



Fleringen 73





INSTAPKLARE EN LICHTE TUSSENWONING MET SFEERVOLLE TUIN!

In de kindvriendelijke wijk 'De Maaspoort' gelegen, instapklare en goed onderhouden tussenwoning met 3 slaapkamers en een sfeervolle achtertuin op het oosten. Gelegen op loopafstand van de Maas en de uiterwaarden!

Deze bijzonder lichte woning is centraal gelegen in de wijk met een bushalte voor de deur en op 2 minuten loopafstand van het winkelcentrum. De afgelopen jaren is de woning met liefde bewoond en verbouwd, zo zijn de keuken (2019) en de badkamer (2017) vernieuwd. In 2021 is de begane grond voorzien van een nieuwe visgraat PVC-vloer met vloerverwarming en vloerisolatie. Ook aan de verduurzaming is gedacht, zo is de woning geheel voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR++ beglazing op de verdieping), een nieuwe c.v.-ketel (2021) en zijn er 7 zonnepanelen (met micro omvormers) geplaatst, waardoor de woning een energielabel A heeft! Op de begane grond is de woning voorzien van een tuingerichte woonkamer en een half open keuken aan de voorzijde. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een ruime badkamer. Tevens is er vanuit de hal toegang tot de bergverlating. Om het geheel compleet te maken is er een sfeervolle achtertuin op het oosten, een tuin waar je heerlijk in kunt vertoeven.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de centrale 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 wijk Maaspoort is gelegen aan de Maas en heeft gunstige uitvalswegen naar de A2 en A59. Er is een breed scala aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Zo kan je heerlijk wandelen door het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas en langs de Maas en nodigt het sportpark met tennis en padel uit tot een sportieve activiteit. De Maas met haar prachtige uiterwaarden ligt op 10 min loopafstand. Het overdekte winkelcentrum 'Maaspoort' is op loopafstand van de woning gelegen, net als het gezondheidscentrum 'De Schans'. Daarnaast is op loopafstand een peuterspeelzaal, basisschool en kinderdagverblijf aanwezig. Tenslotte is de historische binnenstad met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden eveneens makkelijk en goed bereikbaar.





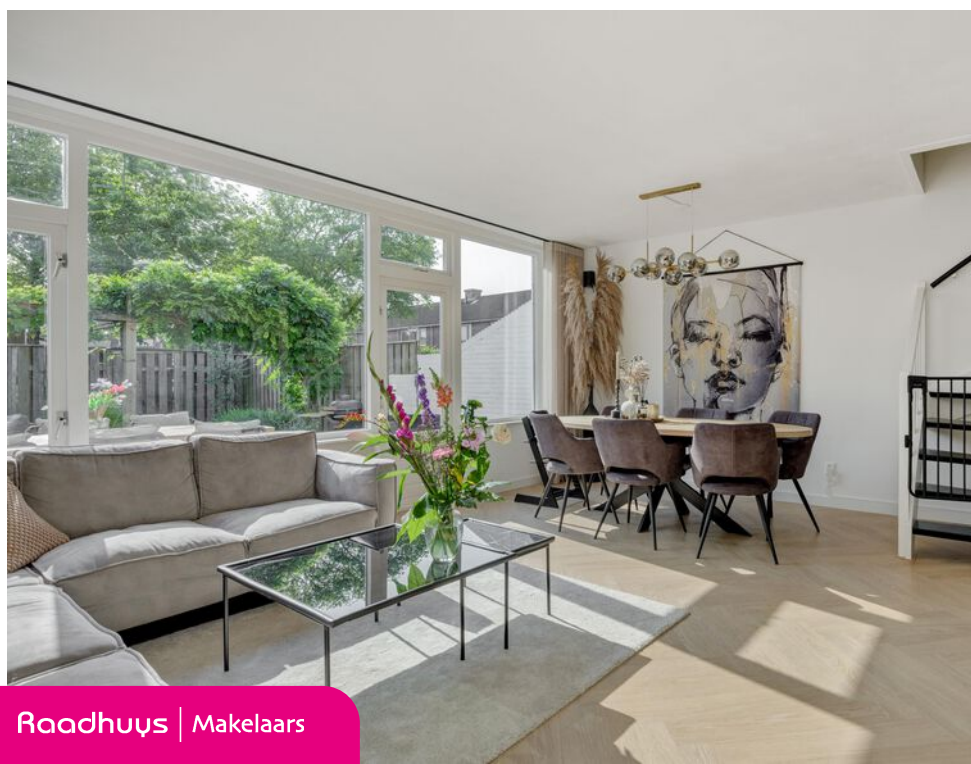
INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met meterkast (vernieuwd), toiletruimte met fonteintje en een bergkast. Tevens is er vanuit de hal toegang tot de woonkamer en de berging aan de voorzijde.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de hoeveelheid lichtinval door de grote raampartijen op. De woonkamer beschikt over een goed zitgedeelte met ruimte voor een grote eettafel. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de achtertuin.







Aan de voorzijde is de keuken met een grote raampartij gesitueerd met vrij zicht. De keuken is geplaatst in een L-opstelling en is voorzien van de volgende apparatuur: spoelbak, vaatwasmachine, 5-pits gasfornuis incl. wokbrander en grote oven, afzuigkap, losse koel-/vriescombinatie en opbergruimte in de lades.

Vanuit de hal lopen we naar de berging aan de voorzijde van de woning. De berging, met deur naar de voortuin, is voorzien van de verdeler van de vloerverwarming, designradiator en de aansluitingen van de wasmachine en de droger.

De begane grond is grotendeels voorzien van een visgraat PVC-vloer met vloerverwarming en de wanden zijn afgewerkt met stucwerk.

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





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

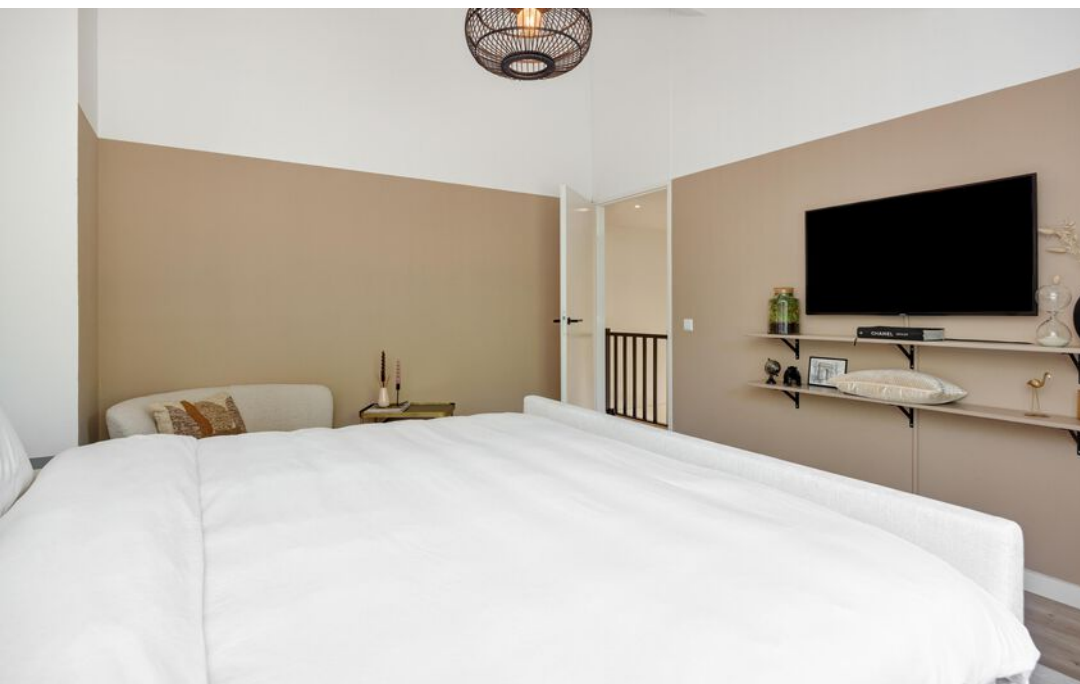
De overloop (met tussenhal) biedt toegang tot drie slaapkamers, de ruime badkamer en kast met c.v.-opstelling. Deze verdieping is netjes afgewerkt met laminaatvloer en stucwerk wanden én plafonds.

De drie slaapkamers hebben allemaal een goede maatvoering en zijn voorzien van grote raampartijen. Aan de voorzijde is de ruime ouderslaapkamer gesitueerd. Via een kleine tussenhal zijn de 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning te bereiken, waarvan 1 kamer met speelse

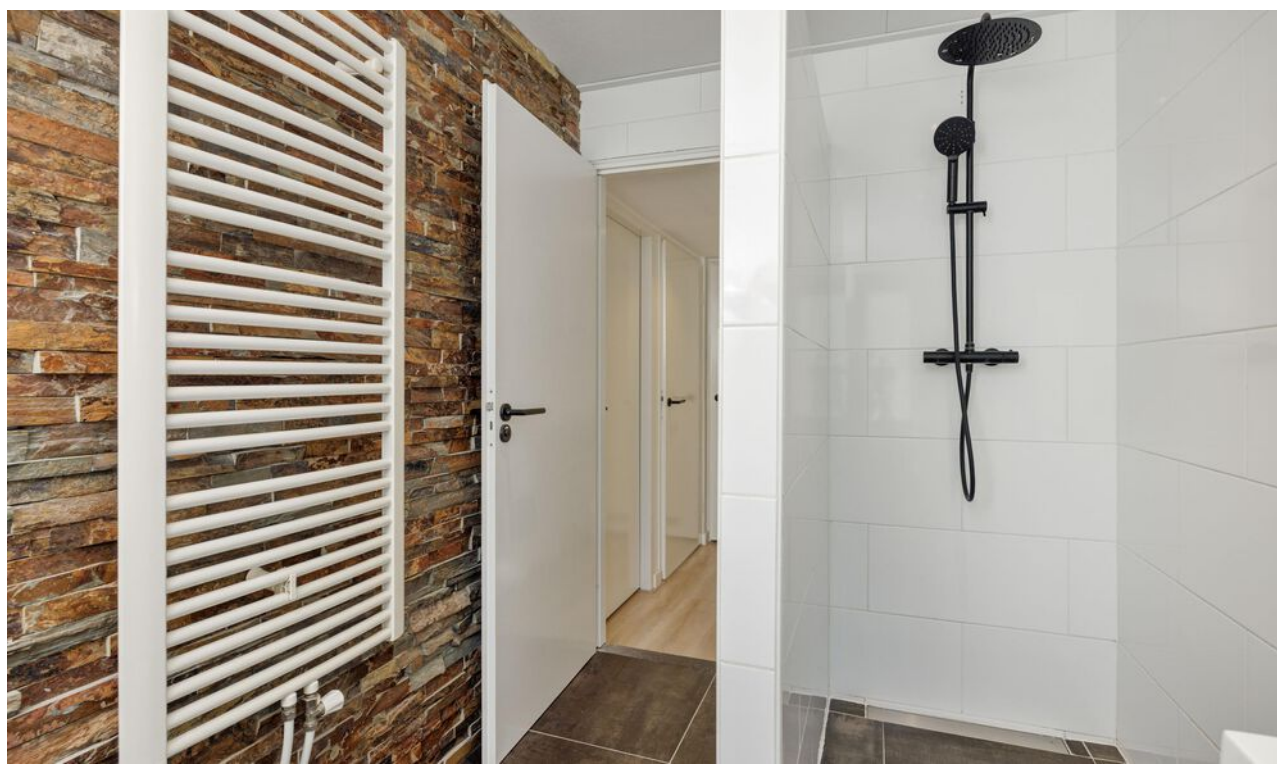
hoge nok en de andere kamer met verlaagd plafond. Vanuit de tussenhal is tevens de bergvliegering te bereiken welke zich boven de overloop en grotendeels boven de tweede slaapkamer bevindt. De berging boven de tweede slaapkamer kan verwijderd worden, ook deze kamer krijgt dan een speelse hoge nok.

Tenslotte bereiken we de lichte en volledig betegelde badkamer met een witte wand- en vloertegel en een steense sierwand. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, grote wastafel met meubel, wandcloset en designradiator.











INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Vanuit de woonkamer is de sfeervolle achtertuin met achterom bereikbaar, welke op het oosten is gelegen. De tuin is mooi ingericht en voorzien van vlonderterras bij de woning, sierbestrating, kunstgras, groenborders, buitenkraan, elektra en tuinverlichting. Kortom een fijne en gezellige tuin!

Achter de tuin bevinden zich parkeerplaatsen en een speeltuintje. De voortuin is voorzien van groenborders en sierbestrating.

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







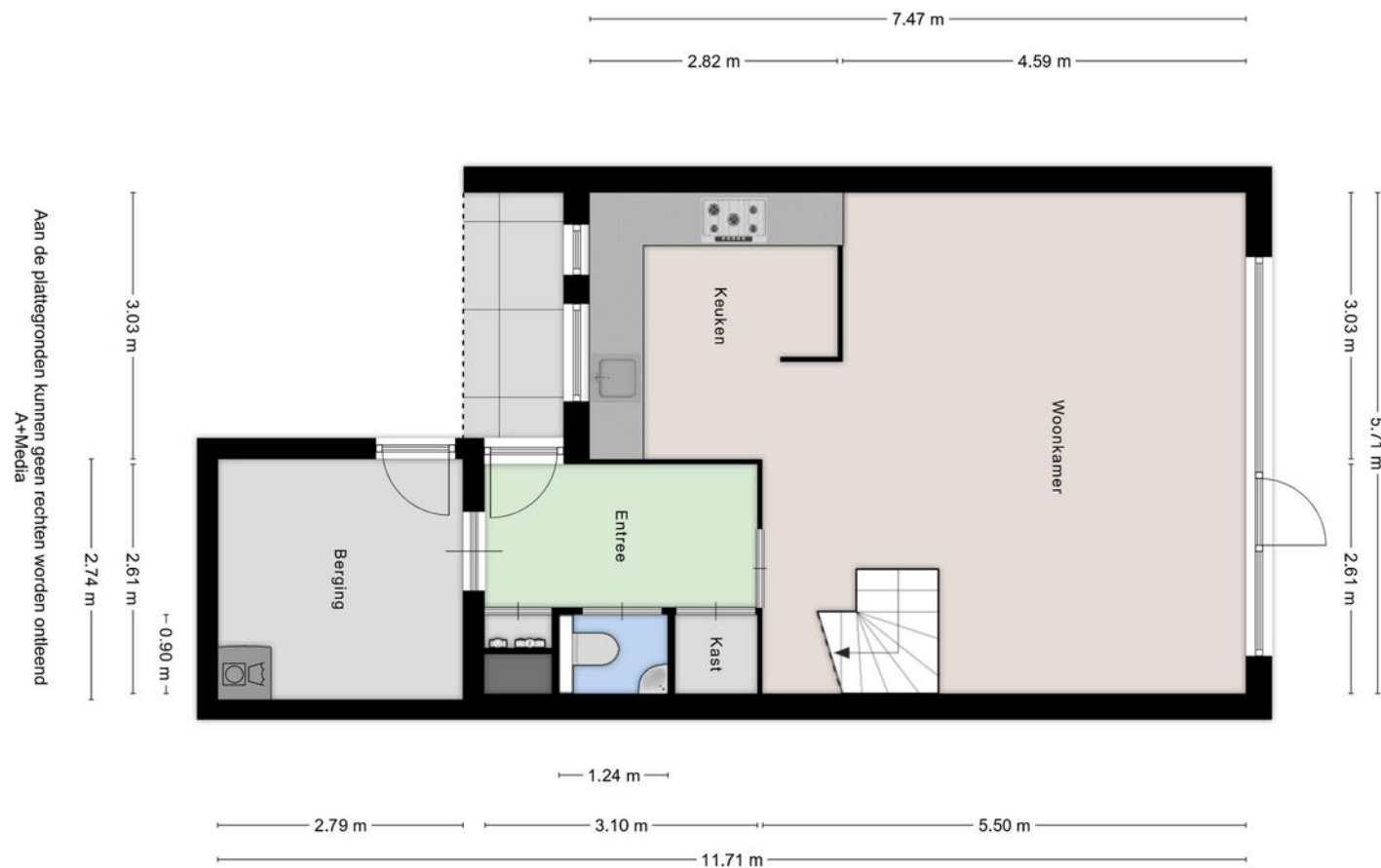




PLATTEGROND **BEGANE GROND MET TUIN**



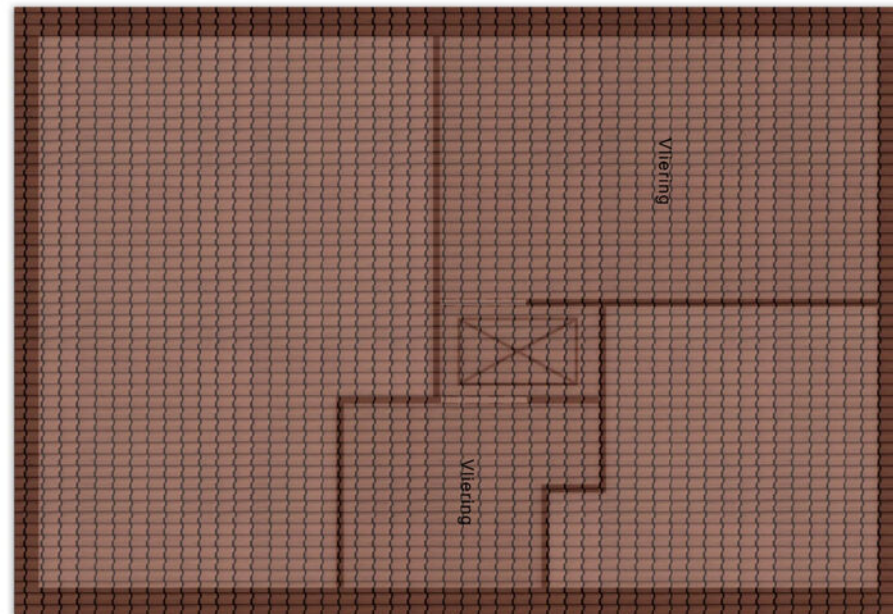
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



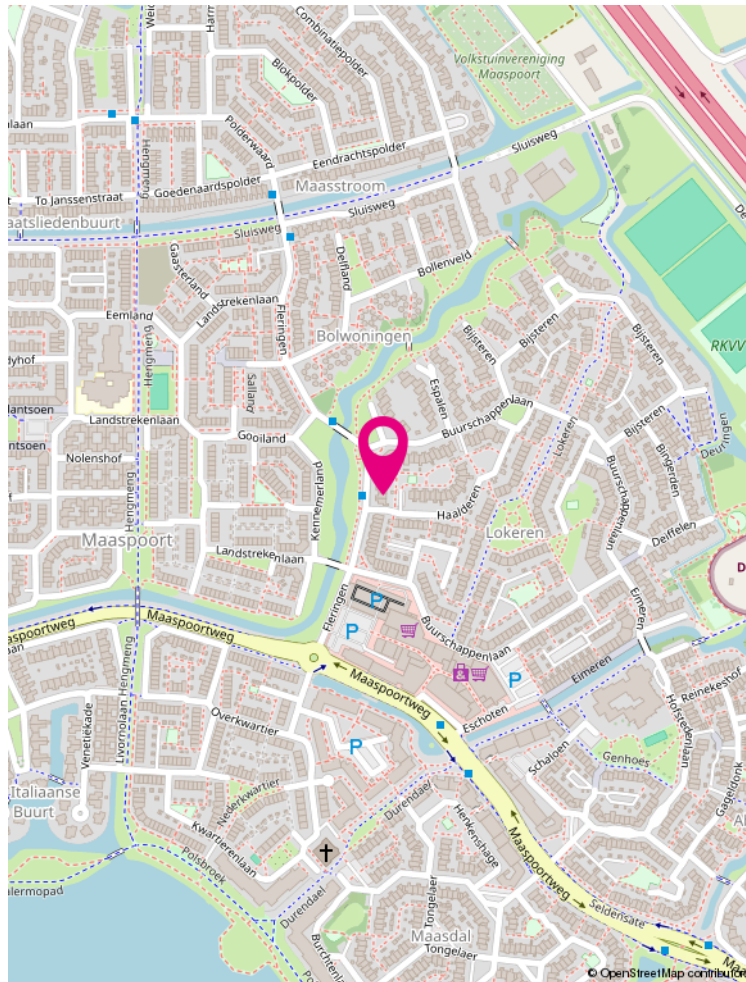
PLATTEGROND **VLIERING**



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



FLERINGEN 73

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 469.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	369 m ³
Perceeloppervlakte:	146 m ²
Woonoppervlakte:	103 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1981
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Fleringen 73
Postcode:	5235 ET
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 5827
Oppervlakte:	146 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	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
- Losse hanglamp kinderkamer		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamer en berging		✓	
- Kasten gang		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- vitrages		✓	
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
- PVC	✓		
Overig, te weten			



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
- TV-meubel			✓
- Hangplanken			✓
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- Wijnkoelkasten			✓
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
- Prullenbak		✓	
- Spiegels			✓



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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder		✓	
- toiletborstel(houder)		✓	
- Prullenbak		✓	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		✓	
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning		✓	
Zonwering buiten			✓
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		



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
Beplanting	✓		
Loungeset en eettafel + stoelen		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Kunstgras matten			✓
- Bankje	✓		



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).



“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

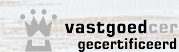


RAADHUYS MAKELAARS

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.