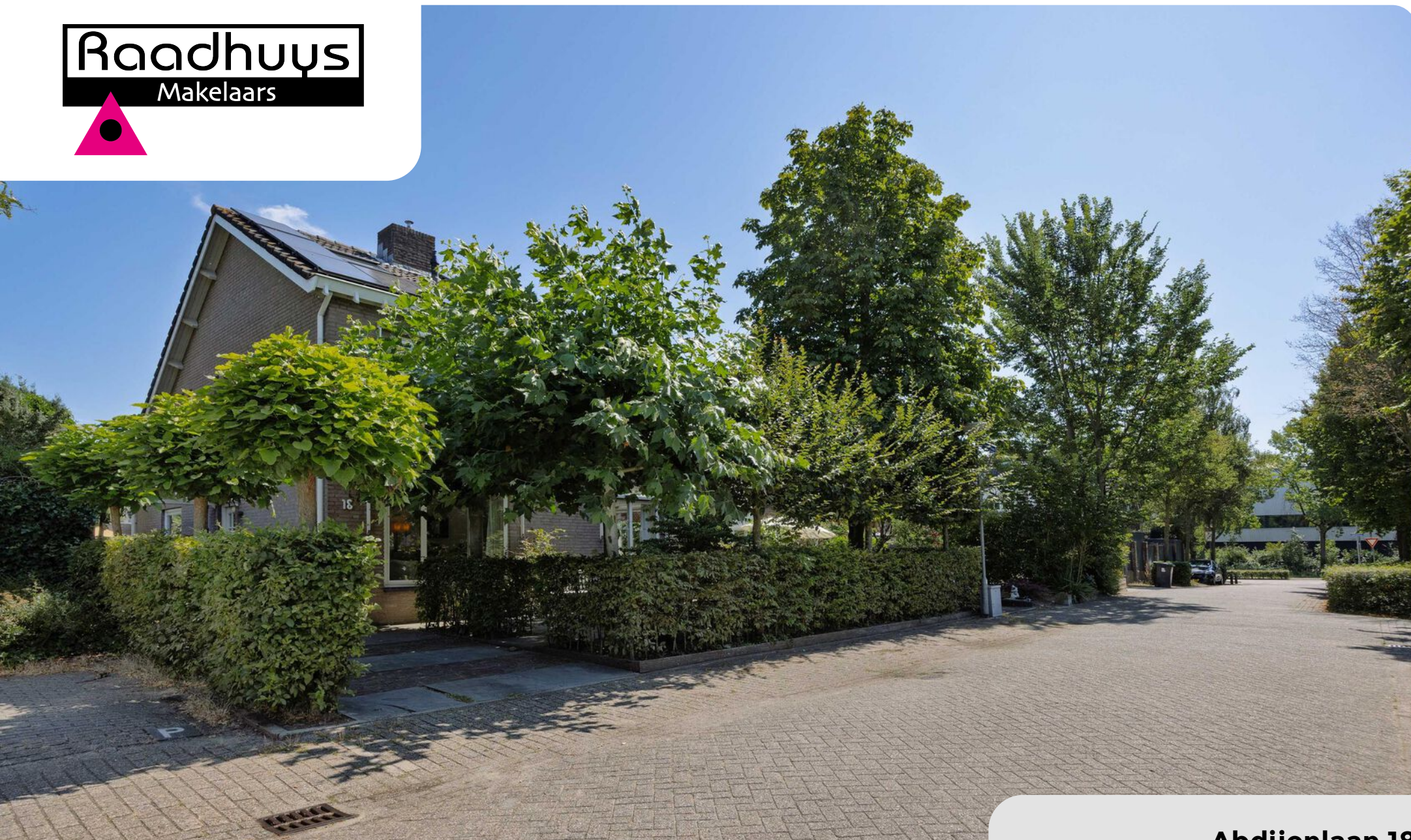




Abdijenlaan 18





VERDUURZAAMDE VRIJSTAANDE WONING MET GARAGE EN TUIN RONDONOM!

Gelegen in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer, op korte afstand van de Maas: deze verduurzaamde vrijstaande woning met 4 slaapkamers, vrijstaande garage, eigen parkeerplaats en een tuin rondom het huis. Het perceel is 417 m² groot.

Deze fijne en ruim opgezette woning is goed onderhouden en kent veel lichtinval door de hele woning heen. Op de begane grond vind je een L-vormige woonkamer met gashaard, mooi verdeeld in verschillende zithoeken met een open verbinding, en een half open keuken met doorloop naar de bijkeuken. In 2021 is er een nieuwe keuken geplaatst en is de tegelvloer op de begane grond vernieuwd.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping biedt een grote voorzolder met dakkapel en de vierde slaapkamer.

De woning is bovendien goed verduurzaamd: 22 zonnepanelen, een thuisbatterij van 18,6 kWh, een hybride warmtepomp, dubbele beglazing en vloer-, dak- en muurisolatie zorgen samen voor energielabel A+++.

Ook is er een waterontharder en een 11 kWh laadpaal op eigen terrein aanwezig. Aan de voorzijde ligt de woning aan een rustig pleintje met parkeergelegenheid, een speeltuintje en een jeu-de-boulesbaan. Achter het huis ligt een sfeervolle, groene tuin met diverse terrassen, een vrijstaande stenen garage en maar liefst drie achteroms, Kortom een heerlijke plek om in te vertoeven.

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

De woning ligt in de gewilde woonwijk 'Maaspoort', op loopafstand van de Maasuiteerwaarden; een prachtig natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen en genieten. De wijk zelf biedt een breed scala aan recreatiemogelijkheden en voorzieningen, zoals het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Ook het overdekte winkelcentrum "Maaspoort" voor de dagelijkse boodschappen en gezondheidscentrum "De Schans" zijn op korte afstand te bereiken. Kinderopvang en basisscholen zijn ruimschoots in de wijk aanwezig.

De woning ligt centraal in de wijk, op 5 minuten van de snelwegen A59 en A2. Met het openbaar vervoer sta je in circa 15 minuten in de gezellige, bourgondische Bossche binnenstad welke ook per fiets en auto goed bereikbaar is!

Er valt nog veel meer te vertellen over deze woning en woonomgeving, maar dat maak je het liefst ter plekke mee. Je bent van harte uitgenodigd!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de zijkant van de woning komen we in de hal met uitgebreide meterkast (met 3 fase aansluiting), garderoberuimte, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

De L-vormige woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen en voorzien van een sfeervolle gashaard. De kamer is ingericht met diverse zitgedeeltes, welke in open verbinding van elkaar staan. De ramen in de woonkamer zijn voorzien van elektrische zonneschermen.

Aan de achterzijde van de woonkamer is het eetgedeelte gesitueerd met voldoende ruimte voor een royale eettafel. Via de openslaande deuren, met plisséhorren, is er toegang tot de achtertuin.











Vanuit het eetgedeelte lopen we door naar de half open keuken met toegang tot de bijkeuken. De sfeervolle keuken is vernieuwd in 2021 en is van alle gemakken voorzien, te weten: combi-oven met stoomfunctie, vriezer, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasmachine. Ook is er een dubbele spoelbak en voldoende bergruimte in de kastjes en lades. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitpunten voor de wasmachine en droger en is er tevens een deur naar de achtertuin. De begane grond is voorzien van een grijze tegelvloer en spachtelputz wandafwerking. Terug in de hal gaan we via de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

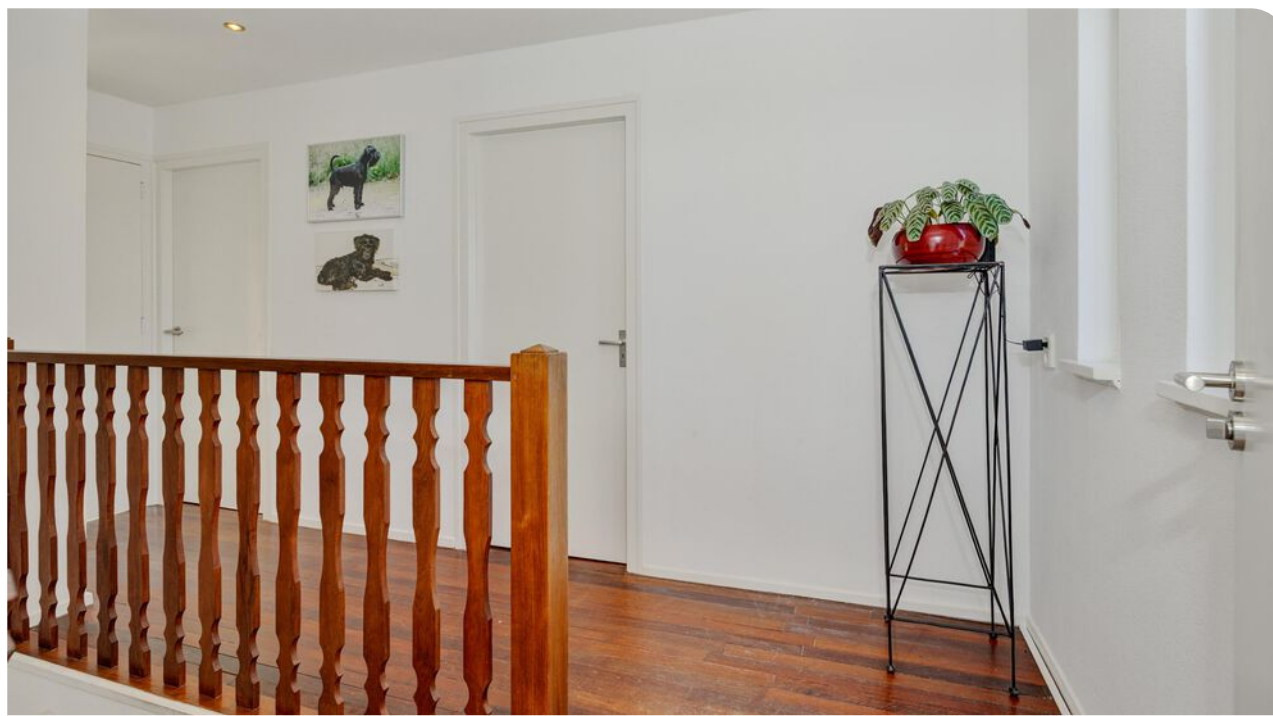
De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de complete badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde van de woning zijn er 2 slaapkamers gesitueerd, beide mooi ruim van formaat en 1 kamer met vaste trapkast. De ramen van de kamers aan de voorzijde zijn voorzien van elektrische zonneschermen.

Als laatste betreden we de masterbedroom, welke aan de achterzijde van de woning is gesitueerd. Vanuit deze kamer is er een doorloop naar de badkamer.

Tenslotte bereiken we de complete en bijzonder lichte badkamer met 2 zijramen en 2 dakramen. De badkamer is betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een ligbad, douche, 2 wastafels, wandcloset en een designradiator. Achter de badkamer bevindt zich een grote berging. De badkamer is bereikbaar vanuit de overloop en de master bedroom.

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











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de tweede verdieping met grote voorzolder en vierde slaapkamer te bereiken. Deze verdieping is mooi ruim en voorzien van een grote dakkapel aan de achterzijde, bergruimte, de boiler van de warmtepomp en de omvormer van de zonnepanelen.

De vierde slaapkamer is voorzien van een kunststof dakraam aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde.

In deze kamer bevindt zich een kast met de opstelplaats van de c.v.-ketel en de hybride warmtepomp.

De voorzolder is mooi ruim en biedt de mogelijkheid om hier een loungehoek of ontspanningsruimte te creëren.









INDELING VAN DE TUIN

Tuin en garage:

Door de openslaande terrasdeuren van de woonkamer, vanuit de bijkeuken en via de drie poorten rondom het huis is de zonnige en de sfeervolle achtertuin te bereiken. De fijne tuin is gelegen op het noordoosten, maar door de diepe en de vrije ligging krijg je veel zon in de tuin. De tuin is ingericht met diverse terrassen, sierbestrating, groenborders, gazon, buitenkraan en elektra.

Achterin de tuin staat de vrijstaande stenen garage. De royale garage is voorzien van een loopdeur vanuit de tuin, elektra en een vliering, en is bovendien goed bereikbaar via

de openslaande deuren aan de achterzijde.

De voortuin heeft een vijver, groenborders, een sproei-installatie, sierbestrating en parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook bevindt zich hier een oplader voor een elektrische auto. Kortom een complete en sfeervolle voor- en achtertuin.

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





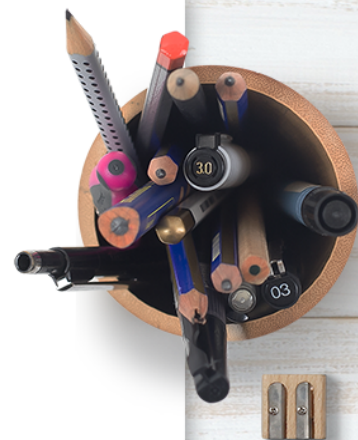








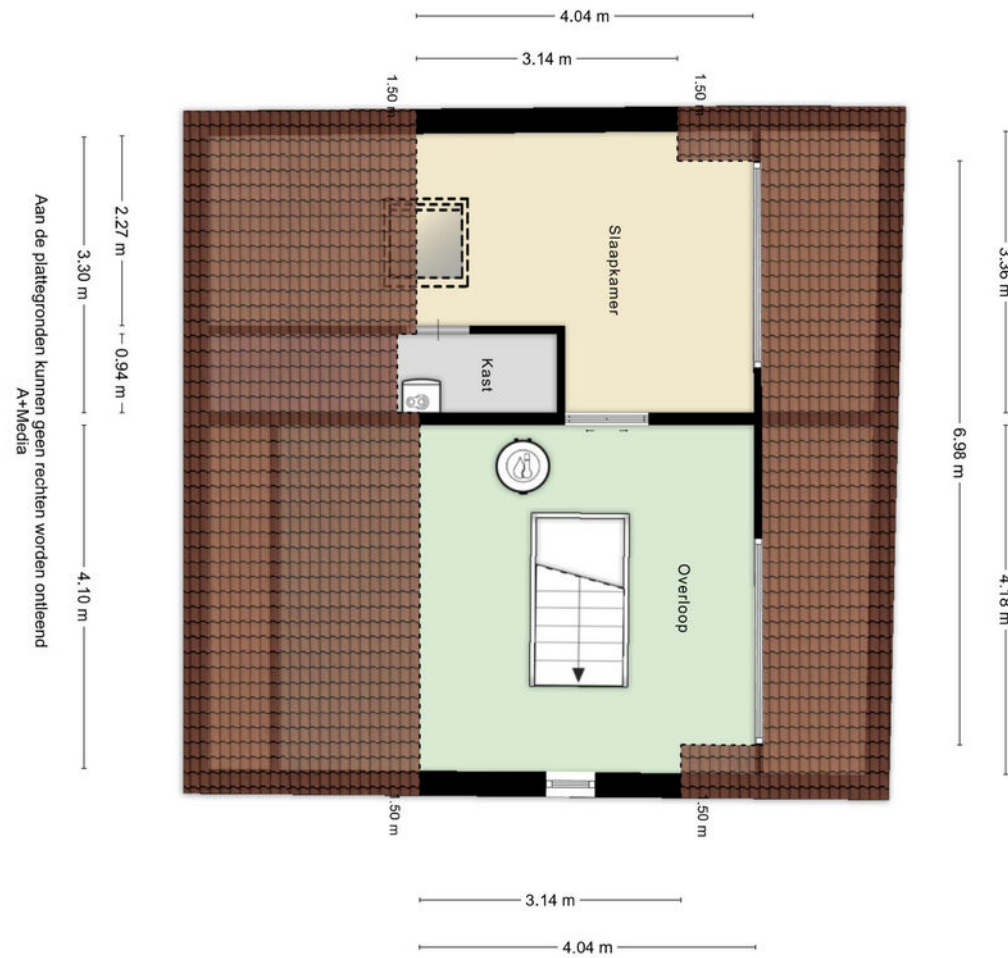
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



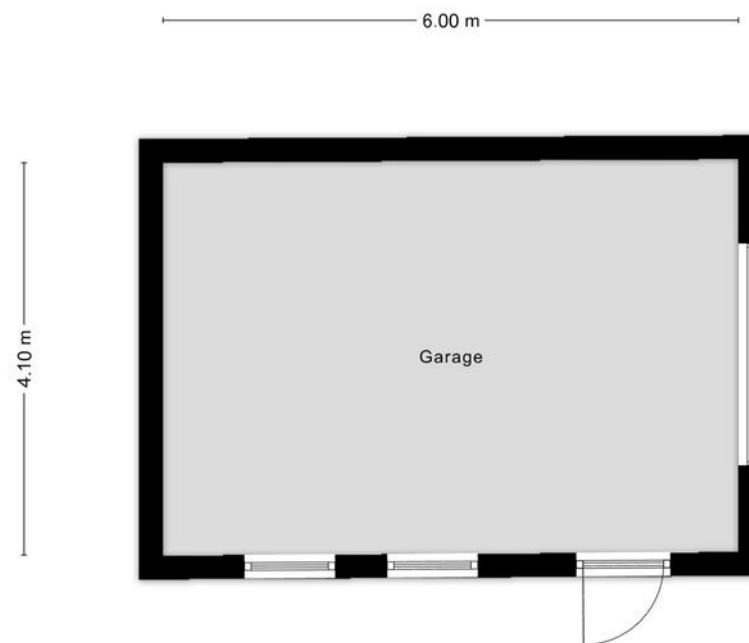
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



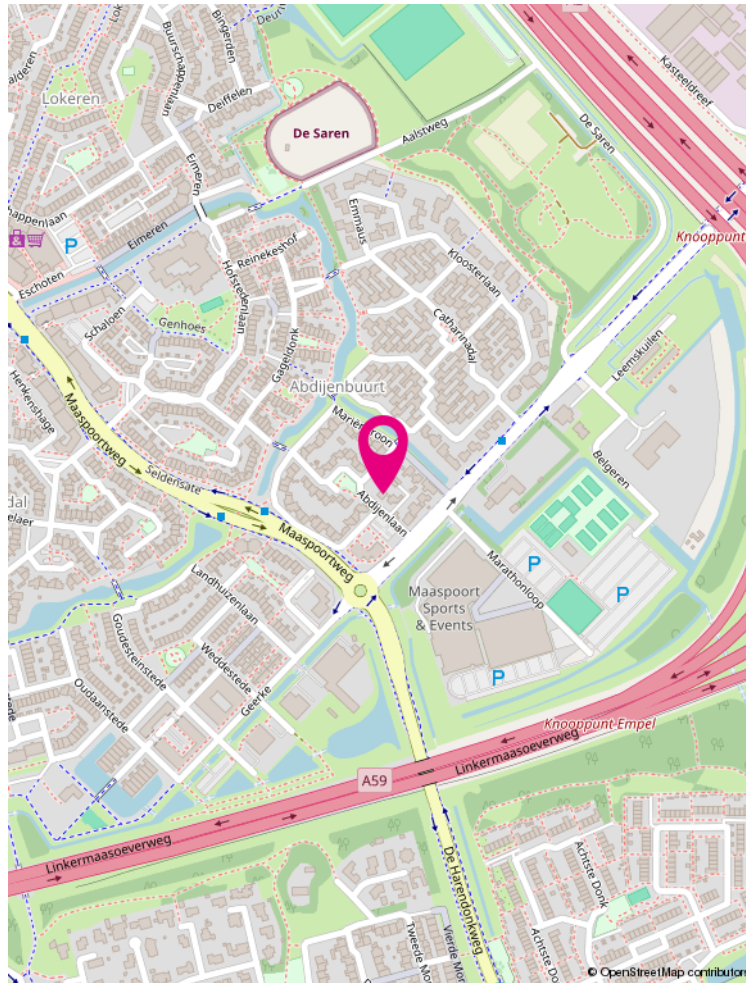
PLATTEGROND **GARAGE**



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

ABDIJENLAAN 18

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 785.000,- k.k.
Soort:	vrijstaande eengezinswoning 's-Hertogenbosch
Type:	5
Aantal kamers:	617 m ³
Inhoud:	417 m ²
Perceeloppervlakte:	175 m ²
Woonoppervlakte:	Bestaande bouw
Soort bouw:	1981
Bouwjaar:	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging:	achter-, voor- en zijtuin
Tuin:	vrijstaand steen
Garage:	dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel glas
Isolatie:	Warmtepomp met boiler combinatie
Verwarming:	

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Abdijenlaan 18
Postcode:	5235 BV
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 580
Oppervlakte:	417 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
- Buitenverlichting vast aan huis of in de grond	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schottenkasten zolder en stelling kast onder trap 1e etage	✓		
- Losse kasten/planken zolder, slaapkamer, achter badkamer		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Rolgordijn dakraam zolder	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		



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			
- spiegelwanden	✓		
- Garderoberek hal	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
Keukenaccessoires, te weten			
- Zwarte open hangkasten (2 stuks)			✓
- Keukenrek rvs naast kookplaat			✓
- Bartafel met krukken	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



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
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- Handdoekenrekjes (2 stuks)	✓		
- Wasrek		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
Kluis		✓	
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		



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
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Buitenlamp voorzijde	✓		
Buitenlampen garage (5 stuks)	✓		
Thuisbatterij	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Losse beplanting		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Werkbanken en -attributen garage (excl trap)		✓	



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 - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- Vijver met installatie	✓		
- Tuinbank/potten e.d.		✓	
Overig - Contracten			
CV: Ja			
Boiler: Ja			
Zonnepanelen: Ja			
Warmtepomp	✓		



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.



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.



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 gebruiks-belemmerende 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).



“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.