Raadhuys Makelaars



Troelstradreef 32

's-Hertogenbosch
€ 479.500 k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Modern wonen met volop ruimte, een garage én een zonnige tuin!

Welkom in deze sfeervolle geschakelde woning in de populaire Staatsliedenbuurt van De Maaspoort. Een fijne gezinswoning met vier slaapkamers, een garage, twee parkeerplaatsen op eigen terrein en een verzorgde achtertuin.

De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer, toiletruimte en vloeren vernieuwd en is aan de achterzijde een groot dakkapel geplaatst. Ook het glas, de installaties en het wooncomfort zijn op verschillende punten verbeterd. Op het dak liggen bovendien 12 zonnepanelen. Dankzij de praktische indeling, moderne afwerking en diverse verbeteringen is dit een woning waar je je snel thuis zult voelen.

Locatie

De woning ligt in de populaire wijk De Maaspoort, een fijne woonomgeving met volop voorzieningen binnen handbereik. In de wijk vind je onder andere winkels, scholen, sportvoorzieningen en verschillende mogelijkheden voor ontspanning. Voor een wandeling of sportieve activiteit kun je terecht in het Burgemeester van Zwietenpark, bij de Noorderplas of op het sportpark.

Ook de A59 is snel bereikbaar. En wil je gezellig de stad in? Dan is de historische binnenstad van ’s-Hertogenbosch vanuit De Maaspoort goed bereikbaar.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je in de hal. Hier bevinden zich de vernieuwde meterkast, toiletruimte, trapopgang en de toegangen tot de verschillende vertrekken.

De moderne toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

Aan de achterzijde ligt de tuingerichte woonkamer. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettig zicht op de achtertuin. De woonkamer is voorzien van een vinylvloer en airconditioning. Via de loopdeur stap je zo de tuin in..

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in U-opstelling. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een AEG-combioven, een vaatwasser en een boiler.

Vanuit de hal zijn de bijkeuken en de garage bereikbaar. De garage beschikt over een bergzoldertje en een elektrisch bedienbare roldeur. Op de eigen oprit is ruimte voor twee auto's.












SMEG







Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. Eén slaapkamer beschikt over een vaste kast. Aan de achterzijde is een kunststof dakkapel geplaatst, voorzien van rolluiken. Hierdoor is extra ruimte en licht ontstaan. In één van de slaapkamers zijn de aansluitpunten voor de wasapparatuur aanwezig.

De moderne badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en een raam voor natuurlijk daglicht en ventilatie.













Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een voorzolder en een vierde slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich de opstelling van de cv-ketel en heteluchtverwarming en tevens zijn hier ook aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig.

De vierde slaapkamer is een fijne extra ruimte en beschikt over een Velux-dakraam met dubbel glas. Ook hier ligt een laminaatvloer.



Tuin

De verzorgde achtertuin is praktisch ingericht en biedt volop ruimte om buiten te genieten. Het ruime terras is geschikt voor een lounge- of eethoek. Dankzij de aluminium overkapping en zonneluifel creëer je op het terras eenvoudig extra schaduw op warme dagen.

De tuin is verder voorzien van cortenstalen plantenbakken, een houten schutting en een stalen tuinkast. Via de achterom is de brandgang bereikbaar.













Goed om te weten

-Verrassend ruime geschakelde woning;
- Vier slaapkamers;
- Garage met elektrisch bedienbare roldeur en bergzoldertje;
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Moderne keuken, badkamer en toiletruimte;
- Aluminium overkapping en zonneluifel;
- Airconditioning in de woonkamer;
- Kunststof dakkapel met rolluiken;
- 12 zonnepanelen;
- Meterkast verzwaard naar 3 x 25 ampère, geschikt voor elektrisch laden (wallbox voor elektrisch laden aanwezig);
- Vernieuwd glas op de begane grond;
- Er is glasvezel aanwezig;
- Vernieuwd Velux-dakraam;
- Op verschillende punten gemoderniseerd en instapklaar.

Kortom

Een ruime en praktisch ingedeelde gezinswoning op een fijne plek in De Maaspoort, met vier slaapkamers, een garage, eigen parkeergelegenheid en een heerlijke tuin met overkapping. Een woning waar al veel is gedaan en waar je vooral nog je eigen spullen hoeft neer te zetten.

Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele onjuistheden of afwijkingen in de maatvoering zijn niet bindend.

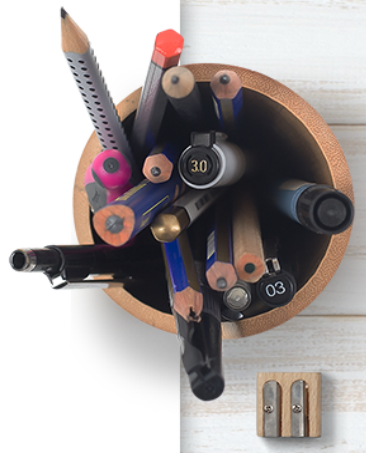


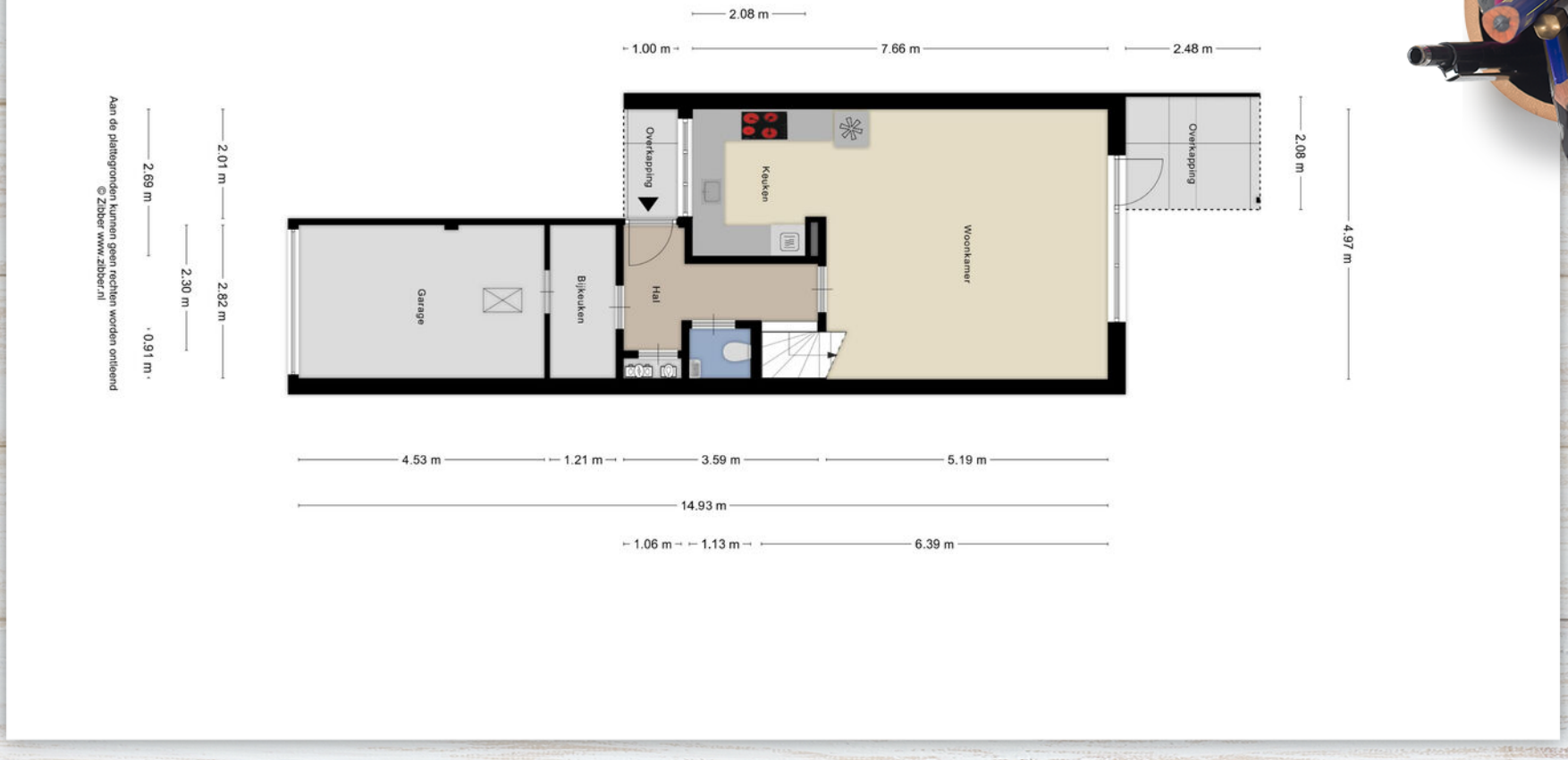




PLATTEGROND **BEGANE GROND**



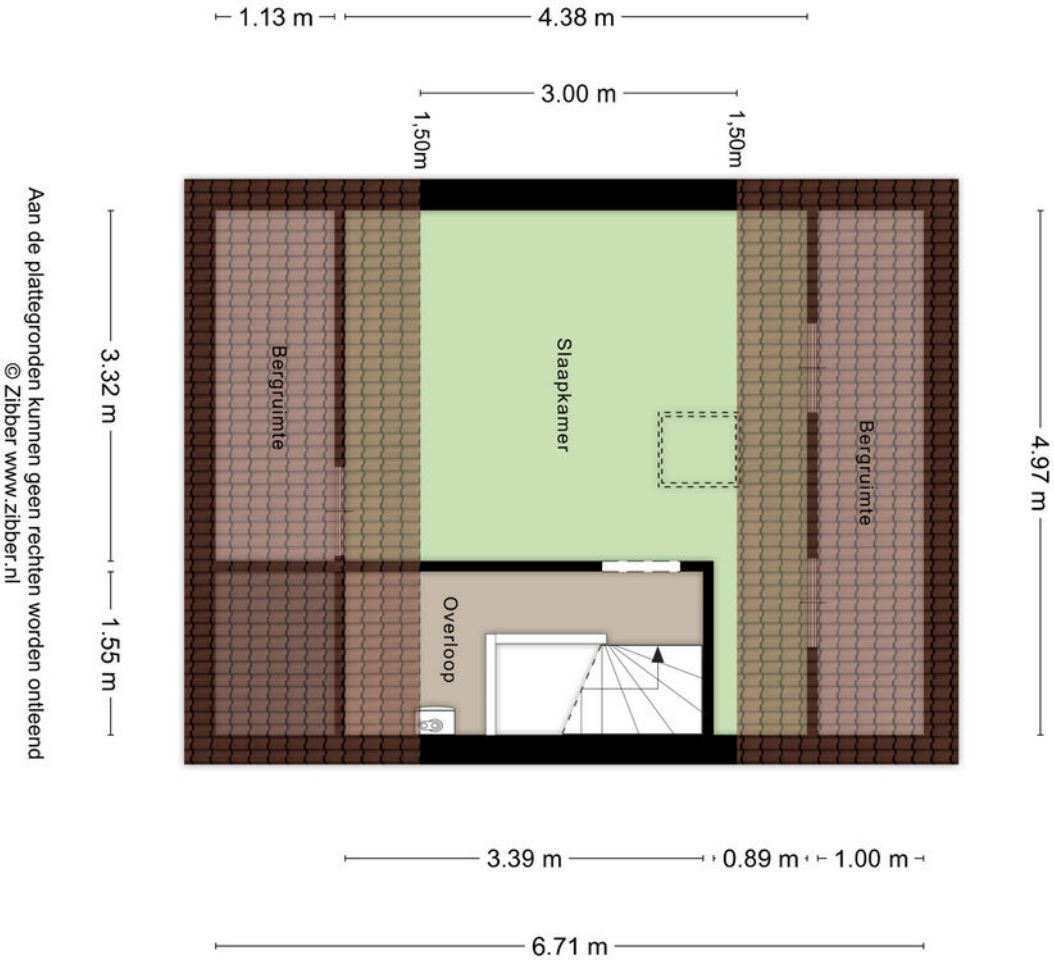




PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

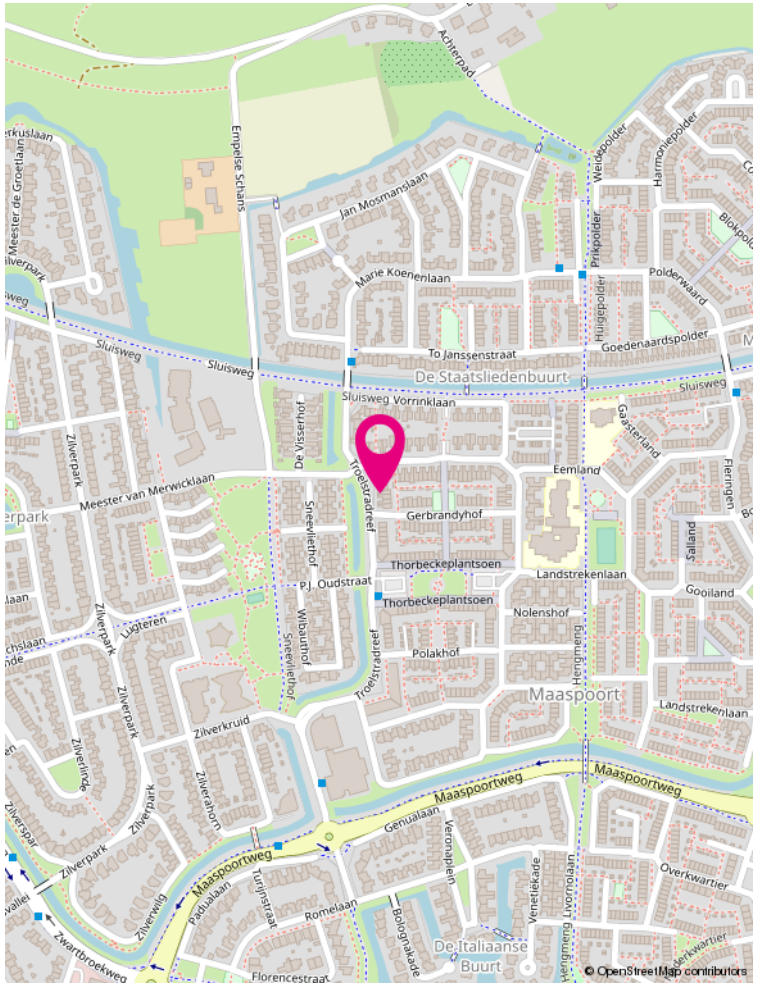


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE **KADASTRALE KAART**





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

TROELSTRADREEF 32

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 479.500,-- k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type:	Geschakelde woning
Aantal kamers:	5 (4 slaapkamers)
Inhoud:	415 m³
Perceeloppervlakte:	149 m²
Woonoppervlakte:	104 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Voortuin en achtertuin
Garage:	aangebouwd steen
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Hete lucht verwarming
Energielabel:	A
Zonnepanelen:	12 stuks

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Troelstradreef 32
Postcode:	5237 DB
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T/1956
Oppervlakte:	149 m²
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		✓	
- Plafondlam in slaapkamer	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- In slaapkamer	✓		
- In 2e slaapkamer	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
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
- Airco woonkamer warm/koud	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie			✓
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- Boiler keukenkraan	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		

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)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	✓		
- Luchtverwarming	✓		
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	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		

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.

Raadhuys
Makelaars

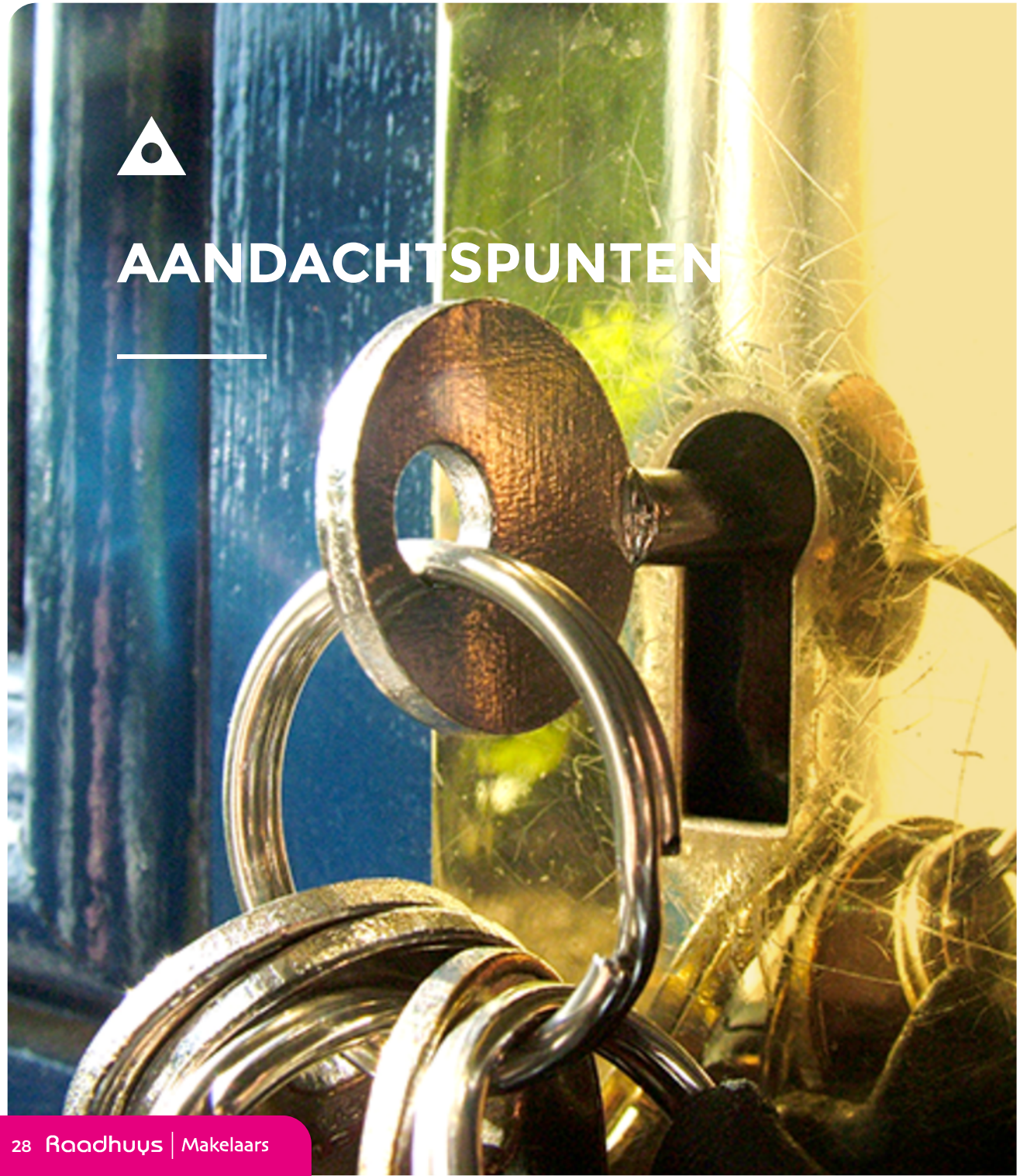
Jouw huis verkopen?

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.

WAARBORGSOM/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).

funda powered by nvm
NVM
raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@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.

raadhuysmakelaars.nl