



Loekemanstraat 6 en 6 A





▲ Bijzonder royale vrijstaande woning met 326 m² woonoppervlak en volop mogelijkheden!

Op een prachtige en groene locatie, nabij de Oosterplas en op fietsafstand van de sfeervolle binnenstad van 's-Hertogenbosch, staat deze verrassend ruime vrijstaande woning met maar liefst 326 m² woonoppervlak. De woning beschikt over twee huisnummers (6 en 6A) en biedt volop mogelijkheden.

De woning staat op een royaal perceel van 558 m² en heeft aan de voorzijde vrij uitzicht over het groen en een speelveldje. Met in totaal 8 (slaap)kamers, 2 woonkamers, 2 keukens, 2 badkamers en een multifunctionele ruimte is ruimte hier absoluut het sleutelwoord.

Deze vrijstaande woning is een bijzonder geheel:

Nummer 6 beschikt op de begane grond over een ruime hal, een ruime L-vormige woonkamer met veel leefruimte, een royale halfopen keuken en een multifunctionele ruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vijf (slaap)kamers en een badkamer. De tweede verdieping biedt nog eens twee kamers en een praktische stook-/bergruimte.

Nummer 6A (voormalige mantelzorgwoning) is volledig gelijkvloers en daardoor bijzonder comfortabel en veelzijdig. Deze ruimte beschikt over een woonkamer met open keuken, een royale slaapkamer en een badkamer. Hoewel de woning twee huisnummers heeft zijn ze ook van binnenuit met elkaar verbonden waardoor deze woning vele mogelijkheden biedt.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

BUITEN GENIETEN

De achtertuin strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt volop ruimte om te ontspannen, te spelen en buiten te leven. De tuin is momenteel voorzien van een schutting met doorgang.

Naast de woning bevindt zich bovendien een royale carport met elektrische roldeur. Op het eigen terrein is tevens parkeergelegenheid aanwezig.

IDEALE LIGGING

De ligging combineert het beste van twee werelden. Aan de voorzijde geniet u van vrij uitzicht over het groen en een speelveldje, terwijl de Oosterplas op korte afstand ligt voor ontspanning en recreatie. Ook de gezellige, bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch is uitstekend per fiets bereikbaar. Winkels, voorzieningen, scholen en uitvalswegen zoals de A2 en A59 zijn eveneens goed bereikbaar.

Kortom: een unieke en zeer royale vrijstaande woning met ongekende mogelijkheden.

Met 326 m² woonoppervlak, acht (slaap)kamers, een perceel van 558 m², parkeergelegenheid op eigen terrein en een zonnige tuin is dit een woning die u beslist van binnen gezien moet hebben. Plan daarom snel een bezichtiging en ontdek zelf de verrassende ruimte en mogelijkheden!







INDELING VAN NUMMER 6

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde betreden we de hal met vernieuwde meterkast en toiletruimte (met wandcloset en fonteintje). Vanuit de hal hebben we toegang tot de woonkamer en de multifunctionele ruimte.

De L-vormige woonkamer is mooi ruim en heerlijk licht door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. In de woonkamer bevindt zich een sfeervolle open haard.

Vanuit de woonkamer lopen we door naar de halfopen keuken met boerderijdeur naar de achtertuin. De keuken, met composiet aanrechtblad, is geplaatst in een L-opstelling en is voorzien van een koelkast, vriezer, apothekerskast, 5-pits gasfornuis met grote oven, afzuigkap, Le mans-carrousel, vaatwasmachine, spoelbak, elektrische boiler en bergruimte in de kastjes.

De hal, woonkamer en de keuken zijn voorzien van een travertin vloer met vloerverwarming en glad stucwerk wand- en plafondafwerking.









De multifunctionele ruimte is vanuit de hal te bereiken en is voorzien van een wasmachineaansluiting en trapopgang naar de eerste verdieping. Deze ruimte heeft een deur vanuit de voortuin en een deur met toegang tot nummer 6 A.



De toegangsdeuren en alle ramen en deuren aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.

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





INDELING VAN NUMMER 6

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 5 (slaap)kamers en de badkamer.

Aan de voorzijde van de woning is de eerste slaapkamer gesitueerd. Deze kamer is met zijn ca. 20m² mooi ruim van formaat en heeft een groot raam met vrij uitzicht. De tweede slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. De derde kamer/walk-in closet is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en is voorzien van een vaste kastenwand.

Naast deze kamer bevindt zich de vierde slaapkamer met 2 ramen met vrij uitzicht. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de vijfde kamer met trap naar de tweede verdieping en de multifunctionele ruimte op de begane grond. Alle kamers zijn voorzien van rolluiken.











Tenslotte bereiken we de royale, volledig betegelde badkamer met een lichte wandtegel en een antracietkleurige vloertegel. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafel met meubel, 2 hangkasten, wandcloset en een designradiator.

Via de vijfde slaapkamer bereiken we via een vaste trap de tweede verdieping.





INDELING VAN NUMMER 6

Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over een kleine overloop met toegang tot 2 (slaap)kamers. Vanuit de middelste kamer lopen we door naar de royale stook-/bergruimte met opstelplaats voor de c.v.-ketel en bergruimte.

Beiden (slaap)kamers zijn voorzien van een 1-pans dakraam. De middelste kamer beschikt daarnaast over bergruimte achter de knieschotten.







INDELING VAN NUMMER 6

Tuin en carport:

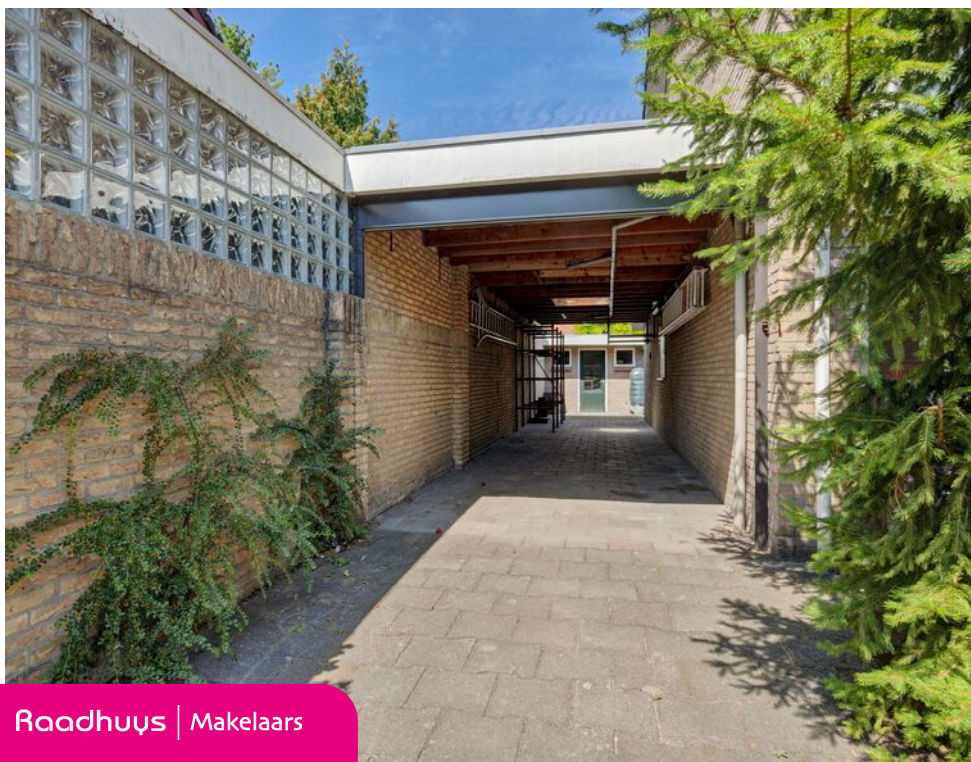
De achtertuin is mooi ruim van formaat en is gelegen op het noorden. Ondanks de ligging krijg je hier veel zon in de tuin. De tuin is aangelegd met bestrating, groenborders en een vlonderterras achterin de tuin en is voorzien van een buitenkraan en elektra. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging met elektra.

Vanuit de tuin hebben we direct toegang tot de carport naast de woning. De royale carport is voorzien van een elektrisch rolluik aan de voorzijde. Voor de carport is er parkeergelegenheid op eigen terrein.













INDELING VAN NUMMER 6 A

Begane grond:

Via de eigen entree betreden we de hal, waar zich de wasruimte met wasmachine aansluiting en de toiletruimte (met wandcloset, urinoir en fonteintje) bevinden. Vanuit de hal hebben we toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer is een lichte leefruimte met grote raampartijen met vrij zicht en is voorzien van een houtkachel en vinyl houtlook vloerafwerking. Dankzij de speelse opzet zijn er goede indelingsmogelijkheden, bijvoorbeeld voor een werkplek of extra zithoek.

De woonkamer loopt over in de keuken. De L-vormige keuken is voorzien van dubbele spoelbak, boiler, 4-pits

gaskookplaat, afzuigkap en bergruimte in de kastjes. Vanuit de keuken hebben we toegang tot de achtertuin.

Vanuit de woonkamer hebben we toegang tot de royale slaapkamer met deur naar de badkamer.

De badkamer is volledig betegeld met een lichte wandtegels en een antracietkleurige vloertegel en is voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel, wandcloset en een designradiator.

De deur en de ramen aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.













INDELING VAN NUMMER 6 A

Tuin en berging:

De achtertuin is gelegen op het noorden en is ingericht met sierbestrating en een buitenkraan. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging met elektra. De tuinen van nummer 6 en nummer 6A zijn van elkaar gescheiden met een schutting. Kortom een compacte, privacyrijke tuin!

(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 NR 6 EN 6 A**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



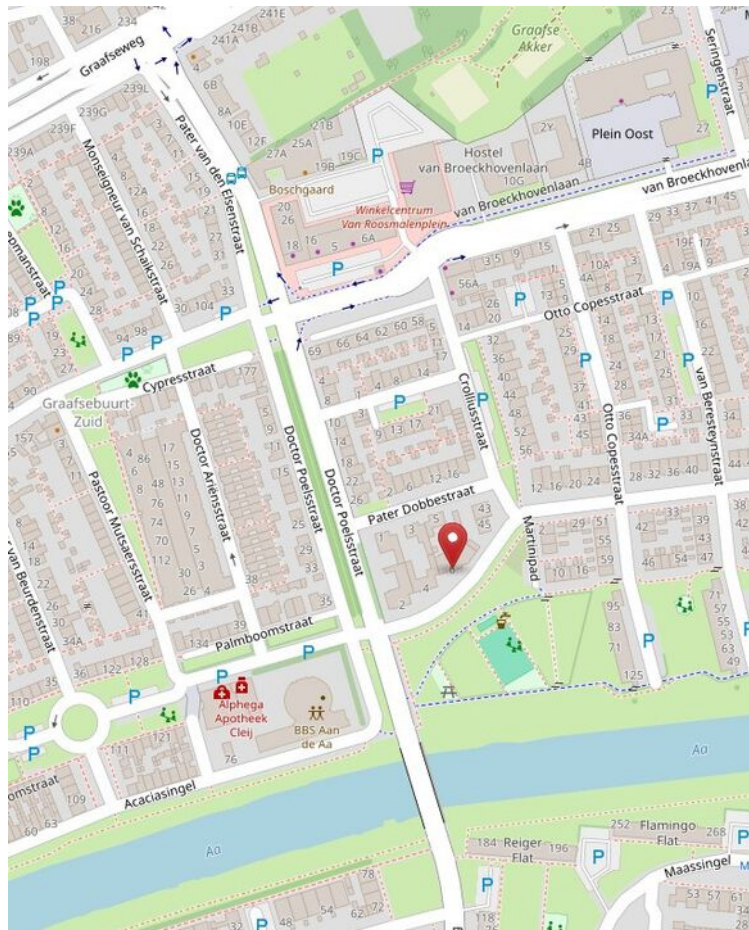
PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**



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



LOEKEMANSTRAAT 6 EN 6A

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 895.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	11
Inhoud:	1096 m ³
Perceeloppervlakte:	558 m ²
Woonoppervlakte:	326 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1976
Ligging:	in centrum, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	carport, parkeerplaats

Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Energie label: C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Loekemanstraat 6+6A
Postcode:	5213 HD
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	M / 770
Oppervlakte:	558 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	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		



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
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Koel-/vriescombinatie nummer 6A			✓
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
Kluis	✓		
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		



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
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
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

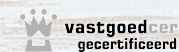


RAADHUYS MAKELAARS

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.