



Zesde Haren 34





▲ Welkom in de Zesde Haren 34!

Deze moderne en instapklare tussenwoning is de afgelopen jaren vrijwel volledig aangepakt.

Van de begane grond tot en met de zolder is de woning gemoderniseerd en met zorg onderhouden. De combinatie van een strakke eigentijdse afwerking, een praktische indeling, een fijne verwarmde serre en de vrije ligging aan de achterzijde maakt dit een heerlijk huis om zo te betrekken.

De woning beschikt over twee slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime tweede verdieping met een groot dakkapel en een derde slaapkamer. Achter de woning ligt een onderhoudsvriendelijke tuin met een stenen berging en een achterom. Doordat de tuin direct grenst aan een groot veld, geniet je hier bovendien van een vrij uitzicht en veel privacy.

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

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, die toegang geeft tot de woonkamer. De woonkamer is licht en sfeervol en heeft een moderne uitstraling dankzij de strak gestucte wanden en plafonds en de fraaie antracietkleurige tegelvloer. De vloerverwarming zorgt op de gehele begane grond voor aangenaam comfort.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, die in het voorjaar van 2023 is geplaatst. De rechte keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie en Quooker. Vanuit de keuken loop je rechtstreeks door naar de serre/tuinkamer.

De serre is een heerlijke extra leefruimte. Dankzij de verwarming en de grote glazen pui kun je hier al vroeg in het voorjaar genieten van het zonnetje en het uitzicht op de tuin. De ruimte vormt een mooie verbinding tussen binnen en buiten en is dan ook een fijne plek om te ontspannen.













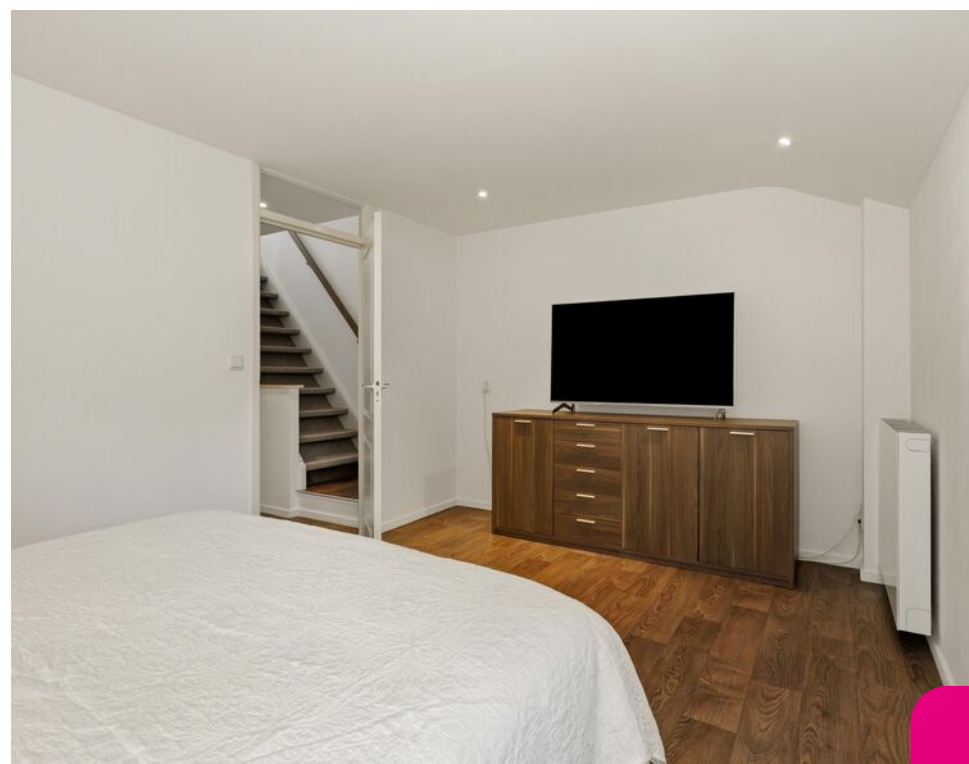
Eerste verdieping

De eerste verdieping is praktisch ingedeeld en beschikt over twee slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Centraal op deze verdieping bevindt zich de volledig betegelde badkamer, voorzien van een hydromassagebad, een douche met regendouche, een wastafelmeubel, een toilet en een radiator.

Naast de badkamer bevindt zich een praktische, separate wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel.

Met uitzondering van de natte ruimtes is de gehele verdieping netjes afgewerkt met een vinylvloer, strak gestucte wanden en een plafond met inbouwspots.







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij een groot dakkapel aan de achterzijde is hier een verrassend ruime verdieping ontstaan met een prettige lichtinval. De verdieping biedt volop mogelijkheden om een volwaardige derde slaapkamer te realiseren. Ook deze verdieping is afgewerkt met een vinyl vloer. Onder de schuinte van het dak is aan beide zijde extra bergruimte gecreëerd.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De achtertuin is in 2025 opnieuw aangelegd en heeft een moderne en onderhoudsvriendelijke uitstraling. Er is gekozen voor grote terrastegels, een houten erfafscheiding en een plantenbak met o.a. palmen. De tuinkamer zorgt voor een fijne plek om beschut van het buitenleven te genieten.

Achter in de tuin staat een stenen berging, ideaal voor fietsen en het opbergen van tuinspullen. Via de achterom kom je direct uit bij het achtergelegen veld. Hierdoor is de ligging aan de achterzijde heerlijk vrij en geniet je van extra privacy.





Feiten & cijfers

- Vrije ligging aan de achterzijde aan een groen veld
- Vrijwel de gehele woning de afgelopen jaren gemoderniseerd
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- De meeste kozijnen zijn in 2023 vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas, behalve aan de voorzijde van de tweede verdieping.
- Serre met verwarming en glazen pui
- Achtertuin opnieuw aangelegd in 2025
- Domoticasysteem geplaatst in 2023
- Waterontharder geplaatst in 2023
- Meterkast vernieuwd in 2011 en aangepast in 2023 ten behoeve van inductie koken
- Rook- en koolmonoxidemelders aangesloten op het lichtnet

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



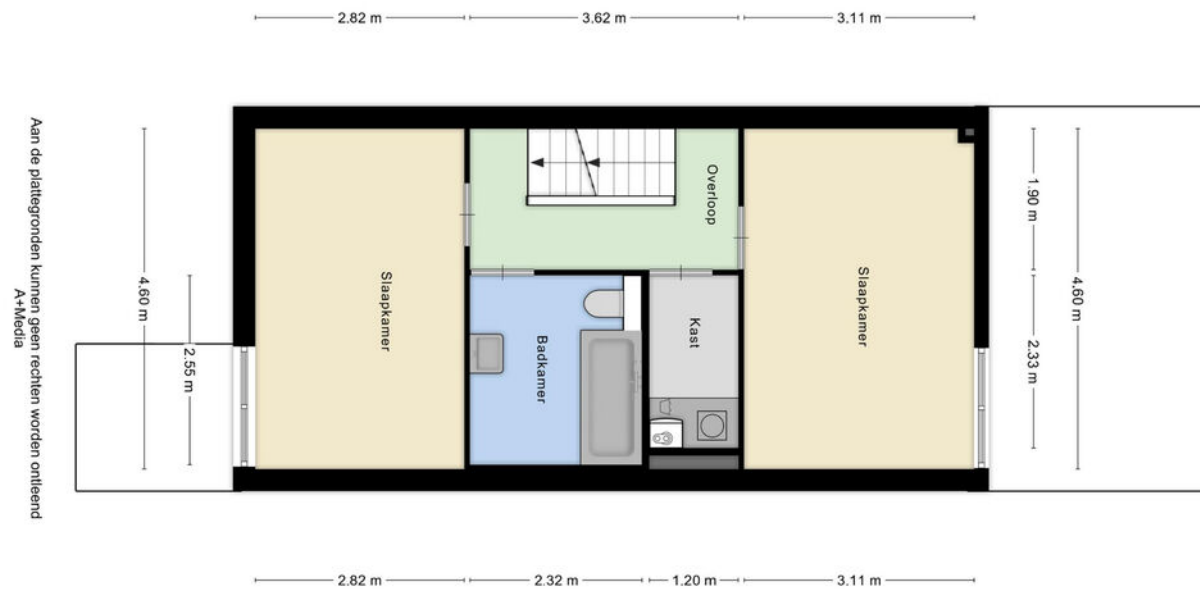


PLATTEGROND **BEGANE GROND**

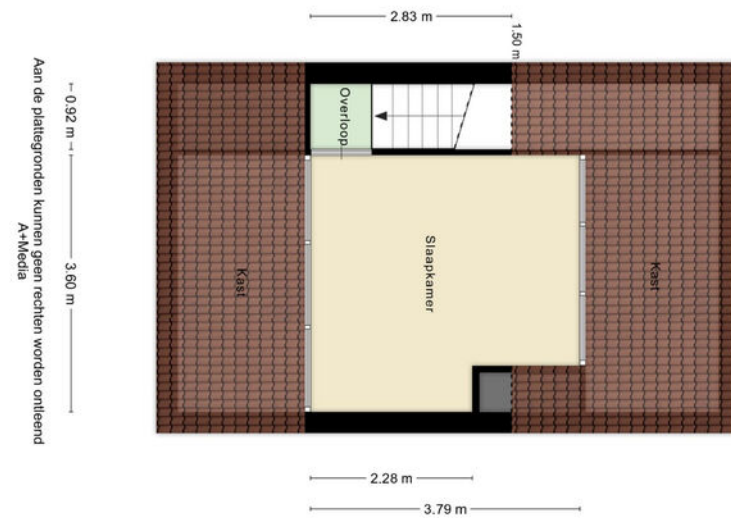
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



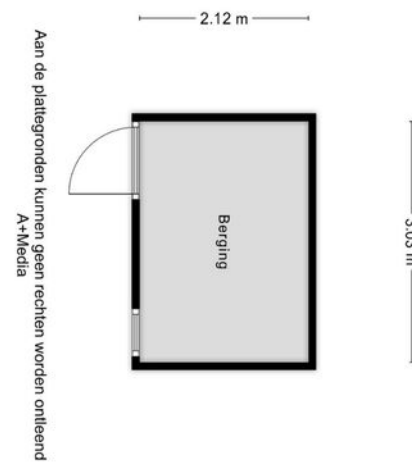
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

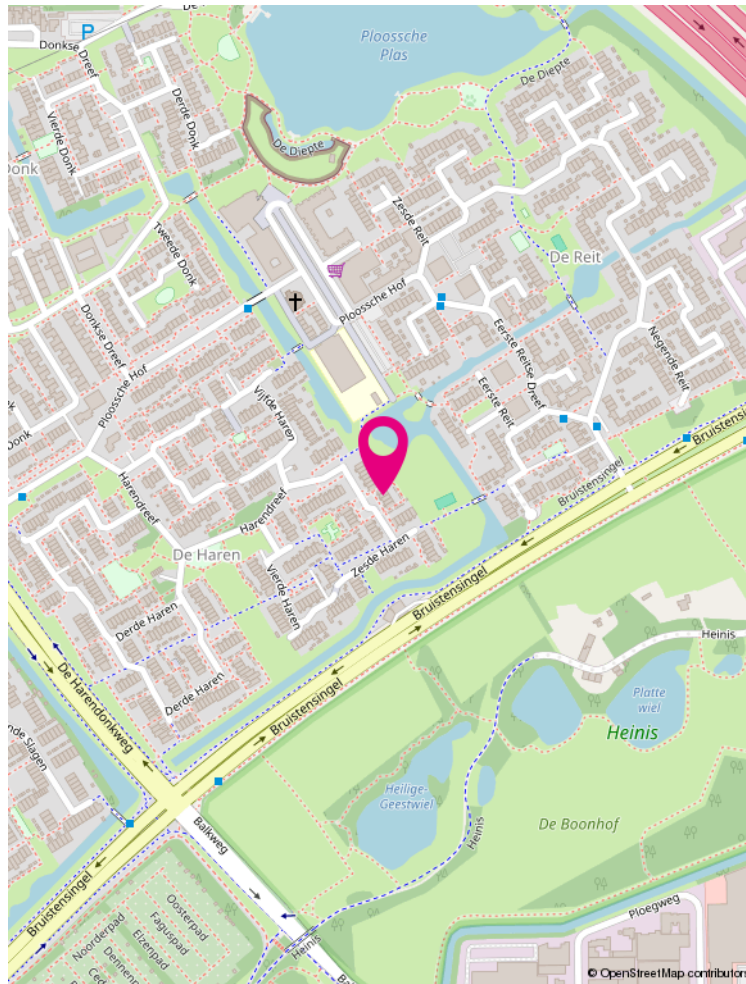


PLATTEGROND **BERGING**



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

ZESDE HAREN 34

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 459.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	339 m ³
Perceeloppervlakte:	128 m ²
Woonoppervlakte:	108 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1975
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel (Remeha uit 2005), vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Zesde Haren 34
Postcode:	5233 CP
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	O / 5846
Oppervlakte:	128 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			
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kast op zolder	✓		
- Inbouw kledingkast in slaapkamer	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		✓	
- gordijnen		✓	
- overgordijnen		✓	
- vitrages		✓	
- rolgordijnen		✓	
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Hordeur keuken			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- 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
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder		✓	
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
- Handdoek haakje		✓	
Woning - Badkamer			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		



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
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel			✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders			✓
(Klok)thermostaat			✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Water ontharder in meterkast	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Kunsthaag tegen de schutting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			



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
Buitenverlichting		✓	
Armatuur bij de voordeur zonder lamp	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Planken in de schuur	✓		
Koelast en vriezer in de schuur		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- Losse bloempot met plant, heater onder de terrasoverkapping	✓		
- Tuin meubilair onder de terrasoverkapping		✓	



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.



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 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.